

第1部『既存住宅取引についての宅建業法改正の要点と実務上の留意点』 質問回答

※質問への回答は、一般的な考え方等を示したものであり、個別具体的な事案においては見解等が異なる場合があります。

☆下記回答で引用されている国交省が公表している「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」については、下記URLよりご参照ください。

URL : [http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000132.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html)

1. 建物状況調査と瑕疵担保責任・媒介責任・調査実施者の責任等の関係について

No.	質問	回答
1	建物状況調査を行っていれば瑕疵担保責任は免責されるのでしょうか？	<p>建物状況調査を行って、当該調査によって劣化事象が明らかになって、売買契約書の中で「当事者の双方が確認した事項」として記載すれば、売主も買主も、「そのような劣化事象がある建物」を引き渡すことに合意したことになるので、「そのような劣化事象」は「隠れた瑕疵」には該当しません。</p> <p>しかし、建物状況調査を行っても判明しない瑕疵は存在するので、そのような瑕疵が後日判明した場合には売主の瑕疵担保責任の問題となります。この場合の取り扱い、瑕疵担保責任について売買契約書でどのような合意をしていたかによって決まります。建物状況調査を行っていたからと言って、それだけで当然に瑕疵担保責任が免責されるものではありません。</p>
2	<p>①建物状況調査実施者に、調査ミスがあった場合には、その責任はどうなりますか。</p> <p>②あっせんを行った宅建業者に責任はありますか。</p>	<p>① 建物状況調査を行う既存住宅状況調査技術者は、国の登録を受けた建築士であり、専門家として建物状況調査を行います。したがって、専門家としての注意義務を尽くすことなく劣化事象等を見逃すなどの調査ミスがあれば、依頼者との関係で損害賠償請求を受けることがあります。</p> <p>② 建物状況調査を行った既存住宅状況調査技術者に調査ミスがあっても、原則として宅地建物取引業者は、自身があっせんした調査実施者が行った建物状況調査の結果について責任を負いません。</p> <p>ただし、既存住宅状況調査技術者の資格を取り消されていることを知りながらその者をあっせんし、そのものによる調査結果により売主又は買主に損害が及んだ場合などには、宅地建物取引業法の監督処分の対象となる可能性があります（国交省Q&amp;A 3-6）。</p> <p>また、そのような者をあっせんした宅地建物取引業者に対し、損害を被った売主又は買主から損害賠償を請求される可能性もあります。</p>

No.	質問	回答
3	<p>目視ただけで調査したことになるのですか？          すぐに雨漏りしたら、誰が買主への責任を取るのでしょうか？</p>	<p>建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです（国交省Q&amp;A1-1）。</p> <p>建物状況調査の実施者は、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した上で、国が定めた既存住宅状況調査方法基準に規定する方法で調査します（国交省Q&amp;A2-3）。</p> <p>このような調査であれば、既存住宅状況調査を行ったこととなります。</p> <p>すぐに雨漏りした場合、そのような劣化事象が契約締結時に存在した「隠れた瑕疵」に該当するのであれば、売主と買主の間では、瑕疵担保責任についての約定に従って処理されます。建物状況調査の実施者に、専門家としての注意義務違反があり、その結果、雨漏りをするような劣化事象を見落としていたということであれば、建物状況調査の実施者も、責任が問われるものと考えられます。</p>
4	<p>建物状況調査で調査できなかった箇所から瑕疵が発見され、トラブルになった場合、</p> <p>①売主の責任は追及されるのでしょうか？</p> <p>②その場合、売主、宅建業者の説明義務は問われないようにするにはどうしたらよいですか？</p> <p>③調査実施者（建築士）の責任はどうなるのでしょうか？</p> <p>※買主は、一般消費者とする。</p>	<p>① 建物状況調査は、既存住宅状況調査技術者が調査した範囲での劣化・不具合を調査するものです。したがって、調査した箇所・調査しなかった箇所を含め、建物状況調査技術者が調査できなかった劣化・不具合が一切存在しないことを保証する調査ではありません。「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」の裏面には、「瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。」と記載されています。</p> <p>したがって、瑕疵が後日発見された場合には、「隠れた瑕疵」として売主の瑕疵担保責任が問題になります。売買契約で有効に瑕疵担保責任が免責されている場合には、売主が知らなかった瑕疵について、売主が責任を負うことはありません。</p> <p>② 売主が当該瑕疵を知りながら告知・説明をしなかったのであれば、売主に説明義務違反の責任が追及されることが考えられます。しかし、専門家である既存住宅状況調査技術者が調査していて判明しなかったことを売主が知っていたと立証することは、一般的には、極めて難しいと考えられます。</p> <p>また、仲介業者も、当該瑕疵を知りながら告知・説明をしなかったのであれば、仲介業者に説明義務違反の責任が追及されることが考えられます。しかし、この場合も、当該瑕疵が仲介業者の物件調査で通常発見できるような瑕疵であればともかく、そうでなければ、専門家である既存住宅状況調査技術者が調査していて判明しなかったことを仲介業者が知っていたと立証することは、一般的には、極めて難しいと考えられます。</p> <p>③ 調査を実施した既存住宅状況調査技術者が責任を負うことは、原則としてないと考えられます。もっとも、建物状況調査技術者も、専門家としての注意義務を負って建物状況調査を行っています。したがって、仮に、既存住宅状況調査技術者であれば当然に気づくはずである劣化・不具合に気付かなかったということであれば、建物状況調査技術者が責任を負わなければならないということになります。</p>

No.	質問	回答
5	劣化事象等が確認され、その後補修工事を行った場合、調査結果に説明することとしているが、実際に直したかどうかの確認はどのようにすべきですか？	<p>建物状況調査を行って劣化事象が確認され、その後に補修工事が行われたとしても、補修工事後に建物状況調査を行っていないければ、重要事項説明の対象となるのは、劣化事象が確認された建物状況調査になります。</p> <p>この場合に、仲介業者が単に「補修工事がなされました」という説明を行った場合には、買主に劣化事象が完全に修復されたかのような誤解を与える危険があり、仲介業者が責任を問われる可能性もあります。もちろん、仲介業者が工事内容に納得して問題がなくなったと判断してそのような説明をするのであればよいのですが、通常の仲介業者にはその判断が難しいとも考えられます。</p> <p>したがって、仲介業者としては、補修工事後にも改めて建物状況調査を行ってもらうようにすることや、売主側に補修工事に関する資料等を提出してもらい、売主側で工事についての説明をしてもらって、買主に確認してもらうようにすることが考えられます。</p> <p>また、補修箇所の補修が不完全であった場合には売主が責任を負うのかどうかを契約書の中に定めるようにすべきでしょう。</p>
6	建物状況調査を行っていれば瑕疵担保責任は免責されるのでしょうか？	<p>建物状況調査を行って、当該調査によって劣化事象が明らかになって、売買契約書の中で「当事者の双方が確認した事項」として記載すれば、売主も買主も、「そのような劣化事象がある建物」を引き渡すことに合意したことになるので、「そのような劣化事象」は「隠れた瑕疵」には該当しません。</p> <p>しかし、建物状況調査を行っても判明しない瑕疵は存在するので、そのような瑕疵が後日判明した場合には売主の瑕疵担保責任の問題となります。この場合の取り扱いは、瑕疵担保責任について売買契約書でどのような合意をしていたかによって決まります。建物状況調査を行っていたからと言って、それだけで当然に瑕疵担保責任が免責されるものではありません。</p>
7	建物状況調査を実施していない場合において、瑕疵が発見された場合の売主の瑕疵担保責任についての契約書等への記載例について教えてください。	<p>瑕疵担保責任についての契約書での取り扱いは、宅地建物取引業法改正前後で特に変わるところはありません。</p>

## 2. 建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険の関係について

No.	質問	回答
1	<p>保険加入の検査を行った結果、瑕疵保険に加入できない結果となった場合に、「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」が発行されるのでしょうか。また、築年数が経っていても瑕疵保険に加入できるのでしょうか。</p>	<p>瑕疵保険加入のための検査と、建物状況調査とは、検査・調査の目的が異なる別の制度です。したがって、瑕疵保険加入のための検査では、「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」が発行されるとは限りません。「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」が必要であれば、建物状況調査を併せて行うように依頼する必要があります。瑕疵保険の加入については、築年数は要件ではありません。ただ、加入には、新耐震基準を満たすことが必要になっているので、旧耐震基準時の建物については、新耐震基準を満たしていることを証明する必要があります。</p>
2	<p>新耐震を満たしていない建物でも対象になりますか？</p>	<p>建物状況調査の対象となる建物は、「既存住宅」であり、新耐震基準を満たしているか否かとは関係ありません。他方、瑕疵保険加入については、新耐震基準を満たす必要があります。</p>
3	<p>「既存住宅売買瑕疵保険」のための検査をもって、重説における「建物状況調査の実施の有無」を「有」にしても良い、という理解でいいのでしょうか？</p>	<p>必ずしも「瑕疵保険加入のための検査」の実施をもって「建物状況調査」の実施となるわけではありません。建物状況調査を兼ねた保険加入のための検査をしてもらうことが必要です。</p>
4	<p>保険の検査が建物状況調査を上回る厳しい検査ならば、建物状況調査を省略することも可能でしょうか？</p>	<p>瑕疵保険加入のための検査と、建物状況調査とは、検査・調査の目的が異なる別の制度です。また、いずれも任意のものであり、例えば、売主が瑕疵保険加入のための検査だけを行って、「建物状況調査は行わない」という選択を行うことも可能です。ただし、瑕疵保険加入のための検査だけを行う場合には、建物状況調査は行っていないということになります。</p>
5	<p>建物状況調査と瑕疵保険をダブらせることは必ず必要なのですか？</p>	<p>建物状況調査も瑕疵保険加入の検査も任意ですし、一方の調査・検査を行う場合に、必ず両者を行わなければならないというものではありません。ただ、建物状況調査と瑕疵保険加入の検査を同一業者に依頼することによって、費用の削減等が可能な場合があります。</p>
6	<p>既存住宅売買瑕疵保険加入の検査と加入は、売主で申込むのか、買主で申込みをした方が良いでしょうか？買主が住んでいくので買主がやった方が良いでしょうか？ともおもいますが、教えて下さい。</p>	<p>売主・買主どちらからも申し込むことができます。瑕疵保険加入可能な物件であれば売却しやすいと考える売主は、売主から申し込むことになるので、売主・買主どちらの申し込むのがよい、ということではありません。なお、買主が購入前に保険加入の検査を行おうとする場合には、売主の承諾が必要になります。</p>

No.	質問	回答
7	店舗等兼用住宅は、瑕疵保険に入れるのでしょうか？	店舗等併用住宅も加入可能です。併用住宅は共同住宅と同じ扱いとなります。詳細については各保険事業者へお問合せください。
8	既存住宅売買瑕疵保険は、築何年から対象になりますか？築10年の物件は新築時の保険に加入していますが・・・	<p>「新築住宅」以外であれば、既存住宅売買瑕疵保険の対象となります。</p> <p>新築住宅時の住宅瑕疵担保責任保険は、10年間の瑕疵担保責任保険期間内に売却された場合、新たな住宅取得者（転得者）に対して事業者（新築の売主業者、建築会社）の資力確保義務はなく保険は発動されません。ただし、売却後も、元々の住宅取得者に対する事業者の資力確保義務は残存します。</p> <p>ただし、被保険者である事業者が転売特約が付帯されている場合には、新たな住宅取得者（転得者）に保険が引き継がれますが、保険期間は、当初の10年間の残り期間、かつ、新たな住宅取得者の所有期間内となります。</p> <p>一方、事業者が転売特約を付けない（認めない）場合で、瑕疵について保証が必要な場合には、既存住宅売買瑕疵保険を付けることとなります。</p> <p>※新築住宅…「建設工事完了の日から起算して1年以内のもので、かつ、人の居住の用に供したことがないもの」</p>
9	既存住宅売買瑕疵保険に売主が加入した場合、買主にはいつから保証されるのですか？引き渡し後？保険加入から売買契約まで時間がかかった場合はどうなりますか？	<p>保険の始期日は住宅の引渡し日となります。</p> <p>保険の検査の有効期限は1年間以内となります（木造の場合。RC造は一部例外あり）。</p>
10	通常、保険の勧誘・説明には保険の取扱資格が必要と思いますが、今般の「既存住宅売買瑕疵保険」に関しては、資格が必要にならないのでしょうか？保険のパンフレットを置いておく場所だけでも保険取扱事業所としての登録が必要になるのではと思いました。	<p>保険募集人資格は被保険者となり得る対象への募集行為に必要となります。</p> <p>既存住宅売買瑕疵保険（個人間）の場合には、被保険者は登録検査事業者となりますので、消費者（売主・買主等）への勧誘・説明は募集行為には該当しません。</p> <p>したがって、消費者（売主・買主等）向けのチラシを置くのは問題ありません。</p>

### 3. 賃貸物件の建物状況調査について

No.	質問	回答
1	建物状況調査の有無について、業法35条により記入することになり既存住宅の賃貸の媒介においても必要な事ですが、何年毎に調査を行うのが良いかを教えてください。	
2	賃貸の媒介・代理において建物状況調査を行う場合、例えば10室のアパートを1部屋ごとに違う借主に媒介するとき、1部屋ごとに建物状況調査が必要となるのでしょうか？	宅地建物取引業法35条は、賃貸の媒介・代理の場合であっても、建物状況調査を実施しているか否か、実施している場合には結果の概要を重要事項説明として行わなければならない旨を定めています。 しかし、建物状況調査の実施そのものが賃貸人に義務付けられているものではありません。建物状況調査を行っていないければ、実施していない、という説明を行えばよいということです。
3	賃貸オーナー（貸主）は、1年以内の建物状況調査を毎年作成して提出する必要がありますか？その場合のコストに関してはその都度かかってくるのでしょうか？	ただ、オーナーチェンジ等で賃貸物件そのものが売買の対象となり、建物状況調査がなされた場合には、当該物件を新たなオーナーが新たな賃借人に賃貸する場合に建物状況調査の結果の概要を重要事項説明の対象としなければならない場合があります。
4	賃貸における建物状況調査の場合は、家主がするものですか？それもまた、1年以内でないと駄目ですか？何度も毎年に渡り、調査がいるのでしょうか？	
5	賃貸借物件で貸主が建物状況調査はしない、でも借主が建物状況調査を報告して欲しいと言われてもできない場合、これはこれで有効でしょうか？	貸主にも借主にも建物状況調査の実施は義務付けられていません。したがって、借主となろうとする者が建物状況調査を希望した場合であっても、貸主はその希望に応じなくても違法ではありません。もっとも、その結果、借主となろうとする者はその賃貸借契約を締結しないということもありえます。

#### 4. 建物状況調査のあっせん・媒介契約について

No.	質問	回答
1	<p>媒介業者が「あっせん」について説明し、売主(買主)が「あっせん」を希望したとしても、媒介業者は「あっせん」をしないということはあるのでしょうか？(媒介契約は「無」と記載)</p>	<p>可能です。 媒介業者には、建物状況調査を実施する者をあっせんする義務はありません。したがって、媒介業者にあっせんの意思がないのであれば、媒介契約上の「あっせんの有無」の欄には「無」と表示することになります。</p>
2	<p>媒介業者が、既存住宅の調査事業者をあっせんする場合で、その調査を希望する売主(買主)が自ら依頼したときには媒介手数料の他にあっせん手数料を請求可能でしょうか？</p>	<p>建物状況調査を実施する者のあっせんは、宅地建物取引業者が媒介業務の一環として行うものです。したがって、依頼者は、媒介報酬とは別にあっせん料を支払う必要はありませんし、媒介業者は、あっせんの依頼者に対して媒介報酬とは別にあっせん料を請求することはできません(国交省Q&amp;A3-13参照)。</p>
3	<p>建物状況調査を実施する者のあっせんの有無について、売主(買主)にあっせんをしたが、実際の調査は売主(買主)が自ら業者を探して実施した場合も有りとなると考えて良いですか？</p>	<p>媒介契約時に、建物状況調査を実施する者をあっせんするという合意が依頼者との間でなされているのであれば、「あっせんの有無」の欄には「有」と表示することになります。</p>
4	<p>私自身で宅建取引士と既存住宅状況調査技術者登録を兼ねており、勤務先も同様です。この場合、別の研修ではなるべく自身で建物状況調査を行わないほうが良いと推奨されましたが、どうなのでしょう？</p>	<p>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はないとされています(国交省「解釈・運用の考え方」第34条の2関係4)。 なお、取引に直接の利害関係を有しない関連会社(グループ会社)を建物状況調査を実施する者としてあっせんすることは差支えなく、この場合、売主及び購入希望者の同意は不要です(国交省Q&amp;A3-5①)。</p>
5	<p>買主が不動産業者・既存住宅状況調査技術者を有する建築業者等の場合、既存住宅状況調査技術者は第三者になりますか？他の会社による調査が必要になりますか？</p>	<p>既存住宅状況調査技術者を有する者が買主である場合、当該買主の既存住宅状況調査技術者は、売主とは利害が相反する買主側であると考えられるので、当該取引に関する第三者には該当しないと考えられます。 他の会社によって建物状況調査するのか、それとも調査せず取引を行うのかは、当事者の判断に委ねられます。</p>

## 5. 建物状況調査の対象物件

No.	質問	回答
1	①一棟のレジデンスも、既存住宅ということでしょうか？ ②信託受益権の取扱いはどうなりますか？	①住宅であれば、新築以外は対象となります。 ②今回の法改正で、宅建業者が信託受益権の売主となる場合の重要事項説明(業法35条3項関連)については改正はありません。
2	古家付土地売買の場合、古家は築30年だが床傾斜ある場合、土地売買なのでインスペクション説明は不要でしょうか？	古屋付土地売買の場合、そもそも、土地建物売買なのか、土地売買なのかが問題となります。買主に当該古屋を利用する目的がなく、引き渡し後に当該古屋の移転登記をせずに取り壊すこととされているなど、明らかに土地売買である場合には、建物状況調査についての説明は不要であると考えられます。
3	業者間の取引の場合でも建物状況調査は必要になるのでしょうか？	業者間の取引であっても、建物状況調査を実施する者をあつせんすることとした場合には、建物状況調査を実施する者をあつせんする必要があります。 なお、業者間取引の場合であっても、建物状況調査の実施は任意です。
4	建物状況調査を行った後にリフォーム(スケルトン、配管まで)した場合、調査は有効ですか？	重要事項説明の対象となる建物状況調査がなされているのであれば、当該建物状況調査の結果の概要については説明する必要があります。その説明に加えて、現況が異なっていること、リフォームを行っていること等を説明する必要があると考えられます。 ただし、例えば、建物状況調査で指摘されている劣化事象が、リフォームによって解消されているのかどうかについては、誤解を招く表現を行わないように注意する必要があります。
5	建物状況調査を行ってから1年を経過してから買主の客付けを行う場合、再度調査をする必要がありますか？	既存住宅に関する建物状況調査の実施は任意です。したがって、建物状況調査を実施してから1年を経過してから買主の客付けを行う場合、再度、建物状況調査を実施する義務はありません。もっとも、重要事項説明の対象となる「建物状況調査の結果の概要」は、「過去1年以内に実施されている場合」ですので(国交省「解釈・運用の考え方」第35条第1項第6号の2関係1)、建物状況調査を実施してから1年が経過した後の重要事項説明では、当該建物状況調査の結果の概要は重要事項説明の対象ではありません。しかし、重要事項説明では、「建物の建築及び維持保全の状況に関する書類」の「建物状況調査結果報告書」の保存状況の説明対象になります。
6	既存住宅には新築住宅は含まれないが、築後1年以上を経過した「未入居」物件については、既存住宅に含まれ、今回の調査、記載が必要になるのでしょうか？	既存住宅とは、「新築住宅以外の住宅」であり(既存住宅状況調査技術者講習登録規程2条3項)、「新築住宅」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律2条2項に規定する新築住宅をいうとされています(同規程2条2項)。住宅の品質確保の促進等に関する法律2条2項は、「新築住宅」を「新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの(建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。)」をいうと定めています。 したがって、未入居であっても、建築工事完了の日から1年を経過したものは、「既存住宅」になります。



## 6. 建物状況調査（その他）について

No.	質問	回答
1	買主から建物状況調査をして欲しいという要望があった場合でも、売主は拒否することができるのでしょうか？	建物状況調査の実施は任意ですから、売主は拒否することは可能です。買主からの依頼の場合は売主の承諾を得られなければ実施することができませんので、その旨を伝えることとなります。
3	買主からの建物状況調査依頼があっても、売主が承諾せず価格に反映させるという申出があった場合はどうするのですか。建物状況調査依頼で買主と売主の折り合いが付かないときの対応を教えてください。	建物状況調査について売主と買主とで折り合いがつかなかった場合には、建物状況調査がないままで当該物件を購入するのか、購入を見送るかは、買主の判断となるでしょう。建物状況調査をしない代わりに売買価格を引き下げるといふ売主の申し出に対して、買主が承諾するのであれば、それでも構いません。後日瑕疵が見つかった場合には、瑕疵担保責任の問題になり、売主と買主とでどのような契約条項にしていたかによって処理することになると考えられます。
2	「建物状況調査」があれば、現在行っている売主の物件調査、設備状況の報告は不要でしょうか？	例えば、建物状況調査では劣化事象が判明しなかった場合であっても、売主は雨漏りを認識している場合も想定できます。売主による物件や設備状況の報告は、売主が認識している物件等の状況についての報告であり、建物状況調査とは別に必要であると考えられます。
4	建物状況調査を実施しなかった場合のデメリットは何ですか？	建物状況調査を実施することのメリットについて、国交省は、「建物状況調査を行うことで、調査時点における住宅の状況を把握した上で、売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができます。また、既存住宅購入後に建物状況調査の結果を参考にリフォームやメンテナンス等を行うことができます。」としています（国交省Q&A1-2）。したがって、建物状況調査を実施しなかった場合には、これらのメリットを受けることができないということになります。
5	マンションの専有部分は壁の内側なので壁面のクラック等ほとんど共有部分なので、何かあれば修繕積立金等で対応できるので、インスペクションは必要ないのでしょうか？	建物に劣化事象が存在することが判明した場合に、その修繕費用を誰が負担することになるのかは重要な問題であり、修繕積立金で対応できるということは、買主にとって重要なことであると考えられます。しかし、建物状況調査は、そもそも、「調査時点における住宅の状況を把握した上で、売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができる」というメリットがある制度です（国交省Q&A1-2）。区分所有建物であってもそのメリットはありますから、建物状況調査が不要であるということにはならないと考えられます。

7. 建物状況調査の重要事項説明（35条1項6号の2イ）について

No.	質問	回答
1	改正業法35条1項6号の2イにおいては、説明の対象となるの建物状況調査は、実施して1年間以内のものとのことですが、その期間がボーダーにある場合、それは契約（重説）時点か、決済時が基準となるのでしょうか？ ※重説時は1年以内であったが、引渡時(予定)日では1年超となる場合。	重要事項説明を実施する時点が基準となります。

8. 書類の保存状況（35条1項6号の2ロ）の重要事項説明について

No.	質問	回答
1	書類の保存状況についての確認で「照会を行った事実は書面等に残すことが望ましい」とありますが、どのように書面に残すのか？書面を作成し照会先に記入してもらうのでしょうか？	後日、照会を行ったかどうか問題となった場合には、「照会を行った」ということを書面で示すことができることが重要です。どのように記録するかは法定されているものではありません。売主への照会の場合であれば、照会のための書面に記入してもらう方法も考えられますし、その他の場合には、照会のための書面に記入してもらう方法のほか、「〇月〇日〇時頃、〇〇会社の〇〇氏に対して電話で問い合わせたところ、次のとおり回答を得た。(1)〇〇〇については・・・」ということを経営日誌や稟議書のような社内の正式な文書に記載すること等も考えられます。
2	重要事項説明書に記載する「建物の建築及び～保存の状況」について、共同住宅において管理会社が保管している場合、宅建業者として開示を請求した場合、当然に開示されるのでしょうか？(管理会社の開示事項として義務になるのか) ※情報開示について、管理会社がプライバシー、個人情報等といて、開示を渋るケースがあるため	管理会社に回答の義務があるとはされていないので、宅地建物取引業者に対して当然に回答するかはわかりません。 ただ、業法35条1項6号の2ロの関係では、「書類の保存状況の有無」を照会するのであって、書類の内容の開示を求める必要まではありません。保存されているか否かをどうしても回答してもらえないようであれば、売主である所有者本人から管理会社に照会してもらう方法をとることも考えられます。

9. 37条書面の作成について

No.	質問	回答
1	<p>既存住宅売買保険加入の為の検査結果を37条書面の「双方が確認した事項」の資料として使用できるのでしょうか？</p>	<p>「当事者の双方が確認した事項」は、「建物状況調査等、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に至った場合の当該「調査結果の概要」とし、これを本条の規定に基づき交付すべき書面に記載することとする。」(法37条1項2号関係に関する「解釈・運用の考え方」とされます。保険加入のための検査が専門的な第三者によって行われているものであれば、その調査結果の概要を重要事項説明の対象とし、売買契約の内容とすることができるのであれば、「双方が確認した事項」のための資料とすることはできると考えられます。</p>
2	<p>「当事者の双方が確認した事項」に該当するものとして、どんな項目が想定されますか？告知書では「無」「該当無し」の項目であっても、建物にかかる項目であれば該当するのでしょうか？</p>	<p>国交書「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(ガイドライン)では、「当事者の双方が確認した事項」については、以下のように説明されています。</p> <p>『「当事者の双方が確認した事項」は、原則として、建物状況調査等、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、これを本条の規定に基づき交付すべき書面に記載することとする。これ以外の場合については、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として書面に記載することとする。</p> <p>ただし、当事者の双方が写真や告知書等をもとに既存住宅の状況を客観的に確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合等、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場合には、当該事項を「当事者の双方が確認した事項」として書面に記載して差し支えない。』</p>
3	<p>資料26ページ「37条書面の記載のイメージ③」：既に利用している物件状況報告書や付帯設備表で「雨漏り有」で報告するときがありますが、物件状況報告書や付帯設備表に記載をしても、37条書面に記載する必要があるのでしょうか？原則ではなく例外なので記載する必要はないのでしょうか？</p>	<p>「雨漏り有」と売主が報告したとしても、雨漏りがある状態で建物を引き渡しても良いのか、雨漏りがない状態(修繕する等)で建物を引き渡す必要があるのかは、売買契約の内容で決まります。</p> <p>雨漏りの状況を双方が客観的に確認し売買契約の内容とする、すなわち「確認した雨漏りがある建物を売買の目的物とする」、「確認した雨漏りは瑕疵担保責任を負わない」とするのであれば、「建物の構造体力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項」として37条書面に記載することになります。</p>

10. 改正宅建業法が適用される取引について

No.	質問	回答
1	平成30年4月1日以前の媒介契約は再契約しなければならないのでしょうか？	施行日前に締結された媒介契約の記載事項は、「従前の例による」という経過措置が定められています。したがって、平成30年4月1日の時点で改めて改正法の内容の媒介契約を締結する必要はありません。
2	今回のセミナーの改正業法の施行日は平成30年4月1日からと思いますが、この改正法は引渡しや平成30年4月1日以降の取引が対象になるのでしょうか？。それとも重説や契約日が上記日程以降になる場合なのでしょうか？	まず、「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」については、平成30年3月31日以前に媒介契約が締結されている場合には、上記No.1の回答のとおりです。 「建物状況調査の結果の概要」や「書類の保存状況」についての重要事項説明や、「当事者の双方が確認した事項」についての37条書面への記載については、重要事項説明や売買契約締結が施行日以降になる場合には、改正法に基づいて行わなければなりません。
3	媒介契約の更新、例えばH30. 3. 25～H30. 6. 24までの場合、インスペクションの説明義務はあるのでしょうか？	平成30年3月25日の時点では、媒介契約に関する業法34条の2第1項の規定は施行されていません。したがって、平成30年3月25日に締結された媒介契約の記載事項は、改正法の経過措置により、「従前の例による」とされるので、建物状況調査の説明をすべき法的義務が発生することはありません。 もっとも、契約締結が施行日以降になることが見込まれるということであれば、建物状況調査の説明をしておくことも、顧客目線では有益であると考えられます。
4	既存建物の法改正について、競売で落札し再販する際には、建物状況調査については、自身の売主の時点からの内容で良いのですか？	平成30年4月1日以降に売主として既存住宅を販売する場合には、改正法が適用されます。この場合、建物状況調査が実施されている場合にはその概要を説明する必要があり、自己の所有となる前に建物状況調査が実施されているか否かを確認できる範囲で確認する必要があります。

1 1. 建物状況調査の調査方法等について

No.	質問	回答
1	<p>区分所有建物を調査する際の範囲は分かりづらいので教えてください。 また、住戸型、住棟型とありますが、どちらを選択すれば良いのでしょうか？</p>	<p>「住棟型調査」とは、マンションの住棟全体のうち特定階(最上階・最下階・指定された途中階)などの調査を行うものであり、「住戸型調査」とは、住棟の中の特定住戸を調査対象としてマンションの出入口から住戸に至る経路などの調査を行うものです。「住棟型調査」は単一の者が住棟全体を所有しているケースを想定したものであり、「住戸型調査」は複数の区分所有者が存在するケースを想定したものです。一般的に「住戸型調査」の方が、調査対象部位が少ないため、調査料、調査時間等が軽減されることが考えられますが、複数の区分所有者が存在する場合であっても「住棟型調査」の実施を妨げるものではありません。(国交省Q&amp;A2-8②参照) 取引物件が一棟なのか、各住戸部分なのかに応じて、選択をすれば良いかと思えます。</p>
2	<p>収益物件売買の際、建物状況調査の住人協力が難しい時は、どうしたら良いですか？</p>	<p>入居者の協力が得られずに調査ができなかった場合は、概要書の「調査できなかった」にチェックが入ります。調査できた部位については劣化事象の有無の記載で大丈夫です。ただし、調査できなかった事項ばかりの建物状況調査の結果を見て、買主が不審に思うかもしれません。そのためには、極力、居住者の協力が頂けるように努力が必要と考えられます。</p>
3	<p>(調査費用について)一戸建住宅(70~80㎡)であれば5万円程度ですが、共同住宅の場合はどのように見積もられるのでしょうか？概ねのコスト概算表はありますか？</p>	<p>各調査会社にお問い合わせ下さい。</p>
4	<p>床下や小屋裏の劣化を確認するとき、例えば床下を点検する時全体のどのくらいの割合が点検できれば点検したことになるのですか？床下にもぐり室内の床下をくまなく点検(目視)できればよいのですか。何らかの構造上の事情(都合)で一部しか点検できなかった場合はどのように考えればよいのですか？</p>	<p>建物状況調査では、基本的には1箇所以上の天井点検口・床下点検口より覗いて目視できればよいとされています。潜り込んでまでの点検は要求されていません。数箇所にわたる潜り込みの点検などは、各調査会社のオプション対応となります。</p>
5	<p>講義映像では「白華現象」についても言っていましたが、「白華現象」は劣化事象になるのでしょうか？</p>	<p>既存住宅状況調査方法基準において、「白華」は劣化事象とされております。</p>

No.	質問	回答
6	<p>大規模住居の建物状況調査について、一棟丸々が対象で、その際の調査の場合、最低限調査に入らなくてはならない住居スペースは何室分となるのでしょうか？階数は資料にありましたが、住居スペースの表記はありませんでした。</p>	<p>調査対象となる階の住戸については全ての住戸及び共用部分等になります。</p>
7	<p>区分所有建物の特定の一室の取引において、法的に定められた建物状況調査の調査範囲はおおよそが共用部分に該当すると思いますが、所有者一個人が共用部分の調査まで業者へ依頼することになるのでしょうか？ また、専有部分における調査対象はどのような部分が該当するのでしょうか。</p>	<p>マンションの建物状況調査では、1棟全体を対象とする「住棟型」と、各住戸を対象とする「住戸型」があり、特定の一室の建物状況調査であれば「住戸型」に該当します。どちらの調査も専有部分だけでなく共用部分の調査も行われますが、「住棟型」と「住戸型」では調査範囲等が異なります。 従って、建物状況調査を依頼すれば、共用部分の調査も必須となりますが、共用部分については、売主等が予め管理組合・管理会社に承諾を得ておかない勝手には調査できないので、建物状況調査を実施しようとする場合には、その許可が得られるかの確認が必要となることに注意が必要です。 なお、「住戸型」の場合の共用部分の調査範囲は、「主要な出入り口から調査対象住戸に至る経路上から目視可能な範囲」「調査対象住戸のバルコニーから可能な範囲」となっています。具体的な調査対象部位・方法については、既存住宅調査方法基準を参照願います。また、居室（専有部分）の調査については木造戸建て住宅と基本的に変わりません。</p>