

# 田舎暮らしを楽しむ

(12)

佐藤 彰啓



不動産売買契約の決済では  
必ず司法書士に立ち会ってもらう

探し求めていた田舎の土地が見つかり、購入したいと思う。でも無事に契約を済ませ、自分の土地とするまでは遠隔地なるがゆえに不安も大きい。

不動産売買契約は、都会でも田舎の土地でも基本的には変わらない。ただ都会とは違った田舎の土地の特殊性や、遠隔地という条件からくる契約上の留意点がある。田舎の不動産購入で失敗しないために、次のことが大切である。

まず購入する物件についてよく理解してから契約すること。田舎の土地には、先週紹

## 事前の調査を業者に依頼

### 土地探し(6)

介したように農地法や森林法などの法的規制が多い。これは当該の市町村役場で調査する必要がある、また購入する土地の登記簿謄本や公図を所轄の法務局に向いて調べる必要がある。しかし、遠く離れた役場や法務局に出かけるのは容易ではないし、調査も経験がないと難しい。

だが、自分で行なう必要はない。宅地建物取引業法では仲介業者に対し、物件に関する法的規制を調査し登記簿謄本や公図

を添付して、契約前に「重要事項の説明」を行うことを義務付けている。この制度を十分に活かすことである。その多くは契約日に行われることが多い。それを契約日前にするよう仲介業者に依頼することである。説明を受けて疑問点があればただし、その上で正式に契約日を決める方法をおすすめしたい。

次に大切なのは、必ず司法書士立ち会いのもとで売買契約の決済をすること。契約を結び、手付金を払うと通常は約一ヶ月後に決済となる。決済とは、買い主が残代金を支払い、売り主が物件引き渡しと所有権移転登記申請をすることである。

「こちらで所有権移転登記の手続きをしておくから」という言葉を信じ、売買代金を振り込んだところ、移転登記がされていないかといった例もある。所有権移転登記に必要な書類がすべて整っているかどうか、司法書士に確認してもらってから残代金を払うこと。このことさえ守れば、不動産取引は極めて安全である。

(ふるさと情報館代表)