

エスクローとそのプロセスについて

エスクローのプロセス

1 売買契約書を受け取る

- エスクローを開設。買主からの第一預託金受領確認後、それぞれの不動産仲介業者に通知
- 権限保険会社に事前権限報告書（Preliminary Report）を発注
- 売主と買主にオープニングレター及び記入を要する書類を送付

2 権限保険会社が名義の調査をし、事前権限報告書を作成する

- この事前権限報告書を売主、買主、それぞれの不動産仲介業者、該当する場合はローンの金融機関に送付
- 売主が未支払いの担保や名義上の瑕疵ある場合は、譲渡前までにそれらを解消

3 売却前に清算が必要な支払い額を要請する

- 売主の既存ローン完済額
- 月々の管理費、新オーナー登録費
- 賃貸料
- 下水料
- 居住者組合会費
- 固定資産税
- 他の債権者からの負債、等

4 売主・買主からエスクローオープニングフォームを受け取る（買主は所有権形態の指定が必要）

5 売主からハワイ不動産税法によるHARPTA源泉徴収と外国人不動産投資法による外国人不動産投資税の源泉徴収が該当するか確認するフォームを要請する

6 譲渡書、その他の必要な文書を弁護士に依頼する

- 事前権限報告書と売買契約書を弁護士に転送

エスクローとは？

不動産売買の際に、安全性を確保しながら取引がスムーズに実行するよう売主と買主の間に入る中立な第三機関をエスクローと呼びます。エスクロー会社が信頼をおける仲介者となり、売買契約書の内容の精査や預託金の受領、書類作成及びサインの調整、資金受渡し等を行います。エスクローエージェントは、物件譲渡のために必要な全ての手続きを担当する不動産売買取引の専門家です。

なぜエスクローが必要？

エスクローエージェンシー会社を利用することによって、売手は売却金が確実に支払われることを確認でき、買手は取引の内容を専門家と確認し瑕疵等がないか安心した上で物件を購入すること出来ます。またエスクローエージェンシーが契約条件が全て満たされているか確認するため、売主と買主の間に認識の相違が発生するリスクを軽減することもできます。万が一、不一致や問題が生じた場合はエスクローエージェンシーが両方の間に立ち、解決していきます。

7 譲渡書当の草案が出来次第、仲介業者や買主の貸付機関等の関係者に転送

8 ローン返済がある際はその完済額を金融機関から取得する

裏へ続く。

エスクローとそのプロセスについて

エスクローのプロセス

- 9 売買契約書に記されている必要な情報・書類を収集する
 - 白蟻調査報告書
 - 不動産仲介業者への払い戻し、等
- 10 買主のローン承認の通知が金融会社から送られ次第、全関係者に通知する
- 11 測量調査報告書とその請求書を受け取る（該当する場合）
 - 報告書を権限会社に転送し、保険適応性を調査
 - 物件と合壁の境界線に関する不一致があれば協議し解決
- 12 買主がローンを利用する場合は、必要な書類を作成する準備を貸付機関と直接調整する
 - 買主には貸付金融会社あるいはローン仲介者が契約締結開示書を送達（三営業日送達期間・三営業日待機期間）
 - 売主にはエスクローエージェントが期間内に契約締結開示書を送達
- 13 クローキング書類の準備とサイニングの調整
 - 買主はローンを使用の場合は貸付機関が指定した署名日に予約
 - 万が一売主、買主がハワイにいない場合: アメリカ本土に居住の場合は、公証人出張サービスを利用して予約調整。アメリカ国外に居住の場合は、クローキング書類を郵送する。米国大使館又は公証人役場で署名するための説明書も含める
- 14 登記書類を権限会社の担当部門に転送しレビュー
 - 保険発行、登記にあたり譲渡書等に問題がないか正確性を確認
- 15 買主と貸付金融機関から売却金の資金を受領する（ローンを利用の際は金融機関指定の締め切り日に従う）
 - 支払い方法は電子送金又は銀行振出小切手
- 16 譲渡書、抵当等その他の書類を登記所へ提出する
- 17 クローキング日に登記確認後、全当事者にその旨を通知する
- 18 最終決済書、登記した譲渡書等を各関係者に送付。全ての清算を行う
 - 売却代金、不動産仲介人手数料、取引中に受領した請求書に関する費用の支払い
- 19 権限保険の発行と送付する

お手元のスマートフォンから

QRコードでアクセス
いただけます。

