

「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令案」に対する主な意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方について

【アスベスト調査に係る重要事項説明について】

ご意見の概要	国土交通省の考え方
宅地建物取引業者に、アスベストの有無等に関する調査義務を課すべきではない。そもそも宅建業者に調査能力があるか疑問であり、その負担も大きく、どの程度の調査を行えばよいのか判断できない。	今回の宅地建物取引業法施行規則改正による説明義務については、アスベストの使用の有無の調査の実施自体を宅建業者に義務づけるものではありません。
石綿の使用の有無の調査の結果が記録されていない場合には、その旨を説明することとすべきである。	国土交通省において作成している「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正時に参考にさせていただきます。なお、購入者等の保護を図る観点から、調査結果の記録がない場合には、その旨を説明することが適当と考えています。
石綿の使用の有無の調査の結果が記録されていない場合には、その旨を説明することとすべきでない。	上記「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正時に参考にさせていただきます。なお、購入者等の保護を図る観点から、調査結果の記録がない場合には、その旨を説明することが適当と考えています。
「石綿の使用の有無の調査」の定義について、明確化すべきである。	上記「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正時に参考にさせていただきます。
宅地建物取引主任者はアスベストに関する専門家ではないため、調査結果の説明を行わせるのは不合理ではないか。	調査結果の記録の内容の説明については、アスベストに関する高度な専門知識が必要とされるものではないと考えています。
調査機関の名称や診断方法・範囲等を重要事項説明書に明確に記載させるため、重要事項説明書のひな形を作成すべきである。	上記「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正時に参考にさせていただきます。

【耐震診断に係る重要事項説明について】

ご意見の概要	国土交通省の考え方
宅地建物取引業者に、耐震診断を義務づけるべきではない。そもそも宅建業者に耐震診断の能力があるか疑問であり、その負担も大きく、どの程度の診断を行えばよいのか判断できない。	今回の施行規則改正による説明義務については、耐震診断の実施自体を宅建業者に義務づけるものではありません。
耐震診断がない場合には、その旨を説明することとすべきである。	上記「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正時に参考にさせていただきます。なお、購入者等の保護を図る観点から、当該建物が耐震診断を受けたものではない場合には、その旨を説明することが適当と考えています。
耐震診断がない場合には、その旨を説明することとすべきでない。	上記「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正時に参考にさせていただきます。なお、購入者等の保護を図る観点から、当該建物が耐震診断を受けたものではない場合には、その旨を説明することが適当と考えています。

「昭和56年6月1日以前」であることをどのように判断するか明確化すべきである。	上記「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正時に参考にさせていただきます。
「耐震診断」の定義について、明確化すべきである。	建築物の耐震改修の促進に関する法律第4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、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体が行った耐震診断とする予定です。
宅建業者は耐震性に関する専門家ではないため、耐震診断結果の説明を行わせるのは不合理ではないか。	耐震診断の結果の説明については、耐震診断に関する高度な専門知識が必要とされるものではないと考えています。
耐震診断を行った機関の名称や診断方法・範囲等を重要事項説明書に明確に記載させるため、重要事項説明書のひな形を作成すべきである。	上記「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正時に参考にさせていただきます。

【その他】

ご意見の概要	国土交通省の考え方
宅建業者の実務上の参考となる有用なガイドラインを作成すべきである。	上記「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正時に参考にさせていただきます。
住宅性能評価の取得の有無についても、住宅の購入者に説明することを義務づけるべきである。	宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2において、住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨を説明すべきこととしていますが、ご意見については、上記「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正時に参考にさせていただきます。