

＜アスベスト・耐震診断の説明義務＞

宅建業法の改正と重要事項説明書の作成

調査研究部研究課長 村川 隆生

はじめに

本年2月発行のRETIO63号において、「重要事項説明とアスベスト・耐震問題について」と題し、業法改正が予定される中での当面の実務における対応の考え方について掲載した。前回執筆時点では改正の内容が明らかではなかったが、平成18年4月24日、「宅地建物取引業法施行規則」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部が改正、施行された。

今回の「宅地建物取引業法施行規則」の改正は、宅建業法35条1項12号の「…相手方等の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して国土交通省令で定める事項」として、アスベストの調査に関する事項及び耐震診断に関する事項を追加、明文化（宅建業法施行規則16条の4の2）したものである。それと併せ「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（以下「ガイドライン」という。）についても一部改正し、説明の内容等について具体的な方法等を示した。

そこで、本稿では改正の内容及びガイドラインで示された対応方法を再度確認・整理したうえで、実務における重要事項説明書作成に際しての記載方法と説明上の留意点を考察する。

なお、本文中の意見の部分、記載例は本稿執筆者の私見であることを了承願いたい。

1 アスベストに関する宅建業法改正と重説記載

(1) 改正の内容

【宅地建物取引業法施行規則16条の4の2】

法第35条第1項第12号の国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあっては第1号に掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあっては第1号から第4号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあっては第1号及び第6号から第11号までに掲げるもの、建物の賃貸の契約にあっては第1号から第3号まで及び第5号から第10号までに掲げるものとする。

一 (略)

二 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容

三～十一 (略)

【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）】

- ① 石綿の使用の有無の調査結果が保存されているとき
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。
- ② 記録から①のいずれかが判明しないとき
売主等に補足情報の告知を求める。それでも判明しないときは、その旨を説明すればよい。
- ③ 記録から容易に石綿の使用の有無が確認できるとき
調査結果の記録を別添することで差し支えない。
- ④ 調査の方法と調査義務
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及び施工会社にも問合せのうえ、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。
- ⑤ 石綿使用の有無の調査自体を宅建業者に義務付けたものではない。
- ⑥ 紛争防止の観点から明らかにしておくこと
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及び建物全体を調査したものでない場合は、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。

(2) 重要事項説明書への記載参考例

① 石綿使用調査結果の記録がある場合【重要事項説明書標準様式による記載例】

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容	①調査の実施機関 : ○○調査株式会社 ②調査の範囲 : 建物の全部 ③調査年月日 : 平成○年○月○日 ④石綿の使用の有無 : 有（添付「調査報告書」参照） ⑤石綿の使用の箇所 : 添付「調査報告書」参照 *添付の調査報告書は、売主の依頼に基づき上記調査会社が調査・作成したものです。	

② 石綿使用調査結果の記録がない場合【重要事項説明書標準様式による記載例】

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容		売主、管理組合、施工業者に当該調査の有無について照会しましたが、本件建物についての石綿使用の有無の調査は実施してない旨の回答を得ました。

* 注意

石綿使用調査結果の記録がないことが確認された場合、「無」として説明すればよいが、この「無」は調査結果の記録が「無」なのであり、「石綿が使用されていない」と誤解されないように説明しておかなければならないことに注意が必要である。

このような誤解による紛争防止のために、次のような記載が考えられる。

③ 石綿使用調査結果の記録がない場合 その2 (石綿使用の有無の追加記載例)

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容	<p>売主、管理組合、*1施工業者に当該調査の有無について照会しましたが、本件建物についての石綿使用の有無の調査は実施していない旨の回答を得ました。</p>	
石綿使用の有無 (有・無・不明)	<p>本件建物に石綿が使用されているか否かについて、売主、管理組合、施工業者に照会しましたが、石綿が使用されているか否かの確認はできませんでした。</p>	

④ 石綿使用調査結果の記録がない場合 その3 (戸建住宅の場合の追加記載例)

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容	<p>売主に当該調査の有無について照会しましたが、本件建物についての石綿使用の有無の調査は実施していない旨の回答を得ました。</p>	
石綿使用の有無 (有・無・不明)	<p>売主、*1施工業者に当該建物にアスベストを含んだ建材が使用されているか否かについて照会しましたが、使用の有無について確認できませんでした。</p> <p>しかしながら、アスベストを含有した建築建材(アスベスト成型板)は、平成16年10月にその使用が禁止されるまでは広く使用されていたと思われますので、平成〇年に建築された本件建物の一部の建築建材にも使用されている可能性があります。</p> <p>なお、アスベストを含んだ建築建材が使用されていたとしても、アスベスト成型板は通常の状態で使用されているのであれば、そのこと自体で健康等の被害の心配はないとされています(*2添付のアスベストQ&A参照)。</p> <p>しかし、アスベストを含んだ建築建材が使用されている建物の増改築や解体にあたっては、破壊等によるアスベストの飛散防止の措置が必要となりますので、通常の工事費より割高になるおそれがあります。</p>	

*1 照会先の施工業者等が倒産等により存在しない場合は、その旨も記載しておくといよい。

*2 公的機関が公表したQ&A等を添付する。

2 耐震診断に関する宅建業法改正と重説記載

(1) 改正の内容

【宅地建物取引業法施行規則16条の4の2第3号】

三 当該建物（昭和56年6月1日以降に新築工事に着手したものを除く）が、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第4条第1項に規定する基本方針のうち同条第2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づいて次に掲げる者が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容

- イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関
- ロ 建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第1項に規定する建築士
- ハ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
- ニ 地方公共団体

【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）】

- ① 別添とすることができる書類
 - a. 品確法による住宅性能評価書（耐震等級に係る評価を受けたものに限る）
 - b. 地方税法施行規則による規定する書類（耐震基準適合証明書・住宅性能評価書）
 - c. 租税特別措置法施行規則に規定する書類（耐震基準適合証明書・住宅性能評価書）
 - d. 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
- ② 昭和56年5月31日以前に確認を受けた建物であるか否かの判断
 - a. 確認済書、検査済証に記載する確認済証交付年月日の日付
 - b. 建物表題登記による判断（aの書類がない場合）
 - ・ 居住用住宅（区分所有建物除く）・・・表題登記日が昭和56年12月31日以前のもの
 - ・ 事業用建物・区分所有建物・・・表題登記日が昭和58年5月31日以前のもの
 - ・ 家屋課税台帳に建築年月日の記載がある場合も同様に取扱う
- ③ 調査の方法と調査義務
売主及び所有者に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うえ、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。
- ④ 耐震診断の実施自体を宅建業者に義務付けたものではない。
- ⑤ 改正耐震改修促進法施行前に行った耐震診断については、改正前の法令の指針に基づいた耐震診断であり、耐震診断の実施主体が所定の指定確認検査機関等（イ～ニ）である場合は、施行規則に規定する耐震診断としてよい。

④ 簡易耐震診断の記録がある場合

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容	<p>売主に耐震診断の記録の有無について照会しましたが、宅地建物取引業法で規定する耐震診断は実施していない旨の回答を得ました。</p> <p>ただし、〇〇市〇〇制度による簡易耐震診断を受けていますので、参考資料として、簡易耐震診断報告書を添付します。</p> <p>①実施機関：〇〇建築事務所（一級建築士 〇〇〇〇）</p> <p>②実施年月日：平成〇年〇月〇日</p> <p>③診断の結果：添付の「簡易耐震診断報告書」参照下さい。</p>	

3 売主等による告知書の提出について

【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）】

宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、物件取引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。

告知書の記載事項、売買の例

- ① 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
- ② 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、過去の所有者の利用状況
- ③ 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

売主等が知りえる範囲でこれらを記載してもらおう。

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。

ガイドラインでは、将来の紛争防止の面から、建物の瑕疵等について売主等が知っている事項について、告知してもらおうことをすすめている。すでに実施している方が多いと思われるが、参考に告知書の参考例を示しておく（ただし、この告知書の例は、当機構の標準様式として作成しているものではなく、執筆者の責任で作成した参考例である）。

☆ 売主の告知書（戸建住宅の場合の参考例）

物件状況報告（告知）書		
物件名 _____		
建物に関する事項	① 雨漏り	<input type="checkbox"/> 無（過去の履歴（無・有）： _____） <input type="checkbox"/> 有（状況等： _____） a. 未修理のまま引渡し b. 修理のうえ引渡し
	② シロアリの害	<input type="checkbox"/> 無（過去の履歴（無・有）： _____） <input type="checkbox"/> 有（状況等： _____） a. 現状引渡し b. 駆除引渡し c. 駆除・修理のうえ引渡し
	③ 建物木部の腐蝕	<input type="checkbox"/> 無（過去の履歴（無・有）： _____） <input type="checkbox"/> 有（状況等： _____）
	④ 建物の傾き・増改築・火災の被害	<input type="checkbox"/> 無（過去の履歴（無・有）： _____） <input type="checkbox"/> 有（状況等： _____）
	⑤ 耐震診断の有無	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 …… 診断記録（有・無）
	⑥ 石綿使用の有無	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有（状況等： _____） 調査の有無（有・無）…… 調査記録（有・無）
土地に関する事項	① 境界の紛争	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（状況等： _____）
	① 土壌汚染の有無	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有（状況等： _____） 調査の有無（有・無）…… 調査記録（有・無） ・住宅以外（店舗・工場等）の用途での使用履歴 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有（ _____ 年頃までの用途： _____）
	③ 建物の一部等の越境	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（隣接地に越境している・隣接地から越境されている） （状況等： _____）
	④ 浸水等の被害	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 _____ 年 月頃（状況等： _____）
	① 地盤強度	<input type="checkbox"/> 現在の建物の基礎補強の有無（無・有・不明） （基礎形状等：布基礎（鉄筋 有・無）・べた基礎・杭基礎・ _____） 調査の有無（有・無）…… 調査記録（有・無）
その他	① 電波障害	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有（状況等： _____）
	その他買主に引継ぐ事項	① ゴミの処理（ _____） ② _____ ③ _____

平成 年 月 日

売主 名前 _____ 印 _____