

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」の一部改正新旧対照表

| 改正案 | 現 行 |
|---|--|
| <p>第三十五条第一項第十二号関係 法第三十五条第一項第十二号の省令事項（規則十六条の四の二）について 宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の1を、建物の売買又は交換の契約に当たっては1から4までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から3まで及び5から10までの事項を、宅地の貸借の契約にあっては1及び6から11までの事項を説明することとする。</p> <p>1 略</p> <p>2 <u>建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果について（規則第十六条の四の二第二号関係）</u> <u>石綿の使用の有無の調査結果の記録が保存されているときは「その内容」として、調査の実施機関、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び石綿の使用の箇所を説明することとする。ただし、調査結果の記録から、これらのうちいずれかが判明しない場合にあっては、売主等に補足情報の告知を求め、それでもなお判明しないときは、その旨を説明すれば足りるものとする。</u> <u>調査結果の記録から容易に石綿の使用の有無が確認できる場合には、当該調査結果の記録を別添することも差し支えない。</u> <u>本説明義務については、売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合又はその存在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。</u> <u>なお、本説明義務については、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。</u> <u>また、紛争の防止の観点から、売主から提出された調査結果の記録を説明する場合は、売主等の責任の下に行われた調査であることを、建物全体を調査したものではない場合は、調査した範囲に限定があることを、それぞれ明らかにすること。</u></p> <p>3 <u>建物の耐震診断の結果について（規則第十六条の四の二第三号関係）</u> <u>次の書類を別添することとして差し支えない。</u></p> | <p>第三十五条第一項第十二号関係 法第三十五条第一項第十二号の省令事項（規則第十六条の四の二）について 宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の1を、建物の売買又は交換の契約に当たっては1及び2を、建物の貸借の契約に当たっては1及び3から8までの事項を、宅地の貸借の契約にあっては1及び4から9までの事項を説明することとする。</p> <p>1 略</p> |

- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第五条第一項に規定する住宅性能評価書の写し（当該家屋について平成十三年国土交通省告示第千三百四十六号別表2 - 1の1 - 1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価を受けたものに限る。）
- ・ 地方税法施行規則第七条の六の二第二項に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律第五条第一項に規定する住宅性能評価書の写し）
- ・ 租税特別措置法施行規則第十八条の四第二項、第十八条の二十一第一項、第二十三条の六第三項第二号に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律第五条第一項に規定する住宅性能評価書の写し）
- ・ 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果評価書の写し

昭和五十六年五月三十一日以前に確認を受けた建物であるか否かの判断にあたっては、確認済証又は検査済証に記載する確認済証交付年月日の日付をもとに判断することとする。

確認済証又は検査済証がない場合は、建物の表題登記をもとに判断することとし、その際、居住の用に供する建物（区分所有建物を除く）の場合は、表題登記日が昭和五十六年十二月三十一日以前であるもの、事業の用に供する建物及び区分所有建物の場合は、表題登記日が昭和五十八年五月三十一日以前であるものについて説明を行うこととする。また、家屋課税台帳に建築年月日の記載がある場合についても同様に取扱うこととする。

また、本説明義務については、売主及び所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、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、存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

なお、本説明義務については、耐震診断の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成十七年法律第百二十号）の施行前に行った耐震診断については、改正前の建築物の耐震改修の促進に関する法律第三条に基づく特定建築物の耐震診断及び

| | |
|---|--|
| <p><u>耐震改修に関する指針（平成七年建設省告示第二千八十九号）に基づいた耐震診断であり、耐震診断の実施主体が規則第十六条の四の二第三号イから二までに掲げる者である場合には、同号に規定する耐震診断として差し支えない。</u></p> <p><u>4～11</u> 略</p> <p>その他の留意すべき事項</p> <p>5 不動産の売主等による告知書の提出について</p> <p>宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、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てることが望ましい。</p> <p>告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、</p> <p>土地関係：境界確定の状況、土壤汚染調査等の状況、土壤汚染等の瑕疵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</p> <p>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、建物の瑕疵の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況</p> <p>その他：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不動産流通業者等</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p><u>2～9</u> 略</p> <p>その他の留意すべき事項</p> <p>5 不動産の売主等による告知書の提出について</p> <p>宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、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てることが望ましい。</p> <p>告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、</p> <p>土地関係：境界確定の状況、土壤汚染調査等の状況、土壤汚染等の瑕疵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</p> <p>建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、住宅性能評価等の状況、建物の瑕疵の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況</p> <p>その他：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不動産流通業者等</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
|---|--|