

法務局調査(新宿区の戸建用住宅地)

法務局調査の目的は、「権利の確認」と「リスクの洗い出し」です。調査の対象は、「権利」「土地の形状・地積の確認及び土地の利用における障害の有無」「建物の有無及び規模の確認」の3点です。

以下の内容で、閉鎖登記簿の閲覧以外は、インターネット上で請求できる資料がほとんどです(登記情報提供サービス：<http://www1.touki.or.jp/>)。例えば、登記事項証明書(全部事項証明書)は、法務局の窓口で書面請求すると収入印紙代 600 円を取られますが、インターネットで取得すると 337 円で済むなど、インターネットを活用した方が安いので、上記「登記情報提供サービス」に利用登録することをお勧めします。ただし、「登記情報提供サービス」では登記情報を確認できますが、印刷しても、認証文や登記官印がありませんので、証明書にはなりません。売主等の立場で、売ろうとしている物件に添付する書類として登記事項証明書を必要とする場合など、証明書としての機能が必要な場合は、法務局の窓口で請求しましょう。

※売主側にも触れましたが、以下、基本的に買主側の立場の情報です。

※以下、専門用語をそのまま使用しています。専門用語をその都度説明すると文章が間延びし、非常に長くなってしまうためです。

※本資料は、一般消費者が理解しやすいように詳細にはあえて触れていない部分もあります。実際の売買の際には、本資料は参考として、業者や専門家の意見を聞いてください。

●「権利」の確認

昔は登記簿謄本と言われていた登記事項証明書(全部事項証明書)を取得した上で記載されている情報をチェックします。ここでまず最初にやらないといけないことは、対象不動産の所有者と売主が同一かどうかの確認です。元々売主が所有者と異なると分かっている場合でも、現在登記されている所有者が誰なのかは、売主や不動産業者からの情報を鵜呑みにするのではなく、必ず自分で確かめましょう。

■ 登記事項証明書の記載内容の確認

1.周辺の土地の登記記録	<input type="checkbox"/> 対象不動産の周辺の土地の登記事項証明書(全部事項証明書)を取得または閲覧したか。 →対象地の範囲に漏れがないか確認する。
2.筆数	<input type="checkbox"/> 対象不動産の筆数(地番がふられている土地の区画の数)を確認したか。事前情報との相違はないか。 →()筆
3.対象地の登記記録	<input type="checkbox"/> 通数の確認。筆数と対応しているか。
	<input type="checkbox"/> (売主や業者から印刷物としてもらった場合)認証文がついているか。その日付が古くないか。 →偽造されたものでないこと、及び情報が古くないかを確認する。
	<input type="checkbox"/> (売主や業者から印刷物としてもらった場合)下の方に(1/3)のような表示がある場合、これの意味するところは、3枚中の1枚目ということ。 →この場合、きちんと3枚あることを確認する。
4.表題部の確認	<input type="checkbox"/> (売主や業者から印刷物としてもらった場合)“法”の字の形の穿孔がずれていないか。 →別の紙が綴じられていないか確認する。
4.表題部の確認	<input type="checkbox"/> 所在、 <input type="checkbox"/> 地番、 <input type="checkbox"/> 地目、 <input type="checkbox"/> 地積、 <input type="checkbox"/> 原因及びその日付、をチェックし、対象不動産と同一であることを確認する。 [建物の表題部] <input type="checkbox"/> 種類、 <input type="checkbox"/> 構造、床面積 [マンションの区分所有の場合] <input type="checkbox"/> 建物の名称
5.所有権登記名義人	<input type="checkbox"/> 土地と建物の所有権登記名義人が同じ <input type="checkbox"/> 売主と所有権登記名義人が同じ <input type="checkbox"/> 異なる(内容：)
6.共有者	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(内容：)

7.所有権登記名義人の住所 の相違	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(内容：)
8.所有権に係る権利(甲区) の有無	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(内容：)
9.権利部(乙区)・担保権	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(内容：)
10.権利部(乙区)・用益権	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(内容：)
11.共同担保目録	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(内容：)

1.周辺の土地の登記記録

公図(「土地の形状・地積の確認及び土地の利用における障害の有無」の項で説明)を見るなどして、周辺の土地の地番を把握し、登記事項証明書(全部事項証明書)を取得または法務局で閲覧します。まれに分割や道路共用等々の原因で細かくなった土地があぶれている場合があります。売主も気付いていない場合もあり、よく確認しましょう。

特に、道路と対象不動産の間に小さな土地が挟まっている場合、必ず所有者を確認し、売主が所有者の場合はその土地を忘れずに売買の範囲に入れましょう。この土地を見落とすと、対象不動産は未接道土地になってしまいます。悪意のある第三者の手に渡ると、とんでもない金額を吹っかけられたりするトラブルにもなりかねませんので、よく注意します。

2.筆数

住居表示と地番は異なります。住居表示では、一団の土地の中に複数の地番がふられていることは珍しくありません。一つの地番がふられている土地が一筆です。売買対象の土地に含まれる筆数を確認しましょう。

3.対象地の登記記録

売主や不動産業者から登記事項証明書を見せて貰った際に注意するポイントです。必ず自分でも(オンラインでいいので)取り寄せて、内容に齟齬がないか確認しましょう。

4.表題部の確認

この登記事項証明書が、対象不動産のものであることを改めて確認します。上記チェックポイントの数値や内容にズレがないか、異なる場合には何故そうなのかを追究します。

5.所有権登記名義人

戸建の取引で、土地と建物の所有権登記名義人が異なる場合、夫婦とかではなく売主とは関係ない第三者がどちらかの所有権登記名義人になっているなら、「地上権」または「借地権」が成立していると思われれますから、その第三者も売却に応じてくれるのか、それとも、建物だけ(借地権等)または土地だけ(底地)の取引なのか確認します。夫婦で、土地と建物の名義を分け合っている場合も、その両人に売却の意思があることを確認する必要があります。

売主と所有権登記名義人が同じであれば、何の問題もないのですが、異なる場合、それが親族でも、よくよく注意しないといけません。相続の場合も、遺産分割協議書等で裏付けを取る必要があります。売主が、実質的な所有者であるかどうかについては、しつこいくらい確認しましょう。

6.共有者

共有者がいる場合、その共有者全員の同意がないと売買契約は成立しません。

7.所有権登記名義人の住所の相違

所有者登記名義人の住所が、印鑑証明書記載の住所と異なる場合があります。それが引越し等の後、単に住所変更登記をしていないだけなら、早めに申請してもらいましょう。売買の所有権移転登記の申請書には、登記名義人の印鑑証明書の添付が義務付けられており、その住所が異なる場合は、登記の申請が却下されてしまいます。

それが相続による場合は、当該不動産の相続人が決まっている場合は、早めに名義を相続人に変更してもらいましょう。相続人が決まっていない場合は、相続人全員の同意が必要となりますので、その点を確認します。

8.所有権に係る権利(甲区)の有無

権利部の甲区は、「所有権」に関する登記がされる箇所です。ここでの注意は、所有権を制限するような権利、「譲渡担保」「所有権仮登記」「差押え登記」「再売買の予約登記」「買戻し登記」等が記録されていたら、それはどういうことかを追及し、納得のいく説明が得られない場合は、当該取引は諦める方が無難です。

9.権利部(乙区)・担保権

担保権には、「抵当権」「根抵当権」「先取特権」「不動産質権」等があります。売買の際には、担保権の抹消がされることを確認し、また、約束の期日までに抹消がされなかった場合には取引を白紙解除する旨の特約が契約書に入っていることを確認しましょう。

10.権利部(乙区)・用益権

用益権には、「地上権」「永小作権」「地役権」「賃借権」等があります。これらは、対象不動産の利用を制限するものであり、その制限の程度に応じて取引価格は低くなります。用益権がついている場合は、その内容をよく吟味しなくてはなりません。

11.共同担保目録

共同担保目録があるということは、同じ債権の担保が他の不動産にも及んでいるということになります。戸建で、土地と建物に共同担保が設定されているということは通常ですが、対象不動産とは関係ない不動産が記載されており、債権額も多額の場合、今回の売買代金で当該不動産の抵当権を外してもらえるか銀行との調整が必要となります。対象不動産以外の担保不動産の価値では債権が保全されない場合、抵当権外しには応じてもらえない可能性があります。繰り返しですが、とにかく、対象不動産から抵当権が抹消されなかったら、売買に応じてはいけません。

● 土地の形状・地積の確認及び土地の利用における障害の有無

ここで申請するのは、「公図」「地積測量図」です。地役権が設定されている土地については「地役権図面」も申請します。

■ 公図

1.隣接地の確認	<input type="checkbox"/> 隣接地の地番の確認 → 上記「周辺の土地の登記記録」を取得する際に必要となる。
	<input type="checkbox"/> 道路との間に土地が挟まっていないか。
2.土地形状の確認	<input type="checkbox"/> 土地の形状が概ね一致している。 <input type="checkbox"/> 全然違う形状をしている。
3.法定外公共物(赤線・青線)の有無	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(内容：)

1.隣接地の確認

隣接地の地番の確認をするためには公図が必要です。「登記情報提供サービス：<http://www1.touki.or.jp/>」内の「地番検索サービス」でも、大概是把握できますが、より正確を期して公図で確認すべきです。

この隣接地の確認を怠ると、上記「権利の確認」でも述べたように、大きな損失を蒙る恐れがあるので、しっかりと確認しましょう。

2.土地形状の確認

公図は、必ずしも土地の形状を正確に表していません。しかし、ほとんどの場合、大体の形状は把握できます。大きく異なる場合は、その原因をよく追究しましょう。

3.法定外公共物(赤線・青線)の有無

法定外公共物のうち、現況その用途に使われていない昔からの道路や水路等は、原則的に国有地になっています。この法定外公共物が敷地内にある場合には、売主に購入手続き(東京財務事務所)を済ませてもらいましょう。

隣地境界と思われる箇所に法定外公共物がある場合、現況の専有状況・使用状況をよく確認し、隣地所有者と相談する必要があります。

■ 地積測量図

作成年の確認	<input type="checkbox"/> 平成17年(2005年)3月7日改正不動産登記法施行以降
	<input type="checkbox"/> それ以前
	<input type="checkbox"/> [それ以前]の場合に、分筆登記時、当該土地が地積測量をしている。

地積測量図がない土地というのは珍しくありません。ですので、あると嬉しくなるのですが、あったとしても安心はできません。

地積測量図は、分筆された土地の登記の際に作成されることが多く、平成17年3月の改正不動産登記法施行以前は、一筆の土地を分割した際、片方を測量すれば、もう片方の地積は、元の土地の地積から測量した土地の地積を引き算して求めることが認められていました。つまり、平成17年3月以前の地積測量図は、当該土地が測量されているかどうかが重要なのです。地積測量図があるからといって、鵜呑みにしてはいけません。

● 建物の有無及び規模の確認

ここで申請するのは、「建物図面」です。敷地に存する建物の棟数、その規模を確認します。

■ 建物図面他

1.建物の棟数	<input type="checkbox"/> 売買対象となっている棟数と一致している。
2.附属建物の有無	<input type="checkbox"/> 附属建物も図面に記載されている。
3.建物の規模の相違	<input type="checkbox"/> 建物の床面積(各階平面図)を確認する。

1.建物の棟数

建物図面により、敷地と建物の位置関係及び売買の対象となっている建物の棟数と一致しているか、実際との異同を確認します。建物図面に記載されていない、登記情報もない

建物が敷地に存する場合には、固定資産税課税台帳も確認します。登記されていない建物も、固定資産税の調査官が現況調査して把握している場合があります。

敷地内の建物を全て把握するのは重要なことです。売買対象外の建物が敷地内にあることが後で分かると、第三者の占有を許したりといったトラブルに見舞われかねません。

2. 附属建物の有無

これは上記 1 と同様です。敷地内に存する建物は全て把握し、売買対象であることを確認しましょう、という話です。

3. 建物の規模の相違

建物の周囲を歩いたり、内覧をしても、建物の延床面積を把握するのは難しいですが、2階建ての筈なのに3階があるとか、その逆にある筈の2階がないとかは、少し気を付ければ分かりますよね。売買情報と異なるようであれば、その相違点をよく確認します。

「法務局調査(新宿区の戸建用住宅地)」チェックリストは以上です。

[メモ] (調査の過程で気付いたことを何でも書き留めてください)