

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

【令和6年4月1日施行】
（傍線の部分は改正部分）

改 正 案	現 行
<p>第34条の2関係 （略）</p> <p>1 （略）</p> <p>2 媒介契約の書面化について （1）（略） （2）書面に記載すべき事項について ① （略） ② 標準媒介契約約款に基づく契約であるか否かの別（規則第15条の9第4号関係） （略）</p> <p>3～5 （略）</p> <p>7 建物状況調査を実施する者のあっせんについて 宅地建物取引業者は、媒介契約を締結するときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載することとする。 <u>標準媒介契約約款では、媒介契約の目的物件が既存の住宅である場合において、あっせん「無」とするときは、その理由を記入することとしているが、例えば次のような理由を記入することが考えられる。</u> <u>・甲が、建物状況調査を実施する者のあっせんを希望しないため</u> <u>・目的物件の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため</u> <u>・既に建物状況調査が実施されているため</u> また、依頼者が建物状況調査について認識した上で既存住宅の取引を行えるよう、宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。 建物状況調査を実施する者のあっせんを行う場合には、あっせん</p>	<p>第34条の2関係 （略）</p> <p>1 （略）</p> <p>2 媒介契約の書面化について （1）（略） （2）書面に記載すべき事項について ① （略） ② 標準媒介契約約款に基づく契約であるか否かの別（規則第15条の7第4号関係） （略）</p> <p>3～5 （略）</p> <p>7 建物状況調査を実施する者のあっせんについて 宅地建物取引業者は、媒介契約を締結するときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載することとする。また、依頼者が建物状況調査について認識した上で既存住宅の取引を行えるよう、宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。 建物状況調査を実施する者のあっせんを行う場合には、あっせん</p>

先が既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号）第2条第5項の既存住宅状況調査技術者であることを同規程第5条第2項第2号の既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。また、建物状況調査を実施する者に関する単なる情報提供ではなく、依頼者と建物状況調査を実施する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こととする。その際、建物状況調査を実施する者は建築士であることから、報酬を得て建物状況調査を行うには、建築士法第23条第1項の規定に基づく建築士事務所登録を受けている必要があることに留意すること。

なお、建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、売却希望の依頼者及び購入希望の依頼者（交換希望の依頼者を含む。）の同意がある場合を除き、宅地建物取引業者は、自らが取引の媒介を行う場合にあっては、建物状況調査の実施主体となることは適当でない。

また、宅地建物取引業者は、購入希望の依頼者（交換により既存住宅を取得しようとする依頼者を含む。）が建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ物件所有者の同意が必要であることに留意すること。

建物状況調査を実施する者のあつせんは、媒介業務の一環であるため、宅地建物取引業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあつせんした場合において、報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない。

8～11 （略）

第35条第1項第6号の2関係

1 重要事項説明の対象となる建物状況調査について

建物状況調査が過去1年（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等（住宅の品質確保の促進等に関する法律施

先が既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号）第2条第5項の既存住宅状況調査技術者であることを同規程第5条第2項第2号の既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。また、建物状況調査を実施する者に関する単なる情報提供ではなく、依頼者と建物状況調査を実施する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こととする。その際、建物状況調査を実施する者は建築士であることから、報酬を得て建物状況調査を行うには、建築士法第23条第1項の規定に基づく建築士事務所登録を受けている必要があることに留意すること。

なお、建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、売却希望の依頼者及び購入希望の依頼者（交換希望の依頼者を含む。）の同意がある場合を除き、宅地建物取引業者は、自らが取引の媒介を行う場合にあっては、建物状況調査の実施主体となることは適当でない。

また、宅地建物取引業者は、購入希望の依頼者（交換により既存住宅を取得しようとする依頼者を含む。）が建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ物件所有者の同意が必要であることに留意すること。

建物状況調査を実施する者のあつせんは、媒介業務の一環であるため、宅地建物取引業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあつせんした場合において、報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない。

8～11 （略）

第35条第1項第6号の2関係

1 重要事項説明の対象となる建物状況調査について

建物状況調査が過去1年以内実施されている場合には、建物状況調査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

行規則（平成12年建設省令第20号）第1条第4号に規定する共同住宅等をいう。）にあっては、2年。以下この項において同じ。）以内に実施されている場合には、建物状況調査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）」（別添4）に基づき、劣化事象等の有無を説明することとする。説明を行うに当たっては、当該建物状況調査を実施した者が既存住宅状況調査技術者であることを既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。

なお、住戸内における調査と住戸外における調査を、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にした上で、それぞれ実施している場合も、建物状況調査として有効である。この場合、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」として、住戸内における調査を実施した者が作成したものと住戸外における調査を実施した者が作成したものが分かれているときは、その両方を説明するものとする。

本説明義務については、売主等に建物状況調査の実施の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、実施の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

実施後1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合は、直近に実施された建物状況調査を重要事項説明の対象とする。ただし、直近に実施されたもの以外の建物状況調査により劣化事象等が確認されている場合には、消費者の利益等を考慮し、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。なお、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直近のもの以外に別途認識しているにもかかわらず、当該建物状況調査について説明しない場合には、法第47条違反になりうる。

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等、重要事項の説明時の建物の現況が建物状況調査を実施した時と異なる可能性がある場合であっても、自然

事項説明用）」（別添4）に基づき、劣化事象等の有無を説明することとする。説明を行うに当たっては、当該建物状況調査を実施した者が既存住宅状況調査技術者であることを既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。

本説明義務については、売主等に建物状況調査の実施の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、実施の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

実施後1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合は、直近に実施された建物状況調査を重要事項説明の対象とする。ただし、直近に実施されたもの以外の建物状況調査により劣化事象等が確認されている場合には、消費者の利益等を考慮し、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。なお、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直近のもの以外に別途認識しているにもかかわらず、当該建物状況調査について説明しない場合には、法第47条違反になりうる。

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等、重要事項の説明時の建物の現況が建物状況調査を実施した時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や、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等においてはその調査結果が取引に係る判断の参考になることを踏まえ、当該建物状況調査についても重要事項として説明することが適当である。

2 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16条の2の3関係）

規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存の状況に関する説明は、原則として、当該書類の有無を説明するものであり、当該書類に記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではない。また、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存に代えて、当該書類に係る電磁的記録が保存されている場合も含むものとする。なお、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の作成義務がない場合や当該書類が交付されていない場合には、その旨を説明することが望ましい。

また、売主・買主が安心して取引ができるよう、住宅の品質に関する正確な情報を提供する観点から、必要に応じ規則第16条の2の3各号に掲げる書類の概要等を消費者に情報提供することが考えられる。

また、本説明義務については、売主等に当該書類の保存の状況について照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、当該書類の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。なお、管理組合や管理業者等、売主等以外の者が当該書類を保存している場合には、その旨を併せて説明することとする。

(1)～(5) (略)

その他の留意すべき事項

1～3 (略)

4 不動産の売主等による告知書の提出について

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や、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等においてはその調査結果が取引に係る判断の参考になることを踏まえ、当該建物状況調査についても重要事項として説明することが適当である。

2 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16条の2の3関係）

規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存の状況に関する説明は、原則として、当該書類の有無を説明するものであり、当該書類に記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではない。また、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存に代えて、当該書類に係る電磁的記録が保存されている場合も含むものとする。なお、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の作成義務がない場合や当該書類が交付されていない場合には、その旨を説明することが望ましい。

また、本説明義務については、売主等に当該書類の保存の状況について照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、当該書類の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。なお、管理組合や管理業者等、売主等以外の者が当該書類を保存している場合には、その旨を併せて説明することとする。

(1)～(5) (略)

その他の留意すべき事項

1～3 (略)

4 不動産の売主等による告知書の提出について

宅地又は建物の過去の履歴や性状など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項に関し、売主等から協力を得られるときにおいて告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことについては、建物状況調査の活用と併せて、告知書により買主等への情報提供の充実が図られることで、将来の紛争の防止に役立つなど、宅地又は建物の円滑な流通を促進することが期待されることから、積極的に行うことが望ましい。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、

- ① 土地関係：境界確定の状況、土壌汚染調査等の状況、土壌汚染等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況
- ② 建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、石綿の使用の有無の調査の存否、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の傾き、腐食等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況
- ③ その他：消費生活用製品安全法（昭和48年法律第31号）第2条第4項に規定する特定保守製品の有無、従前の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関わった建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業者等

などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととなる。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。

5 (略)

宅地又は建物の過去の履歴や性状など、取引物件の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の防止に役立つことが望ましい。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、

- ① 土地関係：境界確定の状況、土壌汚染調査等の状況、土壌汚染等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況
- ② 建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、石綿の使用の有無の調査の存否、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の傾き、腐食等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況
- ③ その他：消費生活用製品安全法（昭和48年法律第31号）第2条第4項に規定する特定保守製品の有無、従前の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関わった建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業者等

などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととなる。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。

5 (略)