

2021年 第3回勉強会 補助レジュメ

2021年7月20日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外

(18:30~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

グラドルール等の

確認

- グラドルール
- Q&A・フィードバック

勉強会

(オンライン解説)

(19:10頃まで)

- [2017年に発生した「積水ハウス\(株\)分譲マンション用地取引事故」](#)についての検討

懇親会 (19 : 20頃から20:00迄)

- オンラインにて

基本理念と目的

■ 基本理念

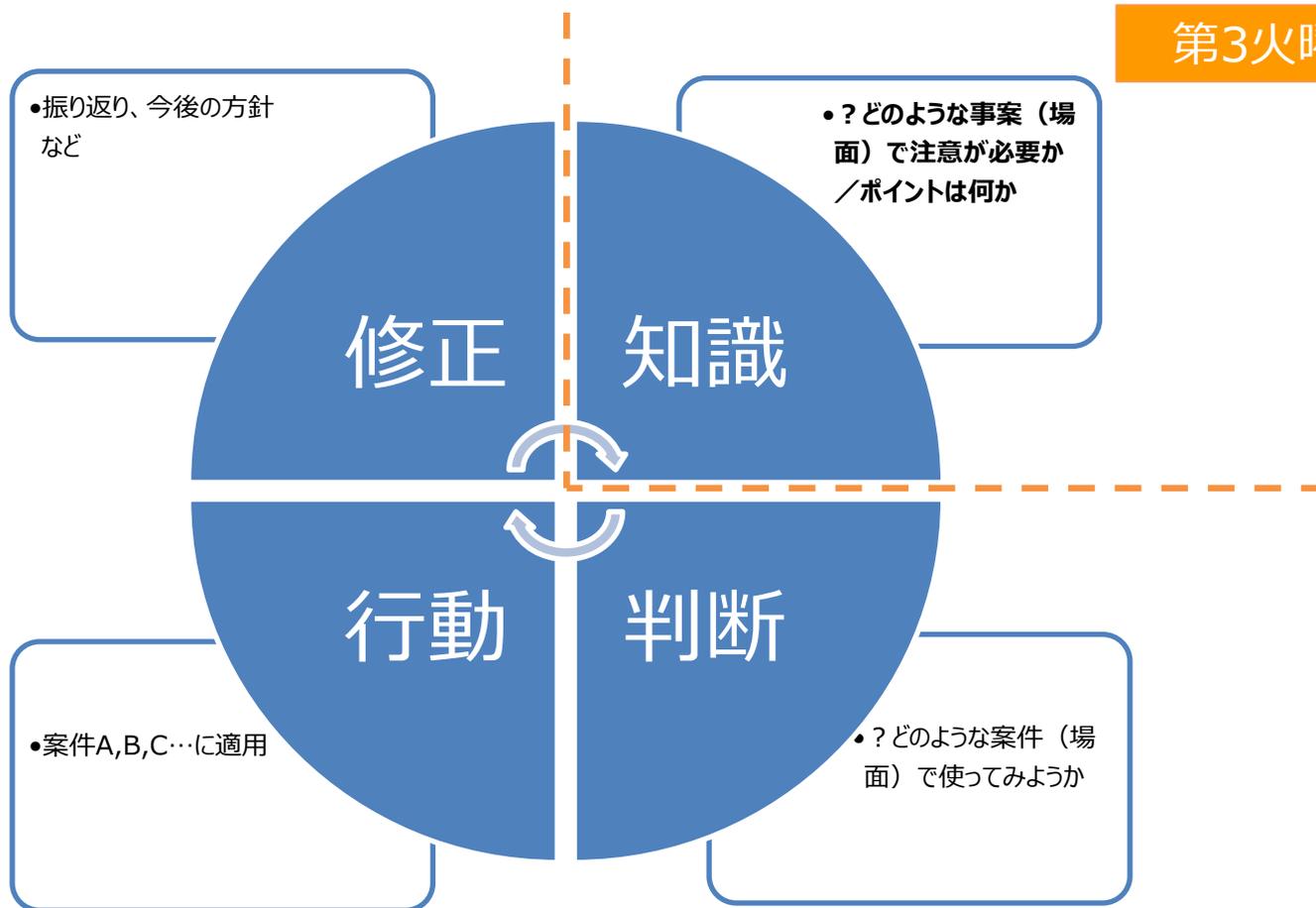
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

第3火曜会のコンセプト

第3火曜会



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2021年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日 (2月のみ変則) を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2021年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/9 (火)	4/20 (火)	7/20 (火)	9/21 (火)	11/16 (火)
勉強会	18時00分～	18時00分～	<u>18時30分</u> ～ 19時10分頃 まで	調整中	調整中
懇親会	18時45分～ (新年会)	18時45分～	次回へ延期 (会場の都合 により)	調整中	調整中 (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★当面、勉強会・懇親会共オンラインライブにて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

グランドルール (オンラインZoom版)

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 他人の発言を尊重する (否定しない)
- (積極的な発言を歓迎します!)
- SNSへの写真投稿はOK
- 禁止事項
 - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
 - ✓ ケータイ
 - ✓ 録画
 - ✓ 発言者以外は設定をミュートをお願いいたします

Q&A、フィードバック (オンライン版)

□ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

□ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ お一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上、ご協力をお願いいたします。

(目次)

0

- **本日の流れ**

1-3

- **Summary (事案の概要、論点など)**
- **補足説明**
- **事例研究**

4

- **まとめ (今回のポイント)**

1.Summary (事案の概要、論点)

積水ハウス(株) 総括検証委員会「総括検証報告書」[公表版]

2020年12月7日から抜粋(一部弊社修正)

(1) 事実関係 (事案の概要)

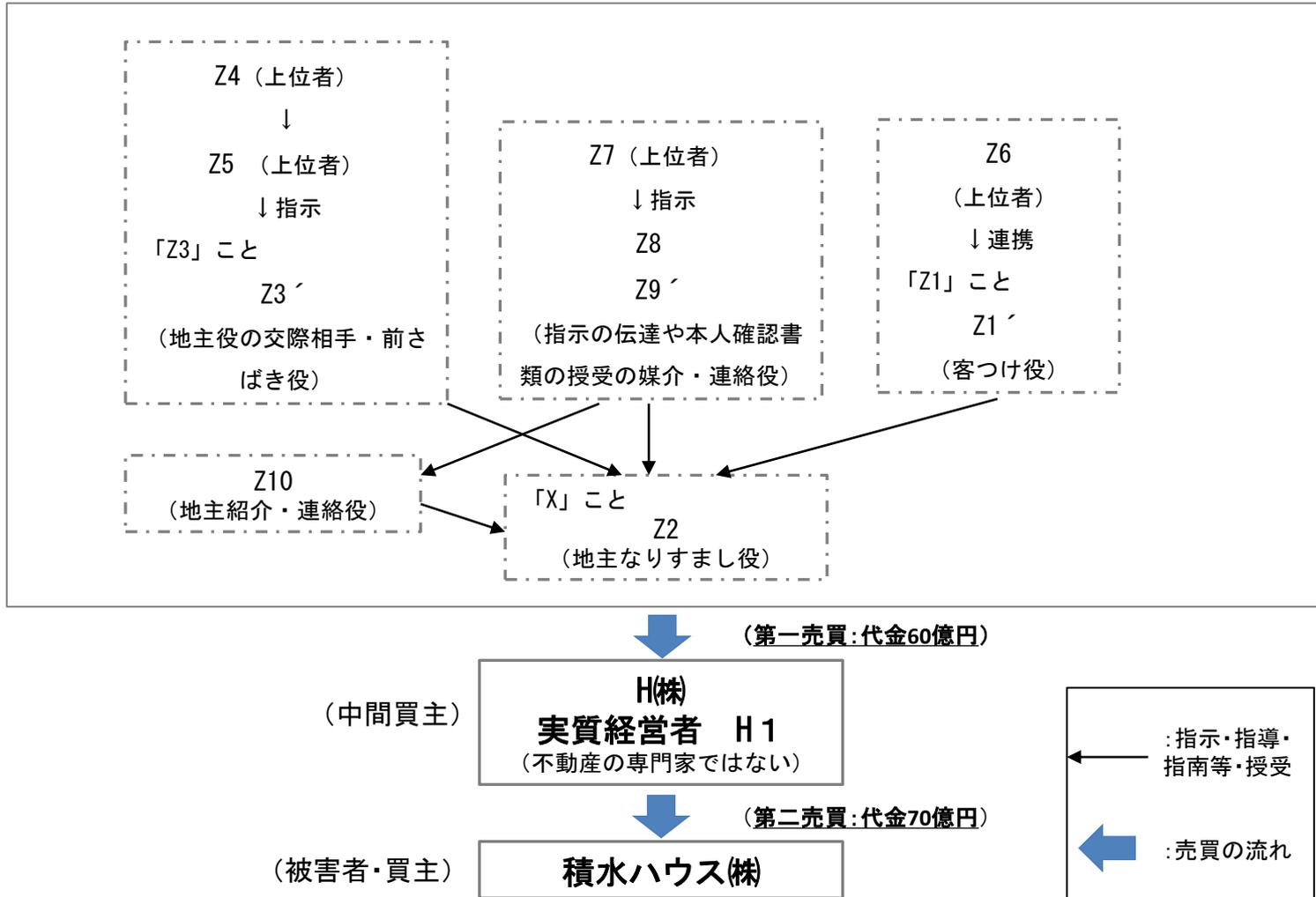
- 本件不動産 (かつて「海喜館」という旅館であった)
 - JR五反田駅 南西方約220m
 - 土地：品川区西五反田2丁目内 4筆
 - 建物：同地上に3棟



- 本件不動産の売買代金等
 - 金70億円
- 積水ハウス(株)の被害額
 - 約55億5900万円
 - 2017年度決算において全額貸倒損失として計上

1.Summary (事案の概要、論点)

➤ 取引スキーム (人物関係図)



1.Summary (事案の概要、論点)

積水ハウス㈱ 総括検証委員会「総括検証報告書」[公表版]
2020年12月7日から抜粋(一部弊社修正)

➤ 積水ハウスが詐欺被害に遭うに至った経緯等 (主な部分)

日付	主な事実	備考
↓	地面師グループによるH1への接近	
↓	H1による積水ハウスに対する本件不動産購入の勧誘	
2017.4.4	H1から売買契約書・公正証書等受領	売主の本人性を疑わず／取引確保に関心
2017.4.18	積水ハウス社長視察	
2017.4.20	積水ハウス社長決裁	A3総務長、K弁護士
2017.4.20	売買契約締結前最終打ち合わせ (偽Xと初顔合わせ)	司法書士同席／番地以降書き間違え
2017.4.24	売買契約締結・仮登記	司法書士2名・権利証原本を確認
2017.5.10	真の所有者と主張する者から本件通知書1を受領	東マン事業部内で議論して本人性に問題なしの結論。K弁護士に相談、本人確認の方法の助言を受ける。
2017.5.11	本件通知書2及び3を受領 → 5.23通知書4を受領	「内縁の夫が手を引かせるためにやっているかも？」
2017.5.12	マ事業本部とマ事業部打ち合わせ → 社長報告	通知書は嫌がらせを判断、写真による本人確認は行わないことになる。
2017.5.19	建物内覧 偽X欠席	建物内放置の郵便物を確認
2017.5.30	決済前倒しにつき社長へ説明 (妨害工作排除のため)	不動産部、法務部、弁護士と協議し了解
2017.5.31	最終打ち合わせ (弁護士、社内関係者、司法書士)	権利証不持参、誕生日記憶なし、干支間違えた等
2017.6.1	決済 (当初7月31日の予定を前倒し)、警察介入	近隣への聞き込み調査 (町会長など否定も肯定する者も)

1.Summary (事案の概要、論点)

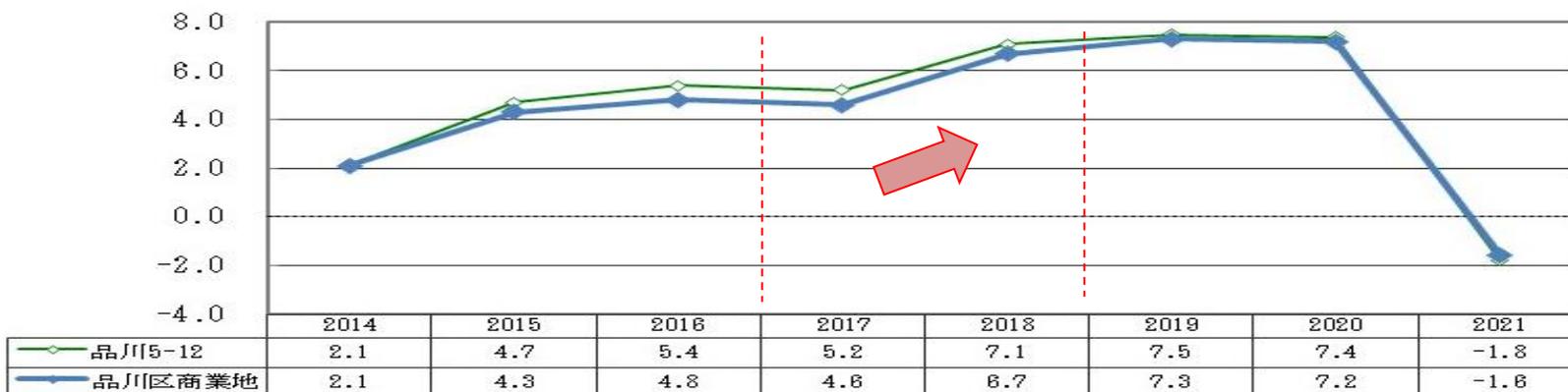
(2) 論点

- i. なぜ「買い進み」となったのか（当時の不動産取引市場をとりまく背景）
- ii. 「極めて巧妙かつ計画的」の一例
 - ◆ 本件取引スキーム（第三者のためにする契約外（いわゆる中間省略登記））
 - ◆ 本人確認書類及びその方法について
- iii. なぜ詐欺だとわかったのか（「不正登記防止申出制度」）
- iv. 取引事故発生後から現在

2.論点

i. なぜ「買い進み」となったのか（当時の不動産取引市場をとりまく背景）

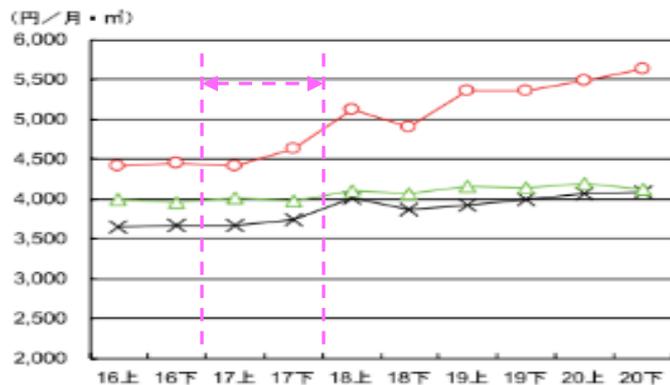
2017 (H29)	海外ニュース	国内ニュース	国内株価
1月	・トランプ大統領が就任 = 「米国第一主義」を宣言	・大間のマグロ、7420万円 = 史上2番目の高値 - 築地市場初競り	19,594.16～ 19,041.34 (終値)
2月	・金正男(キム・ジョンナム)氏殺害事件	・プレミアムフライデー開始	19,148.08～ 19,118.99 (終値)
3月	・朴前大統領を逮捕 = 韓国検察	・小学校の認可申請取り下げ = 籠池氏、理事長退任 - 森友学園	19,469.17～ 18,909.26 (終値)
4月	・米中首脳会談 (トランプと習 近平)	・「ギンザシックス」開業 = 大型商業施設、東京に新名所 ・福岡で3億8千万円強奪	18,933.23～ 19,196.74 (終値)



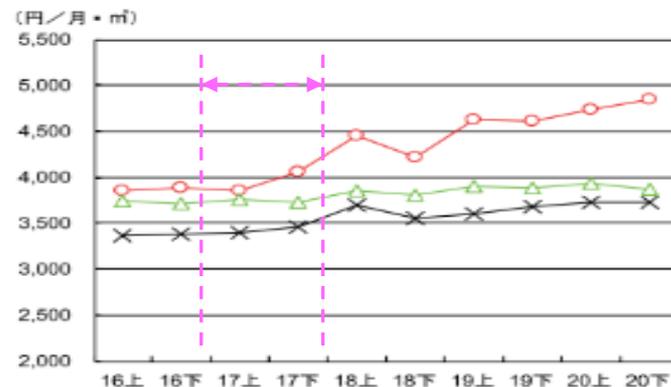
※出典元：国土交通省発表の地価公示を基に作成

2.論点

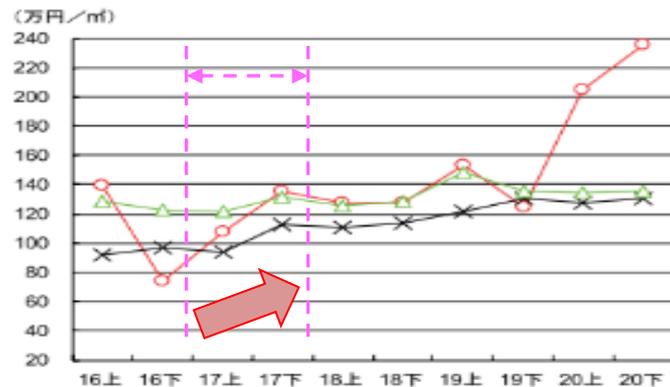
■ 新築マンション 賃料 (新築補正值)



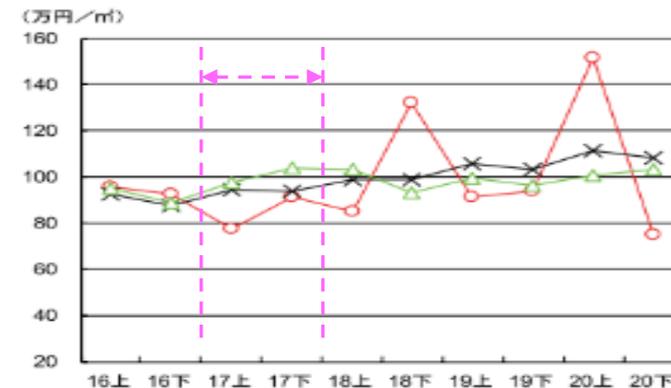
■ 中古マンション 賃料 (築10年補正值)



■ 新築マンション 価格 (発売時)



■ 中古マンション 価格 (築10年補正值)



凡例 ○—○ 大型タイプ (80㎡以上) ≒高級タイプ
 ×—× 標準タイプ (40㎡以上80㎡未満) ≒ファミリータイプ
 △—△ 小型タイプ (40㎡未満) ≒ワンルームマンション等

※出典元：ATBBの不動産マーケットレポート

2.論点

【首都圏マンション 売主・自業主別販売戸数（上位20社）】

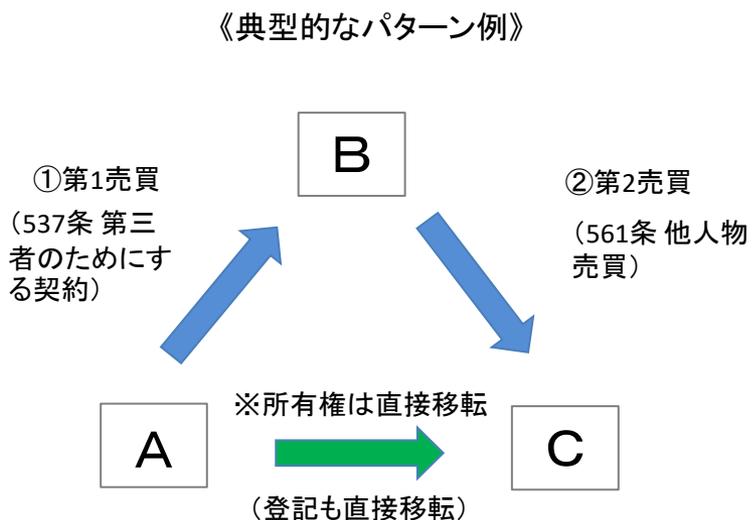
年 順位	'18年		'17年		'16年		'15年		'14年	
	事業主名	戸数	事業主名	戸数	事業主名	戸数	事業主名	戸数	事業主名	戸数
1	住友不動産	6,211戸	住友不動産	5,663戸	住友不動産	5,043戸	住友不動産	4,076戸	住友不動産	5,190戸
2	野村不動産	3,636戸	野村不動産	3,898戸	三井不動産レジデンシャル	3,509戸	三井不動産レジデンシャル	3,478戸	三菱地所レジデンス	4,354戸
3	三井不動産レジデンシャル	2,651戸	三井不動産レジデンシャル	3,236戸	野村不動産	3,253戸	野村不動産	3,216戸	野村不動産	3,664戸
4	三菱地所レジデンス	2,616戸	三菱地所レジデンス	2,380戸	三菱地所レジデンス	2,159戸	三菱地所レジデンス	3,132戸	三井不動産レジデンシャル	3,598戸
5	新日本建設	1,070戸	新日本建設	949戸	新日本建設	871戸	東京建物	1,326戸	東急不動産	1,542戸
6	新日鉄興和不動産	1,017戸	大和地所レジデンス	834戸	東急不動産	813戸	大和ハウス工業	1,178戸	一建設	1,330戸
7	名鉄不動産	978戸	タカラレーベン	824戸	一建設	790戸	大成有楽不動産	1,141戸	大京	1,065戸
8	大和地所レジデンス	871戸	大和ハウス工業	778戸	大和地所レジデンス	741戸	一建設	1,013戸	大成有楽不動産	977戸
9	モリモト	829戸	東京建物	772戸	明和地所	703戸	東急不動産	1,012戸	タカラレーベン	931戸
10	オープンハウス・ディベロップメント	798戸	積水ハウス	752戸	名鉄不動産	655戸	アーネストワン	886戸	新日鉄興和不動産	885戸
11	タカラレーベン	796戸	明和地所	582戸	東京建物	653戸	アージュ・スコーポレーション	884戸	東京建物	870戸
12	大和ハウス工業	765戸	オープンハウス・ディベロップメント	549戸	大和ハウス工業	640戸	大和地所レジデンス	859戸	大和ハウス工業	832戸
13	一建設	724戸	新日鉄興和不動産	519戸	京阪電鉄不動産	581戸	コスモスイニシア	843戸	伊藤忠都市開発	746戸
14	東急不動産	720戸	コスモスイニシア	509戸	サンケイビル	552戸	明和地所	755戸	明和地所	733戸
15	明和地所	634戸	大成有楽不動産	486戸	阪急不動産	501戸	大京	725戸	名鉄不動産	711戸
16	東京建物	618戸	エヌ・ティ・ティ都市開発	476戸	日神不動産	484戸	タカラレーベン	637戸	コスモスイニシア	682戸
17	総合地所	554戸	阪急不動産	464戸	積水ハウス	474戸	名鉄不動産	612戸	日本総合地所	680戸
18	大京	530戸	京浜急行電鉄	452戸	オープンハウス・ディベロップメント	470戸	エヌ・ティ・ティ都市開発	573戸	フージュ・スコーポレーション	580戸
19	阪急阪神不動産	493戸	一建設	431戸	タカラレーベン	464戸	サンケイビル	554戸	相鉄不動産	576戸
20	積水ハウス	472戸	サンケイビル	404戸	アーネストワン	457戸	日神不動産	527戸	エヌ・ティ・ティ都市開発	570戸
合計		27,003戸		24,958戸		23,813戸		27,427戸		30,516戸

※出典元：株式会社不動産経済研究所

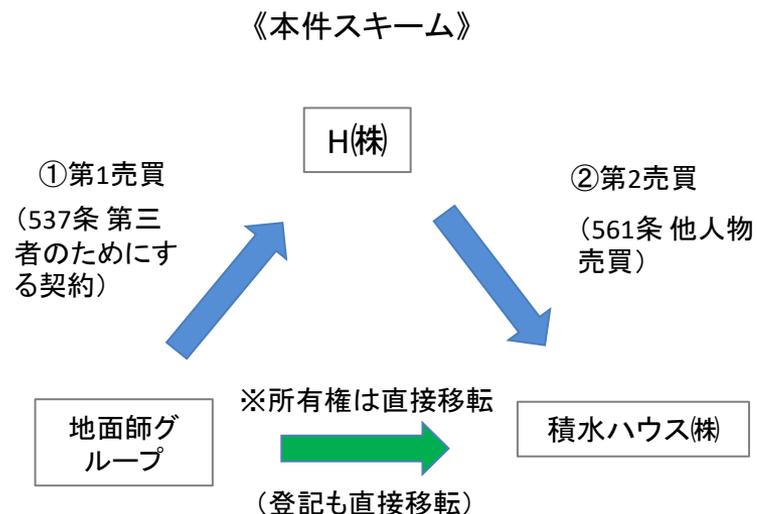
2.論点

ii. 「極めて巧妙かつ計画的」の一例

- ◆ 本件取引スキーム（第三者のためにする契約 + 他人物売買）と読み取れる。
- ◆ （旧）中間省略登記2004年不動産登記法改正により不可となった。



- 宅建業法33条の2: 他人物売買に関する宅建業法上の規制
- 宅建業法施行規則15条の6第4号の新設(2007.7.10施行)
- 国土交通省総合政策局不動産課長通知(2017.7.10通知)



- 総括検証報告書記載事項より一部推定

2.論点

ii. 「極めて巧妙かつ計画的」の一例

◆ 本人確認書類及びその方法について

別紙4 本人確認資料一覧

確認方法		確認・実施したもの	備考
公的証明書類	パスポート	○	<u>偽造</u> 。司法書士が紫外線調査を実施したが偽造であるとは見抜けなかった。
	健康(介護)保険証	○	<u>偽造</u> 。国民健康保険被保険者証
	運転免許証	—	
	身元証明書	—	
	印鑑証明書	○	<u>偽造</u> パスポートによって登録・取得したもの
本人限定受取郵便		<u>未確認</u>	建物内覧時に建物内に放置された郵便を確認したのみ
物件関連書類	戸籍謄本	○	
	固定資産税納税通知書・固定資産税領収書・納税証明書	納税証明書	
	住民票	○	
	不動産評価証明書	○	
	登記簿権利証	○	<u>偽造</u> 。契約締結日に持参したが、決済日は不持参
本人面談(本人しか知り得ない情報・矛盾した言動がないことの確認)	面談したのは4/20、4/24(締結日)、5/23、5/31、6/1(決済日)		4/20には現在の居所(本件不動産とは別の住所)を間違える。6/1には生年月日の記載に際して不自然な点があるほか、干支の記載を間違える。
近隣・知人に写真での確認	<u>未実施</u>		6/1の決済後に町会長に写真を見せて本人ではないと言われている。

【不動産登記規則第72条2項1～3号】

- ・1号書類…運転免許証、パスポート、マイナンバーカードなどの顔写真付の公的証明書
- ・2号書類…保険証や年金手帳など顔写真付でない公的証明書
- ・3号書類…1号、2号以外の住所、氏名、生年月日の記載のある公的証明書

→1号書類はそれのみの提出で足り、2号書類は二種類以上の添付が必須。3号書類は2号書類と併せて2通以上を添付する必要あり。

→提示されて時点で有効なものであることが必要。
(有効期限切れはダメ)

積水ハウス(株) 総括検証委員会「総括検証報告書」[公表版]
2020年12月7日から抜粋(一部弊社修正)

2.論点

iii. なぜ詐欺だとわかったのか（「不正登記防止申出制度」）

○積水ハウス総括検証報告書における不正登記防止申出の活用（経緯）

- ・東京法務局は、2017年5月9日にX氏の親族から不正登記防止申出がなされていたため、実体調査をした。
- ・申請書類の一つであるG1 弁護士作成の本人確認情報に資料として添付されていた国民健康保険被保険証の写しが偽造されたものであることが判明した。この結果、東京法務局は、本件本登記申請が真正になされていないと判断した。
- ・東京法務局から6月6日に本件本登記申請を却下する方針が告げられる。
- ・東京法務局から6月9日に本件本登記申請の却下が通知される。

- ・報告書脚注のコメント「登記申請書類は形式的にはすべて整っていることから、不正登記防止申出が出ていなければ偽造書類に気が付くことができず、登記移転がなされていた可能性があったようである。」

○不正登記防止申出制度

不動産登記事務取扱手続準則第35条、平成17年2月25日付法務省民二第457号（通達）

- ・不正な登記がされる差し迫った危険がある場合に、申出から3か月以内に不正な登記がされることを防止するための制度。

2.論点

iii. なぜ詐欺だとわかったのか（「不正登記防止申出制度」）

○積水ハウス総括検証報告書における不正登記防止申出の活用（あてはめ）

・東京法務局は、2017年5月9日にX氏の親族から不正登記防止申出がなされていたため、実体調査をした。

（売買契約4月24日、決済6月1日）

・5月9日 4月24日に、売買契約の締結、手付金支払及び仮登記手続きが行われている。不正登記防止申出は登記申請受付後であっても登記完了前であれば受理できる。

・X氏の親族 不正登記防止申出の手続は申出人本人が登記所に出頭して行うことを原則とするが、止むを得ない事情がある場合、委任による代理人が出頭してすることもできる。⇒ 申出人は、委任による代理人と思われる。当該申出人が申出をするに至った経緯及び申出が必要となった理由に対応する措置を採っていることが要件とされ、本人の知らない間に当該不動産の取引がされている等の情報を得たことによる場合には警察等の捜査機関又は関係機関への防犯の相談又は告発が要件となる。

⇒ 6月1日に、X氏の親族と名乗る者（本件不動産の真の所有者の弟を名乗る2名及びR弁護士）と大崎警察署で面談している。

2.論点

iii. なぜ詐欺だとわかったのか（「不正登記防止申出制度」）

○不正登記防止申出制度と判例

・令和2年3月6日最高裁判所第二小法廷判決

中間省略登記の方法による不動産の所有権移転登記の申請の委任を受けた司法書士に、当該登記の中間者との関係において、当該司法書士に正当に期待されていた役割の内容等について十分に審理することなく、直ちに注意義務違反があるとした原審の判断に違法があるとされた。

（本事例と関連し参考となる事項）

①申請書等についての公証人等の認証：

「本件委任状には印鑑証明等の提出によって人違いではないことを証明させた旨の公証人の認証が付されていた」

⇒ 積水ハウス本事例（ア）偽の印鑑登録証明書と偽パスポートにより申請者が本人だと認証する公正証書を不正取得した。

（イ）決済時に偽Xは権利証を持参しなかったため、弁護士作成の本人確認情報で登記申請を行った。

②不正登記防止申出の有無についての確認：

判決文中に、「当該登記の中間者 B（法律事務所事務員）は平成27年9月8日東京法務局渋谷出張所において、本件不動産について不正登記防止申出がないことを確認した。」との記載がある。

2.論点

iii. なぜ詐欺だとわかったのか（「不正登記防止申出制度」） （参考）

第35条（不正登記防止申出）				
別記第53号（第35条第2項関係）				
不正登記防止申出書				
申出年月日	平成 年 月 日	申出番号		
申出人の表示	住 所 氏 名 ㊟ <input type="checkbox"/> 登記名義人 <input type="checkbox"/> 相続人 <input type="checkbox"/> その他（ ） 連絡先（自宅・携帯・勤務先） （ ） -			
代理人の表示	住 所 代理資格 氏 名 ㊟ 連絡先（自宅・携帯・勤務先） （ ） -			
委任による代理人による理由	別添委任状に記載した理由により，申請人が登記所に出頭できない。			
種別	市・区・郡・町・村	大字・字	地 番	家屋番号
1 <input type="checkbox"/> 土地 2 <input type="checkbox"/> 建物				
3 <input type="checkbox"/> 土地 4 <input type="checkbox"/> 建物				
5 <input type="checkbox"/> 土地 6 <input type="checkbox"/> 建物				
申出の事由	平成 年 月 日ころ，所有者（登記名義人）の が，①盗難にあった ②不正に交付された ③その他（ ）ため，不正な登記の申請がされるおそれがあるので，上記 不動産に対して登記の申請があった場合は，連絡願います。			
被害届・告訴の有無等	<input type="checkbox"/> 有（平成 年 月 日被害届・告訴 警察署） <input type="checkbox"/> 無			
対応期間	申出の日から3か月（平成 年 月 日まで）			
上記のとおり申出します。				
法務局（地方法務局）			支 局 出張所 御中	

出典：逐条解説 不動産登記
事務取扱手続準則

2.論点

iv. 取引事故発生後から現在 ～なぜ旭化成不動産レジデンスは購入できたのか～

物件概要

所在：品川区西五反田二丁目

地積：2,077.33㎡（公簿）

所有者：旭化成不動産レジデンス株式会社

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：700%

相続税路線価：1,200,000円

建築概要

建築計画のお知らせ				
建築物の名称	(仮称)品川プロジェクト			
建築敷地の地名地番	東京都品川区西五反田2丁目			
建築物の概要	用途	共同住宅	敷地面積	2,079.57 ㎡
	建築面積	1,096.00 ㎡	延べ面積	21,638.35 ㎡
	構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造	基礎工法	場所打ちコンクリート杭
	階数	地上 30 階 / 地下 1 階	高さ	105.76m (最高 105.76 m)
着工予定	令和3年4月1日	完了予定	令和6年3月末日	
建築主 (住所)	東京都千代田区神田神保町1丁目105番地			
建築主 (氏名)	旭化成不動産レジデンス株式会社 開発営業本部 技術部長			電話

2.論点

iv. 取引事故発生後から現在 ～なぜ旭化成不動産レジデンスは購入できたのか～

歴史・所有権・売買契約等の動きについて

受付年月日	登記の目的	権利者その他の事項	備考/鑑コメント
昭和37年3月30日	所有権移転	原因 昭和35年12月26日相続 所有者 A-1	1筆 681.38㎡につき
平成2年4月19日	所有権移転	原因 昭和50年12月23日相続 所有者 A-1	3筆 1,328.38㎡につき 相続登記までに時間が掛かっている
平成29年4月24日 (2017年)	所有権移転請求権仮登記	原因 平成29年4月24日売買予約 権利者 H(株)	中間買主 平成31年4月23日売買予約無効
平成29年4月24日 (2017年)	上記所有権移転請求権の移転請求 権仮登記	原因 平成29年4月24日売買予約 権利者 積水ハウス株式会社	詐欺を前提としていたため、約3か月後の 平成29年7月25日には解除されている。
平成29年7月4日 (2017年)	所有権移転	原因 平成29年6月24日相続 共有者 A-2・A-3 (持分各2分の1)	積水ハウス(株)の残代金決済日は2017年 6月1日であった。 A-1の相続により2名の相続人の所有となる。
令和1年5月13日 (2019年)	始期付共有者全員持分全部移転 仮登記	原因 平成29年11月7日売買 (始期令 和2年1月15日) 権利者 旭化成不動産レジデンス株式会社	登記したのは中間買主の売買予約が無 効となった直後
令和2年1月15日 (2020年)	共有者全員持分全部移転	原因 令和2年1月15日売買 所有者 旭化成不動産レジデンス株式会社	完全に所有権が移転

3.全体まとめ

- i. なぜ「買い進み」となったのか（当時の不動産取引市場をとりまく背景）
- ii. 「極めて巧妙かつ計画的」の一例
 - ◆ 本件取引スキーム（第三者のためにする契約外（いわゆる中間省略登記））
 - ◆ 本人確認書類及びその方法について
- iii. なぜ詐欺だとわかったのか（「不正登記防止申出制度」）
- iv. 取引事故発生後から現在

ご質問等がございましたら、どうぞ！

本日のフィードバックをお願いします！

お一人1コ（特にご批判歓迎^^）

おつかれさまでした

**懇親会へ行きましょう！
(落ち着いたら)**