



# 平成30年4月施行 「建物状況調査(インスペクション)」へ 対応書式リリースのお知らせ

平成30年4月1日より改正宅建業法の施行により、媒介契約締結時における建物状況調査を実施する者のあつせんや重要事項説明書・契約書における説明・記載事項の追加等が始まります。

宅建業法改正に合わせて「ラビーネット」でご提供している「契約書・書式集」においても、「建物状況調査(インスペクション)」へ対応します。また、4月より導入される用途地域についても併せて追記対応を行います。

※国土交通省ホームページに掲載されている「改正宅建業法に関するQ&A」にて、建物状況調査を実施する者のあつせんや建物状況調査の対象部位および方法等が、Q&Aの形式により解説されていますので、併せてご参照ください。

## 建物状況調査(インスペクション)関連追記・修正等

### ◆建物状況調査(インスペクション)関連の追記(重要事項説明書・契約書・物件状況報告書)

《対応書式》(既存建物の売買に関する以下の書式)

- ・14～19 売買一般用土地建物関係各6書式
- ・24～29 売買消費者契約用土地建物関係各6書式
- ・34～39 売買売主宅建業者用土地建物関係各6書式

#### 【重要事項説明書】

①「建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)」「建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況・耐震診断の内容(既存の建物のとき)」の各項目を追加しました。

★定期検査・定期調査報告書の記載項目については、法で定める4つすべてを明示しました。

②従前、「その他(建築確認・検査済証の交付年月日・番号等)」の項目を、上記①のすぐ後ろに「建築確認・検査済証の交付年月日・番号等」として位置・名称を変更しました。

(※この変更は、書式番号:40 売主宅建業者新築も同様に修正しました)

#### 【売買契約書】

①「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項」欄を追加しました。

②第19条(区分所有建物は第20条)(建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項)条文を追加しました。

### ◆建物状況調査(インスペクション)追記(重要事項説明書)

《対応書式》

(居住用建物賃貸借、事業用建物賃貸借に関する以下の書式)

- ・51～55 賃貸居住用各5書式
- ・61～65 賃貸事業用各5書式

#### 【重要事項説明書】

①「建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)」項目追加

※61～65事業用建物は原則非該当ですが、住居との共用部分については説明が必要となります。物件により該当・非該当を選択してください。

### ◆建物状況調査(インスペクション)追記

インスペクション説明に関連して記載内容を修正

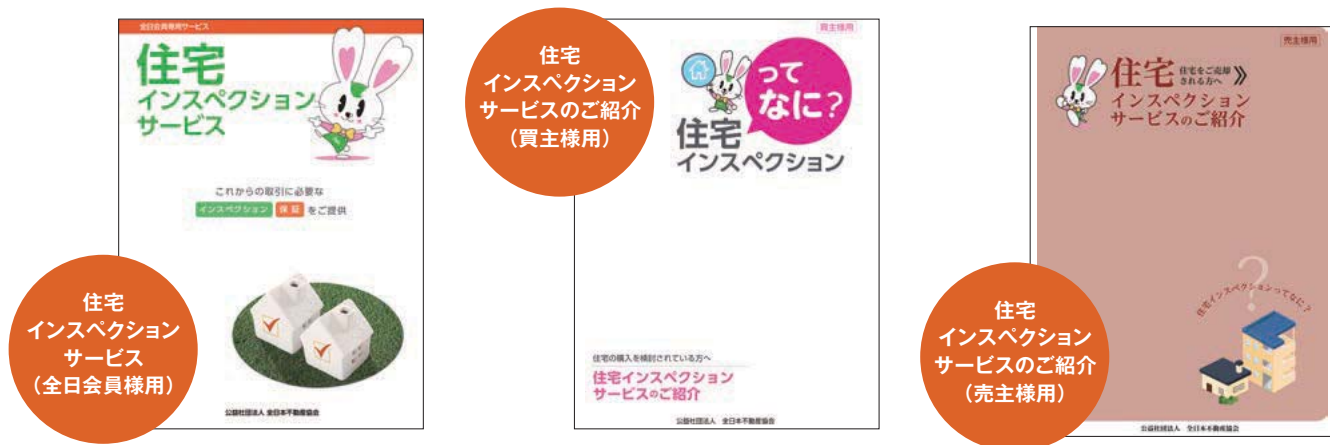
《対応書式》

- ・161 物件状況報告書(告知書)(土地・土地建物用)
- ・162 物件状況報告書(告知書)(区分所有建物用)
- ・181 不動産売買契約書類記載マニュアル(テキスト)(重説10.と11.の項目追加等)
- ・201～203 媒介契約書(一般・専任・専属専任)各3種

## ◆建物状況調査(インスペクション)に対応するため以下の書式を新設

- ・173(新設)建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)【木造・鉄骨造】
- ・174(新設)建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)【鉄筋コンクリート造】
- ・175(新設) A 建物状況調査についての質問票(売主様用)
- ・176(新設) B 建物状況調査についての質問票(購入希望者様用)

インスペクションサービスをわかりやすく解説したパンフレットをホームページにて公開中です。日々の業務にぜひ、ご活用ください。



## 用途地域「田園居住地域」追記・修正(2018年4月1日から導入)

《対応書式》

- ・11～40 売買全書式各28書式
  - ・71、72、74～76 土地賃貸借のうち更新契約書・駐車場賃貸借契約書を除く各5書式
- 【重要事項説明書】①用途地域に「8.田園住居地域」を追加しました。

## その他書式の修正・新設情報



## ◆交換契約に対応するため、重要事項説明書の売買代金明示部分に「交換差金」欄を新設

《対応書式》

- ・11～40 売買全書式各28書式

※交換契約の場合には、従前より181 不動産売買契約書類記載マニュアル(テキスト)内に記載の「交換契約の場合の特記事項」(重要事項説明書および売買契約書特約)を併せて記載するようにしてください。

## ◆区分所有建物売買契約の重要事項説明書の中の「通常の管理費用の額」滞納の有無欄に「当該一棟の建物に係る滞納額」記載欄を追加

《対応書式》

- ・17、18、27、28、37、38区分所有建物売買各6書式

## ◆物件調査時に使用するメモシートとして、以下の調査シート新設

- ・351(新設)売買調査シート(土地・土地建物用)(A3版およびA4版)
- ・352(新設)売買調査シート(区分所有建物用)(A3版およびA4版)