

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 2 回

三為取引と中間省略登記の違い・実務上の注意点

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 中間省略登記とは
3. なぜ中間省略登記が問題視されたのか
4. 三為取引と中間省略登記の違い
5. 買主の地位の移転（新中間省略登記）との違い
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 中間省略登記が現行法上どう扱われているかを説明できる
- 三為取引が中間省略登記の代替手法として普及した経緯を理解する
- 新中間省略登記（直接移転売買）との違いを整理できる

2. 中間省略登記とは

A→B→C と所有権が順次移転する場合に、登記手続き上は B 名義を経由せず、A→C へ直接登記してしまう手法です。かつて広く行われていましたが、不動産登記法の改正（2005 年）により、原則として認められなくなりました。

不動産登記法は、登記原因の記載を厳格化しました。A→B、B→C という 2 つの売買が実際にあったにもかかわらず、A→C としか登記原因を記載しない中間省略登記は、この厳格化により実務上困難になっています。

3. なぜ中間省略登記が問題視されたのか

- 登記簿から取引の実態（B が介在した事実）が分からなくなり、登記の公示機能が損なわれる
- B が得た転売利益が登記上見えないため、脱税の温床になるとの指摘があった
- 権利関係の透明性が損なわれ、後日の紛争時に実態解明が困難になる

4. 三為取引と中間省略登記の違い

	中間省略登記（旧来型）	三為取引（第三者のためにする契約）
法的構成	A→B→C の所有権移転を、登記手続き上省略するもの	そもそも契約上、B 名義への所有権移転を予定しない（民法 537 条の契約類型）
適法性	現行の不動産登記法下では原則不可	適法な契約手法として確立している
登記原因証明情報	実態と乖離した記載になりがちで問題視された	A・B 間、B・C 間それぞれの契約に基づき、正確な登記原因証明情報を作成できる

三為取引は、中間省略登記が困難になったことを契機に、これに代わる適法な手法として実務に定着しました。『似て非なるもの』として明確に区別して理解することが重要です。

5. 買主の地位の移転（新中間省略登記）との違い

三為取引と類似する手法として『買主の地位の移転（新中間省略登記）』があります。

手法	内容
第三者のためにする契約	A・B間の契約締結時点から、所有権の移転先をCと指定しておく方式
買主の地位の移転	いったんA・B間で通常の売買契約を締結した後、B・C間の合意により、Bの契約上の地位（買主の地位）をCに譲渡する方式

いずれも登記はA→Cへ直接移転する点は共通しますが、契約構成が異なります。案件の状況（Cが決まるタイミング等）に応じて、どちらの手法が適するか検討する必要があります。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 採用する手法が、旧来型の中間省略登記（不可）ではなく、三為取引または買主の地位の移転（適法な手法）であることを確認したか
- ☐ 登記原因証明情報が、実際の契約内容（2つの契約の存在）と整合しているか
- ☐ 司法書士と事前に連携し、登記手続き上の対応可否を確認したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：中間省略登記との違いを聞かれたとき

「いわゆる中間省略登記は、現在の法律では基本的に認められていません。弊社がご提案する仕組みは、契約の段階から第三者への所有権移転を予定した、法律上適法な手法です。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 中間省略登記を今でもやっている業者がいると聞きましたが？

A. 現行法上、原則として困難とされています。仮に実施している例があるとすれば、登記実務上のリスクを抱えている可能性が高く、推奨できません。

Q. 三為取引と買主の地位の移転、どちらが実務で多いですか？

A. 案件の性質により使い分けられますが、契約締結時点でエンドバイヤーが決まっていない競売・買取再販案件では、柔軟性の高い『買主の地位の移転』が選択されることもあります。

Q. 司法書士はどちらの手法にも対応できますか？

A. 多くの司法書士が対応可能ですが、事案によって必要書類・手続きが異なるため、早期の相談が重要です。

9. ケーススタディ

ケース：旧来型の中間省略登記を検討していた案件

状況：古い商慣習の感覚で『B 名義を省略して登記したい』という要望があったが、現行法上困難であることを説明し、三為取引スキームへの切り替えを提案した。

原因：中間省略登記に関する法改正（2005 年）の内容が、業界内でも十分浸透していなかった。

教訓：中間省略登記は現在原則不可であることを正確に理解し、適法な代替手法（三為取引・買主の地位の移転）を早期に提案する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 中間省略登記が原則困難になった契機はどれか。 ①民法改正 ②不動産登記法改正（2005 年）
③宅建業法改正

問2. 三為取引と中間省略登記の共通点はどれか。 ①登記がA→Cへ直接移転する ②契約が1本のみ
③Bが必ず登記名義を持つ

問3. 『買主の地位の移転』の特徴はどれか。 ①契約当初からCを指定 ②Bの契約上の地位をCに譲渡
③登記を一切行わない

解答：問1＝② 問2＝① 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 中間省略登記は2005年の不動産登記法改正により原則困難になった
- 三為取引はこれに代わる適法な手法として実務に定着した
- 類似手法として『買主の地位の移転（新中間省略登記）』があり、契約構成が異なる
- いずれも登記原因証明情報の正確性、司法書士との早期連携が実務上重要

次回予告：第3回「リースバック（セール&リースバック）」－資金調達型の不動産活用を扱います。