



建物状況調査の活用促進に 向けた宅建業法施行規則等の 改正について教えてください。

Q&A

平成30年4月、「建物状況調査（インスペクション）」の活用の促進等を内容とする宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の改正が行われ、全面施行から5年が経過することを踏まえ、令和5年3月、第40回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、既存住宅流通市場の活性化や売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備を図るため、さらなる建物状況調査の活用促進に向けて、法令等の見直しや認知・理解の向上、活用支援の方針が議論されました。これを踏まえ、法令等の見直しについては、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令（令和6年国土交通省令第4号）及び標準媒介契約約款の一部を改正する件（令和6年国土交通省告示第34号）が令和6年1月24日に公布され、令和6年4月1日から施行されます。

主な改正事項は3点です。1点目は、**宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下、施行規則）における、共同住宅に係る重要事項説明の対象となる建物状況調査結果の期間の見直し**です。改正前の施行規則第16条の2の2において、重要事項説明の対象となる建物状況調査結果は、調査の実施後1年を経過していないものとしていました。今般、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）において共同住宅の住戸内・住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれ実施

することも可能とされたことを踏まえ、共同住宅に係る重要事項説明の対象となる建物状況調査結果について、その有効期間を、既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件（共同住宅の場合）と同様に2年へと見直すこととしています。

2点目は、**標準媒介契約約款の見直し**です。媒介契約書に、建物状況調査を実施する者のあつせんを「無」とする場合における理由の記載欄を設けるとともに、トラブル防止の観点から、建物状況調査の限界（瑕疵の有無を判定するものではないこと等）について明記することとしています。

3点目は、上記2点の改正を踏まえた「**宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方**」の改正です。まず、媒介契約の目的物件が既存の住宅である場合において、建物状況調査のあつせんを「無」とするときの理由の記入例を示すこととしております。さらに、建物の維持保全等の状況に関する書類について現行求められている保存状況の説明のほか、必要に応じて宅建業者からその概要等についても情報提供をすることが考えられる旨及び売主等から告知書の提出を求めることにより買主等への情報提供の充実を図ることの重要性を明確化しています。

関係各位におかれましては、法の趣旨をご理解いただき、宅地建物取引業の業務の適正化を図っていただきますようよろしくお願い致します。〈文責：大西隼人〉