

クリエイト かわら版



第 173 号

令和 6 年 4 月



クリエイト通信 社長 山下 哲也

「人気のあるパン屋さん」のはなし



売買・賃貸に限らず不動産の仲介業務をする中で必要な仕事の一つに重要事項説明があります。重要事項説明は、宅地建物取引業者が自ら売主として取引をする場合および不動産取引を代理・媒介する場合に必要となり、契約を締結する前に行わなければなりません。また、説明をするのは宅地宅物取引士でなければならず、必要な重要事項をすべて書面にして、契約の当事者に交付することが義務付けられます。

重要事項説明の内容は、賃貸・売買で違いがありますが、大きく分けて「1. 対象不動産の権利関係」「2. 対象不動産に係る法令上の制限」「3. 対象不動産の状態やその見込み」「4. 契約の条件」がありどれも重要な事項です。例えば「対象不動産に係る法令上の制限」では都市計画法や建築基準法等、普段はあまり縁のない法律の説明がされますが、その取引つまり、

その不動産を購入または賃借したことで、自分の目的(家を建てる・店を経営する等)とする事が出来るか確認する事が大切です。

2年程前ですが、市内で「人気のあるパン屋さん」が閉店しました。原因は、その店舗は「都市計画法」の「用途地域」に違反していると行政から指摘されたからでした。「用途地域」とは「建築基準法」で定められた、「建築出来る建物の用途」を定めた地域の事で全部で13種類あります。「人気のあるパン屋さん」の所在する地域の「用途地域」は店舗等の制限があり、これに違反してしまった状態、つまりその不動産は自分の目的とする事が出来ない不動産だったのです。この物件は賃貸物件だったので不動産業者が仲介したと思うのですが、業者側としてはお客様の目的をしっかりと確認して説明する必要があると自戒する出来事でした。



4月・5月の上映作品



DOGMAN ドッグマン

(フランス・PG12)

4月19日(金)～5月2日(木)



ラプリセット 30日後、離婚します

(韓国)

5月10日(金)～5月23日(木)



熱のあとに(日本・PG12)

4月5日(金)～4月18日(木)



落下の解剖学(フランス)

4月12日(金)～5月2日(木)



ビニールハウス(韓国)

4月19日(金)～5月2日(木)



ソウルメイト(韓国・PG12)

4月12日(金)～4月25日(木)



悪は存在しない(日本)

5月3日(金)～

ロードショー上映



コットンテール

(イギリス、日本)

4月12日(金)～4月25日(木)



ラストターン

福山健二 71歳、二度目の青春(日本)

5月10日(金)～5月23日(木)



浜松市中央区田町 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1,400円に割引致します。有効期限：2024年5月末まで

開運アドバイザー 大庭 佳高先生



令和6年度の傾向と対策

令和6年度です。今年は、十干が「甲（きのえ）」十二支は「辰」、そして九星は「三碧木星（さんぺきもくせい）」の一年となります。

十干は植物の成長段階を表す文字が多いですが、その中の甲は、「硬い殻を破って根（芽）を出すという、植物の発芽を表しています。つまり、「新しいことが芽を出す」ということです。しかし、まだ発芽したばかりで弱々しいとも言えます。

「辰」は「龍」という勇壮なイメージをしがちですが、実際は、大ハマグリが二本の足（目）を出してゆっくり進んでいる状態を表しています。逆に言うと、なかなか進まない状態とも言えます。そして「三碧木星」が意味するところは、「朝日」「希望」です。夜明けを迎える時です。しかし、夜明け前の最も暗く感じる時でもあります。この三つの気を踏まえると、今年は新しいことが始まるが、その動きは弱々しく、なかなか進まない。しかし、希望をもって着実に進めていくべきだということが言えるのではないのでしょうか。

（磐田結婚相談サービス代表 大庭佳高）

天気（十干）	→ 幹	甲
人気（九星）	→ 生	三碧木星
地気（十二支）	→ 枝	辰

司法書士のはなし 小楠 展央司法書士



司法書士の日

今回は、ある日のわたしの仕事ぶりをご紹介します（ネタに困ったわけではありません。）

朝、7時過ぎに出勤。空気を入れ替え、掃除を済ませ、今日一日の予定を確認。「さあ」という感じで仕事に取り掛かる。

8時30分、最終チェックを済ませ、不動産の名義変更を申請。

9時、ZOOMで、老舗会社の法務役席と、同社が関与するM&A（たとえば、他社の株式をすべて買い取るによってその会社のオーナーとなること）の契約書の内容の是非について意見交換。会社法の規定は複雑、多様な専門家が重複してチェックするのが通常だ。

10時、県や市町の担当部局が参加するウェブ会議に出席。県内の消費者行政の状況や問題点について議論。消費者行政は予算がすくない。それを頭でカバーできればいいのだが、なかなか思うようにはいかない。

昼前に会議が終わり、午前中に掛かってきた電話に折り返し連絡をとり、外回りへ。運転しながらコンビニのおにぎりを食べ、法務局に書類を提出。

14時前に事務所に戻り、すぐに葬儀に関する契約トラブルの相談。破格の安さが強調された家族葬のネット広告を見て、その金額で葬儀ができると思って頼んだが、実際には10倍の葬儀代の請求を受けた、というもの。広告内容や事実経過をつぶさに確認し、金額後出しのぼったくりバーの地裁判決の事例と同様の要素があると見立てる。1週間の検討時間をもらい、相談はいったん終了。

その後、15時、16時と、親族経営の会社の事業承継と夫婦間の相続対策の打ち合わせや進捗報告を経て、17時から官民ごちゃまぜの女男共同参画関連の会議に参加。

19時に会議が終了し、そこから書類仕事。専門書や法令を確認しながら作成するため、思いのほかはかどらない。21時前にいったん一区切りにして夕食をとり、再びパソコンと格闘。

気力が持たず、完成前に帰宅。もう時刻は23時過ぎ。ここから楽しみの晩酌。缶ハイボールを片手につまみをほおぼる（太るはずです）。

無料個別相談会のお知らせ

相談予定日 4月20日・5月18日 午前9時～12時

専門家がお答えします!! お電話にてご予約下さい TEL447-7941

発行所

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 浜松市中央区入野町 16102-10

TEL 053-447-7941・FAX053-447-7948

Eメール: curieito@ka.tnc.ne.jp

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

