

既存住宅の安心な取引環境を整備し、流通市場の活性化を図るため、次の内容等<sup>i</sup>を改正事項とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律（以下「改正宅建業法」という。）が平成28年5月27日に成立、6月3日に公布され、平成30年4月1日から施行されることとなった。

①媒介契約の締結時に建物状況調査（インスペクション）を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付

②買主等に対して建物状況調査の結果の概要及び建物の建築・維持保全の状況に関する保存状況を重要事項として説明

③売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

改正宅建業法が円滑かつ適切に実施され、既存住宅の流通が活性化されるよう、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（部会長：中田裕康東京大学大学院教授）において、運用のあり方について検討がなされ、平成28年12月26日に「改正宅地建物取引業法の施行に向けて」<sup>ii</sup>がまとめられた。今後、この取りまとめを踏まえて、国土交通省において、関係省令、改正法の内容に係るQ&Aの整備等を実施することとなる。本稿では、その概要を紹介する。

### 建物状況調査の実施方法

建物状況調査の対象部位及び方法は、国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を踏まえつつ既存住宅売買瑕疵保険に加入する際に行われる現場検査の対象部位（基礎、壁、柱など）及び方法と同様のものとする

建物の基本的な品質・性能に係る部位の調査については、平成25年に国土交通省が「既存住宅インスペクション・ガイドライン」<sup>iii</sup>として調査方法等に関する指針を定めているところである。このガイドラインは既存住宅売買瑕疵保険の検査にも活用されており、同ガイドラインによるインスペクションを実施すれば、既存住宅売買瑕疵保険への加入も可能となり、既存住宅の流通促進に繋がることとなる。

同ガイドラインでは、①構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの、②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの、③設備配管に日常生活上支障がある劣化等が生じているもの等の劣化事象の有無を目視、計測を中心とする非破壊による検査により確認することとしている。

①設計図書等との照合をすること、②現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること、③耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること、④劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無又は原因を判定することは行わない。

建物状況調査の実施主体については、調査に係る一定の講習を修了した建築士とする。ただし、建築士以外の主体による建物状況調査の実施を可能とする場合の枠組み等について、検討を継続する。なお、自らが取引の媒介を行う場合など当該取引に利害関係がある場合にあっては、売主及び買主の同意があ

る場合を除き、建物状況調査の実施主体となるのは適当でない。

建物状況調査を客観的かつ適正に行うためには、建物の設計や調査に関する専門知識を有していること、適正な業務執行を担保するための指導・監督等の仕組みが制度上確保されていること、円滑に調査が行われるために必要な人員が確保されることが必要である。このため、一定の研修を受けた建築士を実施主体としている。また、客観性を確保し、利益相反とならないよう、売主及び買主双方の同意がある場合を除き、自らが取引の媒介を行う場合は、建物状況調査は行えない。

また、施行時点では、一定の研修を受けた建築士が実施主体となるが、建築士以外の宅地建物取引士等についても、実施主体となる可能性について引き続き検討されることとなる。

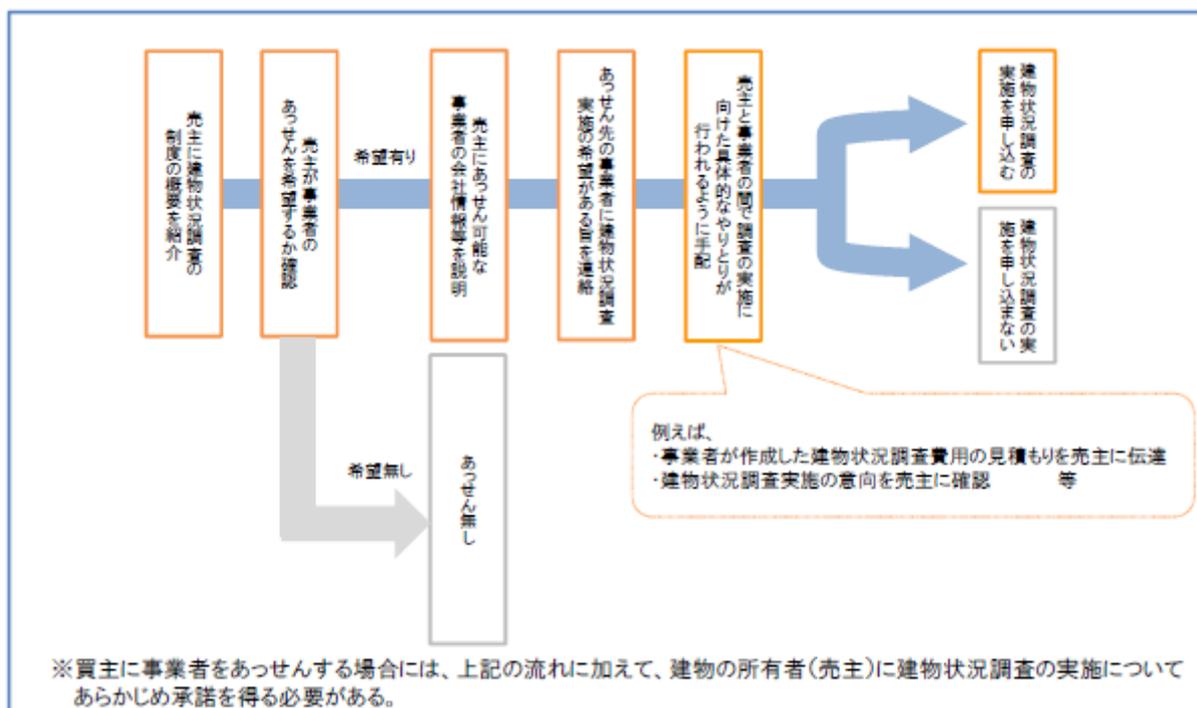
### 建物状況調査等を実施する者のあっせん

標準媒介契約約款においては、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項として「あっせんの有無」についてのみ記載する。

「あっせん」は、建物状況調査を実施している業者に関する単なる情報提供ではなく、売主又は買主と業者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配する。

宅地建物取引業者は、媒介契約の締結時に建物状況調査（いわゆるインスペクション）を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付しなければならないことになる。その際、売主等からのあっせんの希望を受けて複数の業者を順次あっせんする場合なども想定されるが、その都度媒介契約を変更することになるのは適切でないので、「あっせんの有無」についてのみ記載することとしている。

建物状況調査を実施する者のあっせんの流れ（出典：とりまとめ参考資料）



### 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明

重要事項として説明する建物状況調査の結果の概要は、客観的に適正な内容のものであることが重要

であり、国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づく既存住宅現況検査結果報告書の検査結果の概要と同様のものとする

記載イメージは次のとおりである。（出典：第3回部会資料2-5）

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）【イメージ】【木造・鉄骨造】

		作成日	〇年〇月〇日																																																												
建 物	建物名称	〇〇 〇〇		様邸																																																											
	所在地	〇〇県〇〇市〇〇 〇-〇-〇		<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番																																																											
	(共同住宅の場合)	マンション 等の名称		部屋番号 号室																																																											
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）																																																													
	階数	地上 2 階・地下 階	延床面積	150.33 m <sup>2</sup>																																																											
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日	〇年〇月〇日																																																													
	調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等（ <input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型 ）																																																													
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること)																																																													
	各部位の劣化事象等の有無	<p>※調査対象がない部位は二重線で隠すこと</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">劣化事象等</th> <th colspan="2">有 無 調査できなかった</th> </tr> <tr> <th><input type="checkbox"/></th> <th><input type="checkbox"/></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基礎</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>土台及び床組</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>床</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>柱及び梁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>外壁及び軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><del>バルコニー</del></td> <td><del><input type="checkbox"/></del></td> <td><del><input type="checkbox"/></del></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>小屋組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>その他 (蟻害、腐朽・腐食)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	劣化事象等	有 無 調査できなかった		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	土台及び床組	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<del>バルコニー</del>	<del><input type="checkbox"/></del>	<del><input type="checkbox"/></del>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	その他 (蟻害、腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">劣化事象等</th> <th colspan="2">有 無 調査できなかった</th> </tr> <tr> <th><input type="checkbox"/></th> <th><input type="checkbox"/></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><del>バルコニー</del></td> <td><del><input type="checkbox"/></del></td> <td><del><input type="checkbox"/></del></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>小屋組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>屋根</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	劣化事象等	有 無 調査できなかった		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<del>バルコニー</del>	<del><input type="checkbox"/></del>	<del><input type="checkbox"/></del>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	天井	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	屋根	<input checked="" type="checkbox"/>
劣化事象等	有 無 調査できなかった																																																														
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																													
基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																													
土台及び床組	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																													
床	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																													
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																													
外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																													
<del>バルコニー</del>	<del><input type="checkbox"/></del>	<del><input type="checkbox"/></del>																																																													
内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																													
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																													
天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																													
その他 (蟻害、腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																													
劣化事象等	有 無 調査できなかった																																																														
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																													
外壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																													
軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																													
<del>バルコニー</del>	<del><input type="checkbox"/></del>	<del><input type="checkbox"/></del>																																																													
内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																													
天井	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																													
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																													
屋根	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																													
調査実施者の氏名	住宅 太郎																																																														
調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号	〇〇〇〇	001-00001																																																													
建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造																																																														
建築士登録番号	国土交通	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第 000000	号																																																											
所属事務所名	(株)〇〇住宅検査																																																														
建築士事務所登録番号	東京都	知事登録	第 00000	号																																																											

重要事項説明の対象となる建物状況調査については、調査を実施してから1年を経過していないものを対象とする。調査を実施してから1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合には、取引物件の現況との乖離が最も小さいと考えられる直近の建物状況調査を重要事項説明の対象とする。

ただし、1年以内の直近の建物状況調査以外に、劣化事象が確認されている場合など、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を別途認識している際には、消費者の利益等を考慮し、宅地建物取引業法第47条に違反することのないよう、当該建物状況調査についても買主等に説明することが適当である。また、建物状況調査を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合など、重要事項説明時点での建物の現況が建物状況調査を実施した時点と異なる可能性がある場合であっても、当該建物状況調査についても重要事項説明の対象とする。

重要事項として説明する内容は、取引時点での建物の現況と大きく乖離しないことが求められる。また、既存住宅売買瑕疵保険においては、建物への経年変化による影響等を考慮し、現場検査の実施から1年以内の住宅を保険引受けの対象としているところである。そこで、調査から1年を経過していない直近の建物状況調査を重要事項説明の対象としている。なお、直近の建物状況調査以外の調査で劣化事象が確認されている場合は、その旨を買主に告げないと宅建業法47条違反となるおそれがあることに留意する必要がある。

### 当事者の双方が確認した事項の記載

「当事者の双方が確認した事項」は、原則として、建物状況調査など既存住宅について専門的な第三者による調査が行われ、その「調査結果の概要」を重要事項として宅地建物取引業者が説明した上で契約締結に至った場合の当該「調査結果の概要」とし、これを37条書面に記載する。また、これ以外の場合は、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として37条書面へ記載する。

ただし、契約当事者の双方が写真等をもとに客観的に既存住宅の状況を確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合など、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる特別な場合には、当該事項を37条書面に記載することは差し支えない。

宅建業者は、売買等の契約の成立時に建物の構造耐力上主要な部分の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面（以下「37条書面」という。）を交付しなければならないことになる（改正宅建業法第37条第1項）。これは、契約の内容を明確にし、契約成立後の紛争を防止するためである。

現在、告知書等<sup>iv</sup>により、売主が建物の構造耐力上主要な部分のひび割れや雨漏りなどを告知している場合があるが、その場合でも告知書に記載された内容は売主の主観的な認識に過ぎず、そのまま契約の内容となるものではない。したがって、告知書等は契約の内容に紛争が生じた場合の重要な判断要素にはなるが<sup>v</sup>、告知書等に記載された建物の構造耐力上主要な部分の不具合（瑕疵）が直ちに契約の内容となり瑕疵担保責任の対象から外れたり、告知書等に記載されなかったものが直ちに隠れた瑕疵に当たったりするものものではない。売主の認識をもとに37条書面に記載することは、かえってトラブルを引き起こすことになりかねないとの判断から、37条書面に記載するものは、原則として建物状況調査の概要に限ったものと思われる。現行の告知書等の性格は、改正宅建業法の施行により変わるものではない。

ただし、建物の構造耐力上主要な部分に瑕疵があることを売主・買主の双方が確認し、特約事項として、当該瑕疵があることに応じ価格を引き下げたり、当該瑕疵を瑕疵担保責任の免責事項としたりする場合もある。そこで、契約当事者の双方が写真等をもとに客観的に既存住宅の状況を確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合など、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容となっている場合は、当該事項を37条書面に記載することと

している。

#### 書類の保存の状況に関する重要事項説明

建物の建築及び維持保全の状況に関し、重要事項説明の対象として保存の有無を明らかにする書類は、

- ・ 建築基準法令に適合していることを証明する書類
- ・ 新耐震基準への適合性を証明する書類
- ・ 新築時及び増改築時に作成された設計図書類
- ・ 新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類

とする。

なお、区分所有建物のマンション管理組合など、売主以外の者がこれらの書類を保有している場合には、書類を実際に保有している者についても説明する。また、貸借の場合においては、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況についての重要事項説明の対象外とする。

既存住宅については、建築基準への適合性が不明確である場合には住宅ローンの借入や既存住宅売買瑕疵保険の付保等が円滑になされない可能性があるほか、適切に既存住宅のリフォームやメンテナンスを行うためには、当該既存住宅の設計図書や新築時以降に行われた調査点検に関する書類などが必要となることから、上記の書類を宅建業者が重要事項説明時に保存の有無を明らかにしなければならない書類としている。なお、賃借の場合は、賃借人による住宅ローンの借り入れやリフォームの実施は想定されないことから、重要事項説明の対象外としている。

その他、次の提言がなされている。

標準媒介契約約款を改正し、物件の売買又は交換の申込みがあったときは、媒介依頼者に対して遅滞なく報告することを宅地建物取引業者の義務として追加する。

暴力団等の反社会的勢力の排除に関する事項を標準媒介契約約款に追加する。

関係事業者団体と連携しつつ、改正法の施行に向けて次のような取組を行うよう検討を進める。

- ・ 建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険についてのパンフレット等の作成
- ・ 建物状況調査を実施する者の検索システムの構築
- ・ 改正法の内容に係るQ&Aの整備 等

年度内にも関係省令が整備され、来年度には、国土交通省による広報活動が展開されることになろうが、施行までの期間は1年余りしかない。拙論が改正宅建業法の理解に少しでも役立てれば幸いである。

(大野 淳)

<sup>i</sup> このほか、①営業保証金制度等による弁済の対象から宅地建物取引業者を除外、②事業者団体に対し、従業者への体系的な研修を実施する努力義務を賦課との改正がなされたところであり、これについては平成29年4月1日から施行される。

<sup>ii</sup> [http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203\\_hudousan01.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_hudousan01.html)

<sup>iii</sup> <http://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf>

---

iv 「宅地建物取引業法の解釈・運用について（平成 13 年国土交通省不動産課長通達）」において、「売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争防止に役立てることが望ましい」とされており、告知書の建物関係の記載事項例として、建物の瑕疵の存否又は可能性の有無が挙げられている。物件状況等報告書、物件状況確認書と称する例もある。

v 問題となった瑕疵が告知書の記載内容と異なるものではないことなどを理由に、売主の瑕疵担保責任を否認した裁判例など（大阪高判平成 16 年 9 月 16 日）。