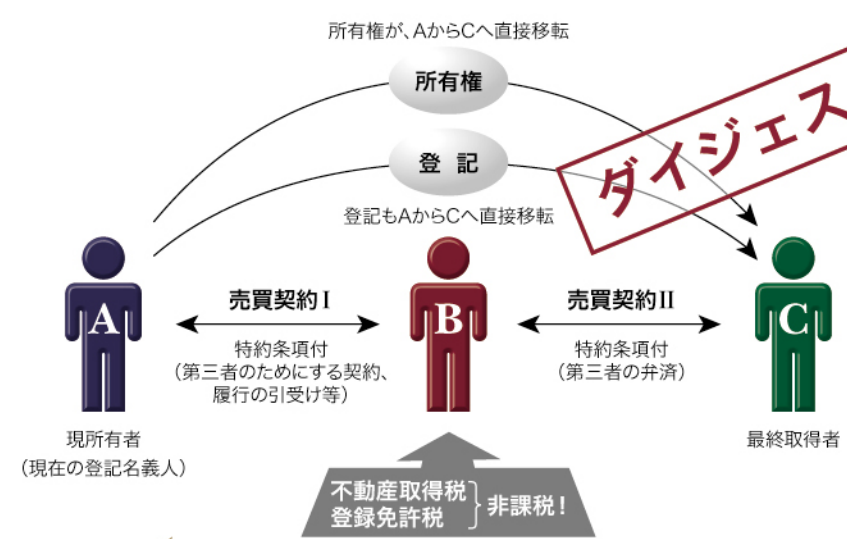


不動産取引における流通税削減手法の理論と実践!

新・中間省略登記が 図解でわかる本

フクダリーガル コントラクト&サービス 代表
司法書士 福田 龍介 著

ダイジェスト版



AB間、BC間それぞれの契約において、Bが所有権を取得せず、直接AからC(Bの指定する者)へ移転することを合意する。

- かつての「中間省略登記」とはどこが違うのか?
- 司法書士への依頼の仕方や実際の活用スキームを収録!
- 図表を駆使してわかりやすいQ&A解説と契約書式などの充実した資料を掲載



Fukuda Legal Contracts & Services

新・中間省略登記が図解でわかる本 **ダイジェスト版**

フクダ リーガル コントラクト&サービス

代表者名 福田 龍介
 設立 平成14年7月
 所在地 〒102-0072 東京都千代田区飯田橋4丁目6番9号 ロックフィールドビル3F
 電話 03-3264-8403
 ファックス 03-3556-0305
 URL <http://www.fukudalegal.jp>
<http://www.fukudalegal.com>
 営業日 月曜日～金曜日



JR中央・総武線飯田橋駅東口 徒歩2分
地下鉄(東西線・有楽町線・南北線・大江戸線) A4出口から徒歩1.5分

住宅新報社

CONTENTS

収録 は本ダイジェスト版にあるページです

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？

収録 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
収録 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
収録 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
収録 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？

収録 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
収録 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
収録 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のか？	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
収録 ⑪ 所有権直接移転証書	174
収録 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

1

“新・中間省略登記”とはいったい何か？

“新・中間省略登記”のポイントを端的にまとめると次のようになる。

① 流通税非課税の代替手段である

“新・中間省略登記”は「第三者介在型不動産取引」(Q8)において、第三者(中間者)に流通税(登録免許税及び不動産取得税)が本来課税されるべきでないと思われる場合について、流通税の課税を回避するための手法、すなわち流通税非課税の代替手段である。この点をめぐる議論について、詳しくは後述する(Q73)。

② かつて行われていた「中間省略登記」と同一の目的を有する

「中間省略登記」(“旧”中間省略登記)とはどんなものかについて、詳しくはQ2で説明するが、ここでは「不動産取引における流通コスト削減手法」であるとだけ説明しておこう。

中間省略登記による「流通コスト削減」は、2005年(平成17年)の不動産登記法改正によって事実上封じられる形になったが、“新・中間省略登記”は中間省略登記に代わってその目的を実現するために考案された手法である。

その手法自体は、中間省略登記とは全く異なるものであり、私たちはこの手法に「直接移転売買」という名称を与えたが(日本司法書士会連合会もそれに倣って「直接移転取引」と呼んだ)、この名称は残念ながら未だ十分に普及していないため、より親しみのある名称としてこの“新・中間省略登記”を用いることにした(公的な呼称ではない)。

③ 内閣総理大臣の諮問機関「規制改革会議」の手によって再生された

“再生された”というのは、「一時“死んでいた”手法に最初に国家的な承認が与えられた」という意味である。“新・中間省略登記”は、平成18年(2006年)12月、当時の「規制改革・民間解放推進会議」(内閣総理大臣の諮問機関)によって、公認すべきである旨の答申がなされ、内閣はそれを承

認する閣議決定を行った。

④ 目的は「不動産の流動化と土地の有効利用の促進」

これは上記答申で述べられていた言葉であるが、要は「中間省略登記及びそれに代わる“新・中間省略登記”が、不動産流通コストの削減を通じて不動産取引を活性化し、さらに土地の有効利用の促進に貢献する」という、極めて社会経済的に意義の高いものであるということである。

⑤ 平成18年(2006年)政府承認

これは上記のとおり、規制改革・民間解放推進会議(当時)が答申を行い、それを受けて閣議決定が行われた年である。

⑥ 日本の不動産取引市場の「第三者介在型取引」の様々な場面で活用可能

この手法は日本の不動産取引市場における様々な場面で活用することができる。筆者は全国での講演や新聞をはじめとする各種メディアでの情報発信など、この手法の普及活動を通じ、この手法が予想を超えた多くの場面で有効活用できることを知り、驚いている。

⑦ 契約で取り決めることによって行われる

この手法は、実に簡単なものである。「当事者が契約で取り決める」。ただそれだけのことである。

“新・中間省略登記”のポイント



11 コスト削減シミュレーション

“新・中間省略登記”のコスト削減シミュレーション

实例1

更地（非宅地評価）
固定資産評価額100億円の場合

	Bが負担する 不動産取得税	Bが負担する 登録免許税	合計
通常の売買	3億円（3%）	1億円（1%）	4億円
新・中間省略登記	0円	0円	0円 (節税効果4%)

实例2

中古ファミリーマンション
固定資産評価額2,500万円（土地1,250万円、建物1,250万円）の場合

	Bが負担する 不動産取得税	Bが負担する 登録免許税	合計
通常の売買	56.25万円 (土地 $\frac{1}{2}$ ×3%、建物3%)	37.5万円 (土地1%、建物2%)	93.75万円
新・中間省略登記	0円	0円	0円 (節税効果3.75%)

实例3

土地所有権付一棟売りビルディング
固定資産評価額5億円（土地3億円、建物2億円）の場合

	Bが負担する 不動産取得税	Bが負担する 登録免許税	合計
通常の売買	1,250万円 (土地 $\frac{1}{2}$ ×3%、建物4%)	700万円 (土地1%、建物2%)	1,950万円
新・中間省略登記	0円	0円	0円 (節税効果3.9%)

实例4

新築ワンルームマンション（専有卸）
固定資産評価額1,000万円（土地500万円、建物500万円）の場合

	Bが負担する 不動産取得税	Bが負担する 登録免許税	Cが負担する 登録免許税	合計
通常の売買	22.5万円 (土地 $\frac{1}{2}$ ×3%、建物3%)	7万円 (土地1%、 建物0.4%)	15万円 (土地1%、 建物2%)	44.5万円
新・中間省略登記	0円	0円	7万円 (土地1%、 建物0.4%)	7万円 (節税効果 3.75%)

13 “新・中間省略登記”はどうやって行うか？

A→B→Cと順次不動産を売買した場合に、Bへの所有権移転を「中間省略」とするというのはどんな方法によるか。

簡単にいえば、「そのように取り決めればよい」ということである。実に単純なことである。“コロンブスの卵”のようなものである。

つまり、AとB、BとC、それぞれが売買契約を行うにあたり、次のような約束をすればよいのである。

① AとBの約束

B：「Aさん、私はあなたから不動産を買うが、所有権はいらぬ。所有権はあなたから私の指定する者に直接移転してほしい。私はそれに対して代金を支払う。」

A：「了解した。私はあなたに不動産を売るが、所有権はあなたの指定する者に直接移転する。」

② BとCの約束

B：「Cさん、私はあなたに不動産を売るが、所有権はAさんからあなたに直接移転してもらう。」

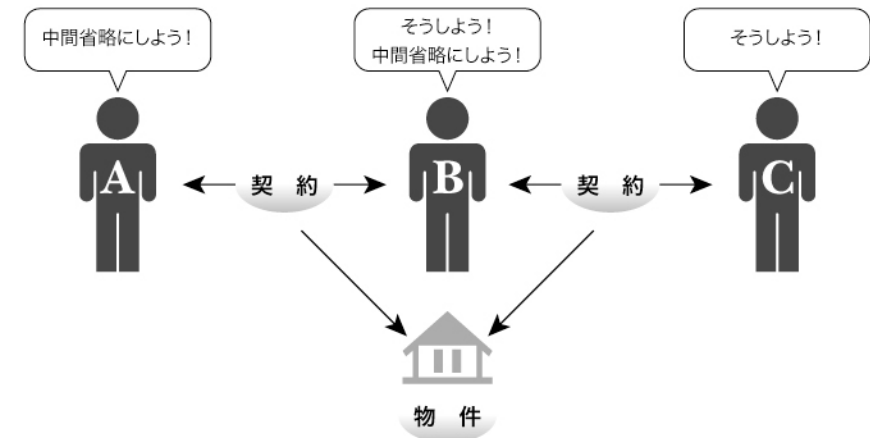
C：「了解した。私はあなたから不動産を買うが、所有権はAさんから直接私に移転してもらう。私はそれに対して、Bさんに代金を支払う。」

これらは、通常の売買契約を少し修正したものといってよい。売買契約は、売主が権利の移転を、買主が代金の支払いを約束することによって成立する(民法555条)。それぞれの契約において、売主は権利の移転を、買主は代金の支払いを約束しているから、これは売買契約に他ならない。

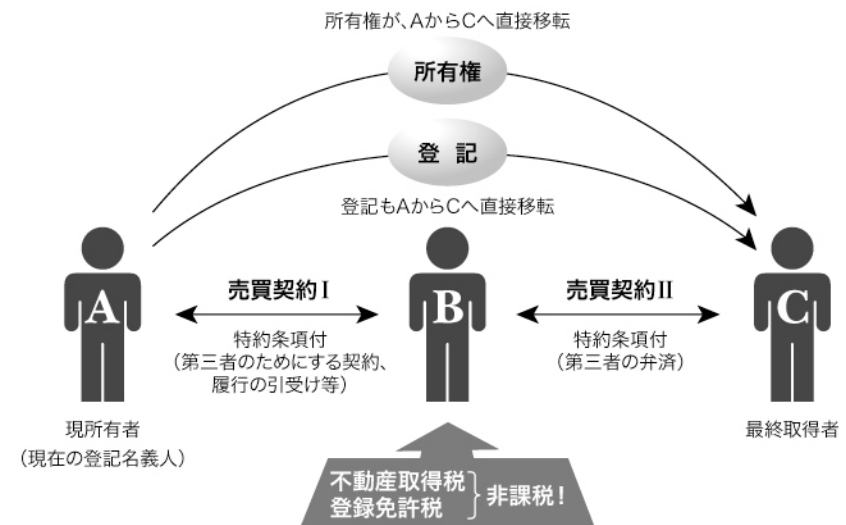
しかし、この契約は、それぞれ通常の売買契約と異なることを取り決めている。これを「特約」という。特約を付けて売買契約の内容を変更することは原則として自由である。「契約自由」が民法上の大原則である。

どうやって行うか

【そのように取り決める】



【どうやって取り決めるか】



AB間、BC間それぞれの契約において、Bが所有権を取得せず、直接AからC(Bの指定する者)へ移転することを合意する。

26

適法性③
～適法性は公的にも承認されているのか？～

“新・中間省略登記”の適法性は「契約自由の原則」という説明で十分であるが、この手法がまだ十分に浸透・普及していない現段階では、さらにそれを補強・担保するものが求められるとしても致し方ない。

また、そもそもこの手法が、公的承認によって復活を遂げたものであるという経緯は先に述べた(●Q5。不動産登記法改正により中間省略登記が事実上できなくなった状況下で考案されたが受け入れられず、一時封印していたが、規制改革会議で取り上げてもらったことにより日の目を見るに至った)。

こういった事情から、“新・中間省略登記”に対する公的な承認に関して、ここでまとめて説明することは、この手法の適法性に関して漠然とした不安を抱いている人たちを安心させる材料としても意味のないことではないと思う。

① 規制改革・民間開放推進会議（内閣総理大臣の諮問機関）及び内閣

ア. 法務省民事局民事第二課長に対し、第三者のためにする売買契約の売主から当該第三者への直接の所有権の移転の登記の申請の可否に関して、平成18年12月21日付けで照会を行い、可とする旨の回答を翌日受け取っている。

イ. それを受けて、同年12月25日、同推進会議第3次答申を行い、それを内閣が承認する閣議決定をしている。

② 法務省

ア. 規制改革・民間開放推進会議からの前記(①ア)照会に対し、平成18年12月22日、可とする回答を發した。

イ. また、規制改革・民間開放推進会議の答申及び閣議決定を受けて、平成19年1月10日、法務省民二第52号民事第二課長通知をもって関連諸団体に、上記回答を周知させるための通知を行っている。

③ 日本司法書士会連合会

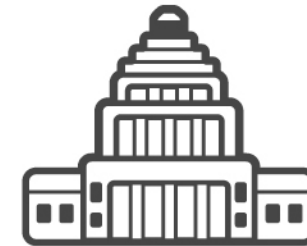
平成19年5月30日、会長名による通知(追補)によってこの手法を承認した。

同年12月12日には、いわば“新・中間省略登記”のマニュアルである『直

接移転取引に関する実務上の留意点について』(全32頁)を全司法書士会に配布。各司法書士会はそれを会員(司法書士はすべて司法書士会会員)である各司法書士に配布した。

④ 国土交通省

“新・中間省略登記”が必ず他人物売買を伴うため、これが「宅建業法33条の2の規定に反するのではないか」という疑問を解消するために省令(宅建業法施行規則)を改正(平成19年7月10日公布・施行)し、この手法が宅建業法上も適法であり得ることを宣言した。



政府公認



新・中間省略登記

第1章 関係者の対応はどうか？

34

司法書士への依頼の仕方① ～職務姿勢と用語～

「自分が日頃依頼している司法書士に頼んでも、“新・中間省略登記”を引き受けてもらえない。どうすればやってもらえるようになるか？」という質問は相変わらず多い。

司法書士に依頼する前提としてまず必要なのは、相手の司法書士が、自分の職務についてどのような姿勢で臨んでいるかを見極めることである。つまり、司法書士の職務は「当事者が決めたことに従って手続きだけをやることである」と考えている司法書士なのか、「当事者の実現したい法律関係あるいは獲得したい利益は何なのかを的確に察知し、そのために最もふさわしい手続きや手段を提案・助言することから司法書士の職務は始まる」と考えている司法書士なのか。

後者の司法書士であれば、“新・中間省略登記”に関しても積極的に普及・推進させようという考えを持っている者が多いと思われる（つまり、筆者のような立ち位置の司法書士）。

前者のような司法書士は、“新・中間省略登記”に関して頼まれれば断るといったことはない（と思いたい）が、かといって積極的に依頼者に提案したり、この手法の採用を助言したりするということはないであろう。

後者のタイプ（「積極派」といってもよいであろう）の場合は、依頼する際の用語（言葉）の使い方に気を配る必要は全くない。どのような言葉を使って依頼しようが、依頼者の実現したいことの趣旨を積極的に汲み取って、目的に最も適した方法を選択・助言してくれるからである。

前者のタイプ（あえて「消極派」と呼ぼう）の司法書士に依頼する場合は、用語を慎重に選んで依頼しなければならない。間違っても「中間省略登記で」とは絶対に言うてはいけない。彼らは「中間省略登記はできません」と即座に受託を拒否することが十分考えられるからである。

「消極派」に対しては、“新・中間省略登記”または「直接移転売買」ないし

「直接移転取引」という用語を使って依頼することが必要である。少なくとも「直接移転取引」という用語は、日本司法書士会連合会が作成した司法書士向けマニュアルである『直接移転取引に関する実務上の留意点について』で使用されている言葉であるから、知らないとはいえない。

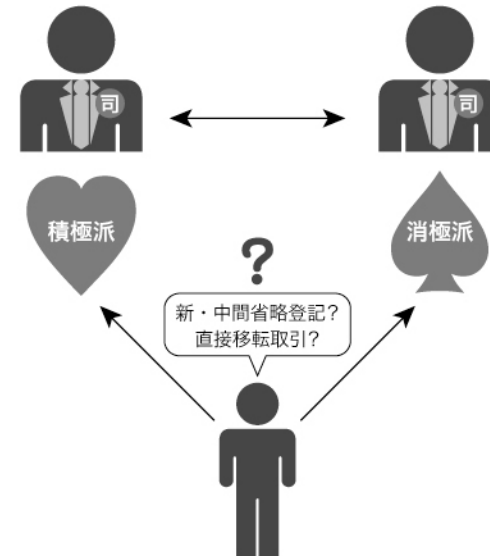
日頃付き合いのある司法書士であれば、積極派か消極派かの判断は難しくないのである。しかし、初めて仕事を依頼する司法書士の場合、積極派なのか消極派なのかの見極めはどのようにすればよいだろうか。

積極派であれば、事務所ホームページなどに「直接移転取引」や“新・中間省略登記”といった言葉を打ち出しているケースも多いのですぐに判断がつく（“新・中間省略登記”という用語は筆者が最初に使った用語（のはず）であるが、最近はこれに追随してこの用語を用いている司法書士も増えてきているようである）。

消極派に関しては、とりあえず頼んでみるしかないであろう。

☉それでも断られたら、Q35へ。

司法書士への依頼の仕方



36 司法書士に断られたら……

司法書士が“新・中間省略登記”の依頼を断る理由としては、おおよそ次のようなものが考えられる。

- ① よくわからないから
- ② 好まないから（「気に食わないからやらない」と言った司法書士がいるそうである）
- ③ 脱法行為であるから
- ④ 実体上、所有権が直接移転していないから
- ⑤ 「中間省略登記をやれ」と言われても不可能だから
- ⑥ 本人確認ができないから
- ⑦ 不動産登記制度の理念に反するから
- ⑧ 公益に反するから
- ⑨ 理由は言わない（「できない」としか言わない）

それぞれ検証してみよう。

まず①、②の「よくわからない」「好まない」と⑨の「理由は言わない」というのは問題外である。司法書士が登記の依頼を断るためには正当な事由が必要であり、これに違反すると罰せられる（司法書士法21条、75条）。

そこで、それ以外の「理由」が、司法書士法21条にいう「正当な事由」に該当するかどうか問題となる。

③の「脱法行為である」については、前述したように（Q24）、中間省略登記そのものが違法ではないのであるから、それと同一の目的を達成しようとする行為も違法ではあり得ない。

ただ、「不動産登記制度の理想」を守るために、現在は不動産登記法の運用あるいは解釈として中間省略登記を受け付けていないから、登記申請の方法いかによっては違法となる場合もある（例えば、実体と異なる登記原因証明情報を作成するなど）。しかし、“新・中間省略登記”の申請方法にいささかも違法といえる要素が含まれていないことは、本書の読者には十分ご理解いただけることと思う。

いずれにしても、“新・中間省略登記”には全く違法な部分はなく、したがっ

て「脱法」ということもあり得ないのである。

④の「実体上、所有権が直接移転していない」については、何をもって所有権が直接移転していないと判断するかが問題である。“新・中間省略登記”について一般的な議論として、様々な理屈を付けて、「中間者に所有権が必ず移転する」という言い方をしている者がいるが、それが全く的外れな議論であることも、本書の読者にはご理解いただけるはずである。

ただし、“新・中間省略登記”の外形を有していてもきちんとした法的要件を満たしていないために、「所有権が直接移転していない」というのであればそれは正当な事由と言えるだろう。最も典型的なのは、A→B→Cと順次通常の売買契約がなされ、決済（引渡し・所有権移転と代金支払い）も終了しているものについて、「中間省略登記でやってほしい」という依頼である。なかには、通常の売買契約であるにもかかわらず、“新・中間省略登記”の登記原因証明情報を作成し、そのみをもって司法書士に中間省略登記を依頼するという例もあると聞く。

この場合には、所有権が中間者に移転している（直接移転していない）から、“新・中間省略登記”の依頼を断るべきなのはむしろ当然であり、司法書士法21条の正当事由に当たることは言うまでもない。

⑤の「中間省略登記をやれと言われても不可能」については、これも単純に「旧」中間省略登記をやれと言われて、「中間省略登記はできない」という理由で断ったとしても、正当事由がないとは言えない。積極推進派の立場からは、依頼者の真意を確認して、適切なアドバイスをすべきだと思うが、この場合は受託を拒んでも「不当だ」とまでは言えないであろう。

⑥の「本人確認ができない」については、「異時決済」の場合に、すでに決済が済み、Bに引渡しを終えている場合（したがって、Aは登記に必要な書類もすべてBに渡している）、BC間の決済に立ち会い、AからCへの所有権移転登記手続きを代理する司法書士は、AB間についても単に登記に必要な書類を確認するだけでなく、Aの意思確認も直接行わなければならない。この意思確認ができない場合は、それを理由として“新・中間省略登記”の依頼を拒絶したとしても、正当な事由に基づく受託拒絶と判断されよう。

⑦の「不動産登記制度の理想に反する」については、権利変動の過程を忠実に登記簿に反映するという「不動産登記法の理想」に、「新・中間省略登記」が反している」と言いたいのだろうが、これも「脱法行為である」と言い放つ論者と同じく、自分の無理解を露呈しているようなものである。

47

利用目的② 瑕疵担保責任の回避（AC間先行型）

最近、この目的での「中間者介在型取引」が増えている。

売買契約の売主は瑕疵担保責任を負う（民法570条）。

瑕疵担保責任とは、売買（及びその他の有償契約）の目的物に隠れた瑕疵（普通に気を付けているだけでは気が付かないような欠陥＝期待された品質・性能を備えていないこと）があった場合に、売主が買主に対して負う責任のことをいう。

しかし、売買価格との兼ね合いなどから、Aが瑕疵担保責任を負担できない（瑕疵担保責任を負担させられるのであれば取引に応じない）場合や、融資元金融機関から融資条件として担保物件に関する瑕疵担保責任の負担を禁じられている場合がある。

本来、民法の瑕疵担保責任の規定は任意規定で、当事者間の合意で排除できる性質のものであるが、Aが宅建業者の場合、瑕疵担保責任を排除することは宅地建物取引業法で禁止されている（同法40条）。

ただし、買主もまた宅建業者である場合はこの禁止規定が適用されない（同法78条2項）。そこで、買主が一般消費者や事業会社（非宅建業者）であるため瑕疵担保責任の排除ができない場合、間に宅建業者を挟む（買主になり転売する形）というやり方が考えられる。この方法であれば、現所有者Aと間に入ったBは、双方とも宅建業者であるから瑕疵担保責任を排除することができる。

最終取得者Cに対してはBが瑕疵担保責任を負うのである。Cも宅建業者に瑕疵担保責任を負ってもらえるので安心して取引ができる。

この場合、AとBの間には一定程度の信頼関係があるというケースが多いであろう（もちろん何がしかの報酬がAからBには支払われるだろうと思われる）。

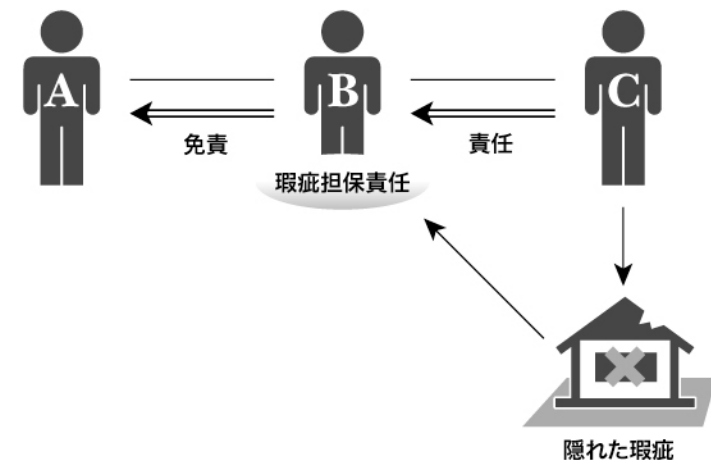
また、Aの信用力に問題があり、瑕疵担保責任の負担能力に疑問が残るような場合や、AがSPC（特別目的会社）などのペーパーカンパニーである場合にも同様の手法で問題を解決できる。

ある不動産会社の経営者が「顧客に対して責任のある仕事をしたいので、単なる仲介ではなく自ら売主になるのだ」と言っていた例もある。

なお、BC間が売買契約でなく無名契約（「指名契約」など、民法上に規定の

ない契約）の場合は、宅建業法が適用にならないため、瑕疵担保責任の排除も可能となる場合がある。

中間者が瑕疵担保責任を負う



⑪ 所有権直接移転証書

取入 印紙 200円	(甲)
	(乙)
	(丙)

所有権直接移転証書

私(甲)は、平成 年 月 日付不動産売買契約書により甲乙間で締結した私所有の後記不動産の売買契約に基づき乙が所有権の移転先として指定した丙に対し、本日所有権を直接移転いたしました。

平成 年 月 日

住所

(甲) 氏名 ㊟

不動産の表示

(略)

⑫ 登記原因証明情報(所有権保存)

※A、B、Cが作成

登記原因証明情報

1. 登記の目的 所有権保存

2. 登記の原因 平成 年 月 日 売買

3. 当事者

権利者	(丙)
義務者	(甲)

5 (1) の売買契約の買主 (乙)

4. 不動産の表示

(略)

5. 登記原因となる事実又は法律行為

(1) 甲は、乙との間で、平成 年 月 日、その所有する上記不動産(以下「本件不動産」という。)を売り渡す旨の契約を締結した。

(2) (1) の売買契約には、「乙は、本件不動産の所有権の移転先となる者を指名するものとし、甲は、本件不動産の所有権を乙の指定する者に対し乙の指定及び売買代金全額の支払いを条件として直接移転することとする。」旨の所有権の移転先及び移転時期に関する特約が付されている。

(3) 所有権の移転先の指定
平成 年 月 日、乙は、本件不動産の所有権の移転先として丙を指定した。



(4) 受益の意思表示
平成 年 月 日、丙は甲に対し、本件不動産の所有権の移転を受ける旨の意思表示をした。

(5) 平成 年 月 日、乙は、甲に対し、(1) の売買代金全額を支払い、甲はこれを受領した。

(6) よって、本件不動産の所有権は、平成 年 月 日、甲から丙に移転した。

平成 年 月 日

上記の登記原因のとおり相違ありません。

 捨印	住所 氏名	 実印
---	----------	---

新・中間省略登記が図解でわかる本

2010年4月16日 初版発行

2011年2月18日 初版第3刷発行

著者 福田 龍介

発行者 中野 博義

発行所 株式会社住宅新報社

編集部 〒105-0003 東京都港区西新橋1-4-9(TAMビル)

(本社) 電話 (03)3504-0361

編集部 〒105-0003 東京都港区西新橋1-4-9(TAMビル)

電話 (03)3502-4151

<http://www.jutaku-s.com/>

大阪支社 〒541-0046 大阪市中央区平野町1-8-13(平野町八千代ビル)電話(06)6202-8541(代)

印刷・製本／(株)広英社

落丁本・乱丁本はお取り替えいたします。

Printed in Japan

ISBN978-4-7892-3227-2 C2030

著者紹介



福田 龍介

RYUSUKE FUKUDA

フクダリーガル コントラクト & サービス

代表 司法書士

<http://www.fukudalegal.com>

【事務所の基本理念】

最高のサービスで世界を笑顔にする。

【プロフィール】

昭和30(1955)年生まれ

早稲田大学法学部卒業

平成元年司法書士登録

大手司法書士事務所等の勤務を経て、平成14年フクダリーガル コントラクト & サービスを設立し独立開業

3年で事務所規模、売上を10倍にしたため、「3年10倍の法則」を講演、著作物等で発表。

平成17年からは「中間省略登記問題」に取り組み、それが報道で大きく問題化され、最終的に政府を動かすきっかけとなる。“新・中間省略登記”の公認を求めた平成18年末の規制改革・民間開放推進会議の答申にも関与。

【ブログ】

ヤキソバオヤジの、3年10倍ブログ

<http://hap.air-nift-y.com/phytoncid/>

中間省略登記通信

<http://hap.air-nift-y.com/dragon/>

3分間登記セミナー

<http://ameblo.jp/touki-com>