

● 事務局だより ●

107号をお届けします。

◇ 国土交通省土地・建設産業局不動産課不動産指図書より、「宅地建物取引業法 施行状況調査（平成28年度）の結果について」寄稿いただきました。宅地建物取引士の登録者数は、平成28年度末時点において、ついに百万人の大台を越えることとなりました。宅地建物取引業者数は、前年度比較において167業者の増加（前年度比+0.1%）となりましたが、一方では168件の免許取消処分（前年度比+22.6%）がされています。苦情・紛争相談対応の件数は1734件と、前年度に比べ約20%の減少となりましたが、賃貸仲介における預り金等の返還に関する相談が大幅に増加（前年度比+117.9%）しているのが、気にかかります。賃借の申込みの撤回があった場合、預り金はいかなる理由があっても一端返還すべきものとされており、その返還を拒む行為は業法47条の2違反により行政処分の対象になることに留意していただきたいと思ひます。

◇ 本年10月1日より、賃貸仲介においては、ITを活用した重要事項説明を行うことが、一定の必要事項の遵守のもと可能になりました。しかし、対面による説明ではないことから、借主の理解が不十分となる可能性もあり、トラブルになることも予想されます。IT重説を行う場合は、国土交通省HP（[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_fr3\\_000046.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html)）に、実施マニュアル、実施マニュアルの概要が掲示されていますので、IT重説実施にあたっての必須事項、遵守すべき事項、望ましい事項等を十分確認の上、対応していただきたいと思ひます。なお、賃貸トラブルの多くは、借主が賃借物件の内覧を行っていない場合におきています。トラブル回避の観点から、特段の事情がない限り（IT重説を行う場合においては特に）、賃貸借契約締結前の借主の建物内覧を行う必要がある

ことに留意していただきたいと思ひます。

◇ 最近の判例からは、12の事例を掲載しました。最近、民泊サービスに関するトラブルが話題となっていますが、事例11では、民泊営業が区分所有者の共同利益に反すると判断された事例を紹介しています。また、メールマガジン「2017.7.1号」において、早ければ2018年1月に施行が予定されている住宅宿泊事業法（民泊新法）の概要の紹介がされていますので、ご参考にしていただけたらと思ひます。

平成29年10月12日 印刷  
平成29年10月20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 佐々木 一成  
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。