NEWS LETTER 2025年 3月号

３月に入り、やっと春らしくなってきましたね。今年は花粉の飛散が多いそうです。十分な対策が必要みたいです。
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。

建物表題部の登記あれこれ

建物の新築や増築に伴う建物表題部の登記について、いくつかご説明させて頂きます。

①確認済証記載の床面積と登記面積が相違するのはなぜ？

これは、どちらも間違いではありません。床面積の参入方法に建築基準法と不動産登記法上、相違があるからです。例えば、バルコニーや玄関ポーチについて、登記上、基本的には床面積に参入しませんが、確認済証では一部参入されることがあります。

また、床から天井までの高さが１．５ｍ未満の部屋については、登記上は床面積に参入しません。このようにちょっとしたところで、床面積に違いが出てきます。

②建物を新築する際、どこまで完成すれば登記できる？

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、非常に気を使うところだと思います。建物の表題登記を行うためには、どの程度完成すればよいのでしょうか？簡単に言うと、「居宅」で言えば、住める状態、ということになります。「居宅」の場合、外壁が貼られていない。防水シートがむき出しになっている状態、は、まだ登記はできません。外壁のサイディング等が貼り終わった状態であれば、あくまで外観については、登記可能な状態と言えます。

足場については、撤去してなくても登記が可能ですが、写真が撮れないと困りますので、足場は撤去して頂いた方がやりやすいです。

内装は、断熱材がむき出しの状態であったり、壁の下地として石こうボード、ベニヤ板がむき出しになっている状態では登記ができません。

次にクロス壁が貼り終わった状態で、畳が入ってなくて、電灯器具なども取り付けられていない。この状態だと登記できるかは微妙です。

電灯器具が取り付けられて、クロスの工事が完成している。トイレ、キッチン、お風呂の水回りの工事が完成している。この状態であれば完全に登記ができるといえます。

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