

# クリエイト かわら版



第 158 号 令和 3 年 10 月



## クリエイト通信 社長 山下 哲也

### 「不動産売買のときの届出？」

不動産売買仲介の仕事をしていると、時々(?)な法律(条令)に出会うことがあります。あくまで個人の見解ですが、その一つが「公有地の拡大の推進に関する法律」(以下「公拡法」)です。この法律は、「土地が公共施設の整備の為に必要な場合、民間の土地取引に先立って地方公共団体等に土地の買取り協議の機会を与える」という趣旨もので、例えば浜松市の場合都市計画施設(都市計画道路・公園等)の区域内に所在する土地(計画段階でありまだ事業化されていない為、行政での買収が行われていない土地)の一定規模以上のものを売買しようとした場合、事前に浜松市長に届出する必要があります。ここまでは普通です。都市計画区域内の土地を大規模に売買されてしまうと実際に道路等の計画が事業化した際の支

障になるかもしれないので、先を買取協議をしたいという事です。売主側からしても金額の折り合いがつけば買主が市でも民間でも普通は関係ありません。但し、問題は届出の内容です。この法律では浜松市長に「土地の所在・面積・譲り渡そうとする相手・譲渡予定価額等」を届出する必要があります。つまり買取の機会と一緒にライバルの正体と予定価格まで事前に教えて貰えるのです。実際に市側は、基準となる買取価格があり届出の内容は参考程度なのかもしれませんが、最初実際にこの届出書の「譲渡予定価額」の欄を見たときはびっくりしました。少し前に国会で揉めていた「土地利用規制法」(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)の調査・規制はたいしたこと無いなと思ってしまうます。

### ☆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 10 月 16 日・11 月 20 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



### 10月・11月の上映作品



アウシュヴィッツ・レポート  
(スロバキア、チェコ、ドイツ・PG12)

10月8日(金)～10月21日(木)



ジュゼップ 戦場の画家

(フランス、スペイン、ベルギー)

10月22日(金)～11月4日(木)



少年の君(中国、香港)

10月8日(金)～10月21日(木)



サマー・オブ・ソウル

(あるいは、革命がテレビ放映されなかった時)  
(アメリカ)

10月22日(金)～11月4日(木)



Summer of 85

(フランス・PG12)

10月22日(金)～11月4日(木)



サマーフィルムにのって

(日本)

11月5日(金)～11月18日(木)



モロッコ、彼女たちの朝

(モロッコ、フランス、ベルギー)

11月5日(金)～11月18日(木)



アナザラウンド

(デンマーク)

11月5日(金)～11月18日(木)



浜の朝日の嘘つきどもと(日本)

11月19日(金)～12月2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11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③

前回、前々回と自宅近くにできたお店や施設などについて、その隠された意味を説明しましたが、今回は3回目です。田舎の人に時々「何もできないよ！(笑)」と言われますが、直線距離で750m以内と結構広いので、探すと意外と出来ていたりします。

◎飲食店、ファミレス、ファストフード店、歯医者、ATMができた場合

- ・北にできた→問題解決の兆し
- ・北東にできた→人間関係が好転してくる
- ・南西にできた→努力してきたことで芽が出てくる

◎ホテル、立体駐車場、観覧車、高圧線鉄塔、中継塔、テレビ塔ができた場合

- ・南にできた→ファッション、美容などでいいことが起こる、役立つアイデアが浮かぶ
- ・北西にできた→資産形成のチャンスがある
- ・南東にできた→意外なことがあるがそれに乗った方がいい
- ・西にできた→損するような話があるがそれに乗った方がいい

◎大学、図書館、本屋、文具店、美容院、エステ、ドラッグストアができた場合

- ・東にできた→問題が解決に向かう
- ・南西にできた→いろいろなことが発展する
- ・北東にできた→遠方に縁ができる、いい知らせが遠方からやって来る、海外支店ができる
- ・南東→家が建つ、増築する、会社が大きくなる



おうち周辺の探索も楽しめるといいですね。(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

### 「地価調査価格発表！」

9月21日に令和3年地価調査価格の発表がありました。公的機関による地価の調査には、国土交通省が行う「地価公示」と都道府県知事が行う「地価調査」がありますが、両調査の価格はともに公共事業用地の取得価格算定の基準とされ、また一般の土地取引の指標となります。価格の判定基準日は「地価公示」が1月1日、「地価調査」が7月1日とちょうど半年ずれるので価格動向の参考になります。

地価動向の全国平均は「全用途平均は2年連続の下落となったが、下落率は縮小した。用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。」(国土交通省「令和3年都道府県地価調査の概要」より)となっています。

浜松市でもすでに市のHPに「令和3年地価調査一覧表(浜松市分)」として公開しています。浜松市内の基準

地113地点の価格を区ごと、さらに住宅地・商業地・工業地と分類し、また前回の価格(令和2年の価格)とも比較出来るような一覧表になっています。前回との比較が変動率として何%増減したか分かるようになっているので、直近の価格動向が一目瞭然です。ここ何年か続いている傾向ですが、西区・南区・北区・浜北区・天竜区ではほぼすべての地点で「▲」つまり下落していて、中区・東区の住宅地については前回の価格とほぼ同じか、場所によっては上昇しています。但し商業地はやはり「▲」が多めです。よって浜松は概ね全国平均の動向と同じ傾向であると思われま

す。紙面の関係上「令和3年地価調査一覧表(浜松市分)」は載せられませんので、興味のある方は「浜松市HP > 創業・産業・ビジネス > 土地 > 地価 > 土地の価格について」に「地価公示」・「地価調査」ともに15年前のものまで掲載されていますのでご覧になってみて下さい。



発行所 地元で31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](mailto:curieito@ka.tnc.ne.jp)

HP: <http://www4.tokai.or.jp/CURIEITO/>