タイトル保険を理解するためのバイヤーズガイド

タイトル保険とは何ですか？

家を購入したときに受け取るタイトル保険のポリシーは重要な文書ですが、多くの購入者はこのポリシーが提供する保護の種類を理解していません。簡単に言えば、所有権保険のポリシーは、不動産の所有権の誤り、脱落、または欠陥から買い手または貸し手を保護します。将来の損失から保護する自動車保険または住宅所有者保険とは異なり、所有権保険は、所有権を所有する前に発生した過去の出来事によって生じた請求または損失から保護します。

終業時の1回限りの請求について、タイトル会社は公的記録の徹底的な検索を完了し、エスクローの終了時に、所有権に挑戦する可能性のあるタイトルの問題から保護する保険証券を発行します。タイトル保険には2つの基本的な形式があります。

•貸し手のポリシーは、不動産に対する貸し手の関心を保護します。保険の金額は通常、融資額に基づいています。

•所有者のポリシーは購入者を保護し、不動産の購入価格で発行されます。
タイトルレポート

エスクローが開かれるとすぐに、エスクローオフィサーがタイトル会社に連絡し、タイトル検索を開きます。1～2日以内に、タイトル会社はタイトルレポートを発行します。このレポートは、公的記録の検索結果および所有権の歴史的チェーンの結果であり、所有権に対する既知の主張または所有権の欠陥を検出します。この検索で見つかったアイテムには、資産または売り手に対して記録される可能性のあるローン、先取特権または判決が含まれます。

エスクロー担当者は、レポートを慎重にレビューして、どのアイテムをタイトルからクリアする必要があるかを特定します。あなたとエスクローのその他の関係者には、レポートのコピーが渡されます。これは、購入するプロパティのタイトルに影響するアイテムを確認する機会です。すべてのアイテムをタイトルから削除できるわけではありません。固定資産税と規約、条件、制限（CC&R's）は、「資産で実行される」と言われています。つまり、土地に常に影響を与えます。買い手として、あなたは、所有権のある保険適用範囲の承認された「例外」に「従う」財産を購入することに同意します。

タイトル要件を満たす

エスクローの指示と新しい貸し手の貸付書類には、エスクローを閉鎖する前にどのタイトル要件を満たす必要があるかが記載されています。これらの要件が満たされていることを確認するのは、エスクローオフィサーの責任です。典型的な例として、売り手は不動産を邪魔する既存のローンを持っているかもしれません。エスクロー担当者は、このローンに関する情報を売り手から収集し、支払い明細書を注文し、完了時に支払いを手配します。これらのアクションにより、売り手のローン（通常は信頼の証書によって保護されています）を不動産から削除することができます。

閉鎖

エスクローオフィサーは、タイトルの要件を含むすべての条件が満たされた後にのみ記録を許可します。条件付印証書が閉鎖された直後に、タイトル会社からポリシーが郵送されます。エスクロー取引に関連する他の重要な書類とともにこの文書を保持することをお勧めします。閉鎖から90日以内にポリシーが届かない場合は、エスクロー担当者にポリシーのステータスを確認するよう依頼してください