

公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会

e-スクール

## 知っておきたい重要事項説明のテクニック

～見落としがちな重要事項説明実務の留意点～



公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会  
顧問不動産鑑定士 吉野 荘平



# はじめに ～不動産取引におけるトラブルの傾向～

1. 監督行政庁(宅地建物取引業法主管課)で苦情・相談のあった来庁件数1598件

- 法35条重要事項説明に関する事案(法47条を含む)が、約30%～40%強と最も多い

2. 法35条で多いトラブル(右円グラフ参照)

ワースト3 表示等に関するもの(14%)

ワースト2 生活関連施設(19%)

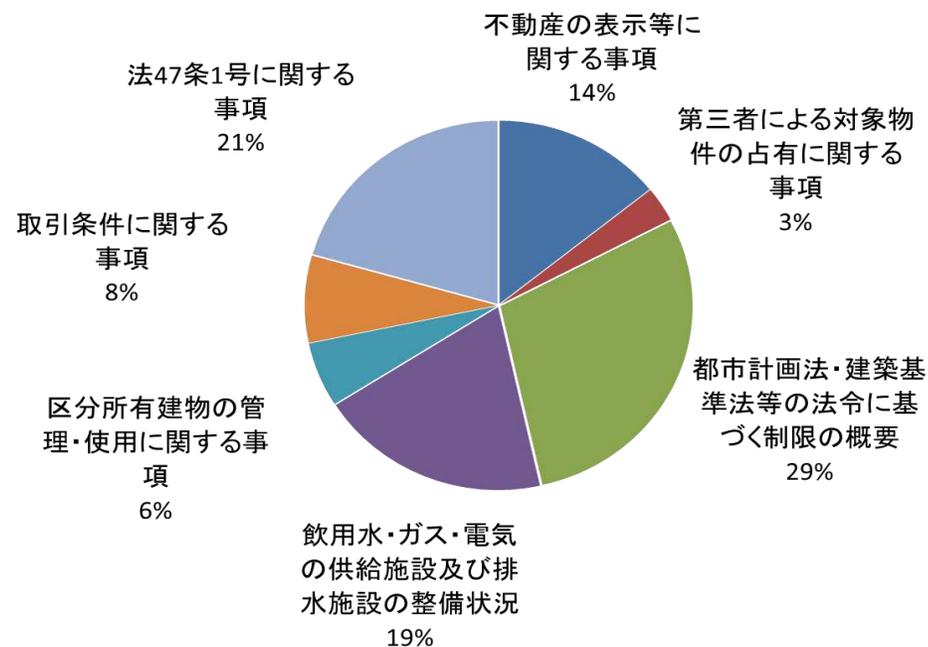
ワースト1 法令上の制限(29%)

3. 一通りの調査・説明をしてもトラブルになる



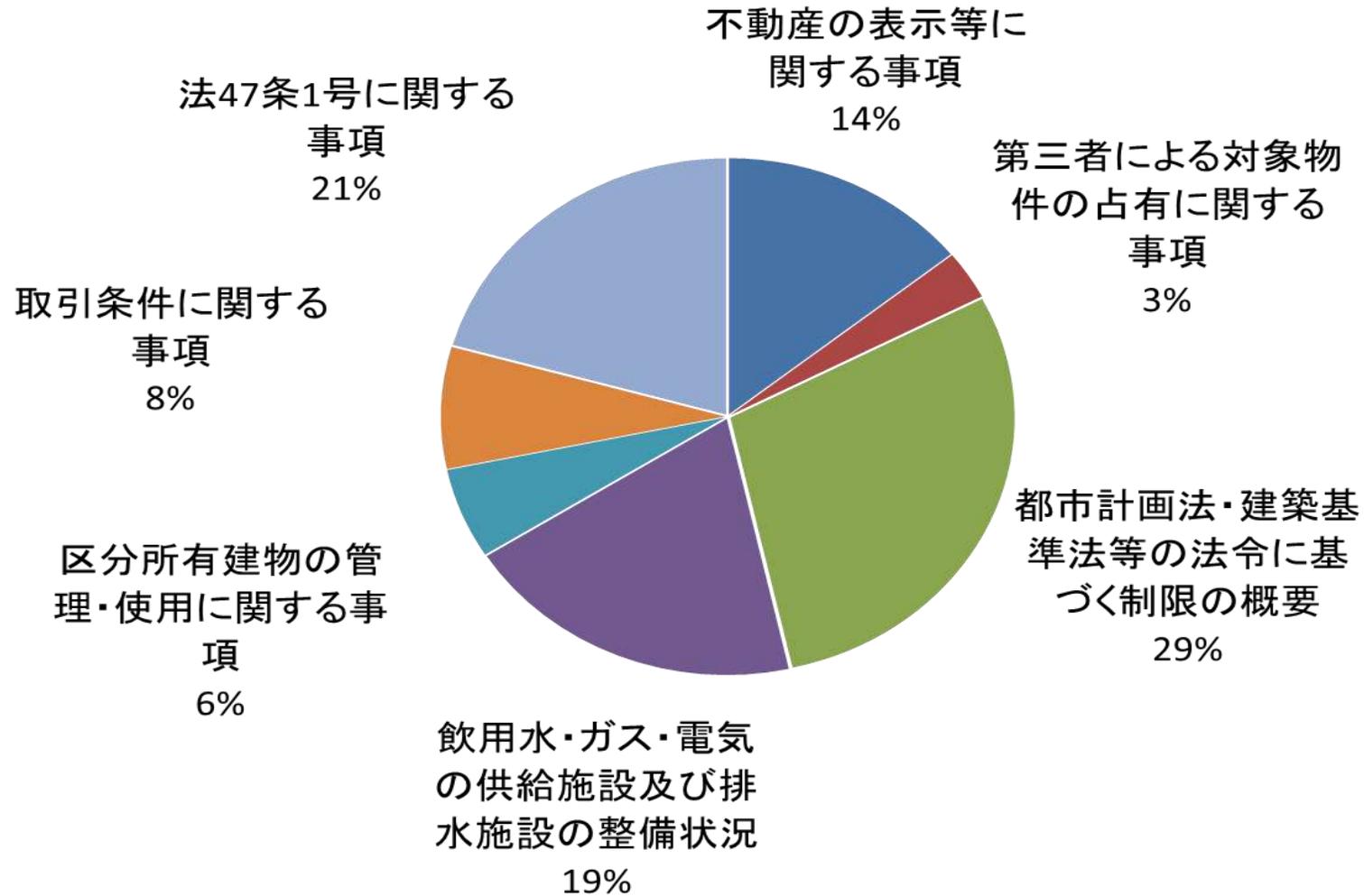
■ 重要事項説明の手順のうち、何が原因か？

- 重説トラブルの頻度・割合に関しては公表された資料がないため、過去5年間に受けた相談をもとに集計(全787件;1案件を1つとし、重複する事例を除く)
- うち当事者等から提訴され、損害賠償が確定した(単なる苦情を除く)ケースは、497件



法第35条に関するトラブルの内訳(全体)

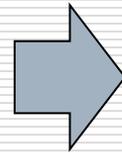
# 法第35条(重要事項の説明)に関するトラブルの内訳



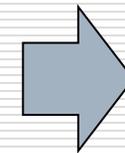
# 重説の手順とトラブルの原因



A 調査確認



B 書面作成



C 対面説明

- 調査確認ミスが原因と思われるトラブルが約8割
- 書面作成・対面説明が原因であるものは、数が少ない（2割強）
- 法に明示された内容だけ調査・説明をしても、トラブルになることがある

→ 見落としがちな調査項目とは？

# 調査実務において、見落としがちな項目とは

## 1 将来相手方に費用負担や損害が予想される項目



## 2 法35条に列挙されていない項目 (法35条とは施行令3条・規則16条の4の3などを含む)

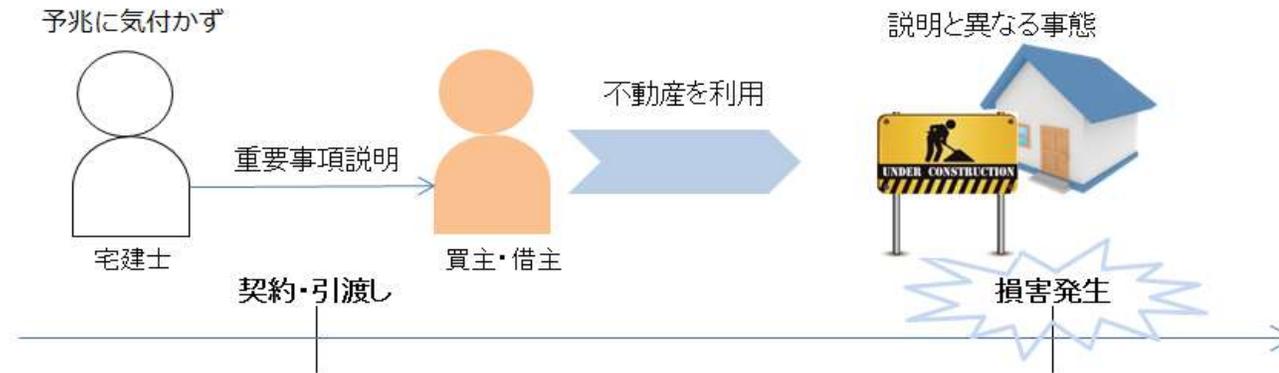


# セミナーの内容

---

- 実際の紛争事例から、見落としがちな調査項目とその留意点を紹介
  - テーマ1： 将来相手方に費用負担や損害が予想されるもの
    1. 土砂災害警戒区域の基礎調査<売買・賃貸共通>
    2. 下水道処理区域指定における受益者負担金<売買>
    3. 中古マンションにおける集会の決議事項<売買>
  - テーマ2： 法35条に列挙されていないもの
    1. 条例の規制<売買>
    2. 事業用不動産の賃貸と法令上の制限<賃貸>
-

## 将来相手方に 費用負担や損害が予想される調査項目



1. 土砂災害警戒区域の基礎調査<売買・賃貸共通>
2. 下水道処理区域指定における受益者負担金<売買>
3. 中古マンションにおける集会の決議事項<売買>

# 1 土砂災害警戒区域の基礎調査

## ①紛争の概要



1. 更地の売買を仲介。土砂災害警戒区域・特別警戒区域に指定されていないことを確認し、説明。引き渡し後に買主は住宅を建築。
2. 引き渡し後に土砂災害警戒区域（特別警戒区域）に指定されていることが判明。
3. 重要事項作成の段階で、県土木に行けば区域に指定される事実は分かっていたはずと主張、提訴される。

# 1 土砂災害警戒区域の基礎調査

## ②トラブルの原因

＜土砂災害防止法の概要(区域指定までの流れ)＞



- ・ 区域指定の可能性の高い箇所は、「(土砂災害)危険箇所」と呼ばれている
- ・ 土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊が発生するおそれのある箇所が指定される



基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、業法47条1号に違反する  
(国土動第107号 各協会宛て通知平成27年1月18日)

- 都道府県が区域指定するためには、基礎調査の実施が必要
  - 各都道府県は、おおむね5年程度で基礎調査を完了させることを目標とし、完了予定年も含めた実施目標を速やかに設定することとした

神奈川県内の状況(平成27年3月末時点)

- 基礎調査完了予定年度
  - 警戒区域:平成27年度
  - 特別警戒区域:平成31年度
- 基礎調査完了区域数
  - 警戒区域:8,862
  - 特別警戒区域:1,174
- 警戒区域総数(推計)10,831
- 基礎調査が行われている都道府県では、区域指定以前の『危険箇所』に指定されているかどうか重要

# <土砂災害防止法の概要(区域指定までの流れ)>

**土砂災害防止対策基本指針の作成 [国土交通省]**

- ・土砂災害防止対策の基本的事項
- ・基礎調査の実施指針
- ・土砂災害警戒区域等の指定指針 等

**基礎調査の実施 [都道府県]**

- ・区域指定及び土砂災害防止対策に必要な調査を実施

**基礎調査の実施**  
渓流や斜面など土砂災害により被害を受けるおそれのある区域の地形、地質、土地利用状況について調査



**区域の指定**  
基礎調査に基づき、土砂災害のおそれのある区域等を指定

**土砂災害警戒区域の指定 [都道府県]**  
(土砂災害のおそれがある区域)

- 情報伝達、警戒避難体制等の整備 [市町村等]

**<警戒避難体制>**

- ・市町村地域防災計画 (災害対策基本法)

**土砂災害特別警戒区域の指定 [都道府県]**  
(建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある区域)

- 特定開発行為に対する許可制  
対象：住宅宅地分譲、災害時要援護者関連施設のための開発行為
- 建築物の構造規制
- 建築物の移転等の勧告

**<建築物の構造規制>**

- ・居室を有する建築物の構造耐力に関する基準の設定 (建築基準法)

**<移転支援>**

- ・住宅金融支援機構融資等

# 1 土砂災害警戒区域の基礎調査

## ③調査の留意点

### 重要事項説明の書式(抜粋)

6 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------	-----------

7 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内	土砂災害警戒区域外
-----------	-----------

8 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
-----------	-----------

※取引態様に関係なく、必ず説明が必要

(参考)津波災害警戒区域の指定



これらの予兆を見逃さず  
調査確認

予兆があれば

重説備考欄に記載しておく

### ■ 実質的に損害が発生していなくても、紛争まで発展するケースが多い

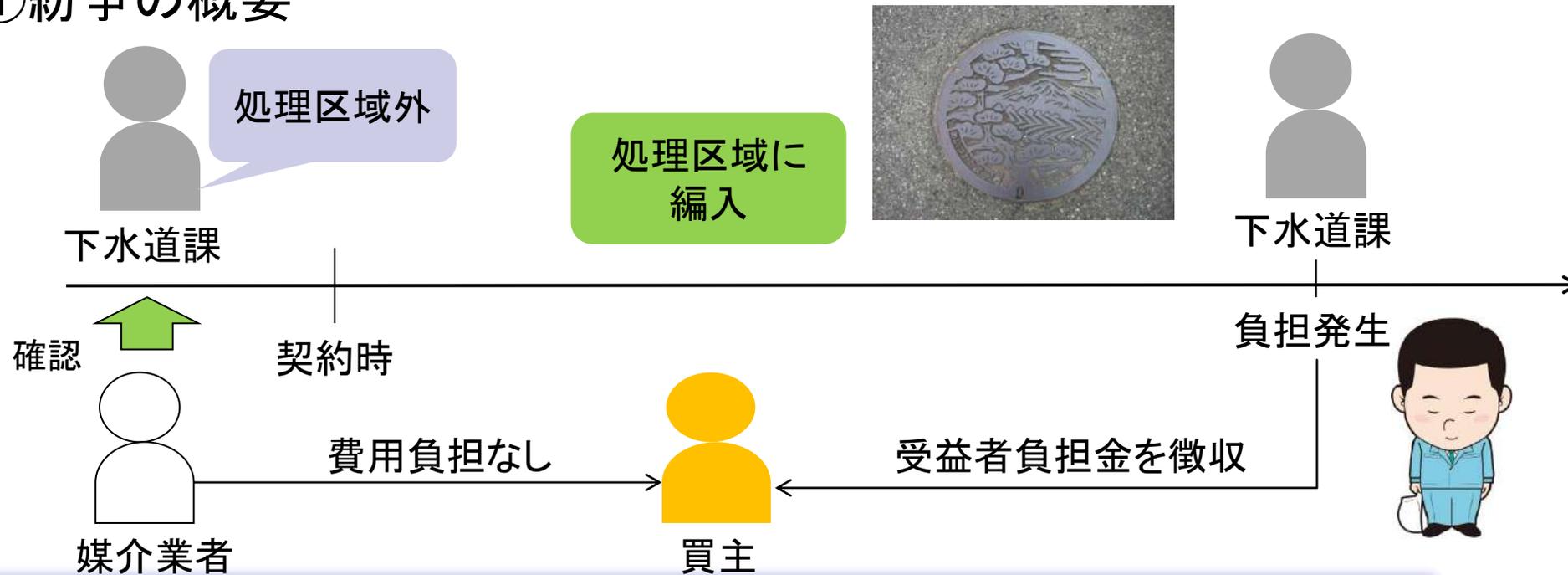
- 法令適用の予兆・前兆は、見逃さずに調査確認して、説明する
- 重説書の備考欄 『現在は区域指定されていませんが、本物件が所在する地域は基礎調査の結果、土砂災害の恐れがあり、今後、(特別)警戒区域に指定される可能性があります』

### ■ 『津波防災地域づくりに関する法律』(津波災害警戒区域)も同様の注意が必要

- 津波浸水想定が完了しているかどうか(都道府県単位)
- 現在、津波災害警戒区域は2県(さらに、近いうちに2県が指定予定)、浸水想定は海に面する39都道府県のうち、23府県にて設定済み(H27.8.31時点)
- 神奈川県は、平成27年3月に設定済み

## 2 下水道処理区域指定における受益者負担金

### ①紛争の概要



1. 中古住宅の媒介において、市の下水道課にて、下水道処理区域外であることを確認
2. 重要事項説明で浄化槽が設置されており、排水施設に特別な負担は発生しないと相手方に説明
3. 数年後、下水道処理区域内に編入され、受益者負担金が発生
4. 相手方から重要事項説明の説明と違うことを理由に、費用負担を求められた

## 2 下水道処理区域指定における受益者負担金

### ②トラブルの原因

#### 重要事項説明の書式(抜粋)

##### 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

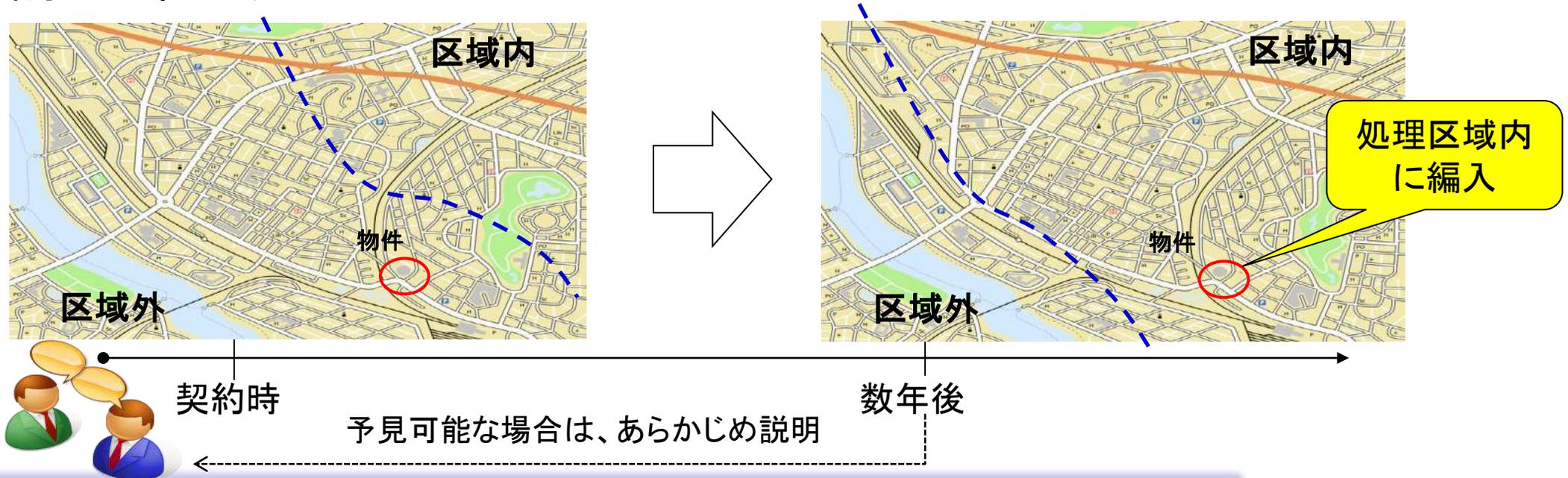
直ちに利用可能な施設		施設の整備予定	施設整備に関する特別負担の有無
飲用水	公営・私営・井戸	年 月 日 公営・私営・井戸	有・無 円
電 気		年 月 日	有・無 円
ガ ス	都市・プロパン	年 月 日 都市・プロパン	有・無 円
排 水		年 月 日 ( ) 浄化槽施設の必要 有・無	有・無 円
備 考			



- 契約時点では下水道処理区域外で、その状況のみに基づき、説明
- 下水道法第10条（排水設備の設置義務）、第11条の3（水洗便所への改造義務）
- 受益者負担金とは
  - 税負担の公平性の確保、下水道の整備の促進を目的として、下水道整備によって著しい利益を受ける者に工事費・建設費の一部を負担してもらう制度
  - 下水道法で定められた制度ではないが、都市計画法第75条を根拠とする（都市計画事業によらない公共下水道は地方自治法第224条に基づく分担金として徴収）
  - 各行政庁で、条例化されていることが多い
- 受益者と負担額
  - 原則として、下水道整備予定区域に土地を所有している人が対象
  - 負担額＝1平方メートルあたりの単価×土地面積
- 工事实施前に、土地所有者等に対して説明が行われ、その際に費用負担をはじめて知るケースも多い

## 2 下水道処理区域指定における受益者負担金

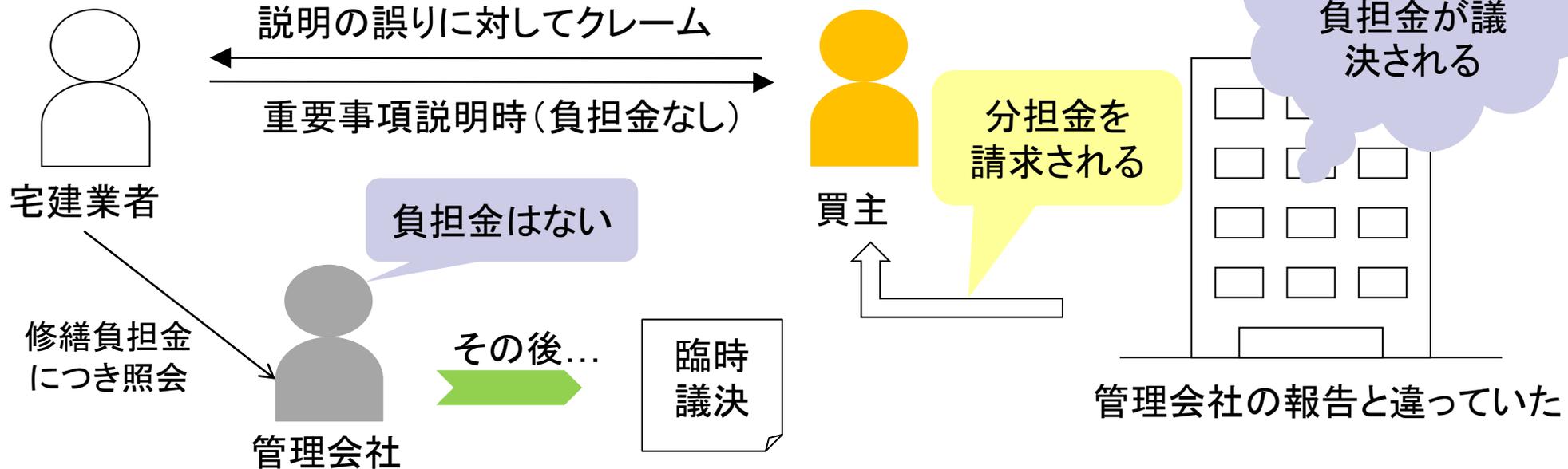
### ③調査の留意点



- 神奈川県内でも受益者負担金を徴収する市町がある（厚木市、相模原市、綾瀬市など）
- 将来、相手方に費用負担が発生するものは、あらかじめ告知しておく必要がある
- 下水道処理区域外の場合、区域編入が予定されているかどうか、処理区域に編入される時期まで踏み込んで調査確認することが必要
  - 当面区域指定される予定がない場合 → 下水道処理区域外と説明
  - 区域指定される見通しがある場合 → 『〇〇年に整備される予定で、その際は受益者負担金が土地1㎡あたり××円発生します』と説明

### 3 中古マンションにおける集会の決議事項

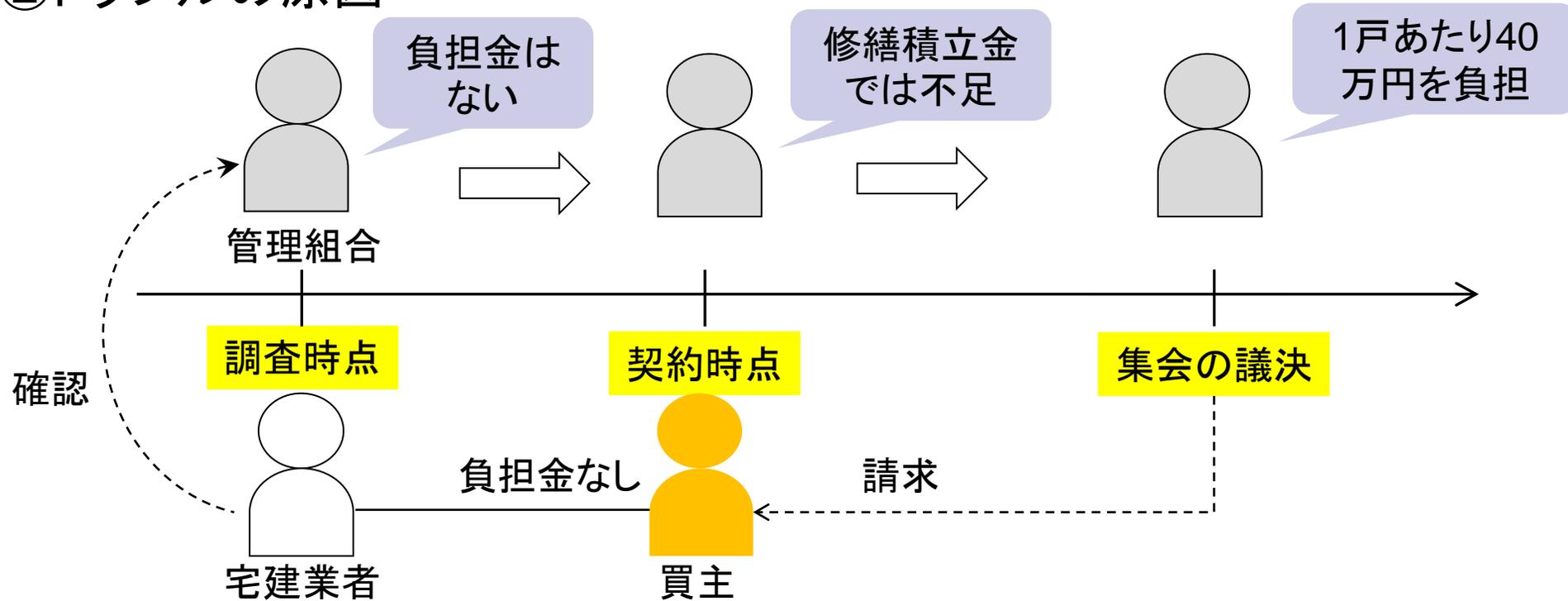
#### ①紛争の概要



1. 大規模修繕が予定されていたため、事前に管理会社等に聞き取り調査
2. 『修繕工事は積立金の支出でまかない、別途負担金は発生しない』と聞き、重要事項説明で『負担金は発生しない』と説明
3. 引き渡し後、大規模修繕工事が行われた際、各所有者宛に金40万円の分担金の請求が管理組合から送られ、買主から重説の誤りとしてクレームがくる

### 3 中古マンションにおける集会の決議事項

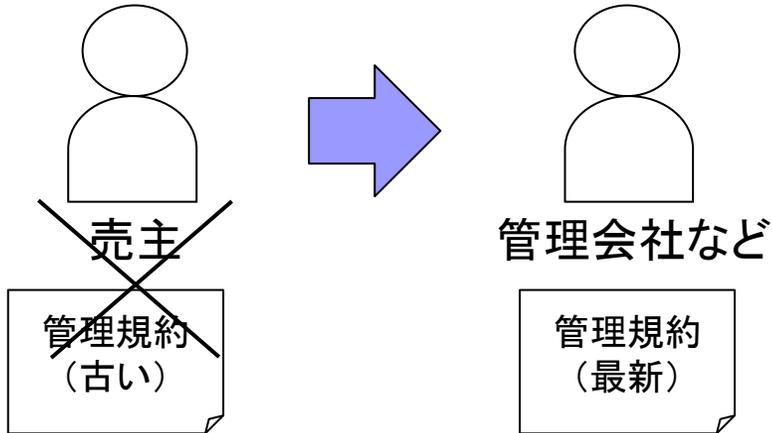
#### ②トラブルの原因



1. 実際は、契約前に大規模修繕に関する負担金（分担金）が議決されていた
2. 聞き取り調査時点では、確かに負担金の話は、集会の議題に出ていなかった
3. その後、臨時集会を開き、急きょ修繕積立金で賄えないことが議題になり、契約直前で特別に徴収される見込みが強くなった、とのこと
4. 契約直前に、管理会社や集会の議決事項を確認していれば、防げた可能性が高い

### 3 中古マンションにおける集会の決議事項

#### ③調査の留意点



管理規約は常に最新のもの入手



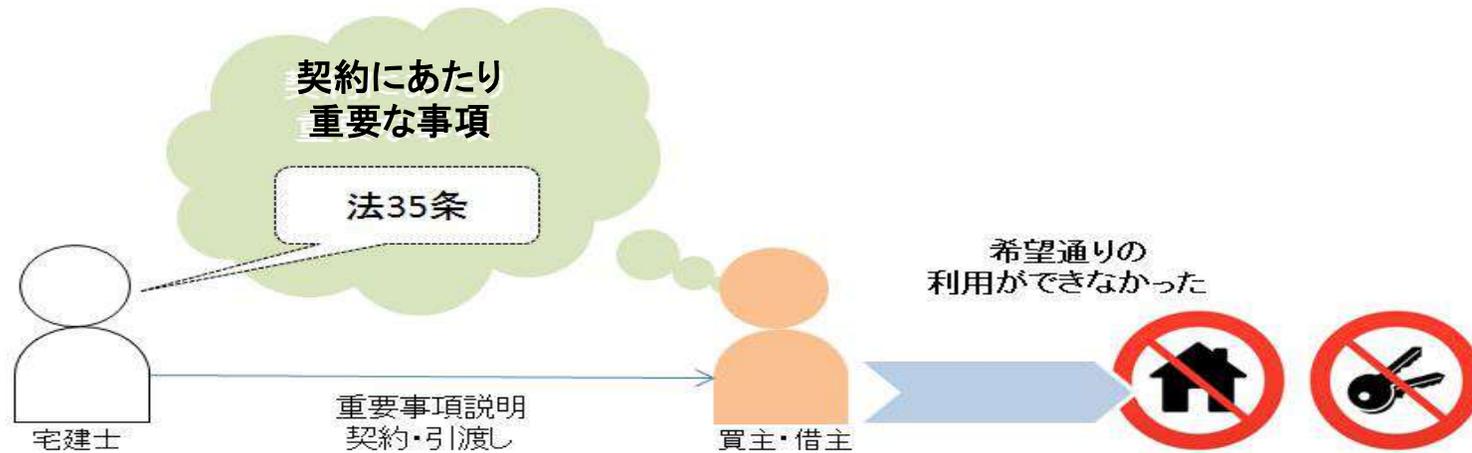
契約直前に議題事案がないか確認



- 区分所有建物は調査事項が多く、時間がかかることがある
  1. 管理規約は必ず最新のもの入手する
  2. 規約変更に関する議題があるか（予定されているかどうか）を契約直前に確認しておく
    - 管理費等の値上げが検討されていないか
    - その他将来的に負担が発生するものがないか

## 法35条に列挙されていない調査項目

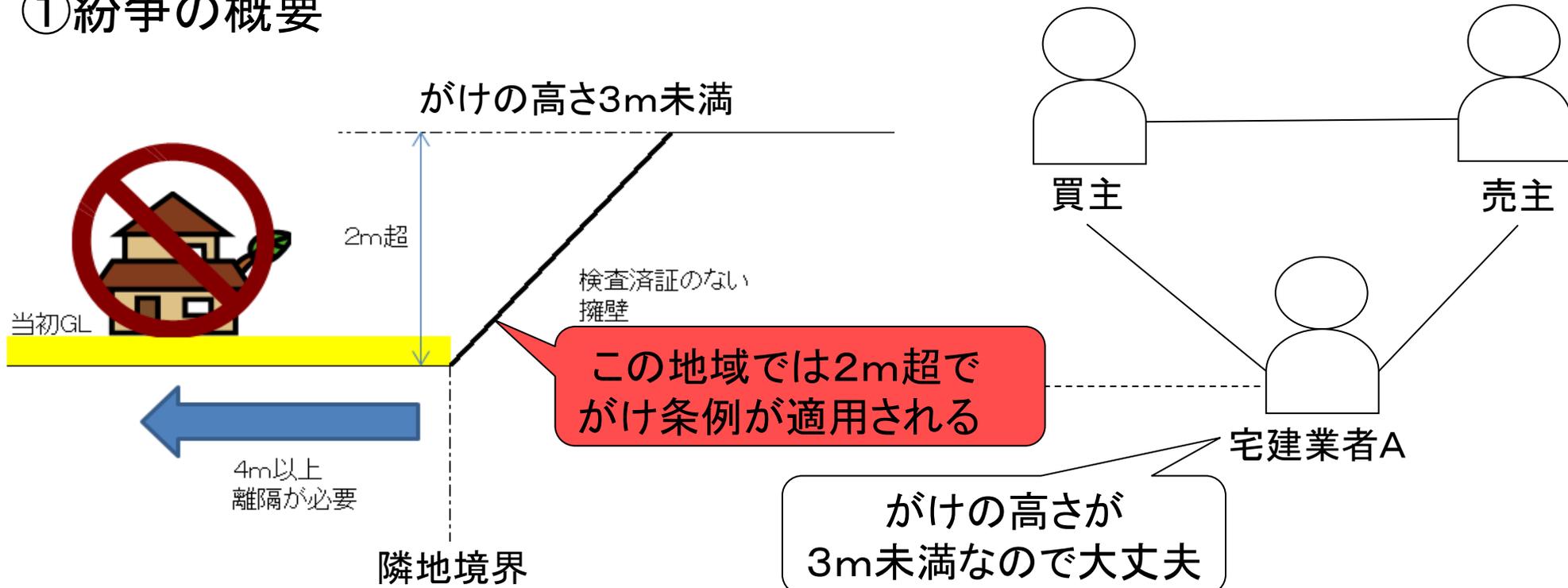
(法35条＝施行令3条・規則16条の4の3などを含む)



1. 条例の規制<売買>
2. 事業用不動産の賃貸と法令上の制限<賃貸>

# 1 条例の規制

## ①紛争の概要



1. 県外の住宅用地（更地）の売買を仲介、がけの高さが3m未満であったため、がけ条例の適用はないと判断、その旨重説で説明する。
2. 高さ2mを超えており、後日、ハウスメーカーから「がけ条例」の規制があると指摘を受ける（擁壁を設置したのが隣接地所有者で違法な設置）
3. 買主は、売主に契約解除と宅建業者に損害賠償を要求。

# 1 条例の規制

## ②トラブルの原因



H×1～2倍以上  
離隔が必要

- 高さ2m超 東京都(原則)・千葉県・茨城県など
  - 高さ3m超 神奈川県など
  - 高さ5m超 新潟県など
- ※ 兵庫県・東京都23区の一部は、高さを問わず適用されることがある

離隔距離のほか、構造耐力上『安全な擁壁』設置で  
建築可能となる場合も多い

宅建業法35条に、建築基準法40条は、  
明記されていない



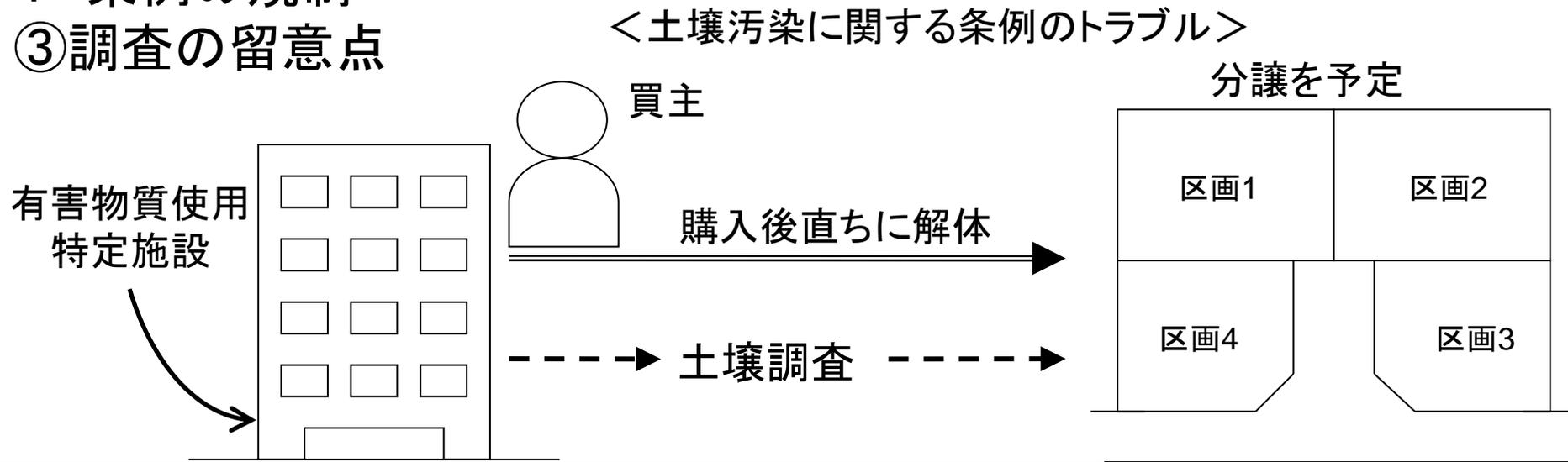
### ■ 建築基準法第40条（地方公共団体の条例による制限の附加）

- 地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模に因り、この章の規定又はこれに基く命令の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる。

- これを受けて、各地方公共団体は「がけ条例」を定めていることが多い
- がけ条例の規制内容は、各地方公共団体によって異なる

# 1 条例の規制

## ③調査の留意点



- 取引物件が所在する地方公共団体の条例（特に、建築基準関係の条例）については、  
がけ条例に限らず、一通り確認しておくことが必要
  - ○○建築安全条例、××建築基準条例など
- 神奈川県では土壌汚染関係の条例にも注意が必要（『神奈川県生活環境の保全等に関する条例』など）
- 特定有害物質を使用していた場合は調査義務が発生
  1. 使われていない店舗付共同住宅を仲介し、戸建分譲を希望する買主をみつけて成立
  2. 売買後、有害物質使用特定施設の使用廃止に伴い、条例として調査義務が発生
  3. 土壌汚染が見つかっていないことから、契約上定めた売主の瑕疵担保責任にはならず、買主は仲介業者の調査不備を訴え、調査費を負担するよう要求

## 2 事業用不動産の賃貸と法令上の制限

### ①紛争の概要

#### ケース1 都市計画道路・用途制限に抵触

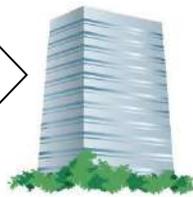
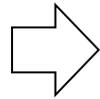


パン屋は作業場 $\leq 50\text{m}^2$ 、原動機出力 $\leq 0.75\text{kw}$ であることが必要(2低専の基準)。

#### ケース3 容積超過



#### ケース2 建築協定違反



#### ケース4・5 単体規定、消防法



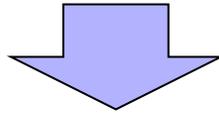
1. 都市計画事業決定により退去させられた、建築基準法48条の用途制限に抵触、解約となった、など
2. 建築協定違反：借主負担で事務所にリニューアルを前提に契約(確認申請不要)。業務開始後、町内会から協定違反であると指摘(契約解除され、修繕工事費、営業補償などの損害賠償を請求)
3. 容積率超過：駐車場容積不算入(施行令2条1項4号ただし書き、同条3項)で建築したビルの賃貸を媒介、物件は過去に改築し容積率違反の状態、使用出来ないことが判明(契約解除、損害賠償約400万円を請求)
4. 単体規定：地下で開口部のない物件に換気や空調設備がないのは調査、説明義務違反として、給排気設備の費用負担を要求(行政指導を受ける)
5. 消防法：消防署から不適合箇所を是正するよう指導があり、開業が遅れる(訴訟中で詳細は不明)

## 2 事業用不動産の賃貸と法令上の制限

### ②トラブルの原因

重要事項説明の  
書式(抜粋)

宅建業法改正



④法令に基づく制限の概要等

	下記3法令の制限を <input type="checkbox"/> 受けません <input type="checkbox"/> 受けます
法令名及び	新住宅市街地開発法32条1項の制限
制限の概要	新都市基盤整備法51条1項の制限
	流通業務市街地の整備に関する法律38条1項の制限

建賃貸では、法令上の制限  
(施行令3条)の説明事項は、簡  
略化されている

- 近年の宅建業法改正により、建物の貸借の契約について施行令3条による法令制限の説明義務は、以下の3つだけになった（宅地建物取引業法施行令第3条第3項）
  - ①新住宅市街地開発法第32条第1項
  - ②新都市基盤整備法第51条第1項
  - ③流通業務市街地の整備に関する法律第38条第1項
- 事業用建物は開業にあたって、法令制限の適用を受けることが多い
- このため、事業用建物の賃貸は、近年トラブルが多くなっている。

## 2 事業用不動産の賃貸と法令上の制限

### ③調査の留意点

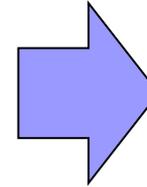
#### 重要事項説明の書式(抜粋)

10 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		



貸主・管理会社が保管していない場合は、自ら役所で調査確認



- 『増改築』、『用途変更』(1号建築物)などで、確認がおりないこと、『消防署からの勧告指導』等をきっかけに紛争に発展する事が多い
  - 借主の方でも、自己の使用方法が法令に抵触しないかどうか、気にするケースが増えてきている
- (ケース1~3) 用途地域、都市計画道路など『売買に準じて調査する』ことが望ましい
  - 特に店舗は、トラブルが多く、実質的な損害額も大きい
  - 賃貸で見落としがちな法令制限は、『建築協定』、『地区計画』、『条例』(特にトラブルが多い)
  - 耐震診断の記録の有無(確認申請、完了検査の調査)を確認する際、役所で建築計画概要書と一緒に閲覧し、処分の概要を記録しておく
  - 『過去の増築履歴』は、貸主へ増改築履歴をはじめとする聞き取り調査をするか、告知書を提出してもらう
- (ケース4と5) 『業法と全くかわりがない法令』と関係することがある
  - 借主自ら開業可能かどうか確認してもらう(書面を交わす)

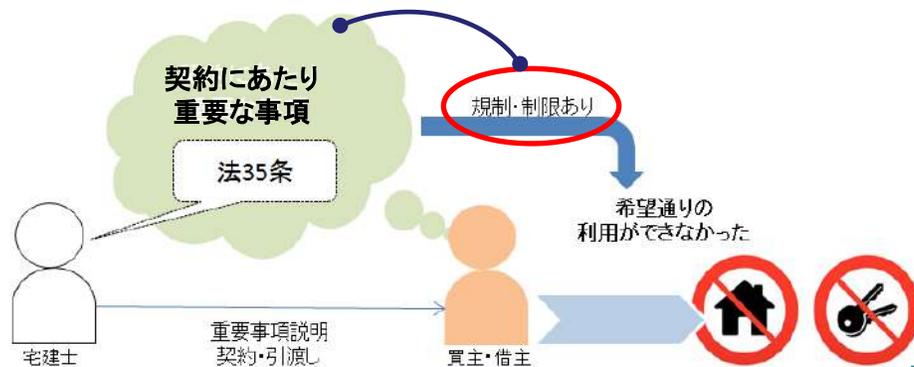
# トラブルを未然に防ぐための重要事項説明の実務に向けて！

取引に潜む危険を察知し、一步踏み込んだ調査を行う

将来相手方に費用負担や損害が予想されるケース



法35条に列挙されていないケース



1 法令等の『仕組み』を理解し、予兆を見逃さない

— 予見可能な危険性については、あらかじめ手を打っておく

2 相手方の『契約の目的』を詳細に聞き取り、確認する

— 購入後にどう利用するのか、何の目的で借りるのかなど