



## 令和3年度 名南東支部通常総会

日時：令和3年4月22日（木）午後4時より

場所：ストリングスホテル 八事 NAGOYA

名古屋市昭和区八事本町100-36 TEL052-861-7875

※新型コロナウイルス感染拡大防止という観点から、昨年に引き続き、緊急措置として総会の規模を例年より縮小し、役員を中心に最小限の人数で開催いたします。

## ご挨拶

梅の花の開花とともに春の訪れを感じる季節になりました。新型コロナウイルス感染予防の為にマスク着用の重々しい日々が続きますが皆様におかれましては、お変わりございませんか。2019年末に発生した新型コロナウイルスは全世界に瞬く間に広がりました。2020年4月に新型コロナウイルス対策特別措置法に基づき緊急事態宣言が全国に発令されました。夏から初秋には若干収束の気配を見せましたが、現在、より大きな感染の波に直面し、我が国の経済及び、医療体制は未曾有の危機の真ただ中にごさいます。



村井 欣宏 支部長

名南東支部事業・本部事業におきましても恒例の事業が実施できない中、本部・支部の研修会はWEBによる講義を動画にて実施いたしました。三密対策のために最少人数での諸会議等を実施しながら2020年9月と本年2月の支部幹事会もWEBにて開催いたしました。研修会のWEB動画は視聴期間経過後も本部HPの「会員マイページ」よりご覧いただく事が可能です。昨年は民法改正や水害ハザードマップに係る重要事項説明書の説明項目の追加など留意すべき項目が多くございます。事故の無いお取引を行っていただくために利用頂きたいと思っております。

現在の状況を踏まえ本年も毎年行っておりました事業の開催が難しいと思慮いたします。皆様の健康を第一に考えて開催可能な事業は行い、又WEB等を活用しつつ支部運営を行っていきたくと考えております。

以前のように皆様と気兼ねなくお会い出来、笑顔で語り合える日が来ることを心より願ひましてご挨拶とさせていただきます。本年もご指導、ご協力の程、宜しくお願ひ致します。

### ◆不用品抽選会のご案内 ◆ 3月9日(火)午前11時より 於. 支部事務所

住宅地図 12冊程度(名古屋市、愛知県内)無償譲渡、抽選会に参加ご希望の会員の方は、3月5日(金)までに、支部事務局へご連絡下さい。予約制・先着12名 (☎052-837-7837)  
また、今後の状況によっては、延期または中止も想定しております。

※新型コロナウイルス対策として、ご出席をされる方につきましては、以下の事項をお守り頂きますようお願いいたします。

- ・風邪の症状(咳・鼻水・下痢・微熱等)がある方は、出席を見合わせる。(当日の朝、体温を測って下さい。)
- ・必ずマスクを着用する。

「月刊不動産流通」2019年10月号より転載

vol.441

国土交通省 土地・建設産業局不動産課

関連法規

Q&amp;A

## 宅建業法第36条 (契約締結等の時期の制限) について教えてください。

### ①規定の趣旨

未完成物件の売買等について、宅地建物取引業法（以下、法）では、宅地建物取引業者（以下、業者）に対して、契約締結等の時期に一定の制限を加えています。これは、このような物件の売買契約を締結する時点においては、買主は業者が示す完成予想図等を参考に契約を締結することになり、実際に完成した物件が契約時に示された完成予想図と食い違った場合、当事者間で紛争が起こることが想定されるためです。

このような問題に対処するため、法第36条においては、業者に対して、「宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前」においては、当該工事に関して必要とされる都市計画法第29条のいわゆる「開発許可」、建築基準法第6条第1項のいわゆる「建築確認」その他法令に基づく許可等の処分で政令（法施行令第2条の5）で定めるものがあつた後でなければ、「当該工事に係る宅地又は建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない」と定めています。これらの法令に基づく許可等があつた場合には、行政庁によって宅地の造成や建物の建築のための計画が承認されたことを意味するものであり、少なくとも将来にわたって、公法上の制限により大幅な設計変更を余儀なくされることがなくなると考えら

れるためです。

### ②規定の対象

本条の規定の対象となる主体は業者であり、売主業者、代理業者、媒介業者のほか、買主業者も対象です。本条が青田売りの規制の一つであることから忘れられがちですが、業者が未完成物件を購入する側である場合にも本規定が適用されることとなります。また、業者間取引にも本条が適用されます。本条が買主を保護するためだけではなく、取引紛争を防止し、取引の公正を確保することを目的としているためです。

また、本条は契約の締結そのものを禁じる規定であり、(1)工事の許可や建築確認を受けることを停止条件とした契約を締結することは、許可等があるまでに契約を締結することにより変わらないため、(2)許可等を受ける前に売買等の契約の予約をすることは、将来本契約を締結するという法的拘束力を生じさせるため、それぞれ許されないと解されます。

### ③違反に対する措置

本条の規定に違反した場合には、監督処分として1年以内の業務の全部又は一部の停止処分、指示処分の対象となり、情状が特に重いときには免許の取消処分の対象となります。宅地建物取引業者の皆様におかれましては、改めて法令の遵守に万全を期していただきますようお願い致します。

〈文責：木幡隆介〉