

# ラジオ不動産相談所、好評放送中！

ラジオ不動産相談所 / 不動産相談コーナー ROK **864** kHz  
ON AIR  
(宅建協会提供・ラジオ沖縄放送)



大城浩弁護士と金城奈々絵アナウンサー

平成25年8月3日放送

**?** 2012年7月9日からこれまでの外国人登録制度が廃止され、新たに在留管理制度がスタートしたと聞きました。賃貸借契約で本人確認が必要になりますが、どのような変更があるのでしょうか、教えてください。

**回答**

建物賃貸借契約においては、残置物処理や借主が所在不明となった場合のトラブル防止等のために、外国人に限らず賃借人の身元確認は重要です。平成24年7月までの外国人登録制度では、法務省入国管理局が外国人の入国や在留期間更新の手続きなどを行い、市町村などの自治体が外国人登録証を交付して外国人の住所や世帯状況を把握していました。しかし、平成24年7月9日より外国人に関する情報を一元化して、一定期間以上日本に在留する外国人に関する在留カードの制度を新たにスタートさせ、外国人については外国人登録証に代わる在留カードが交付されるようになりました。同カードには、当該外国人の氏名、生年月日、国籍、在留資格、就労制限の有無、在留期間、住所などが記載されるようになり、住民票なども発行されることになりました。賃貸借契約書の本人確認においては、家主が在留カードを確認すれば、氏名、生年月日、国籍、在留期間等重要な事項が直ちに分かるようになっており、格段に身元確認がしやすくなっています。平成24年7月8日までは、従来の外国人登録証も在留カードとみなさるようになっておりますが、賃貸借契約に

関し、賃借人となる外国人の身元確認をするために、賃借の申込をした外国人に対し、家主から在留カードに切り替えることを提案することもい方法だと思われま

平成25年9月7日放送

**?** 区画整理中の土地を購入予定ですが、どのような点に注意すればよいのでしょうか。また、仮換地、換地という用語を聞いたことがありますがい

**回答**

土地区画整理事業とは、宅地の利用増進、道路、公園などの公共施設を整備改善するために、一定の区域において、土地の区画形質の変更、公共施設の変更などを行う事業ですが、例えば那覇市おもしろまちやハンビータウンなどのように、広大な土地を区画整理する場合、広大な範囲で道路、公園の開設工事や大規模な宅地造成工事を行います。大勢の地主同士の個人的な話し合いで事業を行う事は困難です。そこで土地区画整理事業として、一団の土地をまとめて開発し、道路、公園、公共施設、住宅地の整備を行うこととなります。

大規模な区画整理地域では大量の商業地や住宅地等が供給されますので、宅地や商業地の売買も大量に行われることとなります。従って、土地区画整理事業というあまり自分とは関係がないことのように思われるかも知れませんが、実は区画整理中の土地を購入する機会はよくあることであり、大変良い質問だと思われま

大規模な土地区画整理事業の場合、事業の開始から事業の完成まで長期間を要する事が通例です。また、大規模な区画整理事業の場合、宅地造成工事も大規模な工事となりますから、工事の完成まで長期間を要することとなりますし、先に工事に着手した区域と後から工事を着手した区域では、工事の完成時期も相当にずれることとなります。

土地区画整理事業では、事業施工前に区画整理区域内に土地を所有していた者に対して、事業の施工後に一定の土地が割り当てられますが、これが換地であり、区画整理によって、従来の土地の所有者が換地部分に対する所有権に振り替わったことになり