

改正宅地建物取引業法の施行に向けて（案）

平成28年12月26日

社会資本整備審議会産業分科会
不動産部会

施した時点と異なる可能性がある場合であっても、

- ・自然災害等による建物への影響の有無及びその程度について具体的に判断することは困難であること、
- ・自然災害等が発生する以前の建物状況調査において劣化事象等が確認されていた場合などには、その結果が取引判断の参考になること

から、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ことが適当である。

3. 「書類の保存の状況」に関する重要事項説明（改正法 § 35①六の二・ロ）

(1) 重要事項説明の対象となる保存書類の範囲

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関する重要事項説明は、既存住宅の購入判断等に大きな影響を与えられとされる一定の書類の保存の有無等について、買主等が事前に把握した上で取引に関する意思決定を行えるよう、新たに法に規定されたものである。

既存住宅については、満たすべき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、居住開始後に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。

こうしたことから、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

とするべきである。

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べきである。

【参考資料集】P12

(2) 貸借の場合における取り扱い

今般の法改正は、既存住宅の安心な取引環境を整備し流通を促進することを目的に行われたものであり、こうした観点から、書類の保存状況に係る重要事項説明の規定も整備されたところである。貸借では、売買に伴う既存住宅の流通とは異なり、借主による住宅ローンの借入やリフォーム等の実施は一般に想定されないところであり、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ことが適当である。

ただし、貸借の場合であっても、戸建ての賃貸住宅でリフォームが可能な場合などにおいて、消費者の利益等を考慮して、借主に同書類の保存状況について説明することは差し支えない。

4. 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載（改正法§37①二の二）

改正法第37条第1項に基づき売買契約等の成立時に契約当事者に交付する書面（以下「37条書面」という。）は、契約を媒介した宅地建物取引業者が当該契約の一定の事項を書面にすることで契約内容を明確にし、契約成立後の紛争を防止することを目的としたものである。

今般、建物状況調査に関連して、37条書面に「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項」を記載することが新たに定められた。構造耐力上主要な部分のひび割れや雨漏りなど、契約成立後のトラブル防止を目的に措置されたものであるが、契約当事者が既存住宅の現況について不確かな認識をもとに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原因となりかねない。

このため、「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条書面に記載することとするべきである。また、これ以外の場合は、既存住宅の現況について当事者双方がどのような認識に基づいて契約を締結したかが明らかでないため、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として37条書面へ記載することが適当である。

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と考えられる。

【参考資料集】P13

Ⅲ. 売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告について（改正法§34の2⑧）

取引物件に係る売買又は交換の申込みに関する報告は、宅地建物取引の透明性の向上を図る観点から、宅地建物取引業者による伝達を確実なものとし、媒介依頼者が適時かつ適切に物件の取引状況を把握できるようにすることを目的としたものである。

このような目的を踏まえ、当該報告が実務上も適切に行われるようにするため、国土交通大臣が定め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のが適当である。【参考資料集】P14

なお、改正法に基づく「報告」は、買受申込書など、売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合に行うものとするのが適当である。

IV. 媒介契約書面への反社会的勢力排除に関する条項の追加について

改正法の施行に伴う今般の標準媒介契約約款の改正の機会を捉え、近年の社会的要請であ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べきである。【参考資料集】P15

V. 改正法施行に当たっての留意点について

改正法施行に当たっては、建物状況調査等に係る新たな制度の趣旨・内容について広く周知徹底を図るとともに、関係者が改正法の内容を円滑かつ適正に実施できるよう、環境整備を行うことが重要である。

このため、国においては、上記を踏まえた関係省令等の整備を行うとともに、関係する事業者団体等と連携しつつ、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べきである。

- ・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