

改正宅地建物取引業法に 関するQ & A

～ 「宅地建物取引業法」改正に伴う新たな制度に関して ～

平成30年2月1日現在

<目次>

1. 建物状況調査に関する基礎知識【平成30年4月1日施行部分】		P 1～
Q1-1	建物状況調査とは何ですか。	P 1
Q1-2	建物状況調査を実施することでどのようなメリットがありますか。	P 1
Q1-3	既存住宅を売買する場合、必ず建物状況調査を行わないといけないのですか。	P 1
Q1-4	誰が建物状況調査を行うのですか。資格等がありますか。	P 1
Q1-5	建物状況調査を実施する者の情報はどこで得ることができますか。	P 1
Q1-6	建物状況調査はどれくらいの時間がかかりますか。	P 2
Q1-7	建物状況調査の実施にはどの程度の費用がかかりますか。基準となる費用が設定されていますか。	P 2
Q1-8	現に居住中の住宅であっても、建物状況調査をしてもらうことはできますか。	P 2
Q1-9	購入希望の既存住宅について、建物状況調査を実施したい場合にはどのようにすればよいですか。	P 2
Q1-10	建物状況調査の実施費用は誰が負担するのですか。	P 2
Q1-11	建物状況調査を依頼した場合、調査当日までに何らかの資料等を準備する必要がありますか。	P 2
Q1-12	建物状況調査結果の有効期限はありますか。（いつ実施したものでもよいのですか。）	P 3
Q1-13	「ホームインスペクション」や「住宅診断」等、様々な名称のサービスが提供されていますが、現在提供されているこれらのサービスと「建物状況調査」は同じものですか。	P 3
Q1-14 ①	建物状況調査の対象となる建物は何ですか。賃貸物件（マンション・アパート）や店舗、オフィスビルも対象ですか。	P 3
Q1-14 ②	建物状況調査の対象となる住宅とは、どのようなものですか。	P 3
Q1-15	店舗併用住宅の場合、建物状況調査の対象となるのは住宅部分だけですか。	P 3
Q1-16	建物状況調査を行った建築士から「調査の結果の概要」と「報告書」を受け取りました。保管義務はあるのですか。	P 4

2. 建物状況調査の対象部位及び方法について【平成30年4月1日施行部分】 P5～

Q2-1	建物状況調査の調査対象部位はどこですか。建物状況調査を行う会社によって、調査対象部位は異なりますか。	P5
Q2-2	給排水管路や給排水設備等も、建物状況調査の調査対象となりますか。	P5
Q2-3	建物状況調査はどのような方法、機材を用いて行われるのですか。どの会社に建物状況調査を依頼しても、同じ機材が使われるのですか。	P5
Q2-4	建物状況調査には誰が立ち会うのですか。	P5
Q2-5	小屋裏の点検口や床下点検口が無い場合や、移動困難な家具によって目視できない箇所がある場合であっても、建物状況調査はできますか。	P5
Q2-6	建物状況調査の調査箇所の中で、降雨・降雪等により目視によっては調査できない箇所等があった場合はどうなりますか。	P6
Q2-7	建物状況調査には、敷地内の地中の調査も含まれますか。	P6
Q2-8 ①	マンション（鉄筋コンクリート造）では、戸建て住宅（木造）と比べて、調査方法や調査箇所に違いや留意事項がありますか。	P6
Q2-8 ②	マンションの建物状況調査における「住棟型調査」や「住戸型調査」とは、どのようなものですか。	P6
Q2-9	マンション（鉄筋コンクリート造）と戸建て住宅（木造）で調査費用は異なりますか。	P6
Q2-10	マンションでは、建物状況調査を行う時は、管理組合等の了承を得る必要がありますか。	P7

3. 建物状況調査を実施する者のあっせんについて（改正法第34条の2第1項） 【平成30年4月1日施行部分】 P8～

Q3-1	「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは何ですか。	P8
Q3-2	宅地建物取引業者が建物状況調査を実施する者をあっせんする場合には、個人をあっせんするのでしょうか。法人をあっせんしてもよいのでしょうか。	P8
Q3-3	宅地建物取引業者は建物状況調査を実施する者を必ずあっせんする義務がありますか。	P8
Q3-4	建物状況調査を実施する者を複数知っていますが、1人又は1社しかあっせんしてはいけないのですか。	P8
Q3-5 ①	自らが媒介を行う既存住宅について、宅地建物取引業者は建物状況調査を実施してもよいのですか。また、建物状況調査を実施する者として、関連会社（グループ会社）をあっせんしてよいのですか。	P9
Q3-5 ②	宅地建物取引業者が、過去に売主及び購入希望者の同意を得て自ら建物状況調査を実施した住宅について、新たに媒介を行う場合、留意すべき事項はありますか。	P9
Q3-6	建物状況調査を実施する者をあっせんした場合において、宅地建物取引業者にどのような責任が生じますか。	P9
Q3-7	購入希望者にあっせんする場合に、宅地建物取引業者の実務上、売主にあっせんする場合と違いがありますか。	P9

Q3-8	依頼者が購入を検討している既存住宅は築10年以内の物件で、新築時の住宅瑕疵担保責任保険の期間内であり、住宅瑕疵担保責任保険上の住宅取得者を変更できるということです。この場合でも、媒介契約に当たって、「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」を記載する必要がありますか。	P9
Q3-9	売主により建物状況調査が既に実施されていますが、宅地建物取引業者は購入希望者に、別途、建物状況調査を実施する者のあっせんの有無を伝える必要がありますか。	P10
Q3-10	購入希望者が、売主の承諾を得て建物状況調査を実施したところ、建物に不具合が発見されたため購入を見合わせた場合、「建物状況調査の結果の概要」及び「報告書」は購入希望者の手元に残ることになるのでしょうか。	P10
Q3-11	宅地建物取引業者から建物状況調査を実施する者のあっせんを受けました。必ず建物状況調査を実施しなければいけないのですか。	P10
Q3-12	宅地建物取引業者から建物状況調査を実施する者のあっせんを受けましたが、建物状況調査を実施する者について情報を得ることはできますか。	P10
Q3-13	宅地建物取引業者に建物状況調査を実施する者をあっせんしてもらった場合に、媒介報酬とは別にあっせん料を支払う必要がありますか。	P10
Q3-14	宅地建物取引業者による建物状況調査を実施する者のあっせんを受けることができない場合でも、売主又は購入希望者が建物状況調査を実施できる者に自ら頼むことは可能ですか。	P11

4. 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について P12~ (改正法第35条第1項第6号の2イ) 【平成30年4月1日施行部分】

Q4-1	「建物状況調査の結果の概要」とはどのようなものですか。	P12
Q4-2	建物状況調査の結果について、どのような内容が重要事項として説明されるのですか。	P12
Q4-3	建物状況調査の結果の概要を説明した時に、購入又は賃借の希望者から詳細な説明を求められた場合、どうしたらよいですか。	P12
Q4-4 ①	「建物状況調査の結果の概要」の内容について宅地建物取引業者にどのような責任が生じますか。	P12
Q4-4 ②	建物状況調査の結果について、連帯して責任を負う調査実施者がいる場合、「建物状況調査の結果の概要」において、どのように記載すればよいですか。	P12
Q4-5 ①	既存住宅の売買の場合、建物状況調査の依頼者は、「建物状況調査の結果の概要」や「報告書」を、相手方にも渡す必要がありますか。	P13
Q4-5 ②	建物状況調査の依頼者である売主等が「建物状況調査の結果の概要」や「報告書」を紛失した場合、売主等と宅地建物取引業者はどのように対応すればよいですか。	P13
Q4-6	木造の戸建て住宅の場合も鉄筋コンクリート造のマンションの場合も、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」は同じものが使われますか。	P13
Q4-7	「建物状況調査の結果の概要」において、「調査できなかった」と記載されるのはどのような場合ですか。	P13
Q4-8	建物状況調査を実施してから1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合には、どのように扱えばよいですか。仮に複数ある建物状況調査の結果が異なっている場合、どちらの調査結果が優先されますか。	P13

Q4-9	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、当該建物状況調査についてどのように扱えばよいですか。	P14
Q4-10 ①	賃借の場合も、建物状況調査の結果の概要について重要事項として説明する必要がありますか。	P14
Q4-10 ②	賃貸マンションの所有者が「住棟型調査」を実施した場合、宅地建物取引業者は各住戸の賃借の希望者への重要事項説明の際に、住棟型調査の結果の概要を説明する必要がありますか。	P14
Q4-11	宅地建物取引業法に規定する建物状況調査以外の調査について、宅地建物取引業者は重要事項説明を実施する義務を負いますか。	P14

5. 「書類の保存の状況」に関する重要事項説明について **P15~**
(改正法第35条第1項第6号の2口) **【平成30年4月1日施行部分】**

Q5-1	重要事項説明において保存の状況を説明する書類とはどのような書類ですか。	P15
Q5-2 ①	重要事項説明において保存の状況を説明する書類に、竣工図は含まれますか。	P15
Q5-2 ②	売主が確認済証又は検査済証を保有していない場合、台帳記載事項証明書の有無を確認する必要がありますか。	P15
Q5-3	設計図書等の保存の状況については「保存の有無」を伝えればよいのですか。	P15
Q5-4	書類の保存の有無は売主にだけ確認すればよいのですか。また、実際に書類の実物を見て、書類の有無を確認する必要がありますか。	P15
Q5-5	住宅履歴情報がある場合、それに関する内容について、住宅履歴情報を保存（管理）している組織等に対しても確認しなければならないのですか。	P16
Q5-6	「保存：有」と説明した書類については、売主が買主に提示し、渡さなければならないのですか。	P16
Q5-7	賃借の場合、設計図書等の保存の状況は重要事項の説明の対象ですか。	P16
Q5-8 ①	紛失等で書類がない場合と、そもそも書類の作成義務がない場合や書類が交付されていない場合について、分けて説明する必要がありますか。	P16
Q5-8 ②	書類の作成義務の有無について専門的な知見を有しないため、斜線を引くべきかどうか判断しかねる場合、重要事項説明においてどのように説明すればよいですか。	P16
Q5-9	マンションの場合でも戸建て住宅の場合でも、保存の状況を説明する書類は同じですか。	P16

6. 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載について **P17~**
(改正法第37条第1項第2号の2) **【平成30年4月1日施行部分】**

Q6-1	当事者とは誰ですか。	P17
Q6-2	「当事者の双方が確認した事項」となるのはどのような場合ですか。	P17
Q6-3	当事者の双方は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認しなければならないのですか。	P17
Q6-4	宅地建物取引業者は、「当事者の双方が確認」することを促す必要がありますか。	P17

Q6-5	当事者の双方と一緒に確認する必要があるのですか。当事者の双方が違う日時に確認した場合も、「当事者の双方が確認した事項」となりますか。	P17
Q6-6	当事者の双方が確認した事項が無い場合はどうすればよいですか。確認した事項が無い旨を記載して、37条書面として交付する必要はありますか。	P17
Q6-7	建物状況調査報告書の内容を「当事者の双方が確認した事項」として記載しましたが、報告書の内容が誤っていたことが判明した場合、建物状況調査報告書を作成した調査実施者に責任はありますか。	P18
Q6-8	告知書の内容は、当事者の双方が確認した事項に該当しますか。	P18
Q6-9	建物状況調査報告書と告知書の両方がある場合、どのように取り扱えばよいですか。	P18
Q6-10	売買契約書をもって37条書面とすることができるとガイドラインで規定されていますが、「当事者の双方が確認した事項」についても同様に、売買契約書をもってすることができると考えてよいでしょうか。	P18
Q6-11	付帯設備表の内容も「当事者の双方が確認した事項」に該当するのでしょうか。	P18
Q6-12	「当事者の双方が確認した事項」を37条書面に記載する際にどのようなことに留意すべきですか。	P19
Q6-13	重要事項説明時点において調査を実施してから1年以内であった建物状況調査が、売買契約締結時点において実施後1年を経過していた場合、37条書面に「当事者の双方が確認した事項」を記載する必要がありますか。	P19
Q6-14	37条書面において、「当事者の双方が確認した事項無し」と記載するケースとは、どのようなケースなのでしょうか。	P19

7. 売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告について **P20~**
(改正法第34条の2第8項) **【平成29年4月1日施行済】**

Q7-1	どのような場合に媒介依頼者に報告しなければならないのですか。	P20
Q7-2	文書による申込みとは具体的にどういうものですか。	P20
Q7-3	既存住宅だけでなく、オフィスビルや商業施設等についても、売買等の申込みがあった場合は媒介依頼者に報告しなければいけないのですか。	P20
Q7-4	どのような内容を媒介依頼者に報告しなければならないのですか。	P20
Q7-5	申込みがあった都度、宅地建物取引業者は媒介依頼者に報告しなければならないのですか。	P20
Q7-6	売主の希望条件を満たさない購入条件での申込みがあった場合においても、媒介依頼者に報告しなければならないのですか。	P20
Q7-7	申込みがあった場合は「遅滞なく」報告しなければならないとのことですが、具体的に何日以内に報告しなければならない等のルールはありますか。	P21
Q7-8	宅地建物取引業者が媒介依頼者に報告する手段は何でもよいのですか（書面、口頭どちらでもよいのですか）。	P21
Q7-9	媒介依頼者への報告をしなかった場合、宅地建物取引業法上の行政処分や罰則はありますか。	P21
Q7-10	依頼者への購入の申込みの報告義務はいつまでかかるのでしょうか。	P21

8. 建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険について P22~

【平成30年4月1日施行部分】

- | | | |
|------|---|-----|
| Q8-1 | 既存住宅売買瑕疵保険とは何ですか。 | P22 |
| Q8-2 | 建物状況調査を実施した場合には、必ず既存住宅売買瑕疵保険に加入できますか。 | P22 |
| Q8-3 | 「建物状況調査の結果の概要」に「調査できなかった」、「劣化事象有り」との記載がある場合において、既存住宅売買瑕疵保険に加入したいときはどのようにすればよいですか。 | P22 |
| Q8-4 | 建物状況調査結果で劣化事象等があったため、引渡し後にリフォームをするのですが、保険に加入することができますか。 | P22 |
| Q8-5 | 建物状況調査により一定の要件を満たせば加入できる既存住宅売買瑕疵保険と、民間の宅地建物取引業者等が自社保証としてやっている制度は、同じものですか。 | P23 |
| Q8-6 | 既存住宅売買瑕疵保険と、ハウスメーカー等が所有者が変更しても対応しているアフターサービスは、何が異なるのですか。 | P23 |
| Q8-7 | 店舗併用住宅で建物状況調査を行った結果、住宅部分には劣化事象等がありませんでしたが、店舗部分に劣化事象等がありました。この場合、既存住宅売買瑕疵保険に加入できますか。 | P23 |

※ このQ & Aは、新たな制度の周知のため、補助的に用いられるものであり、実際の制度運営や監督は、宅地建物取引業法、関係法令及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」等を基本として行われます。

1. 建物状況調査に関する基礎知識【平成30年4月1日施行部分】

Q1-1 建物状況調査とは何ですか。

A1-1

建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。建物状況調査は国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。

Q1-2 建物状況調査を実施することでどのようなメリットがありますか。

A1-2

建物状況調査を行うことで、調査時点における住宅の状況を把握した上で、売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができます。また、既存住宅購入後に建物状況調査の結果を参考にリフォームやメンテナンス等を行うことができます。

さらに、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす場合には、既存住宅売買瑕疵保険に加入することができます。なお、既存住宅売買瑕疵保険に加入するための検査の有効期限は1年となっています。既存住宅売買瑕疵保険への加入については、Q8-2をご参照ください。

Q1-3 既存住宅を売買する場合、必ず建物状況調査を行わないといけないのですか。

A1-3

既存住宅を売買する場合に、必ず建物状況調査を実施しなければならないものではありません。建物状況調査を実施することによるメリットについては、Q1-2をご参照ください。

Q1-4 誰が建物状況調査を行うのですか。資格等がありますか。

A1-4

建物状況調査は国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。講習を修了していない建築士や検査事業者が実施する調査は、宅地建物取引業法に基づく建物状況調査には当たりません。

なお、調査者は調査当日、有資格者であることを証明できるもの（カード型の修了証等）を携帯していますので、提示を依頼することで有資格者かどうかを確認することができます。

Q1-5 建物状況調査を実施する者の情報はどこで得ることができますか。

A1-5

国土交通省ホームページで建物状況調査を実施する者についての情報サイトを設けています。以下のURLリンクをご参照ください。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

Q1-6

建物状況調査はどれくらいの時間がかかりますか。

A1-6

住宅の規模等にもよりますが、3時間程度が見込まれます。建物状況調査に要する時間については、各調査実施者にお問い合わせください。

Q1-7

建物状況調査の実施にはどの程度の費用がかかりますか。基準となる費用が設定されていますか。

A1-7

建物状況調査の費用についての基準の設定はなく、各調査実施者により費用は異なります。建物状況調査に要する費用については、各調査実施者にお問い合わせください。

Q1-8

現に居住中の住宅であっても、建物状況調査をしてもらうことはできますか。

A1-8

現に居住中の住宅であっても、建物状況調査を実施することはできます。なお、具体的な調査方法や調査部位については、「2. 建物状況調査の対象部位及び方法について」をご参照ください。

Q1-9

購入希望の既存住宅について、建物状況調査を実施したい場合には、どのようにすればよいですか。

A1-9

購入希望の既存住宅について建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ売主の承諾を得る必要がありますので、建物状況調査を実施したい場合には宅地建物取引業者はその旨をお伝え下さい。なお、複数の物件について建物状況調査を実施することを希望する場合には、それぞれの物件について、建物状況調査を実施することもできます。

Q1-10

建物状況調査の実施費用は誰が負担するのですか。

A1-10

建物状況調査の依頼者（売主、購入希望者など）が負担するのが一般的と考えられます。

Q1-11

建物状況調査を依頼した場合、調査当日までに何らかの資料等を準備する必要がありますか。

A1-11

準備していただく書類については、依頼した調査実施者より詳細の説明があると思われませんが、調査対象住宅の設計図書、耐震性に関する書類（新築時の確認済証、住宅性能評価書等）等が考えられます。また、共同住宅の場合は、これらの書類に加え、管理規約、長期修繕計画の写し等の書類について、管理組合に請求し準備いただく場合もあります。

Q1-12

建物状況調査結果の有効期限はありますか。（いつ実施したものでもよいのですか。）

A1-12

有効期限はありませんが、時間の経過とともに建物の現況と調査結果との間に乖離が生じることが考えられます。なお、重要事項説明の対象となる建物状況調査は、調査を実施してから1年以内のもので、建物状況調査と重要事項説明については、「4. 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について」をご参照ください。

Q1-13

「ホームインスペクション」や「住宅診断」等、様々な名称のサービスが提供されていますが、現在提供されているこれらのサービスと「建物状況調査」は同じものですか。

A1-13

提供されているサービス毎に内容は異なりますが、宅地建物取引業法に規定する建物状況調査は、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が、既存住宅状況調査方法基準に基づき行う調査です。様々な名称で提供されているサービスがこれらの要件を満たすかについては、各サービス提供者にご確認ください。なお、宅地建物取引業法に規定する要件を満たさない建物調査の取り扱いについては、Q4-11をご参照ください。

Q1-14 ①

建物状況調査の対象となる建物は何ですか。賃貸物件（マンション・アパート）や店舗、オフィスビルも対象ですか。

A1-14 ①

建物状況調査の対象となるのは既存の住宅※です。戸建て住宅、共同住宅（マンションやアパート等）共に対象となります。また、賃貸住宅も対象となります。なお、店舗や事務所は建物状況調査の対象ではありません。※既存の住宅とは、①人の居住の用に供した住宅、又は②建設工事の完了の日から1年を経過した住宅、のいずれかに該当するものをいいます。

Q1-14 ②

建物状況調査の対象となる住宅とは、どのようなものですか。

A1-14 ②

宅地建物取引業法施行規則第15条の7第1項及び第2項において規定されている建物状況調査の対象となる「住宅」とは、不動産登記上の用途ではなく、使用の実態に基づいて、人の居住の用に供する家屋に該当するものが対象となります。家屋のうち店舗等の非居住用部分と共用の玄関や通路なども「住宅」に該当します。なお、空き家については、除却することが確定しているなど将来的にも居住の用に供される見込みのないものは「住宅」に該当しません。

Q1-15

店舗併用住宅の場合、建物状況調査の対象となるのは住宅部分だけですか。

A1-15

店舗併用住宅の場合、住宅部分（店舗部分との共用部分を含む）が基本的な建物状況調査の対象となります。

Q1-16

建物状況調査を依頼した建築士から「調査の結果の概要」と「報告書」を受け取りました。保管義務はあるのですか。

A1-16

調査の依頼者が「調査の結果の概要」及び「報告書」を保管する義務はありませんが、重要事項説明に必要な書類となりますので大切に保管してください。媒介を依頼している場合には、「調査の結果の概要」を宅地建物取引業者に渡してください。

2. 建物状況調査の対象部位及び方法について【平成30年4月1日施行部分】

Q2-1

建物状況調査の調査対象部位はどこですか。建物状況調査を行う会社によって、調査対象部位は異なりますか。

A2-1

建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分が調査対象部位です。
具体的な調査箇所は工法により異なりますが、構造耐力上主要な部分に関しては「基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組」、雨水の浸入を防止する部分に関しては「外壁、内壁、天井、屋根」が一般的です。
オプション調査を依頼する場合を除き、建物状況調査を実施する者によって調査対象部位が異なることはありません。

Q2-2

給排水管路や給排水設備等も、建物状況調査の調査対象となりますか。

A2-2

建物状況調査の調査対象ではありませんが、オプション調査として依頼できる場合があります。

Q2-3

建物状況調査はどのような方法、機材を用いて行われるのですか。どの会社に建物状況調査を依頼しても、同じ機材が使われるのですか。

A2-3

建物状況調査の実施者は、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した上で、国が定めた既存住宅状況調査方法基準に規定する方法で調査します。
使用する機材は調査実施者によって異なりますが、例えば床の調査であればレーザー水平器等、基礎の調査であればクラックスケール・鉄筋探査機等が使われます。

Q2-4

建物状況調査には誰が立ち会うのですか。

A2-4

建物の所有者が立ち会うことが一般的です。

Q2-5

小屋裏の点検口や床下点検口が無い場合や、移動困難な家具によって目視できない箇所がある場合であっても、建物状況調査はできますか。

A2-5

実施できます。ただし、点検口がない、あるいは、移動困難な家具があることにより個別に調査できなかった箇所については「調査の結果の概要」及び「報告書」に「調査できなかった」と記載されます。
調査できなかった箇所がある場合における既存住宅売買瑕疵保険への加入については、Q8-3をご参照ください。

Q2-6	<p>建物状況調査の調査箇所の中で、降雨・降雪等により目視によっては調査できない箇所等があった場合はどうなりますか。</p>
A2-6	<p>天候などの影響で、調査箇所が目視できない場合には、調査実施者と相談の上後日再度調査を行う又は「調査の結果の概要」及び「報告書」に「調査できなかった」と記載されることとなります。 なお、「調査できなかった」場合の既存住宅売買瑕疵保険への加入については、Q8-3をご参照ください。</p>
Q2-7	<p>建物状況調査には、敷地内の地中の調査も含まれますか。</p>
A2-7	<p>建物状況調査は原則として目視・非破壊検査により行われるものであり、例えば、建物の構造耐力上主要な部位である基礎の調査について、敷地内の地中の調査は含まれていません。</p>
Q2-8 ①	<p>マンション（鉄筋コンクリート造）では、戸建て住宅（木造）と比べて、調査方法や調査箇所に違いや留意事項がありますか。</p>
A2-8 ①	<p>マンション（鉄筋コンクリート造）の場合、コンクリートの強度や鉄筋の本数・間隔の調査を行います。戸建て住宅（木造）の場合、床下の蟻害、腐朽等の調査を行います。 なお、マンションの建物状況調査では、1棟全体を対象とする「住棟型」と、住戸を対象とする「住戸型」があり、専有部分だけでなく共用部分の調査が行われます。</p>
Q2-8 ②	<p>マンションの建物状況調査における「住棟型調査」や「住戸型調査」とは、どのようなものですか。</p>
A2-8 ②	<p>「住棟型調査」とは、マンションの住棟全体のうち特定階（最上階・最下階・指定された途中階）などの調査を行うものであり、「住戸型調査」とは、住棟の中の特定住戸を調査対象としてマンションの出入口から住戸に至る経路などの調査を行うものです。「住棟型調査」は単一の者が住棟全体を所有しているケースを想定したものであり、「住戸型調査」は複数の区分所有者が存在するケースを想定したものです。一般的に「住戸型調査」の方が、調査対象部位が少ないため、調査料、調査時間等が軽減されることが考えられますが、複数の区分所有者が存在する場合であっても「住棟型調査」の実施を妨げるものではありません。</p>
Q2-9	<p>マンション（鉄筋コンクリート造）と戸建て住宅（木造）で調査費用は異なりますか。</p>
A2-9	<p>マンション（鉄筋コンクリート造）と戸建て住宅（木造）では、規模や工法により調査を実施する部位や箇所数が異なりますので、調査費用が異なることがあります。 建物状況調査に要する費用については、各調査実施者が定めます。詳しくは調査実施者にお問い合わせください。</p>

Q2-10

マンションでは、建物状況調査を行う時は、管理組合等の了承を得る必要がありますか。

A2-10

マンションにおいて建物状況調査を実施する場合、共用部分も調査の対象となるため、あらかじめ管理組合の了承を得る必要があります。

3. 建物状況調査を実施する者のあっせんについて(改正法第34条の2第1項)

【平成30年4月1日施行部分】

Q3-1 「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは何ですか。

A3-1

「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは、売主又は購入希望者などと建物状況調査を実施する者との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとり（例えば、建物状況調査を実施する者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼者に伝達すること等）が行われるように手配することです。建物状況調査を実施する者に関する情報を単に提供することは「あっせん」ではありません。

Q3-2 宅地建物取引業者が建物状況調査を実施する者をあっせんする場合には、個人をあっせんするのでしょうか。法人をあっせんしてもよいのでしょうか。

A3-2

建物状況調査を実施する者個人のあっせん、実施する者が所属する法人のあっせんのどちらでも構いません。ただし、個人、法人いずれをあっせんする場合でも、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、建築士法に基づく建築士事務所登録を受けていなければなりません。そのため、あっせんするのは、当該登録を受けている建築士事務所に所属する建築士又は当該登録を受けている建築士事務所である必要があります。

Q3-3 宅地建物取引業者は建物状況調査を実施する者を必ずあっせんする義務がありますか。

A3-3

宅地建物取引業者は媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載する必要があるため、売主又は購入希望者などに対して、建物状況調査の制度概要等について紹介することが求められます。その上で、売主又は購入希望者等の希望があり、あっせんが可能な場合には、媒介契約書にあっせんの実施を明記するとともに、具体的な手配を行うこととなります。なお、建物状況調査を紹介する際には、以下URLリンク先の資料も必要に応じてご活用ください。
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html

Q3-4 建物状況調査を実施する者を複数知っていますが、1人又は1社しかあっせんしてはいけないのですか。

A3-4

あっせんする建物状況調査を実施する者の数に制限はありません。

Q3-5 ①

自らが媒介を行う既存住宅について、宅地建物取引業者は建物状況調査を実施してもよいのですか。また、建物状況調査を実施する者として、関連会社（グループ会社）をあっせんしてよいのですか。

A3-5 ①

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、売主及び購入希望者の同意がある場合を除き、自らが媒介を行う既存住宅について、宅地建物取引業者が建物状況調査の実施主体となるのは適当ではありません。
ただし、取引に直接の利害関係を有しない関連会社（グループ会社）を建物状況調査を実施する者としてあっせんすることは差し支えなく、この場合、売主及び購入希望者の同意は不要です。

Q3-5 ②

宅地建物取引業者が、過去に売主及び購入希望者の同意を得て自ら建物状況調査を実施した住宅について、新たに媒介を行う場合、留意すべき事項はありますか。

A3-5 ②

宅地建物取引業者が、既に自ら建物状況調査を実施した住宅の媒介を行う場合には、建物状況調査の結果に関する客観性を担保する観点から、新たな購入希望者に対して、当該調査が宅地建物取引業者自ら実施したものであることを、重要事項説明の際に説明することが必要です。

Q3-6

建物状況調査を実施する者をあっせんした場合において、宅地建物取引業者にどのような責任が生じますか。

A3-6

原則として宅地建物取引業者は、自身があっせんした調査実施者が行った建物状況調査の結果について責任を負いません。
ただし、既存住宅状況調査技術者の資格を取り消されていることを知りながらその者をあっせんし、その者による調査結果によって売主又は買主に損害が及んだ場合などには、宅地建物取引業法の監督処分の対象となる可能性があります。

Q3-7

購入希望者にあっせんする場合に、宅地建物取引業者の実務上、売主にあっせんする場合と違いがありますか。

A3-7

購入希望者に建物状況調査を実施する者をあっせんする場合には、建物の所有者である売主に建物状況調査の実施についてあらかじめ承諾を得る必要があります。

Q3-8

依頼者が購入を検討している既存住宅は築10年以内の物件で、新築時の住宅瑕疵担保責任保険の期間内であり、住宅瑕疵担保責任保険上の住宅取得者を変更できるとのことです。
この場合でも、媒介契約に当たって、「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」を記載する必要がありますか。

A3-8

所要の手続により住宅瑕疵担保責任保険上の住宅取得者の変更が可能な場合でも、媒介依頼者に建物状況調査を実施する者のあっせんの希望を確認し、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を記載する必要があります。

Q3-9	<p>売主により建物状況調査が既に実施されていますが、宅地建物取引業者は購入希望者に、別途、建物状況調査を実施する者のあつせんの有無を伝える必要がありますか。</p>
A3-9	<p>売主によって既に建物状況調査がなされている場合でも、購入希望者に対して建物状況調査の制度の概要を説明し、あつせんを希望するかを確認する必要があります。</p>
Q3-10	<p>購入希望者が、売主の承諾を得て建物状況調査を実施したところ、建物に不具合が発見されたため購入を見合わせた場合、「建物状況調査の結果の概要」及び「報告書」は購入希望者の手元に残ることになるのでしょうか。</p>
A3-10	<p>調査の依頼者は購入希望者であるため、「建物状況調査の結果の概要」及び「報告書」は購入希望者に渡されることとなります。調査後の情報の取扱いについては、あらかじめ売主と購入希望者の間でご相談ください。</p>
Q3-11	<p>宅地建物取引業者から建物状況調査を実施する者のあつせんを受けました。必ず建物状況調査を実施しなければいけないのですか。</p>
A3-11	<p>あつせんを受けた場合であっても、調査費用（見積もり金額）・調査内容等について詳しい説明を受けた上で、建物状況調査を実施するかどうかを決めることができます。</p>
Q3-12	<p>宅地建物取引業者から建物状況調査を実施する者のあつせんを受けましたが、建物状況調査を実施する者について情報を得ることはできますか。</p>
A3-12	<p>国土交通省ホームページにて建物状況調査を実施する者についての情報サイトを設けております。以下のURLリンクをご参照ください。 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html</p>
Q3-13	<p>宅地建物取引業者に建物状況調査を実施する者をあつせんしてもらった場合に、媒介報酬とは別にあつせん料を支払う必要がありますか。</p>
A3-13	<p>建物状況調査を実施する者のあつせんは、宅地建物取引業者が媒介業務の一環として行うものです。このため、媒介報酬と別にあつせん料を支払う必要はありません。</p>

Q3-14

宅地建物取引業者による建物状況調査を実施する者のあっせんを受けることができない場合でも、売主又は購入希望者が建物状況調査を実施できる者に自ら頼むことは可能ですか。

A3-14

売主又は購入希望者などが自ら、建物状況調査を実施する者に調査を依頼することは可能です。ただし、購入希望者が建物状況調査を依頼する場合には、宅地建物取引業者を通じて、売主に建物状況調査の実施についてあらかじめ承諾を得る必要があります。

なお、宅地建物取引業者は建物状況調査の結果の概要について重要事項説明を行う義務があるため、売主又は購入希望者は建物状況調査の結果の概要について、宅地建物取引業者に情報提供する必要があります。

4. 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について

(改正法第35条第1項第6号の2イ)

【平成30年4月1日施行部分】

Q4-1 「建物状況調査の結果の概要」とはどのようなものですか。

A4-1 建物状況調査を実施した建築士（既存住宅状況調査技術者）により作成される、調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などが記載された書面です。

Q4-2 建物状況調査の結果について、どのような内容が重要事項として説明されるのですか。

A4-2 「建物状況調査の結果の概要」に記載されている調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などについて重要事項として宅地建物取引士から説明されます。建物状況調査における調査対象部位については、Q2-1をご参照ください。

Q4-3 建物状況調査の結果の概要を説明した時に、購入又は賃借の希望者から詳細な説明を求められた場合、どうしたらよいですか。

A4-3 宅地建物取引業者は売主又は貸主を通じて、建物状況調査を実施した者に対して、購入又は賃借の希望者が詳細な説明を求めていることを連絡し、詳細な説明のための調整を行うことが望ましいです。

Q4-4① 「建物状況調査の結果の概要」の内容について宅地建物取引業者にどのような責任が生じますか。

A4-4① 原則として宅地建物取引業者は「建物状況調査の結果の概要」の内容について責任を負いません。

Q4-4 ② 建物状況調査について調査業務の一部を外部の建築士に委託している場合など、連帯して責任を負う調査実施者がいる場合、「建物状況調査の結果の概要」において、どのように記載すればよいですか。

A4-4 ② 依頼者にとって調査の責任が明確となるよう、「建物状況調査の結果の概要」中、建物状況調査実施者の所属事務所名・建築士名の欄において、連帯して責任を負う者を併記することが望ましいです。なお、外部への調査業務の委託については、依頼者の了解のもと行うことが、トラブル防止の観点から望ましいです。

Q4-5 ①

既存住宅の売買の場合、建物状況調査の依頼者は、「建物状況調査の結果の概要」や「報告書」を、相手方にも渡す必要がありますか。

A4-5 ①

「建物状況調査の結果の概要」は、重要事項として宅地建物取引士から購入希望者等に対して説明されます。買主がリフォームやメンテナンス等をする際に「報告書」が参考となるため、建物状況調査の依頼者が売主の場合には、これらの書類を買主に渡すことが望ましいです。建物状況調査の依頼者が購入希望者等の場合には、売主に「建物状況調査の結果の概要」及び「報告書」を渡すかは、あらかじめ売主と購入希望者等の間でご相談ください。

Q4-5 ②

建物状況調査の依頼者である売主等が「建物状況調査の結果の概要」や「報告書」を紛失した場合、売主等と宅地建物取引業者はどのように対応すればよいですか。

A4-5 ②

調査実施者に対してこれらの書類の再発行を依頼することが可能な場合は、売主等が準備して、宅地建物取引業者に渡すことが一般的です。再発行が困難な場合など、やむを得ず調査結果が確認できないときは、宅地建物取引業者は重要事項説明時において調査結果が不明である旨を説明する必要があり、あいまいな認識に基づいて説明することは適切ではありません。

Q4-6

木造の戸建て住宅の場合も鉄筋コンクリート造のマンションの場合も、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」は同じものが使われますか。

A4-6

木造・鉄骨造と鉄筋コンクリート造等では、調査対象部位、調査実施の方法が大きく異なるため、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」には、木造・鉄骨造用と鉄筋コンクリート造等用の2種類が用意されています。

Q4-7

「建物状況調査の結果の概要」において、「調査できなかった」と記載されるのはどのような場合ですか。

A4-7

例えば「小屋裏の点検口」がないために該当する部位の調査ができなかった場合、「調査できなかった」と記載されます。具体的に「調査できなかった」と記載されるケースについては、Q2-5、Q2-6をご参照ください。

Q4-8

建物状況調査を実施してから1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合には、どのように扱えばよいですか。仮に複数ある建物状況調査の結果が異なっている場合、どちらの調査結果が優先されますか。

A4-8

調査を実施してから1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合には、取引物件の現況との乖離が最も小さいと考えられる直近の建物状況調査を重要事項説明の対象とします。なお、1年以内の直近の建物状況調査以外に、劣化事象等が確認されている場合など、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別途認識している場合には、消費者の利益等を考慮し、宅地建物取引業法第47条に違反することのないよう、当該建物状況調査についても購入又は賃借の希望者に説明することが適当です。

Q4-9

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、当該建物状況調査についてどのように扱えばよいですか。

A4-9

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、また、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などにはその結果が取引判断の参考になることから、当該建物状況調査についても重要事項説明の対象とします。なお、説明の際には、調査実施後に大規模な自然災害が発生した旨も併せて説明することが望ましいです。

Q4-10 ①

貸借の場合も、建物状況調査の結果の概要について重要事項として説明する必要がありますか。

A4-10 ①

貸借の場合も、建物状況調査の結果の概要について重要事項として説明しなければなりません。

Q4-10 ②

賃貸マンションの所有者が「住棟型調査」を実施した場合、宅地建物取引業者は各住戸の賃借の希望者への重要事項説明の際に、住棟型調査の結果の概要を説明する必要がありますか。

A4-10 ②

「住棟型調査」の内容についても、重要事項として説明しなければなりません。このため、所有者と貸主が異なる場合には、宅地建物取引業者は、予め所有者に調査実施の有無を確認し、必要に応じて管理組合及び管理業者に問い合わせることとなります。

Q4-11

宅地建物取引業法に規定する建物状況調査以外の調査について、宅地建物取引業者が説明しなかった場合、同法第47条違反に問われますか。

A4-11

宅地建物取引業法上の建物状況調査以外の調査（建物状況調査の実施後1年を経過したものも含む。）については、ただちには重要事項説明の対象にはなりませんが、宅地建物取引業法上の建物状況調査以外の調査であっても、調査において瑕疵が発見される等、取引の相手方等の判断に重大な影響を及ぼす調査結果であるにもかかわらず故意に説明をしなかった場合などには、同法第47条違反に問われる可能性があります。

5.「書類の保存の状況」に関する重要事項説明について

(改正法第35条第1項第6号の2口)

【平成30年4月1日施行部分】

Q5-1 重要事項説明において保存の状況を説明する書類とはどのような書類ですか。

A5-1

住宅ローンの借入、既存住宅売買瑕疵保険の付保、居住開始後のリフォームやメンテナンスの実施等のために必要となる書類として、①「建築基準法令に適合していることを証明する書類」、②「新耐震基準への適合性を確認できる書類」、③「新築時及び増改築時に作成された設計図書類」、④「新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類」に該当する書類が重要事項説明の対象となります。具体的な書類は、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

Q5-2 ① 重要事項説明において保存の状況を説明する書類に、竣工図は含まれますか。

A5-2 ①

竣工図は含まれません。重要事項の説明の対象となる書類については、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

Q5-2 ② 確認済証又は検査済証が保存されていない場合、台帳記載事項証明書の有無を確認する必要がありますか。

A5-2 ②

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、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す。

Q5-3 設計図書等の保存の状況については「保存の有無」を伝えればよいのですか。

A5-3

保存の有無について説明します。なお、売主以外の者（例えば「マンション管理組合」）が書類を保有している場合は、重要事項説明書の備考欄にその旨を記載の上、説明を行うこととなります。

Q5-4 書類の保存の有無は売主にだけ確認すればよいのですか。また、実際に書類の実物を見て、書類の有無を確認する必要がありますか。

A5-4

売主に書類の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理会社にも問い合わせることをもって、調査義務を果たしたことになります。なお、書類の実物を見て有無を確認する必要はありません。

Q5-5

住宅履歴情報を住宅履歴情報サービス機関が保存・管理している場合、重要事項説明はどのように行えばよいですか。

A5-5

住宅履歴情報のうち、建築確認に関する書類（確認の申請書、確認済証、検査済証等）や定期調査報告書等は、重要事項説明の対象となります。売主に書類の保存の有無を照会し、住宅履歴情報サービス機関が保存・管理している場合には、必要に応じて住宅履歴情報サービス機関に問い合わせ、書類の保存の有無を調査してください。この際、重要事項説明書の備考欄に、住宅履歴情報サービス機関が書類を保存している旨（機関名称や共通 ID など）を記載し、説明を行うこととなります。

Q5-6

「保存：有」と説明した書類については、売主が買主に提示し、渡さなければならぬのですか。

A5-6

買主がリフォームやメンテナンス等を行う際に参考となるため、買主に渡すことが望ましいです。

Q5-7

貸借の場合、設計図書等の保存の状況は重要事項の説明の対象ですか。

A5-7

貸借では、借主による住宅ローンの借入やリフォーム等の実施は一般に想定されないことから、設計図書等の保存の状況は重要事項の説明の対象ではありません。ただし、貸借の場合であっても、リフォームが可能な場合等においては、借主の取引目的を考慮の上、設計図書等の保存の状況を説明することが望ましいです。

Q5-8 ①

紛失等で書類がない場合と、そもそも書類の作成義務がない場合や書類が交付されていない場合について、分けて説明する必要がありますか。

A5-8 ①

紛失等で書類がない場合には、「保存：無」と記載します。そもそも書類の作成義務がない場合や書類が交付されていない場合には、その旨がわかるように記載します。例えば、国土交通省が作成した重要事項説明書の参考書式を活用する場合、該当しないものは斜線を引くこととします。

Q5-8 ②

書類の作成義務の有無について専門的な知見を有しないため、斜線を引くべきかどうか判断しかねる場合、重要事項説明においてどのように説明すればよいですか。

A5-8 ②

売主への聞き取り等通常の調査義務の範囲で書類の作成の要否を確認し、その限りにおいて不要であると判断した旨を記載する等の対応が考えられます。

Q5-9

マンションの場合でも戸建て住宅の場合でも、保存の状況を説明する書類は同じですか。

A5-9

マンションも戸建て住宅も、重要事項の説明の対象となる書類は同じです。なお、マンションの場合はマンション管理組合など売主以外の者が書類を保有している場合もあります。その場合、書類を実際に保有している者（例えば「マンション管理組合」）についても重要事項説明書の備考欄に記載の上、説明を行うこととなります。

6. 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載について

(改正法第37条第1項第2号の2)

【平成30年4月1日施行部分】

Q6-1 当事者とは誰ですか。

A6-1 当事者とは既存住宅の売買又は交換契約を締結した当事者（売買の場合にあっては、売主と買主）です。

Q6-2 「当事者の双方が確認した事項」となるのはどのような場合ですか。

A6-2 原則として、既存住宅について建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果の概要が重要事項として説明された上で、契約締結に至った場合が該当します。

Q6-3 当事者の双方は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認しなければならないのですか。

A6-3 建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認する義務はありません。ただし、取引後のトラブル防止の観点から、確認することが望ましいです。

Q6-4 宅地建物取引業者は、「当事者の双方が確認」することを促す必要がありますか。

A6-4 当事者の双方が建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の状況について確認することは、取引後のトラブル防止の観点から重要です。そのため、宅地建物取引業者についても、当事者間において確認が行われるよう促すことが望ましいです。

Q6-5 当事者の双方が一緒に確認する必要があるのですか。当事者の双方が違う日時に確認した場合も、「当事者の双方が確認した事項」となりますか。

A6-5 当事者の双方が一緒に確認する必要はありません。当事者の双方が建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果を違う日時にそれぞれ確認した場合でも、当事者の双方が「確認した」と認めた場合は「当事者の双方が確認した事項」となります。

Q6-6 当事者の双方が確認した事項が無い場合はどうすればよいですか。確認した事項が無い旨を記載して、37条書面として交付する必要がありますか。

A6-6 確認した事項が無い旨を記載して、37条書面として交付します。

Q6-7

建物状況調査報告書の内容を「当事者の双方が確認した事項」として記載しましたが、報告書の内容が誤っていたことが判明した場合、建物状況調査報告書を作成した調査実施者に責任はありますか。

A6-7

建物状況調査の結果に対する責任は、原則として調査実施者が負うこととなります。調査実施者は、調査実施者の都合による明らかな雨漏り等の見逃し等、不注意により劣化事象等の見逃しがあつた場合は依頼者から損害賠償を受ける可能性があります。

Q6-8

告知書の内容は、当事者の双方が確認した事項に該当しますか。

A6-8

原則として告知書の内容は当事者の双方が確認した事項に該当しません。ただし、当事者の双方が告知書に記載されている内容を客観的に確認し、価格交渉や瑕疵担保の免責に反映して契約締結に至つた場合、その内容を「当事者の双方が確認した事項」として37条書面に記載することは差し支えありません。

Q6-9

建物状況調査報告書と告知書の両方がある場合、どのように取り扱えばよいですか。

A6-9

建物状況調査報告書と告知書の両方がある場合、原則として、建物状況調査の結果の概要が「当事者の双方が確認した事項」となります。ただし、建物状況調査を行った時点と告知書を作成した時点が違つた場合などにおいて、告知書に記載されている内容に関し客観的に確認し、価格交渉や瑕疵担保の免責に反映して契約締結に至つた場合は、その内容も「当事者の双方が確認した事項」として37条書面に記載することは差し支えありません。例えば、雨漏りなどの劣化事象や不具合について、建物状況調査の結果の概要と告知書において記載内容が異なる場合には、契約締結に当たりこれらの情報をどのように扱うか当事者間で確認、合意を行った上で37条書面に記載することが、トラブル防止の観点から望ましいです。告知書の取扱については、Q6-8をご参照ください。

Q6-10

売買契約書をもって37条書面とすることができるとガイドラインで規定されていますが、「当事者の双方が確認した事項」についても同様に、売買契約書をもってすることができると考えてよいでしょうか。

A6-10

「当事者の双方が確認した事項」が記載された契約書であれば、当該契約書をもって37条書面とすることができます。

Q6-11

付帯設備表の内容も「当事者の双方が確認した事項」に該当するのでしょうか。

A6-11

付帯設備表の内容は建物の構造耐力上主要な部分等に該当しませんので、37条書面に記載する必要はありません。ただし、売買契約書をもって37条書面とする場合に、付帯設備表の内容を売買契約書に記載することを妨げるものではありません。付帯設備表：物件に付帯する設備（エアコン、給湯設備、照明器具等）の有無等について記載されたもの。

Q6-12

「当事者の双方が確認した事項」を37条書面に記載する際にどのようなことに留意するべきですか。

A6-12

既存住宅の現況について、契約当事者間の不確かな認識を基に37条書面に記載することのないよう、原則として建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果の概要を重要事項として説明した上で契約締結に至った場合に、当該調査結果の概要を37条書面に記載してください。
ただし、契約当事者の双方が写真や告知書等をもとに客観的に既存住宅の状況を確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合など、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特別な場合には、当該事項を37条書面に記載することは差し支えありません。

Q6-13

重要事項説明時点において調査を実施してから1年以内であった建物状況調査が、売買契約締結時点において実施後1年を経過していた場合、37条書面に「当事者の双方が確認した事項」を記載する必要がありますか。

A6-13

売主および買主が重要事項説明時点で確認した事項ですので、売買契約締結時において実施後1年を経過していた場合でも、37条書面への記載が必要です。

Q6-14

37条書面において、「当事者の双方が確認した事項無し」と記載するケースとは、どのようなケースなのでしょう。

A6-14

例えば、専門的な第三者による調査を行っていない場合や、調査は行っているものの当事者間の口頭での確認にとどまり、写真や告知書のような、契約当事者の双方が客観的に既存住宅の状況を確認できる資料が存在しない場合が考えられます。

7. 売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告について

(改正法第34条の2第8項)

【平成29年4月1日施行済】

Q7-1 どのような場合に媒介依頼者に報告しなければならないのですか。

A7-1 購入申込書など、売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合に、宅地建物取引業者は媒介依頼者に対して遅滞なく報告しなければなりません。

Q7-2 文書による申込みとは具体的にどのようなものですか。

A7-2 文書による申込みとは、郵送や電子メール等により提出された、申込み内容が記載された書面を指します。

Q7-3 既存住宅だけでなく、オフィスビルや商業施設等についても、売買等の申込みがあった場合は媒介依頼者に報告しなければいけないのですか。

A7-3 既存住宅だけでなく、オフィスビルや商業施設等も含め、全ての宅地又は建物について、売買又は交換の申込みがあった場合に、宅地建物取引業者は媒介依頼者に対して遅滞なく報告しなければなりません。

Q7-4 どのような内容を媒介依頼者に報告しなければならないのですか。

A7-4 個別の報告内容については、宅地建物取引業者と依頼者との間の取り決めによりますが、典型的には、購入申込書等に記載されている内容が、報告の対象と考えられます。

Q7-5 申込みがあった都度、宅地建物取引業者は媒介依頼者に報告しなければならないのですか。

A7-5 買受申込書など売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合、その都度報告しなければなりません。

Q7-6 売主の希望条件を満たさない購入条件での申込があった場合においても、媒介依頼者に報告しなければならないのですか。

A7-6 買受申込書など売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあったときは、売主の希望条件を満たさない場合であっても、その都度報告しなければなりません。

Q7-7	申込みがあった場合は「遅滞なく」報告しなければならないとのことですが、具体的に何日以内に報告しなければならない等のルールはありますか。
A7-7	何日以内に報告しなければならないというルールはありませんが、宅地建物取引業者は、買受申込書など、売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合には、必要な確認・手続等を行った後、速やかに媒介依頼者に報告することが求められます。
Q7-8	宅地建物取引業者が媒介依頼者に報告する手段は何でもよいのですか（書面、口頭どちらでもよいのですか）。
A7-8	専任媒介契約・専属専任媒介契約における業務状況に関する定期報告の方法に準じて、文書、電子メール又は口頭いずれでも構いません。
Q7-9	媒介依頼者への報告をしなかった場合、宅地建物取引業法上の行政処分や罰則はありますか。
A7-9	指示処分等の行政処分の対象となり得ます。また、行政処分に従わない場合には、罰則の対象となる可能性があります。
Q7-10	依頼者への購入の申込みの報告義務はいつまでかかるのでしょうか。
A7-10	売買契約成立後は、申込みの報告義務はありません。

8. 建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険について【平成30年4月1日施行部分】

Q8-1 既存住宅売買瑕疵保険とは何ですか。

A8-1

既存住宅売買瑕疵保険とは、既存住宅を売買する際に加入することができる保険で、住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分等について瑕疵が発見された際、修補費用等が支払われるものです。
詳細については、国土交通省の「住まいのあんしん総合支援サイト」
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html> をご確認ください。

Q8-2 建物状況調査を実施した場合には、必ず既存住宅売買瑕疵保険に加入できますか。

A8-2

既存住宅売買瑕疵保険の加入に当たっては、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者が建物状況調査を実施するなど一定の条件を満たすことが必要です。そのため、既存住宅売買瑕疵保険の加入希望のある売却希望者が建物状況調査を実施する意向がある場合には、調査実施者として住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人をあつせんすることが適切です。
既存住宅売買瑕疵保険の加入条件の詳細については、各住宅瑕疵担保責任保険法人にお問い合わせください。

Q8-3

「建物状況調査の結果の概要」に「調査できなかった」、「劣化事象有り」との記載がある場合において、既存住宅売買瑕疵保険に加入したいときはどのようにすればよいですか。

A8-3

「調査できなかった」又は「劣化事象有り」の記載がある場合には、そのままの状態では既存住宅売買瑕疵保険に加入することはできません。
調査できなかった部位がある場合には、その部位の劣化事象等の有無を確認するため、再度当該部位についての調査が必要となります。
劣化事象等がある場合には、その内容に応じて修補した上で、再度検査を行い、劣化事象等がないことが確認される必要があります。
詳しくは各住宅瑕疵担保責任保険法人にお問い合わせください。

Q8-4

建物状況調査結果で劣化事象等があったため、引渡し後にリフォームをするのですが、保険に加入することができますか。

A8-4

引渡し後にリフォームを行う場合には、リフォーム前の申込・検査等の手続きを経て、「リフォーム瑕疵保険」に加入することができます。これは、リフォーム工事を実施した部分について保険の対象となるものです。
また、住宅の引渡し後にリフォームを行うことを予定している場合でも、引渡し前の申込・検査等の手続きを経て「既存住宅売買瑕疵保険（引渡し後リフォーム型）」に加入することができます。「既存住宅売買瑕疵保険（引渡し後リフォーム型）」は、リフォーム工事を実施した部分に加え、住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分も保険の対象となります。
詳しくは住宅瑕疵担保責任保険法人にお問い合わせください。

Q8-5

建物状況調査により一定の要件を満たせば加入できる既存住宅売買瑕疵保険と、民間の宅地建物取引業者等が自社保証としてやっている制度は、同じものですか。

A8-5

両者は同じものではありません。
既存住宅売買瑕疵保険は現在、国土交通大臣が指定した5つの住宅瑕疵担保責任保険法人から提供されています。
詳しくはそれぞれのサービス提供者にお問い合わせください。

Q8-6

既存住宅売買瑕疵保険と、ハウスメーカー等が所有者が変更しても対応しているアフターサービスは、何が異なるのですか。

A8-6

既存住宅売買瑕疵保険は、住宅の引渡し後に保険対象部分について瑕疵が見つかった場合に、その修補費用が保証されるものです。
ハウスメーカー等が対応しているアフターサービスの内容は各ハウスメーカーが定めています。詳しくは、各ハウスメーカーにお問い合わせください。

Q8-7

店舗併用住宅で建物状況調査を行った結果、住宅部分には劣化事象等はありませんでしたが、店舗部分に劣化事象等がありました。この場合、既存住宅売買瑕疵保険に加入できますか。

A8-7

保険対象部分となる構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、住宅部分と店舗部分で共用しているものもあり、状況に応じて既存住宅売買瑕疵保険の加入の可否が異なります。保険加入の可否についての詳細は各住宅瑕疵担保責任保険法人にお問い合わせください。