



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。(2)

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、下記に示しました平成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）の①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に依頼者に交付する書面に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項の記載を追加する。(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等、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. 建物状況調査について

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。調査対象部位は、建物の構造耐力主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分であり、具体的には工法により異なりますが、構造耐力上主要な部分に関しては「基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組」、雨水の浸入を防止する部分に関しては「外壁、内壁、天井、屋根」

が一般的です。また、建物状況調査を実施する者（以下「調査実施者」という。）は、国土交通大臣が定める講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）でなくてはならず、国土交通大臣が定める基準（既存住宅状況調査技術基準）に従って行う必要があります。

2. 建物状況調査のあっせんに関する事項について

宅建業者は、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します。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、媒介契約の締結に当たっては、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です。また、依頼者の希望により、調査実施者のあっせんを行うに当たっては、調査実施者に関する単なる情報提供ではなく、依頼者と調査実施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必要があります。

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・仕事」 → 「土地・建設産業」 → 「建設産業・不動産業」 → 「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)