

「告知書」及びインスペクションに関する論点項目

現状認識

1 住宅履歴書に期待される効果と普及促進の必要性について

期待される主な効果としては、以下の点が考えられるのではないかと。これらの効果により、既存住宅の流通市場が活性化することが期待されるのではないかと。

住宅所有者にとっては、

- ・適切な点検、補修、交換やリフォーム等が可能となる
- ・より適正な評価（実施した修繕等の追加投資を反映した評価）で既存住宅を取引することができる

既存住宅の購入者にとっては、

- ・一定の情報を有する既存住宅を安心して取引することができる

既存住宅取引の関係者にとっては、

- ・取引後の紛争の予防になることが期待される
- 取引時に説明をすれば、「隠れたる瑕疵」にならない。
書面で渡すことで、説明したのか否かが明らかになる。

2 住宅履歴書のみならず、いわゆる「告知書」そのものの活用促進が必要ではないか。

既存住宅の買主が判断をする上で必要な情報には、住宅の履歴情報だけでなく、敷地の境界確定の状況、土壌汚染の状況など宅地に関する情報や、周辺環境情報など様々な情報がある。

このように、住宅の履歴情報などの物件自体の性能、状態に関する情報以外にも、買主の判断に重大な影響を及ぼす情報であって、売主でなければ容易に知り得ない情報については、将来の紛争予防の観点から、売主と買主との間でできるだけ正確な告知により引継が円滑に行われることが望ましいのではないかと。したがって、売主から買主に対して取引の判断材料となる情報提供を促進するため、いわゆる「告知書」の活用を促進することが適当ではないかと。

「告知書」＝「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（不動産課長通達、いわゆる「ガイドライン」）において、物件の過去の修繕等の履歴や隠れたる瑕疵など売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは売主等が知り得る範囲で記載したものと位置付けられている。

3 インスペクションに期待される効果と普及促進の必要性について

期待される主な効果としては、以下の点が考えられるのではないかと。これらの効果により、既存住宅の流通市場が活性化することが期待されるのではないかと。

住宅所有者にとっては、

- ・より適正な評価（実施した修繕等の追加投資を反映した評価）で既存住宅を取

引することができる

既存住宅の購入者にとっては、

- ・ 専門的な第三者が客観的に検査・調査した結果を参考に、物件価格の妥当性、瑕疵の有無、維持修繕の要否等を検討し、契約の判断を行うことで、既存住宅を安心して取引することができる

既存住宅取引の関係者にとっては、

- ・ 取引後の紛争の予防になることが期待される

「インスペクション」= 第三者による建物の検査及び調査

「告知書」及びインスペクションのあり方の方向性

4 不動産取引の場面では、「告知書」の内容、インスペクションの内容について、どのようなものが求められるか。買主側のニーズは何か。

「告知書」について、取引の場面では、どのような情報が求められるのか。現在は、業界団体による書式の利用が一般的であるが、現状での過不足、問題点は何か。様式や項目の標準化・統一化を図る必要があるか。

インスペクションについて、取引の場面では、どのような情報が求められているのか。

5 「告知書」の作成は、売主の責任により行われるべきものであることを明確にすべきでないか。

「告知書」の内容については、媒介業者が調査・説明を行うには限界があり、売主の責任において作成され、買主に引き継がれるべきものではないか。

媒介業者は、売主に対して正確な情報の提供を求め、できるだけ正確な情報が円滑に提供されるよう努力することが求められるのではないか。

6 「告知書」の内容の信頼性をどのように確保するのか。

売主の責任により作成される「告知書」の内容が、信頼性のある情報であることをどのように担保することができるか。

7 「告知書」の提供のタイミングは、いつが適当か。

「告知書」の情報は、買主が購入を決定する上での参考情報となる可能性が高いものであり、契約を決定する前までに提供されることが望ましいのではないか。

媒介業者が売主と媒介契約を結んだ時には、少なくとも「告知書」の有無について、

媒介業者が確認することが望ましいのではないか。

例えば重要事項説明による情報提供と併せて売主の「告知書」による情報提供が行われることが望ましいのではないか。

8 インспекションのタイミングは、いつが適当か。また、実施主体と費用負担についてどのように考えるか。

インспекションは、売主が売却を決めた時点で行うのか、買主が購入を決定する前後で行うのか、いつが適当か。既存住宅の状況を適切に把握した上で取引を行おうとすると、売買契約締結前に実施し、その結果を踏まえて意思決定を行うことが望ましいのではないか。

インспекションの費用負担について、どのような形が望ましいか。

9 「告知書」及びインспекションを活用するインセンティブをどのように考えるか。

実施された補修やリフォームの結果に対して、適正な評価がなされることが一番のインセンティブと考えられるのではないか。

住宅融資などによるメリットの付与が考えられないか。ただし、この場合には、より厳格な「告知書」やインспекションの位置付けが必要とされるのではないか。

10 「告知書」及びインспекションの活用促進のための方策として、どのようなことが考えられるか。

「告知書」の直接的な義務付けが困難であるとして、その活用促進にはどのような方策が考えられるか。例えば、法令上の何らかの位置付け、運用の改善など。

同様に、インспекションの直接的な義務付けが困難であるとして、その活用促進にはどのような方策が考えられるか。

標準的な項目の設定、第三者機関による評価の統一化、事業者による自主的な基準の設定などを行うことについてどう考えるか。

媒介業務を行う宅地建物取引業者の役割についてどのように考えるか。

11 「告知書」やインспекションの内容をどのように適正な評価につなげていくか。

「告知書」やインспекションに基づく情報を価格査定に反映させる上での課題は何か。

媒介業者が物件の価額を評価する際に用いる査定マニュアルの改善が検討できないか。

1 2 宅建業法の中での「告知書」やインスペクションの位置付けについて。

宅建業法では、購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化が目的であり、買主が必要とする情報の提供を促進しようとして手続面で過大な義務を負わせることにより、流通の阻害要因とならないよう留意が必要ではないか。

建物の品質そのものを保証することではなく、流通の場面で正確な情報が伝わることに重きを置くことが重要ではないか。当該情報が市場に提供され、その情報を市場が評価することで適正な取引が行われることになるのではないか。

したがって、「誰によるどのような調査でなければならない」ということを義務付けるよりも、「買主が必要とする情報(どのような修繕や補修が行われたのか、いないのか)」が買主に伝えられることに重きを置くことが適当ではないか。

「告知書」の性質から、「告知書」に基づく情報については、重要事項説明(媒介業者が、調査責任・説明責任を負う。)とは別の位置付けが必要ではないか。(47条の不実告知の対象との関係についても、検討が必要ではないか。)【 次回以降の不動産部会での議論とも関連あり。】

宅地建物取引業者が媒介業務を行う場合には、「告知書」やインスペクションの情報が円滑に買主に引継がれるよう努力することが求められるのではないか。

宅建業者が自ら既存住宅の売主となる場合には、媒介の場合と比べ、より厳しい調査責任や説明責任を求められるが、既存住宅を買取り、これを販売する場合に、宅建業者が従前売主にどれだけの負担を求められるか。【 別途、保険制度や保証制度等の検討が必要か。】

1 3 「告知書」及びインスペクションの活用促進について、既存住宅以外の建物や宅地については、どのように考えるか。

「告知書」及びインスペクションの活用促進の対象は、既存住宅のみとするのか、あるいは新築住宅を含む住宅とするのか。全ての建物、宅地を対象とするのか。

事業者間の取引においては、デューデリジェンスが普及しており「告知書」・インスペクションにあたる情報が提供されているとみられるが、そのような取引についても対象と考えるか。

すべてを対象にする場合、統一的な項目の設定や詳細な定義づけは困難ではないか。

市場のニーズに応えるより幅広い情報提供について

1 4 既存住宅の取引の場面では、「告知書」やインスペクションの内容にとどまらず、既存住宅の選択に必要とされる情報提供が求められているのではないか。

例えば、過去の履歴や現状に関する情報のみならず、「今後、どれだけ使用できるのか」、「修繕・リフォームがどの程度必要か」といったことまで含めた情報提供が必

要ではないか。

15 宅地建物取引業者には、既存住宅の取得希望者に対して、情報提供の工夫やコンサルティング的な役割が期待されるのではないか。

宅地建物取引業者は、既存住宅購入希望者にとっては、最も身近な既存住宅の取引に関する「専門家」であり、一般の購入者に対するわかりやすい情報提供の工夫や、コンサルティング的な役割が期待されるのではないか。(この場合の情報提供については、現行の宅地建物取引業法において位置付けられていない範囲のものを含む。)