

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令について

宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2の規定について、以下の改正を行い、重要事項説明として以下の事項を追加することとする。

1. アスベスト調査に係る重要事項説明について

アスベスト問題については、政府全体で被害の実態把握、被害の拡大防止、国民の不安への対応等を一体的に検討しており、緊急に取り組むべき課題として、12月27日に「アスベスト総合対策」がとりまとめられ、その中で、「宅地建物取引業法上、アスベスト調査に関する事項を取引の際の重要事項説明の対象とすること」についての検討を行うこととされているところである。

よって、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2を改正し、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、その内容を説明することを新たに規定し、重要事項説明として建物の購入者等に対して説明することとする。

2. 耐震診断に係る重要事項説明について

昨今の地震の多発等を背景に、建築物の耐震改修等を強力に推進するため、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律が昨年10月に成立し、本年1月に施行された。耐震改修の前提となる耐震診断については、参議院の附帯決議において、「住宅の売買及び賃貸借の契約に係る重要事項説明の中に、耐震診断の有無及び耐震診断に基づく耐震性の状況について記載するよう検討すること」とされているところである。

また、昨年発覚した構造計算書偽装問題を受け、関係省庁閣僚会合においてとりまとめられた、「構造計算書偽装問題への当面の対応（改訂版）」（平成17年12月22日）においても、「宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業者が交付する重要事項説明書に、耐震診断の有無及び耐震診断に基づく耐震性の状況について記載するよう検討し、速やかに結論を得る。」とされているところである。

よって、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2を改正し、昭和56年6月1日以前に新築された建物について、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がある場合は、その内容を説明することとすることを新たに規定し、重要事項説明として建物の購入者等に対して説明することとする。

3. スケジュール

【公布日】 平成18年3月頃

【施行日】 平成18年4月頃