



第2回学習会

<となりの頼れる士業、司法書士とのかかわり>

1月28日、宅建会館において司法書士/佐々木伸夫先生による表題について、約30名の会員参加のもと、学習会が開催されました。特に「不動産取引における3要素」については、我々宅建士が取引の際に正確に理解しておかなければならない事項が多く、大変勉強になったと思います。今回の学習会で主な点に関して参考まで要点を記載します。もし、売買取引で不明な点があれば、専門の司法書士に相談し確認してから取引を進めることが肝要と思います。

「不動産取引の3要素」とは

1. 人に関する事項

- (1) 売主の生死について確認 相続の登記、或いは相続人が行方不明の場合の対応策などについて
(2) 意思能力の確認 成年後見人、保佐人、補助人これから年配者の財産売却に伴うこれらの問題について、具体的な理解と専門家と相談し対応することが重要である。
(3) 権利証が無い、紛失した場合の対応 本人確認情報と事前通知があり、本人限定郵便で法務局からの書面で確認する方法、など
(4) 売主の住所、氏名が登記簿の記載と異なる場合 売買契約前に変更登記が必要である。

2. 物に関する事項

- (1) 買い戻し登記、担保権(抵当権、根抵当権)の調査について 当然であるが、契約~決済までの期間に必ず事前に確認すること。
(2) 仮差押、登記の調査、所有権仮登記の調査、道路持ち分調査、地役権登記の調査など、当然であるが売買の前に調査し、事前に対応を取ることが必要。
(3) 公図、図面、境界の調査、特に現在国交省による地積調査が入っている場所が多い。しかし、地積調査まで待てない場合の対応策について
(4) 土地の面積、農地の売買、建物の滅失登記など

3. 金銭に関する事項

皆さん理解されていると思いますが、登録免許税、不動産取得税の理解

4. その他として

事業用定期借地権の設定、また中間省略登記を代替する第三者のための契約について説明がなされた。

聴講して、お客様が十分に理解できるよう我々宅建士が日々勉強し知識を深めることが大切であると実感しました。宅建協会主催の学習会は、知識を深める機会ですので、今後も多くの皆様の参加を希望します

~報告~

1月

- ・26日(土) 無料相談会(渡辺・松本) 相談者3名 : 宅建会館
・28日(月) 第2回学習会(左記参照): 宅建会館
2月
・6日(水)~11日(月) 東北芸工大賃貸物件紹介業務 : 東北芸工大
・14日(木) 2月定例理事会 : 宅建会館
・17日(日) 鈴木善太郎市政報告会 : Pグランデール

~予定~

- ・23日(土) 無料相談会(山川・松本): 宅建会館
3月
・7日(木) 宅建士法定講習会 : Pグランデール
・12日(火) 3月定例理事会 : 宅建会館
・23日(土) 無料相談会(渡辺・渡辺): 宅建会館

★新入会員紹介★

商号 (株)イト殿(山形県知事(1)第2623号)
所在地 山形市大字漆山1487番地4

(山形陸運支局の近く)

代表者 阿部正幸殿 宅建士 樽石祐子殿
概要 土地家屋調査士と行政書士事務所も兼務しています。皆様よろしくお願ひします。

東北芸工大新入学生向け賃貸物件照会業務

先日2月6日(水)~11日(月)の6日間、東北芸工大本館206講義室にて、新入学生に対する賃貸物件紹介業務を行いました。沢山の物件をお寄せ頂き、現地案内をして頂いた会員の皆様ありがとうございました。成約報告をただいま取りまとめ中ですので、次号でお知らせいたします。

編集後記

立春も過ぎましたが、余寒がいまだに厳しかったりしますが、当初の予測通り雪のない暖冬という印象が強いのではないのでしょうか。

2月も残すところ10日ほど、宅建協会会員の皆さんは2月~4月の学校、会社の異動期でもあり、賃貸業務は大変忙しいときだと思います。

もうまもなく1ヶ月で春を迎えます。4月、桜の開花と共に皆さんの商売が成功されますように期待します。

総務部/海和 新