

「不動産は難しい」と言われるのはなぜか。それはこれだけの内容が含まれているからです

不動産売買取引の詳細分析

株式会社日本エスクローセンター

的		1. 取引主体			2. 取引客体			3. 取引媒体				
目	標	人違いなきことの証明をするための調査			売買不動産の公示調査			各当事者のその不動産の売買希望価格の調査				
目	標	根拠	対象	事項	根拠	対象	事項	根拠	対象	事項		
当事者の権利能力	売買当事者	住民票 パスポート 運転免許証 身分証明書	本人	氏名 住所 生年月日 連絡先	・住民票の表示で人定事項を確認 ・パスポート、免許証で本人違いなきことを調査する	登記事項証明書 公図 地積測量図 土地所在図 建物図面	土地 所在地 地番 地目 地積	・登記簿表題部で土地、建物の顔を調査し、図面等と照合する	媒介契約書		売却希望価格	
		商業登記簿	法人	名称 所在地 代表者名 連絡先	・資格証明書等で法人必要事項を確認し、代表権者かどうかを確認する ・連絡先を確認する	住宅地図 未登記建物 評価証明書 建築確認書	建物 原因 家屋番号 種類 構造 床面積 築年数	・分筆・合筆等を調査する ・未登記建物は現物で調査する	購入希望申込	売却希望金額	購入希望価格を調査する	
		代理権限証書 疎明資料 権利証・登記識別情報 印鑑証明書 健康保険証 勤務身分証明書	代理人 (債権者) (債務者)	氏名 住所 連絡先	・代理権限があるかどうか、代理人本人であるかを調査 ・債権者の資格 ・債務者の資格 その本人・代理人かどうかを調査		所有者 仮登記担保 買戻特約 差押え 仮処分 担保物権 用益物権		・登記事項の権利、権利者の氏名住所等を調べる	債権返済および債務負担を証する各種契約書等	債務返済金額	債務返済予定金額を調査する
		宅建業者名簿 会員名簿 会員証 補助者証	(仲介業者) (司法書士) (土地家屋調査士・測量士等)		・登録業者であるかどうかの調査 ・有資格者かどうかの調査					債権消費貸借契約の申込書等	借入額	借入希望金額を調査する
当事者の行為能力	売買当事者及び第三者	住民票 戸籍謄本 商業登記簿 身分証明書 面接書 (精神鑑定者発行) 取締役会議事録	未成年者 補助人 保佐人 破産宣告者 破産法人 整理法人 *意思能力の不足 成年後見人	法的瑕疵なき法律行為であることの調査	登記事項証明書 実測図面 手付転売の契約書 実測特約 現地の現状 占有権 地上権 永小作権 地役権 入会権 留置権 質権 先取特権 抵当権 根抵当権 仮登記担保 譲渡担保	他人の権利があるかどうか 数量の過不足 物の一部滅失	法的瑕疵なき不動産であることを調査する	売買契約 火災保険契約 団体信用生命保険の契約 保証委託契約 金銭消費貸借契約 登記事務委託契約 管理規約 印紙税法 抵当権設定契約	債権契約によって 発生する予定金額	ローン保証料 ローン事務手数料 借入金額 弁済手数料 登記手数料 管理費 修繕積立金 印紙税額 登録免許税		
		不動産の処分権	土地	建物	現地確認	現地確認 住宅地図 登記事項証明書 公図 地積測量図	利用状況、地積 国有地(里道・水路) 私道負担 地質、地盤 形状、位置 給排水施設	(不動産の内部) 物的瑕疵なき不動産であることを調査	外観 公示価格図 路線価格図 評価証明書	公示価格 路線価格 評価額	土地自体の査定価格	
		環境の処分	土地	建物	隣接関係 公図 住宅地図 立会書 通行同意書	相隣関係 隣接地所有者 境界線・境界線 囲による通行権 通行地役権	適法な権利と 対抗力の具備	区域区分 用途地域 地域地区 区画整理 宅地造成工事規制区域	周辺の取引事例 周辺土地評価証明書 嫌悪施設 交通機関 公共施設 商業施設 文教施設 医療施設 福利厚生施設 娯楽施設 住宅地図 開発計画 航空写真 緑多き山川	取引事例 周辺評価額	土地の総合的な査定価格	
		契約金の負担能力	売買代金	付随金	預金通帳 売買契約書 償還表 確定申告書 贈与契約書 遺言状 公的収入証明書 住民票 源泉徴収票 告知書 年金手帳 財形貯蓄残高表 保証契約書	手持金 買換充当金 受贈金 相続金 年収 年金 勤務先(勤続年数) 職種 団体信用生命保険 加入の可否 年金加入期間 財形貯蓄残高 人的担保評価	自己負担部分 借入負担部分 連帯保証額	担保評価額 担保掛目	担保評価 債権額 火災保険の補金額	売買契約 金銭消費貸借契約 火災保険契約 保証委託契約 団体信用生命保険の契約 媒介契約 管理規約 登記事務委任契約	自己資金 借入額 債務弁済額 ローン事務料 ローン保証料 団体信用生命保険料 仲介手数料 管理費 修繕積立金 登記手数料	現金 小切手
税負担能力	国 税 地 方 税	支払済証書			譲渡所得税	分納税額		所得税法 登録免許税法	譲渡所得税 登録免許税	税額		
		納税証明書	納税	滞納なきこと	地方税	特別土地保有税 固定資産税 都市計画税			不動産取得税			