

すぐに活かす!

不動産
法務実務

不動産の円滑な流通、安心できる取引を促進するために
宅地建物取引業者の適切な調査や告知に係る法的根拠を学び、
2021年10月制定「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を理解!

不動産取引業者[売主／貸主／仲介業者]、不動産投資事業者には必須知識

不動産取引の調査・説明(告知)義務 のトラブル対応講座

～自殺・事件、その他重要な事項についてどのような調査・説明をすべきか～

仲介業者の調査義務の法的根拠／嫌悪すべき事件と重要事項／
ガイドラインの適用範囲、調査の範囲・方法・程度など各問題点を詳細に解説

ご あ ん な い

近時、宅建業者の重要な事項についての調査・説明義務をめぐり、
トラブルが多発しています。特に不動産取引にあたって、対象不動産
において過去に生じた人の死に関する事案について、適切な調査
や告知に係る判断基準がなく、取引現場の対応も未整備であったこと
で、円滑な流通や安心できる取引が阻害されていることも問題視
されてきました。そこで、本セミナーは、どのような事項が、調査説明
すべき対象事項になるのか、また、どのように調査すればよいのか、
どこまで調査すればよいのかの基本を学ぶとともに、2021年10月
に正式発表された「宅地建物取引業者による人の死の告知に関する
ガイドライン」をどのように理解すればよいのか、このガイドライン
で実務処理をしてよいのか等、調査・説明義務のあらゆる問題を
詳しく解説します。

日 時 2022年3月29日(火) 13:00～16:30

会 場 都市センターホテル
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL.03-3265-8211
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参 加 費 50,600円(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
46,200円(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
※テキスト代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社
Property
management
月刊レジャー産業 資料
〒104-0031
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を
記入のうえ、弊社企画事業部(FAX. 03-3564-2560)までご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

参加申込書

不動産取引の調査・説明(告知)義務のトラブル対応講座

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
TEL. ()	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
●出席者名①(フリガナ)	●ご担当者名()
●E-MAIL	●所属部署・役職名
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

- お申込み方法
・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証 / 請求書 / 銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛まで必ずご連絡ください。
・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮をお願いします。
・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねます。

不動産取引の調査・説明(告知)義務のトラブル対応講座

セミナープログラム

13:00~16:30 (※随時、休憩を挟んで進行してまいります)

I. 仲介業者の調査義務の法的根拠

1. 重要事項
2. 仲介業者の重要事項の調査・説明義務
3. 調査・説明義務が問題になったその他の事例
4. 調査・説明義務の刑事罰・行政処分

II. 自殺・殺人事件

1. 嫌悪すべき事件と重要事項
2. 実務上の調査・説明義務の判断基準
3. 説明方法・記載方法

III. 宅地建物取引業者による

人の死の告知に関するガイドライン

1. ガイドライン設定の趣旨
2. ガイドラインと、宅建業法上の処分・民事上の責任
3. 正式版ガイドラインの適用範囲
4. 宅建業者の行なうべき調査の範囲・方法・程度
5. 告知義務・告知の方法
6. 心理的瑕疵の希薄化

IV. 質疑応答

参考[国土交通省 2021年10月8日報道資料より抜粋]

宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

本ガイドラインにおいては、例えば以下の事項等について整理しており、詳細は概要、ガイドラインをご確認ください。

- 宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、過去に生じた人の死について、告知書等に記載を求めることで、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとす。
- 取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(転倒事故、誤嚥など)については、原則として告げなくてもよい。
- 賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死が発生し、事案発から概ね3年が経過した後は、原則として告げなくてもよい。
- 人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

講師プロフィール



立川 正雄 (たちかわ まさお)
立川・及川・野竹法律事務所 所長 / 弁護士

1980年4月横浜弁護士会に登録し、中村・立川法律事務所に入所。86年4月立川法律事務所開所、87年4月立川・山本法律事務所を開所し、2002年9月立川法律事務所に事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所に事務所名を変更し、現在に至る。

得意分野として、土地開発関係では、開発プロジェクトの借地契約・用地確保のための借地整理、開発地の優良宅地認定・買換特例・等価交換・課税繰延等、優遇税制を利用するためのコンサルティングと契約書の作成、ゼネコン・建設会社の建築に関わる業務全般、不動産・宅地・賃貸関係の契約アドバイスなど。借地に関しては、借地権の譲渡・借地上の建物の建替え・借地非訟・地主側の借地整理等の交渉・申立て・アドバイス・契約書の作成等を行なっている。

立川正雄弁護士の
「Q&Aで学ぶ
[不動産の法律実務]講座」

土地取引・開発を促進するために、法の理解は必須!
トラブルを回避して、良質な土地に価値をもたらす
実務知識を想定事例から学ぶ

所有者不明土地・建物に関する
民法改正・国庫帰属法の理解と実務

～ 民法・不動産登記法の改正・国庫帰属法の制定 ～

日 時：2022年3月8日(火)13時~16時30分

会 場：都市センターホテル

参加費：50,600円(1名様・消費税等含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合は
46,200円(1名様につき・消費税等含む)

所有者不明土地・建物の解消に向けた法制度の概要
／不動産登記法等の見直しの概要 / 相隣関係、共有に関する法改正のポイント / よくある隣地トラブルへの対応 / 相続した不要土地を国が引き取る制度(国庫帰属法)の理解 等わかりやすく解説。

<https://www.sogo-unicom.co.jp/pbs/seminar/>



総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびに、マスク着用でのご参加をよろしくお願いたします。