

不動産の適正な取引についてのお願い

北海道建設部住宅局建築指導課

北海道は、これまで適正な宅地建物取引の推進のため、「宅地建物取引業法」(昭和27年法律第176号。)第35条に定める重要事項の説明及び当該書面の交付におけるあらゆるトラブル防止に向け、様々な機会を通じて、免許業者への指導や関係団体等を通じた啓発に努めてきたところです。

一方、消防法等に定める建築物に係る消防用設備等の設置及びその点検結果の報告などについては、法令で義務づけられているにも関わらず、完全に遵守されていない実態も多く、そのため中古物件の売買や貸借契約における説明が不十分でトラブルとなった事例も多く寄せられており、他県においては、消防用設備未設置の紛争事例として、最終的に和解となったものの、宅建業者が多額の和解金を支払った例もあります。

また、北海道としても、これまで宅地建物取引業法第35条に記載のない事項であっても、購入者等の契約締結の判断に影響を与える事項は、原則、全て説明することが望ましいとの考えに基づいた指導を行ってきたところであり、消防用設備等の設置及びその点検結果報告に係る事項についても同様の指導の対象としてきたところです。

この度、札幌市消防局から、建築物に係る消防用設備等の設置及びその点検結果の報告などについて、宅地建物取引における重要事項説明項目として書面に記載するとともに関係者に対し指導するよう要請がありました。

つきましては、安全な不動産取引の確保のため、宅地建物取引業者が自ら売主となる場合はもとより、代理・媒介を行う場合において、重要事項説明書への下記事項の任意での追記について、ご協力をお願いします。

消防用設備の設置等の重要事項説明書への追記事項

- 消防用設備等・・・消火器・屋内消火栓設備・スプリンクラー設備・自動火災報知設備・漏電火災警報器・非常警報設備・避難器具・誘導灯・誘導標識・連結送水管・非常コンセント設備・その他()
- 消防用設備等点検結果報告書……………(平成 年 月 日 報告)

【記載方法】

1. 設置している消防用設備等に○をつけること。
2. 消防用設備等点検結果報告書の直近の報告年月日も記載すること。

※ 消防用設備等の点検結果については、特定用途防火対象物(飲食店、ホテル、病院等)は1年に1回、非特定用途防火対象物(共同住宅、事務所等)は3年に1回、消防署長に報告することが、消防法令で義務付けられています。

また、消防用設備等の点検結果を報告せず、又は虚偽の報告をした場合には、30万円以下の罰金又は拘留に科せられることがあります。