令和6年4月5日発行

にこにこ新聞

4月号

VOL. 218

発行　よねもと不動産
編集　米本　博
製作　米本　文子

令和6年4月1日から相続登記が義務化

不動産（土地・建物）を相続した人は、相続で取得したことを知った日（※1）から３年以内に相続登記をすることが義務化されました。

正当な理由がないのに相続登記をしない場合、１０万円以下の過料が科される可能性があります。

（※1）相続で取得したことを知った日とは、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日のことを指します。
自分が相続人であることを認識していても、相続財産に不動産があることを知らなければ、登記義務は生じません。

また、相続登記の義務は不動産を相続で取得した方が対象です。遺産分割協議の結果、相続をしない人は相続登記の義務はありません。

なお、令和６年４月１日より前に相続した不動産も、相続登記がされていなければ義務化の対象になります。この場合、3年の猶予期間があります。詳しくは法務局HPをご覧ください。

知っててよかった！
不動産こんなこと・あんなこと

売買編

No.35　先日、不動産会社の仲介により一般個人の方から中古住宅を買う契約をしました。しかし、その後考えが変わり契約を取り止めようと、不動産会社に契約解除を電話で申し入れました。不動産の売買では「クーリングオフ」が適用されると聞いています。わたしもクーリングオフで解約できるでしょうか？

1.クーニングオフ制度とは

クーニングオフとは、クーリングオフの期間内であれば消費者は販売業者に対し、書面によって、無条件で申し込みの撤回や契約の解除ができる制度です。

では、どのような場合にクーリングオフによる解除が認められるのでしょうか。

まず、対象となる取引は「宅地建物取引業者が売主となる宅地または建物の売買契約」に限られます。

したがって、個人から個人への中古住宅の仲介を行ったような場合にはクーリングオフの対象になりません。

また、当該制度は一般消費者保護を目的としている制度のため、宅地建物取引業者間の取引も対象にはなりません。

次に取引の場所についても宅建業者の事務所、その他国土交通省令で定める場所以外の場所」における不動産取引に限られています。

なお、取引の申込み、または契約締結が事務所で行われた場合には、その勧誘がこれ以外の場所であってもクーリングオフの対象にはなりません。

これは、基本的に不安定な意思表示で行った売買契約ではないと考えらるためです。

2.クーリングオフの制限

クーリングオフの対象となる取引であっても、いつまでも無条件で解除が認められると取引の安全を害しますし、そのような不安定な取引には業者も関わらなくなります。

そこで、クーリングオフには、時間的な制限があります。まず、クーリングオフの説明を聞いた日から８日間を経過したときはクーリングオフによる解除はできなくなります。なお、クーリニングオフの告知が行われていないときは、いつまでも解除ができます。

つぎに、告知日から８日間を経過する前であっても契約の履行が終了した場合はクーリングオフによる解除はできません。具体的には残代金の決済や物件の引き渡しがすべて完了した状態がこれに当たります。

なお、クーリングオフによる契約解除は必ず書面によらなければなりません。

今回のケースは、売主が宅建業者ではなく一般個人であることから、クーリングオフの対象にはならずクーリングオフによる無条件解約はできません。

hiroじじ物語

憧れの富良野・美瑛（4）

美瑛の「青い池」はガイドブックで知った。ブルーの水に立ち枯れたカラマツが幻想的・・・雑誌のキャッチフレーズは誇大広告が多く、期待外れは珍しくないけどそれも旅の思い出。アントニオ猪木も言ってた。行けばわかるさ。。。ホテルの会計を済ませ、青い池の玄関口にある道の駅を目指し車を走らせる。

北海道自然百選にも選ばれた街道の両側には白樺の木々が並び北海道らしい風景に心が弾む。現地に着くと大きな駐車場は大方埋まっており大勢の観光客で溢れていた。混雑、騒々しいが苦手な妻は「有名な観光地はこれだからイヤなのね～」とため息。

若い頃は騒ぐのが好きで酒席では場を盛り上げるため一肌も二肌も脱ぎ、脱ぎ過ぎてパンツ一丁なんてこともあった、かつての宴会部長のわたしもいまは静寂を愛する爺さん。来るんじゃなかったと思いつつ外国観光客の群れに混じり青い池に向かう。

駐車場から歩くこと数分。雑誌で見たあの景色がいま目の前に広がる。鮮やかなブルーの水面は想像していたよりも神秘的で思わずため息がもれた。

池の近くに売店があったが、青いソフトクリーム、青いぷりん、青いサイダー等々、商品名がなんでも青いが付いていて可笑しかった。（食べようとは思わなかったけど）

ここには三十分ほど滞在し、次の目的地「美瑛・四季彩の丘」に向かう。ここは大きな駐車場が何カ所もあった。夏の最盛期を過ぎると駐車場は無料とは知らず、遠くの無料らしき駐車場に停めたケチなわたし。妻に「歩くと足が痛いの。なんでこんな遠い所に停めるの」と叱られた。

無料の入園ゲートをくぐり少し先にいくと、なだらかな局面の丘に赤や黄オレンジなどカルフルな花が一面に咲いている。

あいにく曇り空で写真で見たような鮮やかさはなかったが、そのスケールはさすが北海道といったところか。聞くところによると植え付けは手作業らしい。猫の額ほどの小庭なのに手入れもまともにできないわたしはただただ驚くばかり。園内は七月、八月のベストシーズンを過ぎていたせいか混雑もなく、穏やかな川の流れのようにゆったりと時が流れていた。小一時間ほど滞在した後、妻のリクエストで動物とふれあえる「ふれあい牧場」に向かう。牛、山羊、ひつじ、ポニー、ラマ・・・可愛い動物がたくさんいたけどラマの根性悪い顔付きは印象的だった。

その日、旭川の駅前に宿をとり、夜は奮発して地元では有名な高級寿司屋に行った。ミシュランガイドに掲載された予約困難な人気店というふれこみに緊張したが、緊張していないフリして常連客で賑わうカウンター席を横目に通路をすり抜ける。案内された個室は華美を排したシンプルな造りだが部屋の片隅には季節の花が飾られ、おもてなしの心が感じられる。今夜は料理八品に寿司、そば、デザートがセットのコースである。カウンターで職人と雑談しながら好きな握りを注文するのもいいけど、コースは最初から金額が決まっているから「お金足りるかな」と心配しなくてもいい。なんでも、この大将は寿司職人になる前は和食店で修業していたそうで出てくる料理はどれも手が込んでいてじつに美味しい。料理を運ぶ女の店員さんは提供する料理の説明を、その都度、丁寧にしてくれる。店の教育が良いのか、この店員さんの人柄なのか、いずれにしても一流の店は接客も一流ということなんだろう。話の流れでわたしたちの旅行が話題になった。

「いいですね。夫婦二人で旅行なんて。どちらからですか?」と店員さん。

「名古屋です。足腰がガタガタになる前に、きれいな景色を見て美味しいもの食べて・・・」とわたしが言うと、横から「とっくにガタガタよ」と妻が余計なことを言う。あんたよりマシだ（怒）

「まだお若いのでしょ。お幾つですか?」とフォローしてくれる店員さん。

「七四才くらいかな」と言うと「お若いですねぇ」と言われた。七四のどこが若いのか?

料理八品に寿司はあっという間に胃袋に収まった。少し（だいぶ）高かったけど、来てよかったなと思える良い店だった。会計を済ませ旭川駅に戻ると広い駅前は閑散としていた。

楽しかった旅もそろそろ終わり。来年もまた旅行に行きたいけど、はたして足腰は大丈夫か?