

第37条第1項関係

1 共有持分の特定について

区分所有建物の共有持分を分譲する場合には、購入者が取得することとなる共有持分を契約書その他の書面において特定することが必要であり、これを怠る場合には本項の規定に違反することとなる。

2 買換えについて

買換え時において依頼した物件の売却が行われないうちの措置について、本条の規定に基づき交付すべき書面に明記することが望ましい。

3 新規物件に係る工事竣工図の交付等について

戸建住宅については、購入者への当該住宅の引渡後速やかに、当該住宅に係る工事竣工図等の関係図書（給排水、電気、ガス等の設備に関するものを含む。）を当該購入者に交付するものとする。

区分所有建物については、購入者への当該建物の引渡後速やかに、当該建物に係る工事竣工図等の関係図書（給排水、電気、ガス等の設備に関するものを含む。）を当該建物の管理事務所、営業所その他の適当な場所において購入者が閲覧できるようにしておくものとする。この場合においては、当該工事竣工図等の関係図書がこれらの場所で閲覧することができる旨を本項に規定する書面等に付記しておくものとする。

第37条第1項第2号関係

宅地建物を特定するために必要な表示について

宅地建物を特定するために必要な表示について書面で交付する際、工事完了前の建物については、重要事項の説明の時に使用した図書を交付することにより行うものとする。

第37条第1項第2号の2関係

当事者の双方が確認した事項について

「当事者の双方が確認した事項」は、原則として、建物状況調査等、既存住宅について専門的な第三者による調査が行われ、その調査結果の概要を重要事項として宅地建物取引業者が説明した上で契約締結に至った場合の当該「調査結果の概要」とし、これを本条の規定に基づき交付すべき書面に記載することとする。これ以外の場合については、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として書面に記載することとする。

ただし、当事者の双方が写真や告知書等をもとに既存住宅の状況を客観的に確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合等、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる場合には、当該事項を「当事者の双方が確認した事項」として書面に記載して差し支えない。

第37条第1項第11号関係

瑕疵担保責任又は当該責任の履行に関する措置について

本号の規定により契約時に交付する書面に記載すべき宅地建物の瑕疵担保責任又は当該責任の履行に関して講ずべき措置の内容は、次に掲げる事項とする。

- (1) 瑕疵担保責任の内容について定めがあるときは、宅地建物の構造部分、設備、仕上げ等についてその範囲、期間等の具体的内容

(1) 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業に関し、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「暴力団対策法」という。）第12条の再発防止命令を受けた場合には、業務に関する他法令違反として、情状に応じ、法第65条第1項第3号の指示処分、法第65条第2項第1号の業務停止処分、法第66条第1項第9号の免許取消処分のいずれかを行うことにより、厳正に対応する必要がある。暴力団対策法第12条の再発防止命令を受けていなくても、宅地建物取引業に関し、暴力団対策法第10条に違反する行為を行ったことが明らかである場合においては、情状に応じ、法第65条第1項第2号の指示処分、法第65条第2項第5号の業務停止処分、法第66条第1項第9号の免許取消処分のいずれかを行うことにより、厳正に対応する必要がある。

(2) 暴力団を利用した悪質な地上げ等に対する措置について

宅地建物取引業者が、宅地建物取引業に関し、暴力団を利用し当該暴力団の構成員が違反行為を行った場合又は自ら暴行、脅迫、詐欺、恐喝等の違法行為を行った場合は、法第65条第2項第5号、法第66条第1項第9号等に該当するものである。

この場合、借地人からの借地権の買い取りや借家人の立ち退き交渉などのいわゆる地上げ行為についても、宅地建物取引業に関する行為として、法第6章の監督の規定が適用されるものである。

4 フレキシブルディスクによる手続について

規則第33条から第36条までにおいては、免許申請書等に代えてフレキシブルディスクによる提出が行われた場合には、国土交通大臣又は都道府県知事はこれを受理することができるものとする。これは免許権者等にフレキシブルディスクによる提出の受理を義務付けるものではなく、受理することもその裁量によって可能とするものである。

5 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隠れた瑕疵など、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てることが望ましい。

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、土壤汚染調査等の状況、土壤汚染等の瑕疵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、建物の瑕疵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。

6 マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係について

宅地建物取引業者は、新築マンションの分譲に際し、マンションの管理の適正化

の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第103条第1項の規定により、同法施行規則第102条に定める11種類の図書を当該マンションの管理者等に対し交付することとされている。この場合において、図書の内容は次のとおりであるので留意すること。

(1) 11種類の図書は、建築基準法第7条第1項又は第7条の2第1項の規定による完了検査に要した付近見取図、配置図、各階平面図、二面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図及び構造計算書と同一の内容のもの並びに同法第2条第12号に規定する設計図書の一部として作成する仕様書とする。

(2) 建築基準法施行規則第3条の2に規定する計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更があった場合には、当該変更内容を明確にする措置を講じるものとする。