



248号 令和3年2月20日発行

**売買取引における IT 重説は 4 月実施予定／国土交通省**

売買取引における IT 重説の社会実験が終わり、4 月に向けて運用の準備を行っているとの情報提供がありました。ただし、法令やガイドラインの整備が必要なため、具体的な情報提供はもう少し先になる見込みです。

IT 重説の社会実験において、宅地建物取引士から 2,289 件、説明の相手方から 2,050 件、売主から 200 件の回答が得られ、宅地建物取引士の約 9 割、説明の相手方の 9 割弱、売主の約 10 割で「トラブルはなかった」との回答でした。トラブルのうち 5 割強は、音声が届かない(一時的な場合を含む)等の内容でした。トラブル全体の 9 割強は解決がなされ、その場での解消が難しいトラブルについても、機材の変更等により対処され、全て解決しました。

これらにより、売買においても十分な数の IT 重説の実施が確認でき、社会実験中に、重大な問題となるようなトラブルは確認できなかったとの認識に至り、社会実験の結果を踏まえて、売買取引における IT 重説についても本格運用へと移行すると結論付けました。

今後のスケジュールとしては、2 月に本格運用向け実施マニュアルを作成し、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正をおこなったうえで、4 月から本格運用となる予定です。

新型コロナウイルス感染症拡大により重要事項説明も困難になっておりますが、**現在はまだ IT 重説は許可されておられませんので、ご注意ください。**また、今後実施されることとなったとしても、「宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。」等の条件があり、重要事項説明書をメールで送付するような方法は認められませんので、ご注意ください。

詳細な情報はわかり次第、ホームページや宅建本部にゆうすでお知らせいたします。

電子書面の交付の社会実験は事例数が少なすぎるため、引き続き社会実験を行う方針であるとのことです。

**不動産における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン／国交省**

関係資料地区連絡協議会設置

新型コロナウイルス感染症の拡大防止については、令和 3 年 1 月 8 日には緊急事態宣言が発令され、政府の「新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針」において、事業者等の皆様におかれましては、改めて、業種別ガイドラインの徹底を図ることとされたところです。また、「寒冷な場面における感染防止対策の徹底等について」においては、寒冷な場面における新型コロナウイルス感染防止等のポイントが示されております。

今般、国土交通省において対処方針の改定等を踏まえ、「不動産における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」を改訂しました。

**『水害ハザードマップの重説義務化に関する留意点』動画配信開始／全宅連**

全宅連より不動産実務セミナー『水害ハザードマップの重説義務化に関する留意点』動画配信開始のお知らせがありました。

Web 動画配信方式にて開催の不動産実務セミナー第 2 弾として、下記のテーマの研修映像の配信を開始いたしました。

すべての宅地建物取引業者の方に関わる重要な内容ですので、是非ともご覧ください。

**テーマ：水害ハザードマップの重説義務化に関する留意点**

令和 2 年 7 月より、売買・賃貸のいずれの取引においても、その重要事項説明において水害ハザードマップに関する説明が義務付けられました。

この「水害ハザードマップ重説義務化」に関し、重要事項説明における説明方法や水害ハザードマップの調べ方、説明を行うにあたっての留意点などを解説いたします。

※ 宅地建物取引業協会会員（従事者）であれば、無料で視聴できます！（※ハトサポ用の ID・PWが必要となります） 一般公開（3月中旬から）は有料です。

**【今後の配信予定セミナー】**

- ・ 3月上旬 「宅地建物取引業者にとって必要となる「賃貸住宅管理業法」の知識」
- ・ 3月中旬 「改正民法（債権法）施行後の取引実務 Q&A」

**犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則改正／国交省**

関係資料地区連絡協議会設置

宅地建物取引業者は、犯罪による収益の移転防止に関する法律において「特定事業者」として位置づけられており、宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介は、同法に定める「特定取引」に該当することから、その顧客等について確認を行うことが義務付けられています。

**大学入学者選抜試験期日の試験会場周辺における受験生への不動産関係のチラシ配布等の自粛について／文科省・国交省**

新型コロナウイルス感染症対策として、受験生に対し、学生マンションやアパートを紹介するためのチラシ配布等の行為については、密集場所を形成することから自粛していただきたい旨、要請がありました。

**訃報**

元会長・前相談役 馬喰田高年氏が、令和 3 年 1 月 30 日 享年 91 歳にてご逝去されました。

生前の厚誼に深く感謝いたしますとともに、謹んでお悔み申し上げます。

平成 6 年 ～ 平成 18 年 会長 平成 18 年 ～ 令和 2 年 相談役

## 「不動産公売等における暴力団員等の買受防止措置」の創設／国税庁

関係資料地区連絡協議会設置

令和2年度税制改正により「不動産公売等における暴力団員等の買受防止措置」が創設されたことに伴い、令和3年1月1日以降の公告に係る不動産の公売及び随意契約における入札等に際して、宅地建物取引業者の場合、暴力団員等に該当しない旨の「陳述書」及び「宅地建物取引業の免許証の写し」を提出することとなりました。

手続の詳細については、公売情報HP「公売のしおり」をご参照ください。

<https://www.koubai.nta.go.jp/auctionx/public/doc/guide.html>

## 新型コロナウイルス感染症に係る対応について／国交省

「住居を失うおそれが生じている方への支援について」

関係資料地区連絡協議会設置

令和3年3月31日までの間、住居確保給付金の支給が終了した方に対し、解雇以外の離職や休業等に伴う収入減少等の場合でも、申請により、3か月間に限り再支給を可能とする予定です。

なお、対象地域は全国とし、申請を開始する時期は、生活困窮者自立支援法施行規則改正後を予定しています。

## 顧問税理士の無料電話不動産税務相談／全宅連

全宅連では、顧問税理士による不動産税務に関する電話無料相談を実施しています。

〔実施日時のご案内〕

開催日：令和3年3月8日（月）

時間：13：30～15：00 TEL：03-5821-8113

※ 予約不要です。

## 弁護士の無料電話法律相談（毎週金曜日）／全宅連

全宅連では、会員限定で弁護士による無料電話法律相談を実施しています。

〔2・3月の実施日時のご案内〕

開催日：令和3年2月26日

令和3年3月5日・12日・19日・26日

時間：13：30～16：30

※ 法律相談をお受けいただくには事前に予約が必要となります。

※ 法律相談の概要やお申込み方法等の詳細につきましては全宅連HPをご覧ください。

## 全宅連不動産契約書・重説書式の内容に関する電話相談／全宅連

全宅連書式(不動産契約書・重要事項説明書)に関する電話無料相談を実施しております。

開催日時：毎週月・火・木・金曜日 13：00～16：30

祝日・年末年始・全宅連が定める日を除く

相談員の体調不良等やむを得ない事情により、急遽中止となる場合あり

相談内容：不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容

取引上のトラブル等については、お受けできません。

相談窓口：03-5821-8118

※ 詳細は全宅連HP ([https://www.zentaku.or.jp/free\\_consultation/](https://www.zentaku.or.jp/free_consultation/)) をご覧ください。

## 全宅連版「わかりやすい売買契約書の書き方」について／全宅連

全宅連において策定している売買契約書の解説本「令和2年3月版わかりやすい売買契約書の書き方」につきまして、在庫切れの状況でしたが商品が納品されました。

※宅地建物取引業協会会員限定

注文方法等詳細につきましては全宅連HP「出版物のご案内」をご参照ください。

## 緊急事態宣言に伴う催物の開催制限、施設の使用制限等に係る留意事項等

令和3年2月2日に開催された新型コロナウイルス感染症対策本部における緊急事態宣言の期間延長と基本的対処方針の改定を受け、内閣官房新型コロナウイルス感染症対策推進室から、催物の開催制限、施設の使用制限等に係る留意事項等について事務連絡がまいりました。

また、今後年度末を迎えるにあたり、人の移動が活発になり、卒業式等の行事の開催が見込まれており、そのような行事について適切な開催のあり方を慎重に判断することが求められるとごうです。

つきましては、基本的対処方針の改定を受けた催物の開催制限、施設の使用制限等について、催物開催時における感染防止対策の徹底、施設における感染防止対策の徹底、業種別ガイドラインの遵守徹底、年度末に向けて行われる行事等における感染防止の徹底と人と人との間隔を十分に確保するなどの適切な開催方法の検討について、注意していただきますようお願いいたします。

内容は全宅連HPをご覧ください。

URL：<https://www.zentaku.or.jp/news/5906/>

## 不動産広告Q&A

Q. 新型コロナウイルスによる感染症の影響で、在宅勤務で利用するスペースの需要が増えていることから、納戸を「テレワークルーム（納戸）」と表示したいのですが、問題はないでしょうか？

A. 建築基準法では、居室と認められていない納戸等の非居室において、居室でなければ認められない用途で利用することを禁止していることから、「テレワークルーム（納戸）」と表示した場合には、建築基準法上、テレワークルームとして合法的に利用できないにもかかわらず、テレワークルームとして利用できると誤認されるおそれのある不当表示となり、表示規約に違反することとなります。

また、ご質問の「テレワークルーム」以外にも表示規約違反となる例として次のものがあります。

- 「書斎（納戸）」
- 「ファミリールーム（納戸）」
- 「ホビールーム（納戸）」等

なお、従来からの「サービスルーム（納戸）」等と表示しつつ、「テレワークルームとして使えます」等と表示した場合も同様の不当表示になります。

首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第315号(2021年1月号)】より引用