

名南東支部 通常総会開催



岡本大忍 会長挨拶



新入会員・転入会員のみなさん

平成31年度支部通常総会が4月24日、サーウィンストーンホテル（八事）において盛大に開催され、当日は98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て、本部報告を行っていただきました。

議長に齊田睦馬副支部長を選出し、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）から第2号議案（決算報告承認の件）が承認可決されました。

報告事項として、事業計画、収支予算、支部規則一部改正報告の件ありました。

議長降壇後、村上支部長より新入会員・転入会員、青年部会・女性部会の役員、本部不動産相談員のご紹介があり、それぞれの皆さんからご挨拶をいただき閉会となりました。

お知らせ

支部企画研修会開催のご案内

日 時： 令和元年7月5日（金）午後1時30分～〔午後1時 受付開始〕

会 場： サーウィンストーンホテル

※詳細は、FAX、6月のメール便「支部企画研修会開催案内」をご覧ください。

研修科目： 第1課目「売買契約書「特約」条項の書き方等について」

講 師： 中村法律事務所

弁護士 中村 伸子 氏

第2課目「既存住宅の取引における建物状況調査の留意点」

講 師： アットホーム(株) 西日本事業部中部営業部

専任職 山田 浩平 氏



定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用について、民法等との考え方の関係を具体的に教えてください。

Q&A

テレビ会議等のITを活用した宅地又は建物の賃貸の代理又は媒介に係る重要事項の説明については、平成29年10月1日から可能となっています。また、定期建物賃貸借に係る事前説明におけるテレビ会議等のITの活用等については、平成30年2月に通知（以下、「運用通知」）が発出されました（6月号に掲載）。今般、同通知について補足するための事務連絡を発出しましたのでその内容を解説いたします。

まずはテレビ会議等のITを活用した借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第2項の規定に基づく事前説明について改めて確認します。運用通知では、「事前説明について、次の①から④をすべて満たす場合に、対面による事前説明と同様に取扱うことができる」としています。

- ①賃貸人及び賃借人が、事前説明に係る書面（以下、事前説明書）及び説明について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること
- ②事前説明書を、賃借人にあらかじめ送付していること
- ③賃借人が、事前説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあること、並びに映像及び音声の状況について、

賃貸人が事前説明を開始する前に確認していること

- ④賃貸人の代理人が事前説明を行う場合には、委任状等の代理権の授与を証する書面を提示し、賃借人が、当該書面を画面上で視認できたことを確認していること
- 借地借家法第38条第2項等では、「建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、賃貸借は終了することを記載した書面を交付して説明しなければならない」とありますが、従来、電話の説明によることも可能と解されてきました。今回の運用通知は、テレビ会議等のITを活用した場合についても、電話による説明と同様に事前説明とするための取り扱いを示したものであり、従来の借地借家法等の解釈を変更するものではありません。

また、民法第99条は、「代理行為は本人のためにすることを示してした意思表示により効力を生じる」としています。取引実務におきましては、トラブルを極力防止する必要等から、代理人から委任状の交付が行われることが多いのが実態です。これを踏まえ、代理人を確認するための手続きの例示として、「委任状等の代理権を証する書類を提示すること」を示したものであり、代理行為の効力発生に係る民法等の解釈を変更するものではありません。

（文責：服部桂子）