

- 2022年9月20日「重要土地等調査法」が重要事項説明書に追加!
- 所有者不明土地等に関連する法律の施行について
- 「Eラーニング」のご案内



2022年9月20日「重要土地等調査法

(重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律)

が、宅建業法の重要事項説明書で説明を要する法律に追加されました!

今回は、この法律の内容と重説で説明が必要な部分を解説します!

1.重要土地等調査法とは?

国境離島や防衛関係施設周辺等の土地の所有・利用
→安全保障上の懸念あり!

- ◆国が定める「重要施設の周辺」や「国境離島等の区域内にある土地・建物」について、その「重要施設」や「国境離島等」の機能を阻害する行為に使用されることを防止するため

- ・「基本方針の策定」
- ・「注視区域・特別注視区域の指定」
- ・「注視区域内にある土地・建物の利用状況の調査」
- ・「利用の規制」「特別注視区域内にある土地・建物について、契約の届出」

等の措置を定めたものです。

※重要施設とは…

自衛隊の施設や米軍の基地、海上保安庁の施設、国民生活に関連する施設（主に原子力関係施設や空港）で、その機能が失われると国民の生命、身体、財産に重大な被害が生じる恐れのあるもので、政令で指定されるものこと

2.注視区域と特別注視区域について

「注視区域」とは…

- ◆施設の敷地の周囲おおむね1000mの区域や国境離島等の区域で、その区域内にある土地・建物がその重要施設の施設機能や国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に使用されることを特に防止する必要があるものとして指定しています。

- ◆国は、注視区域内にある土地・建物の利用の状況についての調査や、重要土地等の機能を阻害する行為に供しない旨の勧告・命令・買入れを行うことができます。

「特別注視区域」とは…

- ◆注視区域うち、重要施設または国境離島等の機能が特に重要、または阻害が容易であって、機能の代替が困難である場合に指定される重要施設（特定重要施設といいます）の敷地の周囲おおむね1000m以内の区域や国境離島等の区域です。



重要事項説明書で説明する事項は?

- ◆特別注視区域内にある
200㎡以上の土地・建物（建物は延床面積）の**売買契約**（予約を含む）を締結する場合
- ➔当事者は、氏名または名称（法人は代表者の氏名）住所、土地・建物の所在、面積、取引内容、利用目的等を、あらかじめ、**内閣総理大臣に届け出なければなりません。**

実際にどこが指定されるの?

➔全国で「約600か所程度」が指定される見込み

- ◆政府による私権の制限をもたらすことから、当初は**国境離島等の区域**から指定が始まる見込みですが、将来は市街地にある**自衛隊の施設や米軍基地**等も指定される可能性が考えられるので注意が必要です。
- ◆なお、新宿区市谷本村町にある防衛省についても直近では指定されない見込みですが、将来は指定される可能性があると考えられます。

特別注視区域等の指定の調査はどこで確認できるのか?



- ➔重要土地等調査法の所管は内閣府（国）です以下のホームページで確認することができます。

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki.html>

- ◆各地方自治体では、最新の指定状況については把握していない可能性があるため注意が必要です



「所有者不明土地等に関連する法律の施行について」

- ◆ 所有者不明土地等の「発生予防」と「利用の円滑化」の両面から、総合的な民事基本法制の見直し※が可決・成立し、**令和5年4月より順次施行** ※民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の創設
- ◆ 民法の改正は「相隣関係規定の見直し」「共有制度の見直し」「財産管理制度の見直し」「相続制度の見直し」が**令和5年4月1日より施行**
- ◆ 相続等により取得した土地所有権を**国庫に帰属させる**新しい制度（**相続土地国庫帰属法**）が、**令和5年4月27日より施行**
- ◆ 「相続登記の申請義務化」「登記名義人の死亡等の事実の公示制度」「住所変更登記の義務化」などが**令和6年4月1日以降順次施行**

◇◇◇ 次回以降の「こくえい通信」で順次解説してまいります！ ◇◇◇

昨年は格別の御厚情を賜り、厚く御礼を申し上げます。

本年も社員一同、皆様にご満足いただけるサービスを心がける所存ですので、皆様のご健勝と貴社の益々のご発展を心よりお祈りいたします。

本年も変わらぬご愛顧のほど、お願い申し上げます。



こくえい NEWS



スマホやパソコンで受講できる研修動画配信サービス Eラーニングのご案内



研修を実施したいと思っても、少人数での開催はコスト高になることも…
また、集合研修は未だ不安を感じることもありますよね。
そのような場合は、Eラーニングでの受講をお勧めします！

IT重説と重説等の電磁的方法による
提供（電子書面の交付）

株式会社こくえい不動産調査
代表取締役 和田周氏

★現在販売中のコンテンツ★

1. 物件調査（基本編）
2. 物件調査（区分所有建物編）
3. トラブルのない取引のための重要事項説明とコンプライアンス
4. IT重説と重説等の電磁的方法による提供（電子書面の交付）

▼株式会社RIAコア・ブレインズさまのホームページより、サンプル動画の視聴および動画の購入ができます。

<https://ria-corebrains.co.jp/product-category/e-learning/chosa>

 CORE BRAINS



こくえい不動産調査

<https://www.chosa1.com>

随時メールで
お届けします



こくえい通信用QRコード

QRコード読み取りにより
簡単に空メールの送信ができます

空メールを
送ってください

