

平成25年度 支部企画研修会 開催のご案内

下記の通り開催いたしますので、ご出席賜りますようご案内申し上げます。

1. 日時 平成25年7月5日(金) 午後1時30分～4時00分頃
受付開始午後1時～
1. I 課目 講師：須田 慎一郎 氏 (経済ジャーナリスト)
研修課目「どうなる日本!日本経済の明日を読む～不動産業界の展望～」
- II 課目 講師：(株)東京カンテイ 有馬 義之 氏
研修課目「消費税増税の影響はあるのか?名南東エリアの不動産市場を予測する」
1. 場所 サークルインストーンホテル
名古屋市昭和区八事本町100-36 TEL052-861-7875
※ 地下鉄名城線・鶴舞線「八事駅」①番出入口直通
ご来場には公共交通機関をご利用ください。

カードリーダーでの出席をとりますので必ず会員証をご持参ください。

名南東支部 通常総会開催



岡本大忍副会長挨拶



新入会員・転入会員のみなさん

平成25年度支部通常総会が4月23日、サークルインストーンホテル(八事)において盛大に開催されました。当日は106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副会長にご挨拶をいただきました。

議長に村上尚彦副支部長を選出し、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)、第2号議案(収支決算報告承認の件)は、承認可決され、報告事項として平成25年度事業計画並びに収支予算書の報告及び支部規則、支部役員等選出規則の一部改正の報告がありました。

重要事項説明書と37条書面の それぞれの作成目的について 教えてください

Q&A

宅地建物取引業法（以下「法」という）において、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という）には、取引の相手方等に対して、法35条に規定されている重要事項説明書の交付と法37条に規定されている一定の契約内容を記載した書面（以下「37条書面」という）の交付が義務付けられています。いずれも、宅建業者により作成され、取引主任者が記名押印を行った上で交付しなければならないところが共通していますが、その作成目的は異なります。

重要事項説明書

重要事項説明書は、取引の相手方等が売買等の意思決定をする上での重要な判断材料を提供するという趣旨のもと、宅建業者が宅地建物の取引に関する専門的な知識を持つ取引主任者をして、相手方等に対して取引しようとする物件や取引条件に関する重要な事項を説明させるものです。それにより相手方等が取引内容を十分に理解した上で契約を締結できるようにし、契約締結後における紛争を未然に防止しようとするのが目的です。その交付の相手方は①宅建業者が直接売買や交換をする場合にはその相手方②代理人として売買、交換または貸借の契約を結ぶときは、その相手方及び代理を依頼した者③売買、交換または貸借の媒介を行おうとするときは、その売買、交換または貸借の契約をする各当事者、となります。ただし、重要事項説明書は、買主等の契約締結意思に影響を与える事項に

ついてその判断材料を事前に提供するという性質を持つため、その説明は目的物を取得し、又は借りようとしている買主又は貸主に行えば足りるものと解されます。

37条書面

法37条において宅建業者は、宅地建物の取引に関する契約を締結したり、締結せしめたときは、その契約の相手方等に遅滞なく、37条書面を交付しなければならないと規定されています。この趣旨は、宅地建物の取引に関する契約が成立した後、その契約内容に関し当事者間に紛争が生ずることを防ぐため、成立した契約の内容を書面に記載することにより、その明確化と買主等への注意喚起を図ることにあります。交付の相手方は①自ら売買又は交換の当事者として契約を締結したときは、その相手方②当事者を代理して、売買、交換または貸借の契約を締結したときは、その相手方および代理を依頼した者③媒介により、売買、交換または貸借の契約が成立したときは、その契約の各当事者、とされています。37条書面は、契約内容の明確化により後の紛争の発生を防ぐという目的から、交付対象には売買の売主や、貸借の媒介を依頼した貸主等も含まれます。

また、37条書面のみに記載義務のある項目としては「宅地又は建物の引渡し時期」、「移転登記の申請の時期」等があります。

それぞれの目的を踏まえた上で適切な対応を心がけてください。（文責 杉内香織）