

お知らせ

令和6年1月24日付で、宅地建物取引業施行規則及び宅建業法関係告示の改正が交付され、建物状況調査に関する規定の部分についても改正がありました。

当該部分の施行は令和6年4月1日です。

改正概要

① 共同住宅に係る重説対象となる建物調査結果の期間の見直し

・宅地建物取引業施行規則を改正し、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等に係る重要事項説明の対象となる建物状況調査結果について、その期間を、調査の実施から2年を経過していないものへと見直す。(現行1年)

改正概要①の解説

① 共同住宅に係る重説対象となる建物調査結果の期間の見直し

○宅地建物取引業施行規則(抄) (令和6年4月1日より下線部が追加)

(法第三十五条第一項第六号の二イの国土交通省令で定める期間)

第十六条の二の二 法第三十五条第一項第六号の二イの国土交通省令で定める期間は、一年(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等(住宅品質確保の促進等に関する法律施行期間(平成十二年建設省令第二十号)第一条第四号に規定する共同住宅等をいう。)にあっては、二年)とする。

○宅地建物取引業法(抄)

(重要事項の説明)

第三十五条 (条文略)

一～六 (略)

六の二 当該建物が既存の建物であるとき、次に掲げる事項

イ 建物状況調査 (実施後、国土交通省令で定める期間の経過をしていないものに限る。)

を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要

ロ (略)

七～十四 (略)

2～9 (略)

② 標準媒介契約約款の見直し

・媒介契約書に、あっせん「無」とする場合における理由の記載欄を設ける。

また、あっせん「無」理由の記載例を解釈運用で示す。

・トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界(瑕疵の有無を判定するものでないこと等)について、媒介契約書に明記し、消費者に伝達。

改正概要②の解説

一 標準専任媒介契約約款

(略)

(1) 専任媒介契約書

専任媒介契約書

(略)

1・2 (略)

3 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無 (有・無)

* 目的物件が既存の住宅である場合において、あっせん「無」とするときは、その理由を記入すること

注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありませんが、住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊検査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。赤字部分が追記

4～7 (略)

二 標準専属専任媒介契約約款・三 標準一般媒介契約約款

標準専任媒介契約約款と同様の追記

第34条の2関係

1～5 (略)

7 宅地建物取引業者は媒介契約を ～ (略) ～ 記載することとする。

基準媒介契約約款では、媒介契約の目的物件が既存の住宅ある場合において、あっせん「無」とするときは、その理由を記入することとしているが、例えば次のような理由を記入することが考えられる。

・甲が建物状況調査を実施する者のあっせんを希望しないため

・目的物件の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため

・既に建物状況調査が実施されているため

赤字部分が追及

また、依頼者が建物について ～ (略)

以上の内容が改正されました。