

● 事務局だより ●

105号をお届けします。

◇ 本年4月1日より、改正宅建業法の一部が施行されました。

媒介契約を締結した宅建業者は、「目的物件に売買等の申込みがあった場合、依頼者に対して遅滞なくその旨を報告すること」が必要となりました。業務の処理状況の報告義務のない一般媒介契約においても適用されること、報告義務を履行した際にはそのエビデンスを残しておくことにも留意が必要と思われます。

また、買主が宅建業者の場合には、重要事項説明において取引士の説明は不要となりました。宅建業者間取引の効率化が期待されます。

◇ 最近の判例からは11の事例を掲載しました。

重要事項説明書の記載誤りがトラブル原因となった事例5においては、説明書の単純な誤記であったことが認められましたが、裁判所は、「重要事項説明の不備は宅建業者としてあってはならない落ち度であり、重要事項の確認作業さえ実施していれば、誤記は避けられた可能性は高く、猛省すべきである。」と、説明書作成において再確認等の基本的作業を怠った宅建業者に対して、厳しく反省を促しています。実務の参考になると思われま

す。また、事例7において、物件案内において媒介業者が誤ってブレーカーを落としたため地下水浸水事故が発生した事案をご紹介します。物件に不案内な借手側（買手側）業者が、単独で物件案内を行うと、予期せぬ事故が起きる可能性があります。基本どおり、物件案内は貸手側（売手側）業者（できれば依頼者も）の立会いのもとに行うことが重要と思われま

す。◇ 昨年中の不動産政策研究に関わる国内の動向を取りまとめた「不動産政策研究回顧」の掲載をいたしました。今後も毎年4月号での掲載を予定しており、内容の充実を図っていきたいと考えております。皆様のご支援・ご協力をお願いいたします。

平成29年4月6日 印刷 平成29年4月14日 発行	
発行	一般財団法人 不動産適正取引推進機構 〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21 (第33森ビル3F) TEL 03(3435)8111(代) HP http://www.retio.or.jp
発行人	堀之内 博一
編集責任者	小林 正典
印刷	(株)加藤文明社

*本誌の無断転載を禁じます。
本誌の掲載記事を転載される場合は、ご連絡下さい。