

02 決済当日の手続き

Point

- ① 決済は司法書士による登記手続きからはじまる
- ② 登記手続き後は買主の融資実行と決済金処理
- ③ 法務局で登記申請が受理されればすべて完了

売主書類重要

決済という名の舞台では関係者全員が主役

いよいよ決済当日です。決済は、買主の融資実行を行う金融機関の店舗に関係者が集合し、登記手続き、融資実行、そして決済金処理と、手通きを進めていきます。

① 売主・買主 登記手続き

決済当日の最初の手続きは、司法書士による登記手続きからはじめます。まず、当事者の登記必要書類の確認からはじめ、売主、買主それぞれの手続きは次のようになります。

売主	売渡証書への署名押印、抵当権抹消、登記上の住所から住民票の移動があれば住所変更登記の申請手続き
買主	所有権移転登記と抵当権設定登記の申請手続き

登記手続きに関する注意点として、決済直前になって買主から共有名義への変更の相談を受ける場合があります。さすがに住宅ローンを利用する場合は、^{ぶつじようほししょう}連帯保証や物上保証の手続きを金消契約までに行うことになるので、決済直前での相談というケースは少ないですが、現金購入の案件では珍しくありません。このような場合、まず買主の意

向を確認したうえで贈与税の課税に注意し、適切な持分割合を決定します。実務的には契約書の修正や覚書の作成が必要となるので、決済までの間に買主の意向を十分に確認し対応します。

② 買主 融資実行

司法書士による登記手続きが完了したら、金融機関の担当者に「融資実行」と「決済金の送金」「出金手続き」をお願いします。送金、出金手続きは、前節でお話した決済金の金種の内訳に基づいて行います。具体的には、いったん、買主の口座に融資実行され、同時に売主への送金や現金出金がなされるという流れになります。

銀行の混みぐあいにもよりますが、この間の待ち時間が結構長く、平均して30～40分程度はかかります。宅建業者は、この間の時間を利用して次の作業を行います。

- ① 不動産引き渡しに関する確認書の内容を当事者に説明する
- ② 売主から買主に引き渡す書類、鍵の本数を確認し、受取書を作成する (建物設計図書、測章図、申し送り書類)
- ③ 当事者に引き継ぎ事項や確認事項がないか最終確認を行う

③ 売主・買主 決済金処理

融資実行、決済金の送金、現金出金がすべて完了すると、金融機関の担当者が、振込明細と指定した現金を取引場所(応接室・ブース)まで運んでくれます。

出金内容を確認したら、「現金授受」「領収書」「鍵の受け渡し」をして完了です。この時点で、売主の債務の弁済を行う金融機関に連絡を入れ、着金確認とともに抹消書類を受け取りに向かう旨を伝えます。通常、抹消書類の受け取りは司法書士が行いますが、金融機関によっては契約者(売主)本人の同席を指示される場合があるので、事前に

01

お客様と一緒に不動産の総点検を行う

Point

- 1 宅建業者の本質は決済後の顧客対応で決まる
- 2 不動産の総点検は物件状況報告書をもとに行う
- 3 瑕疵が発見されたら契約条項に基づいて対処する

物件状況報告書をもとに不動産を総点検しよう

営業マンとしての本質が最もわかるのが、決済を終え、報酬を手にしたあとの対応、アフターフォローです。

契約手続き中は本当に対応が早く、きめ細かな仕事ができる営業マンも、決済を終えた途端、連絡がつきにくくなったり、不具合個所の相談に対する対応が鈍くなったりする担当者が案外います。

営業マンの悲しい性なのか、どうしても次の案件、これからの利益に意識が向かってしまい、引き渡しを終え、報酬を手にした案件に対する対応面に露骨に変化が出てしまう人が本当に多く、お客様の立場からは、その「温度差」が一層わかりやすく感じてしまうのです。

本当に「できる営業マン」に共通する点は、本業の不動産に関する相談だけでなく専門外の相談を受ける機会も多く、極端な場合、家族の問題や子どもの進路の相談など、はたから見ていると「何しているのかな？」と思うほど、お客様の生活に深く関わっています。「もう一度この人に任せたい」「この人のお客さんになりたい」と感じさせるだけの「魅力」が全身から溢れ出しているのです。

宅建業者として大切なこと 5年後そして10年後も本物（プロ）と

して活躍し続けられるかは、すべてアフターフォローにかかっている

宅建業者として、決済後、最初に行う作業は「不動産の総点検」です。売買契約時に売主と一緒に確認した「物件状況報告書」をもとに、事前に指摘のあった不具合個所だけでなく、売主から問題なしと説明を受けていた設備類に関しても、1つひとつ入念にチェックしましょう。

特に売主が居住中で確認しにくかった部分、たとえば、点検口から床下や屋根裏を確認したり、押し入れの中、水廻りの設備やガス器具などは、実際に使用してみて細部まで確認するようにしましょう。

空室期間が数カ月あったり、直前まで売主が生活していた建物でも、不思議なことに居住者が変わった途端に不具合が生じることが結構あります。

点検によって確認された不具合個所や不明な内容に関しては、売主や売主側仲介業者に確認、修繕費用が必要となる内容に関しては、契約上で定めた瑕疵担保責任や特約条項をもとに処理することになります。また、修繕対応のための工務店、設備業者の紹介や手配、見積り依頼なども、随時、お客様と相談しながら行うようにしましょう。

知れる!

不動産総点検のポイント

- 1 照明器具、エアコン、備付家具などは、取り決めどおりの状態か
- 2 庭木、庭石、ガーデニング用品、物置小屋などは、取り決めどおりの状態か
- 3 床下、屋根裏、押し入れなどに、荷物で見えなかった雨漏り痕や腐食はないか
- 4 キッチン、浴室、トイレ、化粧台などの生活設備類は正常に作動するか
- 5 給排水設備、ガス設備、給湯器などに不具合はないか