

(株)ミニミニ城北

ミニミニ城北新聞

4月1日、宅建法改正施行迫る

2018年4月1日より施行される宅建法の改正では、売買契約の仲介時にインスペクション（住宅性能調査）に関連した新たな業務が義務付けられている。また、注目度は低いものの、売買だけでなく賃貸仲介の契約にも影響を及ぼし、インスペクションの説明が義務付けられることになった。新たに加わることになる業務を解説する前にインスペクションとは何か、またその目的を改めて確認しよう。

インスペクションとは「ホームインスペクション」とも呼ばれ、「住宅診断」と訳される。具体的には建物の基礎や壁などを住宅診断士がレーザレベルやクラックスケールにより計測を行い調査をする。この調査は床や壁をめくるなどの破壊調査が伴うものではなく、調査時点での建物の状態を測ることが目的となっている。このインスペクションの実施によつて期待されていることは、中古住宅市場

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

作成日

建物名称	〒		
所在地	住居表示 地名地番		
(共同住宅の場合)	マンション等の名称	部屋番号	等室
構造種別	□ 木造 □ 鉄骨造 □ その他（底構造等）		
階数	地上 階・地下 階	床面積	m ²
本調査の実施日			
調査の区分	□ 一戸建ての住宅 □ 共同住宅等（□ 戸建型 □ 団地型）		
劣化事象の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象の有無（下の「各部位の劣化事象の有無」欄も記入すること） □ 有 □ 無		
各部位の劣化事象の有無	＜構造耐力上主要な部分に係る調査部位＞		
	基礎		
	土台及び根柢		
	柱及び梁		
各部位の劣化事象の有無	＜雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位＞		
	外壁		
	軒裏		
	バルコニー		
各部位の劣化事象の有無	内装		
	天井		
	小部屋		
	その他		
各部位の劣化事象の有無	（欄外）		
	（欄外）		
	（欄外）		
	（欄外）		
調査実施者の氏名			
調査実施者への調査の実施確認書及び修了証明書の番号			
建築士資格種別	□ 一級 □ 二級 □ 木造		
建築士登録番号	□ 大臣登録 第 号 □ 知事登録 第 号		
所属事務所名			
建築士事務所登録番号	知事登録 第 号		

※裏面が写ります。

の活性化だ。現状中古住宅は個人間の売買が多くを占め、一般消費者である売り主に物件の詳細な情報提供や瑕疵担保責任を求める事が難しい。そこで、専門家によるインスペクションを実施することで中古住宅の品質に対する不安を払拭するのと同時に、物件のコンディション情報を消費者に提供できるようにすることで消費者が安心して取引が行える中古市場が醸成され、取引が活性化することが期待できるようになる。新たに施工される宅建法では、このインスペクションの実施の有無や概要を書類に記載し重要事項説明時に顧客へ説明することが義務付けられた。ここで注意したいことは、インスペクションの実施が義務付けられたわけではなく、実施の有無の告知が義務付けられたということだ。また、インスペクションの内容は建物の

状況を調査し、把握するものであり、建築基準違反の有無、耐震性能の程度判定、欠陥瑕疵の有無を判定するものではないことに留意しておきたい。実際の業務の流れだが、売買仲介か賃貸仲介かで内容が変わる。今回は賃貸を中心とした流れを説明しよう。まず、仲介業者は重要事項説明の前に家主に対してインスペクションの実施済みの物件かを認める必要がある。これは書面である必要はなく、口頭でよいとされている。結果、調査をされていないのであれば重要事項説明書にその旨を記載することになる。また、調査が実施されていた場合には調査の概要を記載するか、添付書類に記載していることを書き、その内容がわかるように必要書類を添える必要がある。この添付される書類のひな型は国土交通省がホームページ上で「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」として公開されている。このひな形には、建物状況調査として「構造耐力上主要な部分に係る調査部位」と「雨水の浸入を防止する部分にかかる調査部位」に分かれている。（調査の

対象となる項目の内訳は左図の国交省ホームページ掲載のひな型を参照）これらの項目ごとに劣化事象などの有無と、調査が行えなかった場合にはその旨をチェックする仕組みだ。調査が行われている場合は仲介業者は家主から調査内容の写しを取り寄せ、書類として組み込み、重要事項説明時に借主に対し、調査結果の説明が必要となる。仮に家主にインスペクションの実施の有無を確認しないまま「インスペクション無し」とした場合には、事実の不告知で宅建業法47条違反となる。これが悪質であった場合には業務停止処分にもなりうる。国としては宅建法改正により、中古市場の活性化を狙っているが、実効力という疑問が残る。欧米と比べて日本の中古市場の割合は1／6程度にとどまっている。改正施行を直前に控え、どこまで活性化につながるのかが注目されている。

民泊新法 6月より施行

昨年10月27日に「住宅宿泊事業法施行規則」が公布された。これにより、今年6月15日より180日制限の住宅宿泊事業法、いわゆる「民泊新法」が施行される。住宅宿泊事業法施行規則では、事業者に対し、毎年4月1日より翌年の4月1日正午までの間に宿泊させた日数を報告することが義務付けられた。また、事前の届け出として、登録事項証明書や住宅図面の他に賃貸住宅の場合は転貸の承諾書などを添付する必要がある。宿泊名簿については3年間の保存と、宿泊者が訪日外国人の場合は国籍と旅行券番号も記載しなければならない。厚生労働省では、居室の床面積を宿泊者1人あたり3.3㎡以上を確保することと、定期的な清掃および換気を行うことを定めている。また、国土交通省では非常用照明器具を設置することと、避難経路を表示することで宿泊者の安全確保を行いたい考えだ。そして仲介業者に対しては、契約前に住宅宿泊事業者の届出番号、宿泊者が住宅宿泊仲介業者に支払うべき大家を利用者に説明する義務が発生する。賃貸業界では年間180日以下制限があるものの、ビジネスチャンスととらえる企業が多いようだ。