

不動産のはなし 2016年 12月号

<市街化調整区域の農地>

前号では「市街化調整区域」での建築のはなしから、「農地」のはなしとなりました。「市街化調整区域」で建物の建築に際して、その土地が「農地」だった場合の転用の可否についてです。

「農地」といっても「市街化区域」にある場合の転用は難しくありません。農地法第4条又は第5条の届出を農業委員会に対してすれば転用することが出来ます。第4条は自己所有の農地を転用する場合、第5条は他者所有の農地を転用する場合です。第5条は「市街化区域」にある畑等の「農地」を住宅用地として売却する場合に行うのが不動産の仕事としては多いケースです。(実際の手続きは行政書士に依頼します。)

さて問題は「市街化調整区域」の農地です。前号で「市街化調整区域」の「農地」の種類として「青地」と「白地」があると書きました。通称「青地」つまり「青地農地」は実際は「農用地区域内の農地」といい、また「白地」「白地農地」は「農用地区域以外の農地」といいます。内と以外の違いです。「市街化調整区域」の農地は「農業振興地域の整備に関する法律」(以下、農振法)の規定により策定された市の「農業振興地域整備計画」において指定された「農用地区域」内にある農地か外にある農地かに分けられます。区域内にある農地を通称「青地」「青地農地」と呼び、区域以外の農地を「白地」「白地農地」と呼んでいるのです。

これら「農地」を転用していくのはそれぞれ手続きが違います。(次号につづく)

不動産のはなし 2017年 2月号

<市街化調整区域の農地の転用>

「農地」の転用についてはのはなしのつづきです。

「青地農地」と「白地農地」では転用の方法が違うというはなしでした。

簡単にいうと①「白地農地」は農地転用出来る農地②「青地農地」は「除外申請」しなければ転用出来ない農地、となります。

前号で書きましたが「青地農地」は正式には「農用地区域内の農地」といいこれは「農業振興地域の整備に関する法律」(以下、農振法)の規定により「農業振興地域整備計画」において、農用地として利用すべき(振興すべき)土地として定められた区域内にある「農地」ということになります。「農用地区域内の農地」は農業をするのに優良な条件を備えている農地である為、開発が制限されます。よって原則的に農地転用は制限されるのです。

そうは言ってもその土地でないと出来ない計画がある、という場合に行われる手続きが「除外申請」(農用地除外申請)なのです。その農地つまり「青地農地」をどうしても使わなければならない理由がある場合「除外申請」をする事で農地転用をすることが出来るようになります。「除外申請」は浜松市では年に2回(3月・8月)の受付となっています。よって申請から許可までは概ね10ヶ月程度の期間がかかる事になります。また「除外申請」をして決定を得る為の(厳しい)条件については浜松市のHP(ホーム>産業・ビジネス>産業振興>農業>浜松市の農業>「農地に関する事」について知りたい>青地を白地にしたい(除外))にありますので興味がある方はご覧ください。(つづく)

不動産のはなし 2017年 6月号 <不動産の仲介の仕事>

弊社は不動産業者（宅地建物取引業者）なので通常は不動産の仲介の仕事をしています。ご存知の方も多いとは思いますが、不動産の契約（売買・賃貸）をする場合はその前に重要事項説明というものを行います。これは宅地建物取引業法第35条に規定されている、宅地建物取引業者が宅地建物取引士をして取引相手に契約上重要な事項について書面を交付して説明するというものです。このときに交付する書面の事を『重要事項説明書』といい、例えば売買の場合内容は①「対象物件に関する事項（物件の権利や法令上の制限、インフラ等）」②「取引条件に関する事項（契約条件その他）」についての説明が書かれています。

重要事項説明書の書式は基本的には、不動産関係の協会が法令に基づいて作っています。弊社の使っている全日本不動産協会の書式では土地の売買の場合A4サイズの14ページのもので、これに告知書等の文書・根拠法令の資料・登記簿や図面、インフラの資料等一式を添付して重要事項説明を行います。私がこの仕事についてからでも年々、関係する法令の変更や追加によって調査する項目も増え、重要事項説明書本文のページ数・添付する資料が増えています。

先日あるお客様から土地の売却の依頼を受けました。その土地は昭和50年代に買って持っていた土地なのですが、購入時の重要事項説明書を見せてもらってびっくりしました。重要事項説明書の本文は見開き2ページ、添付資料は土地の図面1枚でした。羨ましい・・・ではなく今の重要事項説明書の重要性を再認識しました。

不動産のはなし 2017年 10月号 <民法改正>

債権法分野を中心とした120年ぶりとなる民法改正法が成立し、6月2日に公布されました。施行日は2020年1月もしくは4月とみられています。（正式には公布の日から3年を超えない範囲内において政令で定める日とされています。）不動産の分野でも「瑕疵担保責任の債務不履行化」「敷金明文化」「原状回復ルールの明文化」等、影響のある改正です。

「瑕疵担保責任」に関する条項が不動産売買契約では出てきます。これは、売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合の売主責任に関する規定であり、民法第570条を根拠とするものです。改正法では「瑕疵担保責任」という用語は無くなり「契約不履行責任」という考え方になり条文上では「契約の内容に適合しない」場合の責任となります。ケースにもよりますが、今まで損害賠償の請求しか出来なかったものが、代金減額請求や逸失利益などに対する損害賠償請求も可能になります。

「敷金明文化」「原状回復ルールの明文化」は賃貸借契約に関することです。特に賃借物の原状回復については「経年変化」と「損傷」についてトラブルが起きるのでしっかりルール化されるのは良いことだと思います。弊社では賃貸契約は少ないのですが、施行までにしっかり準備していこうと思います。

不動産のはなし 2017年 12月号
<本人確認>

不動産の売買契約をするとき、不動産業者はその売主・買主の身分証明書（運転免許証等）を確認してその人が本人であるか確認します。登記の専門家の司法書士も登記の手続きをする際には、売主・買主が本人であるか確認します。当たり前のことですが、その不動産の所有者でない人は勝手に売却出来ません。よって契約の時も、所有権移転の登記をする時もその不動産の所有者本人が本人の意思で売却することを確認して契約・登記の手続きをします。

今年の8月に某大手住宅メーカーが土地取引で63億円を騙しとられたというニュースが流れました。これは本人になりすました犯人が本人確認の為に、印鑑登録証明証や身分証明書（この時はパスポート）を偽造して売買代金の70億円のうち90%も騙し取ったという事件です。この事件では、話を持ってきたブローカー・窓口となった会社・弁護士・司法書士他のたくさんの人が登場し複雑な話に見えるのですが、結局は犯人がその土地の所有者になりすまして土地を売却・代金を騙し取るという典型的な「地面師事件」だったのです。仕事の大きさの違いはありますが、改めて本人の大切さを感じたニュースでした。