



URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。昨今、様々な分野で業務のIT化が進んできています。不動産取引を行う宅建業界でも賃貸取引に限って、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明（以下「IT重説」という。）が平成29年10月1日より本格運用されました。

そこで、今回のアーバンタイムスは、「IT重説」について特集してみたいと思います。

・「IT重説」とは

宅建業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のITを活用して行うものです。パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要です。

また、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に扱うものと規定されています。

・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」とは

第三十五条第一項関係

宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容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) 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。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類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、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

今後は、売買契約（法人間）においても平成29年8月1日から平成30年7月末まで（予定）の社会実験を経て、順次実施の予定です。

著者 張ヶ谷

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* 先月の問い合わせ件数 192件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(運送業)	—	1000坪	市川・船橋エリア	坪/4500円	即検討
倉庫・工場(バイク修理・保管)	100坪	60坪	湾岸エリア	坪/5000円	有れば検討
倉庫(運送業)トレーラー出入り有り	100坪	50坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
事務所(旅行業)	—	10坪位	塩浜・枝川	相場	有れば検討
工場・倉庫(溶接業)音が出る	100坪	60坪	江戸川区内	相場	即検討
倉庫(アパレルメーカー)自社にて改装	—	300坪くらい	江東区・品川湾岸エリア	相場	有れば即検討
倉庫・工場(冷凍魚の加工)	50坪	50坪	江東・江戸川区	相場	有れば検討
事業用地(自社本社・工場移転)	300~400坪	—	湾岸エリア	相場	有れば即検討
駐車場(ハイヤー)	100坪前後	事務所	枝川・辰巳エリア	相場	あれば検討

民泊 その1

最近では外国人旅行者の増加に伴ってホテル不足が問題になり、オリンピックを目指して都内でも多くのホテル建設が盛んにおこなわれていますが、一方で新しい宿泊形式として民泊が注目を集めています。

今までの法規制では、旅館業法に適合したホテルや旅館以外は客である第三者を宿泊させることができないとなっていました。ホテル不足を反映して旅館業法に適合しない民家やマンションの一室に旅行者を宿泊させるケースがみられ、様々な近隣トラブルを引き起こしていました。そこで新しく法整備が図られ、2018年6月15日から「住宅宿泊事業法」（民泊新法）が施行されることになりました。

民泊の定義としては「民泊とは、宿泊用に提供された個人宅の一部や空き別荘、マンションの空室などに宿泊すること」です。「民泊」と似たものに「民宿」がありますが、民泊は、正規のホテルや旅館が不足している場合に「一時的に」一般家庭で旅行者を受け入れることであり、民宿は「反復継続して有償で部屋を貸す」ことを指します。もちろん民泊は「有償」であってもかまいません。

これからは新しい法規に基づいた「民泊」が始まることとなりますが、民泊の規制内容は3種類に分けられ「旅館業法で定める住居として貸し出す民泊」「民泊新法で定める住居として貸し出す民泊」及び「民泊条例で定める国家戦略特区の民泊」となります。

管理物件のテナント紹介 第157回 ナブコシステム株式会社 様

日本に初めて自動ドアが登場してから半世紀以上がたち、今ではあらゆる建物に自動ドアが使われるようになりました。自動ドア国内シェアNo.1の「NABCO」の東日本地区販売代理店、ナブコシステム株式会社は24時間365日のサポート体制でお客様の安心と信頼にお応えしております。

これからの自動ドアは、「バリアフリー」「セキュリティ」「省エネルギー」と今まで以上に高い次元で対応していかなければなりません。

ナブコシステム株式会社は皆様のあらゆるご要望に対し「安全・安心・快適」を実現し、社会に貢献してまいります。

◆江東区東陽3-23-9K&N共同ビル（住居表示） ◆平成30年2月入居