

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会  
事務局 長 米 山 篤 史

「重要事項説明の対象になる建物状況調査結果（共同住宅）の期間」等に関する宅建業法施行規則等の改正について

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

## 記

1. 概要 (1)重要事項説明の対象になる建物状況調査結果（共同住宅）の期間（令和6年4月1日施行）
  - ①調査実施後2年以内のもの。
  - ②住戸内外の建物状況調査が異なる者により実施され、調査結果が別々に作成されていた場合は、その両方の説明が必要。(2)標準媒介契約約款における建物状況調査実施者あっせんの有無の記入欄（令和6年4月1日施行）
  - ①あっせんを無にする場合の理由記載欄を設置。
  - ②建物状況調査は、瑕疵の有無を判定するものではないことを明記。(3)国土交通大臣への宅地建物取引業免許申請に係る都道府県知事の經由事務廃止に伴う添付書類の一部廃止（令和6年5月25日施行）など
2. 通知等資料 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の一部の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について（令和6年1月24日 国不動第109号）
  - (1)（別紙1）宅地建物取引業法施行規則新旧対照表
  - (2)（別紙2）標準媒介契約約款新旧対照表
  - (3)（別紙3・4）宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方新旧対照条文（令和6年4月1日施行、令和6年5月25日施行）※資料(2)と(3)は全住協HPにも掲載。
3. 参考HP (1)宅地建物取引業法法令改正・解釈について（国交省HP）  
[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000268.html#saikin](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin)  
(2)宅地建物取引業法関係（国交省HP）  
[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000266.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000266.html)
4. 問合せ先 （一社）全国住宅産業協会 担当：原田  
TEL 03-3511-0611

以 上

国 不 動 第 109 号  
令 和 6 年 1 月 24 日

業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長  
(公 印 省 略)

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に  
関する法律の一部の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等及び  
宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備  
に関する法律（令和3年法律第44号。以下「改正法」という。）において、宅地建物  
取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）に定める二以上の都道府県  
の区域内に事務所を設置して宅地建物取引業を営もうとするとき等の国土交通大臣  
への免許申請等に係る都道府県知事の経由事務を廃止すること等（以下「経由事務の  
廃止等」という。）とされており、改正法は令和6年5月25日から施行される。

また、平成30年4月、建物状況調査の活用の促進等を内容とする法の改正が行わ  
れ、施行から5年を経て、第40回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（令和  
5年3月30日）において、建物状況調査の更なる普及促進に向けて、関係法令等の  
見直し（以下「建物状況調査の見直し」という。）の検討が行われた。

これを踏まえ、改正法の施行に伴い、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正す  
る省令」（令和6年国土交通省令第4号）及び「標準媒介契約約款の一部を改正する  
件」（令和6年国土交通省告示第34号）が令和6年1月24日に公布され、令和6年  
5月25日（建物状況調査の見直し関係については、令和6年4月1日）から施行さ  
れる。

また、これらを踏まえ、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年国  
総動発第3号）についても所要の規定の整備を行い、令和6年5月25日（建物状況  
調査の見直し関係については、令和6年4月1日）から施行する。

これに伴い、下記のとおり通知するので、貴団体におかれては、貴団体加盟の宅地  
建物取引業者に対する周知・徹底を図られたい。

## 記

### 1. 宅地建物取引業法施行規則関係の改正内容について（別紙1参照）

#### (1) 建物状況調査の見直し関係の改正（第16条の2の2関係）

改正前の宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下「規則」という。）第16条の2の2において、重要事項説明の対象となる建物状況調査結果は、調査の実施後1年を経過していないものとしている。

今般、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）において共同住宅の住戸内・住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれ実施することも可能とされたことを踏まえ、共同住宅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、既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件（共同住宅の場合）と同様に、調査の実施から2年を経過していないものへと見直すこととした。

なお、本改正については、令和6年4月1日から施行する。

#### (2) 経由事務の廃止等関係の改正（第1条の2第1項第1号及び第32条第1項関係）

経由事務の廃止等及び令和6年度中に国及び都道府県において免許申請等の手続きのオンライン化が順次開始される予定であることを踏まえ、免許申請等の手続きの際に必要な添付書類の合理化のため、規則第1条の2第1項第1号において規定する免許申請等の添付書類から「事務所ごとに置かれる法第三十一条の三第一項に規定する宅地建物取引士が法第五条第一項第一号に規定する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。以下同じ。）の長の証明書」を除くこととした。

また、経由事務の廃止等に伴い、改正後の法第78条の3の手続きについて、国土交通大臣の権限を地方整備局長等に委任するため、当該手続きを規則第32条第1項に追加するとともに、所要の改正を行った。

なお、これらの改正については、令和6年5月25日から施行する。

### 2. 標準媒介契約約款関係の改正内容について（別紙2参照）

建物状況調査の見直しを踏まえ、標準媒介契約約款における建物状況調査の記載について、建物状況調査を実施する者のあっせんを「無」とする場合における理由の記載欄を設けるとともに、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はないこと等）について明記することとした。

なお、本改正については、令和6年4月1日から施行する。

### 3. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方関係の改正内容について（別紙3及び4参照）

(1) 建物状況調査の見直し関係の改正（第34条の2関係、第35条第1項第6号の2関係及びその他の留意すべき事項）

1. (1)の改正に伴い、所要の改正を行うとともに、2.の改正に伴い、媒介契約の目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときの理由の記入例について記載することとした。

また、法第35条第1項第6号の2ロに規定する建物の維持保全等の状況に関する書類について、現行求められている保存状況の説明のほか、必要に応じ、その概要等についても消費者に情報提供することが考えられる旨を明確化した。

さらに、建物状況調査の活用と併せて、売主等から告知書の提出を求めることにより、買主等への情報提供の充実を図ることの重要性を明確化した。

なお、これらの改正については、令和6年4月1日から施行する。

(2) 経由事務の廃止等関係の改正（第3条第6項関係、第4条関係、第4条第2項第4号関係、第21条関係及び第78条の2関係）

経由事務の廃止等及び1. (2)の改正に伴い、所要の改正を行った。

また、宅地建物取引士が欠格事由に該当することとなった場合における法第21条第2号及び第3号の規定による届出義務の履行の徹底を図るため、宅地建物取引業者において、その従業者である宅地建物取引士を指導すべきことを明確化した。

なお、これらの改正については、令和6年5月25日から施行する。

以 上

宅地建物取引業法施行規則新旧対照表

改正後	改正前
<p>(添付書類)</p> <p>第一条の二 法第四条第二項第四号に規定する国土交通省令で定める書面は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 法第三条第一項の免許を受けようとする者（法人である場合においてはその役員並びに相談役及び顧問をいい、営業に關し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合においてはその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員）を含む。以下この条において「免許申請者」という。）及び宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号。以下「令」という。）第二条の二で定める使用人が法第五条第一項第一号に規定する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。以下同じ。）の長の証明書</p> <p>二〇十一 (略)</p> <p>二〇四 (略)</p> <p>(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)</p> <p>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（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（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。）にあつては、二年）とする。</p> <p>(権限の委任)</p> <p>第三十二条 法及びこの省令に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、宅地建物取引業者又は法第三条第一項の免許を</p>	<p>(添付書類)</p> <p>第一条の二 法第四条第二項第四号に規定する国土交通省令で定める書面は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 法第三条第一項の免許を受けようとする者（法人である場合においてはその役員並びに相談役及び顧問をいい、営業に關し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合においてはその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員）を含む。以下この条において「免許申請者」という。）及び宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号。以下「令」という。）第二条の二で定める使用人及び事務所ごとに置かれる法第三十一条の三第一項に規定する宅地建物取引士が法第五条第一項第一号に規定する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。以下同じ。）の長の証明書</p> <p>二〇十一 (略)</p> <p>二〇四 (略)</p> <p>(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)</p> <p>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、一年とする。</p> <p>(権限の委任)</p> <p>第三十二条 法及びこの省令に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、宅地建物取引業者又は法第三条第一項の免許を</p>

受けようとする者の本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、第十三号から第十九号まで及び第二十七号に掲げる権限については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

一〇十九 (略)

二十 法第七十八条の三第一項の規定により書類の写しを送付し、及び同条第二項の規定により通知すること。

二十一〇二十七 (略)

2 前項第十三号、第十六号から第十九号まで及び第二十七号に掲げる権限で宅地建物取引業者の支店、従たる事務所又は令第一条の第二号に規定する事務所（以下本条において「支店等」という。）に関するものについては、前項に規定する地方整備局長及び北海道開発局長のほか、当該支店等の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長も当該権限を行うことができる。

受けようとする者の本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、第十三号から第十九号まで及び第二十六号に掲げる権限については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

一〇十九 (略)

(新設)

二十一〇二六 (略)

2 前項第十三号、第十六号から第十九号まで及び第二十六号に掲げる権限で宅地建物取引業者の支店、従たる事務所又は令第一条の第二号に規定する事務所（以下本条において「支店等」という。）に関するものについては、前項に規定する地方整備局長及び北海道開発局長のほか、当該支店等の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長も当該権限を行うことができる。

## 標準媒介契約約款新旧対照表

改正後	改正前
<p>一 標準専任媒介契約約款 (略)</p> <p>(1) 専任媒介契約書</p> <p style="text-align: center;">専任媒介契約書</p> <p>(略)</p> <p>1・2 (略)</p>	<p>一 標準専任媒介契約約款 (略)</p> <p>(1) 専任媒介契約書</p> <p style="text-align: center;">専任媒介契約書</p> <p>(略)</p> <p>1・2 (略)</p>
<p>3 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無) *</p> <hr/> <p>* 目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときは、その理由を記入すること。</p> <p>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調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。</p> <p>4～7 (略)</p>	<p>3 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無)</p> <p>4～7 (略)</p>

二 標準専属専任媒介契約約款

(略)

(1) 専属専任媒介契約書

専属専任媒介契約書

(略)

1・2 (略)

3 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無) \*

\* 目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「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調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。

4～7 (略)

二 標準専属専任媒介契約約款

(略)

(1) 専属専任媒介契約書

専属専任媒介契約書

(略)

1・2 (略)

3 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無)

4～7 (略)

三 標準一般媒介契約約款

(略)

(1) 一般媒介契約書

一般媒介契約書

(略)

1～4 (略)

5 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無) \*

\* 目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「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調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。

6～10 (略)

三 標準一般媒介契約約款

(略)

(1) 一般媒介契約書

一般媒介契約書

(略)

1～4 (略)

5 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無)

6～10 (略)

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

【令和6年4月1日施行】  
（傍線の部分は改正部分）

改 正 案	現 行
<p><b>第34条の2関係</b> （略）</p> <p>1 （略）</p> <p>2 媒介契約の書面化について （1）（略） （2）書面に記載すべき事項について ① （略） ② 標準媒介契約約款に基づく契約であるか否かの別（規則第15条の9第4号関係） （略）</p> <p>3～5 （略）</p> <p>7 建物状況調査を実施する者のあっせんについて 宅地建物取引業者は、媒介契約を締結するときは、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」について記載することとする。 <u>標準媒介契約約款では、媒介契約の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。</u> <u>・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</u> <u>・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</u> <u>・既に建物状況調査が実施されているため</u> また、依頼者が建物状況調査について認識した上で既存住宅の取引を行えるよう、宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。 建物状況調査を実施する者のあっせんを行う場合には、あっせん</p>	<p><b>第34条の2関係</b> （略）</p> <p>1 （略）</p> <p>2 媒介契約の書面化について （1）（略） （2）書面に記載すべき事項について ① （略） ② 標準媒介契約約款に基づく契約であるか否かの別（規則第15条の7第4号関係） （略）</p> <p>3～5 （略）</p> <p>7 建物状況調査を実施する者のあっせんについて 宅地建物取引業者は、媒介契約を締結するときは、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」について記載することとする。また、依頼者が建物状況調査について認識した上で既存住宅の取引を行えるよう、宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。  建物状況調査を実施する者のあっせんを行う場合には、あっせん</p>

先が既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号）第2条第5項の既存住宅状況調査技術者であることを同規程第5条第2項第2号の既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。また、建物状況調査を実施する者に関する単なる情報提供ではなく、依頼者と建物状況調査を実施する者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配することとする。その際、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、建築士法第23条第1項の規定に基づく建築士事務所登録を受けている必要があることに留意すること。

なお、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、売却希望の依頼者及び購入希望の依頼者（交換希望の依頼者を含む。）の同意がある場合を除き、宅地建物取引業者は、自らが取引の媒介を行う場合にあっては、建物状況調査の実施主体となることは適当でない。

また、宅地建物取引業者は、購入希望の依頼者（交換により既存住宅を取得しようとする依頼者を含む。）が建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ物件所有者の同意が必要であることに留意すること。

建物状況調査を実施する者のあつせんは、媒介業務の一環であるため、宅地建物取引業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあつせんした場合において、報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない。

8～11 （略）

### 第35条第1項第6号の2関係

#### 1 重要事項説明の対象となる建物状況調査について

建物状況調査が過去1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（住宅の品質確保の促進等に関する法律施

先が既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号）第2条第5項の既存住宅状況調査技術者であることを同規程第5条第2項第2号の既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。また、建物状況調査を実施する者に関する単なる情報提供ではなく、依頼者と建物状況調査を実施する者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配することとする。その際、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、建築士法第23条第1項の規定に基づく建築士事務所登録を受けている必要があることに留意すること。

なお、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、売却希望の依頼者及び購入希望の依頼者（交換希望の依頼者を含む。）の同意がある場合を除き、宅地建物取引業者は、自らが取引の媒介を行う場合にあっては、建物状況調査の実施主体となることは適当でない。

また、宅地建物取引業者は、購入希望の依頼者（交換により既存住宅を取得しようとする依頼者を含む。）が建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ物件所有者の同意が必要であることに留意すること。

建物状況調査を実施する者のあつせんは、媒介業務の一環であるため、宅地建物取引業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあつせんした場合において、報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない。

8～11 （略）

### 第35条第1項第6号の2関係

#### 1 重要事項説明の対象となる建物状況調査について

建物状況調査が過去1年以内実施されている場合には、建物状況調査を実施した者が作成した「建物状況調査の結果の概要（重要

行規則（平成12年建設省令第20号）第1条第4号に規定する共同住宅等をいう。）にあっては、2年。以下この項において同じ。）以内に実施されている場合には、建物状況調査を実施した者が作成した「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」（別添4）に基づき、劣化事象等の有無を説明することとする。説明を行うに当たっては、当該建物状況調査を実施した者が既存住宅状況調査技術者であることを既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。

なお、住戸内における調査と住戸外における調査を、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にした上で、それぞれ実施している場合も、建物状況調査として有効である。この場合、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」として、住戸内における調査を実施した者が作成したものと住戸外における調査を実施した者が作成したものが分かれているときは、その両方を説明するものとする。

本説明義務については、売主等に建物状況調査の実施の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、実施の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

実施後1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合は、直近に実施された建物状況調査を重要事項説明の対象とする。ただし、直近に実施されたもの以外の建物状況調査により劣化事象等が確認されている場合には、消費者の利益等を考慮し、当該建物状況調査についても買主等に説明することが適当である。なお、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直近のもの以外に別途認識しているにもかかわらず、当該建物状況調査について説明しない場合には、法第47条違反になりうる。

また、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等、重要事項の説明時の建物の現況が建物状況調査を実施した時と異なる可能性がある場合であっても、自然

事項説明用）」（別添4）に基づき、劣化事象等の有無を説明することとする。説明を行うに当たっては、当該建物状況調査を実施した者が既存住宅状況調査技術者であることを既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。

本説明義務については、売主等に建物状況調査の実施の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、実施の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

実施後1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合は、直近に実施された建物状況調査を重要事項説明の対象とする。ただし、直近に実施されたもの以外の建物状況調査により劣化事象等が確認されている場合には、消費者の利益等を考慮し、当該建物状況調査についても買主等に説明することが適当である。なお、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直近のもの以外に別途認識しているにもかかわらず、当該建物状況調査について説明しない場合には、法第47条違反になりうる。

また、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等、重要事項の説明時の建物の現況が建物状況調査を実施した時と異なる可能性がある場合であっても、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や、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等においてはその調査結果が取引に係る判断の参考になることを踏まえ、当該建物状況調査についても重要事項として説明することが適当である。

## 2 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16条の2の3関係）

規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存の状況に関する説明は、原則として、当該書類の有無を説明するものであり、当該書類に記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではない。また、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存に代えて、当該書類に係る電磁的記録が保存されている場合も含むものとする。なお、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の作成義務がない場合や当該書類が交付されていない場合には、その旨を説明することが望ましい。

また、売主・買主が安心して取引ができるよう、住宅の品質に関する正確な情報を提供する観点から、必要に応じ規則第16条の2の3各号に掲げる書類の概要等を消費者に情報提供することが考えられる。

また、本説明義務については、売主等に当該書類の保存の状況について照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、当該書類の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。なお、管理組合や管理業者等、売主等以外の者が当該書類を保存している場合には、その旨を併せて説明することとする。

(1)～(5) (略)

### その他の留意すべき事項

1～3 (略)

4 不動産の売主等による告知書の提出について

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や、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等においてはその調査結果が取引に係る判断の参考になることを踏まえ、当該建物状況調査についても重要事項として説明することが適当である。

## 2 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16条の2の3関係）

規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存の状況に関する説明は、原則として、当該書類の有無を説明するものであり、当該書類に記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではない。また、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存に代えて、当該書類に係る電磁的記録が保存されている場合も含むものとする。なお、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の作成義務がない場合や当該書類が交付されていない場合には、その旨を説明することが望ましい。

また、本説明義務については、売主等に当該書類の保存の状況について照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、当該書類の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。なお、管理組合や管理業者等、売主等以外の者が当該書類を保存している場合には、その旨を併せて説明することとする。

(1)～(5) (略)

### その他の留意すべき事項

1～3 (略)

4 不動産の売主等による告知書の提出について

宅地又は建物の過去の履歴や性状など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項に関し、売主等から協力を得られるときにおいて告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことについては、建物状況調査の活用と併せて、告知書により買主等への情報提供の充実が図られることで、将来の紛争の防止に役立つなど、宅地又は建物の円滑な流通を促進することが期待されることから、積極的に行うことが望ましい。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、

- ① 土地関係：境界確定の状況、土壌汚染調査等の状況、土壌汚染等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況
- ② 建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、石綿の使用の有無の調査の存否、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の傾き、腐食等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況
- ③ その他：消費生活用製品安全法（昭和48年法律第31号）第2条第4項に規定する特定保守製品の有無、従前の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関わった建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業者等

などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととなる。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。

5 (略)

宅地又は建物の過去の履歴や性状など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立つことが望ましい。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、

- ① 土地関係：境界確定の状況、土壌汚染調査等の状況、土壌汚染等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況
- ② 建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、石綿の使用の有無の調査の存否、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の傾き、腐食等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況
- ③ その他：消費生活用製品安全法（昭和48年法律第31号）第2条第4項に規定する特定保守製品の有無、従前の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関わった建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業者等

などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととなる。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。

5 (略)

改 正 案	現 行
<p><b>第3条第6項関係</b></p> <p>1 登録免許税の納税地について（登録免許税法第8条第1項関係）</p> <p>(1) 本項の規定による納税義務者が登録免許税を国に納付する際の納税地は次のとおりである。</p> <p>①～⑧ (略)</p> <p>⑨ 沖縄総合事務局長の免許を受けようとする場合は、 「<u>沖縄県浦添市宮城5-6-12 沖縄国税事務所北那覇税務署</u>」</p> <p>(2) (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>(削る)</p> <p>(削る)</p> <p><b>第4条関係</b></p> <p>申請に対する処分に係る標準処理期間について</p> <p>法第3条第1項及び第3項に基づく申請に対する処分に係る標準処理期間については、原則として、地方整備局長等に当該申請が到達した日の翌日から起算して当該申請に対する処分の日までの期間を90日とする。</p> <p>なお、適正な申請を前提に定めるものであるから、形式上の要件に適合しない申請の補正に要する期間はこれに含まれない。また、適正な申</p>	<p><b>第3条第6項関係</b></p> <p>1 登録免許税の納税地について（登録免許税法第8条第1項関係）</p> <p>(1) 本項の規定による納税義務者が登録免許税を国に納付する際の納税地は次のとおりである。</p> <p>①～⑧ (略)</p> <p>⑨ 沖縄総合事務局長の免許を受けようとする場合は、 「<u>沖縄県那覇市旭町9 沖縄国税事務所那覇税務署</u>」</p> <p>(2) (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>4 <u>その他</u></p> <p><u>地方整備局長等の免許に係る申請書が、都道府県知事に提出され</u> <u>地方整備局長等あて進達されるまでの間に、当該申請者から取下げ</u> <u>の申出があった場合においても、登録免許税の還付又は領収書等の</u> <u>再使用証明のいずれかの処理をするため、申請書及び関係資料は地</u> <u>方整備局長等あて送付することとなり、直ちに当該申請者に申請書</u> <u>は返却されないものである。</u></p> <p><b>第4条関係</b></p> <p>申請に対する処分に係る標準処理期間について</p> <p>法第3条第1項及び第3項に基づく申請に対する処分に係る標準処理期間については、原則として、<u>申請の提出先とされている都道府県知事</u> <u>から地方整備局長等に到達するまでの期間を10日とし、</u>地方整備局長等に当該申請が到達した日の翌日から起算して当該申請に対する処分の日までの期間を90日とする。</p> <p>なお、適正な申請を前提に定めるものであるから、形式上の要件に適合しない申請の補正に要する期間はこれに含まれない。また、適正な申</p>

請に対する処理についても、審査のため、相手方に必要な資料の提供等を求める場合にあつては、相手方がその求めに応ずるまでの期間はこれに含まれないこととする。

#### 第 4 条第 2 項第 4 号関係

1～3 (略)

4 「必要と認める書類」について（規則第 1 条の 2 第 3 項関係）

規則第 1 条の 2 第 3 項に規定する「必要と認める書類」は、免許申請者及び政令で定める使用人に係る次の(1)又は(2)とする。

(1)・(2) (略)

#### 第 2 1 条関係

##### 欠格事由に該当することとなった場合における届出について

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため、その従業者である宅地建物取引士に対し、いわゆる欠格事由（法第 1 8 条第 1 項第 1 号から第 8 号まで及び第 1 2 号）に該当することとなった場合における法第 2 1 条第 2 号及び第 3 号の規定による届出義務の履行を徹底するよう指導することとする。

#### 第 7 8 条の 2 関係

1 (略)

2 地方整備局長等による宅地建物取引業者の監督権限の行使について

規則第 3 2 条第 1 項第 1 3 号から第 1 9 号まで及び第 2 7 号に掲げる宅地建物取引業者の監督権限については、原則として主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長等が行うものとするが、免許の取消しに係る権限以外の監督権限については、当該宅地建物取引業者の従たる事務所等を管轄する地方整備局長等も行うことができるものとする。

3 (略)

請に対する処理についても、審査のため、相手方に必要な資料の提供等を求める場合にあつては、相手方がその求めに応ずるまでの期間はこれに含まれないこととする。

#### 第 4 条第 2 項第 4 号関係

1～3 (略)

4 「必要と認める書類」について（規則第 1 条の 2 第 3 項関係）

規則第 1 条の 2 第 3 項に規定する「必要と認める書類」は、次の(1)又は(2)とする。

(1)・(2) (略)

(新設)

#### 第 7 8 条の 2 関係

1 (略)

2 地方整備局長等による宅地建物取引業者の監督権限の行使について

規則第 3 2 条第 1 項第 1 3 号から第 1 9 号まで及び第 2 6 号に掲げる宅地建物取引業者の監督権限については、原則として主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長等が行うものとするが、免許の取消しに係る権限以外の監督権限については、当該宅地建物取引業者の従たる事務所等を管轄する地方整備局長等も行うことができるものとする。

3 (略)