

クリエイト かわら版

第166号 令和5年2月



クリエイト通信 社長 山下哲也

年が明けてからしばらくして、久々に弊社の所属する不動産協会のホームページを覗くと、会員向けのお知らせ欄に「重要事項説明書補足説明資料の追補に関しまして」とありました。以前このかわら版にも書きましたが、不動産売買仲介時に行う「重要事項説明書」で説明する内容が増え、物理的にも厚くなってきています。恐らく添付資料等をいれると、私がこの業界に入った時に比べて2~3倍の厚みになっている気がします。これは法律の改正(宅建業法・建築基準法・民法等)などの積み重ねに伴って、説明する内容や添付する資料が増えるからです

「重要事項説明書」の書式は不動産業者が所属する各協会が作成しているのですが、法律改正があると、まず協会から書式改定の予告通知が来て、しばらくすると「重要事項説明書」が厚くなります。(笑)なので協会からのお知らせのインデックスに「重要事項説明書・・・」とあると要注意です。

さて今回のお知らせの内容は昨年施行された「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律(重要土地等調査法)」という法律について、①対象の区域指定がされた②①により協会が既存の資料に一部加筆した、という案内でした。昨年施行の法律なので、すでに「重要事項説明書」には反映されていますし、資料の加筆は1Pくらいなので今回「重要事項説明書」の厚さに影響ありませんでした。(汗)

因みにこの法律の対象区域の指定は順次行われており、まだ静岡県内の区域は指定されていないのですが、この法律の指す「重要施設」とは「防衛関係施設」のことなのでいずれ県内の関係施設周辺は区域に指定されていくのだと思います。



2月・3月の上映作品



フラッグ・デイ 父を想う日
(アメリカ)
2月3日(金) ~ 2月16日(木)



トゥモロー・モーニング
(イギリス)
2月3日(金) ~ 2月16日(木)



離ればなれになっても (イタリア・PG12)
2月10日(金) ~ 2月23日(木)



チョコレートな人々 (日本)
2月17日(金) ~ 2月23日(木)



エンドロールのつづき
(インド、アメリカ、フランス)
3月17日(金) ~ 3月30日(木)



ヒトラーのための密殺会議
(ドイツ)
3月10日(金) ~ 3月23日(木)



ノースマン 導かれし復讐者
(アメリカ・PG12)
3月10日(金) ~ 3月23日(木)



あつい胸さわぎ (日本)
3月10日(金) ~ 3月23日(木)



土を喰らう十二ヵ月 (日本)
3月24日(金) ~ 3月30日(木)



浜松市中区田町 315-34 笠井屋ビル 3F
TFL 053(489)5539
URL <http://cinemae-ra.jp>

本チラシをお持ちの方、3名様までお一人1,200円に割引致します。
有効期限: 2023年3月末まで



令和5年恵方置きと恵方受けのお話

令和5年も早くも2月になりましたが、九星気学や家相では旧暦を使うため、立春（2月4日）から新しい一年となります。昨年も「恵方置き」反対側に神様に関するものを置く「恵方受け」のことを書かせていただきましたが、今回は令和5年の説明になります。

今年の恵方は丙方位、南30度の内東寄り10度になります。

家（部屋）の中心から見て、南方位に八白土星にちなんだものを置くのが今年の恵方置きです

八白土星で代表的なもの、つまり富士山の写真や絵画、スカイツリーや東京タワーの置物などがいいでしょう。

また、反対側の北方位には神社でいただいたお札や、破魔矢などを置くといいですよ。

家庭内がパワースポットになり、一年間明るく発展的に過ごすことができます。

（磐田結婚相談サービス代表 大庭佳高）

今年の恵方は南の東寄り10度

恵方置き

八白土星にちなんだもの
◎富士山の写真や絵画
◎スカイツリーや東京タワーなどの置物



恵方受け

神様にちなんだものを置く
く…お札、破魔矢など

不動産のはなし 担当 山下 哲也

「所有者不明土地」のはなしの実体験

以前「所有者不明土地」について書いたことがあります。またそれに対応する法律として「相続登記の義務化」が成立（開始は令和6年4月）した事も書きました。弊社のように不動産売買の仕事をしていると当然そのような土地に出会うこともあります。

先日、3年程前に依頼されてなかなか買手が付かなかった土地が、売却出来る運びになりました。結構街中の高級(?)住宅街の中にある土地だったのですが、前道路と高低差があったり、土地の後ろが崖になっていたり少し難しい条件の土地だったので、ようやく買手が見つかり肩の荷が下りた思いでした。買主は不動産業者なのですが、引渡しの条件は、確定測量（すべての官民の境界を立会って確定する）のみで後は現況のままでも良かった（古屋が建っていました）ので早速、土地家屋調査士事務所に依頼をしました。実は土地売却の依頼があった3年前にはすでにその土地家屋調査士

事務所に現況調査は行って貰っていたので、簡単に済むかと思っていたのですが・・・隣接する土地の一つが正に「所有者不明土地」だったのです。

売却の依頼を受けた当時、自分でも隣接土地については一通り所有者の調査をしていて、確かにその土地（売土地の後ろの崖の上の空地）の所有者は不在地主で登記簿の名義人の住所は県外になっていました。結局、土地家屋調査士にいろいろ調べてもらったのですが、50年くらい前の相続登記が最後の登記で、登記簿記載の住所自体すでに存在せず（現在は公園の中みたいな場所）転居先も全く分かりませんでした。隣接地の所有者に連絡が取れなければ立会いも出来ないのも、当然その土地との境界は確定せず、確定測量は不可となってしまいました。

結局買主が、「その場所については既存の標識（昔の杭はあったので）で図面を作ってくれば良い」と条件を変えてくれたので売買自体は何とかなりそうです。このような事があるとやはり「相続登記の義務化」は必要な法律なのだ実感した事案でした。

☆無料個別相談会のお知らせ

※毎月第3土曜日

午前9時～午前12時

相談予定日 2月18日・3月18日

専門家がお答えします！

税理士・司法書士・耐震診断補強相談士・社会保険労務士
相続アドバイザー・宅地建物取引士
・ファイナンシャルプランナー



電話にてご予約下さい **TEL447-7941**



発行所 地元で32年・・・
不動産・相続アドバイザー

クリエイト・ジャパン 浜松西株式会社

〒432-8061 浜松市西区入野町 16102-10

TEL 053-447-7941・FAX053-447-7948

Eメール: curieito@ka.tnc.ne.jp

HP: <https://www.curieito.co.jp>