



法律関連のニュースや当事務所の近況などを、ニュースレター会員の皆様にお送りさせていただいております。四季折々のお手紙としてご理解いただき当事務所の近況やご挨拶のほか、少しでもお役に立てる情報になればと思っております。



不動産取引に注意しましょう！



不動産取引は金額の大きい取引です。問題を起こさないために細心の注意をしましょう。

(1)重要事項説明とは

不動産を購入する場合、宅地建物取引業者(宅建業者)を通じて購入することが多いですが、宅建業者から土地建物を購入する場合、宅建業者の側で重要事項説明が必要とされています。具体的には、その不動産に関する登記された権利の種類・内容などの法定の事項について説明が必要になります。

重要事項説明について宅建業者が事実と異なることを告げ、これを事実と誤認して契約者が契約の申し込み・承諾の意思表示をした場合は、売買契約を取り消すことができます。

(2)登記簿を確認する

売主がその不動産を所有しているのか、所有しているとしても他の共有者がいるのではないかと、抵当権などの担保権が設定されているのか、を登記簿謄本で確認する必要があります。登記簿謄本(全部事項証明書)は原則として誰でも法務局で取得することができます。

(3)現地(不動産)を調査する

建物を買う場合、その建物が賃貸されていても建物の借家権は登記簿謄本には表示されません。そこで、実際に建物を買った後に、その建物が賃貸されていたためにその建物を使用することができなかった、という不利益を被らないように、建物を実際に調査する必要があります。

(4)用途地域を確認する

土地を買ってその上に建物を建てようとする場合、建物の種類・建ぺい率・容積率・高さ制限などが法律により規制される場合があります。それが都市計画法上の用途地域です。用途地域は、住居・商業・工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など12種類があります。用地地域は、各地方自治体で販売している都市計画図で確認することができます。

(5)不動産取引について迷ったときは弁護士に相談しましょう。

不動産取引は売買代金が高額となることが多く、ささいな問題が重要な問題に発展してしまうこともあります。迷った時は一度弁護士等の法律の専門家に相談してみるのもよいかもしれません。

お問合せ **弁護士法人よつば総合法律事務所**

フリーダイヤル 0120-916-746 info@yotsubasougou.com <http://www.yotsubasougou.jp/>

〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋舎番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

受付時間:午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談

いつもありがとうございます！

ニュースレター7月号では、弁護士法人よつば総合法律事務所代表社員弁護士大澤一郎がお世話になっている皆様の一部をご紹介します。

(1) 税理士法人トラストスタッフ 鈴木健一先生

いつもお世話になっている会計事務所です。税務会計は難しい問題が多いですが、税理士の鈴木先生にはいつも適切かつ丁寧な回答をいただいています。

(税理士法人トラストスタッフHP <http://www.kaikei-home.com/trust/>)

(2) 株式会社船井総合研究所 出口恭平様

弁護士事務所専門の経営コンサルタントです。弁護士事務所関係では日本では第一人者でしょう。弁護士よりも弁護士事務所のことをよく知っているのではないかと思います。

(弁護士経営コンサル日記 <http://ameblo.jp/kyoheix/>)

(3) 社会保険労務士法人わかば 栗原勝先生

社会保険労務士の栗原勝先生の事務所です。給与計算・社会保険関係の手続きで栗原勝先生、鈴木三恵子先生にはお世話になっています。助かります。

(4) 社団法人全日本SEO協会 鈴木将司様

SEO(search engine optimization)とは、検索エンジンに適合したサイト作成・運営をしていく専門技術のことです。鈴木先生はSEOの第一人者とも言われている方で、著書も多数あります。

(社団法人全日本SEO協会HP <http://www.zennihon-seo.org/>)

(5) 船橋中央法律事務所 茅山糧也先生

船橋で弁護士をしている茅山先生は以前私と同じ事務所に在籍していました。企業法務関係でご相談の際には頼りになると思います。

(船橋中央法律事務所企業法務HP <http://www.funabashichuolaw2.com/>)

(6) ヨシミデーター

利息制限法の引き直し計算をしてくれます。

(ヨシミデーターHP <http://www.sanpai.biz/yoshimidata/>)

(7) チルダ

利息制限法の引き直し計算をしてくれます。

(チルダHP <http://tilde.jp/1/service/index.html>)

ニュースレター7月号ではお世話になっている方の一部をご紹介します。皆様いつもありがとうございます。感謝！

お問合せ **弁護士法人よつば総合法律事務所**

フリーダイヤル 0120-916-746 info@yotsubasougou.com <http://www.yotsubasougou.jp/>

〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋呑番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

受付時間:午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談