

平成30年度 不動産実務セミナー

第1部『既存住宅取引に係る宅建業法改正点の再確認と流通促進制度』 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。

1. 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	インスペクションの「あっせん」とは、業者を紹介だけすれば良いのか？具体的に見積り等もとらないといけないのか？	「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは、売主又は購入希望者などと建物状況調査を実施する者との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとり(例えば、建物状況調査を実施する者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼者に伝達すること等)が行われるように手配することです。 建物状況調査を実施する者に関する情報を単に提供することは「あっせん」ではありません。(国交省Q&A3-1)
3	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、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？	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)。
3	インスペクションの専門的な第三者とは、同じ会社に所属している有資格者でも第三者に該当するのか？他社へ依頼しないと第三者とはいえないのか？	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&A3-5)。

2. 建物状況調査の対象

No.	質問	回答
1	既存住宅の定義について	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の無いもの(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。
2	建売新築住宅及び2年以上未入居物件は既存住宅か？	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。

3	現況登記は「事務所」であるが、風呂・キッチンがあり、「居宅」に用途変更する場合は”既存住宅”に該当するか？	建物状況調査は入居後に伴う不具合をできるだけ軽減しようとするものです。したがって、登記記録に関係なく、居住の用に供する設備が備わっているなど継続して人が住めるような状況にある場合は既存住宅と考えて下さい。
4	インスペクションは一般的なアパート等の賃貸も対象になるのか？	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、そして実施している場合には結果の概要について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場合は、「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。 調査結果の概要の説明が必要となるケースとしては、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の重要事項説明などが考えられます。
5	耐震診断を実施していない旧耐震の住宅もインスペクションは実施可能か？	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、既存住宅売買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。
6	宅建業者自ら売主の場合、建物状況調査は必要か？	建物状況調査は取引態様に関係なく、義務ではありません。但し、実施した方がトラブル未然防止の観点から望ましいでしょう。

3. 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	建物状況調査と瑕疵保険の関係について教えてほしい。	建物状況調査を実施し、劣化・不具合等が無いなどの一定の条件を満たす場合には、既存住宅売買瑕疵保険に加入することができます。瑕疵保険に加入するには、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者による検査が必要になりますので、あらかじめ瑕疵保険へ加入を希望している場合は、登録検査事業者に在籍している既存住宅状況調査技術者に依頼されるようにして下さい。
2	既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準とは？建物状況調査の検査とはまた別なのか？	建物状況調査は、国が定めた「既存住宅状況調査方法基準」に従い調査を行うのに対し、ご質問の既存住宅売買瑕疵保険の検査は各保険法人が定めた基準によるものです。但し、検査事業者の検査を既存住宅状況調査技術者が行った場合には、保険法人の現場検査を省略できるとされております。

4. 建物状況調査の調査方法

No.	質問	回答
1	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いいですか？	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。
2	白蟻の調査も行うのでしょうか？	既存住宅状況調査方法基準(国土交通省告示82号)第5条2項によれば、目視による白蟻調査が義務付けられていますので、必ず調査されます。
3	建物状況調査の結果の概要で、劣化事象等の有無の項目で、調査できなかった項目へのチェックは何項目まで許されるのか？	調査できなかった項目のチェック数に制限はありません。調査対象の状況によって異なりますが、調査できなかった項目が多いと相手方の納得が得られない可能性が考えられます。
4	構造上主要な部分に関するインスペクションには、構造計算（耐震診断）も必要なのではないか？（関係してくるのではないか？）	本来は構造計算や耐震診断の調査をすることが望ましいのですが、これらはかなり費用がかかることから現在のインスペクション費用の相場では難しい状況です。
5	戸建てとマンションの調査方法の違いを教えてください	木造戸建ての場合は、建物全体が調査対象になりますが、マンションの調査のうち住戸型では、マンション全体の調査はせず専有部分のほか共用部分の一部が対象となります。

5. 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	テキストP. 25のように、調査実施者にインスペクションの結果の概要を説明してもらう場合、重要事項説明において一番先に説明してもらうことは問題ないか？（全部の説明に同行してもらうと時間がかかるので、この項目を他の項目に先んじて説明してもらうケースが考えられるため）	重要事項説明の項目は説明順序の規定はありませんので、先に説明してもらってかまいません
2	インスペクションの結果、補修した場合、重説への記載について、インスペクションの結果と補修後の状況はことなるがインスペクションを基に補修したと書けばよいのか？	ご指摘の通り、①インスペクションの結果の概要を説明し、②そのうちどこを補修したのか、について説明して下さい。
3	売主・買主ともに建物状況調査をしなかった場合、重説はどのようにして行ったらよいか	建物状況調査の実施は「無し」として説明して下さい。
4	買主が宅建業者の場合、重説にインスペクションの記載は必要か？	宅建業法では宅建業者に対して本説明を除外する規定はありませんので、建物状況調査に関する重要事項説明書への記載・説明は、買主が宅建業者の場合であっても必要となります。
5	テキストP. 19 の内容について。第1購入希望者が建物状況調査を行い、売買契約不成立となった場合、2番目以降の購入希望者に対して、宅建業者は説明義務が発生するはずである。この場合、再度インスペクションを行わなければ結果の重説での公表は必要か？インスペクションの費用については、第一購入希望者のみが負担するのか？成果物の扱いがわからない。	第1購入希望者が実施している以上、1年を経過せずに第2、第3購入希望者が現れた場合は、重要事項説明で説明が必要になります。その場合、建物状況調査報告書の控えがあればそれを元に説明しますが、第1購入希望者や実施事業者にあらかじめ断りを入れておいた方が良いでしょう（事業者によっては調査報告書の2次利用や複製を禁止している場合があります）。反対に第1購入希望者が実施した調査報告書がなければ実施の有無では「有」と記載し、結果の概要については「調査結果不明」と記載するしかありません。
6	重説時の調査士の立ち合い費用の相場についておしえてほしい	立ち合いサービスもメニューに含めるインスペクション業者も出てきたようですが、今のところ立ち合い費用に相場はなく、インスペクターごとに大きく異なるようです。あっせんする場合や、実施済み住宅を取引する場合は、あらかじめ調査した人に費用を確認しておくといいでしょう。

6. 書類の保存状況（35条1項6号の2口）の重要事項説明について

No.	質問	回答
1	テキストp.30 インスペクションを行っていない場合も記入することだが、項目が「建物状況調査を実施した住宅である場合」となっているが、していない場合も記入する必要があるのか？その時は「無」になるのか？	建物状況調査を実施していない場合、その他の項目も該当しない項目がある場合は、いずれも斜線等で項目自体を消して下さい。ご質問の場合、「無」にチェックすると、実施したのに紛失等で無いのか、もともと実施していないのか分からないためです。
2	建物状況調査の重要事項説明では、書類の保存状況を所有者に確認して説明することになっているが、所有者が保存状況を把握しておらず、いい加減な回答をする場合、どのように取り扱えば良いか？	所有者がいい加減な回答と分かる以上、現物を確認をする方が安全です。

7. 37条書面の作成について

No.	質問	回答
1	37条当事者が確認した事項、告知書で確認した場合も「無」と書くのか？	国土交通省のQ&A(Q6-8、Q6-9)によれば、原則として告知書の内容は当事者の双方が確認した事項に該当しませんので「無」としても構いませんが、特約条項などどこかに明記しておくことが後のトラブル未然防止から望ましいといえます。

8. 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、それだけですべての瑕疵担保責任が当然に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おっせんし、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(以上、国交省Q&A3-6を参照下さい)。</p> <p>また、そのような資格をはく奪された者をお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>
3	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>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&A1-1)。目視のみの調査ではありません。</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&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>誰が見てもわかるような雨水の漏れ(あり得ないような見落としの場合)についてをインスペクション業者が見落としした場合、その調査結果をもとに契約をして、契約後数カ月して雨漏り等の不具合が出た場合、仲介業者の責任を追及をされた際には、そのインスペクション業者に責任追及できるのか？</p>	<p>前述1と2を参照下さい。原則として宅建業者は責任を負いませんので、仲介業者が責任を追及された場合は、その責任を受け入れてからインスペクション業者に求償するというより、まず責任追及してきた相手に対し、インスペクション業者に対して責任追及の方向を変更してもらおうようお願いするかたちになると思います。</p>
5	<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か？</p> <p>③調査実施者(建築士)の責任はどうなるか？</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できた範囲での劣化・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。したがって、瑕疵が後日発見された場合には、売主の瑕疵担保責任に関する契約上の定めが問題になります。もし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らずながら告知・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ありますが、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。また、仲介業者も、当該瑕疵を知らずながら告知・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と考えられますが、この場合も、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。実際には重説の際に、瑕疵がないことを保証するものではなく、調査で発見できない瑕疵があっても売主・宅建業者は責任を負わないことを説明してもらったことが無用の紛争を避けるために必要です。</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>
6	<p>買主からの調査申し出に対して、売主が承諾拒否した場合、引き渡し後、買主がインスペクションを実施し、瑕疵が発見された時に、仲介業者も責任追及をされるのか？また、責任追及をされないようにするには、どのように対応すればよいか？</p>	<p>建物状況調査に関する範囲で、かつ容易に調査すればわかる瑕疵については、仲介業者も責任追及される可能性があります。責任追及されないためには、①過大な負担にならない範囲で仲介業者自ら確認し、また②インスペクションを実施せずに購入した場合の劣化事象のリスクは買主の負担になることを理解してもらったうえで重説書や売買契約書に容認事項として明記しておくとうまいでしょう。</p>

7	<p>インスペクションを実施せずに建物の引き渡しを行い、紛争になった場合と比較して、インスペクションを実施して紛争になった場合は、仲介業者の責任は軽くなるのか？</p>	<p>インスペクション実施のほうが責任は軽くなります。具体的には、インスペクションの対象となる①構造耐力上主要な部分と②雨水の浸入を防止する部分の2つは最低でも調査不足を理由とする責任を免れることができます。</p>
8	<p>建物状況調査のあっせんをしない場合の取引については、宅建業者にはどういった責任があるのか？どのようにすれば安全な取引を行えるのか？</p>	<p>あっせんは任意なので、あっせんをしないというだけで責任は発生しません。あっせんしない＝建物状況調査を実施しないという訳ではありませんので、例えば建物状況調査の紹介パンフレット等を渡したり、既存住宅状況調査技術者を紹介するに留めるなど、依頼者が自主的に建物状況調査を行うことも安全な取引として考えられます。</p>
9	<p>瑕疵担保責任免責の売買契約で、引き渡し後買主が調査を実施し、瑕疵が判明した場合に「免責」を理由に、買主は売主に損害賠償請求はできないのか？</p>	<p>一般的にはその通りとなりますが、売主が知っていて告げなかったと思われる瑕疵については損害賠償請求できる可能性があります。</p>
10	<p>既存住宅取引に関して、仲介業者の説明範囲と説明プロセスがあいまいで解りづらい。どこまでの内容をどのように説明すれば説明責任を果たしたことになるのか？</p>	<p>ご質問の趣旨に叶っているかどうか分かりませんが、一般に仲介業者の説明範囲と説明プロセスは取引の段階に応じて次の通りとなります。 1媒介契約時＝建物状況調査とは何かの説明とあっせんの意向の確認 2重説時＝建物状況調査の実施の有無と実施している場合は結果の概要 3売買契約時＝当事者双方が確認した事項の確認</p>

9. 安心R住宅について

No.	質問	回答
1	安心R住宅の要件として、1棟アパートは入らないとのことだが、間違いはないか？	住宅購入者を対象に情報提供することを目的としたものであり、賃貸借は対象としておりません。物件の種類ではなく(戸建住宅・共同住宅等ともに対象となります)、取引態様による違いになります。
2	居住用共同住宅・貸アパートは安心R住宅ですか？	売買の場合は安心R住宅の対象ですが、賃貸借の場合は安心R住宅の対象としておりません。
3	安心R住宅のインスペクションを担当する人は、「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建築士」でないといけないのか？建築士でないインスペクターでも良いのか？	安心R住宅は既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることを要件としているため、既存住宅売買瑕疵保険の検査を行うことができる建築士等が行うこととしております。建築士でないインスペクターが調査しても認められません。
4	安心R住宅制度の事業者団体を具体的に教えてほしい。	安心R住宅制度の事業者団体（登録団体）につきましては、平成30年12月末現在で、8団体あります。詳細については、国土交通省のホームページ（ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html ）にてご確認下さい。
5	テキストP.43(1)「不安」の払拭にある共同住宅の管理にある…長期修繕計画を有する…とあるが、長期修繕計画の定義は何年か？5年、10年、20年など期間の規定はあるのか？	安心R住宅に長期修繕計画の定義はありません。長期修繕計画は管理組合が作成するものなので各組合の定めに従いますが、一般にはマンション標準管理規約の定めに従い、25年～30年程度（新築の場合）になるでしょう。
6	安心R住宅の「安心」について、新耐震基準に適合しているとあるが、昭和56年6月1日の基準改正はあくまでも特殊建築物についての新耐震基準を定めたもので、実際の新耐震については一般的な戸建住宅については2000年以降だと思う。これは本当に安心といえるのかわからない。消費者から説明を求められた際にはどういう説明をすれば良いか？	耐震基準はあくまで耐震レベルを示すもので、地震に対して完全な安全性を保証するものではありません。ご指摘の2000年以降であっても、地震リスクは払拭されるわけではありませんので、一つの目安とお考え下さい。なお、新耐震基準では木造住宅においても壁量規定の見直しや軸組の種類・倍率が改定されるなど耐震性能の向上が改善されています。
7	「省エネルギーに係る情報」は具体的にどんなものか？	省エネルギー性能に関する書類として長期優良住宅認定通知書・認定長期優良住宅建築証明書など、開口部（窓）の仕様に関する情報として複層（ペア）ガラス、二重以上のサッシなど、省エネ設備に関する情報として太陽光発電システム、家庭用燃料電池などがあります。

10. 所有者不明私道関係

No.	質問	回答
1	私道（相互持合型）の場合に地方公共団体は積極的に不在者財産管理の選任申し立てを行うのか？また、行う義務があるのか？	財産管理制度は手段の1つであって、地方公共団体は積極的に利用しているわけではなく、またその義務もありません。
2	私道付土地取引について。私道（位置指定道路として認定）が共有ではなく、一人の所有者が単独で所有している場合、民法上の規定や問題点を知りたい。	ご質問のケースに対して民法上に規定はなく、裁判で争われ、判例では個別のケースに応じて様々な見解がみられます。問題はその私道を利用している土地所有者が通行や掘削できるか、また将来私道所有者が変わった場合、現状以上に費用負担が発生しないかどうか、があげられます。
3	私道（相互持合型）の場合、宅地のために通行地役権が設定されているとされているが、業者が宅地を取得した場合、各々の私道の所有者より通行（車両を含む）掘削等の承諾は必要ではないのか？私道（共同所有型）に於いても同じか？過半数で良いのか？	ガイドラインはあくまで見解を示したもので、強制力を持つものではありません。通行掘削承諾をもらっておいた方が安全なのは言うまでもありませんし、過半数の承諾を得ているから他の人とトラブルにならないという保証もありません。ここでのテーマは承諾をもらうべき私道所有者が「行方不明」でコンタクトがとれない場合の対応策を示しているとお考え下さい。