



こんにちは♪
みなさまGWはいかががお過ごしでしたでしょうか？
さて今回は、基本の基本に戻って『不動産取引』をテーマにご案内いたします。では、さっそく本題に。

司法書士の立場から見る不動産取引

【所長 大口よりひとこと】～今回のテーマに至った経緯～

当所は過去10年程前は1ヶ月に約50件～100件もの不動産取引をこなし、その後新築マンションの登記を年500戸以上申請したりと、不動産の取引においてはかなり自負がありました。しかしながら、ご多分に漏れず当所も「100年に一度の大不況」を目の当たりにし少なからず打撃を受け、不動産取引の案件が激減しております。

そんな状況の中で時代を見据えお客様のニーズに応えることを第一に、様々な法制度を駆使し他の事務所とは違った提案ができればということを中心に考え、その都度勉強を重ねてきました。そして今、これらのいろんな制度をどう組み合わせ、どう利用するかが今後のテーマであると考えております。

しかし、先日、不動産会社の社長と打合せをしていたとき、社長のある言葉に耳を疑いました。それは…
「大口先生のところでは中古マンションとかの不動産の取引ってしていただけないですよねぇ…」

話を聞いていると、その社長は、大口事務所では新築マンション等の大型案件とか特異な案件しか引き受けないといった誤解を持っておりました。そして同時に「もしかして他の業者さんも同じ誤解をしているのでは?!」という不安がよぎりました。

というようなことが実際にありましたので、今回はこの場を借りて当所の本業＝『司法書士』ということを見なさまに再認識していただこうと考えております。

また併せて、最近の法改正も踏まえて、当所内における不動産取引の【基本的な流れ】を下記にまとめましたので、ぜひご活用ください！

取引のご依頼をいただく前にご確認＆お願いしたいこと

- ① 登記簿謄本・売買契約書・評価証明書の写しをFAXください。
以上の書類を見ることで取引の『におい』を嗅ぎ分け、“取引の属性”＝“人・モノ・権利の属性”を辿ることができます。戸建物件で築年数が古い場合や更地取引でも売主が物件を取得した日から年数が経過している場合 etc の取引は、未登記建物がいないか？滅失登記がされていない建物が存在していないか？建物が増築されていないか？といった確認・調査をいたします。こうして、決済までの流れを構築していきます。（なお、評価証明書につき、大阪市内の場合は課税明細書写しでも可です。）
- ② 売主側もしくは買主側に指定の司法書士はいませんか？
指定の司法書士がいる場合はご担当の先生のお名前・ご連絡先を教えてください。
- ③ 売主・買主共、決済当日の立会いは可能ですか？
司法書士には犯罪収益移転防止法（ゲートキーパー法）並びに司法書士法に基づき、決済時に本人確認をすることが義務づけられました。当所では決済当日に本人が欠席の場合は決済前に面談をさせていただきます。また、売側 or 買側に指定の司法書士がいても、原則本人であることの確認をさせていただきます。
- ④ 当事者が法人の場合、決済当日ご印鑑の持出しは可能ですか？持出し不可の場合は決済前に書類をお届け or 郵送いたします。
- ⑤ 売主の権利書（従来の登記済証）は紛失されていませんか？
権利書がない場合、必ず本人と面談したうえで資格者にて権利書に代わる書類＝「本人確認情報」を作成します。本人確認のための必要書類については後述の【本人確認について】をご参照ください。
- ⑥ 売主につき、登記簿上の住所から現住所が異動されていませんか？また担保抹消がある場合は決済前に抹消書類を確認いたしますので、銀行のご担当者・ご連絡先を教えてください。
- ⑦ 買主に借入れがある場合は、債権額と、融資先金融機関・ご担当者・ご連絡先を教えてください。

必要書類について

| 【売主】 | | 【買主】 | |
|----------------|--|---|---|
| | 注意事項 | | 注意事項 |
| 印鑑証明書 | 取得後3ヶ月以内のもの | 住民票 | 個人の場合 |
| 資格証明書 | 法人の場合 取得後3ヶ月以内のもの | 資格証明書 | 法人の場合 取得後3ヶ月以内のもの |
| 権利書／ 登記識別情報 | 紛失／失効している場合は、本人と面談のうえ本人確認情報を作成します。(※) | 印鑑証明書 | 借入がある場合に必要 取得後3ヶ月以内のもの |
| 評価証明書 | | 実印 | 現金決済の場合は認印で可。 |
| 実印 | | 身分証明書 | 運転免許証・健康保険証等（1点で可） |
| 身分証明書 | 下記【本人確認について】をご参照ください。 | (減税証明書(住宅 用家屋証明書)取得 可能物件につき) 買主が個人で 取得に際し現住所 で申請する場合 | 【現居宅についての下記の書類】 * 賃貸マンション ⇒ 賃貸契約書写し * 社宅 ⇒ 社宅証明書原本 * 持家売却 ⇒ 媒介契約書写し * 親族と同居 ⇒ 親族からの念書+建物 謄本 or 建物権利書 写し |
| その他・・・ | | | |
| | * 住所変更登記有 ⇒ 沿革のつく住民票・戸籍の附票等（法人の場合は履歴事項証明書等） * (根)抵当権抹消有 ⇒ 借入先金融機関の担保抹消書類一式 が必要です。 | | |

※ 登記識別情報通知のパスワードの目隠しシールは、剥がさずに持参してください。また、識別情報通知のシールが一度でも剥がされた形跡がある場合は失効している恐れがあるため、必ず本人確認をさせていただきます。

本人確認について

当所では権利書紛失による本人確認情報作成、並びに登記識別情報が失効していた場合の保全のため、売主には次の書類にて本人確認をさせていただきます。（すべての書類につき、面談時に有効なものに限ります。）

| | | |
|---|---|--|
| ① | 顔写真付きのもの1点の提示で可。（1号書類） | 運転免許証、外国人登録証明書、住民基本台帳カード、パスポート等 |
| ② | 申請人の氏名・生年月日の記載のあるものうち、 2点以上の提示が必要。（2号書類） | 国民健康保険、健康保険、介護保険被保険者証、医療受給者証、国民年金手帳、児童扶養手当証書、母子健康手帳、身体障害者手帳等 |
| ③ | ②の2号書類のうち1つ以上及び（3号書類）官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに準ずるものであって、申請人の氏名・住所・生年月日の記載のあるものうちいずれか1点以上の提示 | 宅地建物取引主任者免許証のように、官公庁から発行される資格免許等がこれに該当します。 |

- ☆ 現住所と確認書類の住所が異なる場合は、別途住所の経過のつく住民票・戸籍の附票が必要です。
- ☆ 遠方にお住まいの方で決済当日欠席される場合、先にお電話にて取引のご確認をしたうえで事前に登記書類を「本人限定受取郵便(特)」にてご郵送いたします。
- ☆ 法人代表者（社長）が決済当日欠席のときは、代理人の身分証明書+業務権限証書が必要です。
- ☆ 売主が高齢者の場合は必ず売却の意思確認を兼ねて面談させていただきます。なお、万一認知証等の疑いがあった場合はやむを得ず取引を中止させていただくことがありますのでご了承ください。（ぜひ大口 NEWS 3月号「成年後見制度の利用」をご活用いただくと幸いです。）
- ☆ 住民基本台帳カードは住民票がある市区町村の役所で誰でも簡単に作成できます（役所によっては申請後数日かかるところや手数料（500円程度）がかかることがあります）。司法書士の立場としては、本人確認書類がない方は事前に顔写真付きの住民基本台帳カードを作成していただくと非常に助かります。

～最後に～
さて、いかがでしたでしょうか？みなさまご存知のことばかりだとは思いますが、以前と違って『本人確認』が厳密になり、関係者各位サマにはお手を煩わせることが多くなっていることと思います。ぜひ今号をお役立ていただき、迅速なお手配をしていただければ幸いです。今後とも司法書士業務の方でも宜しくお願い致します m()m
P.S. 当所ではもちろん『商業登記』も扱っております。ぜひご依頼お待ちしております☆（笑）

<お問合せ先>
〒541-0046 大阪市中央区平野町二丁目6番11号 大口司法書士事務所
TEL : 06-6222-6565 FAX: 06-6231-3844 E-mail: ookuchi.step21@bridge.ocn.ne.jp
ホームページ : http://www//ookuchi-step21.jp