

令和5年度 名南東支部 通常総会開催



村井 欣宏 支部長挨拶



伊藤 亘 会長挨拶

令和5年度通常総会が4月24日、ANAクラウンプラザホテルグランコート名古屋において盛大に開催されました。ここ3年コロナ禍により役員のみで執り行っていた支部総会ですが、新型コロナウイルス感染症の法上の位置づけが5類に引き下げられるという状況も踏まえ、4年ぶりに通常開催としました。当日は正会員80名の出席者がありました。

本年度は、協会本部伊藤 亘会長をお招きして、ご挨拶をいただきました。議長には齊田 睦馬副支部長を選出し、諸役指名が行われたのち、議事に入りました。

第1号議案（令和4年度事業報告承認の件）・第2号議案（令和4年度収支決算書承認の件）は承認可決され、令和5年度事業計画・収支予算の報告がありました。

議長降壇後、令和元年度より令和4年度の新入会員、転入会員のご紹介があり閉会となりました。



村井支部長と令和元年度、2年度、3年度、4年度 新規・転入会員のみなさん



不動産のオンライン取引におけるクーリング・オフ規定の適用について教えてください。

Q&A

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下、法）では、第37条の2（以下、本条）においてクーリング・オフ制度について規定しています。本条では、宅地建物取引業者（以下、宅建業者）が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、当該宅建業者の事務所等以外の場所において買受けの申込みをした者又は売買契約を締結した買主（以下、申込者等）は、一部の場合を除き、書面により当該買受けの申込みの撤回又は当該売買契約の解除を行うことができますとしています。「事務所等」とは、当該宅建業者の事務所の他、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）第16条の5において規定される場所であり、具体的には専任の宅地建物取引士（以下、宅建士）を置く案内所等の事務所に準ずる場所、申込者等が自宅又は勤務先で当該売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合の申込者等の自宅又は勤務先のことをいいます。

事務所等をクーリング・オフ制度の適用対象外とした本条の趣旨は、事務所等において買受けの申込みをした場合には、申込者等が安定した契約意思に基づく買受けの申込みを行うことができるものと判断できることにあります。従って、クーリング・オフ制度の適用のない場所は、原則として、専任の宅建士を置くべき場所に限定されて

おり、これに当たらない喫茶店等で買受けの申込みを行った場合には、クーリング・オフ制度の適用があります。

宅地建物取引業法令等においては、テレビ会議等のオンラインによる重要事項説明（IT重説）であっても、対面による重要事項説明と同等に取り扱う旨を明確化され、また、重要事項説明書等について相手方の承諾を得て電磁的交付が可能となる等、取引のオンライン化が可能な環境が整備されました。

不動産取引をオンラインで行う場合には、買受けの申込みを行った場所は、当該買受けの申込みを行った際の申込者等の所在場所となります。従って、申込者等が事務所等（自ら申し出た当該申込者等の自宅又は勤務場所等を含む）において買受けの申込み等を行った場合には、申込み等を受ける宅建業者の所在に関わらず、クーリング・オフ制度の適用対象外と整理できますが、喫茶店等でこれを行った場合には、申込者等が当該喫茶店等で説明を受けることを自ら申し出たときであっても、クーリング・オフ制度の適用対象となります。

関係業者におかれましては、改めて法の趣旨をご理解いただき、宅地建物取引業の適正化を図っていただきますようよろしくお願い致します。

〈文責：下山早紀〉