

12. 契約し、法的手続きを進める

契約には、買い取りの場合の売買契約、もらう場合の贈与契約、保全契約や協定、代価(借地料)を払って借り受ける借地契約、代価を伴わない使用契約があります。

入念な確認

さて、地権者との交渉もまとまり、土地の買い取りを会の意思として決定する段階になったら、手続きに入る前にもう一度、調べて確認しておきたいことがあります。

——その土地は本当にその所有者のものか？

——その土地が担保に入っていないか？

こうしたことは、法務局に出向き登記簿を見て調べます。土地売買に関わるトラブルを避けるには、このくらい慎重な心構えが必要でしょう。■18頁

さらに、不動産鑑定士に依頼して、その土地の正確な価格を知っておく必要があります。その際にかかる、意外に高額な土地家屋調査費を売り手と買い手のどちらが払うかも、予め決めておく方がいいでしょう。

専門家を頼る

このように、高度な専門知識を必要とする鑑定・契約・登記・納税等を正確に円滑に、かつ迅速に進めるためには、信頼できる司法書士、行政書士、弁護士といった人々に頼るほうが安心です。不動産取引に伴う税金、また相続財産である場合は相続税などの算定については税理士の手を借ります。

届出が必要？

買い取る土地が、国土利用計画法に決められている一定面積以上の広さだと「大規模土地取引の届出」という手続きが必要になります。これは、売買契約が済んだ直後の事後届出制で、怠ると罰則が課せられます。届出の対象となる契約には売買契約だけでなく、権利金を伴う賃貸契約なども含まれ、該当する面積は区域によって異なります。こうしたことにもご注意を。



その後の維持管理と公開

「買い取ってしまったら運動は終わり」でないことは言うまでもありません。むしろそれからが、活動の始まりとも言えます。

日常の清掃や草刈りから補修・復元やその資金の調達まで、必要な活動は数限りなくあります。まず、基本的な事業計画と年度ごとの予定を立てましょう。森林なら整備計画が、古い建物なら修繕計画が要るでしょう。そうした活動を楽しみながらできることが、ナショナル・トラスト運動のいいところです。

おたかの森のゴミ拾い、アカテガニ・パトロール(通称カニバト)、トトロのふるさとおおそうじ等々、既存の団体はそれぞれに工夫を凝らした年中行事を実施し、一般にも広く参加を呼びかけています。植樹、自然観察会、動植物調査、ワークキャンプなど、保全活動はたくさんあり、それはまた会員と募金を増やすために必要です。

イギリスのナショナル・トラストは、プロパティ(保全地)の手入れや修繕にボランティアが参加するワーキング・ホリデーを年間通して行っており、5万人にも及ぶそのマンパワーは、維持費に換算すると莫大な額になります。また、本体とは別の組織をつくって運営しているナショナル・トラストショップやカフェが、プロパティを訪れる人々を喜ばせています。ショップにおかれるオークの若葉のマークがついたグッズは贈り物などにたいへん人気があり、これも大きな資金源です。

やがては、たいせつな保全地をさまざまな手段を通して広く公開し、みんなに愛される場所にしていくこと、国土の中の真に誇れる場所として、すべての人の資産となり、たいせつに守られるようにすること、それが将来にわたるナショナル・トラスト運動の目標です。



事例とアドバイス集