

NEWS LETTER

2023年 11月号

今年も残すところ 2 カ月。早いですね！コロナやインフルエンザも流行ってますので、健康に注意して乗り切りましょう。

内容にご不明な点がございましたら、お気軽にお問合せ下さい。

新築建物の登記のタイミング

建物建築の進捗状況と住宅ローン等の融資実行のタイミングは、建築業者様や金融機関担当者様にとっては、非常に気をを使うところだと思います。建物の完成から、融資実行までの登記の流れは、

建物完成 → ①建物の表題登記 → ②建物の保存登記や土地の住所変更登記 → ③担保設定登記 → 融資実行

となります。ここで、①の登記と②③の登記は連件（同日に）で提出することは出来ません。

①の登記が完了後に、②③の登記を提出することになります。

①の登記は、申請した後、早くても数日、法務局の現地調査等により遅くなると1～2週間かかることもあります。このようなことから、建物完成から融資実行までの期間が短い場合、スケジュール管理が非常に難しくなります。

それでは、建物の工事はどの程度まで進めば、表題登記ができるのでしょうか？

法務局の正式な回答は、「登記することのできる建物は、必ずしも完成した状態にある建物であることを必要とせず床天井を具えていなくても、屋根及び周壁を有し土地に定着した1個の建造物であってその目的とする使用に適切な構成部分を具備すれば足りる。」としています。つまり、建造物はその目的とする用途に供し得る状態にまで工事が進み、社会通念上も完成した建物と準じて取引されるような段階に達していれば、登記ができるということになります。しかし、この「社会通念」というのは、やっかいな概念です。

実際、どこまで工事が進めばいいのか？と思われるでしょう。

例としましては、居宅であれば、居住するに必要な、トイレや台所といった設備が入った時点は一つの登記可能な目安となります。店舗であれば、営業の用に供され得る段階か？といったところが目安となります。

建物完成の段階はどちらかと言いますと微妙な判断となりますので、ご注意ください。

事務所概要

当事務所は、平成18年開業、長崎県大村市に位置し、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士として、お客様からの幅広い相談に対応しております。地域に根ざし、迅速なサービスを心がけています。

平野旅人総合事務所 住所：長崎県大村市杭出津3丁目395-7

TEL：0957-46-6133 FAX：0957-46-6134 メール：info@hirano-office.biz

主な取扱業務

- ①不動産の登記（売買、贈与、担保設定、抹消、新築表題、増築、滅失、地目変更等）
- ②相続 ③会社、法人にかかる登記債権、動産譲渡登記 ④農地法の許可 ⑤裁判手続

