

石綿（アスベスト）・耐震にかかわる 宅建業法の改正と調査書式

平成18年4月

賃貸不動産管理業協会

はじめに

石綿（アスベスト）および耐震診断について宅地建物取引業法上の重要事項説明に追加する宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令（平成18年国土交通省令第9号）が平成18年3月13日に公布され、同年4月24日に施行されます。

これを受け、今般、賃貸不動産管理業協会では、石綿（アスベスト）・耐震にかかる宅建業法の改正と調査・説明についての解説、および、賃貸不動産の媒介・管理を委託されている業者がオーナー等に対して当該調査を行う際にご利用いただくための書式をとりまとめました。

なお、重要事項説明書については（社）全宅連にて策定していますが、今般の改正施行規則の施行に先立ちすでに書式の改定が行われておりますので、ご参照くださいますようお願いいたします。

また、本誌掲載の書式および改定された全宅連策定重要事項説明書（建物貸借用）につきましては、賃貸不動産管理業協会ホームページ（<http://www.chinkan.jp/>）「書式ダウンロード」（会員専用ページ）よりダウンロードできますので、併せてご利用くださいますようお願いいたします。

平成18年4月
賃貸不動産管理業協会

石綿（アスベスト）・耐震にかかる宅建業法の改正と調査書式

第1 宅建業法の改正の背景

1 石綿（アスベスト）に係る重要事項説明について

アスベスト問題については、政府全体として緊急に取り組むべき課題として、昨年12月27日に「アスベスト総合対策」がとりまとめられ、その中で、「宅地建物取引業法上、アスベスト調査に関する事項を取引の際の重要事項説明の対象とすること」についての検討を行うこととされました。

それを受け、今般宅地建物取引業法施行規則が改正され、宅地建物取引を行う場合、賃貸借については、宅建業者は、所有者等に石綿の使用の有無を調査し、その結果に基づき賃借当事者に重要事項として説明することとされました。この改正施行規則は、本年4月24日から施行されます。なお、調査すべきなのは、所有者等が行った「石綿の使用の調査の有無」であって、石綿を使用しているかどうかを実際に調査すること自体を宅建業者に義務づけたわけではないことに留意ください。

2 耐震診断に係る重要事項説明について

昨今の地震の多発等を背景に、建築物の耐震改修等を強力に推進するため、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律が昨年10月に成立し、本年1月に施行されました。耐震改修の前提となる耐震診断については、参議院の附帯決議において、「住宅の売買及び賃貸借契約に係る重要事項説明の中に、耐震診断の有無及び耐震診断に基づく耐震性の状況について記載すること」とされているところです。

また、昨年発覚した構造計算書偽造問題を受け、政府の関係省庁閣僚会合においてとりまとめられた、「構造計算書偽造問題への当面の対応（改訂版）」（平成17年12月22日）においても「宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業者が交付する重要事項説明書に、耐震診断の有無及び耐震診断に基づく耐震性の状況について記載するよう検討し、速やかに結論を得る。」とされています。

これらを受けて、今般宅地建物取引業法施行規則が改正され、昭和56年6月1日より前に新築された建物について、特定の機関が行った耐震診断がある場合はその内容を説明することとされました。この改正施行規則は、本年4月24日から施行されます。なお、調査すべきとされたのは、「耐震診断の記録の有無」であって、耐震診断自体を宅建業者に義務付けたわけではないことにご留意ください。

第2 宅建業法の改正の内容

1 石綿（アスベスト）に係る調査と説明

（1） 法令の規定

「建物の売買・交換」、「建物の売買・交換の媒介・代理」、「建物の貸借の媒介・代理」を行う場合、取引の対象となる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、その内容を重要事項として説明することが規定されました。（宅建業法第35条第1項第12号、同法施行規則第16条の4の2第2号）

以下、建物の賃借の媒介・代理の場合につき、具体的な進め方を解説していきます。

（2） 具体的な進め方

【ステップ1】 所有者に対する調査

所有者に石綿の調査結果の記録が保存されているか確認します。その結果、

- a 「記録を保存している」場合にはステップ3Aへ、
 - b 「記録を保存していない」または「保存しているかどうか不明」との回答であった場合にはステップ2へ、
- それぞれ進みます。

【ステップ2】 所有者以外への調査

建物の種類に応じ、次の者に記録の有無を確認します。その結果、

- a 「記録を保存している」場合にはステップ3Aへ、
 - b 「記録を保存していない」場合にはステップ3Bへ
- それぞれ進みます。

【調査対象】

| | 管理組合 | 管理業者 | 施工会社 |
|-----------|------|------|------|
| 区分所有建物の場合 | ○ | ○ | ○ |
| それ以外の場合 | × | ○ | ○ |

【ステップ3】 重要事項説明

A 記録が存在した場合

原則

記録が存在している場合には、その記録を基に、次の事項を説明します。

（説明事項）

- ・ 調査の実施機関
- ・ 調査の範囲

- ・ 調査年月日
- ・ 石綿の使用の有無
- ・ 石綿の使用箇所
- ・ 所有者等の責任で行われた調査であること
- ・ 建物全体を調査したものではない場合には、調査した範囲に限定があること

■例外

ただし、記録の内容に応じて、上記の代わりに次の手続・説明方法によることになります。

ア 記録ですべての説明事項が判明する場合

その記録を添付するだけで足ります（記録内容を個別に説明することは不要）

イ 記録では一部の事項が不明な場合

所有者に補足情報の提供を求め、判明すればその内容を説明し、判明しなければ
「当該事項は不明である」旨説明します。

■B 記録なし・不明の場合

ステップ2で所有者以外にも記録の有無を確認したところ、「記録を保存していない」
または「保存しているかどうか不明」の場合には、業者としては調査義務を尽くしたこと
になります。その旨（「〇〇に照会したところ、記録が存在しないことが確認されました」
または「〇〇に照会したところ、記録の有無は不明です」）を説明すれば足ります。

2 耐震に係る調査と説明

(1) 法令の規定

「建物の売買・交換」、「建物の売買・交換の媒介・代理」、「建物の賃借の媒介・代理」を行う場合、取引の対象となる建物について、

- ① 昭和56年6月1日より前に新築の工事に着手したもの
 - ② 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第4条第1項に規定する基本方針のうち同条2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づいて、
 - ア 指定検査機関（建築基準法77条の21第1項）
 - イ 建築士（建築士法第2条第1項）
 - ウ 登録住宅性能評価機関（住宅の品質確保等の促進に関する法律第5条第1項）
 - エ 地方公共団体
- のいずれかが行う耐震診断を受けたもの

のいずれの要件（①②）も満たす建物であるときは、耐震診断の内容を説明することが規定されました。（宅建業法第35条第1項第12号、同法施行規則第16条の4の2第3号）

以下、建物の賃借の媒介・代理の場合につき、具体的な進め方を解説していきます。

(2) 具体的な進め方

ステップ1 建築時期の確認

建築時期が説明対象物件の要件に該当するか（昭和56年5月31日までに新築の工事に着手したものかどうか）を確認します。

- ① 建築確認済証、検査済証がある場合

建築確認済証の交付年月日が昭和56年5月31日以前であれば対象物件となります。

- ② 建築確認済証、検査済証がない場合

建物の表題登記日または家屋課税台帳記載の新築年月日で判断します。

ア 区分所有建物以外で居住の用に供する建物（専ら居住の用に供する建物を指します。したがって、店舗・事務所併用のものはイに該当します）の場合
⇒ 表題登記日が昭和56年12月31日以前であれば対象物件となります。

イ 区分所有建物以外で事業の用に供する建物（ア以外の用途のもの）の場合
⇒ 表題登記日・新築年月日が昭和58年5月31日以前であれば対象物件となります。

ウ 区分所有建物の場合

⇒ 表題登記日・新築年月日が昭和58年5月31日以前であれば対象物件となります。

※ あくまでも原則は①です。したがって、仮に②で調査対象外と判断されたとしても、建築確認済証などが存在し、その記載に基づき確認済証の交付年月

日が昭和56年5月31日以前となつていれば、説明対象となりますので、注意してください。

以上の調査の結果、対象物件に該当すればステップ2へ進みます。該当しなければ、耐震診断の有無につき重要事項として説明する必要はありません。

ステップ2 所有者への調査

所有者に対し、以下のいずれかの記録の有無を照会します。

- ア 住宅の品質の確保等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し
- イ 地方税法施行規則第7条の6の2第2項に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質の確保等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し）
- ウ 租税特別措置法施行規則第18条の4第2項、第18条の21第1項、第23条の6第3項第2号に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質の確保等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し）
- エ 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評価書の写し

その結果、

- a いずれかの書類を「保存している」場合には、ステップ4Aへ、
 - b 「保存していない」または「保存しているかどうか不明」の場合には、ステップ3へ
- それぞれ進みます。

ステップ3 所有者以外への調査

建物の種類に応じ、次の者に記録の有無を確認します。その結果、

- a 「記録を保存している」場合にはステップ4Aへ、
 - b 「記録を保存していない」場合にはステップ4Bへ
- それぞれ進みます。

[調査対象]

| | 管理組合 | 管理業者 |
|-----------|------|------|
| 区分所有建物の場合 | ○ | ○ |
| それ以外の場合 | × | ○ |

ステップ4 重要事項説明

A 記録が存在した場合

記録が存在している場合には、その記録書類を添付することで差し支えありません（重要事項説明書にあらためて調査結果の内容を記載する必要はありません。）

B 記録が存在しない場合

ステップ3で所有者以外にも記録の有無を確認したところ、記録が存在しないことが確認された場合には、業者としての調査義務を尽くしたことになり、その旨（「〇〇に確認したところ記録は存在しないことが確認されました」）を説明します。

第3 賃貸不動産管理における留意点

以上の石綿（アスベスト）使用の有無及び耐震診断については、賃貸借契約の媒介・代理に当たって、一定の要件を満たすものにつき重要事項説明義務が課され、その前提として宅建業者に調査義務が課される形になっています。

したがって、単に賃貸建物の管理の場面においては、石綿使用の有無も耐震診断についても、管理業者には石綿使用の有無の調査結果や耐震診断の記録の有無について調査することも、ましてや業者が調査自体を実施することも義務付けられていません。その意味では、当面はその管理物件につき賃貸借契約の媒介・代理を行うことがないときには、宅建業法その他の法令に基づく調査義務はないことになります。

ただし、以下のケースでは、管理業者の善管注意義務の一環として、それぞれの対応をしておくことが望ましいといえます。

ア 石綿が使用されている物件で、現に石綿が飛散する状況にあり賃借人等の健康を害するおそれが明らかな場合は、賃貸人として、「物件を契約の目的に従い使用させる義務」（民法601条）に反するものとして、債務不履行責任を問われる可能性があります。したがって、管理業者としては、委託された建物点検等の際に問題が生じる可能性があることが判明したようなときなどは、所有者（賃貸人）に対し危険箇所の調査や、必要に応じて囲い込み等の工事の実施を助言することが望ましいでしょう。

イ 石綿が使用されている建物の解体等の作業を行う注文者は、石綿の使用の有無の調査義務が課され、かつ、解体等の作業方法等につき法令遵守を妨げないよう配慮することとされています（労働安全衛生法・石綿障害予防規則9条）。

また、石綿が使用されている建物については、増改築時に囲い込み、封じ込めまたは除去が義務付けられます（建築基準法の改正）

したがって、管理物件につき解体、増改築等があり、その前後で管理委託が継続するような場合には、管理業者として、所有者（賃貸人）に対し、以上の内容を助言することが望ましいでしょう。

ウ 耐震については、耐震能力が低いと考えられる事実が判明したときなどは、所有者（賃貸人）に対し、耐震能力の調査、耐震補強工事の実施などを助言することが望ましいでしょう。

調査書式と使用方法

以上の調査（石綿の場合にはステップ1・2、耐震の場合にはステップ2・3）に当たっての便宜を図るため、次々ページ以降に、当該調査のための書式を掲載します。調査対象者に照会し、順を追って回答いただくことにより、調査項目が網羅できるように構成されています。

それぞれの書式は、対象者別になっていますので、以下の区分に従いご使用ください。

対象者別書式区分

| 順番 | 対象者 | 石綿（アスベスト）記録調査 | 耐震記録調査 |
|----|--------|---------------|--------|
| ① | 対 所有者 | 書式1 | 書式1 |
| ② | 対 管理組合 | 書式2 | 書式2 |
| ② | 対 管理業者 | 書式2 | 書式2 |
| ② | 対 施工会社 | 書式3 | — |

賃貸不動産の媒介・管理を委託される業者におかれては、媒介等の都度ごとに調査をすることも可能ですが、管理委託を受けるときに、あるいはこれから管理物件につき最初に媒介等を依頼されたときに調査をしておくことも合理的です。したがって、本書式は、管理委託時に使用することを想定し作成しています。

最初に媒介等を行うときに調査をする場合には、書式1の1枚目（協力願い）のところを適宜修正のうえ、お使いいただくことになります。

※ なお、掲載の書式は賃貸不動産管理業協会ホームページ(<http://www.chinkan.jp/>)「書式ダウンロード」(会員専用ページ)よりダウンロードできます。

調査への協力願（所有者用）

年 月 日

(所有者) 殿

媒介・管理業者

担当者

前略

大変お世話になります。この度は当社に貴殿所有の下記の賃貸物件について媒介・管理を委託いただきありがとうございます。

早速ではございますが、今後貴殿所有の物件の賃貸の媒介をするに当たり、宅地建物取引業法の規定にしたがい、賃借人に対し、石綿使用の有無、耐震診断の結果について説明することになります。

お手数をおかけしますが、別紙回答書にご記入の上、必要資料を添付いただき、当社までご返送いただけますようお願い申し上げます。

あわせて、今後、石綿使用の有無の調査や耐震診断を受けられる場合には、当社にご連絡いただけますようお願い申し上げます。

草々

記

| | |
|-------|--|
| 物件所在地 | |
| 物 件 名 | |

※本回答書は、貴殿所有の賃貸物件に係る石綿使用の調査の有無及び耐震診断の有無並びにそれとの内容につき、物件の媒介・代理に当たって賃借人に説明する際の基礎資料としてのみ使用いたします。本回答書そのものが賃借人等の第三者に提供されることはありません。

回 答 書

媒介・管理業者 御中

対象物件

| | |
|--------|--|
| 物件所在地 | |
| 物 件 名 | |

1 建物に係る石綿の使用の有無について

- (1) 貸貸物件につき石綿の有無の調査について (該当するものにチェックしてください)

- 石綿の有無の調査結果の記録を保存している → (2) へ
 - 石綿の有無の調査結果の記録を保存していない
 - 石綿の有無の調査自体していない → 以上で終了です。
 - 石綿の有無の調査はしている → (3) へ
 - 石綿の有無の調査をしたかどうか不明 → (3) へ

- (2) (1) で「調査結果の記録を保存している」とご回答された場合には、調査結果報告書（写しでも可）を添付のうえ、下記欄にご記入ください。ただし、添付いただいた調査結果報告書で下記欄の内容がすべて明らかになり、かつ、石綿使用の有無が容易に判別できる場合には、ご記入いただく必要はありません。

- ① 調査実施機関名

- ## ② 調査の範囲

- 建物の一部（調査箇所）

)

- ③ 調査年月日 年 月 日

- ④ 石綿の使用の有無 使用している →⑤へ

- 使用していない

- ⑤ 石綿の使用箇所（具体的に記載してください）

1. **What is the primary purpose of the study?** (e.g., to evaluate the effectiveness of a new treatment, to explore a new research question, to describe a population, etc.)

- (3) (1) で「調査結果の記録を保存していない」が、「調査はしている」または「調査したかどうか不明」とご回答された場合には、当社の方で再度関係者に確認させていただきますので、下欄にご記入ください。

※賃貸物件がマンション（区分所有建物）の場合には①②③のすべてを、それ以外

であれば②③のみを記載ください。

| | |
|-------|-------------------|
| ①管理組合 | (住所) _____ |
| | (管理組合名) _____ |
| | (電話・FAX 番号) _____ |
| ②管理業者 | (住所) _____ |
| | (会社名) _____ |
| | (電話・FAX 番号) _____ |
| ③施工会社 | (住所) _____ |
| | (会社名) _____ |
| | (電話・FAX 番号) _____ |

2 建物の耐震診断の結果について

(1) 賃貸物件の建築時期について

① 次の項目に記載の上、当該書面の写しを添付願います。

ア 建築確認済証記載の確認済証交付年月日 (年 月 日)

イ 検査済証記載の確認済証交付年月日 (年 月 日)

※ 上記いずれかの日付が昭和 56 年 5 月 31 日以前である場合には (2) へ
それ以外の日付の場合には以上で終了です。

② 上記の事実が不明であり、かつ、それぞれの書類がない場合

ア 建築時期の確認

次のいずれかの項目に記載のうえ、当該書類の写しを添付願います。

(ア) 不動産登記簿 (登記事項証明書) における表題登記日

(年 月 日)

(イ) 家屋課税台帳記載の建築年月日 (年 月 日)

イ 上記書類の日付を確認し、下記にしたがって次の質問項目にご記入願います。

(ア) 賃貸される物件が、区分所有建物以外で、居住の用に供する建物の場合 (もっぱら居住の用に供する建物をいいます。事務所、店舗その他居住以外の用を兼ねるものは該当しません。)

→上記日付が昭和 56 年 1 月 31 日以前の場合には (2) へ、それ以外の日付の場合には、以上で終了です。

(イ) 賃貸される物件が、区分所有建物以外で、事業の用に供する建物の場合 ((ア) 以外を指します。)

→上記日付が昭和 58 年 5 月 31 日以前の場合には (2) へ、それ以外の日付の場合には、以上で終了です。

(ウ) 賃貸される物件が、区分所有建物の場合

→上記日付が昭和 58 年 5 月 31 日以前の場合には (2) へ、それ以外の日付の場合には、以上で終了です。

(2) 耐震診断の記録の有無について

賃貸物件につき下記の資料を保存していれば、保存している書類に該当するものをチェックの上、当該書類の写しを添付してください。

- 耐震基準適合証明書
- 住宅性能評価書
- 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評価書
- 上記のいずれも保存していない。
 - 耐震診断自体していない → 以上で終了です。
 - 耐震診断はしている → (3)へ
 - 耐震診断をしたかどうか不明 → (3)へ

(3) 関係者の連絡先

(2) で耐震診断の「記録を保存していない」が、「耐震診断はしている」または「耐震診断をしたかどうか不明」とご回答された場合には、当社の方で再度関係者に確認させていただきます。賃貸物件がマンション（区分所有建物）の場合には①②のすべてを、それ以外の場合には②のみを記載ください。

- ① 管理組合 (住所)
(管理組合名)
(電話・FAX番号)
- ② 管理業者 (住所)
(会社名)
(電話・FAX番号)

上記の回答内容に相違ありません。

回答日 年 月 日

(所有者) 印

照会書(管理組合・管理業者用)

_____年_____月_____日

(管理組合・管理業者)

媒介・管理業者

担当者

前略

当社は、今般 (所有者) 様から、下記物件の媒介及び管理を委託されました。宅地建物取引業法の規定では、媒介に際し、石綿の使用の有無及び耐震診断の記録の有無につき、所有者様に確認の上、必要に応じ、管理組合及び管理業者に対し、記録の有無を問い合わせることとされております。

お手数をおかけしますが、下記物件に関して、別紙回答書にご記入の上、必要資料を添付いただき、当社までご返送いただけますようお願い申し上げます。

草々

記

| | |
|-------|--|
| 物件所在地 | |
| 物 件 名 | |
| 所有者氏名 | |

回 答 書

媒介・管理業者 御中

对象物件

| | |
|-------|--|
| 物件所在地 | |
| 物 件 名 | |
| 所有者氏名 | |

1 対象物件に係る石綿の使用の有無について

- (1) 対象物件につき石綿の有無の調査について（該当するものにチェックしてください）

 - 石綿の有無の調査結果の記録を保存している → (2) へ
 - 石綿の有無の調査結果の記録を保存していない → 以上で終了です。

(2) (1) で「調査結果の記録を保存している」とご回答された場合には、調査結果報告書（写しでも可）を添付のうえ、下記欄にご記入ください。ただし、添付いただいた調査結果報告書で下記欄の内容がすべて明らかになり、かつ、石綿使用の有無が容易に判別できる場合には、ご記入いただく必要はありません。

- ① 調査実施機関名 _____

② 調査の範囲 建物全体
 建物の一部（調査箇所

③ 調査年月日 _____ 年 _____ 月 _____ 日

④ 石綿の使用の有無 使用している →⑤へ
 使用していない

⑤ 石綿の使用箇所（具体的に記載してください）

1. **What is the primary purpose of the study?** (e.g., to evaluate the effectiveness of a new treatment, to explore a new research question, to describe a population, etc.)

2 対象物件の建物の耐震診断の記録の有無について

対象物件につき下記の資料を保存していれば、保存している書類に該当するものをチェックの上、当該書類の写しを添付してください。

- 耐震基準適合証明書
- 住宅性能評価書
- 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評価書
- 上記のいずれも保存していない。

上記の回答内容に相違ありません。

回答日 年 月 日

(管理組合・管理業者)

※該当する方に○を付けて記名押印お願いします

照会書(施工会社用)

_____年_____月_____日

(施工会社) _____ 御中

媒介・管理業者 _____

担当者 _____

前略

当社は、今般 (所有者) 様から、下記物件の媒介及び管理を委託されました。宅地建物取引業法の規定では、媒介に際し、石綿の使用の有無につき、所有者様に確認の上、必要に応じ、施工会社に対し、記録の有無を問い合わせすることとされております。

お手数をおかけしますが、下記物件に関して、別紙回答書にご記入の上、必要資料を添付いただき、当社までご返送いただけますようお願い申し上げます。

草々

記

| | |
|-------|--|
| 物件所在地 | |
| 物 件 名 | |
| 所有者氏名 | |

別紙

回 答 書

媒介・管理業者 御中

対象物件

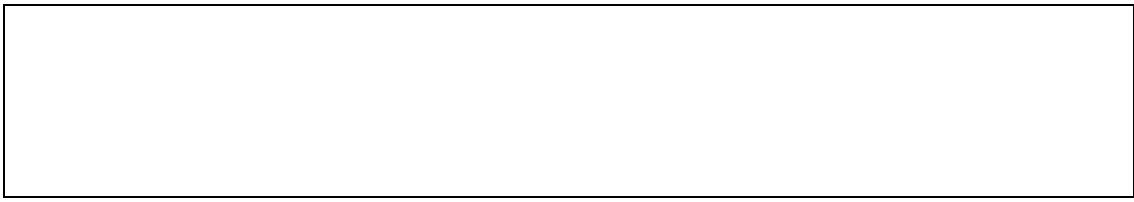
| | |
|-------|--|
| 物件所在地 | |
| 物 件 名 | |
| 所有者氏名 | |

1 賃貸物件につき石綿の有無の調査について（該当するものにチェックしてください）

- 石綿の有無の調査結果の記録を保存している → 2へ
 石綿の有無の調査結果の記録を保存していない →以上で終了です。

2 1で「調査結果の記録を保存している」とご回答された場合には、調査結果報告書（写しでも可）を添付のうえ、下記欄にご記入ください。ただし、添付いただいた調査結果報告書で下記欄の内容がすべて明らかになり、かつ、石綿使用の有無が容易に判別できる場合には、ご記入いただく必要はありません。

- ① 調査実施機関名 _____
- ② 調査の範囲 建物全体
 建物の一部（調査箇所） _____)
- ③ 調査年月日 _____ 年 _____ 月 _____ 日
- ④ 石綿の使用の有無 使用している →⑤へ
 使用していない
- ⑤ 石綿の使用箇所（具体的に記載してください）



上記の回答内容に相違ありません。

回答日 年 月 日

(施工会社) _____

発 行 平成18年4月
監 修 弁護士 佐藤貴美
発行所 賃貸不動産管理業協会
〒101-0032
東京都千代田区岩本町2-6-3
TEL03-3865-7031
<http://www.chinkan.jp/>