

# 神奈川県宅建 e-スクール

この神奈川県宅建e-スクールは、公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会が、業界団体の責務として、宅地建物取引士はもとより宅建業に従事する方々が、広くこれらの内容を理解いただき、安心・安全な取引に資することを目的として作成したものです。



制作 公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会

# 重要事項説明書と物件調査の留意点

---



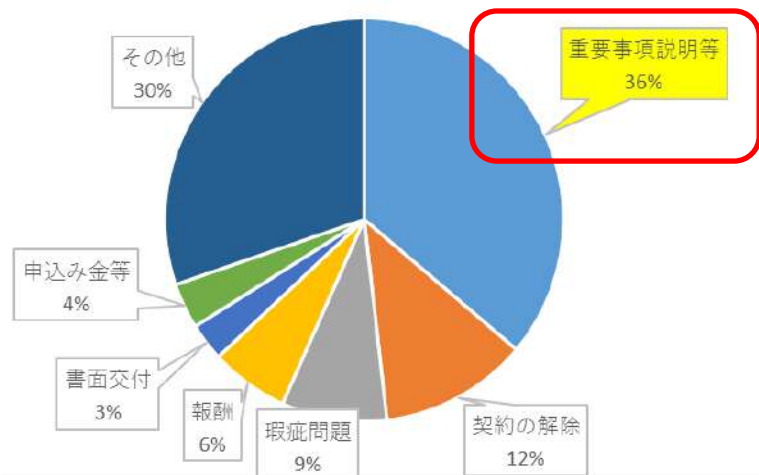
REAL ESTATE

---

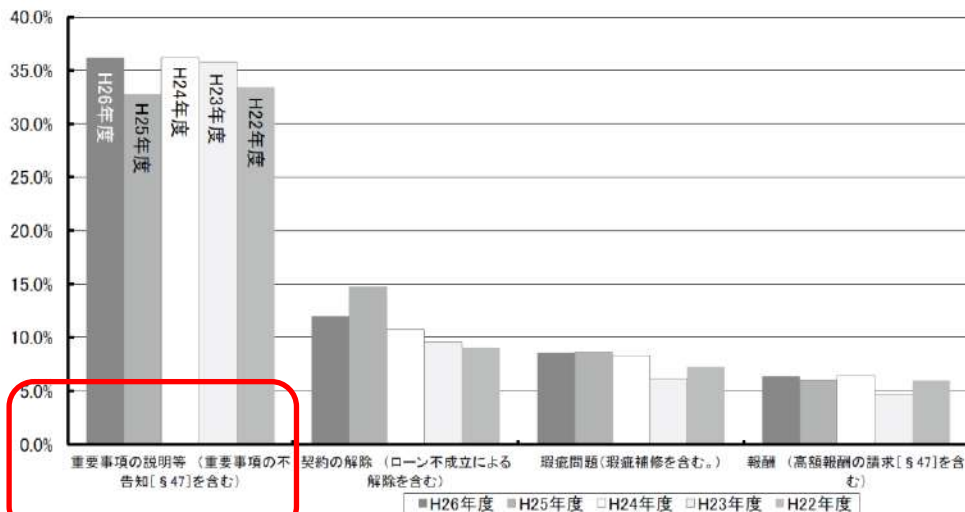
顧問不動産鑑定士 吉野荘平 氏

# はじめに ～不動産取引におけるトラブルの傾向～

## 重説が全取引態様でワースト1



出典：国土交通省「平成26年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果」



主要原因上位4項目の構成比推移

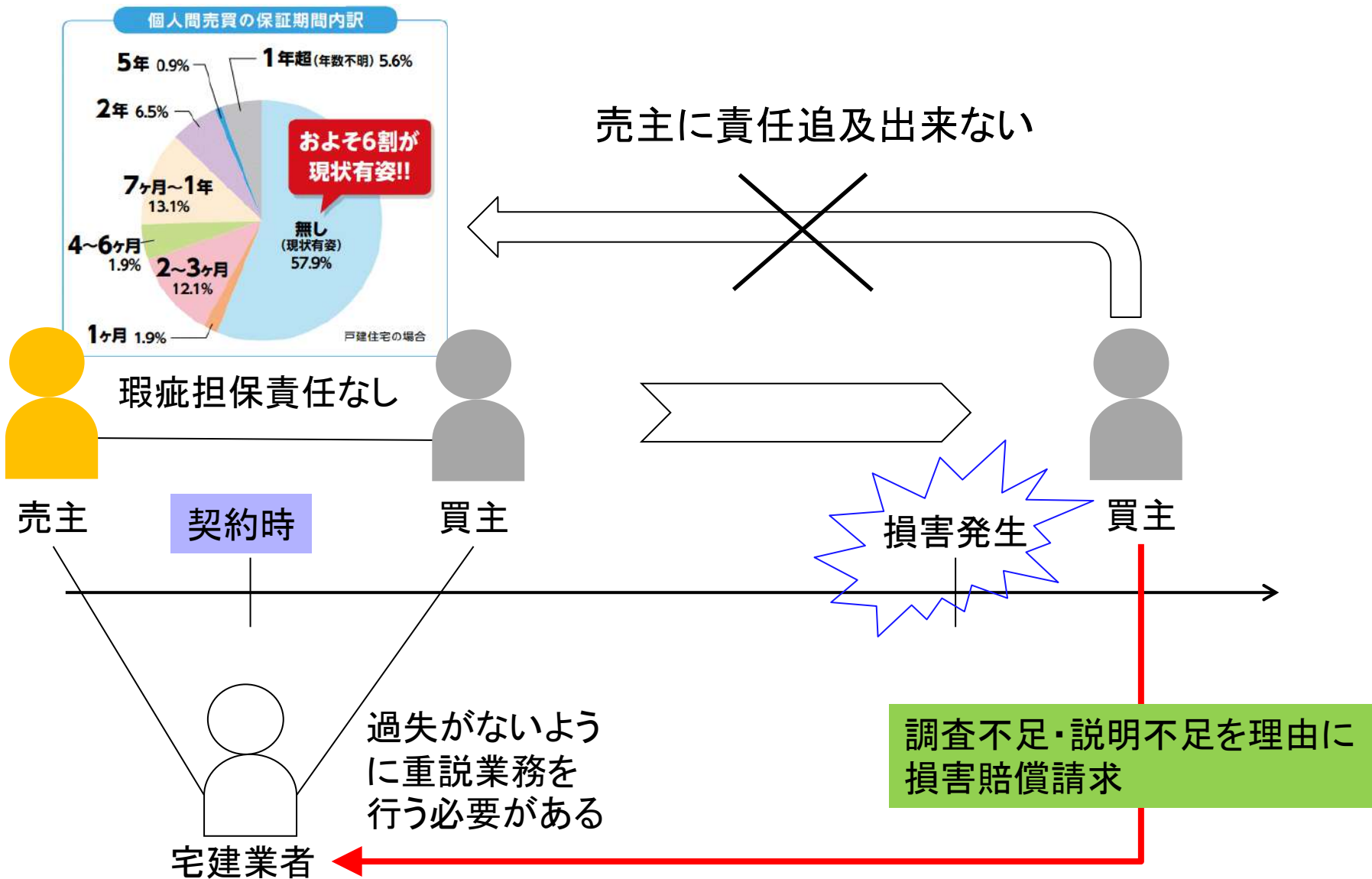
1. 左上の図：重説が全取引態様でワースト1

  - 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2,145件（うち本局・本庁対応1,449件）における内訳
  - 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
  - 売買の場合・・・31.5%（ワースト1）
  - 賃貸の場合・・・44.0%（ワースト1）
2. 重説以外に苦情相談が多い事案

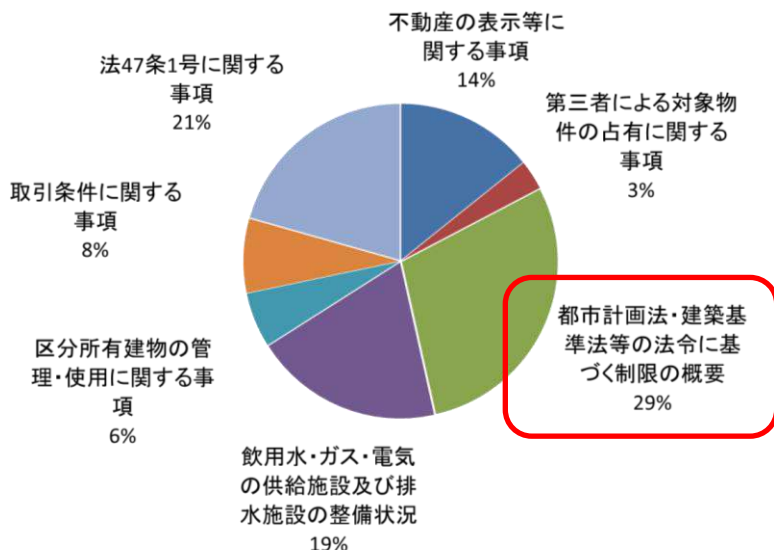
  - ワースト2 契約の解除（12%）
  - ワースト3 瑕疵問題（8.6%）
  - ワースト4 報酬（6.3%）

■ これらと比較しても、重説の件数は多い

# はじめに 媒介（個人間売買）において紛争になる仕組み



# はじめに ～重説におけるトラブルの傾向～



法第35条に関するトラブルの内訳(売買)

	(居住用)	(業務用)
ワースト1	告知事項	法令制限
ワースト2	貸室の状態	設備
ワースト3	契約条件	記載漏れ

法第35条に関するトラブルの内訳(賃貸)

- 本来は売主の瑕疵担保責任と思われることが、媒介業者の責任とされる事例が増えている

## 1. 売買で多いトラブル(左上グラフ参照)

- 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%)

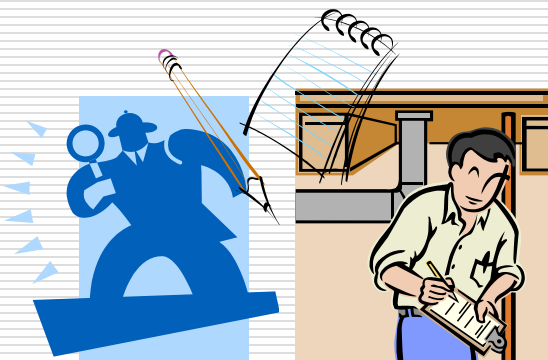
## 2. 賃貸のトラブル(左下表参照)

居住用と業務用で傾向が異なる

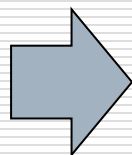


- 何が原因でトラブルが発生するか？
- 重説トラブルの頻度・割合に関しては公表された資料がないため、過去5年間に受けた相談をもとに集計(全932件; 1案件を1つとし、重複する事例を除く)
- 当事者等から提訴され損害賠償したケース(単なる苦情を除く)

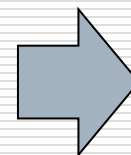
# はじめに ～重説の手順とトラブルの原因～



A 調査確認



B 書面作成



C 対面説明

- A 調査確認によるミスが、最もトラブルが多い(8割近く)
- B 書面作成は、記載誤り(書面の上書きによる誤記など)
- C 対面説明も、数は少ないがトラブルの引き金となる

# 本研修の内容

- 実際の紛争事例から、物件調査(A)重説(B)での注意すべき点を紹介

1. 不動産の表示等に関する事項
2. 法令上の制限
3. 生活関連施設
4. その他法47条1号に関する紛争
5. 賃貸借における紛争事例と注意点

重説トラブル  
のワースト3

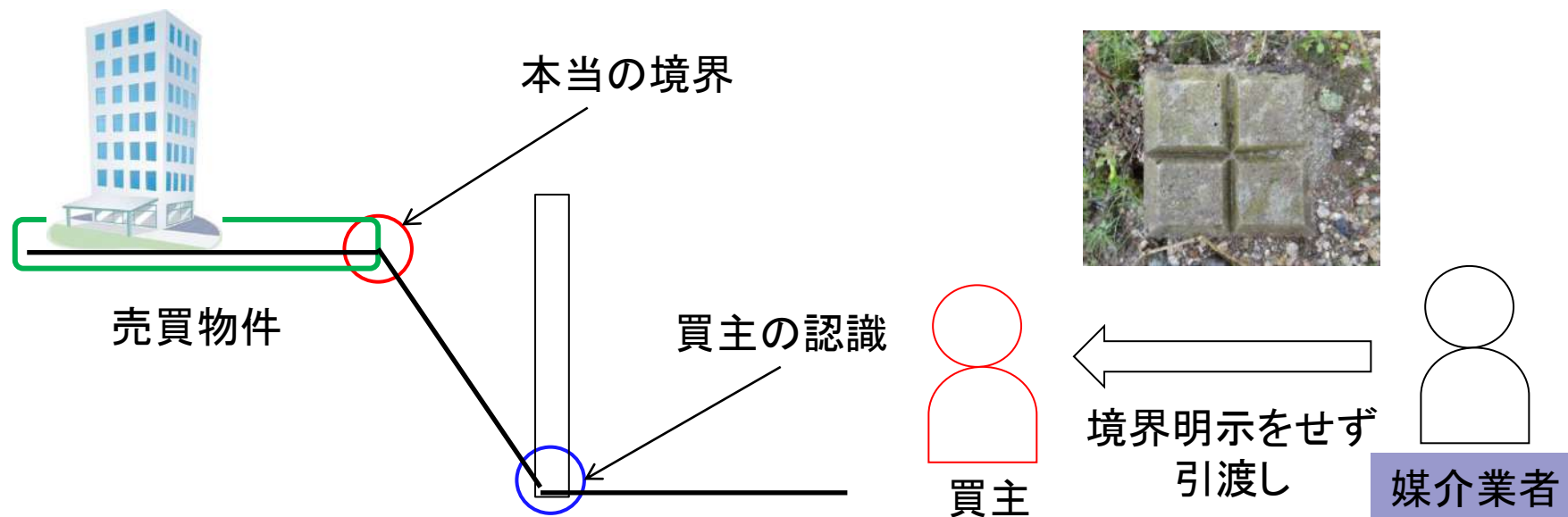
# 1. 不動産の表示等に関する事項

～ (土地) 実際の数量との違いによるトラブル ～

- ケース1 境界明示の省略によるトラブル
- ケース2 資料の入手を怠ったケース
- ケース3 資料と現地照合の省略によるトラブル
- ケース4 専門家へ相談をすれば防げた紛争

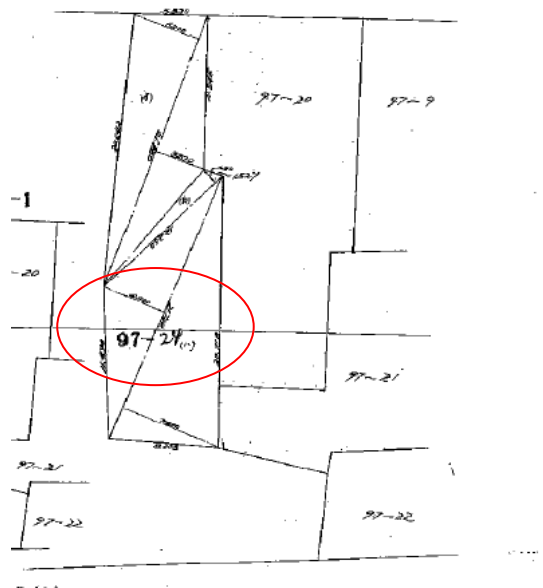


# ケース1 境界明示の省略によるトラブル

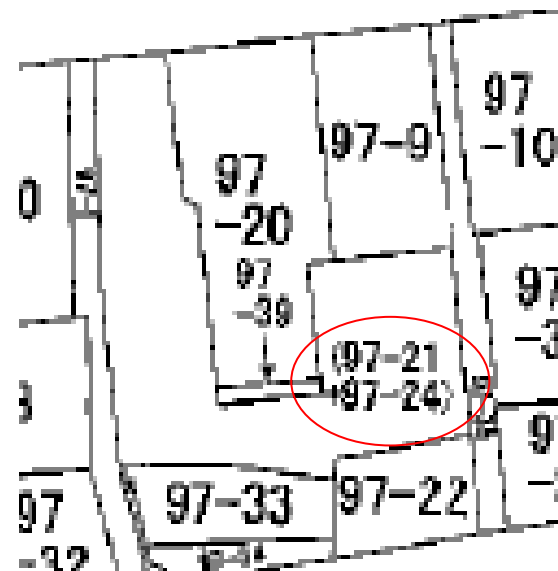
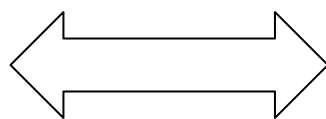


1. 高低差のある店舗付共同住宅の公簿売買を媒介。取引物件は「囲い」があり、買主に境界明示をせずに引き渡し。
2. 買主は現地を見たとき、囲い(法下)が境界と思っていたが、後に、その部分(約20m<sup>2</sup>)は、隣の所有地であることが判明
3. 訴状によれば、買主は、媒介業者の境界明示義務違反、説明義務違反・調査義務違反を理由に、1,300万円を損害賠償請求

## ケース2 資料の入手・確認を怠ったケース



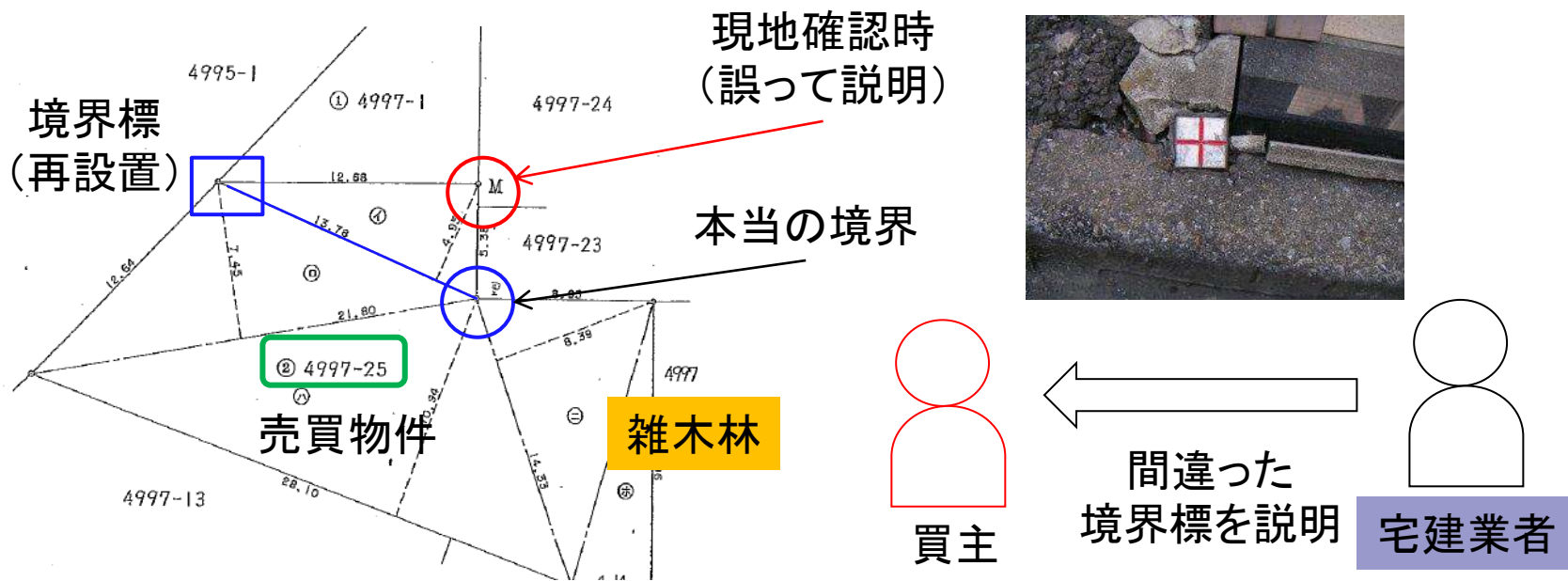
地積測量図(昭和47年作成)



取引時点の公図(抜粋・拡大)

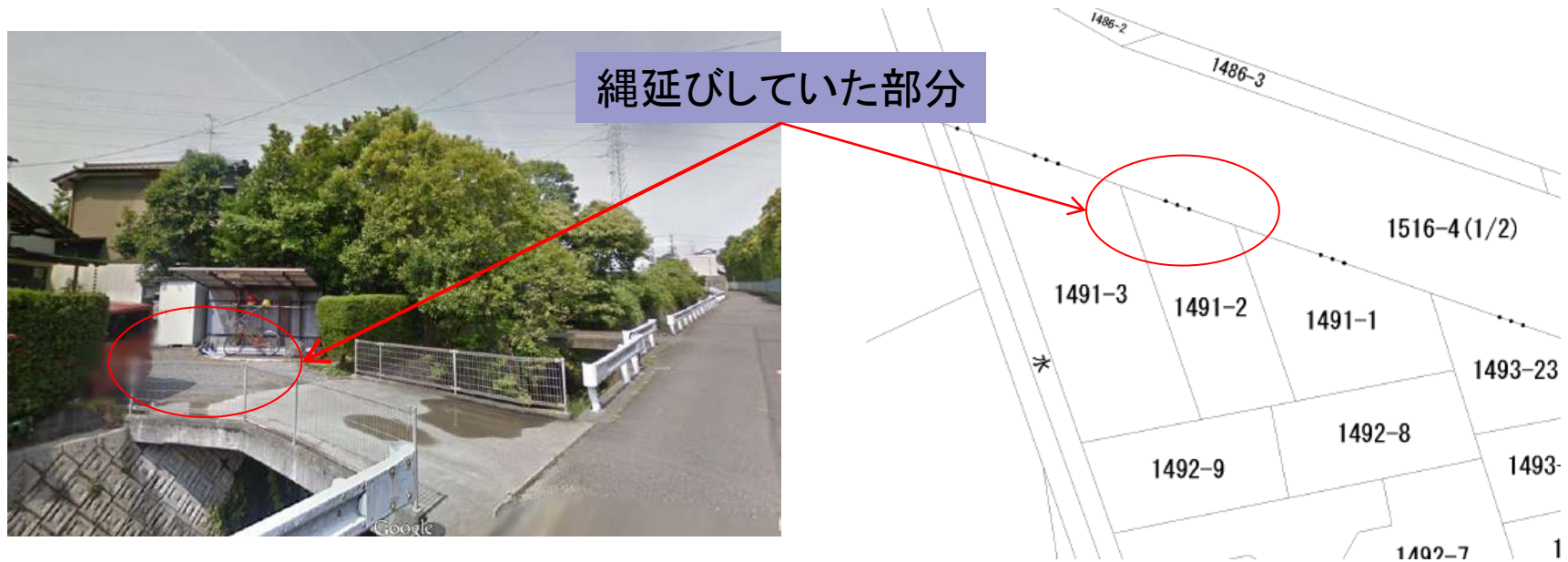
1. 更地の媒介で、地積測量図があったため、公図を入手せず。現地立会、重要事項説明では、『地積測量図』をもとに説明、引き渡し。
2. 後日、買主から請け負った建築会社から、土地が筆界未定地であるとの指摘を受け、金消契約にあたり早急に筆界確定するよう要求される
3. 公図を入手していなかった宅建業者が、その分の費用負担をさせられる

# ケース3 資料と現地照合の省略によるトラブル



1. 売買契約締結後、現地で買主と一緒に境界標を確認。境界確認作業で境界杭の1つがないことから境界標を再設置
2. 隣接地にて設置済みの境界杭を取引物件の境界と勘違いしたまま、宅建業者が境界を買主に説明して引き渡し
3. 買主は既に誤った境界線沿いに塀を設置してしまい、建物設計料とあわせて宅建業者に損害賠償を請求

## ケース4 専門家へ相談をすれば防げた紛争



- 水路に接する中古住宅の売買を仲介。買主が見つかり現地にて売主に境界を明示してもらった。
- 買主と一緒にメジャーで間口と奥行の長さを測ったところ、奥行が約3m縄延びしていた。
- そのまま引渡しをしたところ、後日縄延び部分が河川区域の部分であったことが判明。買主から当該土地面積分の代金を請求された。

# 調査の注意点（土地の境界・数量）

（ケース1）



1 売主の境界明示



（ケース2）

2 資料の収集・確認



3 現地で照合確認  
（ケース3）

違いがあるときは



（ケース4）

4 専門家へ相談・確定測量



# 重要事項説明書の記載例

不動産の表示  
(1) 土地

所在	地番 番	地目	地積 (持分) m <sup>2</sup>
①			m <sup>2</sup>
②			m <sup>2</sup>
③			m <sup>2</sup>
④			m <sup>2</sup>
⑤			m <sup>2</sup>
合 計			

実測面積	m <sup>2</sup>	公簿面積	m <sup>2</sup>
権利の種類	<input type="checkbox"/> 所有権・ <input type="checkbox"/> 借地権※	借地面積	m <sup>2</sup>
備考	※借地権が存在する場合、重要事項説明書資料により説明します。		

(2) 建物

所在	家屋番号
種類	<input type="checkbox"/> 居宅・ <input type="checkbox"/> 共同住宅・ <input type="checkbox"/> 店舗・ <input type="checkbox"/> 事務所・ <input type="checkbox"/> 工場・ <input type="checkbox"/> 倉庫
構造	<input type="checkbox"/> 木造・ <input type="checkbox"/> 木造モルタル造・ <input type="checkbox"/> 鉄骨造・ <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 瓦葺・ <input type="checkbox"/> スレート葺・ <input type="checkbox"/> 亜鉛メッキ銅板葺
床面積	<input type="checkbox"/> 1階 m <sup>2</sup> ・ <input type="checkbox"/> 2階 m <sup>2</sup> ・ <input type="checkbox"/> 3階 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> 登記記録 <input type="checkbox"/> 現況	合計 m <sup>2</sup>
建築時期	.....年.....月.....新築(増・改築.....年.....月頃) 建築確認済証(通知書) <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 確認年月日・番号
住居表示	
備考	

備考欄に事実を記載  
(スペースが足りない場合は巻末の備考欄に記載)

## ■ 土地

- 年○月○日、売主及び買主は現地にて別添××測量図に示された境界標を確認しました。
- 売主は、引き渡しまでに、買主に境界を明示するものとします。

## ■ 建物

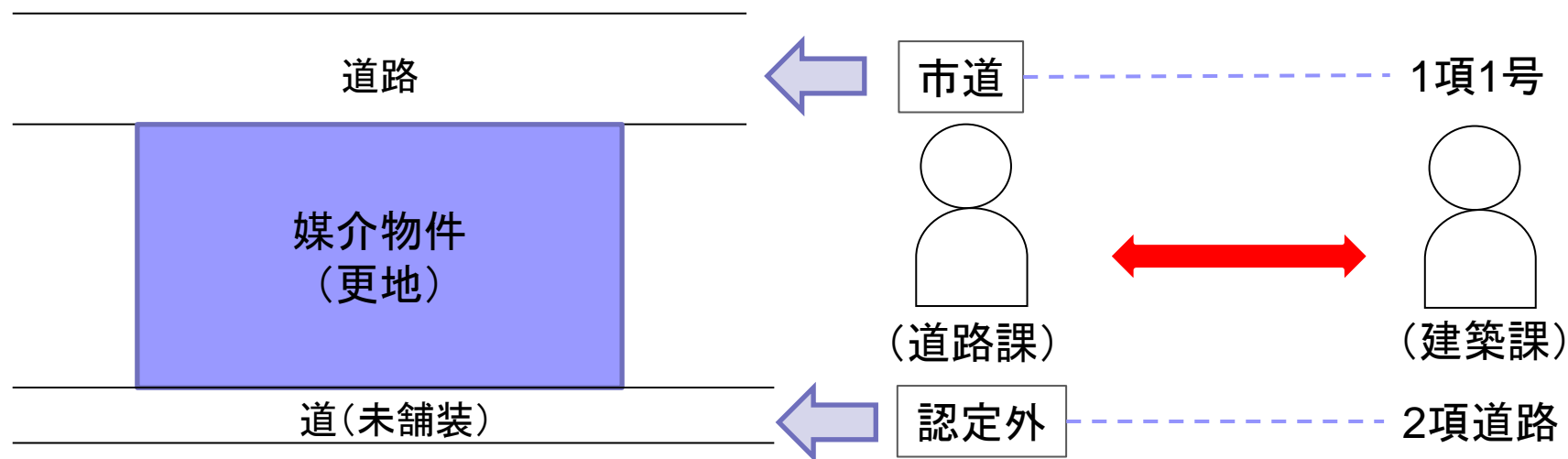
- 上記のほか未登記の増築部分(1階東側の6畳和室)があります。固定資産税課税台帳によれば、増築面積は11.25m<sup>2</sup>です。
- 上記建物とは別に次の付属建物があります。(①種類:物置、②構造;木造平屋建、③床面積:8.30m<sup>2</sup>)

## 2.法令上の制限に関する事項

～ 道路後退に関する紛争 ～

- ケース1 道路種類の調査ミスによるトラブル
- ケース2 法42条2項道路(中心線が決まっている場合)
- ケース3 法42条2項道路(現況中心後退における誤り)

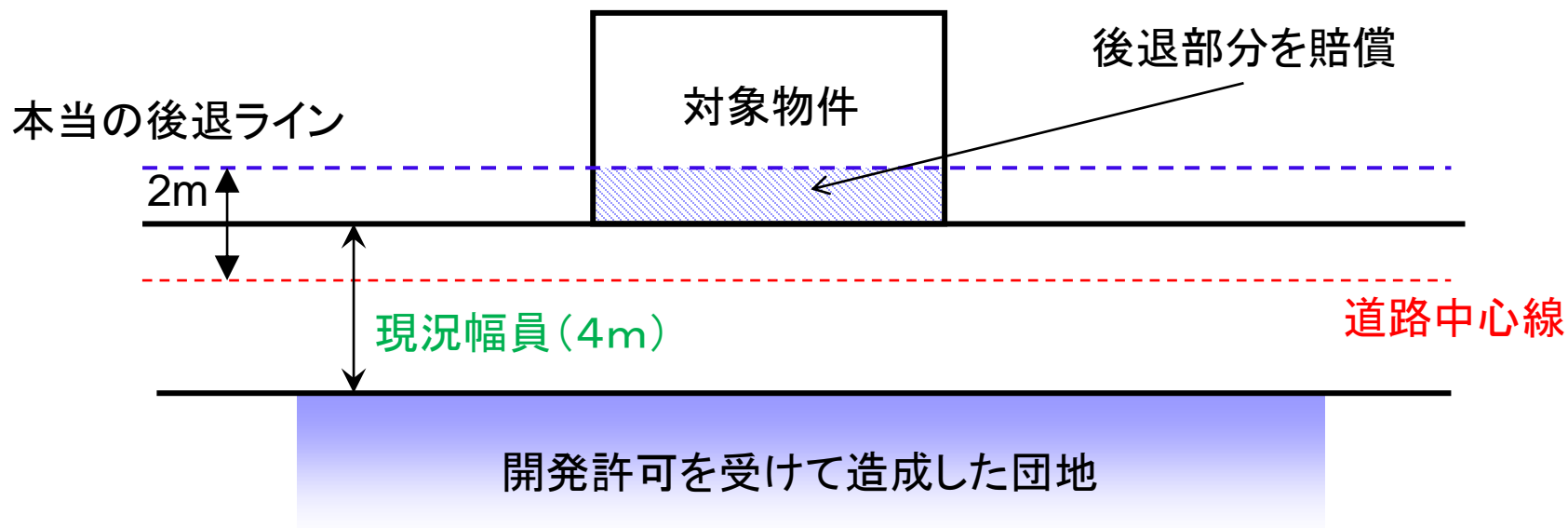
# ケース1 道路種類の調査ミスによるトラブル



1. 二方路に接する土地(更地)を媒介。市役所の道路課で道路種別を確認、北側は市の認定道路(幅員5m)、南側は市の認定外の道と聴取
2. 認定外の道＝建築基準法外の道路と独断し、重説でその旨相手方に説明
3. 後日、買主が建築にあたり、南側道路が法42条2項道路であることが判明、後退面積分を損害賠償請求される。

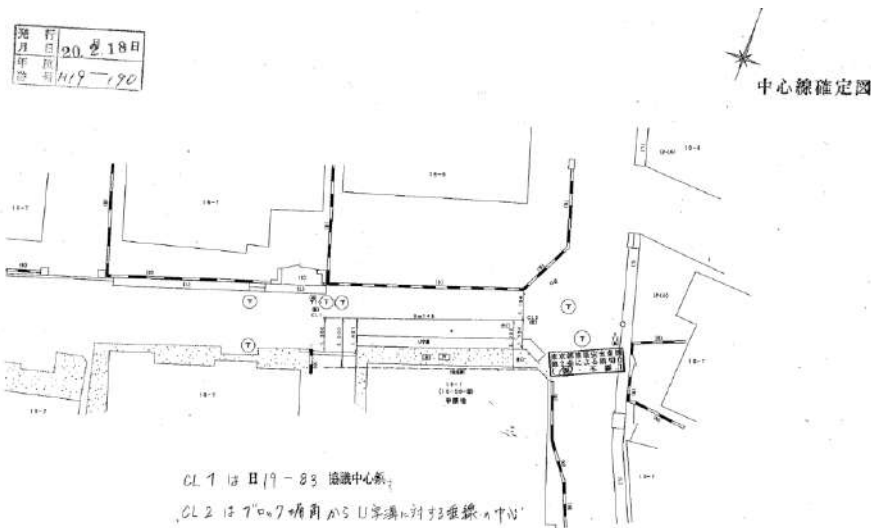


## ケース2 法42条2項道路 (中心線が決められている場合)



1. 役所で建築基準法上の道路種類を第42条2項道路と確認
2. 現地では幅員が4m以上あるため、道路後退は不要と判断
3. 実際には、過去に役所が道路中心線を決めており、建替え時点で、1m後退しなければならないことが判明
4. 仲介業者が後退分の賠償を求められる

## ケース2 法42条2項道路 (中心線が決められている場合)



中心線確定図(2項道路)

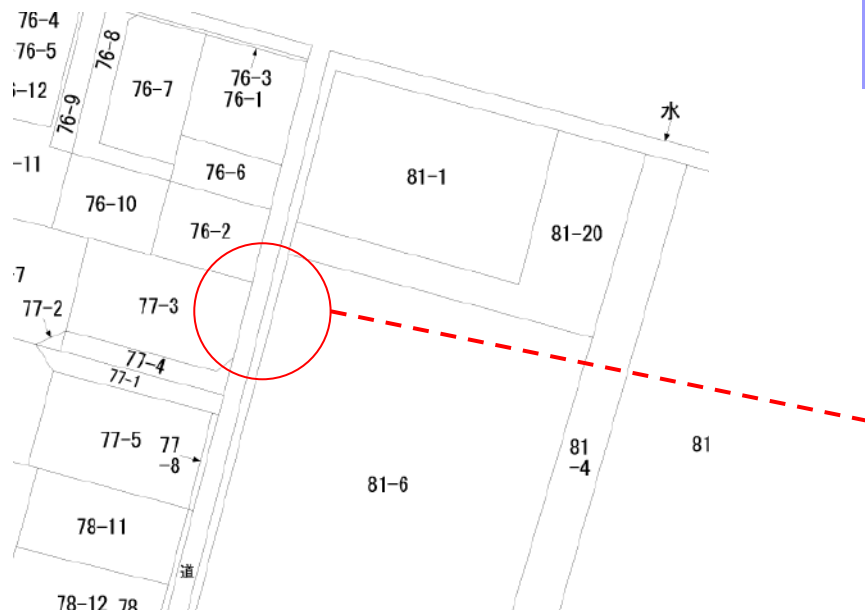


2項道路中心の境界標

1. 中心線がすでに確定している場合や役所が決める場合は、現況の道路幅員から自分で中心線を判断してはいけない
2. この場合、役所の方で道路中心線の図面が作成されることがある(狭あい道路などの場合)
3. 図面がある場合、必ずその図面をもとに後退距離、面積を説明する
4. 未査定の場合は、書面に必ずその旨を記載し説明する必要がある

# ケース3 法42条2項道路 (現況中心後退における誤り)

## 公図と現地の状況



後退方法につき、反対側が水路のため片側セットバックであるところ、中心線を起点に2m測定して説明してしまい損害賠償を請求される



1. 役所で道路種類を調査し、「2項道路」であることを確認
2. 現地で幅員を測り、『道路の中心から2m後退』と判断
3. 実際の状況は、反対側が水路であったため、一方後退であった
4. このため、説明より1m多く後退する必要があり、余分に後退した土地の代金を買主から仲介業者へ請求される

# 道路調査の注意点とまとめ

(ケース1)

1 道路管理者の調査  
(私道・公道)



2 道路種類の調査  
(建築基準法上)

- 公道の場合  
幅員(道路台帳)・土地境界図の閲覧入手
- 私道の場合  
所有者・管理者から通行承諾の必要性・  
費用負担を聞き取り

- 1項道路の場合  
1号～4号  
5号 位置指定道路申請図
- 2項道路 中心線の位置を確認(どの様に決めるか)  
役所が決定→中心線の図面を入手又は申請  
現況で決定→反対側の土地状況を確認

(ケース2・3)

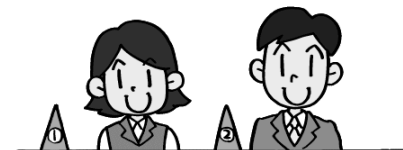
3 現地確認(幅員・状況)



1項道路でも  
4m未満のときは



建築担当部署で再確認(後退の必要性)



# 重要事項説明書の記載例

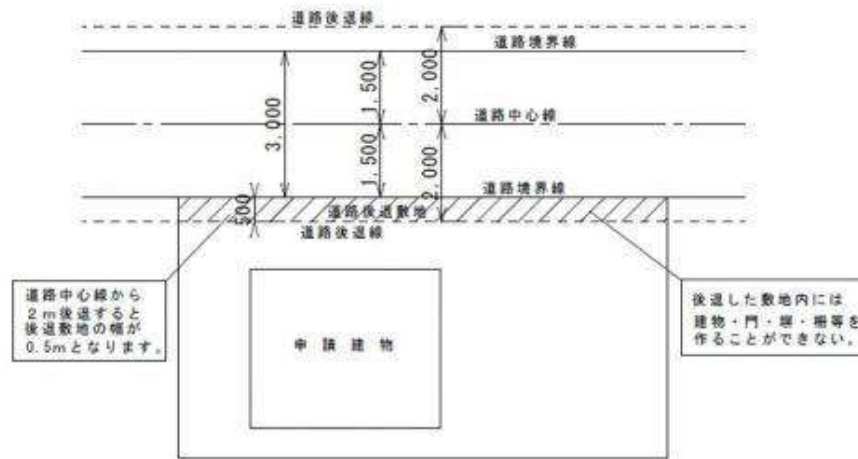
d. 敷地等と道路との関係（6m道路区域の指定 有・無）（制限重要事項説明書資料により説明します。）

様 面 道 路	道路の種類	<input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道 <input type="checkbox"/> ア. 建築基準法第42条第1項第1号の道路 <input type="checkbox"/> イ. 同条第1項第2号の道路 <input type="checkbox"/> ウ. 同条第1項第3号の道 <input type="checkbox"/> エ. 同条第1項第4号の道路 <input type="checkbox"/> オ. 同条第1項第5号の道(位置指定道路 年 月 日 第 号指定) <input type="checkbox"/> カ. 同条第2項道路 幅員が( <input type="checkbox"/> 4m・ <input type="checkbox"/> 6m)未満のため、道路中心線から( <input type="checkbox"/> 2m・ <input type="checkbox"/> 3m)後退した線が敷地として道路の境界線とみなされます。 <input type="checkbox"/> キ. 建築基準法第42条の道路に該当しません。( <input type="checkbox"/> 原則として建築不可・ <input type="checkbox"/> 例外あり)
	幅員・接道長	敷地は、その 幅員が 幅員 mの上記道路に 接道します。

\*建築基準法第43条第1項ただし書きの許可に係る場合には、その旨を明記します。

4. 私道に関する負担または境界線後退(セットバック)に関する事項 添付図面 有・無

私道負担の有無	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	(※図)
負担の内容 面積 (共有の場合 持分 / ) 負担金	㎡ ( ) 円	
セットバック	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
面積	㎡	
備考		



## ■ 敷地等と道路との関係(概略図)の欄がない場合

- 「別添下記資料を参照して下さい」(地積測量図、道路台帳平面図、土地境界図)

## ■ 法42条2項道路の場合

- 道路中心線から2m後退した線が道路境界線とみなされます。
- 道路中心線(道路と本地との境界)は、確定していません。確定又は建替えにより、後退線(後退面積)が増減する可能性があります。

## 3.生活関連施設に関する事項

～ 上水道・排水施設によるトラブル ～

- ケース1 負担金に関する紛争
- ケース2 図面の入手を怠ったことによる紛争
- ケース3 図面の誤りに関するトラブル
- ケース4 私設管に関する紛争

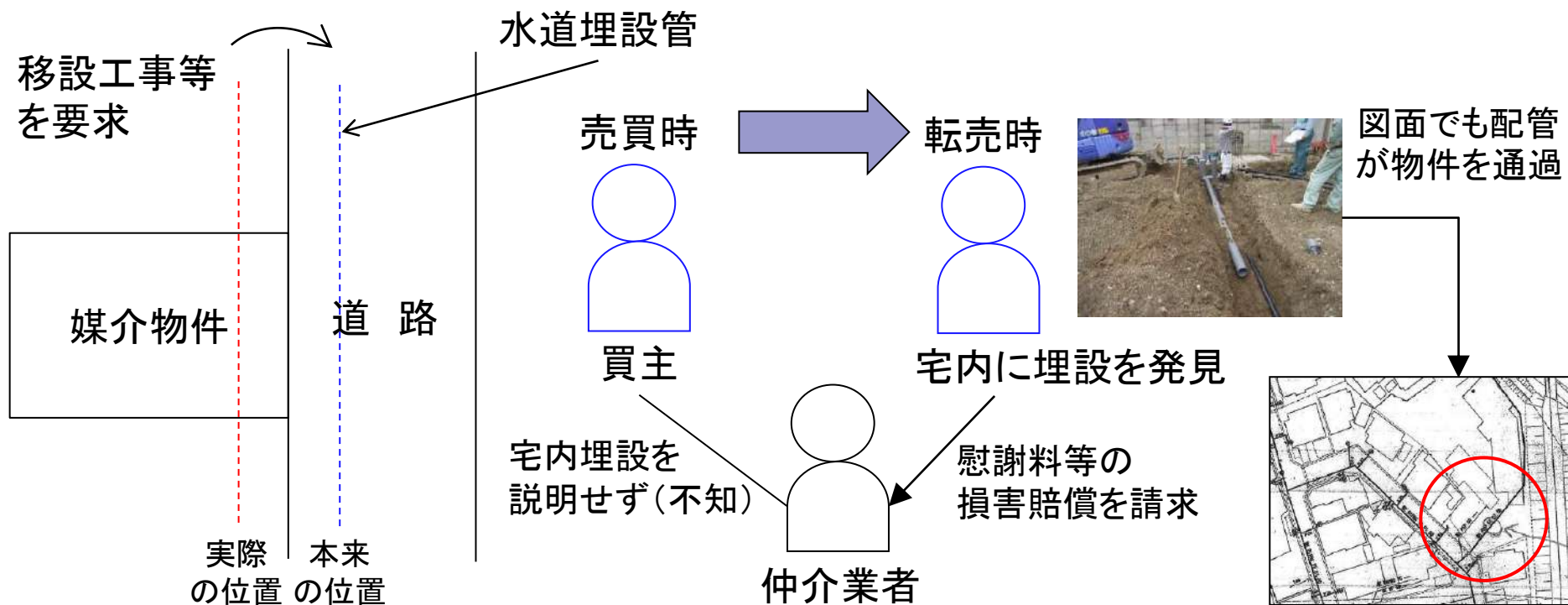
# ケース1 下水道処理区域における受益者負担金



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



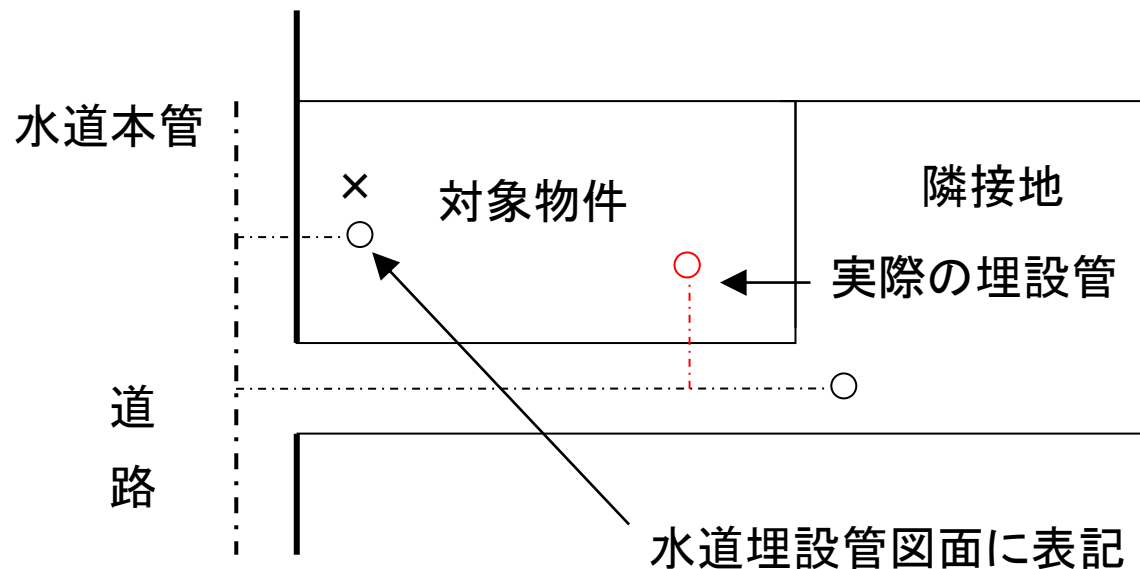
## ケース2 図面の閲覧・入手を怠ったことによる紛争



1. 水道本管が前面道路ではなく、敷地内にある物件を媒介。
2. 数年後、買主が転売する時に、敷地内に本管があるのを発見
3. 買主は、仲介業者へ弁護士を通じて、撤去修復工事費、慰謝料等の合計100万円の損害賠償を請求（行政処分を求める手続きも検討）。
4. 最終的に相手方の要求通りの賠償金を支払うことになった

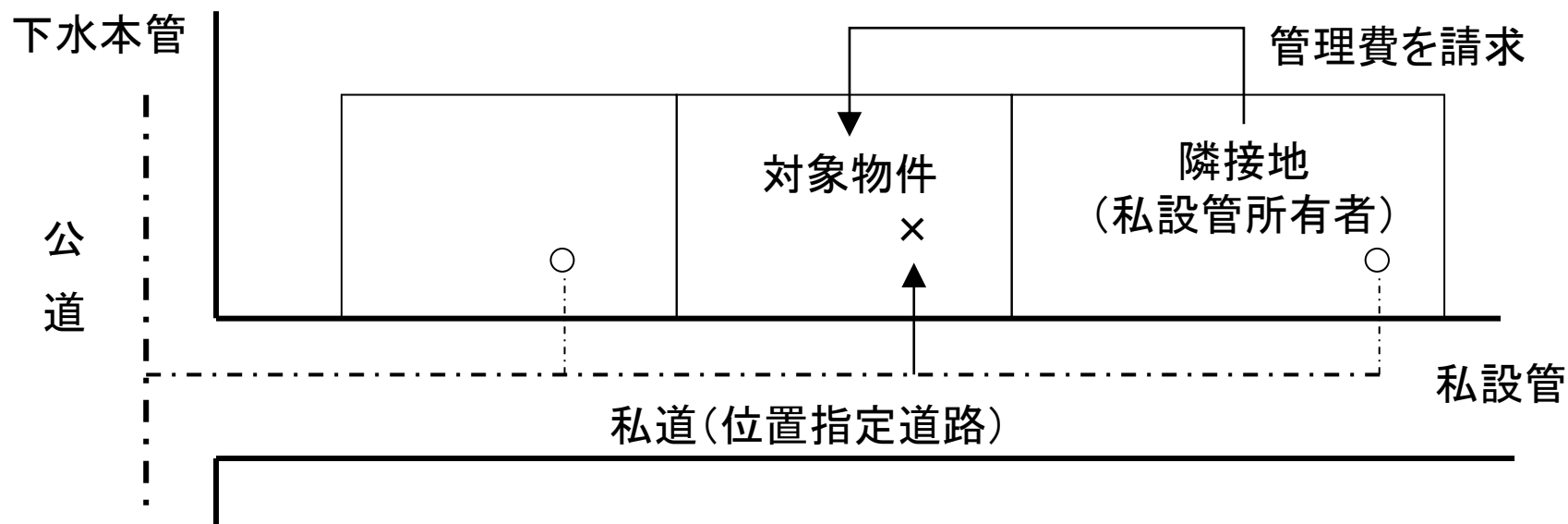


## ケース3 図面の誤りに関するトラブル



1. 中古戸建住宅の媒介で、水道埋設管の写しを入手、前面道路から直接引き込まれているように記載されていたため、その旨を重要事項説明書に記載(図面も添付)
2. その後、隣接地で建築が開始され敷地を掘削してみると、図面通りに本管からの引き込みはなく、水道管が隣接地を経由して引き込んでいた。
3. 買主は、図面通り前面道路からの引込みを仲介会社に要求。

## ケース4 私設管に関する紛争



1. 下水道台帳を閲覧、柵もあったため、公共のものと判断し、特別な負担金はないと説明
2. その後、買主が隣接地(私設管所有者)から、私設管メンテナンス費用を一部負担するよう請求される(施設分担金を支払わない場合は使用不可と主張)
3. 買主から重要事項説明の誤りとして分担金の損害を訴えられる

# 調査確認・書面作成の注意点(下水道の例)

1 役所調査・2 現地確認・3 聞き取りは必ず行う

下水道処理区域内・外の確認

区域外の場合

区域内の場合

整備予定の確認  
(将来の区域編入)

台帳の閲覧・入手  
(現地で柵の確認)

有り: 受益者負担金の確認  
未定: 処理区域外

柵が見つからなかった  
台帳にない柵があった  
(→ 私設管の可能性)

書面にその旨を明記

(公共下水の整備予定がある場合の記載例)

前面道路は〇年〇月頃に公共下水道が整備される予定です。  
接続の際には工事費用と負担金が発生します。



公共下水道台帳の例

汚水柵の例



排水については浄化槽・汲み取りなど、給水は井戸などのトラブルも多い

# 重要事項説明書の記載例

## 5. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設		施設等の状況		整備予定・負担金予定	
飲用水	<input type="checkbox"/> 公管 ( ) <input type="checkbox"/> 私管	前面道路配管 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 私設管 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 敷地内配管 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 平成 ____年 ____月頃 _____円		
電気	電力会社名 _____ (連絡先 _____) 電力会社選択 <input type="checkbox"/> 可 ・ <input type="checkbox"/> 不可			<input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 平成 ____年 ____月頃 _____円	
ガス	<input type="checkbox"/> 都市 プロパン <input type="checkbox"/> 無 ガス会社名 _____ (連絡先 _____)	前面道路配管 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 敷地内配管 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 平成 ____年 ____月頃 _____円		
浄水	<input type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 個別浄化 <input type="checkbox"/> 集中浄化 <input type="checkbox"/> 汲水	前面道路配管 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 私設管 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 浄化槽施設の必要 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 平成 ____年 ____月頃 _____円		
雑排水	<input type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 個別浄化 <input type="checkbox"/> 集中浄化 <input type="checkbox"/> 側溝 <input type="checkbox"/> 浸透式	前面道路配管 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 私設管 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 平成 ____年 ____月頃 _____円		
雨水	<input type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 側溝 <input type="checkbox"/> 浸透式	前面道路配管 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 私設管 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 平成 ____年 ____月頃 _____円		
備考					

※「直ちに利用可能な施設」とは、説明書において、現に利用されている施設及び利用可能な状態にある施設をいいます。  
 (例えば、前面道路まで施設管が配管されており、いつでも敷地内に引き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用負担の有無についても説明します。)

## III その他重要な事項

別添(付属資料)上水道・下水道・ガス埋設管図を参照して下さい。

スペースがない場合は、  
末尾備考欄に記載

1. 図面と現地が整合していても、書面は慎重な記載を心掛ける
  - 『記載の口径、配管の位置等は、各設備事業者が作成した図面に基づくもので、目視不可能な埋設管等については、現地で確認しておりません。実際には図面の記載内容と異なる場合があり、このために埋設管、汚水・雨水桝等を新設又は交換される場合、その掘削、配管設置工事等は買主の負担となります。』
2. 私設管利用の場合
  - 汚水は敷地内汚水桝から私設管を経由して公共下水道に流入しています(管理者: ○○町自治会、管理料金: ○○円/年)。
3. 口径変更が必要と思われる場合
  - 給水管は現状13mmで引き込まれていますが、増築・改築・再建築を行う際は、引込管の取替えが必要となる場合があり、その際、工事費用が発生します。

# セミナーまとめ

---

- 重要事項説明のうち法令制限のトラブルを未然に防止するためには、『正確な物件調査』がポイントとなる
    - 憶測で判断しない
    - 不明な点・曖昧な点は自分で判断せずに、必ず担当部署で確認
  - 調査根拠を明確にしておく
    - いつ・どこで調べたのか、関係資料についても、調査日時や照会先の氏名等を記録しておく必要がある
    - 役所調査の場合、回答をもらった担当者の名前、調査時間を控えておく
    - 売主・貸主への聞き取り調査は告知書をもっておく。
  - どうしても不明な点は、重要事項説明書に、「ありのまま」を記入（調査の範囲や方法など、その結果として不明であった点）
-