

えは夜帰って来て当然電気が消えたままですね。あれは寂しいものらしいですよ。もうしようがないか、みたいなそんな感じになるらしいです。

〈訪問インタビュー〉

不動産調査の深奥（その2）

—取引者、業者が不測のトラブルに巻き込まれないために—

有限会社エスクローツムラ

代表取締役 津村 重行

聞き手 協会専務理事・本紙編集長 宮地 忠継

本紙編集部次長 加藤 久直

土地調査の第一人者、津村氏です。先月号では敷地と道路の関係、境界、道路の中の問題、私道、物件の瑕疵等について専門家にして初めて分かる深い話を伺いました。今月号では、登記簿関係、市役所関係、設備関係、現地照合等です。

登記簿謄本等申請の二つ

宮地 次に、法務局の調査面、登記簿関係でどんなことが問題になりますか。

津村 まあ、業者さんがお聞きになられるとすれば、謄本の取り方ですね。

津村 例えば、土地一筆の謄本の権利書か何かがあつて、これを売ってほしいという場合、登記所で一筆の土地の謄本を取ると思うんです。今は登記事項証明書といっていますけれども、登記事項証明書の申請用紙に土地のほうに印つけて、所在を書いて、地番を書いて、準備事項というところ

来島 そうです。しかも、引越しを休みにやるから見えるでしょう。出て行くのがね。

宮地 その辺は腹の中で計算して、まあ、この辺でということですかね。（次号に続く）

に印を付けて、一通出しますよね。でも、それじゃ駄目なんです。さらにもう一通作るんです。同じ

登記事項証明書の申請用紙を用意します。一筆の土地について二通用意して、もう一通のほうには

土地の所在と地番まで書きます。家屋番号のところに書けないですから、建物のほうへチェックを入れます。家屋番号は空白になります。そこに〇をしまして、スペースが狭いですから、下に矢印を引つ張りまして、下に「底地上の建物すべて」と書くんです。そして全部の事項に印を付けて、窓口に出します。そうすると、土地上の建物の登

記事項を登記官が調べて、なかった場合、そこに「なし」と赤いペンで書いて返却されます。その一番下に登記の受付番号と日付が入ります。つまり、登記官の調査記録なんです。底地上の建物の登記事項がありませんでしたという。

宮地 もともと建物があつて、それを借地権で建てていて、実は壊れてないんだと。後、建替えてくるんだという土地が在り得るということを仰っているんですね。

津村 そうです。千葉なんかですと、法務局では私の話を聞いてもう皆やっています。ですから法務局でハンコ作っています、「底地上になし」と。

宮地 それは昔の建物登記を見るわけですか。

津村 建物は謄本申請ですから。建物を探すわけです。土地の所在地で探しますから。所在地上の建物登記事項、もしあれば「あり」でくるわけですね。つまり、知らない業者さんは「ない」という証拠を残さないわけなんです。業者は「ない」という調査を本当にしたんですかと言われた時に「ない」とこの証明が出来ないんです。

宮地 もし建物が登記されていて、建物の所有者がいて、でもそれが壊れて綺麗な更地になっている場合に、第三者が買つても、今建替えようとしているんだという理屈で、借地権が成立するということなんです。業者が知っていたら、それは重要事項説明義務違反文句なしでしょう。知らなかった場合はどうなるんですか。

津村 知らなくても、不動産業者であれば、土地上の建物登記事項があるかないかぐらいは調べられたんじゃないかと。裁判所はかなり厳しく責めてきますね。

宮地 だけど、売る人は分かっているはずですよ