



質問

宅地建物取引業法に基づく重要事項調査報告書には、建物に関するアスベスト使用の有無や耐震診断の実施状況についても報告も必要ですか。

(相談概要)

宅地建物取引業法に基づく重要事項にかかる調査依頼がありました。建物の状態に関し、アスベスト使用の有無や耐震診断の実施状況についても報告は必要ですか。



回答

平成 28 年 7 月にマンション標準管理委託契約書の改正があり、第 14 条の開示する項目として、別表 5 が新設され、整理されました。

現在の管理委託契約の定めによりますが、改正前のマンション標準管理委託契約書でも、「石綿使用調査結果の記録の有無とその内容」や「耐震診断の記録の有無とその内容」は、開示する事項となっていましたので、マンション標準管理委託契約書に準拠している契約であれば、アスベスト使用の有無や耐震診断の実施状況についても報告は必要です。

マンション標準管理委託契約書 (平成 28 年 7 月 改正前)

(管理規約の提供等)

第 14 条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。

- 一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納があるときはその金額
- 二 甲の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額
- 三 本マンション(専有部分を除く。)の修繕の実施状況
- 四 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容
- 五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容(当該マンションが昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手した場合を除く。)

マンション標準管理委託契約書 (平成 28 年 7 月 改正)

(管理規約の提供等)

第 14 条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、理由を付した書面又は電磁的方法により管理規約の提供及び別表第 5 に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び別表第 5 に掲げる事項について書面をもって、又は電磁的方法により開示するものとする。甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のためにこれらの提供等を求めてきたときも、同様とする。

【参考】

平成 18 年に宅地建物取引業法施行規則が改正され、宅地建物取引業者が報告すべき重要事項として、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」及び「耐震診断を受けたものであるときは、その内容」が追加されています。(宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 4 の 3 参照)

<ご利用上の注意>

○本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。○本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。○本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。