

不動産のお悩み

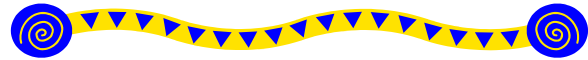
Q & A

Vol.2

今回のテーマ

登記簿の見方

分筆・合筆の土地には要注意



Q. 先日、建物を新築し、建物表題登記の申請を依頼したところ、同じ所在地番に建物の登記が残っているとのことでした。実際には建物はなく、記憶にもありません。いったいどういうことなのでしょうか。



A. 土地や建物を売買したり、担保権設定等をする場合には、その土地にはどのような建物があるのか、または建物が存在しているのかを法務局で調査を実施し登記事項証明書等で確認する必要があります。ここで注意を要するのが、建物の表題登記をした後に底地を分筆や合筆していた場合です。この場合、地番が変更されていることがあり、それに併せて建物も同時に所在地番を変更すれば問題はありますが、建物の所在地番は変更されていないケースが多いのです。そのため土地の地番と同じ所在地番の建物だけを調査するだけでは、その他の建物登記の有無を見過ごす事になります。

たとえば、土地の登記事項証明書（登記簿謄本）に分筆・合筆された記載があるものに関しては、その分筆・合筆によって発生・消滅したすべての土地の地番と同じ所在地番の建物を調査する必要があります。また、この分筆・合筆された土地がさらに分筆・合筆された土地だったらどうでしょう。場合によっては法務局での閉鎖事項証明書の確認や、都税事務所での調査も必要になってきます。

この部分が分筆または合筆になっていたら要注意!!

東京都〇〇区〇〇-丁目〇〇-〇〇				(土地)	
【表題部】(土地の表示)	調製 平成〇〇年〇月〇日	地区	余白		
【所在】	〇〇区〇〇-丁目				
【①地番】	【②地目】	【③地積】	m	【原因及びその日付】	【登記の日付】
〇番〇	宅地	〇〇	〇〇	〇番〇から分筆	昭和〇〇年〇月〇日

この調査が不十分だと、更地で土地を売買したにもかかわらず、現状既に存在しないはずの建物の登記が発見されるといった事が起こってしまいます。登記建物は取り壊されて実際には存在しませんが、その土地上に建物登記が残っている以上、建物の滅失の登記をしなければなりません。建物の滅失登記を行う為には登記名義人の協力が原則必要になります。その登記名義人に相続が発生していたり、かなり古い建物登記だった場合等には、想像以上に時間がかかってしまう上、金融機関からの融資実行・担保設定に不利益を生ずる場合があります。また、登記名義人の所在がわかれば問題ありませんが、不明の場合等はどうでしょう。その場合には申出という制度を利用する事ができます。



下記内容に該当する場合、誠に恐縮ですが にチェックしていただき、ご返信ください。
資料案内を希望します FAX 番号変更 (送付先番号: _____) FAX 配信中止
質問します (内容: _____)

株式会社恭英開発 担当: 八谷将次 URL: <http://www.kyohei.co.jp>
東京都中野区東中野1-50-4日進ビルBF TEL: 03-3227-9075 FAX: 03-3227-9074

所属団体: 不動産起業塾 ビジネス会計人クラブ 株式会社コンサルティングファーム 社団法人中野法人会

詳しくは

恭英開発

検索

ホームページではさらに詳しい測量・登記の情報をご覧いただけます。