



## OREF Residential Library

# Real Estate Transaction Terms & Concepts – Japanese

**免責事項:** この文書は、オレゴン州不動産フォームズLLC（OREF）が、不動産取引でよく使われる用語やフレーズを売主と買主が理解できるよう支援するために提供しています。これらの用語は、使用される状況によって意味が異なる場合があります。不動産取引に関するご質問は、不動産業者にご相談ください。法律上のご質問は、弁護士にご相談ください。この文書は一般的な情報提供のみを目的としており、法的助言ではありません。OREFは、この文書に基づいて行われたいかなる行為についても責任を負いません。

翻訳者と仕事をする際には、[OREF 112 – 翻訳・通訳サービス宣誓供述書](#)。

| 用語                         | 説明  |
|----------------------------|---|
| <b>代理関係<br/>エージェンシー</b>    | <p>代理関係とは、資格を有する不動産エージェントとそのクライアントとの間の法的契約です。これは任意契約であり、双方が協力して業務を行うことを選択することを意味します。エージェントがクライアントを代理する場合、エージェントは常にクライアントの最善の利益のために行動しなければなりません。</p> <p>オレゴン州では、1人のエージェントが同一の売買において売主と買主の両方、あるいは同じ物件に関心を持つ2人の買主の両方を代理することが認められています。これは、全員が「公開限定代理契約」と呼ばれる書類に署名し、同意した場合にのみ可能です。</p> <p>エージェントが複数の人を同一の売買で代理する場合、制限があります。エージェントは中立性を保たなければなりません。つまり、エージェントは特定の人を有利にするような行為は行えません。</p> <p>OREFフォームでは、クライアントが代理人が同一取引において複数の人物を代理できるかどうかを選択できます。クライアントは、様々な種類の代理関係について理解し、それらが信頼、誠実性、プライバシー、そして代理人の所属 先にどのような影響を与えるかを理解する必要があります。</p> <p>詳細については、<a href="#">OREF 042 – 初期代理店開示パンフレット</a>。</p> |
| <b>当事者<br/>パーティー</b>       | <p>契約において、「当事者」とは、契約に署名した個人または団体を指します。契約には常に2人以上の当事者が存在します。</p>   |
| <b>不動産</b>                 | <p>不動産とは、土地、および土地の上に建てられた建物や土地に恒久的に固定された建物（家屋、建物、シンクやキャビネットなどの付属物など）を指します。不動産は移動できず、証書と呼ばれる法的文書を通じて新しい所有者に正式に譲渡されます。</p>  |
| <b>現状有姿<br/>アズ・イズ</b>      | <p>売買契約書には、売主が物件の状態について書面による約束をしない限り、買主は物件を「現状有姿」で購入することに同意すると記載されています。つまり、売主は双方が書面で合意しない限り、物件を修繕する義務はありません。</p> <p>住宅が現状有姿で売却される場合、買主は、たとえ決済後に問題が見つかったとしても、物件に何らかの問題があることを前提に物件を受け入れることとなります。ほとんどの住宅はこのように売却されます。ただし、売主は買主に住宅の状態を伝えたり、書面で約束したりすることは可能です。</p>   |
| <b>オファー/<br/>カウンターオファー</b> | <p>オレゴン州では、不動産購入の申し込みは書面で行われなければなりません。一方が書面通りの申し込みに同意しない場合、相手方は同意できる異なる条件を提示するカウンターオファーを行うことができます。オレゴン州の不動産業者は、買い手と売り手がオファーとカウンターオファーを作成するのを支援する資格を有しています。また、両者が最終的な売買条件に合意できるようお手伝いします。</p>  |
| <b>補遺<br/>アデンダム</b>        | <p>補遺（追加条項）とは、元の契約内容に何らかの追加や変更を加える文書です。売主と買主の双方が書面で合意すれば、追加条項は契約の法的一部となります。</p>   |



## OREF Residential Library

# Real Estate Transaction Terms & Concepts – Japanese

### 定義およびその他のセクション

OREF 売買契約には、契約書で使用されている重要な用語や規則を説明するセクションが含まれています。このセクションは、売主と買主が契約書におけるこれらの用語の意味を正確に理解するのに役立ちます。両当事者がこのセクションを注意深く読むことが重要です。

OREF 文書では、これらの重要な単語は大文字で表記されます。単語を大文字で表記することで、その単語が契約書の定義セクションで説明されている特定の意味を持つことを示します。

### デポジット (手付金) アーネストマネー

手付金とは、購入者が住宅購入の申し出を承諾した後に支払う手付金です。この手付金は、購入者が購入を真剣に考えていることを示すものです。通常、この最初の支払いは契約締結直後に行われます。場合によっては、購入者が後日、追加の支払いをしなければならないこともあります。これは、特定の日付、または検査期間の終了時など、特定の状況が発生したときに発生することがあります。

売買契約書には、買主が契約書で約束した内容を履行しない場合、売主の唯一の選択肢は手付金を返還しないことと規定されています。そのため、売主は契約書に署名する前に、どの程度の手付金が必要か慎重に検討する必要があります。買主が購入手続きを完了しない場合、手付金で売主の損失を補填できるかどうかも考慮する必要があります。

### 頭金 ダウンペイメント

買主が銀行や金融機関からローンを借りて住宅を購入する場合、頭金とは、金融機関から提供される資金に加えて、買主が決済時に支払う金額です。この金額は住宅の総額の一部となります。

頭金の金額は買主ごとに異なります。必要な金額は貸し手が決定します。これは、ローンの種類、買主の収入、信用情報、その他の財務状況によって異なります。

### クローリングコスト 不動産売買手数料

クローリングコストとは、住宅購入プロセスの最後に支払う必要がある手数料と費用のことです。これらの費用は頭金とは別です。売買契約を完了し、住宅を正式に購入者の所有物にするために必要なサービスに対する費用です。

通常、買主と売主の両方が一定の決済費用を支払いますが、費用の種類と各人が支払う金額は異なる場合があります。

### 預託 エスクロー

「エスクロー」という言葉は、住宅の売却時に2つの意味で使われます。

- エスクロー会社:** エスクローとは、どちらの側にも立たない会社を指します。中立的な立場で、買主と売主の両方を支援します。売買が進行中、この会社は資金と重要な書類を保管します。買主と売主は、どのエスクロー会社を利用するかについて書面で合意します。エスクロー会社は、代金が支払われ、住宅の所有権が移転される前に、売買のすべての手続きが完了していることを確認します。不動産業者がエスクロー会社を推奨することはありますが、最終的な選択は買主と売主が共同で行います。
- エスクロープロセス:** エスクローとは、エスクロー会社が関係者全員の指示に従うために用いる手続きのことです。関係者には、買主、売主、その不動産業者、融資者、権原保険会社、政府関係者などが含まれます。オレゴン州では、エスクローサービスと権原保険の両方を同じ会社が担当することがよくありますが、必ずしもそうとは限りません。エスクロー費用は通常、買主と売主で均等に分担されますが、双方の合意があれば変更可能です。

### タイトル

買主は、購入予定の物件の権限調査書を受け取る必要があります。この調査書は権限保険会社によって作成され、物件に関する重要な情報が記載されています。物件の所有者、権限保険の補償額、保険料が記載されています。また、物件の法定表示、固定資産税に関する情報、物件の使用制限、そして物件に対する担保権に関する説明も含まれています。担保権とは、物件に付随する債務通知であり、通常、物件を売却する前に債務の返済が求められます。

買主は、この調査書と添付書類をよく確認する必要があります。これらの重要な書類には、物件の利用方法



## OREF Residential Library

# Real Estate Transaction Terms & Concepts – Japanese

、地役権（他人が物件の一部を利用できる法的権利）の有無、その他住宅に影響を与える可能性のある事実が記載されています。買主が調査書の内容に懸念点を見つけた場合は、売買契約書に記載されている期限内に書面で異議を申し立てる必要があります。

売買契約完結後、権原保険会社は買主に権原保険証券を発行します。買主がローンを利用している場合は、貸主も証券を受け取ります。通常、売主が買主の権原保険料を支払い、買主が貸主の権原保険料を支払います。詳細については、こちらをご覧ください。 [OREF 103 – タイトル保険に関するアドバイス](#)。

### 契約付随条件 コンティンジェンシー

不動産を購入する際、売買契約には多くの場合、コンティンジェンシー（contingencies）と呼ばれる条件が含まれます。これらの条件は、買主と売主の両方を保護するのに役立ちます。一般的な例としては、ローンの承認、住宅検査の実施、そして売主が不動産を法的に所有していることを確認するための不動産権利の確認などが挙げられます。

条件付き契約とは、重要な問題が発生した場合、買主または売主が売買契約をキャンセルできるものです。例えば、買主のローンが承認されなかったり、検査中に重大な問題が見つかったりした場合などです。契約書にキャンセルが認められている理由で売主がキャンセルを希望し、かつ売主の過失によらない場合は、通常は返金されます。

各条件には期限があり、その最終期日が行動を起こす最終日となります。解除権を持つ者が期限までに解除しない場合、保護は失われたとみなされます。そのため、契約書に記載されているすべての期限を把握しておくことが重要です。

### 適正評価手続き デューデリジェンス

デューデリジェンスとは、すべての買主が購入前に物件を慎重に確認し、理解することで自らを守る責任を持つことを意味します。これには通常、権限調査書や住宅所有者協会（HOA）の規約などの重要な書類の確認や、住宅の状態を確認するために検査員を雇うことが含まれます。

### 動産 パーソナルプロパティ

不動産取引において、動産とは、家屋や土地に恒久的に固定されていないものを指します。これらの物は売買契約に自動的に含まれるわけではなく、売買契約書に明記されている場合にのみ含まれます。

動産の例としては、鏡、家具、組み込みでない電化製品などがあります。

### 定着物 フィクスチャー

定着物とは、不動産に付属する動産です。書面で明示的に除外されない限り、これらの定着物は自動的に売却対象となります。

例としては、ビルトイン家電、カーテンレール、ブラインド、床材、照明器具などが挙げられます。

### 開示事項 ディスクロージャー

オレゴン州では、ほとんどの住宅売買に「売主の不動産開示声明書」と呼ばれる書類が含まれています。この書類には、該当住宅に関する重要な情報が記載されています。住宅の所有者（所有権）、暖房、冷房、配管、電気設備の稼働状況、漏水や水害の履歴、住宅全体の状態などが記載されています。詳細は、オレゴン州改正法典105.464をご覧ください。

売主は、自分が知っている深刻な問題があれば、それを必ず伝えなければなりません。たとえ住宅が「現状有姿」（売主が修理の予定がない状態）で販売されたとしても、売主が知っている問題について買主に伝えなかった場合、売主は責任を負う可能性があります。契約書の「現状有姿」条項は、売主が重要な問題を隠した場合、売主を保護するものではありません。

### 売買手続き完了 クロージング

クロージングは、住宅の売買における最終段階です。ローン資金の送金、手数料と費用の支払い、そしてすべての書類手続きが完了した日に行われます。クロージング後、住宅は正式に買主の所有となります。

OREF売買契約には、買主と売主が決済期限を選択できる欄があります。これは、売買完了の最終期日です。現実的な日付を選択することが重要です。その日までに決済が行われない場合、買主または売主は契約違反を犯した可能性があります。一方の当事者が契約違反を犯した場合、相手方は売買を進めない権利を有する場合があります。

物件の引き渡しとは、買主が物件の所有権を取得することを意味します。これは通常、決済日と同日に行わ



## OREF Residential Library

# Real Estate Transaction Terms & Concepts – Japanese

れます。ただし、両当事者が合意すれば、別の日に物件を引き渡すことも可能となります。OREFには、買主が決済前に入居する場合、または売主が決済後も住宅に居住し続ける場合のための特別なフォームがあります。

### 権利証書 デード

権利証書とは、売主が買主に不動産の所有権を譲渡したことを示す法的文書です。所有権の変更を正式に認めるために使用されます。

### 契約違反

不動産契約における「契約違反」と「義務不履行」という言葉は通常同じ意味を持ちます。どちらも、当事者の一方が契約で合意した内容を履行しない状況を指します。最も重要なのは、当事者が契約に従わなかった後に何が起こるかです。これは「救済措置」と呼ばれ、相手方がそれに対してどのような対応を取れるかを意味します。

契約違反には主に3つの種類があります。まず、軽微な違反は、簡単に解決できるような、大きな対応を必要としない問題です。2つ目は、一方の当事者が取引から期待していたものを得られないような深刻な問題を持つ重大な違反です。重大な違反は、相手方が契約を解除したり、裁判所に金銭の支払いを求めたり、裁判所に契約履行の強制を求めたりすることにつながる可能性があります。3つ目は、契約書にその後の対応が明記されている違反で、例えば、手付金の喪失や契約解除権などです。

契約違反の有無や対処法は法的事項です。不動産業者は法的助言を行う権限がありません。契約違反の可能性がある場合には、当事者の権利と選択肢について説明できる不動産弁護士に相談してください。

### 契約終了

契約の終了とは、買主、売主、または両者によって契約が正式に終了することを意味します。契約が終了すると、両当事者は契約条件に従う義務を負わなくなります。

売主と買主の双方にとって、いつ、どのように契約を終了できるかを理解することが重要です。売買契約書には、条件が満たされなかった場合や特定の事象が発生した場合など、一方が契約を解除できる権利を有する可能性がある状況が明記されています。

一方の当事者が契約の規定に違反した場合（本用語集の「契約違反」を参照）、通常、契約書には手付金の扱いが明記されます。問題の原因がどちらにあるかによって、どちらの当事者が手付金を保有するかが明記されます。

### 紛争解決

紛争とは、契約書に署名した人々の間で生じる意見の相違のことです。これは、買主と売主が契約書の意味や遵守方法について合意に至らない場合に発生することがあります。

売買契約には紛争解決条項が含まれています。この条項では、問題を解決するために必要な手順や、買主、売主、不動産業者間の紛争をどのように処理すべきかが規定されています。