

第55回

ポスト・コロナにおける不動産決済

新型コロナウイルス感染拡大により、実質的に人の動きが制限されてきている。このような状況の中において、不動産取引における不動産決済、本人確認・意思確認はどのように進められているか。また、今後はどのような方向に進んでいくのか。

コロナの脅威は続いていて、本人確認・売却意思確認にもかわらず、この問題をどう解決するか、最近問題となっているケースが未だに多いと、高年齢者施設に入所し、その施設がコロナ対策として部外者を入室禁止の措置をとっている場合や、コロナ感染防止を理由として面談を拒否される場合、この決済の場面で、直接交渉が困難もしくは不可能となります。

一方で、コロナ以前から、平日の午前中に、日本司法書士会連合会による「依頼者等が集まる不動産決済の等規程基準」および各司法書士会の規程に則り、決済前に司法書士が各当事者の本人確認を行うこととなり、売却意思確認および、日本司法書士連合会は、新型コロナウイルス感染拡大の状況を受け、令和2年5月1日に、移動およびその確認から登記申請を行う流れのみを行い、関係者が集まらないというやり方で、昨今増えつつある方法です。新型コロナウイルスの収束が当面見込めない状況の中、このやり方は有効なものといえます。

契約当事者が決済当日出席しないような場合、司法書士が事前の

新型コロナウイルス感染による緊急事態宣言後は、不動産業者のほとんどが自主休業もしくは出勤停止状態となり、営業行為自体不可能となったことから、不動産取引件数は一時的に急降下しました。ただ、緊急事態宣言解除後、人々の動きが戻りつつある中で、不動産取引件数は回復してきています。な

でも前年同月の件数を上回っている勢いを見せている会社も出てきています。

そのような状況下で、私のメイン業務である不動産決済の件数も取引件数に比例して増えてきています。いまでもなく、不動産決済は不動産売買の流れの中で最も重要な

本人確認・売却意思確認を行うわけですが、最近問題となっているケースが、契約当事者が高年齢者施設に入所し、その施設がコロナ対策として部外者を入室禁止の措置をとっている場合や、コロナ感染防止を理由として面談を拒否される場合、この決済の場面で、直接交渉が困難もしくは不可能となります。

司法書士の職責としては、平日の午前中に、日本司法書士会連合会による「依頼者等が集まる不動産決済の等規程基準」および各司法書士会の規程に則り、決済前に司法書士が各当事者の本人確認を行うこととなり、売却意思確認および、日本司法書士連合会は、新型コロナウイルス感染拡大の状況を受け、令和2年5月1日に、移動およびその確認から登記申請を行う流れのみを行い、関係者が集まらないというやり方で、昨今増えつつある方法です。新型コロナウイルスの収束が当面見込めない状況の中、このやり方は有効なものといえます。

本人限定受取郵便やテレビ電話等も併せて利用していく、というも

現場は「三密」にならざるを得ない環境が、つくり上げられていて、執筆時点現在においても

今月の筆者

●プロフィール

司法書士・土地家屋調査士・マンション管理士の難波と申します。

司法書士をメインに、首都圏全域で活動しております。不動産登記・相続・後見・家事関係等が主な業務です。

司法書士を営む以前は、20年以上にわたり大手不動産仲介会社にて勤務しており、最後の10年は社内講師として社員の指導に携わっておりました。



四谷司法事務所
司法書士・土地家屋調査士
難波 誠

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>