

相 談 事 例

ID： 01-01-015

相談タイトル

中古住宅購入にあたっての注意点について

Q：ご相談内容

近いうちに中古住宅を不動産業者から購入する予定であるが、建物（住宅）については登記がされていない。登記がされていない建物を購入するにあたっての問題点等は有るのか。売主が不動産業者で、建物登記は行わないと言っているがその場合に相談者（購入者）が登記をすることはできるのか。その他全般的に渡り注意しなければならないことはないのか聞きたい。

A：回答

不動産登記は、大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑をはかる役割をはたしています。所有権保存登記があることにより、第三者への対抗要件を持つことになりますので、できれば現在の所有者に登記をして貰い、それを買い受けることが良いと思います。登記されていないのが、建物で、相談者（購入者）の方も特に融資（ローン）などを受ける予定がないということであると、今の段階で登記がないと問題になることは少ないと思いますが、できれば購入後に相談者の方が登記を起こされることも考慮されてはと考えます。（土地家屋調査士と司法書士に依頼することになります。各種資料収集が必要です）

不動産売買における全般的な注意事項につきましては、「不動産売買の手引き」という冊子をお渡ししますので、注意事項を確認されてはと思います。建物について登記がされていないということであると、建築確認の有無や建築基準法上適法な建物なのかは確認されておく必要があると思います。