



名南東支部だより

VOL 84
2018/6

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30年度支部通常総会が4月23日、サーウinstonホテル（八事）において開催され、当日は103名の出席者がありました。

本年度は、愛知宅建本部の岡本 大忍会長をお招きし挨拶をいただき、村上 尚彦支部長より本部報告を詳しく行っていただきました。

議長に伴 眞五副支部長を選出し、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（決算報告承認の件）、第3号議案（役員選任承認の件）まで、全て原案通り承認可決されました。

本年度は役員改選の時期であり、新役員の紹介もありました。また、退任役員を代表して野村利夫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30年7月6日（金）午後1時30分～〔午後1時 受付開始〕
会 場：サーウinstonホテル

研修科目： 第1課目 「ビジネスや日常生活で役立つウソ（人間心理）の見抜き方」
～元刑事が伝授！地面師に騙されないためには～



森 透匡氏

講 師： 究極のコミュニケーションコンサルタント
株式会社 Clearwoods 代表取締役 森 透 匡 氏

各種企業・大学より講演依頼を受け、毎年全国170か所以上で講演・セミナー・企業研修を行い、とても人気を博しています。テレビ・新聞などメディアへの出演、掲載も多数ある講師の方となっております

第2課目 「レイズ利用のガイドライン」
～トラブル防止のための10の事例～

講 師： （公社）中部圏不動産流通機構 担当者

今般の宅地建物取引業法の改正について教えてください。(3)

先月号に引き続き、改正のありました宅地建物取引業法（以下「改正法」という。）のうち、平成30年4月1日に施行される規定（建物状況調査関連の規定）（下記参照）のうち②、③について解説します。

- ①売買・交換の媒介契約を締結したときは、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付する。（改正法第34条の2第1項第4号関係）
- ②重要事項説明に、建物状況調査の結果の概要並びに建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況を追加する。（改正法第35条第1項第6号の2関係）
- ③売買・交換の契約が成立したときは、37条書面に建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項の記載を追加する。（改正法第37条第1項第2号の2関係）

1. 重説対象の建物状況調査の概要等

宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が、建物状況調査を実施した者が作成した建物状況調査の結果の概要に基づき、劣化事象等を説明することで、購入者等は建物の状態に関する情報を十分に理解した上で、購入の意思決定を行うことが可能となります。ここで、説明の対象となる建物状況調査は、建物状況調査の実施後1年を経過しないものとしております。

また、重要事項説明の対象として、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保

存の状況が追加されました。具体的には、建築基準法に基づく確認の申請書・確認済証・検査済証、改正法に基づく建物状況調査の結果報告書、新耐震基準に適合することが確認できる書類など、宅建業者はこれらの書類の有無について説明する必要があります。

2. 当事者の双方が確認した事項について

宅建業者が建物の状態について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付することで、取引に係る紛争の防止につながります。当事者の双方が確認した事項としては、原則として、建物状況調査など、専門的な第三者によって既存住宅の調査が行われ、その調査結果の概要について重要事項説明がなされた上で契約締結に至った場合における、調査結果の概要となります。また、当事者の双方が写真や告知書等をもとに既存住宅の状況を客観的に確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合等、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認され、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる場合、当該事項を当事者の双方が確認した事項として書面に記載して差し支えありません。

なお、改正法の詳細に関しては、国土交通省ホームページ（<http://www.mlit.go.jp>）→「政策情報・分野別一覧」→「土地・建設産業」→「建設産業・不動産業」→「宅地建物取引業法の改正について」をご参照ください。（文責：田中宏明）