

山 中 正 君 6番テーブルの上にボックスが有りました。

柄 沢 憲 司 君 新会員大橋さん、青木さんの卓話楽しみにしています。

五十嵐 茂 君 青木さん、大橋さんご入会カンゲイ致します。

佐 藤 弘 志 君 大橋さん、青木さん卓話御苦労様です。

中 條 耕 二 君 大橋さん、青木さんの卓話ご苦労様です。心から期待しています。

外 山 清 一 君 大橋さん、青木さん卓話楽しみにしております。

* 本日の食事: ぐぼうのクリームスープ、ポークスペアリブワインソース、サラダ、りんごのアリ
ウメット

卓 話 :

大橋政雄会員



今日卓話を担当せよと、仰せつかった大橋です。こんな大勢の皆様の前でお話をさせて頂くのは私にとって生まれてはじめて、もう上がって足が震えています。大変お聞き苦しいと思いますがご容赦お願いいたします。

私は、昭和24年1月3日生れ旧西本成寺に2男2女の末っ子に生まれて、現在51才「孫」2才7カ月、10月末に2人目の孫が生れる予定です。名実共に「ジジイ」となります。

不動産業の事で少しお話をさせて頂きます。

不動産売買取引の中で、色々「トラブル」があります。「トラブル」をなくするに宅地建物取引業法があります。その中で法35条に重要事項説明書があります。私どもは物件説明書といっています。その中で「取引形態の別」という項目があり、この項目が一番目に重要です。

業者が売り主なのか、又代理、媒介（仲介業者）なのかはっきりしてもらおう事。

売り主とは不動産業者が土地の所有者と売買契約を結んで契約手付金を支払ってある事を言います。口約束ではだめです。

昔は、よく土地所有者と話しが決まっていなかったのに買主と値段を決めてから土地所有者に話しに行ったような事もありました。これは今では業法違反です。これも「トラブル」の原因の一つとなります。

・売り主の代理は手数料がかかります。額は3%+6万+消費税がかかります。これは建設大臣がこれまで請求してもよいと認めた額です。できれば仕事を依頼された方は支払ってほしいと思います。でもなかなか値引きされて支払される方が多いです。

2番目として

・土地の現在効力のある登記簿謄本をいただく事。登記簿謄本は皆さんおわかりでしょうが、土地の所有者、住所がわかります。又差押え、仮登記他、抵当権、借地権他権利を阻害するものがわかります。不安であれば司法書士に登記簿謄本を見て説明を受ければ一番安心です。

売買が成立して土地代金全額を支払、所有権移転の時、司法書士に立合をしてもらう事です。

3番目として

・ご自分が買う土地の利用目的です。例えば、工場を作りたい、住宅を作りたい、3階、4階のビ

ルを作りたい。

・買おうとする土地に利用目的の建物が作れるか、業者に明確に聞くことです。これが用途地域の事です。工業地域、商業地域、第一種低層住居専用、第一種住居専用地域他がありますので説明を十分受けてください。

地目又は現地が農地の時、農地法第5条申請の許可が受けられるのか、これも重要です。

各市町村に農用地と農用除外地があります。一般的に農用地は5条申請の許可は受けられません。例外もございます。

土地の面積が大きくなると、土地家屋調査士の申請費用がすごく金額がかかりますので、面積の大きい時は前もって見積をとった方が良いと思います。三条市の場合は3000㎡以上開発行為、5条申請5000㎡以上は開発行為、5条の他に国土利用計画法が必要です。全部の申請は多額の費用がかかります。この費用も交渉するべきです。

他に市街化調整区域という地域があります。これは人口10万以上の都市にあります。これは、地目に関係なく、開発を一切できません。地目が宅地、雑種地、山林であっても家は建てられません。だから絶対に買わないでください。

業者が売り主の時の契約手付金について

・造成工事をして引き渡す条件の時、工事が終わっていない時の契約金は売買代金の5%以内、かつ1000万以下にしてください。これ以上の要求があった時は、手付金の保全措置を要求してください。これも業法で決められています。

手付金の保全措置とは業者が受け取った金額を金融機関が買主に万一の時に保証してくれる事を言います。仲介の時は、この規定はありません。

・売買には実測売買と登記簿上で売買があります。登記簿上で売買は町の中ではよくあります。引き渡しを受ける時は、境界杭を必ず入れてもらいましょう。

最後に(株)全国宅地建物取引保証協会を説明させていただきます。

以外とこれはお客様に説明する業者が少ないです。この保証協会は、お客様に業者が迷惑をかけた時、1業者に対して1000万の保証をお客様にしてくれます。もし買主が業者から損害を受けた時は、直に、宅建協会三条支部に相談をしてください。支部は三条市役所通りヤマトヤの2階にあります。又苦情相談を常時受付しています。三条支部にご相談ください。

業者との「トラブル」があった時はTEL 32-0155です。

青木省一会員



昭和33年春、社会に巣立ち就職先は鉄鋼販売を営む主に鉄筋棒を主力で扱う東京は八丁堀の寺田富男商店でした。

その頃は朝鮮戦争が終り軍需の仕事が無くなり不況のさなかではなかったかと思います。又牛馬の時代が終り、モータリゼーションの初まりではなかったかと思われます。

就職した私の仕事は倉庫の入出庫業務で有り新人社員はすべて一年間現場で従事することがきまりでした。主にトラックからの積おろし、積み込み本当の肉体労働です。一日約50トン一回約100kgの肩でかつぐ作業で大変きつく、有る人は入社一週間あるいは一ヶ月で辞めて