

土地を売買する場合、隣接地との境界を確定しなければなりません。境界が確定していない場合は、実測作業を行った上で、隣地所有者と協議し境界確定書を交わす必要があります。(境界が不明確な場合は、売買に支障をきたす可能性があります。)

また、隣接地が公有地(道路、水路、公園、公共用地等)の場合は、平日に管轄役所の担当者立会いのもと、境界を確定する必要があり、さらに時間がかかります。

実測の結果、登記簿と現況で地積に差異がある場合は、「地積更正登記」を行うことで、登記簿上の地積と実測後の地積を一致させます。

登記事項証明書見本

| 表題部 (土地の表示) | | 調製 (年月日) | 不動産番号 |
|---------------------------|--------------------|-----------------------|--|
| 地図番号 | 境界特定 | | 00000000000000 |
| 所在 | | | |
| ① 地番 | ② 地目 | ③ 地積 m ² | 原因及びその日付 [登記の日付] |
| 101番 | 宅地 | 300.00 | 不詳 [平成●●年●●月●●日] |
| 所有権 | ●●区●●町一丁目1番1号 三菱太郎 | | |
| 権利部 (甲区) (所有権に関する事項) | | | |
| 順位番号 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号 | 権利者その他の事項 |
| 1 | 所有権保存 | 平成●●年●●月●●日 第●●●●号 | 所有者 ●●区●●町一丁目1番1号 三菱太郎 |
| 2 | 所有権移転 | 平成●●年●●月●●日 第●●●●号 | 原因 平成●●年●●月●●日売買 所有者 ●●区●●町二丁目2番2号 三菱二郎 |
| 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項) | | | |
| 順位番号 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号 | 権利者その他の事項 |
| 1 | 抵当権設定 | 平成●●年●●月●●日 第●●●●号 | 原因 平成●●年●●月●●日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金5,000万円 利息 年2.60%(年365日割計算) 損害金 年14.5%(年365日割計算) 債務者 ●●区●●町二丁目2番2号 三菱二郎 抵当権者 ●●区●●町三丁目3番3号 株式会社 ●●銀行 (取扱店 ●●支店) 共同担保 ●●●●●●●●●● |

物件の権利関係は、売却の手続きや手順に影響するため、事前の確認が必要です。

※物件の権利関係は、法務局の登記記録(記録簿)で調べることができます。

【甲区】所有権

- ・所有権でも共有名義の場合は、一体で売却するには共有者全員の合意が必要
- ・土地が借地の場合は、売却にあたり土地所有者(地主)の承諾が必要(借地権付建物)

【乙区】所有権以外の権利

- ・「抵当権」や「差し押さえ」の記載がある場合は、不動産の売却にあたり、債権者との調整が必要

相続・不動産のご相談は三菱UFJ信託銀行へ

ご相談希望日の**3営業日前まで**にお取引店または最寄りの店舗へご予約ください。

スマートフォンからのご予約はこちらから



最寄りの店舗をお探しの場合はこちら

