

# 「改正宅建業法」取りまとめ

## インスペクティブは「建築士」で

国交省

### 「講習制度」を創設予定

国土交通省は改正宅建業法の施行に向けて、一定の講習を修了した建築士にインスペクティブを実施させるなど、実務に向けての最終的な取りまとめを行った。来年4月の施行に向けて、インスペクティブに関する資格は整った印象だが、いくつか検討を継続する事柄も残される形となった。

昨年12月26日に開かれた、第29回の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（部会長、中田裕康東京大学大学院法学政治学研究所教授）で議論された。

まず、インスペクティブの調査対象部位については、国交省の「既存住宅インスペクティブ・ガイドライン」に沿った、既存の住宅売買取組保証に加入する際の検査対象部位と同様とされた。

インスペクティブを行うのは建築士。専門知識を有し、仕組みも制度上確保され、必要人員も確保されていることから、インスペクティブ講習を修了した建築士が担う。

講習については、今後、同省は施行に向けて「既存住宅状況調査技術者講習制度」を創設する予定。現在、約1万8000人の建築士が、国交省のガイドラインに基づくインスペクティブ講習を受け、インスペクティブとして登録している。それら登録済みの建築士についても、今後は新しく創設される講習を受けた後に、インスペクティブの実施が可能となる。

ただし、講習を受けた建築士であっても、自らが取引の媒介を行うなど、利害関係がある場合には、売主と買主の同意がある場合を除き、インスペクティブを行うのは適当でないと考えられた。建築士以外

外の枠組みについても、今後検討を継続する。

媒介契約時に宅建業者が行うべきインスペクティブ業者の斡旋については、約款には「斡旋の有無」のみを記載する。ただし、単なるインスペクティブ業者に関する情報提供にとどまらず、実施に向けた具体的なやりとりを行う。

また、重説時に宅建業者が説明するインスペクティブの概要は、国交省のガイドラインに基づく既存住宅現況検査

結果報告書の検査結果と同様のもの。書面については、調査を実施した者が責任を持って作成するとされた。

調査から1年以内のものが有効で、複数ある場合には直近の調査結果が重説の対象となる。ただし、1年以内の調査以外で劣化事象が確認され、取引判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、「故意に事実を告げず」という宅建業法第47条に違反することのないよう、説明を加えなければならぬ。

また、1年経過後に大規模な自然災害が発生した場合でも、調査結果は重説時の対象となる。賃貸の場合にも建物の調査結果がある場合には説明をしなければならぬ。

重説時に保存の有無を明らかにしなければならぬ書類は、新築時および増改築時に建築基準法、新耐震基準に適合することを証明するもので、確認申請書および添付書類、確認済証、検査済証、耐震基準適合証明書。調査点検に関する報告書類として、インスペクティブの調査報告書、既存住宅性能評価書、定期調査報告書。

なお、賃貸の場合は説明の対象外。戸建てでリフォーム可能な場合などには、保存状況を説明してもかまわないとされた。

マンションで管理組合など売主以外がこれらの書類を保有している場合には、その保有者についても説明する。

また契約成立時の37条書面にも「当事者双方が確認した事項」として、インスペクティブの結果を明記する。

調査結果以外で、劣化事象を見つけ、それが取引価格などに反映した場合なども明記する。