



かわら版



第 156 号 令和 3 年 6 月

クリエイト通信 社長 山下 哲也

「相続登記の義務化」

以前の「不動産のはなし」でも「所有者不明土地」の問題について書いたことがあると思います。登記が適切にされていない為、所有者不明の土地が九州に相当する面積もあるという話です。

これに対応する為の民法・不動産登記法の改正が、今年 4 月 21 日に参議院本会議で成立し、3~5 年以内に施行される予定となりました。改正のポイントは「相続登記の申請義務化（3 年以内に登記）」「所有権の登記名義人の氏名または名称、住所の変更登記の義務づけ（2 年以内に登記）」等の、とにかく登記名義・住所が実際の所有者・住所と一致させることにする項目があげられると思います。これに違反すると過料の罰則もあります。仕事柄土地建物の登記簿には縁がありますが、登記名義や住所が実際と違っていることは当たり前にあります。

また「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律案」も同時に可決しています。これは相続した土地を、法務大臣（法務局）に申請し、承認を得た上で国庫に帰属させる制度です。もちろん何でも申請が認められるわけではないようですが、「所有者不明土地」の解消の一助にはなると思います。

2016 年時点で九州（410 万 ha）を上回るとされていた所有者不明土地が 40 年には北海道（720 万 ha）に達する可能性があると言われています。そんなことになる前に少し歯止めが掛かった法改正です。特に相続登記は何世代も放置すると問題処理がどんどん困難になります。法律の有無に拘わらず、気付いた時点で対処することが必要です。



6 月・7 月の上映作品



パーム・スプリングス
(アメリカ、香港)
6 月 4 日(金)~6 月 17 日(木)



グランパ・ウォーズ
おじいちゃんと僕の宣戦布告
(アメリカ)
7 月 2 日(金)~7 月 15 日(木)



ブックセラーズ (アメリカ)
6 月 18 日(金)~7 月 1 日(木)



明日の食卓 (日本)
6 月 25 日(金)~7 月 8 日(木)



ラブ・セカンド・サイト
はじまりは初恋のおわりから
(フランス、ベルギー)
7 月 9 日(金)~7 月 22 日(木)



街の上で(日本)
7 月 2 日(金)~7 月 15 日(木)



戦場のメリークリスマス
(日本、イギリス、
ニュージーランド)
7 月 9 日(金)~7 月 22 日(木)



くれなずめ(日本)
7 月 16 日(金)~
7 月 29 日(木)



ローズメイカー 奇跡のパラ
(フランス)
7 月 16 日(金)~
7 月 29 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:2021年7月末まで

開運アドバイザー 大庭 佳高 先生

自宅近くにできた〇〇に吉凶はあるのか①

最近「家の近くに〇〇ができたんだけど、何か意味がありますか？」という質問を受けました。何気なく「〇〇ができたんだ」と通り過ぎることも多いですが、じつは自宅から 750m 以内の場合、「あなた」にとって何らかの「意味」があるのかもしれない。

◎自宅から 750m 以内に病院、クリーニング屋、酒屋、ガソリンスタンドができた場合

- ・西にできた→新しいことが始まる、これまでやってきたことに成果がでる
- ・南東にできた→問題が解決に向かう
- ・北西にできた→貯蓄ができる、お金が貯まる

◎自宅から 750m 以内にスーパー、コンビニ、老人介護施設、和菓子屋ができた場合

- ・南にできた→人にはない能力を身に付ける、出世できる
- ・北西にできた→揉めていた問題が解決する、生活が安定する
- ・南東にできた→売り上げアップする
- ・西にできた→何らかの決断を迫られることがある

事例を少し説明しましたが、その他にもありますので次回も説明したいと思います。

(磐田結婚相談サービス代表 大庭佳高)



不動産のはなし 担当 山下 哲也

「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」(案)のはなし

長いタイトルになりました。5月20日国土交通省より、上記タイトルの通りの(案)についての意見募集、つまりパブリックコメントの募集が始まりました。「心理的瑕疵」については以前この欄でも書きました、いわゆる「事故物件」の事です。心理的瑕疵の告知については、どのような事故(他殺、自死、事故死)の場合、どの程度の期間(事故があってからいつまで)告知をするのか明確なルールがありませんでした。このガイドラインが出来ることによってある程度基準がはっきりするので不動産業者として悩みが少なくなります。もちろん(案)なので6月18日までパブリックコメントの募集をして決定となります。肝心な内容ですが、告知すべき事案は他殺、自死、事故死(原因が明らかでない死も含む)、

となっており、老衰や持病による自然死、また事故でも階段からの転落・入浴中の転倒事故・食事時の誤嚥等の事故は告知義務なし、但し病死でも長期間放置され特殊清掃が行う必要があった場合は告知する、となっています。また告知を要する期間(いつまで告知するのか)は、賃貸借契約と売買契約で差があり、賃貸契約の場合は事案が発生してから概ね3年間告知し、売買契約の場合は期間の明示は無く、調査出来たものは当面すべて告知するとの事です。

当社では売買契約の心理的瑕疵の告知については、恐らくこれからも(安全をみて)出来たガイドラインを超える範囲で告知をする事になるとも思いますが、ガイドラインが出来るのは助かります。

興味のある方はパブリックコメントで検索し「e-GOVパブリック・コメント」の意見募集案件で見てください。

★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

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

相談予定日 6月19日・7月17日



発行所 地元で30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: <http://www4.tokai.or.jp/CURIEITO/>