

## 第34号

# SOS ニュース

### 暮らしに役立つ法律知識 Q&A 【1】

Q：震災で、賃借している建物の壁に亀裂が入った。このまま建物に住むことに不安があり、大家さんに建物が耐震構造であるかどうかについて確認したいと思っています。

大家さんに対して、耐震構造について情報開示を求めることができるでしょうか。

A：賃貸人に対して、耐震構造に関する情報の開示を求めることができるという直接的に定めた法律はありません。賃貸人がいわゆる不動産業者（宅地建物取引業者）である場合や、不動産業者が仲介して賃貸借契約をしている場合、賃貸借の対象となる建物が耐震診断を受けていれば、賃貸借契約が成立する前の重要事項説明の際に耐震診断の内容を説明する、義務があります。重要事項説明書を確認するか、不動産業者に確認してみるとよいでしょう。

ただし、対象となる建物は、昭和56年5月31日以前に建築された建物のみで、昭和56年6月1日以降に新築工事に着手した建物は除かれます。また、対象となる建物でも耐震診断をしていない場合、耐震診断を行うよう強制することまではできません。

なお、説明義務の対象は「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に規定する基本方針に基づいてされた耐震診断に限ります。

賃貸人が不動産業者でなく、不動産業者が仲介して賃貸借契約をしたのでもない場合は、耐震診断の有無や内容についての説明義務を負う者がいません。この場合、賃貸借人に対して、耐震構造について問い合わせ、任意での回答を求める以外に方法はないということになります。

(以上 産経新聞より)

※詳しくは、SOSの弁護士や司法書士などの専門家に相談するとよいでしょう。