

大友雅敏 不動産購入の裏技 表技



おおも・まさとし 不動産コンサルタント
ト。不動産購入者のための調査・契約立会い
・内覧会立会いなど全般にわたって個人をサ
ポートするベストサポート社代表取締役。

司法書士は誰が決めているの？

マンションであれば戸建であれ不動産を購入すると、必ず自分名義に登記をしなければならないことはご存じですね。実際の登記業務は、主に司法書士が行っています。この司法書士は、誰がどのような権限にもとづいて決めているのでしょうか？

答えはズバリ、不動産の購入者すなわち買い主です。理由は、買い主が売り主名義から自分名義にするための、登記に関する請求権を持っているからです。

登記費用も買い主の負担。従って、買い主は自分が信頼できる司法書士を任意に選任できるのが原則です。

では実際の販売現場ではどうでしょう？ 新築分譲マンションではほぼ例外なく、売り主の指定する司法書士が登記をする旨が売買契約書に記載されています。

本来であれば買い主が選任権を持っているはずなのに、どうしてでしょうか。それは一度に多数が登記を行うマンションなどは、買い主個々に司法書士を決めさせていたのでは、売り主は事務作業の管理ができなくなり、收拾がつかなくなると考えられているからです。

一方、新築戸建住宅についても、ほとんどの不動産業者は棟数の多少にかかわらず、やはり売買契約書に売主指定の司法書士が登記をする旨が記載されています。

また、中古マンション、戸建では、ほぼ例外なく契約書に選任権についての記載がありません。それをいいことに、仲介した不動産業者の大半が買い主を選任権があることを説明せず、当然のごとく司法書士を斡旋しているのが現状です。

買主にも大半は不動産業者が割高斡旋

しかし、これらの行為には首をかしげたくありません。というのも、「売り主や仲介業者の指定や斡旋による司法書士では公明正大とはならない」と言えるからです。

実は、司法書士に関して以前は報酬規定がありました。現在は規制緩和によって自由に決めることができるようになりました。

本来不動産業者の指定・斡旋であれば、当然それなりの依頼件数があり、「一般的な司法書士報酬よりも割安だろう」と思いますが、実際は割高な報酬となっているケースが多いのです。

皮肉にも自由競争の原理を働かせるため、指定・斡旋の司法書士は価格競争の必要がなくなり、独占的に請け負うことができるようになってしまいました。

原因はまさに不動産業者との癒着。そろそろ業界体質の見直しをする時期に来ているのではないのでしょうか。