

売主の必要書類

■ 決済当日持ってくるもの

1. 登記済権利証又は登記識別情報（通知書）

移転するもの全部。後から道路などを取得している場合注意してください。

※ 登記済権利証が無い場合（部分的でも）早めに司法書士に連絡してください。別途事前の手続きが必要です。（本人確認情報の項を参照）

・・・いわゆる「権利証」のこと。

注)

1. 合筆をしている場合は「合筆の登記済証」が「権利証」となる。反対に分筆の登記済証は「権利証」ではない。
2. 2度にわたって取得している場合は、「権利証」が2通になっている場合があるので注意を要する。
3. 「権利証」をなくしている場合、決済日以前に司法書士に相談すること。（後述する「本人確認情報」の項を参照すること）。
4. 最近、売主が一般の方で、決済日に「権利証」をもってこないケースが見受けられるが、事前に確認するほうがよい。

2. 印鑑証明書 1通（場合によっては2通）

有効期限は3ヶ月

（例1：平成13年4月1日付平成13年7月1日まで）

（例2：平成13年4月30日付平成13年7月31日まで←但し登記申請日↑）

注)

1. 会社の場合は、移転物件の管轄地に本店がある場合、登記の添付書類として省略が可能であるが、**印影の確認のため原本**（3ヶ月以内）を提示していただきたい。（尚、面識のない司法書士が担当する場合等で印影の確認ができないため、当日決済が不能となる場合があるので注意を要する。）
2. 当然のことながら登記簿上の所有者が亡くなっている場合、そのままでは移転できない。相続の登記をしてから相続人の名義で売買することになるので相続登記をしてからになる。相続の登記は、戸籍等の収集に1～2ヶ月かかることもあるので、事前に司法書士に相談する。

3. 委任状・実印

売主全員。

注)

1. 住所・氏名を印鑑証明書のとおり自署し、実印を押印する。
2. 通常の取引の場合、司法書士が事前に作成し、取引時に本人に署名押印してもらう。
3. 万が一、売主本人が取引場所に来られないときは事前に司法書士に連絡し相談する。（外国にいる場合、国内だが遠方の場合、入院している場合、仕事等の理由で来られない場合等々）

4. 登記簿の住所と印鑑証明書の住所がちがう場合、住所をつなげるもの

1) 1回の転居なら住民票 1通（共有者が同じ日に転居してない場合があるので注意してください。）

2) 5年以内に2回以上移転している場合は転居前の市役所から**除票**、**今の住民票**で除票に登記簿の住所が出ていればよいです。

※ 2) の場合、戸籍の附票の方がいい場合もありますので事前に司法書士にご相談下さい。

● 住民票

注)

1. 売主の登記簿上の住所と、売主が当日持参する印鑑証明書上の住所が同一であれば不要である。
2. 上記の住所が一致しなければ、売主は所有権移転登記の前提として、住所変更登記（正式には「所有権登記名義人表示変更」という。）を申請しなければならない。この申請に「変更証明書」として住民票が必要である。
3. 2) の場合、当該住民票に、「登記簿上の住所」がのっていることが必要である。したがって転居が1回であれば住民票でよいが、数回にわたるときは、戸籍の附票の方がよい場合が多い。（本籍地の役所で徴求する。）
4. 住民票の又は戸籍の附票の保存年限が5年のため住所のつながりが、書類上証明ができないときは、登記済権利証、不在籍不在証明書及び上申書（印鑑証明書添付）が必要になるときもある。転居の多い人は注意を要する。

5. 売主の住所・氏名の表示が簡単につながらない場合は取引の前、なるべく早めに司法書士に相談してほしい。なぜなら住所がつかないために決済できない場合もあるからである。

●資格証明書または登記簿謄本

注)

1. 会社等の法人が買主又は売主になる場合、代表者の資格を証する書面として添付します。
2. 売主が法人の場合、住民票に代わるものとしても添付する。
3. 移転物件の管轄地に本店または支店の登記がある場合は省略できる。
(支店登記がある場合、印鑑証明書は省略できない。)

●評価証明書

(固定資産税の評価証明書・・・年度内のもの)

注)

1. 登録免許税算出のため添付する。
2. 売買物件すべてのもの（私道、ゴミ置場等がある場合それも必要）。
3. 新築物件の場合、評価証明書がないので法務局で認定した価格を使用する。
4. 似たものに公課証明書があるが、証明事項が違うため登記に使用できない。
5. 所沢市及び近隣の市のものは当方で手配できます。(実費程度の費用にて)。

5. 抵当権がついている場合 抵当権抹消書類

銀行が抹消書類を持って来られない場合、早めに司法書士に連絡して下さい。

上記の4、5（抹消書類が決済場所にそろわない場合）および、登記済権利証のない場合は、早めに司法書士に相談してください。