

(7) 事前告知書等

1 本書式の趣旨

本書式は、

- ① 宅建業法上重要事項として説明義務が課されている事項につき、貸主（所有者）しか分からないと考えられる事項
- ② 貸主が物件につきあらかじめ借主や管理業者に知っておいてもらったほうがよいと考える事項につき告知するための書式である。

2 解説

- (1) 国土交通省の「宅建業法の解釈・運用の考え方について」（以下「ガイドライン」という）では、「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ぬ事項について、売主等の協力が得られる場合には、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」とされている。
- (2) 賃貸借契約の場合には、宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵などに起因する貸主と借主との紛争は、一般に、貸主の目的物件を契約の目的に従い使用収益させる義務（民法第601条）の不履行という形で争われる。したがって、告知書では、借主が居住目的で物件を使用することにつき何らかの障害が生じうるような事項につき、所有者にしか分からぬ事項を記載してもらうことが想定される。
- (3) あわせて、宅建業法では、賃貸借の媒介・代理にあたっては、
 - ア 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
 - イ 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重要事項として説明すること
 - ウ 区分所有建物で専有部分の用途その他の使用制限につき管理規約で定めがあるときはその内容を重要事項として説明すること
 - エ 区分所有建物で建物及び敷地の管理が委託されているときは、委託を受けている者の氏名・住所を重要事項として説明することが義務付けられている（宅建業法第35条。上記ア・イは平成18年4月24日施行の改正宅建業法施行規則により重要事項説明の対象として追加されている）。これらの事項は、ガイドラインでは所有者や管理業者等への確認が求められていること（ア・イ）や、一般に所有者であれば知っていると考えられること（ウ・エ）から、告知書に記載してもらうことが想定される。
- (4) 本書式は、
 - A 上記（2）（3）の全部を告知書に記載し、借主にもそのまま告知するパターン（売買に準じた方法）
 - B 管理業者が重要事項説明に当たってガイドラインで所有者等に調査が求められている事項のみ（上記（3）ア、イ）について、管理業者に対して回答いただくパターン（借主へは管理業者から重要事項説明として伝える）の両者に対応できるように作成している。賃貸物件の状況等を勘案し、選択いただきたい。

また、書式は対象者ごとに別に用意されているので、A・Bパターンそれぞれにおける書式は、以下のとおりとなる。

Aの場合

順番	対象者	石綿記録調査	耐震記録調査	専有部分の使用制限	その他
1	対 所有者	書式①	書式①	書式①	書式①
2	対 管理組合	書式③	書式③		
2	対 管理業者	書式③	書式③		
2	対 施工会社	書式④			

Bの場合

順番	対象者	石綿記録調査	耐震記録調査
1	対 所有者	書式②	書式②
2	対 管理組合	書式③	書式③
2	対 管理業者	書式③	書式③
2	対 施工会社	書式④	