

CONTENTS

はじめに I～III

第1部 理論編

第1章 新・中間省略登記とはいったい何か？

Q1	“新・中間省略登記”とはいったい何か？	2
Q2	中間省略登記とは？	4
Q3	中間省略登記はできないのか？	6
Q4	中間省略登記ができなくなったとはどういうことか？	8
Q5	流通税削減はできなくなったのか？	12
Q6	「中間省略登記がまたできるようになった」という誤解	14
Q7	“新・中間省略登記”の対象となる権利（客体）と活用できる人々（主体）	16
Q8	“新・中間省略登記”の活用場面＝「第三者介在型不動産取引」	18
Q9	営業ツールとしての利用方法	20
Q10	“新・中間省略登記”で削減できるコストとは？	22
Q11	コスト削減シミュレーション	24

第2章 新・中間省略登記はどうやって行うのか？

Q12	“新・中間省略登記”は、どういう考え方に基づいて認められるのか？	26
Q13	“新・中間省略登記”はどうやって行うか？	28
Q14	特約の内容はどのようなものか？	30
Q15	第三者のためにする契約（第一の売買の1番目の特約）とは？	32
Q16	所有権留保（第一の売買の2番目の特約）	34
Q17	受益の意思表示の受領委託（第一の売買の3番目の特約）とは？	36
Q18	履行の引受け（第一の売買の4番目の特約）とは？	38
Q19	第三者の弁済（第二の売買の特約）とは？	40
Q20	他人物売買とは？	42
Q21	いわゆる中間省略登記との違いについて（再確認）	44
Q22	地位譲渡との違い（＝契約が1つか2つか）	46

第3章 新・中間省略登記に問題はないのか？

Q23	コンプライアンスがなぜ問題とされるか？	48
Q24	適法性① ～脱法行為ではないか？～	50
Q25	適法性② ～手法が不自然であり一般的な取引態様ではないのではないか？～	52
Q26	適法性③ ～適法性は公的にも承認されているのか？～	54
Q27	適法性④ ～公認を支える価値判断～	56

Q28	企業倫理	58
Q29	危険性	60
Q30	危険回避手段① ～契約～	62
Q31	危険回避手段② ～同時決済～	64
Q32	危険回避手段③ ～保全登記～	66
Q33	危険回避手段④ ～不要な場合～	68

第2部 実践編

第1章 関係者の対応はどうか？

Q34	司法書士への依頼の仕方① ～職務姿勢と用語～	72
Q35	司法書士への依頼の仕方② ～依頼者自身が理解すること～	74
Q36	司法書士に断られたら	76
Q37	“新・中間省略登記”は司法書士の業務機会を奪うから、 司法書士は取組みに消極的なのではないか？	80
Q38	融資金融機関・不動産会社等の対応①	82
Q39	融資金融機関・不動産会社等の対応②	84
Q40	法務局の対応（できる所とできない所がある？）	86

第2章 どんな書類が必要で、どんな手順で行うのか？

Q41	売買契約書等の書き方	88
Q42	同時決済の流れ①	92
Q43	同時決済の流れ② ～当日の手順（AB間先行型の場合）～	94
Q44	異時決済の流れ	96
Q45	異時決済当日及び事前の手順	98

第3章 どんな動機・目的で利用されるのか？

Q46	利用目的① 危険に相応した収益を上げる	100
Q47	利用目的② 瑕疵担保責任の回避（AC間先行型）	102
Q48	利用目的③ グループ会社の遊休土地の活用（CRE戦略）	104
Q49	利用目的④ 信用の補完	106
Q50	利用目的⑤ 新築分譲マンションの「専有卸」	108
Q51	利用目的⑥ 直接取引の回避	110
Q52	利用目的⑦ 決算対策になるか？	112
Q53	利用目的⑧ 取りまとめ目的	114
Q54	利用目的⑨ ファンドの出口対策（提案中）	116

第4章 よくある質問

Q55	A→B→Cと順次売買されている場合でも使えるのか？	118
Q56	“新・中間省略登記”は他人物売買を含むので、民法上不可能ではないのか？	120
Q57	“新・中間省略登記”は他人物売買を含むので、宅地建物取引業法違反ではないのか？	122
Q58	“新・中間省略登記”では売買代金がガラス張りになってしまうのではないのか？	124
Q59	AはCに対して瑕疵担保責任を負うのではないのか？	126
Q60	“新・中間省略登記”には期間の制限があるのか？	128
Q61	農地に“新・中間省略登記”は使えるか？ ～単純な売買～	130
Q62	農地に“新・中間省略登記”は使えるか？ ～中間者が転用を行う場合～	132
Q63	第二の契約（BC間の契約）は売買契約ではなく、無名契約（非典型契約）ではないのか？	134
Q64	定期借地権付建物分譲への応用	137
Q65	宅地分譲、建売分譲の場合のAの宅建業免許の要否	140
Q66	地位譲渡と“新・中間省略登記”との使い分け	142
Q67	通常の売買契約締結後でも“新・中間省略登記”を行うことはできるのか？	144
Q68	固定資産税・都市計画税の精算には影響が出てくるか？	148
Q69	不動産の引渡しを受ければ不動産取得税がかかってしまうのではないのか？	150
Q70	不動産の引渡しを受け、使用・収益をすれば所有権が移転していることになるのではないのか？	152
Q71	「第三者のためにする契約」は、「第三者」が出現する前でも締結可能か？	154
Q72	中間者Bは受け取った売買代金全額を売上として計上できるか？	156
Q73	非課税化こそ求めるべきではないのか？	158
Q74	その他の質問	160

第3部 書式編

①	AB間売買契約書（特約型）	164
②	BC間売買契約書（特約型）	165
③	AB間売買契約書（契約条項盛り込み型）	166
④	BC間売買契約書（契約条項盛り込み型）	167
⑤	AB間変更契約書	168
⑥	BC間変更契約書	169
⑦	受益の意思表示受領委任状	170
⑧	所有権移転先指定書	171
⑨	所有権取得意思確認書	172
⑩	所有権移転先指定書兼所有権取得意思確認書	173
⑪	所有権直接移転証書	174
⑫	登記原因証明情報（所有権保存）	175
⑬	登記原因証明情報兼承諾書（所有権保存）	176
⑭	地位譲渡契約書（三者連名型）	177

第4部 資料編

資料1	“新・中間省略登記”公的承認の経緯	180
資料2	法務省への照会（平成18年12月21日）	181
資料3	法務省からの回答（平成18年12月22日）	182
資料4	規制改革・民間開放の推進に関する第3次答申（平成18年12月25日）	186
資料5	法務省による通知（平成19年1月12日）	189
資料6	規制改革推進のための第1次答申（平成19年5月30日）	190
資料7	規制改革推進のための3か年計画（平成19年6月22日）	192
資料8	国土交通省による不動産業界あて通知（平成19年7月10日）	195
資料9	宅地建物取引業法施行規則改正（平成19年7月10日）	197
資料10	決算対策目的の場合（㊦Q52）に関する検討の詳細	198
資料11	関係法令集	200
新聞記事①	『住宅新報』2005年1月11日号	205
新聞記事②	『住宅新報』2007年5月8日号	206
新聞記事③	『住宅新報』2007年10月16日号	207
新聞記事④	『住宅新報』2008年2月19日号	208
新聞記事⑤	『住宅新報』2008年11月4日号	209
新聞記事⑥	『住宅新報』2009年1月27日号	210
新聞記事⑦	『住宅新報』2009年9月29日号	211
著者紹介		212
おわりに		214