

The Short Sale Closing Process

Key Process Components and Milestones

Short sales (or “pre-foreclosure” sales) represent a large portion of today’s market. Processing closing transactions for these properties can be a complex task. In fact, no two short sales are exactly alike. Familiarizing yourself with the short sale process—and its key components—is a smart way to strengthen your knowledge in this market niche.

What is a Short Sale Closing?

A short sale closing accompanies a short sale—an event that occurs when the net proceeds from the sale of a home are not enough to cover the homeowner’s obligations and the lender approves the sale, thereby accepting a “short pay-off.”

What are the Key Components of a Short Sale Closing?

- ▼ *Preliminary Report* – This is the primary tool used to learn what is recorded against a specific property. This report helps to:
 - ▶ Verify ownership
 - ▶ Confirm the correct legal and property address
 - ▶ Identify trust deeds, taxes, delinquencies, liens, and judgments against the property
- ▼ *Letter of Authorization* – Securing this from the seller allows the lender to speak with you, your escrow officer and assistants about the short sale negotiation.
- ▼ *Estimated Settlement Statement/HUD* – Prepared by a closing officer, this document shows the disposition of funds in the short sale closing. It is often revised several times during negotiations and accuracy is critical to avoid delays.
- ▼ *Approval Letters* – These documents spell out the conditions under which a lender will agree to the short sale. Many have very sensitive timelines and conditions that are critical to the closing process.
- ▼ *Expiration of Approval Letters and Other Escrow Timelines* – Generally, approval letters expire within 30-45 days. First American uses internal management guidelines and proprietary closing software to track specific short sale timelines and close the sale before the approval letters expire. Remember, short sale negotiations do not stop the foreclosure process.

How can First American Help?

Proactive, two-way communication is essential to a successful short sale closing. So, we encourage you to let us know of any transaction changes as soon as possible. In turn, we will keep in touch throughout the process to help eliminate any unrealistic expectations, and make your short sale transaction a smooth one.



First American Title™

800.854.3643 | www.firstam.com

ショートセールのクロージング(売買決済)プロセス

主要なプロセス構成要素とマイルストーン

ショートセール(あるいは”プレフォークロージャー”セール)は今日の市場の大部分を占めています。こうした資産の決済取引の処理は、複雑なタスクになることがあります。実際のところ、まったく同じショートセールは二つと存在しません。ショートセールのプロセスと、その主要な構成要素を把握することは、この市場ニッチで知識を強化するうえでスマートな方法と言えます。

ショートセールのクロージング(売買決済)とは何ですか？

ショートセールにはショートセールのクロージングが伴います。物件の販売金額が物件所有者の債務をカバーしきれない、つまり債務残高が売価を上回る場合に生じるもので、貸し手は売却を承認するとともに、「差額分の損」を受け入れることとなります。

ショートセールのクロージングの主要な構成要素は何でしょうか？

- ▼ 予備タイトル報告書 - これは特定の不動産に登記されている内容を把握するために使用する主要なツールです。このレポートの利点を次に示します。
 - ▶ 所有権の確認
 - ▶ 正しい法律上の住所と所有地の住所の確認
 - ▶ 信託証書、税金、諸経費の滞納金、先取り特権の特定と不動産に対する評価
- ▼ Letter of Authorization (許可書) - 売り手からこの書類を入手することで、貸し手が買い手である皆さまや、皆さまのエスクロ担当者、アシスタントとショートセールの交渉について話し合いを持てるようになります。
- ▼ Estimated Settlement Statement (見積り決済明細)/HUD - クロージング(決済)担当者が準備する書類で、ショートセールの売買決済にあたり、資金の配分が明記されています。交渉中に何度も改訂され、処理の遅れを回避するためにも正確であることが重要です。
- ▼ Approval Letters (承認レター) - この書類には、貸し手がこのショートセールに同意する条件が明記されています。ほとんどのケースで、クロージングプロセスに重要な大変細かい予定と条件が設定されています。
- ▼ 承認レターの失効と他のエスクロスケジュール - 通常、承認レターは30~45日以内に失効します。ファーストアメリカンでは、社内管理ガイドラインと所有物売買決済ソフトウェアを使用して特定のショートセールのスケジュールを追跡し、承認レターが失効する前にセールを決済します。ショートセールの交渉はフォークロージャー(差し押さえ)のプロセスを停止するものではないことを覚えておいてください。

ファーストアメリカンができること

ショートセールの決済を成功させるには、プロアクティブな双方向コミュニケーションが不可欠です。そのため、取引上で何らかの変更があったときは、速やかにご連絡いただけますようお願い申し上げます。同様に、プロセス全体を通じて皆さまとの連絡を密にし、非現実的な期待を排除するお手伝いをするとともに、皆さまのショートセールの取引を円滑に進められるよう支援します。



First American Title™

800.854.3643 | www.firstam.com