



まどかりビングニュースは、
地域のことや不動産のことを紹介していきます。

1. 福岡地域の情報

コロナの影響で、なかなか外出もできないことから福岡地域の情報がすっかり乏しくなってしまいました。

10月1日から、一旦は緊急事態宣言が解除になりますので10月はできる限り情報を集めたいと思いますが、さて、今回をどう乗り切るか・・・

井尻地区は、この1年アパート建築ラッシュです。「かぼちゃの馬車問題」「株式会社タテルのアパート不正融資問題」などで、金融機関のアパート融資が極端に少なくなり、一気にアパートの建築が止まっていたのですが、今年に入り、急激に増えています。それも規模の大きな開発物件がみられます。

アパート業者さんに聞くと、いくつかの要因があるようです。

- ① コロナの影響で、行き場をなくした市場資金が株式投資市場と不動産投資市場に流れているらしい。
- ② 銀行も抑制していたアパート融資を行わないと、融資を増やすことができないということで、アパート融資が活発化してきた。(コロナで困っている方への緊急支援融資は多く発生したようですが、本質的な事業融資は伸び悩んでいます。銀行からすれば、緊急支援融資は儲からないし、倒産のリスクは高いし・・・できれば行いたくないのが本音です。)
- ③ 商業施設である「ららぽーと」の開業が間近で、最寄り駅である井尻周辺の賃貸アパート需要を見込んでの新築ラッシュ。

上記要因の相乗効果で、アパートの新築ラッシュになっているのでしょう。

2. 契約のお話

今回も引き続き契約書の内容についてご説明いたします。なお契約書は「公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会」が提供するひな型を使用しています。

(境界の明示)

第4条 売主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、隣地との境界を現地において明示する。

土地の売買にあたっては、売主は売買の対象となる土地がどこからどこまでかということをも明らかにする必要があります。実際の確認作業は売買を仲介する業者が行うことが多いようです。

現地に行くと、境界を示す標「境界標」がありますので、道路との境界や隣地との境界を明らかにします。

実務上は、きちんとした境界標がない土地のほうが多いようです。隣地との将来的なトラブルを避けるためには、確定測量を行い売却するのが最も良い方法です。条文を読んでいただくとわかるかと思いますが、境界明示の義務は売主側となっていますので、確定測量に係る費用は一般的には売主が負担することが多いようです。

(売買代金の支払時期及びその方法)

第5条 買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金（振込送金を含む）又は預金小切手で支払う。

(所有権移転の時期)

第6条 本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

(引渡し)

第7条 売主は、買主に本物件を標記の期日（C）までに売買代金全額を受領と同時に引渡す。

(所有権移転登記の申請)

第8条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。ただし、本物件の売渡しに要する所有権登記名義人の住所、氏名の変更登記に関する費用は、売主の負担とする。

5条から8条は、代金の支払い方と不動産の所有権の時期を規定している内容です。支払と同時に所有権は移転するということです。

3. 不動産について

今回は「協定道路」についてお話いたします。

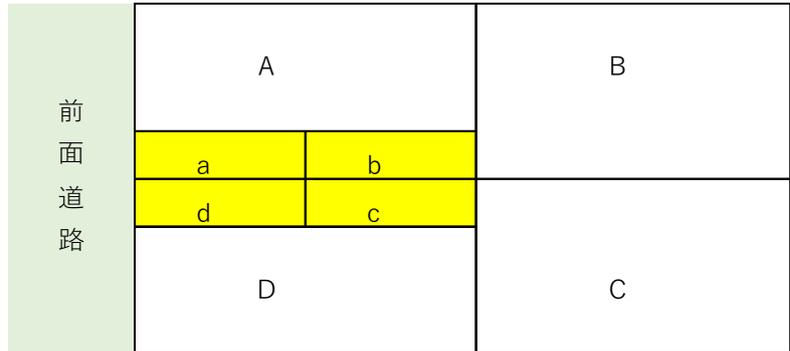
協定道路の定義は以下のようになります。（福岡市協定道路（私道）取扱要領による）

「法第42条に該当しない私道で、原則として関係者全員で私道協定書を締結し、特定行政庁に届出を行い受理された道路状の空地であり、特定行政庁が法第43条第2第2号許可を行うことが可能とした通路」



協定道路は、複数的人がお互いの私有地を道路として使うことを取り決め（協定）し、それを行政機関に提出して、行政機関から道路として認めてもらったものです。この場合の道路は、建築基準法に基づく道路ではありませんが、建物の建て替えなどができることとなります。

具体的にみていきましょう。



それぞれABCDは宅地で、スモールa,b,c,dは私道になります。スモールa,b,c,dが協定道路部分となります。私道ですので、それぞれABCDの宅地の所有者がスモールa,b,c,dの道路分の所有権を持っています。個人の持ち物だということです。

A, Dは前面道路（公道）に接していますが、B,Cは公道に接していません。そのためBCの土地は家を建てられない土地となります。

これを解消するため、ABCDはa,b,c,dの部分を道路として使うことを全員で協定し、行政に届けでて認めてもらったのが、協定道路です。

私が知っているところで、以前は道路として認めていただいていた土地が、平成11年の法改正により道路として認めてもらえなくなった土地があります。

家が建たなくなりますので、法の改正により資産価値が全くなくなってしまいます。これまで資産だと思っていた不動産が、一気に負債変わってしまいました。

当事者としては、法の改正という理由で納得できるものではないですね。

4. ブックレビュー「精神科医が教えるストレスフリー超大全」



出版社からのコメント

☆「ラクになった!」という感想続々、22万部突破!!

★いま、すべての日本人が読むべき、「ストレスフリーな生き方」の決定版!!

☆ベストセラー作家が3年を費やして執筆した集大成。

不安やストレスが多い、そしてこれからも増えていく今の時代、「不安やストレスへの対処法」は、アフターコロナ、WITHコロナ時代を生きていくために、絶対に必要なスキルとなります。

不安、悩み、ストレスにとらわれない生き方。それができると、あなたの人生は間違いなく楽しく、明るく、達成感と自己成長が感じられる、幸せなものになります。生き方を変えるのは「今」です!

この頃はやりの「超大全」。マジンガーZが「超合金」だったのを思い出す。欲しかったけど、買ってもらえなかったなあ～

「超大全」っていうタイトルをつけられると、どうしても胡散臭く感じてしまうので、二の足を踏んでいたのですが、一方でストレスが溜まっていたので本屋で手に取ってみました。

軽く流し読みをしたのですが、すごくまともな良書だと感じました。非常に平易な文章で、且つ、一つ一つのテーマもコンパクトにまとめてあり、とても理解しやすいし、何より実践的です。

個人的なテーマになりやすい様々なストレスをきちんと整理して、全ての人に適切に対応できるようになっています。

ストレス対処法だけではなく、基本的には、様々な事柄に対してどのように考えて生きていけば幸せになるかという大きな観点から書かれています。

学校などでも活用したほうが良いと感じたくらい良い本です。



LIXIL不動産ショップ
まどかりビング

＜発行元＞

LEXEL 不動産ショップまどかりビング
株式会社ライフ・バリュー・クリエーション
〒811-1302 福岡市南区井尻5丁目4-7
TEL/092-558-0157 FAX/092-558-0156
弊社ホームページ <http://life-value-creation.com>

