

○ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

【平成29年4月1日施行部分】

（傍線の部分は改正部分）

改 正 後	改 正 前
<p>第34条の2関係 （略） 1・2 （略） 3 標準媒介契約約款について (3) 標準媒介契約約款の運用について ① 宅地建物取引業者の成約に向けての義務について 専属専任媒介契約及び専任媒介契約の依頼を受けた場合には、成約へ向けて積極的に努力するに当たって、具体的に行う措置（指定流通機構への登録のほか、広告、他の宅地建物取引業者との連携等）を依頼者に明示することとする。 イ （略） ロ <u>売買又は交換の申込みがあったときの報告について</u> <u>購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとする。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある。</u> ハ （略） ②～⑩ （略） 4～7 （略）</p> <p>第35条第1項第8号関係 建築条件付土地売買契約について <u>宅地建物取引業者が、いわゆる建築条件付土地売買契約を締結しようとする場合は、建物の工事請負契約の成立が土地の売買契約の成立又は</u></p>	<p>第34条の2関係 （略） 1・2 （略） 3 標準媒介契約約款について (3) 標準媒介契約約款の運用について ① 宅地建物取引業者の成約に向けての義務について 専属専任媒介契約及び専任媒介契約の依頼を受けた場合には、成約へ向けて積極的に努力するに当たって、具体的に行う措置（指定流通機構への登録のほか、広告、他の宅地建物取引業者との連携等）を依頼者に明示することとする。 イ （略） (新設) ロ （略） ②～⑩ （略） 4～7 （略） (新設)</p>

解除条件である旨を説明するとともに、工事請負契約が締結された後に土地売買契約を解除する際は、買主は手付金を放棄することになる旨を説明することとする。なお、買主と建設業者等の間で予算、設計内容、期間等の協議が十分に行われていないまま、建築条件付土地売買契約の締結と工事請負契約の締結が同日又は短期間のうちに行われることは、買主の希望等特段の事由がある場合を除き、適当でない。

第35条第1項第14号関係

法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）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から3を、建物の売買又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては1から3まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明することとする。

1～4 （略）

5 建物の耐震診断の結果について（規則第16条の4の3第5号関係）

次の書類を別添することとして差し支えない。

- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1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13年国土交通省告示第1346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。）

（削る）

（削る）

第35条第1項第14号関係

法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）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から3を、建物の売買又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては1から3まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明することとする。

1～4 （略）

5 建物の耐震診断の結果について（規則第16条の4の3第5号関係）

次の書類を別添することとして差し支えない。

- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1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13年国土交通省告示第1346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7条の6の2第2項に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（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5条第1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18条の4第2項、第18条の21第1項、第23条の6第3項第2号に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質

- ・ 租税特別措置法施行規則に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類又は地方税法施行規則に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類であって所定の税制特例を受けるために必要となる証明書（耐震基準適合証明書、住宅耐震改修証明書、固定資産税減額証明書又は耐震改修に関して発行された増改築等工事証明書）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建築物の耐震診断結果報告書の写し

(略)

6～13 (略)

第75条の2関係

宅地建物取引士等の宅地建物取引業の業務に従事する者が、不動産取引に関連する制度やサービスに関する最新の知識及びこれを消費者に対して適切に説明や提案をすることができる能力を効果的かつ効率的に習得することができるよう、宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人は、その組織力を活かし、法令、金融等の不動産取引に関連する多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めるものとする。なお、宅地建物取引業者を間接の社員とする一般社団法人とは、宅地建物取引業者を社員とする一般社団法人が社員である一般社団法人を指す。

確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し)

(新設)

- ・ 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建築物の耐震診断結果報告書の写し

(略)

6～13 (略)

(新設)

○ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

【平成30年4月1日施行部分】

（傍線の部分は改正部分）

改 正 後	改 正 前
<p>第34条の2関係 1～3（略）</p> <p>4 建物状況調査を実施する者のあっせんについて</p> <p><u>宅地建物取引業者は、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する。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、宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。</u></p> <p><u>建物状況調査を実施する者のあっせんを行う場合には、あっせん先が既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号）第2条第5項の既存住宅状況調査技術者であることを同規程第5条第2項第2号の既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。また、建物状況調査を実施する者に関する単なる情報提供ではなく、依頼者と建物状況調査を実施する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こととする。その際、建物状況調査を実施する者は建築士であることから、報酬を得て建物状況調査を行うには、建築士法第23条第1項の規定に基づく建築士事務所登録を受けている必要があることに留意すること。</u></p> <p><u>なお、建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、売却希望の依頼者及び購入希望の依頼者（交換希望の依頼者を含む。）の同意がある場合を除き、宅地建物取引業者は、自らが取引の媒介を行う場合にあっては、建物状況調査の実施主体となることは適当でない。</u></p>	<p>第34条の2関係 1～3（略） (新設)</p>

また、宅地建物取引業者は、購入希望の依頼者（交換により既存住宅を取得しようとする依頼者を含む。）が建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ物件所有者の同意が必要であることに留意すること。

建物状況調査を実施する者のあつせんは、媒介業務の一環であるため、宅地建物取引業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあつせんした場合において、報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない。

5～8 （略）

第35条第1項第6号の2関係

1 重要事項説明の対象となる建物状況調査について

建物状況調査が過去1年以内に実施されている場合には、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（重要事項説明用）」（別添4）に基づき、劣化事象等の有無を説明することとする。説明を行うに当たっては、当該建物状況調査を実施した者が既存住宅状況調査技術者であることを既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。

本説明義務については、売主等に建物状況調査の実施の有無を照会し、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、実施の有無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。

実施後1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合は、直近に実施された建物状況調査を重要事項説明の対象とする。ただし、直近に実施されたもの以外の建物状況調査により劣化事象等が確認されている場合には、消費者の利益等を考慮し、当該建物状況調査についても買主等に説明することが適当である。なお、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を直近のもの以外に別途認識しているにもかかわらず、当該建物状況調査について説明しない場合には、法第47条違反になりうる。

4～7 （略）

（新設）

また、建物状況調査を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合等、重要事項の説明時の建物の現況が建物状況調査を実施した時と異なる可能性がある場合であっても、自然災害等による建物への影響の有無及びその程度について具体的に判断することは困難であることや、自然災害等が発生する以前の建物状況調査において劣化事象等が確認されていた場合等においてはその調査結果が取引に係る判断の参考になることを踏まえ、当該建物状況調査についても重要事項として説明することが適当である。

2 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16条の2の3関係）

規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存の状況に関する説明は、原則として、当該書類の有無を説明するものであり、当該書類に記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではない。なお、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の作成義務がない場合や当該書類が交付されていない場合には、その旨を説明することが望ましい。

また、本説明義務については、売主等に当該書類の保存の状況について照会し、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、当該書類の有無が判明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、管理組合や管理業者等、売主等以外の者が当該書類を保存している場合には、その旨を併せて説明することとする。

（1）確認の申請書、確認済証及び検査済証について（規則第16条の2の3第1号及び第2号関係）

当該住宅が増改築等を行っているもので、新築時以外の確認の申請書、確認済証又は検査済証がある場合には、新築時のものに加えてそれらの書類の保存の状況も説明する必要がある。なお、一部の書類がない場合には、その旨を重要事項説明書に記載することとする。

確認済証又は検査済証が保存されていない場合であっても、当

該住宅が建築確認又は完了検査を受けたことを証明できるものとして、建築基準法の特定行政庁の台帳に記載されている旨を証明する書類（台帳記載事項証明書）が交付され、保存されている場合には、その旨を重要事項説明書に記載し、説明することが適切である。

また、検査済証の交付を受けていない住宅の場合においても、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」（平成26年7月2日国住指第1137号）に基づく法適合状況調査報告書が作成され、保存されている場合には、当該住宅を増改築等する際の建築確認の資料等として活用できるため、法適合状況調査報告書が保存されている旨を重要事項説明書に記載し、説明することが適切である。

（2）建物状況調査結果報告書（規則第16条の2の3第3号関係）

宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施した結果の内容が記載された書類の保存状況について説明する必要がある。

（3）既存住宅に係る建設住宅性能評価書について（規則第16条の2の3第4号関係）

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき交付された既存住宅に係る建設住宅性能評価書の保存状況について説明する必要がある。

（4）定期調査報告書について（規則第16条の2の3第5号関係）

一定の建築物や昇降機等の建築設備については、建築基準法に基づき一定の時期ごとに定期調査報告を行うものとされている。定期調査報告の対象の住宅等について、過去に複数回の定期調査報告があった場合には、そのうち直近のものに関する書類の保存の状況を説明することとする。

また、取引対象物件自体は定期調査報告の対象ではないが、昇降機等の建築設備については定期検査報告の対象となっている場

合には、その書類の保存の状況についても説明する必要がある。

(5) 昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）に適合することを確認できる書類について（規則第16条の2の3第6号関係）

昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物であるか否かの判断に当たっては、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56年12月31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58年5月31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り扱うこととする。

なお、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく既存住宅売買瑕疵担保保険の引受けは、新耐震基準等に適合する既存住宅が対象となっており、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものについて、現況検査により劣化事象等が確認されない場合には、①から④までの書類のいずれか有効なものがあれば、新耐震基準等に適合するものとして扱われる。

① 耐震診断結果報告書について

耐震診断結果報告書は、建築士の登録番号、記名及び押印があるものに限ることとする。

② 既存住宅に係る建設住宅性能評価書について

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき交付された既存住宅に係る建設住宅性能評価書のうち、日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）別表2-1の1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に関して、等級1、等級2又は等級3の評価を受けた建設住宅性能評価書の保存の状況を説明する必要がある。（3）と異なり、等級0の評価を受

けた建設住宅性能評価書については、当該書類が保存されている場合であっても新耐震基準等に適合することが確認できる書類ではないため、「無」と説明することに留意すること。

③ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書について

売買等の対象の住宅について以前交付された既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書がある場合は、当該住宅が新耐震基準等に適合することが確認できるため、既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書の保存の状況について説明する。

④ 住宅の耐震性に関する書類について

住宅の耐震性に関する書類は、次に掲げるものとする。

- ・ 建築物の耐震改修の促進に関する法律第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指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体が耐震診断を行い、作成した耐震診断結果報告書
- ・ 建築士法第20条第2項に規定する証明書（構造確認書）の写し（建築基準法に規定する構造計算書が併せて保存されている場合には、構造計算書の保存の状況についても併せて説明することとする。）
- ・ 租税特別措置法施行規則に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類又は地方税法施行規則に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類であって所定の税制特例を受けるために必要となる証明書（耐震基準適合証明書、住宅耐震改修証明書、固定資産税減額証明書又は耐震改修に関して発行された増改築等工事証明書）の写し

第35条第1項第14号関係

法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）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から3を、建物の売

第35条第1項第14号関係

法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）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から3を、建物の売

買又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては1から3まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明することとする。

1～4 (略)

5 建物の耐震診断の結果について（規則第16条の4の3第5号関係）

次の書類を別添することとして差し支えない。

- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し（当該家屋について日本住宅性能表示基準別表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。）
- ・ 租税特別措置法施行規則に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類又は地方税法施行規則に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類であって所定の税制特例を受けるために必要となる証明書（耐震基準適合証明書、住宅耐震改修証明書、固定資産税減額証明書又は耐震改修に関して発行された増改築等工事証明書）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建築物の耐震診断結果報告書の写し

(略)

6～13 (略)

第37条第1項第2号の2関係

当事者の双方が確認した事項について

「当事者の双方が確認した事項」は、原則として、建物状況調査等、既存住宅について専門的な第三者による調査が行われ、その調査結果の概要を重要事項として宅地建物取引業者が説明した上で契約締結に至った場合の当該「調査結果の概要」とし、これを本条の規定に基づき交付すべき書面に記載することとする。これ以外の場合については、「当事

買又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては1から3まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明することとする。

1～4 (略)

5 建物の耐震診断の結果について（規則第16条の4の3第5号関係）

次の書類を別添することとして差し支えない。

- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1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13年国土交通省告示第1346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。）
- ・ 租税特別措置法施行規則に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類又は地方税法施行規則に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類であって所定の税制特例を受けるために必要となる証明書（耐震基準適合証明書、住宅耐震改修証明書、固定資産税減額証明書又は耐震改修に関して発行された増改築等工事証明書）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建築物の耐震診断結果報告書の写し

(略)

6～13 (略)

(新設)

者の双方が確認した事項」は「無」として書面に記載することとする。

ただし、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るものであり、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には、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ない。