

平成 22 年 2 月 26 日

## 住まいづくり支援建築会議 情報事業部会 戸建 WG 議事録

日 時：2010 年 2 月 25 日（水）18：00～21：00

場 所：本会会議室（304）

出席者：主 査 水津牧子

幹 事 小檜山雅之（記録）

委 員 加藤晃敏，橋本彼路子，松本真理，吉川徹

### ■資料

No.7-1. 議事録案

No.7-2. 重要事項説明に関係するトラブルの状況についてヒアリング

No.7-3. ウェブを作成するためのドラフト原稿一式

No.7-4. 重要事項説明等に係る紛争事例

No.7-5. 宅地建物取引業法 47 条の解説

### ■議事

1. 議事録の確認を行った。修正したものを後日送付し承認を得る。
2. 重要事項説明等に係る紛争事例について（資料No.7-2）
  - ・ 松本委員より財団法人不動産適正取引推進機構へのヒアリングについて報告があった。
  - ・ トラブルは住んでみて気づくことが多い。まわりの人に言われて初めて気づく場合もある。
    - 確認すべき内容をわかりやすく説明したリストがあればトラブル軽減につながる。
  - ・ 庭を掘っていたら車が埋められていたケースあり。浄化水槽の例もよくあるが、撤去にはお金がかかる。
    - 契約時の対策としては、地中に何か埋まっていないか聞くこと、もし埋まっていた場合にどのように対応するか取りきめておくことが挙げられる。
  - ・ 専門家のアドバイスを求めたほうがよい項目としては、耐震、アスベスト（特に鉄骨建物）、地盤の状態（擁壁のひび等）、土壌汚染といったものがある。
    - 耐震性に関しては、確認申請の日付、検査済み証の有無を確認し、新耐震基準を満足しているか確認する。旧耐震基準の建物の場合は、有償でも設計図書を構造の専門家に見てもらうべきである。
3. 重要事項説明等に係る紛争事例について（資料No.7-4, No.7-5）
  - ・ 広義の重要事項説明に関わる質問の一助とするため、ウェブに掲載したほうがよい紛争事例と市民が行うべき事前確認事項について、内容の検討を行った。
  - ・ 平成 18 年の宅地建物取引業法の改正では広義の重要事項説明は 47 条に整理された。
  - ・ ウェブに掲載する事例は、47 条 1 号ニに従って分類する。

4. ウェブを作成するためのドラフトについて（資料No.7-3）
  - ・ ウェブを作成するためのドラフトについて確認を行った。
  - ・ トーンは橋本委員の原稿を基準とする。
  - ・ 執筆者と査読者は他の部分と重複している箇所をチェックする。
  
5. 今後の作業について
  - ・ 紛争事例の表（資料No.7-4）について、加藤委員・松本委員が追加を行う（3月10日まで）。その後、小檜山幹事が分類と修正を行い、水津主査が3月31日までに査読する。
  - ・ ウェブを作成するためのドラフト（資料No.7-3）について、各執筆者は3月10日までに原稿を修正する。査読者は3月31日までに査読を行う。

以上