

改正宅地建物取引業法の施行に向けて

(1) 重要事項説明関係

(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

六の二 当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

イ 建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要

ロ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況

(赤字の部分は改正部分)

(1) インスペクションの結果の概要として説明する内容

○重要事項として説明する内容について

改正法で説明を求めることとしたインスペクションは、既存住宅の現況を第三者が専門的・客観的に調査することにより、売主・買主双方が安心して取引を行うことができる環境を整備するために導入するものである。

このため、国が定めた「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を踏まえたものとし、かつ、既存住宅売買瑕疵保険への加入が可能となるようなものとする必要がある。



重要事項として説明するインスペクションの結果の概要については、買主等が物件の状況を十分理解した上で取引判断を行うことができるよう、国の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づく検査結果報告書の検査結果の概要と同程度の内容とするべきではないか。

イメージ

重要事項説明書（抜粋）

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

6 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）

建物状況調査の実施の有無	有	無
建物状況調査の結果の概要	別添のとおり	

「有」の場合には、インスペクションを実施した者が作成した「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」を添付することを想定

【参照】資料1-2&1-4
資料2-2
資料2-3

(2)重要事項説明に用いるインスペクションの有効期間

○重要事項説明に用いるインスペクションの有効期間について

重要事項説明に用いるインスペクションの結果の概要については、

- ・重要事項説明時点における建物の現況が調査時点での状況と大きく乖離しないようにする必要があること
- ・既存住宅向けの瑕疵保険制度においては、経年変化による影響等を考慮し、現地検査の実施から1年以内の住宅を保険引受けの対象としていること

などから、調査の実施から1年を経過していないものを対象とするべきではないか。

○実施後1年以内のインスペクションが複数ある場合の取扱いについて

売主・買主の双方がそれぞれインスペクションを行った場合など、有効期間内のインスペクションが複数ある場合については、建物の現況と調査時点での状況の乖離がより小さいと考えられる、直近のインスペクションを重要事項説明対象とするべきではないか。

※複数のインスペクションでそれぞれの調査結果が異なる場合に、宅地建物取引業者の判断により直近のもの以外についても買主に説明することは差し支えない。

○重要事項説明の対象となるインスペクションが震災等の前に行われていた場合の取扱いについて

インスペクション実施後1年以内に大規模な自然災害が発生した場合など、建物の現況がインスペクション実施時点と異なる可能性があると考えられる場合についても、

- ・自然災害等によってどの程度の影響が建物に生じたかを個別に判断することは困難であること
- ・インスペクション実施時点で既に劣化・不具合があった場合などには、依然としてインスペクションの結果概要が買主の取引判断の参考となること

などから、重要事項説明の対象とするべきではないか。

(3-1) 保存状況の説明が必要な書類

○重要事項説明の対象とする書類について

改正法第35条第1項第6号の2口の規定は、買主の取引判断に重要な影響を与えると考えられる「建物の建築及び維持保全の状況に関する書類」について、その保存状況を重要事項として説明すべきことを定めたものである。

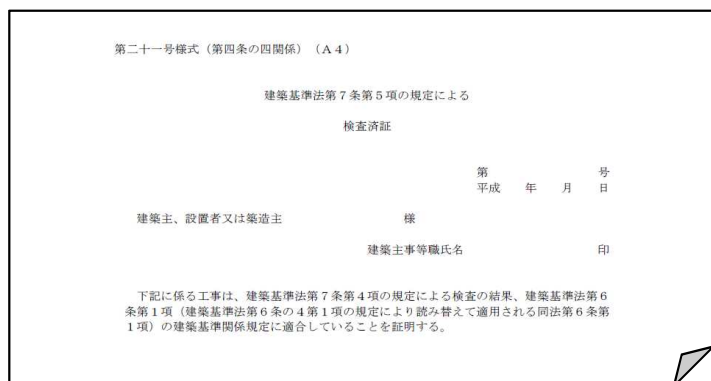
当該趣旨を踏まえ、

- ・ 建築時点における取引物件の法令適合性の確認
- ・ 将来のリフォーム・メンテナンスの実施
- ・ 瑕疵保険の付保
- ・ 住宅ローンの借入

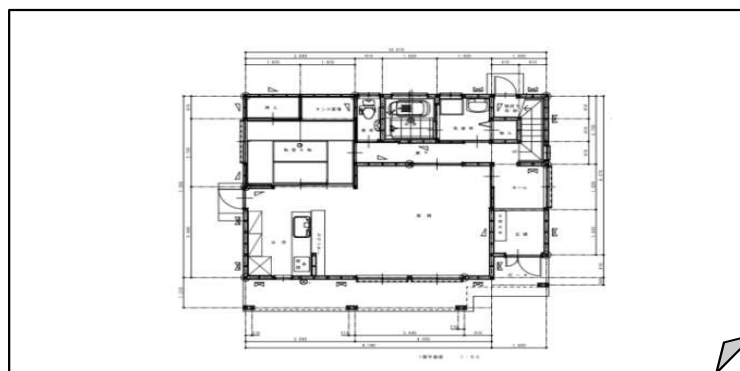
などの観点から、保存状況の説明が必要となる書類を次のものにするべきではないか。

- 1) 建築基準法令に適合していることを証明する書類・・・検査済証
- 2) 新築時及び増改築時に作成された設計図書類・・・建築確認済証及び確認申請時の図面類
- 3) 新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類・・・建物状況調査結果報告書
 既存住宅性能評価書、定期調査報告書
- 4) 新耐震基準への適合性を証明する書類・・・耐震基準適合証明書、固定資産税減額証明書
 耐震診断の結果報告書、住宅耐震改修証明書

○検査済証(抜粋)



○確認申請時の図面類 平面図(イメージ)



【参照】資料2-2

(3-2) 想定される書類の例

書類	概要
検査済証	工事が完了した建築物について、建築基準に適合していることを証明する書類
確認済証	着工前の設計段階の計画について、建築基準に適合していることを証明する書類
確認申請書の添付書類	平面図等の工事用の図面や、使用材料等を記した仕様書
建物状況調査結果報告書	改正法に基づく建物状況調査の結果報告書
既存住宅性能評価書	住宅の性能の評価を専門に行う第三者機関が既存住宅の劣化事象等の状態を検査し、性能を評価・表示した書類
定期調査報告書	建築基準法に基づき、一定の建築物(共同住宅等)の所有者・管理者が、定期的に建築物の劣化状況等の調査を行い、当該結果を行政庁に報告する際の書類
新耐震基準に適合していることを証する書類	新耐震基準(昭和56年6月1日から導入された現行の耐震基準)に適合することを証明する書類。住宅ローン減税等の税制優遇措置を受ける場合に取得する耐震基準適合証明書などが該当。