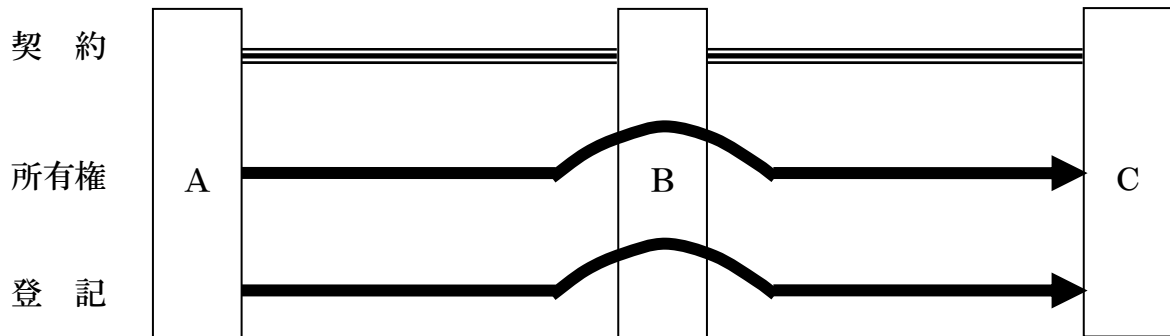


新しい中間省略登記（直接移転売買）

不動産転売に伴う登録免許税と不動産取得税を節税することができます。

Bは所有権を取得しないので、不動産取得税がかからない。
Bは所有権移転登記をしないので、登録免許税がかからない。



AはBに物件を売り渡し、
BはAに代金を支払う。所有権はBの指定する者にAから直接移転する。

BはCにA所有の物件を売り渡し、
CはBに代金を支払う。所有権はAからCに直接移転する。

A B間の売買契約の特約に下記を追加

- (所有権の移転先及び移転時期)
- 1 買主は、本物件の所有権の移転先となる者（買主を含む）を指定するものとし、売主は、本物件の所有権を買主の指定する者に対し買主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します。
- (所有権留保)
- 2 売買代金全額を支払った後であっても、買主が買主自身を本物件の所有権の移転先に改めて書面をもって指定しない限り、買主に本物件の所有権は移転しないものとします。
- (受益の意思表示の受領委託)
- 3 売主は、移転先に指定された者が売主に対してする「本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示」の受領権限を買主に与えます。
- (買主の移転債務の履行の引受け)
- 4 買主以外の者に本物件の所有権を移転させるときは、売主は、買主がその者に対して負う所有権の移転債務を履行するために、その者に本物件の所有権を直接移転するものとします。

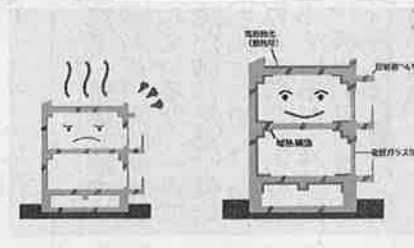
B C間の売買契約の特約に下記を追加

- (第三者の弁済)
- 1 本物件は、未だに登記名義人が所有しているため、本物件の所有権を移転する売主の義務については、売主が売買代金全額を受領した時に、その履行を引き受けた本物件の登記名義人である所有者が、買主にその所有権を直接移転する方法で履行することとします。

お問い合わせやセミナーの
お申し込み等、お気軽にご連絡
ください！

藤川不動産 03(3335)0151
 受講料無料。定員250人。問い合わせは同機構、電話03(5800)82503まで。

性能評価「等級4」 料金を5%割引に 住宅金融普及協会



住宅金融普及協会は7月1日から9月30日までの3カ月間、同協会が行う住宅性能評価・省エネルギー対策等級「等級4（最高ランク）」取得住宅について、料金を5%割引。同協会では2003年から国土交通大臣指定により、「住宅の品質確保の促進に関する法律」に基づいた住宅性能評価業務を行っている。

今回の割引は、地球温暖化防止キャンペーンの一環として、9月30日までの期間中に設計住宅性能評価申請があった物件を対象に実施される。

お問い合わせは住宅金融普及協会性能評価課、電話03(3335)7395、ホームページはhttp://www.sunai-info.com

フラット35について説明する。午後1時から3時。受講料無料。定員250人。問い合わせは同機構、電話03(5800)82503まで。

ど、災害復興住宅融資の融資金利を改定した。災害復興住宅融資個人向け年2.30%、基本融資額（親孝行型含む）は年2.30%、同特例加算額（同）は年3.20%、事業者向け基本融資額は年

（6月1日）人事異動■本社技術・コスト管理室長（本社住宅経営部長）望月常雄▽東日本支社長（本社人事制度課長）奥野泰三▽神奈川地域支社長（本社技術・コスト管理室長）植田裕
 退職■（東日）子

逆風の中、大手事務所から独立

—S.O司法書士事務所代表 司法書士 磯 昌樹さん

ひと

5月に独立。日本橋小網町に事務所を構えた。大手の司法書士事務所フクタリーガルに勤務していたが、この春、独り立ちを決意した。

「司法書士の仕事のうち、登記が最もやりがいがある仕事だと思っ。登記を通じて不動産取引のプレイヤーとして参加できるし、商業登記では会社法務の一翼を担える」

これまで培ってきた人脈は大きい。前の事務所から担当していた企業から、紹介で登記の仕事が入ってくるという。仕事は前の事務所の新担当者に引き渡し、原則としてそのまま引き継がないよう取り決めてきた。

「前の事務所の代表の受け売りだが、『ひとがすべてだ』ということに痛感しています」

法学部で物権法、特に不動産に興味を持つ。不動産に関わる仕事をしたが、弁護士のように争い事に関わりたくなかったという。

これまで所属していた事務所代表の福田龍介司法書士から多くのことを学んだ。

「司法書士は開業しても仕事がないというイメージがあるが、創意工夫でやっていけるという確



信を持てるようになった。営業的な発想、顧客満足、従業員満足の考えなど、『先生業』『下請業』という意識を変えさせてもらった。

前の事務所、中間省略登記の代替手段の実用化に携わる。使命感を持ってやれたという。新方式で50〜60件の登記に関わっている。福田氏と共に、日本一、直接移転売買方式の実務経験がある司法書士と見られる。

今後は、SPCの登記不動産に興味を持つ。司法書士法人化を目指している。数年のうちに10〜20人の組織を作ることが目標だ。

当面は仕事に打ち込む。28歳、独身。早稲田大学法学部卒。
 （遠藤 信明）

Asset+Design+Producer 株式会社

アセット デザイン プロデューサー

都心の旧耐震物件