

資料1 住宅性能表示制度の概要等

【新築住宅】

○10分野で住宅の性能が分かる

- ・ 日本住宅性能表示基準で取り上げた性能表示事項は34（新築住宅については32事項）ある。この性能表示事項は、次のような10の分野に区分される。

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| ① 構造の安定に関すること    | ② 火災時の安全に関すること      |
| ③ 劣化の軽減に関すること    | ④ 維持管理・更新への配慮に関すること |
| ⑤ 温熱環境に関すること     | ⑥ 空気環境に関すること        |
| ⑦ 光・視環境に関すること    | ⑧ 音環境に関すること         |
| ⑨ 高齢者等への配慮に関すること | ⑩ 防犯に関すること          |

○国に登録された第三者機関の評価が受けられる

○評価内容が契約に活かせる

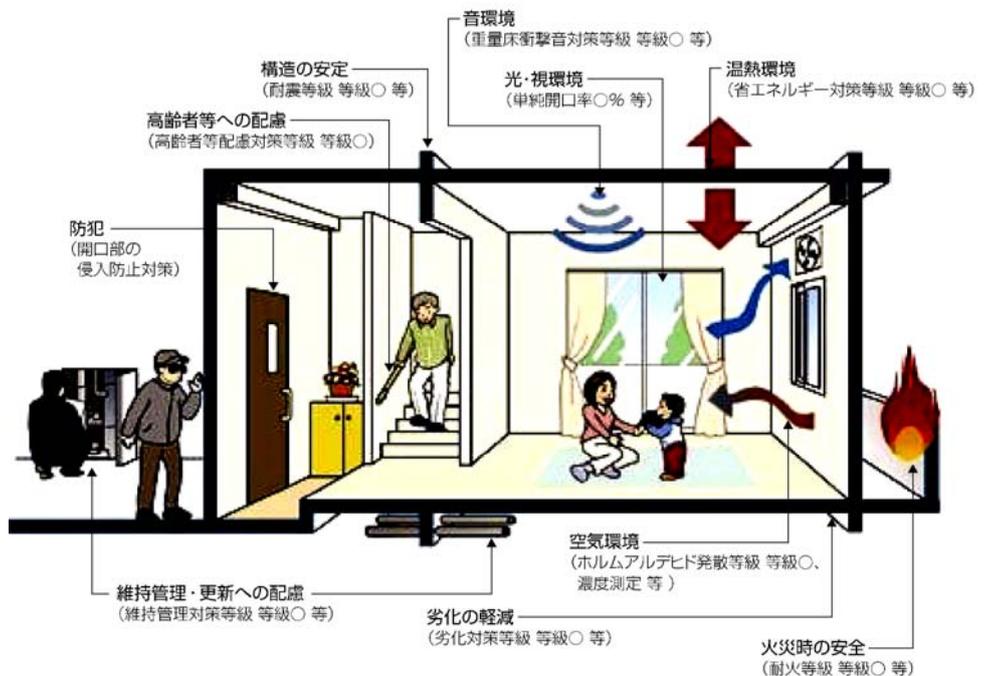
○円滑、迅速で専門的な紛争処理が受けられる

○住宅性能評価を受けた住宅は地震保険料が優遇される

○「住宅瑕疵担保責任保険」とセットで利用すると優遇を受けられる場合がある

○民間金融機関の住宅ローンや住宅金融支援機構提携フラット35の優遇を受けられる

【住宅性能表示のイメージ】



【既存住宅】

○住まいの性能が分かる

- ・ 既存住宅の場合、新築住宅を対象とした性能表示事項（10分野32事項）のうち、劣化事象等による影響を何らかの形で反映でき、技術的に信頼度をもって評価が可能な事項に限定して7分野27事項と、既存住宅のみを対象とした2事項が設定されている。
- ・ 新築時に建設住宅性能評価書が交付されていない既存住宅では、現地調査で目視、計測等により判断できる性能表示事項に限られ、6分野16事項の適用となる。
- ・ 既存住宅用の基準でも、基本的には※等級の設定など表示方法は新築住宅用の基準と同一になっている。

○住まいの劣化や不具合が分かる

○安心・納得して既存住宅の売買ができる

○適切な維持管理や修繕・リフォームに役立つ

○国に登録された第三者機関の評価が受けられる

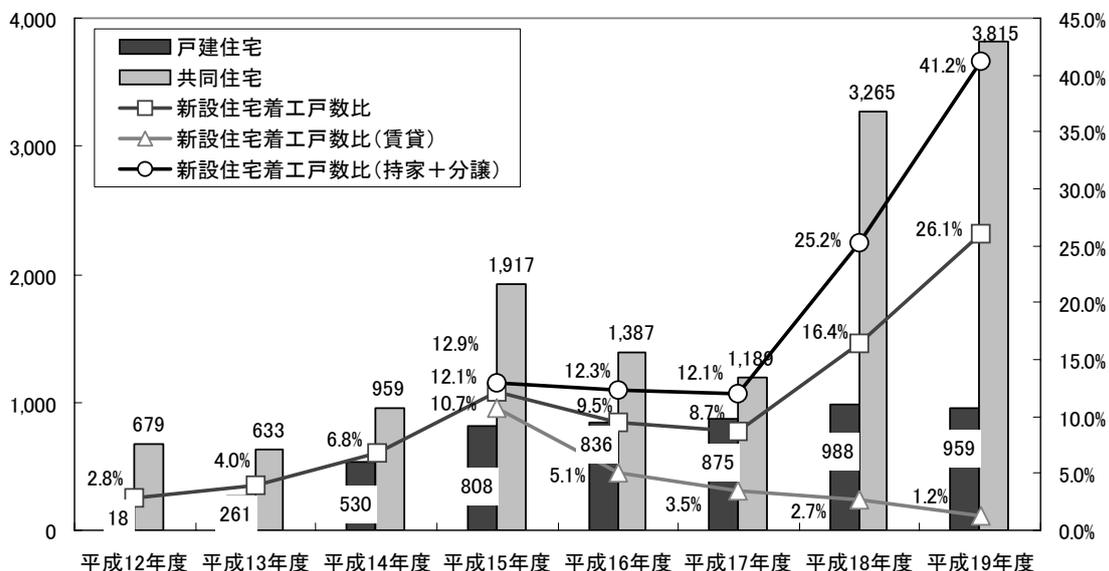
○円滑、迅速で専門的な紛争処理が受けられる

○既存住宅補償制度にも活用できる

第1回京都市住宅審議会市場小委員会（参考資料）

■ 新築住宅の交付実績の推移（京都府における設計住宅性能評価を受けた住宅の戸数の推移）

- ・ 京都府における設計住宅性能評価を受けた住宅の戸数の推移をみると、新築着工戸数比では平成15年度から微減した後に、平成17年度から19年度にかけて8.7%から26.1%と17.4%増加している。
- ・ また、持家と分譲の場合も、同期間に12.1%から41.2%と29.1%増加している。一方で、賃貸については、平成15年度以降、減少を続けており、平成19年度は1.2%となっている。



- 新設住宅着工戸数（H19年度：約18,300戸）に占める割合：26.1%  
うち持家+分譲（H19年度：約11,400戸）に占める割合：41.2%  
うち賃貸（H19年度：約6,700戸）に占める割合：1.2%
- 累計交付戸数（平成20年3月末まで）：19,119戸

（注）持家、分譲、賃貸の集計は平成15年度より

■ 既存住宅の建設住宅性能評価書交付実績の推移（全国、単位：戸）

- ・ 既存住宅における性能評価書の交付実績については、新築住宅と比べると全国的に大変少なく、制度実施後の累計をみると、戸建住宅で585戸、共同住宅等で1,249戸となっている。

	一戸建ての住宅		共同住宅等		合計	
	受付	交付	受付	交付	受付	交付
平成19年度計 (H19.4~H20.3)	102	90	335	259	437	349
平成19年12月	4	9	63	124	67	133
平成20年1月	6	6	0	8	6	14
平成20年2月	3	4	0	7	3	11
平成20年3月	9	6	108	2	117	8
平成20年4月	5	5	67	104	72	109
平成20年5月	6	6	0	41	6	47
平成20年6月	7	7	0	0	7	7
平成20年7月	7	12	25	2	32	14
平成20年8月	5	3	0	0	5	3
平成20年9月	8	9	0	2	8	11
平成20年10月	3	10	0	3	3	13
平成20年11月	3	6	78	5	81	11
平成20年12月	4	3	0	19	4	22
平成20年度計 (H20.4~H20.12)	48	61	170	176	218	237
制度実施後の累計	604	585	1,381	1,249	1,985	1,834

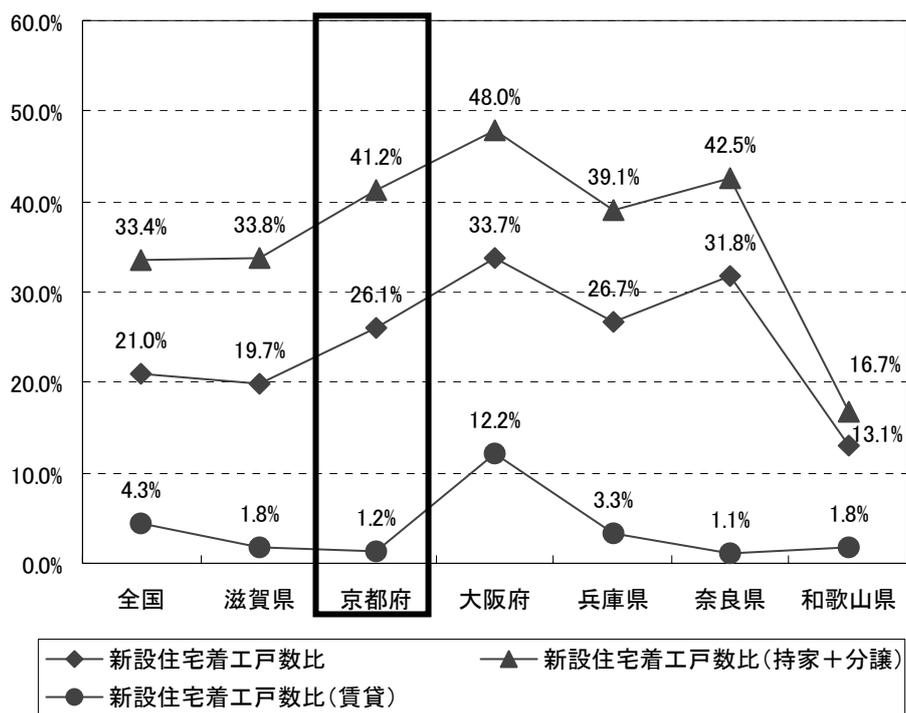
## 第1回京都市住宅審議会市場小委員会（参考資料）

### ■住宅性能表示制度の他都市の実施状況（平成19年度 都道府県別住宅性能評価書交付状況）

資料：住宅性能評価機関等連絡協議会HP

- ・ 設計住宅性能評価を受けた戸数について近畿圏の他都市の状況をみると、大阪府が新設住宅着工戸数全体でも、また賃貸、持家と分譲でも最も高く、全国値も上回っている。
- ・ 京都府については、賃貸を除いて、全国値を上回る結果となっている。
- ・ 賃貸で設計住宅性能評価を受けた建物は全体的に少ない。

### ○近畿圏の他都市の状況（平成19年度設計住宅性能評価を受けた戸数）



参考：平成19年度新築住宅着工戸数等（資料：平成20年度版建築統計年報）

H19年度実績	全国	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県
新築住宅着工戸数	1,035,598	14,071	18,316	73,058	39,895	8,783	6,371
新築住宅着工戸数（持家）	311,803	5,433	4,934	11,057	10,596	2,946	3,293
新築住宅着工戸数（賃貸）	430,867	6,101	6,685	28,583	13,214	2,254	1,943
新築住宅着工戸数（分譲）	282,617	2,481	6,450	33,001	15,501	3,570	1,114

設計住宅性能評価を受けた住宅の戸数	全国	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県
戸建住宅	61,109	971	959	4,034	3,337	742	544
共同住宅	156,341	1,807	3,815	20,580	7,325	2,051	288
持家	43,339	861	889	2,592	2,005	564	497
賃貸	18,537	107	83	3,481	434	25	35
分譲	155,439	1,810	3,802	18,539	8,202	2,204	240

新設住宅着工戸数比	全国	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県
新設住宅着工戸数比	21.0%	19.7%	26.1%	33.7%	26.7%	31.8%	13.1%
新設住宅着工戸数比（賃貸）	4.3%	1.8%	1.2%	12.2%	3.3%	1.1%	1.8%
新設住宅着工戸数比（持家+分譲）	33.4%	33.8%	41.2%	48.0%	39.1%	42.5%	16.7%

資料2 長期優良住宅の概要

●長期優良住宅の普及の促進に関する法律

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずる。

長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

- ・長期優良住宅の普及の促進の意義
  - ・施策の基本的事項
  - ・その他重要事項
- 等

国、地方公共団体、事業者の努力義務

（財政上及び金融上の措置、知識の普及及び情報の提供、人材養成、木材使用に関する伝統技術を含む研究開発 等）

長期優良住宅の認定

長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする者

認定基準

- 一定以上の住宅の性能（耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性等）
  - 良好な居住環境への配慮
  - 維持保全に関する計画の作成
- 等

建築・維持保全に関する計画の認定

所管行政庁  
（市町村長又は都道府県知事）

記録（住宅履歴書）の作成及び保存

住宅の所有者等による認定時の書類、定期点検結果等の保存

国、地方公共団体による必要な援助

・住宅履歴情報の整備  
（平成20年度予算：4億円）

○ 供給の促進

- ・建築確認の特例
- ・建築及び維持保全に関する助言・指導
- ・税負担額を一般住宅の負担額以下に抑制（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）
- ・超長期住宅先導的モデル事業（平成20年度予算：130億円）
- ・超長期住宅ローン（償還期間35年→50年）の供給支援

定期点検と必要な補修・交換等

○ 点検、補修、交換等の促進

- ・維持保全に関する計画に基づく点検、補修、交換等の実施
- ・通常民間が実施する点検、補修等の維持保全業務について必要となる場合は地方住宅供給公社も行えるよう措置
- ・維持保全に関する工事に必要な資金の貸付けに係る高齢者居住支援センターによる債務の保証
- ・認定住宅に係る10年超の瑕疵担保保険

既存住宅の流通促進

○ 流通の促進

- ・住宅履歴書の活用
- ・既存住宅の構造躯体等の性能評価の特例（契約みなし）（※従来は新築のみ）
- ・既存の認定住宅の売買に関する瑕疵担保保険（築後年数要件を緩和）

長期間にわたって使用可能な良質な住宅ストックの形成

○施行日：平成21年6月4日

## 長期優良住宅の認定基準(概要)

性能項目等	性能項目等
劣化対策	<p>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 〔鉄筋コンクリート造〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。</li> <li>〔木造〕</li> <li>・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。</li> <li>・点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。</li> </ul>
耐震性	<p>○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。 〔層間変形角による場合〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/100以下とすること。</li> <li>〔地震に対する耐力による場合〕</li> <li>・極めて稀に発生する地震の1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。</li> <li>〔免震建築物による場合〕</li> <li>・住宅品確法に定める免震建築物であること。</li> </ul>
維持管理・更新の容易性	<p>○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造躯体等に影響を与えずに、配管の維持管理を行うことができること</li> <li>・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること 等</li> </ul>
可変性	<p>○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。 〔共同住宅〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。</li> </ul>

性能項目等	性能項目等
高齢者等対策	<p>○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。 ・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。</p>
省エネルギー対策	<p>○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。 ・省エネ法に規定する省エネルギー基準(次世代省エネルギー基準)に相当するレベルを確保すること。</p>
居住環境	<p>○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。 ・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。</p>
住戸面積	<p>○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。 〔戸建て住宅〕75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準) 〔共同住宅〕55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準) ※1階部分(基準階)の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積) ※戸建て住宅、共同住宅とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、戸建て住宅55㎡、共同住宅40㎡(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。</p>
維持保全の方法(維持保全計画の策定)	<p>○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。 ・維持保全計画に記載すべき項目については、 ①構造耐力上主要な部分 ②雨水の浸入を防止する部分 ③給水・排水の設備 について、点検の時期・内容を定めること。 ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。</p>

資料3 インスペクション（建物検査）について

インスペクション：取引の時点において、専門的な知識、技術を有する第三者の目視等による検査・調査を行うこと

■ インスペクションに関する現状認識

（社会資本整備審議会 第16回不動産部会資料（平成20年11月6日））

○インスペクションに期待される効果と普及促進の必要性について

期待される主な効果としては、以下の点が考えられるのではないかと。これらの効果により、既存住宅の流通市場が活性化することが期待されるのではないかと。

○住宅所有者にとっては、

- ・ より適正な評価（実施した修繕等の追加投資を反映した評価）で既存住宅を取引することができる

○既存住宅の購入者にとっては、

- ・ 専門的な第三者が客観的に検査・調査した結果を参考に、物件価格の妥当性、瑕疵の有無、維持修繕の要否等を検討し、契約の判断を行うことで、既存住宅を安心して取引することができる

○既存住宅取引の関係者にとっては、

- ・ 取引後の紛争の予防になることが期待される

■ 検査項目例（社会資本整備審議会 第16回不動産部会資料（平成20年11月6日））

検査項目（例）

検査部位等		検査対象内容
地盤、基礎、壁、柱のうち屋外に面する部分		・ ひび割れ、欠損、剥がれ ・ シーリング材の欠損、破断、硬化等による劣化
屋根		・ ひび割れ、欠損、ずれ、剥がれ、腐食
床下（土台・床組）		・ ひび割れ、欠損、腐食 ・ 接合部（仕口）の不接合 ・ 蟻害（木部）
小屋組		・ ひび割れ、欠損、腐食、雨漏り跡 ・ 接合部（仕口）の不接合 ・ 蟻害（木部）
壁、柱、梁のうち屋内に面する部分		・ ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食、傾斜、雨漏り跡等
床		・ ひび割れ、欠損、剥がれ、沈み、きしみ、たわみ、腐食、傾斜
天井		・ ひび割れ、欠損、剥がれ、浮き、腐食、雨漏り跡
軒裏		・ ひび割れ、欠損、剥がれ、浮き、腐食、雨漏り跡
階段		・ 欠損、沈み、剥がれ、手すりのぐらつき等
建具（窓、ドア、シャッター）		・ 開閉不良 ・ 建具の周囲、建具枠とガラス等との隙間
手すり		・ ぐらつき、腐食等による欠損
バルコニー		・ ひび割れ、欠損、床の沈み、腐食、さび、手すりのぐらつき
雨樋		・ 取付金具、接合部のはずれ、破損
設備等	給水設備・給湯設備	・ 漏水、赤水、吸水量の不足
	排水設備	・ 漏水、排水の滞留
	換気設備	・ 作動不良、ダクト接合部等の不具合

資料4 住情報の提供（他都市事例）

■ 住情報の一元的な提供

（神戸市（神戸市すまいの安心支援センター「神戸・すまいるナビ」）HP）

- ・ 神戸ですまいを探そうとする人のために、住宅の物件情報だけでなく生活関連施設の情報も一元的に提供しており、住宅周辺の病院・学校・保育所などの地図情報も検索することができる。
- ・ すまいについては、民間住宅からUR都市機構住宅（旧公団住宅）、公社住宅、高齢者住宅まで幅広く情報提供している。

■ 08/12/19 こうべ子育て応援マンション購入者へ住宅ローン「金利優遇サービス」を開始しました。

■ 08/03/10 地図情報・データを更新しました。

■ 08/03/01 こうべ子育て応援マンション認定制度で、第二号が計画認定されました。

■ 07/04/01 神戸に住もう！家賃補助付き賃貸マンション（とくゆうちゃん）のお問い合わせは神戸市住宅供給公社社賃貸住宅課経営・募集係 TEL (078)291-6163（土日も受付）

■ 07/04/01 H19年度も新婚世帯支援制度により新婚さんをお祝いします！とくゆうちゃんの補助+αの支援金でゆとりのある新生活をスタートしよう！条件・補助金額・期間など下記のパナーをクリック！詳細などお問い合わせは神戸市住宅供給公社社賃貸住宅課経営・募集係 TEL (078)291-6163（土日も受付）

■ 07/04/01 H19年4月より子育て支援補助制度がスタート とくゆうちゃんの補助+αの補助金で子育て世帯をバックアップします。条件・補助金額・期間など詳細のお問合せは神戸市住宅供給公社社賃貸住宅課経営・募集係 TEL (078)291-6163（土日も受付）

■ 06/09/19 こうべ子育て応援マンション認定制度で、第二号が計画認定されました。

■ 05/11/28 こうべ子育て応援マンション認定制度ができました。

【すまいるネットとは】  
住まいに関する悩み・疑問などに対応、サポートするために神戸市が開設した「すまいの安心支援センター」。神戸市住宅供給公社が運営しており、戸建から集合住宅まで、住まいに関することなら何でも、利用できる。

■住まい方ガイドブック

○共同住宅住まい方ガイドブック（福岡市）

共同住宅にお住まいの方同士が仲良く快適に住み続けていくためのルールやマナーなどについて、基本的な事柄をわかりやすくまとめた「共同住宅住まい方ガイドブック」を作成している。



福岡市建築局

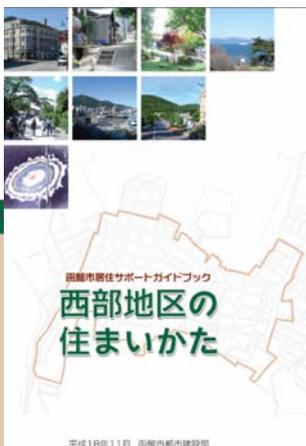
目次

はじめに	1
<b>共用部分では</b>	廊下・階段・エレベーター・バルコニー …2 駐車場・駐輪場 …3
<b>住まい方のマナー</b>	騒音・振動 …4 ごみ …5 漏水 …6 ペット …7 地域コミュニティとの関わり …7
<b>設備のお手入れ</b>	台所・浴室・トイレ …8 換気 …9
<b>災害時への備え</b>	台風 …10 火災 …11 地震 …12
わが家の連絡先メモ	13

○函館市居住サポートガイドブック「西部地区の住まいかた」（函館市）

空き地、空き家の有効活用を目的に、地域にあった活用策の提案を行うことにより、土地、建物の所有者はもとより、広く市民の方々に興味を持ってもらうため、居住サポートガイドブックを作成している。

函館市居住サポートガイドブック



もくじ

●はじめに	1
●もくじ	2
●西部地区の生い立ちとこれから	3
●まちづくりへの取り組み	5
●空き家・空き地の活用	7
Ⅰ 老朽住宅活用プラン	8
Ⅱ 長屋活用プラン	12
Ⅲ 未接道敷地活用プラン	16
Ⅳ 狭小宅地活用プラン	20
●各種支援制度の説明	24
Ⅰ 景観形成住宅等建築奨励金制度	24
Ⅱ 西部地区ヤングカップル住まいりんく支援事業	26
Ⅲ 借上市営住宅整備事業	27
●西部地区からのメッセージ	28

はじめに

こんな時にお使いください

1 土地や建物の有効活用をお考えのとき

西部地区にはたくさんの空き地や空き家がありますが、使い方や直し方次第で有効活用が可能なものがたくさんあります。今、空き地や空き家をお持ちの方で、有効活用を考えてみようかなって思ったら、この本を見てみてください。



2 西部地区に住んでみたいと思ったとき

西部地区に住んでみたいけど、土地の値段が高いと思っている方。また、ちょっと不便だと思っている方。西部地区に住むためのヒントが得られます。



■ 住教育の取組

○神戸市の事例

- ・将来の住まいの主体となる子どもたちが、住まいと暮らしについて自ら考える力を身につけていくため、現場の先生や建築士などの専門家とのネットワークを組んで、学校での住教育の授業のサポートに取り組んでいる。

【住教育プログラム例】

例1：「牛乳パックビル」を使った耐震授業

内容：中学校家庭科の住分野の一部として、牛乳パックの模型を建物に見立てて、地震に強い建物の構造を学びます。すまいるネットからゲストティーチャーを派遣します。

対象：中学1～3年生

例2：「模型とクイズ」を使った耐震・防災学習

内容：防災訓練等の後の講演で、「木枠の模型」を使って地震に強い建物の構造を学んだり、クイズ形式で防災対策について楽しく学びます。すまいるネットからゲストティーチャーを派遣します。

対象：中学1～3年生

【住教育・建築教育の実践集の作成】

- ・すまいるネットでは、この他にも兵庫県建築士会の各種委員会や各支部と協働で、住教育・建築教育の実践を重ねており、その取組成果を実践集としてまとめている。

実践集の表紙及び目次



目次

●あいさつ	…	1
●はじめに	…	3
<b>実践編</b>		
<b>小学校</b>		
①安全で安心なすまいをつくるための方法を知ろう	防災・住まい	… 4
②モノの山…どう使う?どう捨てる?	住まい	… 7
③快適な暮らし方を考える～夏バージョン～	住まい	… 10
④すまいの安全性を考えよう	住まい	… 13
⑤建築を学ぼう	建築	… 15
⑥ユニバーサルデザイン (UD) 授業	UD	… 23
<b>中学校</b>		
①快適なすまいについて考えよう～照明～	住まい	… 25
②災害に備えた住み方～地震対策編～	防災・住まい	
A.舞子中学校		… 28
B.駒ヶ林中学校		… 31
C.鈴蘭台中学校		… 35
D.大池中学校		… 36
E.多聞東中学校		… 37
F.有馬中学校		… 38
G.生徒の感想文		… 39
③地震は来る。被害は防げる。	防災・住まい	… 40
④地震と防災 身近なことから防災を実践しよう	防災・建築	… 43
<b>高校</b>		
①建築を学ぼう	建築	… 44
<b>資料編</b>		
論文:「生きる力」を育てる住教育プログラム		… 47
論文:「生きる力」を育てる住教育プログラム(その2)		… 53
公開ディスカッション:防災教育で伝えること、学ぶこと		… 59
雑誌「建築士」特集:次代を継ぐ住・建築教育		… 61
青年委員会の取り組み		… 75
新聞記事		… 78
すまいるネット(チラシ)		… 81

■ 住教育の取組（京都府）

○京都市の場合

【地震につよい安心安全なまちづくり出前講座（やってみよう！耐震診断）】

1 趣旨

京都府が取り組む「木造住宅の耐震診断の普及・啓発」、社団法人京都府建築士会が取り組む「建築士の知識・技能を生かした社会の福祉を増進するための活動」並びに市町村が取り組む「災害につよい安心安全なまちづくり推進」の一環として協働実施。

2 出前講座の内容

専門家の講義や映像・模型等機材使用など、わかりやすく、親しみやすく工夫した講座を行う。

- ・ 建築士の知識・技能を織り交ぜ実施する「対話型の講義」
- ・ 地震の基礎知識、身を守るための行動や準備などの「スライド学習」
- ・ 地震体験車による「体験」や紙製振動模型の「工作・観察」等

3 実績

- ・ 福知山市立成仁小学校：全校（291名）が3グループに分かれて実施
- ・ 福知山市立上川口小学校：全校（78名）が3グループに分かれて実施
- ・ 与謝野町立与謝小学校：全校（89名）が3グループに分かれて実施

資料5 重要事項説明書の概要

■ 社会資本整備審議会第17回不動産部会・配付資料（平成20年12月4日）

趣旨

- 一般の買主・借主等は宅地建物取引に関して十分な調査能力や知識を持ち合わせていないのが通常
- 契約締結後の紛争を未然に防止するためには、重要な判断材料を事前に提供することが必要

専門的な知識を持つ取引主任者による、重要な事項の説明を義務付け

説明の時期

「その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間」

説明すべき事項

- 「少なくとも」として第35条第1項から第14項まで列挙
- 取引の対象となる宅地又は建物に直接関係する事項
  - 取引条件の明示

説明の方法

- 書面の交付  
説明すべき事項を記載した書面を交付して説明
- 取引主任者による説明  
取引主任者証の提示・書面への記名押印が必要

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)

(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

一～十四（略）

2・3（略）

4 取引主任者は、前三項の説明をするときは、説明の相手方に対し、取引主任者証を提示しなければならない。

5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、取引主任者は、当該書面に記名押印しなければならない。

- 法令の改正や紛争事例の発生を受けて、重要事項の説明項目は、多岐にわたっている。

権利関係の明示

- 登記された権利の種類、内容等
- 私道に関する負担
- 定期借地権又は高齢者居住法の終身建物賃貸借の適用を受ける場合

権利制限内容の明示

- 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 用途その他の利用に係る制限に関する事項

物件の属性の明示

- 飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備状況又はその見直し
- 宅地造成又は建物建築の工事了り時における形状、構造等（未完成物件のとき）
- 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 石綿（アスベスト）使用調査結果の内容
- 耐震診断の内容
- 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合（住宅性能評価書の交付の有無）
- 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況
- 管理の委託先

取引条件(契約上の権利義務関係)の明示

- 代金、交換差金以外に授受される金額及びその目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 契約期間及び契約の更新に関する事項
- 敷金等契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項
- 契約終了時における建物の取壊しに関する事項

取引に当たって宅地建物取引業者が講じる措置

- 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）
- 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 金銭の貸借のあつせん
- 瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約の締結等の措置の概要

区分所有建物の場合はさらに次の事項

- 敷地に関する権利の種類及び内容
- 共有部分に関する規約等の定め
- 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め
- 専用使用権に関する規約等の定め
- 所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め
- 修繕積立金等に関する規約等の定め
- 通常の管理費用の額
- 管理の委託先
- 建物の維持修繕の実施状況の記録

資料6 告知書の概要等

告知書：「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（国土交通省不動産課長通達）」において、物件の過去の修繕等の履歴や隠れた瑕疵など売主や所有者に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が知り得る範囲で記載したもの、として位置付けられている。

■ ガイドラインにおける告知書（社会資本整備審議会 第16回不動産部会資料（平成20年11月6日））  
**宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年1月6日国土交通省不動産課長通達）（抄）**

その他の留意すべき事項

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：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。

■ 告知書について（社会資本整備審議会 第20回不動産部会資料（平成21年3月5日））

責務

- **売主の責任により作成**され、買主に引き継がれる。
- 宅地建物取引業者には、重要事項説明のような**調査義務・説明義務がない**。

瑕疵担保責任との関係

- 売主は、「**隠れた瑕疵**」について**瑕疵担保責任**を負う（民法第570条）。
  - 買主に伝えた情報の内容は、「**隠れた瑕疵**」にならない。
  - 担保責任を負わない旨の特約をしたときであっても、**知りながら告げなかった事実については、免責されない**（民法第572条）。
- 告知書による説明や書類の引渡しが行われれば、**後の紛争予防**が期待できる。

問題点

- 売主は、どこまでどのように伝えればよいのか。  
→ **詳細な記述が必要となるのか。あいまいなことをどこまで伝えるのか。**
- 買主は、どこまでが知っていたことになるのか。 → **詳細な記述を理解することが求められるのか。**

検討すべき措置

- 告知書の記載内容について、一定の標準化。
- 売主による告知書の作成及び買主の告知書の理解に当たっては、宅建業者による助言が有用。
- 第三者によるインスペクションが、告知書の信頼性を高める一つの手段。

■ 告知書の書式例

物件状況確認書（告知書）ご記入にあたって

不動産について「隠れた瑕疵」がある場合には、売主は無過失責任を負うことになっていますが、売主が「隠れた瑕疵」を知っていて告げない場合は、さらに深刻なトラブルをまねくこととなります。国土交通省では宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、売主や所有者しかわからない事項について、売主からの告知書を提出することにより、将来の紛争の防止に役立てることが望ましいと指導しています。ご記入をお願いします。

	項 目	状 況
建 物	①雨漏り	天井からのものだけでなく、外壁やサッシ取付部分等からの吹き込みやシミがある場合も記入してください。
	②白蟻被害	売買対象の建物、敷地内の物置、建物周辺部の植木等も含めて記入してください。
	③建物の瑕疵（傾き・腐食・不具合等）	建物全体の傾き、部分的な傾き、木部の腐食（特に浴室・洗面所・台所等の水回りに留意）、サビ（ペランダ等の鉄製部分等）、建築部材（ホルムアルデヒド等）、その他不具合を記入してください。
	④石綿使用調査結果	石綿を使用しているかどうかの調査結果があるか否か。その内容としては、調査日、調査の実施者、調査の範囲、石綿の使用の有無及び使用箇所について記入してください。 その他石綿に関する情報があれば建物の「備考欄」にご記入ください。
	⑤給排水施設の故障・漏水	配管等の割れ・水漏れ、赤サビ水・濁り・詰まり等、給排水関係の不具合を記入してください。
	⑥新築時の建築確認済書・設計図書	新築時の建築確認済書、設計図書の有無。 新築に係った建設業者、不動産取得時に係った不動産流通業者を記入してください。
	⑦住宅性能評価	新築又は既存住宅の住宅性能評価を受けているか否か。
	⑧耐震診断	以下の耐震診断の結果があるか否か。 ・地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明証」 ・住宅品確法に定める「住宅性能評価書」（含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの） ・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 その他耐震診断の情報があれば建物の「備考欄」にご記入ください。
土 地	⑨増改築・修繕・リフォームの履歴	壁や柱の撤去・移動等の増改築・間取り変更を行っている場合は、耐力構造に影響を及ぼす可能性があるため、特に留意してください。
	⑩境界確定の状況・越境	境界に関する取決め書や隣地との共有塀の有無や管理方法等、境界について引継事項がある場合に記入してください。また、屋根や塀、フェンス、塀、樹木等の隣地への越境あるいは隣地からの越境、道路への越境がある場合にも記入してください。
	⑪土壌汚染の可能性	土壌汚染調査等の状況、土壌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を記入してください。
地	⑫地盤の沈下、軟弱	地盤が弱い（当該土地が以前に水田や池、沼等であった場合等が考えられます）場合や、建物建築に当たって通常よりも強固な基礎が必要である場合は記入してください。また売買物件の地盤が現実に沈下している場合は、その場所と状況についても記入してください。
	⑬敷地内残存物（旧建物基礎・浄化槽・井戸等）	旧建物基礎や浄化槽及び建築廃材（いわゆる「ガラ」等の残存物）、撤去費用を要する不用品がある場合に記入してください。
	⑭騒音・振動・臭気等	一般的な観点から判断して気になると思われるものについて記入してください（道路・電車・飛行機・工場・店舗等によるものが考えられます）。
周 辺 環 境	⑮周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等	一般的な観点から判断して気になると思われるものについて記入してください（ゴミ処理場、暴力団事務所、火葬場等が考えられます）。
	⑯近隣の建築計画	売買物件に影響を及ぼすと思われる近隣の建築計画があれば記入してください。
	⑰電波障害	テレビ等の電波に障害がある場合に記入してください。
	⑱近隣との申し合わせ事項	近隣地域（自治会・町内会等）での協定や取決め（ゴミ集積場所、自治会・町内会費等）で特に買主に引き継ぐべき事項を記入してください。
	⑲浸水等の被害	床上・床下等を問わず、浸水の事実について、また周辺地域が浸水の多い地域であればその事実も記入してください。
	⑳事件・事故・火災等	売買物件やその近隣での自殺、殺傷事件等の心理的影響があると思われる事実があれば記入してください。 また、火災についてはボヤ等についても記入してください。
	㉑その他売主から買主へ引継ぐべき事項	表記列挙項目の補足説明や、列挙項目以外（近隣とのトラブル等）で、買主に説明すべき事実があれば記入してください。

第1回京都市住宅審議会市場小委員会（参考資料）

■ 告知書の活用状況（社会資本整備審議会 第16回不動産部会資料（平成20年11月6日））

○ 既存住宅売買の媒介業務における「告知書」の活用状況（戸建ての取引）

- ・ 9割以上の取引で活用している事業者は、不動産協会会員業者で83%、FRK会員業者で91%、全宅連会員業者で48%となっており、全宅連会員業者の活用状況は低い。
- ・ また、5割以上の取引で活用している事業者は、不動産協会、FRK会員業者では100%なのに対して、全宅連会員業者では68%となっている。

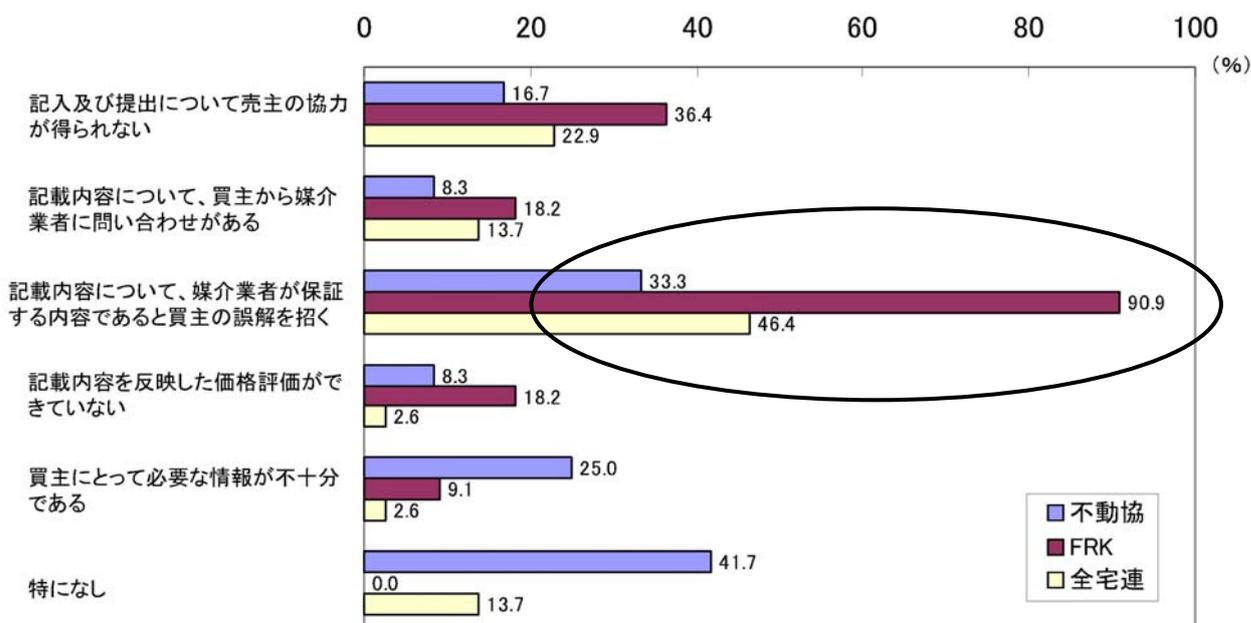
	不動産協会	FRK	全宅連
9割以上の取引で活用している事業者	83%	91%	48%
5割以上の取引で活用している事業者	100%	100%	68%

出典：国土交通省不動産業課アンケート

※(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会の協力を得て会員企業を対象に平成20年10月に実施  
 ※回答総数=269（不動協=12、FRK=11、全宅連=246）

○ 「告知書」の活用にあたり、問題点として考えられるもの

- ・ 告知書を活用する上では、「記載内容について買主の誤解を招く」や「売主の協力が得られない」、「買主にとって必要な情報が不十分」という点が問題点と多くが答えている。



(複数回答可)

出典：国土交通省不動産業課アンケート

※(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会の協力を得て会員企業を対象に平成20年10月に実施  
 ※回答総数=269（不動協=12、FRK=11、全宅連=246）