

不動産決済の流れ

一般的な登場人物

買主（登記権利者）

売主（登記義務者）

司法書士

不動産仲介業者

抵当権設定銀行（買主が住宅ローンを組む場合）

① 全員揃ったら決済開始。まず司法書士が売主・買主（以下「当事者」という。）からそれぞれ用意してきてもらった書類を預かり中身を確認。この間に仲介業者が各種伝票を当事者に作成させる。

※司法書士が確認する書類

- ・買主：住民票、印鑑証明書（抵当権設定がある場合）、身分証
- ・売主：登記識別情報・登記済権利証（この二つはどちらもいわゆる「権利証」）、印鑑証明書、固定資産評価証明書、身分証

② 一通り上記伝票の作成が終わったら司法書士の出番。上記の必要書類の確認に問題がなければ、当事者に対し事前に仲介業者等からもらっている不動産売買契約書を示しながら、その不動産を売買する意思の有無の確認をするとともに、対象不動産の登記簿謄本を示しながらその日にする登記の確認をする。

③ ②後、登記申請に必要な書類に当事者に記名・押印をしてもらう。

→買主：委任状（押す印鑑は認でも可）

売主：登記原因証明情報、委任状（実印の押印が必須）

④ ③が終わり、特に売主が委任状に押印した実印の印影と印鑑証明書を照合し、再度必要書類、身分証と住民票・印鑑証明書を照らし合わせ本人確認をし、当事者が本人で間違いがないということが司法書士において決定的に確知できたら、抵当権設定銀行に対し、今回のお金を動かしても問題ない旨を指示する（これを「融資実行」という。）。

⑤ 実行後売主にお金に着金したら決済終了。司法書士、仲介業者に今回の費用が入るのもこのタイミングとなる。

⑥ もし売主が対象不動産に抵当権を設定していた場合は、これを抹消した上で買主に所有権を移転する義務がある。

本来はこの抹消書類が決済の場にあれば良いのだが、抹消銀行は自行において返済があったことを確認できなければ、抹消書類を発行しない。したがって、司法書士は事前に抹消銀行に対し、電話等口頭ベースで書類の読み合わせをしておく必要がある。

⑤のあと、司法書士が抹消銀行に着金したかどうかを確認し、着金しているということであれば、売主の代わりに抹消書類を受け取りに出向く。

⑦ 無事これが受取れたら司法書士は事務所に戻り、申請書類を作成する。申請後、その登記を申請したことを設定銀行に証明する必要があるため、「登記申請受領証」を設定銀行にFAXする。

以 上