



名南東支部だより

VOL 66

2012/6

名南東支部 通常総会開催



新役員のみなさん



新入会員・転入会員のみなさん

平成24年度支部通常総会が4月24日、サーウィンストーンホテル（八事）において盛大に開催されました。当日は119名の出席者がありました。

本年度は、愛知宅建本部の岡本大忍専務理事をお招きして、本部報告を行っていただきました。

議長に渡辺英治副支部長を選出し、諸役指名が行われたのち、議事に入りました。

第1号議案（事業報告承認の件）から第5号議案（役員選任承認に関する件）まで、承認可決されました。

本年度は役員改選の時期であり、新役員が決まりました。また、退任役員を代表して渡辺英治氏に表彰状と記念品を贈呈いたしました。

お知らせ

支部企画研修会開催のご案内

日 時：平成24年7月5日（火）午後1時30分～〔午後1時受付開始〕

会 場：サーウィンストーンホテル 詳細はFAX「支部企画研修会開催案内」及び6月の宅配をご覧ください。

研修科目：第1課目「ホームページ・Twitter・Facebook を利用した集客方法とは!」

講 師：リングアンドリンク(株) 代表取締役 金丸 信一 氏

第2課目「売買と相続における成年後見制度」

講 師：司法書士 名倉 勇一郎 氏

宅地建物に係る信託受益権を 扱う場合の注意点を 教えてください

Q&A

近年、不動産関連投資商品の取引が不動産取引市場に占める割合が拡大してきており、不動産取引市場全体の中で看過できない存在となってきています。そこで、このような金融商品取引に形を変えた実質的な不動産取引についても、不動産取引市場における公正な取引と取引関係者の保護を図るため、実物不動産取引における行為規制のうち、一定のものを同様に課すことが適当であると考えられることから、宅地建物取引業法（以下「法」という）では、宅地建物取引業者（以下「業者」という）が信託受益権等を扱う場合の重要事項説明義務について規定しています。

① 法第35条第3項について

業者が、自らが保有する宅地又は建物を信託し、当該信託受益権の売主となる場合には、売買契約前に信託財産である不動産について、取引主任者をして買主に説明を行わなければなりません。実物不動産における手付金等の保全措置の概要や契約解除、損害賠償額の予定といった事項については説明義務がないものの、例えば都市計画法等の法令で定められている事項の概要や当該宅地建物の上に存する登記された権利の種類・内容などの不動産の情報については、実物不動産の場合と同様の説明が必要です。

ただし、売買の相手方の保護のため支障を生ずることがないような以下の場合、説明は不要になります。

i) 金融商品取引法第2条第31項に規定す

る特定投資家（同法34条の2第5項により特定投資家以外の顧客とみなされる者を除く）および同法第34条の3第4項により特定投資家とみなされる者を信託受益権の売買の相手方とする場合

- ii) 信託受益権の売買契約の締結前1年以内に売買の相手方に対し当該契約と同一の内容の契約について書面を交付して説明をしている場合
- iii) 売買の相手方に対し金融商品取引法第2条第10項に規定する目論見書（書面を交付して説明すべき事項のすべてが記載されているものに限る）を交付している場合

② 法第50条の2の4について

原資産である不動産の取引や運用から得られる経済的利益であるという点では、他者が設定した信託受益権の場合でも業者が自ら信託した不動産の信託受益権と変わらないという考え方から、他者の設定した信託受益権等の売買の代理・媒介を行う場合においても、業者に説明義務が課されています。

説明事項は①と同一です。この場合においても、①と同様に取引の相手方がプロである場合や、組合の財産に占める不動産の信託受益権の比率が低い（2分の1未満）場合など、投資商品として不動産の属性について説明義務を課す必要のないものについては、説明義務の対象外となります。

（文責 山本一馬）