

ke

近藤誠  
司法書士事務所

Kondo Makoto  
Shiho-shoshi Lawyer Office



# ニュースレター

発行 近藤誠司法書士事務所

*For your life, with your life*

あなたのために。あなたとともに。

2017年2月号 Vol.4

近藤誠司法書士事務所からお知らせや  
知って得する法律情報をお伝えします！

## ご挨拶

皆さま、こんにちは。司法書士の近藤誠です。  
少しでも、お得な情報、役立つ豆知識などを皆さまにお届けすべく、スタッフが毎回テーマを  
厳選して手作りしています！皆さまに貢献できる事務所を目指して頑張って継続していきます  
ので、今後とも当事務所をよろしくお願い致します！

僕のわたしの好きなコト ～スタッフの好きなコトを聞いてみました②～

司法書士の吉村健です。

私はサッカーを観ることが好きで、日本代表の試合がある  
時は早々に仕事を切り上げて帰宅します。

代表の試合に限らず、Jリーグ、欧州サッカー、アンダ  
ー世代、なでしこ等々、テレビでやっていれば何でも観  
ます。ただ、専らテレビ観戦の上サッカー専用チャンネル  
への加入は自粛しており、特に好きなチームや選手も  
ないので、自分ではライトなサッカーファンだと思っ  
ているのですが、事務所内にサッカーに造詣の深い人が少  
なく、CL、ビッグイヤー、バロンドールといった超基  
礎的な用語すら通じない環境にストレスを感じています。

趣味でフットサルをやっており、以前勤めていた会社の  
同僚や、司法書士試験の同期合格者達と一緒に緩く遊んでいます。たまに大会に出たりもします。  
私を含め半数くらいはサッカー未経験者で上手くはないのですが、人数を多めに揃えて疲れたらすぐ交  
代するという作戦で、昨年は見事2度も優勝することができました。

随時、対戦相手募集中ですので、フットサルを嗜む方は是非ご連絡ください。



国立を歩こう ～素敵なお店をご紹介 「焼肉亭いなみ」～



オフィスから徒歩5分にある焼肉屋さん。  
ランチタイムはリーズナブルにお食事が楽しめます。  
掘りごたつがあり、桜の季節は窓から一面の桜を見ることができ、  
お花見スポットとしても楽しめるスペース。  
焼肉のセットのほか、ビビンバ、冷麺など種類も豊富です。

住所：東京都国立市中 1-9-4

全日（年中無休）

11:00～15:00 ラストオーダー 14:00

17:00～22:30 ラストオーダー 21:30

ランチ営業、日曜営業

042-575-5732





### 1. 中間省略登記は認められません

「A→Bの売買契約」と「B→Cの売買契約」がそれぞれあって、所有権がA→B→Cと順次移転したような場合に、Bを省略して直接AからCへ所有権の移転登記をすることを「中間省略登記」といいます。

これは、所有権移転の経緯を正確に登記に反映させるという不動産登記の原則に反しますので認められません。

ただし、平成17年の不動産登記法改正以前は、所有権がどのような経緯で移転したかという事は法務局には分からない仕組みだったため、実務では中間省略登記が活発に利用されていました。

### 2. 新・中間省略登記とは？

そこで「A→Bの売買契約」と「B→Cの売買契約」がそれぞれはあるものの、所有権はAからCへ直接移転するという特約のある特殊な売買契約（第三者のためにする取引）をすることで、直接AからCへ所有権移転登記ができるという方法が考案されました。これは、法改正以前に行われていた中間省略登記とは全く違う考え方による方法です。

また、法務局からも新・中間省略登記に関連する書式のひな形が提示されて、登記申請も受理するという公式見解が示されました。

### 3. 新・中間省略登記のメリット

新・中間省略登記の場合、あくまで所有権はAからCへ直接移転していますので、Bには登記の登録免許税のほか、不動産取得税も課税されません。なお、かつての中間省略登記では、Bにも不動産取得税が課税されていました。

このことで、Bが負担する流通コストが削減できますので、最終取得者であるCにとっても不動産を安く購入できるという結果になります。

### 4. 新・中間省略登記のデメリット

「A→Bの売買契約」の売買代金を、最終取得者であるCに知られてしまう場合があります。そうなると、Bが得た利益の額がCに分かってしまうことになります。また、Cが売買代金を支払うまでは登記名義はAのままですので、その間にAの債権者が不動産を差し押さえたり、Aが不動産を第三者に譲渡してしまうなどのリスクがどうしても避けられません。

新・中間省略登記にご興味のある場合には、是非当事務所にご相談ください。

プロ集団である当事務所が不動産の売却までをスムーズにサポートさせていただきます。

〒186-0002  
東京都国立市東一丁目 15 番地 21 ドマー二国立 2 階

Tel 0120-600-719

