

アスベスト問題、耐震問題と重要事項説明

弁護士 柴田龍太郎

国土交通省は本年3月13日に「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令（アスベスト調査、耐震診断に係る情報についての重要事項説明への追加）」を公布し、同年4月24日から施行されることになりました。そこで今回は、アスベスト調査及び耐震診断に係る重要事項説明について解説します。



I アスベスト問題と重要事項説明

1 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正

平成18年3月13日（同年4月24日施行）に宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2が改正され、「当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容」が重要事項説明事項に追加されました。

それを受けて「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（ガイドライン）も改正されました（本誌6ページ参照）。

2 宅地建物取引における具体的な調査・説明方法について

この改正が出されたことによって、全宅連としては12～13ページのような重要事項説明書式を制定しました。

（1）「石綿使用調査結果の記録の照会と説明」

まず、石綿使用調査結果の記録の有無について、①建物の売買・交換の場合には「売主、必要に応じて施工会社」に対し、②区分所有建物の売買・交換の場合には「売主、必要に応じて管理組合、管理業者、施工会社」に対し、③建物貸借の場合には「所有者、必要に応じて管理業者、施工会社」に対し、④区分所有建物の貸借の場合には、「所有者、必要に応じて管理組合、管理業者、施工会社」に対して、石綿使用調査結果の記録の有無を照会し、その調査結果を説明する必要があります。

（2）「石綿使用調査結果の記録が存在する場合」

石綿使用調査結果の記録が存在する場合、すなわち、有をチェックした場合は、記録に基づいて、重要事項説明において次の項目を書面により説明する必要があります。

- ①調査の実施機関
- ②調査の範囲

③調査年月日

④石綿使用の有無

⑤石綿が使用されている場合は

石綿が使用されている箇所

（3）「売主の物件状況確認書（告知書）の活用」

ただし、調査の結果の記録から、（2）の①～⑤のうちいずれかが判明しない場合は、（1）の取引態様の区分に従って売主等に補足情報の告知を求め、それでも判明しないときは、その旨を説明すれば足りるとされています。

本誌6ページの「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（ガイドライン）にもあるように、国交省は、従来から、宅建業者の調査能力を補うものとして「売主の物件状況確認書（告知書）」の利用を推進しており、物件の状況を最も知りうる立場にあるはずの売主に調査・説明を促しております。実務的には媒介契約締結時に、売主より告知書の記入をいただくことが望ましいでしょう。

今回、第35条第1項第12号関係の2項が追加されましたので、全宅連版の「売主の物件状況確認書（告知書）」においても「建物の瑕疵の有無」と「給排水施設の故障・漏水」の間に「石綿使用調査結果の記録」を以下のように挿入しました。

④石綿使用 調査結果 の記録	<input type="checkbox"/> 無
	<input type="checkbox"/> 有 調査年月日 年 月 日
	調査の実施機関
	調査の範囲
	石綿の使用の有無及び石綿の使用箇所

また、「物件状況確認書（告知書）」ご記入にあたって」

●記載例 1

(石綿使用調査結果の記録がない場合)

区分所有建物の
売買・交換用

石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	石綿使用調査の内容
<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有	<p>【照会先】※売主に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせしております。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 売主 (※別添「物件状況確認書(告知書)」参照)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 管理組合 <input checked="" type="checkbox"/> 管理業者(ハトマーク管理株式会社)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 施工会社(全宅建設株式会社)</p> <p>【石綿使用調査結果の内容は以下の通りです】</p> <p>・石綿使用調査結果の記録(調査年月日 年 月 日)</p> <p>・調査の実施機関 _____</p> <p>・調査の範囲 _____</p> <p>・石綿使用の有無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無</p> <p>(石綿の使用が有る場合)</p> <p>・石綿が使用されている箇所 _____</p>
備 考	

の説明欄の「建物の瑕疵の有無」と「給排水施設の故障・漏水」の間にも「石綿使用調査結果の記録」を以下のように挿入します。

④石綿使用調査結果の記録	石綿を使用しているかどうかの調査結果の記録があるか否か。その内容としては、調査日、調査の実施者、調査の範囲、石綿の使用の有無及び使用箇所について記入してください。
--------------	---

(4)「石綿使用調査結果の記録が存在しないまたは存在が判明しない場合」

売主及び所有者に石綿使用調査結果の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせたところ、石綿使用調査結果の記録が存在しない、または、存在が判明しない場合、すなわち、 無、または、 不明をチェックした場合は、照会をもって調査義務を果たしたことになります。

(5)「売主の告知書等により石綿使用等について情報を取得した場合」

調査の過程において、売主の告知書等により石綿使用等についての情報を取得した場合は、重要事項説明書の「備考」欄に記載して、説明する必要があります(宅建業法47条)。

宅建業法35条の説明義務	宅建業法47条の説明義務
・石綿使用調査結果の有無 ・調査結果があれば、調査日、調査の実施者、調査の範囲、石綿の使用の有無及び使用箇所	・売主の告知書等により石綿使用等についての情報を取得した場合は、その内容

(6)重要事項説明書の記載例(マンション売買の場合の一例)

- 石綿使用調査結果の記録がない場合→記載例1参照
- 石綿使用調査結果の記録がある場合→記載例2参照

3 売主の瑕疵担保責任について

仲介業者としての調査・説明については2で述べた内容で対応できますが、売主の石綿に関する瑕疵担保責任を考えると困難な問題が生じます。

石綿は現実に飛散していないかぎりには危険性がなく、石綿不使用を保証したのに現実には石綿が使用されていたという場合以外は、引渡時に石綿を含有する建築部材が使用されていたとしても、瑕疵担保責任が問題になることは少ないと思われます。

しかしながら、労働安全衛生法及び労働安全衛生法施行令の規定に基づき制定された石綿障害予防規則によって石綿撤去時に多額の撤去費用を要することになったり、建築基準法の改正により改築時にアスベストの撤去義務が課せられたりした時点で、その撤去費用をめぐって瑕疵担保責任が問題化することが予想されます。

4 建物賃貸借・管理の場合の注意点

賃貸人は、賃借人に対し、契約の目的にかなうよう使用・収益させる義務があります(民法601条)。

したがって、健康を阻害するアスベストが飛散している建物を賃貸することは最初からこの義務を履行しないことになるでしょう。賃貸人・管理業者としてはそのような危険箇所がないかどうか調査し、ある場合には早急な囲い込み、封じ込め、除去が必要となるでしょう。

● 記載例 2

(石綿使用調査結果の記録がある場合)

区分所有建物の
売買・交換用

石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	石綿使用調査の内容
<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 有	<p>【照会先】※売主に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせせております。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 売主 (※別添「物件状況確認書(告知書)」参照)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 管理組合 <input checked="" type="checkbox"/> 管理業者(ハトマーク管理株式会社)</p> <p><input type="checkbox"/> 施工会社()</p> <p>【石綿使用調査結果の内容は以下の通りです】</p> <p>・石綿使用調査結果の記録(調査年月日平成17年 11月 30日)</p> <p>・調査の実施機関 <u>株式会社 ○○○○○○</u></p> <p>・調査の範囲 <u>建物全体</u></p> <p>・石綿使用の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無</p> <p>(石綿の使用が有る場合)</p> <p>・石綿が使用されている箇所 <u>1階ピロティー天井部分に使用されている</u></p>
備 考	

5 その他の問題

(1) 労働安全衛生法及び労働安全衛生法施行令の規定に基づき、並びに同法を施行するため、石綿障害予防規則が定められ、平成17年7月1日から施行されていますが、同規則9条は「建築物又は工作物の解体等の作業を行う仕事の注文者は、石綿等の使用の有無の調査、建築物または工作物の解体等の作業等の方法、費用又は工期等について、法及びこれに基づく命令の規定の遵守を妨げるおそれのある条件を付さないように配慮しなければならない」と規定しています。

(2) 石綿の飛散等による人の健康または生活環境に係る被害を防止するため、工作物の解体等の作業による石綿の飛散の防止、石綿を添加した建築材料の使用の制限、石綿が含まれる廃棄物の無害化処理の促進等の措置を講ずることを内容とする「石綿による健康等に係る被害の防止のための大気汚染防止法等の一部を改正する法律」が平成18年2月3日に成立し、2月10日に公布

されました。

それにともない建築基準法も改正され、吹付けアスベスト、アスベスト含有吹付けロックウール等飛散のおそれのあるものの使用が規制されます。

規制の効果として、次のものがあげられます。

- ①すでに吹付けアスベスト等を使用している建築物について、増改築時における囲い込み、封じ込めまたは除去を義務付けられます。ただし、大規模な増改築時には既に囲い込みや封じ込めがなされている場合であっても、増改築時にかかわらない部分の吹付けアスベストを含めて全て除去しなければなりません。
- ②アスベストの飛散のおそれのある場合に報告聴取、立入検査、勧告、命令等がなされます。
- ③多数の者が利用する一定の建築物については定期報告制度による関係書類の閲覧が実施されます。
- ④煙突等一定の工作物についても同様の規制が適用されます。

II 耐震問題と重要事項説明

1 耐震診断の結果について重要事項説明に追加

平成17年10月28日に改正耐震改修促進法が可決・成立しました。これを受けて、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2および、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」も改正され、耐震診断の結果について重要事項説明に追加されました(本誌6ページ参照)。

2 宅地建物取引における具体的な調査・説明方法について

(1) このように「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正が出されたことによって、全宅連としては14～15ページのような重要事項説明書式を制定しました。

まず、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた建物であるかどうかの判断をします。

●記載例 3

建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前で、耐震診断記録がある場合

区分所有建物の
売買・交換用

耐震診断の内容

耐震診断の有無	耐震診断の内容
<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	<p>【照会先】※売主に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせしております。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 売主 (※別添「物件状況確認書(告知書)」参照)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 管理組合 <input checked="" type="checkbox"/> 管理業者(ハトマーク管理株式会社)</p> <p>【建物の耐震診断の結果について以下の書類を別添します】</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し</p> <p><input type="checkbox"/> 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する「住宅性能評価書」の写し(含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの)</p> <p><input type="checkbox"/> 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果の写し</p>
備 考	

※当該建物の建築確認通知書(確認済証)または検査済証に記載された建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前である場合に説明します。

〔建築確認通知書(確認済証)または検査済証がない場合には、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋課税(補充)台帳記載の建築年月日が昭和58年5月31日以前である場合に説明します。〕

①この判断にあたっては、建築確認通知書(確認済証)または検査済証に記載する建築確認通知書交付年月日の日付をもとに判断します。この日付が昭和56年5月31日以前である場合、説明義務があります。

②建築確認通知書(確認済証)も検査済証もない場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋課税(補充)台帳の建築年月日をもとに判断します。

(ア) 居住の用に供する建物(区分所有建物を除く)の場合は、昭和56年12月31日以前である場合に説明義務があります。

(イ) 事業の用に供する建物もしくは区分所有建物の場合は、昭和58年5月31日以前である場合に説明義務があります。

(2) 上記(1)で説明義務を生じる場合、①建物の売買・交換の場合には「売主」に対し、②区分所有建物の売買・交換の場合には「売主、必要に応じて管理組合、管理業者」に対し、③建物貸借の場合には「所有者、必要に応じて管理業者」に対し、④区分所有建物の貸借の場合には「所有者、必要に応じて管理組合、管理業者」に対して、耐震診断結果の記録<注1>の有無を照会します。

<注1>

- ・ 地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し
- ・ 住宅品確法に定める「住宅性能評価書」の写し(含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの)
- ・ 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果の写し

(3) 照会の際の告知書の活用については、アスベストの場合とほぼ同様です。

全宅連版の「物件状況確認書(告知書)」においても「住宅性能評価」と「増改築・修繕・リフォームの履歴」の間に「耐震診断」を以下のように挿入しました。

⑧耐震診断	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有(書類名)
-------	---

また、「物件状況確認書(告知書)ご記入にあたって」の説明欄の「住宅性能評価」と「増改築・修繕・リフォームの履歴」の間に「耐震診断」を以下のように挿入しました。

⑧耐震診断	以下の耐震診断の結果があるか否か。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」 ・ 住宅品確法に定める「住宅性能評価書」(含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの) ・ 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果
-------	--

(4) 耐震診断記録がある場合、すなわち、有をチェックした場合には、建物の耐震診断の結果を説明しなければなりません。その際には、耐震診断結果の記録のいずれかを添付することとして差し支えないとされています。添付した記録に応じて、にチェックをします。

●記載例 4

建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前で、耐震診断記録がない場合

区分所有建物の
売買・交換用

耐震診断の内容

耐震診断の有無	耐震診断の内容
<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	<p>【照会先】※売主に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせしております。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 売主 (※別添「物件状況確認書(告知書)」参照) <input checked="" type="checkbox"/> 管理組合 <input checked="" type="checkbox"/> 管理業者(ハトマーク管理株式会社)</p> <p>【建物の耐震診断の結果について以下の書類を別添します】</p> <p><input type="checkbox"/> 地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し</p> <p><input type="checkbox"/> 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する「住宅性能評価書」の写し(含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの)</p> <p><input type="checkbox"/> 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果の写し</p>
備考	

※当該建物の建築確認通知書(確認済証)または検査済証に記載された建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前である場合に説明します。

〔建築確認通知書(確認済証)または検査済証がない場合には、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋課税(補充)台帳記載の建築年月日が昭和58年5月31日以前である場合に説明します。〕

(5) 売主及び所有者に耐震診断記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせたうえ、耐震診断記録が存在しないことが確認された場合、すなわち、無をチェックした場合、上記(2)の照会をもって調査義務を果たしたことになります。

(6) 上記(1)で説明義務を生じない場合であっても、調査の過程において、売主の告知書等により耐震性に問題がある等の情報を取得した場合には、重要事項説明書の「備考」欄に記載して、説明する必要があります(宅建業法47条)。

宅建業法35条の説明義務	宅建業法47条の説明義務
<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断記録の有無 耐震診断結果があれば記録のいずれかを添付することとして差し支えないとされています。 	<ul style="list-style-type: none"> 売主の告知書等により耐震性に問題がある等の情報を取得した場合はその内容



(7) 重要事項説明書の記載例(マンション売買の場合の一例)

●建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前で、耐震診断記録がある場合→記載例3参照

●建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前で、耐震診断記録がない場合→記載例4参照

3 売主の瑕疵担保責任について

アスベストと同様の問題があります。

4 建物賃貸借・管理の場合の注意点

賃貸人の使用・収益させる義務との関係もアスベストと同様に問題があります。

賃貸人・管理業者としては、耐震能力が低いと思われる建物の場合は、耐震能力を調査し、その結果によっては耐震補強工事等の実施が必要となるでしょう。

改訂した「重要事項説明書式」および「物件状況確認書(告知書)」は全宅連ホームページ(<http://www.zentaku.or.jp>)の「宅建協会会員ログイン」→「書式のダウンロード」に掲載しています。

●ご質問について● リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。
ご送付先● (社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当 / 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3