

第27回及び第28回不動産部会における委員意見概要

第27回不動産部会

1. インスペクションを実施する者の要件について

- 特に地方都市ではインスペクションを行える建築士の数が少ないことも勘案し、一定のカリキュラムの講習を受けた場合には、宅地建物取引士にもインスペクターの資格を与えることを検討するべきではないか。
- インスペクションの実施者には、建物の現象面を見てその原因まで理解し、それが説明できる能力が必要。宅地建物取引士にそこまでの責任を負わせるのは難しいのではないか。
- インスペクションの実施者に関して、現時点では建築士しかいないかもしれないが、建築士以外については国等が認定する資格試験を課すことで、専門性と指導・監督体制の両方を確保することが可能だと思われる。
- 実施者を建築士に限るとすると、現行よりも少ない人数でインスペクションを回さなければならなくなる。トラブルの発生頻度を踏まえ、保険とリンクするインスペクションと、リンクしないインスペクションとに分かれてもいいのではないか。

2. インスペクションの調査対象範囲について

- 共同住宅について、瑕疵保険との関係では共用部分の構造部分が重要な情報になると思うが、都度都度調査をするのは難しいので、一度調査した結果をストックして活用できるスキームが考えられないか。
- インスペクションの結果報告書について、劣化事象の「有」「無」「確認できなかった」という3点はよいが総合評価がない。修理が必要な場合には価格交渉の基にもなることから、総合評価的なものがあつた方がよいのではないか。

3. インスペクションを実施する者のあっせんについて

- 売主が実施したインスペクションについて、買主には結果概要を紙で見せるだけで宅地建物取引業者も内容を説明しないと安心した流通に繋がらない。インスペクションの結果をどのように情報提供していくかということも併せて検討することが必要。
- 「あっせん」と言ったときに、宅地建物取引士が両者の間に入って契約成立に尽力することまで求められていないと思うが、具体的な内容がわかりにくいので、業務の流れをフロー図として示すべきではないか。

第28回不動産部会

1. インспекションの結果の概要として説明する内容について

- インспекションの結果から将来的にどのような不具合が出ると考えられるかなど、典型的に想定される質問については、宅地建物取引業者としてどのように回答・対応すればよいか整理した資料を作成して頂きたい。
- 改正法に基づく建物状況調査と宅地建物取引業法とは関係ない住宅診断などの区別を分かりやすく示し、制度や用語に混乱が生じないようにしてほしい。
- 「建物状況調査の結果の概要」の書式における「確認できなかった」という表現は、「調査したが劣化事象等が確認できなかった」という趣旨にも「調査自体が不可能だった」という趣旨にも受け取れる。用語に混乱が生じないようにすべき。
- 消費者としては「あと少いで既存住宅売買瑕疵保険に加入可能」というような情報提供もしてもらえることが望ましいのではないか。
- 共同住宅については、建物状況調査の結果が建物全体に係るものなのか個別の住戸のみに係るものなのかを明らかにすべきではないか。

2. 重要事項説明に用いるインспекションの有効期間について

- 消費者により多くの情報を与える観点からは、実施後1年以上経過したインспекションについても結果の概要を説明した方がよいのではないか。
- 「宅地建物取引業者の判断により直近のもの以外についても買主に説明することは差し支えない」とのことだが、どのような場合には直近のもの以外についても説明することが望ましいのか考え方を示してほしい。
- 複数のインспекションが行われていることを宅地建物取引業者が認識している場合、直近のもの以外も説明を行う方がよいのではないか。仮に調査結果がネガティブなものである場合には法第47条（事実不告知の禁止）にも関わると思われる。
- 現時点において地震等の事象が建物にどの程度の影響を与えているかが判断できないことは理解できるが、インспекションの結果に相当大きな影響を与える事象については、将来的に整理する努力が必要である。

3. 保存状況の説明が必要な書類について

- 共同住宅の場合には、書類の有無だけでなく誰が保存しているのか（どこにアクセスすれば書類が手に入るのか）の説明も必要ではないか。
- 新築時の図面等をきちんと正確に保存することは手間がかかるため、消費者に代わってこれらの図書を保存してくれる仕組みの構築も必要ではないか。

4. 契約当事者双方が確認した事項について

- 本規定の「確認」の意味合いについて、売主・買主、宅建業者の各者で解釈のずれがあると、かえって紛争を引き起こしかねないため注意すべき。
- 「確認事項を特別に価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合」を証するた

- めの書類を別途必要とするか否かについて整理してほしい。
- インスペクションなどを基に確認したか否かに関わらず、双方で確認したことがあるのであれば37条書面に記載するというのが原則であり、その中でも特にインスペクションなどを実施していた場合にはこのように記載する、という整理の仕方のほうが分かりやすいのではないか。
 - 壁の傷などについては、現在の実務では、宅地建物取引業者が知り得た情報は重要事項説明の対象とし、売買契約書兼37条書面に「特記事項」として記載している。このため、専門的な第三者による調査結果以外の方法で双方が確認する場合は、従来どおりの運用でよいのではないか。
 - 現在の実務において売買契約書兼37条書面に記載している「容認事項」や「特記事項」から、構造耐力上主要な部分等に該当するものだけを正確に切り出すことは困難ではないか。

5. インスペクションの実施主体について

- 個々のインスペクション実施者の実務経験について情報開示がなされることが望ましい。
- インスペクションの第三者性の確保について、宅地建物取引業者との関係性によるインスペクション実施の可否の線引きについて整理してほしい。

以 上