

SOS ニュース

不動産トラブルシリーズ【3】

※ 不動産を購入するときの注意点（その1）

例えば、一戸建て住宅を取得する場合、仲介に入った不動産業者の説明を頭から信用することは控えてください。業者の説明どおりかどうか、自分で調査し確認してみるくらいの心構えがぜひ欲しいものです。そこで、どういう点に注意するのがよいか次に説明します。

■ 抵当権等の担保設定がないか

土地建物の不動産を買う場合、それが新しく造成された分譲地などではないときには、目的の不動産に銀行などの抵当権が設定されていることがあります。登記簿本で確かめます。そのままにして契約し、あなたの名義に所有権が移転されても、抵当権が実行され競売になって第三者が落札すると、あなたは所有権を失います。したがって、売買にあたっては、その抵当権などの登記を抹消してもらわなければなりません。それは売主の責任です。

抵当権がついている場合、売主は買主の支払う売買代金で借入金を返済し、所有権移転登記と同時に抵当権を抹消する形で決済するのが普通のやりかたです。

■ 登記面積か実測面積かでの取引

土地の売買にあたっては、登記面積で売買するのか、土地を実測して実測面積で売買するのかは重要なポイントです。

多くの取引では、登記面積で取引し、後に実測の結果、面積に増減があっても互いに金銭請求をしないと約束して取引を進めるようですから、このような契約条項を設ける必要があります。しかし、当事者の意思で実測取引をする場合には、実測面積の増減によって売買代金を調整することになります。この場合の契約書には、3.3平方メートル（1坪）当たりの単価を記載して計算の根拠を示しておきます。

■ 境界を確認しておくこと

隣の土地との境界は必ず確認することです。境界線がどこかを、売主だけでなく、隣家の所有者にも立ち会ってもらって確認し、必要な個所に境界石を打っておきましょう。