

やさしい法律相談

②



分譲地を買う場合、注意すべき点はどのようなことですか

分譲地は、通常の宅地の売買と異なり、不動産業者が宅地を造成して分譲するケースが多いので、特に次のことを調査、確認することが必要です。

- (1) 地目
- (2) 土地利用上の制限
- (3) 分譲地の権利関係
- (4) 造成工事の内容

これらのことについて詳しくのべてみましょう。

地目の確認を

登記簿の表題部に地目欄があります。

地目欄に宅地・山林・原野と記載されている場合は、建物をたてることができます。

しかし、田・畑・牧場の場合はいわゆる農地となりますから、そこには建物をたてることはできません。

ただ、農地であっても、県知事が農地の宅地転用を許可すれば建物をたてることができます。

しかし、転用のため農地の売買がされ、その買主によって転用が行われる場合（転用売却）、県知事の許可を受けずに無断転用した場合は、移転登記ができません。

転用許可の基準については、市の農業委員会にきくと便利です。

どのような土地かを確認

つぎに、分譲地に建物をたてる場合、その分譲地がどのような土地であるかにより各種の規制があるので、いかなる性格の土地であるかを注意することが必要です。

(都市計画法・建築基準法)

その分譲地が、市街化区域か市街化調整区域か、またいかなる地域・地区なのか、建ぺい率の制限はどうかなどを調査・確認して、将来、自分が計画している建物をたてることができるかを確認する必要があります。

所有権者の確認を

造成宅地の分譲の場合、不動産業者はよくその分譲地が自分の所有地のように宣伝することがあります。

しかし、実際には不動産業者は、土地の所有者から所有権の移転登記手続を経ていないケースが多いのです。分譲地を買うときは、買主はだれが所有権者であるかを登記簿で調べ、分譲手続をするのに障害がないかどうか確認する必要があります。

また、分譲地の所在や地積についても、現地に案内されて見た土地と実際に買った土地とが同じかどうかを再度現地で調査し、さらに登記簿の地番だけでなく登記所備えつけの公図をもあわせて確認し、分筆登記がなされているのかも調べる心がけが必要です。

なお、道路や水道などの附属設備についても、現地に行った際によく確認してください。

法の規制がどうなっているかも…

最後に、分譲地の造成工事については、宅地造成等規制法や住宅地造成事業に関する法律による規制があるので、この点も調べておく必要があります。

また、分譲地を買ったとき、手抜き工事などのため石積みが崩れたりして、分譲地に被害が生ずる場合があるので、契約時に、とくに宅地造成工事会社と分譲会社（売主）の両者の責任を明確にしておくことが大切です。

こうしたことについて、事前に市役所担当課や市民相談室を利用されるのもよいでしょう。

年末年始は ダイヤル市政案内をご利用ください



電話番号 **52-1111**

休日当直医や水道当番店などを電話でお知らせしています。

いつでも知ることができますのでご利用ください。