

## 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。▶20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、売買契約等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。また、平成24年から森林法に基づき、新たに森林の土地所有者となった人は市町村に届出が必要となりました。さらに、都道府県の水源地域保全条例等に基づいて指定された水源地域等の所有者となる場合、契約前に届出が必要な場合があります。この条例がある都道府県は平成29年現在で17あります。こうしたことにもご注意を。

