



## 今般の宅地建物取引業法の 改正について 教えてください。(3)

先月号に引き続き、改正のありました宅地建物取引業法（以下「改正法」という。）のうち、平成30年4月1日に施行される規定（建物状況調査関連の規定）（下記参照）のうち②、③について解説します。

- ①売買・交換の媒介契約を締結したときは、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付する。（改正法第34条の2第1項第4号関係）
- ②重要事項説明に、建物状況調査の結果の概要並びに建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況を追加する。（改正法第35条第1項第6号の2関係）
- ③売買・交換の契約が成立したときは、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の記載を追加する。（改正法第37条第1項第2号の2関係）

### 1. 重説対象の建物状況調査の概要等

宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が、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に基づき、劣化事象等を説明することで、購入者等は建物の状態に関する情報を十分に理解した上で、購入の意思決定を行うことが可能となります。ここで、説明の対象となる建物状況調査は、建物状況調査の実施後1年を経過しないものとしております。

また、重要事項説明の対象として、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保

存の状況が追加されました。具体的には、建築基準法に基づく確認の申請書・確認済証・検査済証、改正法に基づく建物状況調査の結果報告書、新耐震基準に適合することが確認できる書類など、宅建業者はこれらの書類の有無について説明する必要があります。

### 2. 当事者の双方が確認した事項について

宅建業者が建物の状態について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付することで、取引に係る紛争の防止につながります。当事者の双方が確認した事項としては、原則として、建物状況調査など、専門的な第三者によって既存住宅の調査が行われ、その調査結果の概要について重要事項説明がなされた上で契約締結に至った場合における、調査結果の概要となります。また、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、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、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ありません。

なお、改正法の詳細に関しては、国土交通省ホームページ（<http://www.mlit.go.jp>）→「政策情報・分野別一覧」→「土地・建設産業」→「建設産業・不動産」→「宅地建物取引業法の改正について」をご参照ください。（文責：田中宏明）