

不動産売買のトラブル事例と解決のポイント

～ 不動産の種類別にみた紛争事例 ～

はじめに

- I 更地の場合
- II 中古戸建の場合
- III 中古マンションの場合
- IV 事業用不動産の場合
- V 収益物件の場合

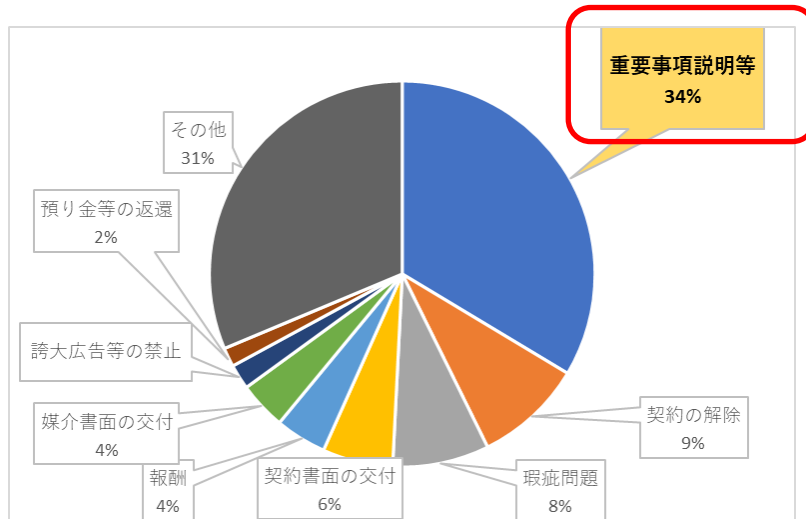


株式会社ときそう
不動産鑑定士 吉野荘平

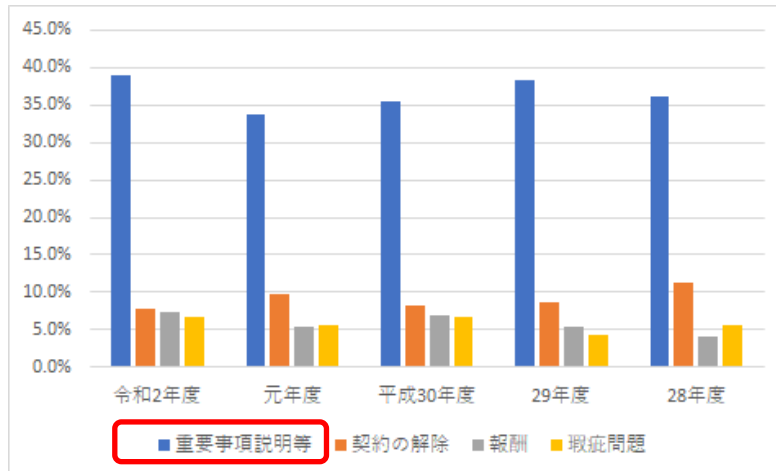


はじめに ～不動産取引におけるトラブルの傾向～

重説が全取引態様でワースト1



出典：国土交通省「令和4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871件（うち本局・本庁対応607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34%と最も多い**

売買の場合・・・35.6%（ワースト1）

賃貸の場合・・・35.1%（ワースト1）

2. 重説以外で多い苦情相談（全体）

ワースト2 契約の解除（9.1%）

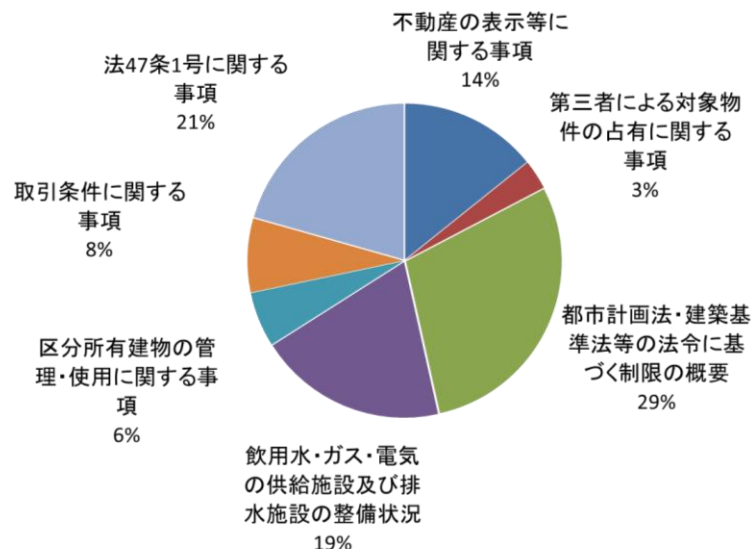
ワースト3 瑕疵問題（8.1%）

ワースト4 37条書面（5.9%）

これらと比較しても、重説の紛争は多い

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(売買全体)



物件の種類別にみたワースト1

更地	法令上の制限
中古戸建	法47条1号の不告知
中古マンション	法47条1号の不告知
事業用不動産	法令上の制限
収益物件	法47条1号の不告知

本来は、売主の契約不適合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. 売買全体で多いトラブル(左上グラフ)

- ワースト3 不動産の表示等 (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. 法定説明事項以外で多いトラブル



「法47条1号(重要な事項)」の不告知

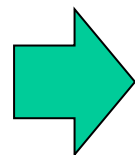
➤重説トラブルの頻度・割合に関しては公表された資料がないため、過去5年間に受けた相談をもとに集計(全932件; 1案件を1つとし、重複する事例を除く)

➤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)

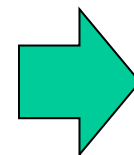
はじめに

重要事項説明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



売
主

売却相談受付

物件
調
査

価
格
査
定

媒
介
契
約

販
売
活
動

買
主

購入相談受付

物件紹介

物件案内

資金計画

条件交渉

重要事項説明

売買契約

決済・引渡

- 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

不動産の種類別にみた実際の紛争事例から、**物件調査（A）**で注意すべき点を紹介

1. 不動産の表示等に関する事項

2. 生活関連施設

3. 法令上の制限

法定説明事項の
ワースト3

4. 法47条1号に関する紛争（告知事項の不告知）



I 更地の場合

～ 更地の特徴的な紛争事例 ～

1. 土地の表示等に関する紛争
2. 生活関連施設の説明誤り
3. 法令上の制限の調査誤り
4. 告知事項の不告知



1 土地の表示等に関する紛争 ～調査方法～



1 売主に境界確認

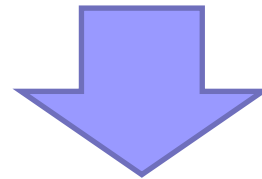


2 資料の収集・確認



3 現地で照合確認

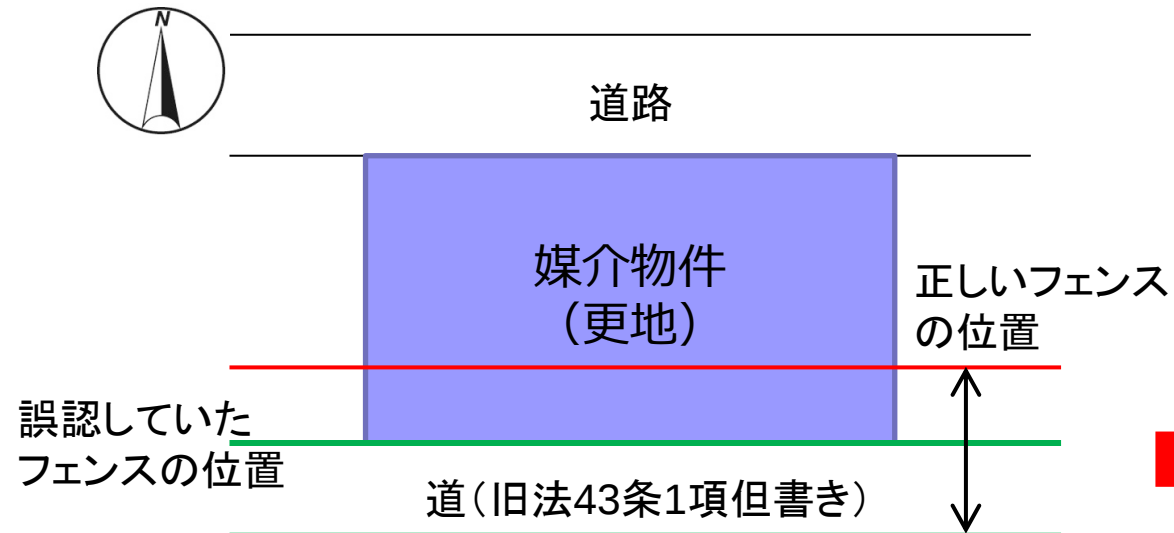
(最も多い紛争)

違いがあるときは
契約前に...

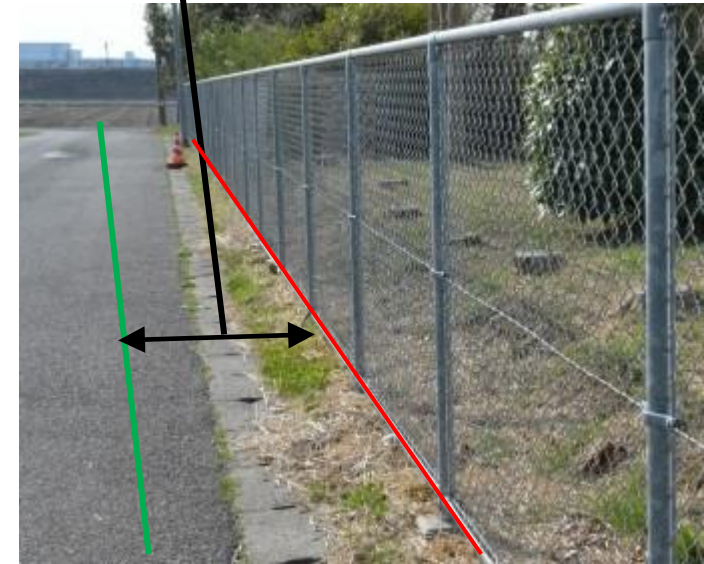
4 専門家へ相談・確定測量



1 土地の表示等に関する紛争 ①現地照合

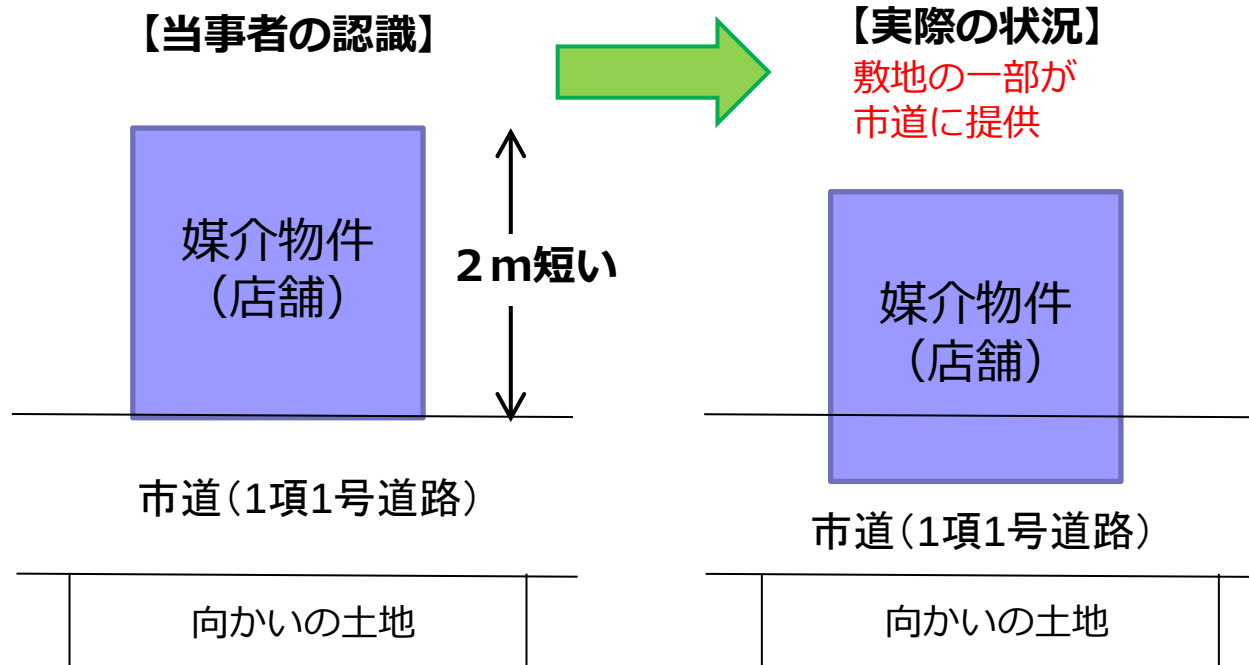


売買対象の範囲(私道)



1. 二方路に接する土地を公簿売買で仲介、南西側にフェンスがあったため、そこを境界として説明。
2. 引渡し後に買主が建築工事のために測量したところ、里道と私道の接面街路部分に約2mの違いがあった(約90㎡)。
3. 過去に敷地の一部を私道提供していたことが後から分かり、重説で私道負担を説明していないことから、宅建業者に損害賠償を請求。公簿と実測の差額分約750万円を支払わされる。

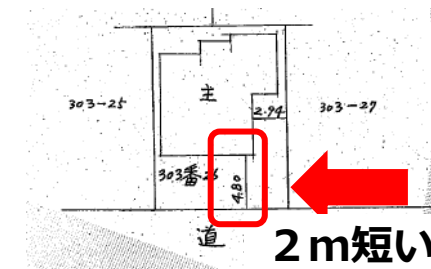
1 不動産の表示等に関する事項 ②専門家へ相談



現状：公図上は一筆
(分筆未登記)



建物図面
(区画整理前に建築)



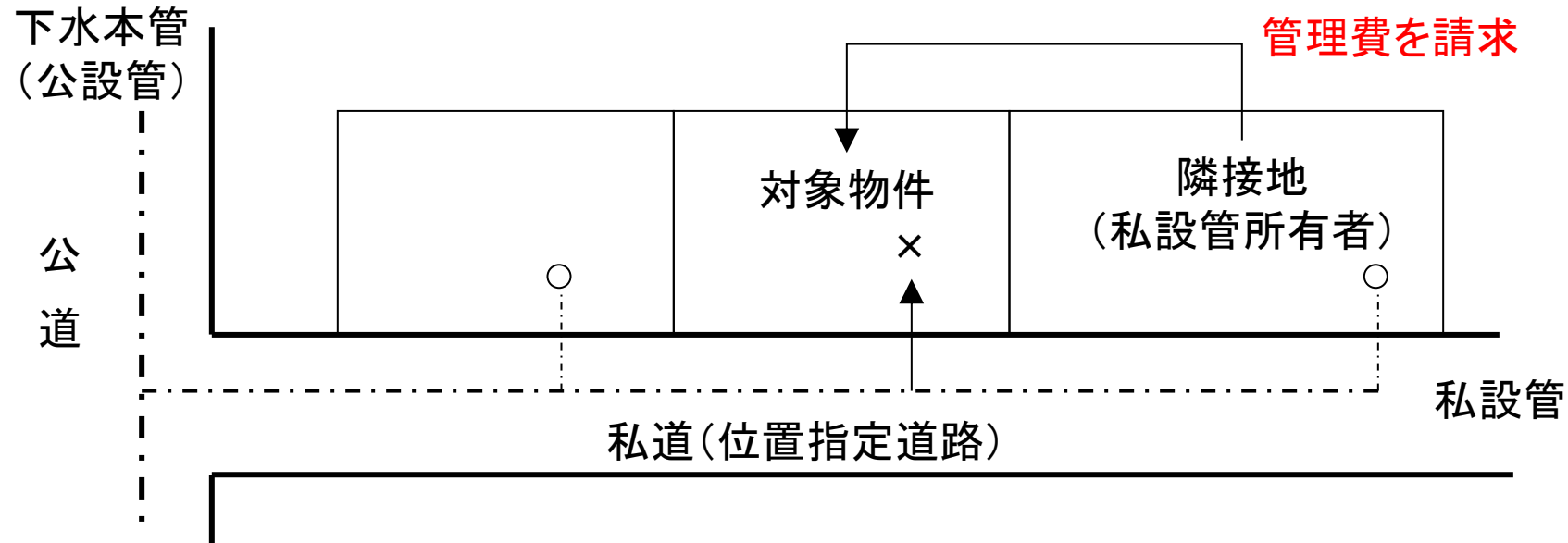
1. 3階建て店舗の仲介依頼を受け調査した際、前面道路は道路台帳と一致していたが、土地の奥行きが地積測量図より2m少なかった
2. 契約後に確定測量をしたところ、土地の一部が市道に提供されていることが判明
3. 確定測量後に数量が確定することは伝えていたが、買主から許容範囲を超えていると主張され、面積減少分の代金減額を要求される

1 不動産の表示等に関する事項 ③現地照合に必要な測定工具



- 公図、測量図は入手しても、**現地と資料との照合（間口・奥行等）**をしていなければトラブルになる
- **公簿売買も実測売買**であっても、**図面と現地との照合**が必要
- 照合の結果、**一致しないとき**は**契約前でも**専門家（土地家屋調査士・測量士）に相談

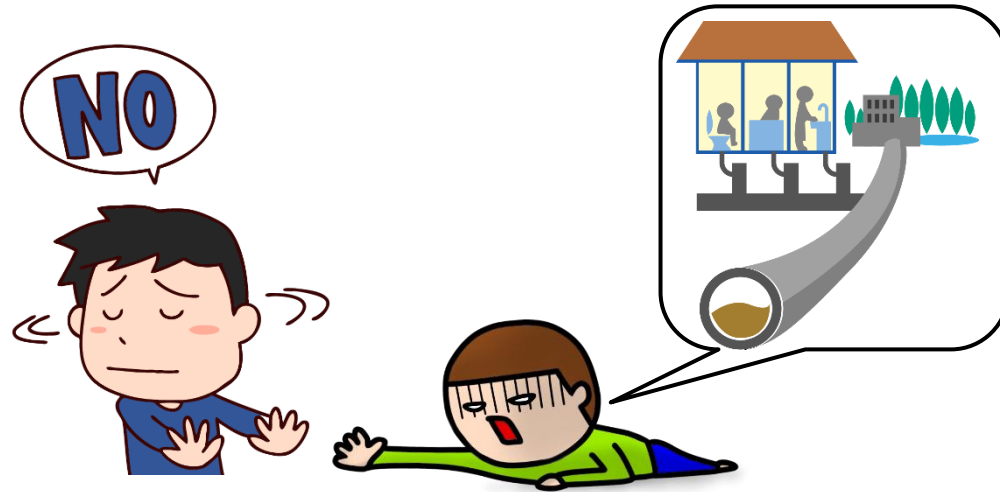
2 生活関連施設の説明誤り（私設管に関する紛争） ①紛争の概要



1. 下水道台帳を閲覧、**現地に柵があったため、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、買主が下水道接続工事をしようとしたところ、隣接地（私設管所有者）から、**私設管に接続するなら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

2 生活関連施設の説明誤り（私設管に関する紛争） ②紛争の原因

～ 私設管は私人が所有・管理する管 ～



他人の接続を拒否できる

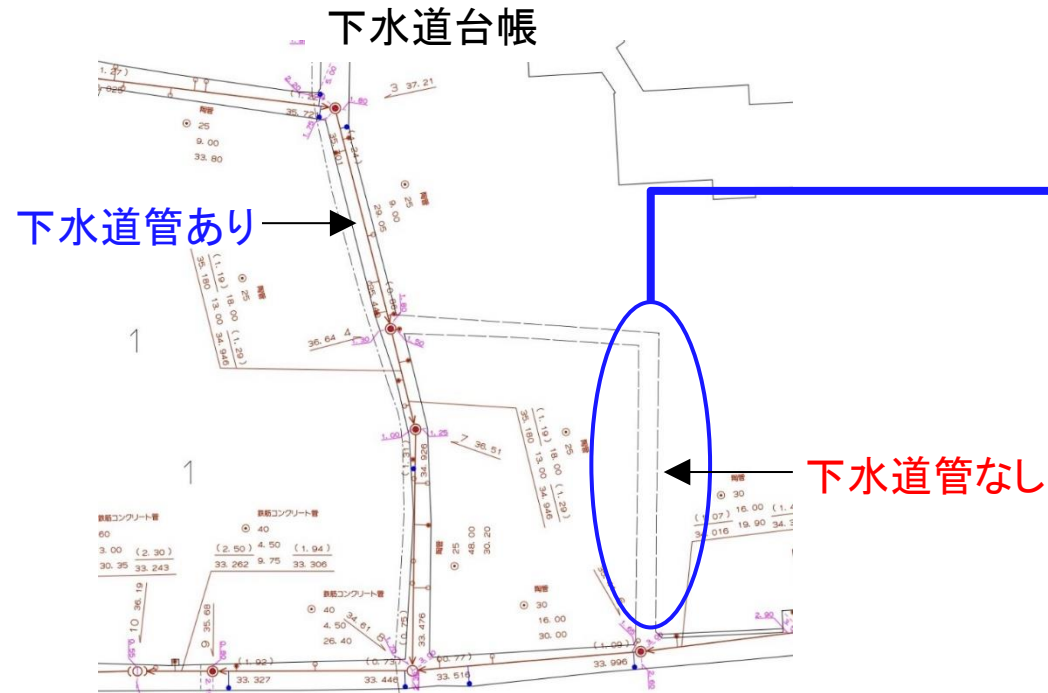


管の修繕・取替は自費で負担

1. 下水道台帳に記載のない管は私設管ということを知らなかった（下水道台帳の見方を知らなかった）
2. 現地にも下水道施設（汚水枥）があったことで、「公共」下水道と誤認
3. 私設管の場合、第三者の接続を拒否したり、負担金が発生することがある

2 生活関連施設の説明誤り（私設管に関する紛争）

③紛争の未然防止



私設管の例



【汚水ます】



【マンホール】

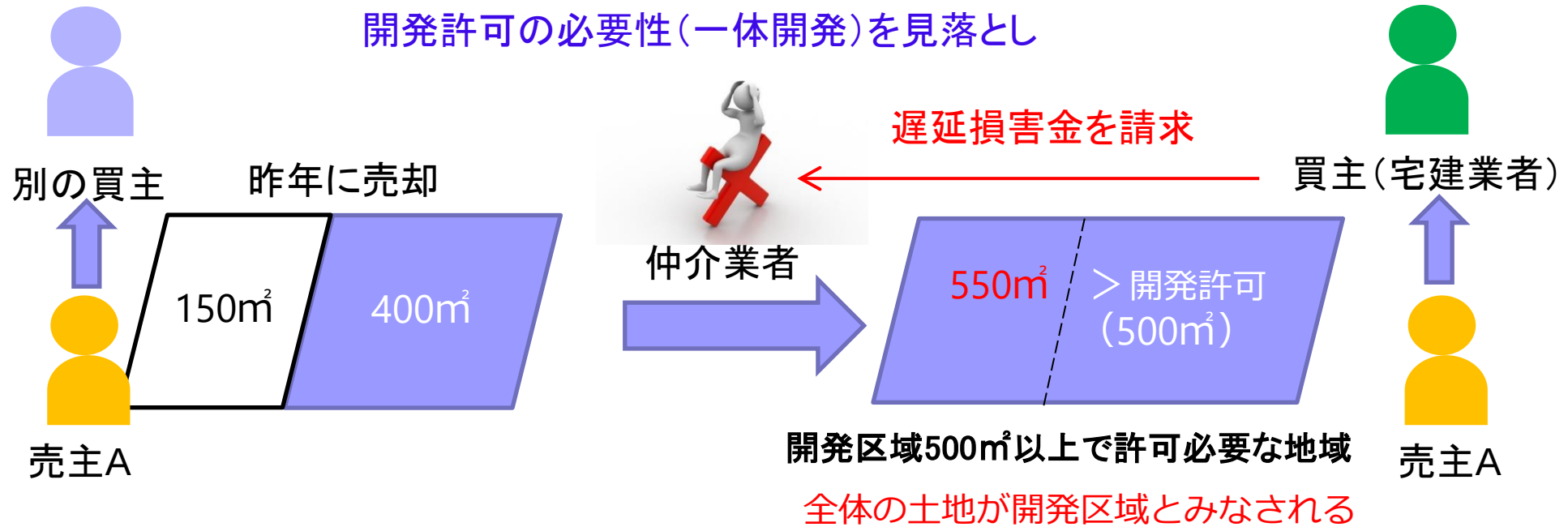
1. 私設管の**確認方法**

公共下水道台帳に管路の記載はないが、**現地にマンホール・ます**がある
→ **私設管の可能性あり**

2. 私設管の所有者・管理者に対する**確認事項**

接続可能かどうか、**費用**はいくらかかるか ⇒ **重説書・契約書に記載**

3 法令上の制限 開発許可



<紛争の概要>

1. 400m²の土地を賃貸マンションを建設する目的の宅建業者へ売却
2. 前年に同じ売主が隣接地を売却しており、**条例から一体地と判断**され今回の土地売買における建築行為について開発許可が必要となる

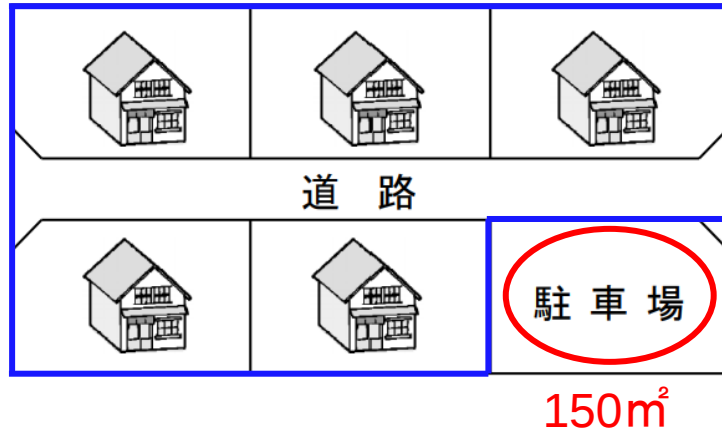
条例には『**土地所有者等が同一であった土地の一部または全部において、2年以内に行う開発行為は許可が必要**』とあり

3. 買主は開発許可手続きが必要になったことに対し、仲介業者へ遅延損害金約100万円を請求

3 法令上の制限 開発許可

350㎡に戸建分譲(許可不要)

開発区域500㎡以上で許可必要な地域



一体開発(一連の開発)

青色の区域で利用

開発許可が必要

「**一体開発**」(一連の開発)とは、隣接する(又は近接する)複数の土地における開発行為等が、土地の利用形態等から客観的・総合的に判断して、一体的な開発行為と認められることをいう

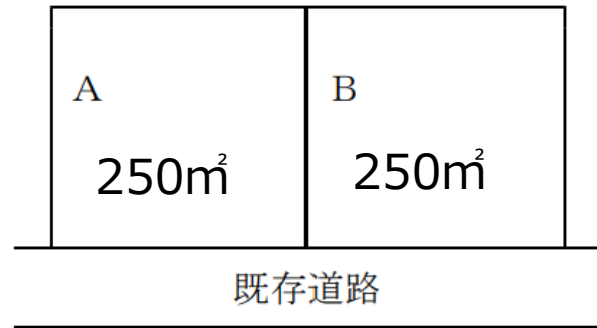
「一体開発」と判断された場合、**全体の土地が開発区域とみなされる**

【一体開発を判断する観点】

- 1 **行為主体の同一性** (開発者、土地所有者、工事施行者、設計者などが同一人であるかどうか)
- 2 **利用目的の一体性** (道路・下水道等の公共施設を共用しているかどうか、区域の間で利用関係があるかどうか)
- 3 **物理的位置関係** (隣接・近接の程度がどれだけ近い)
- 4 **時間的關係** (建設や造成の時期が近いかどうか、開発行為が計画的・連続的に行われるかどうか)

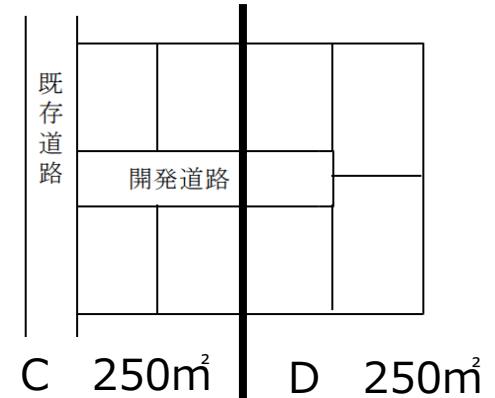
3 法令上の制限 開発許可

①所有者・開発事業者等が同一人の場合



一体開発の判断基準の例

②道路等公共施設を共用する場合



一方の土地について、区画形質を変更するときは開発許可が必要になる

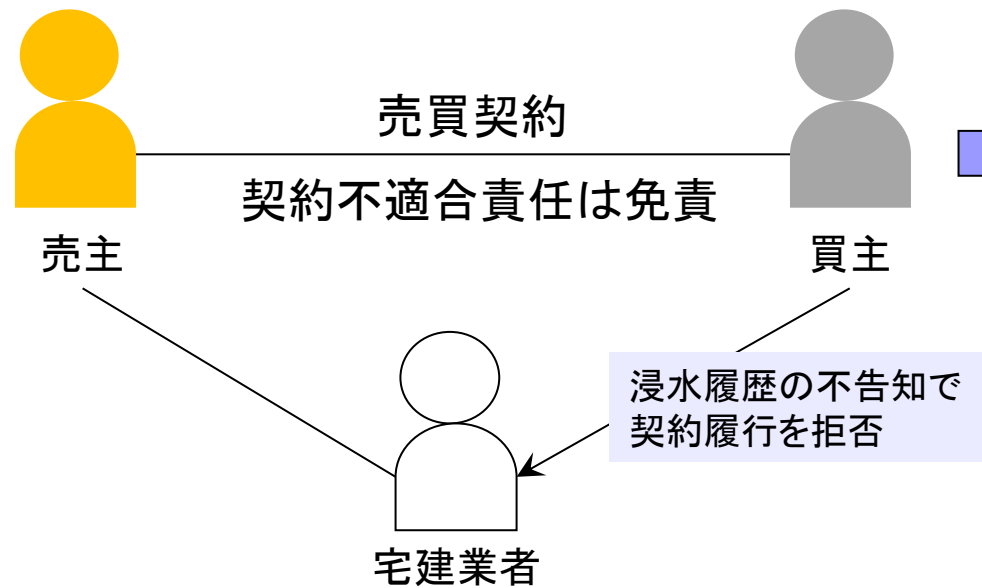
工事施行時期の接近性
(行政により異なる)

①開発事業者等の同一性

②公共施設等の一体利用

一連の開発行為かどうか、
事前に許可権者に相談

4 告知事項の不告知(過去の浸水履歴) ①紛争の概要



1. 土地の売買契約後、住宅ローンの承認も受けて決済に向けて準備をしていた
2. 偶然、買主が物件の近隣住民から大雨が降った時の写真を見せられ、仲介業者に対して、このままでは契約履行が続けられないと連絡
3. 仲介業者はあらかじめハザードマップを調べていたが、取引物件の浸水被害はマップに予想されていなかった
4. 最終的に物件の土留め工事や盛土工事を仲介会社が負担することで示談

4 告知事項の不告知(過去の浸水履歴) ②紛争の原因

水害ハザードマップの被害予想は極めて限定的



1 洪水
(平成30年7月：西予市 肱川)

【河からの水害】



2 雨水出水
(平成25年8月：大阪市)

【下水からの水害】



3 高潮
(令和2年：鹿児島県枕崎市)

【海からの水害】

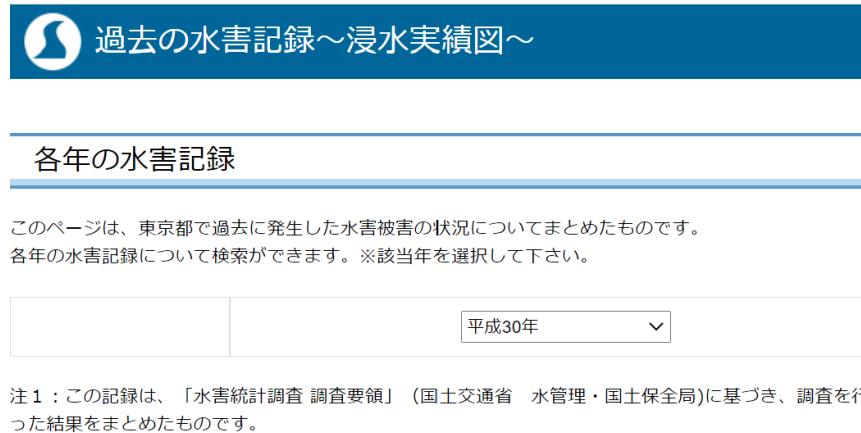


上記以外の水害は、水害ハザードマップに反映されない
(過去の水害被害は重要な事項と考えられる)

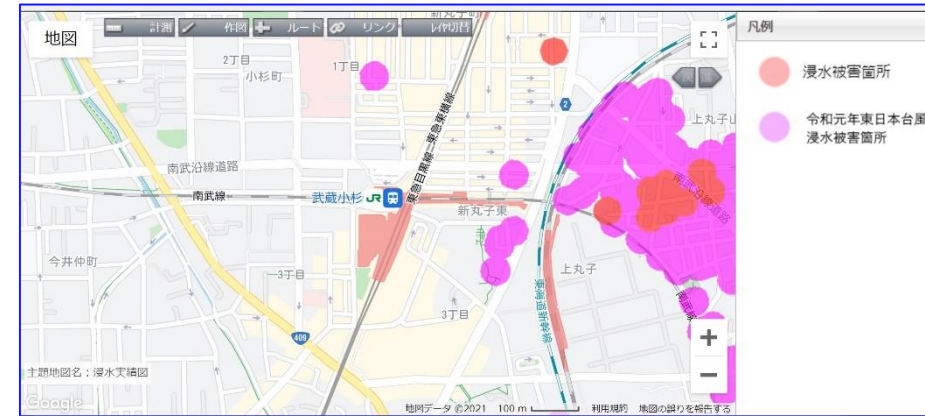
4 告知事項の不告知(過去の浸水履歴)

③紛争の未然防止

【個人的見解】 浸水実績図が公表されていれば、あわせて提示すべき



東京都の浸水実績図
 <地下空間浸水対策用浸水実績図もあり>



ガイドマップかわさき(浸水実績図)
 <浸水被害箇所が赤丸でマーク>

【浸水実績図】

- 水害統計調査に基づき調査した水害について、浸水実績を市町村ごとにまとめたもの

【水害統計調査】

- 1年間に発生した洪水、内水、高潮、津波、土石流等の水害被害を対象に、規模の大小を問わず1件ずつその実態被害を調査している日本で唯一の統計調査
- 昭和36年より毎年継続して実施され、国土交通省で水害による被害額等（建物被害額等の直接的な物的被害額等）を暦年単位でとりまとめている

Ⅱ 中古戸建の場合

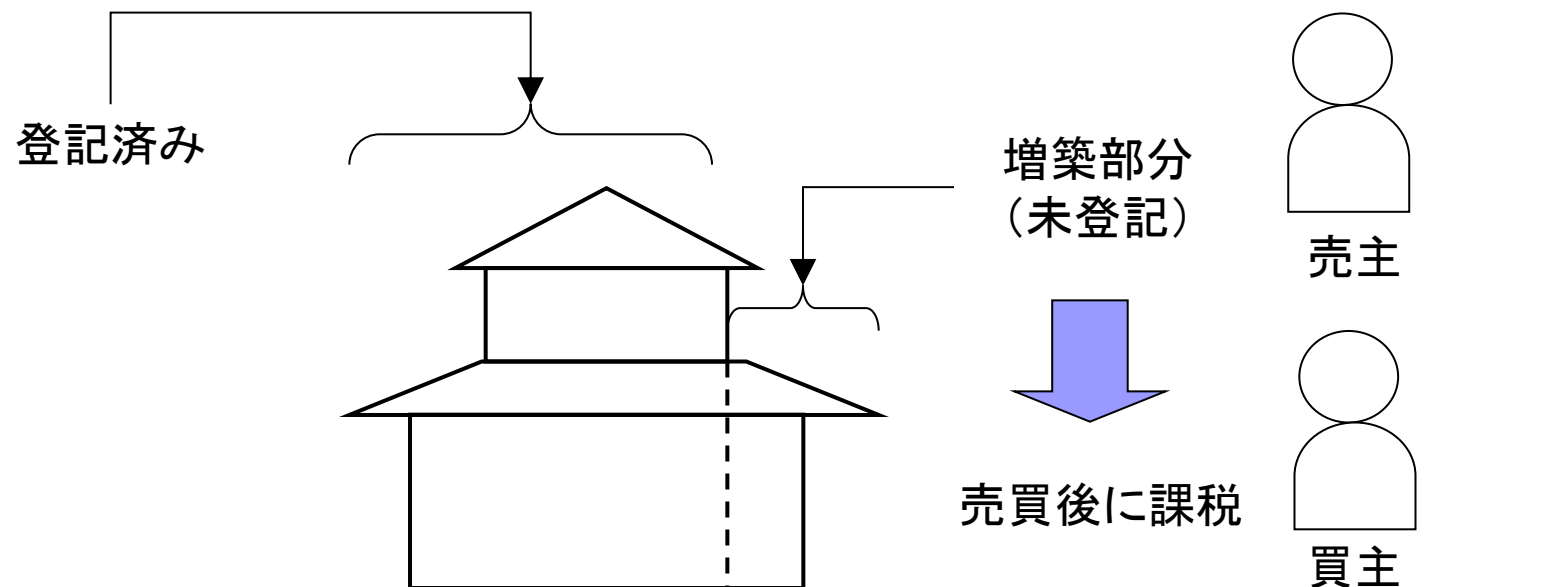
～ 建物があることによる特徴的な紛争 ～

1. 不動産の表示等に関する紛争
2. 生活関連施設の説明誤り
3. 建物の瑕疵（建物状況調査関連の改正）
4. 告知事項の不告知



1 不動産の表示等に関する紛争（未登記の増築履歴の見落とし）

①紛争の概要



ケース1：中古戸建住宅（木造2階建約130㎡）の売買を仲介。重要事項説明書にも公簿上の数量を記載し説明。数年後に未登記の増築部分（1階約30㎡）が判明し、税の担当部署から公租公課を追徴された。

ケース2：未登記部分があるとして、住宅ローン（フラット35）の融資が受けられないため、いったん取壊し、再度元に戻る。

ケース3：RC造の中古住宅で未登記・確認を受けていない増改築部分を見落とし、当該屋根が隣接地に越境。庇撤去工事費を賠償請求させられる。

1 不動産の表示等に関する紛争（未登記の増築履歴の見落とし）

②紛争の原因

物件状況確認書（告知書／土地建物・土地用）（物件名： ）

売買物件の状況（現況更地は①～⑪の記入不要、建物解体後の更地渡しは①～③、⑦～⑪の記入不要）
売主は、売主が現在知っている売買物件の状況について、以下のとおり買主に説明いたします。
物件の状況 本物件は通常の経年変化があるほか、下記のとおり状況であります。

項 目	状 況
①雨漏り	☐ 現在まで雨漏りを発見していない。 ☐ 過去に雨漏りがあった。箇所： 修理工事：未・済 年 月頃 ☐ 現在雨漏り箇所がある。箇所：
②白蟻被害	☐ 現在まで白蟻の被害を発見していない。 ☐ 白蟻予防工事：未・済 年 月頃 ☐ 過去に白蟻の被害があった。箇所： 駆除と修理工事：未・済 年 月頃 ☐ 現在白蟻の被害がある。箇所：
③建物の不具合（傾き・腐食・不具合等）	☐ 発見していない・ ☐ 発見している 箇所・状況：
④給排水施設の故障・漏水	☐ 発見していない・ ☐ 発見している 箇所・状況：
⑤増改築・修繕・リフォーム・用途変更の履歴及び資料	☐ 実施していない・ ☐ 実施している（ 年 月頃） ☐ 不明 箇所・内容： 建設業者： 建築確認済証： ☐ 有・ ☐ 無 検査済証： ☐ 有・ ☐ 無 設計図書： ☐ 有・ ☐ 無

告知書を過信し
未登記の増築を見落とす

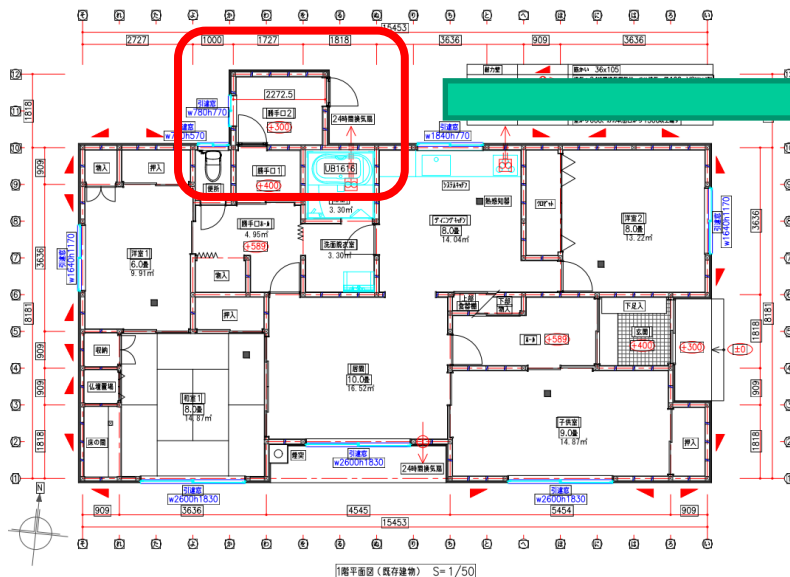


「⑤増改築」 ☒ 無

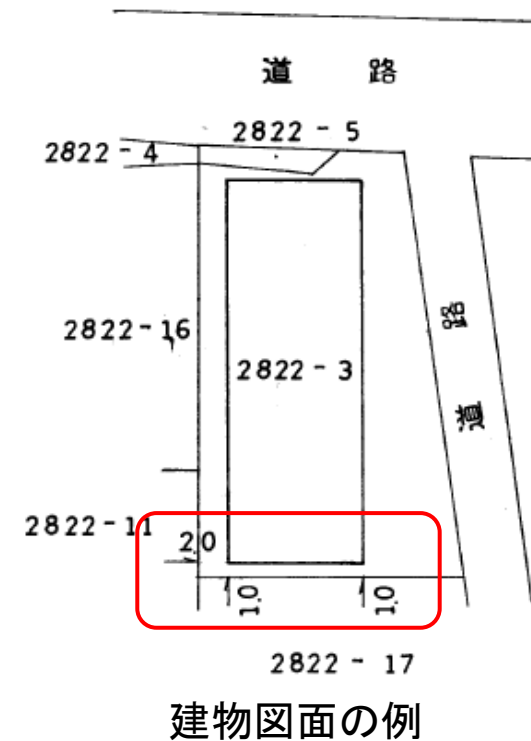
- 売主の告知書「増築履歴なしと記載」を過信し、建物の規模について現地確認をしていなかった（確認する動機がなかった）ことが原因
- 建物は土地と違って計測確認できない箇所がある（2階の外周など）
- 現地で建物の形状だけでも確認していれば、未登記の増築に気付いた可能性が高い

1 不動産の表示等に関する紛争（未登記の増築履歴の見落とし）

③紛争の未然防止



出っ張り部分の外壁の色
・開口部の仕様などに注意



1. 売主（所有者）の告知書だけでなく、下記の調査を実施

2. 物件を**確認できる資料**を可能な限り収集しておく

固定資産台帳

法務局に備え付けられた建物図面

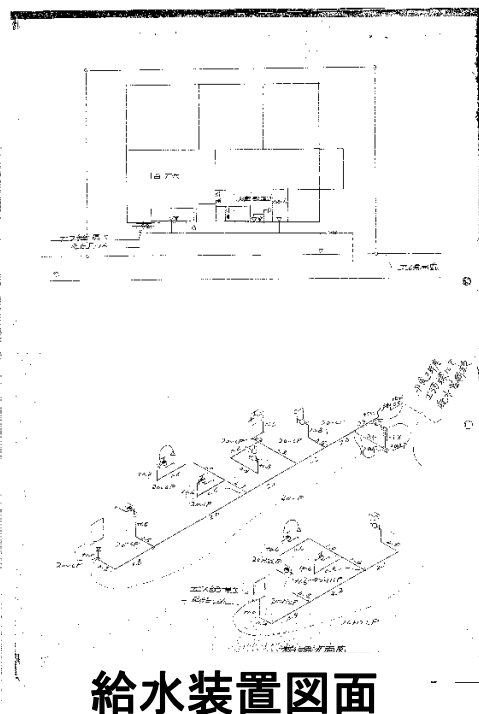
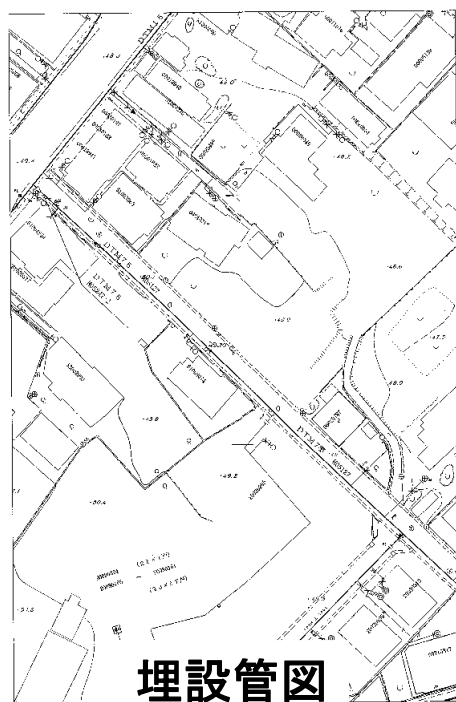
竣工図面

建築計画概要書等

3. 上記資料に基づき**現地で目視**、測量可能な部分は、確認しておく必要がある

2 生活関連施設の説明誤り ①紛争の概要

埋設管図・給水装置図面には20mmと記載



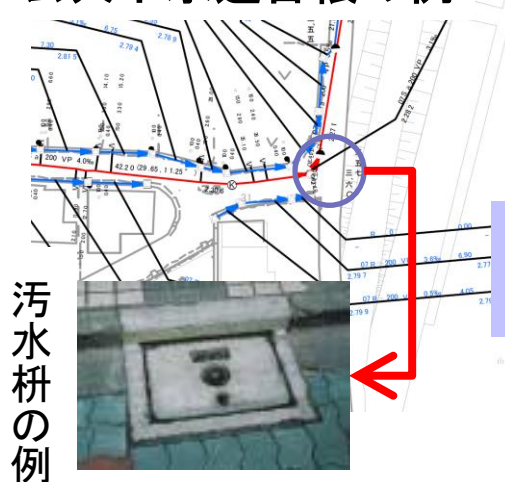
実際には13mmだった・・・

1. 自ら売主である宅建業者は、土地の売買において埋設管図面に記載にある通り、20mmの引き込みと説明したところ、実際には13mmであることが引き渡し後に判明
2. 買主から、重説の説明通りに20mmの口径変更を要求される

2 生活関連施設の説明誤り ②紛争の原因

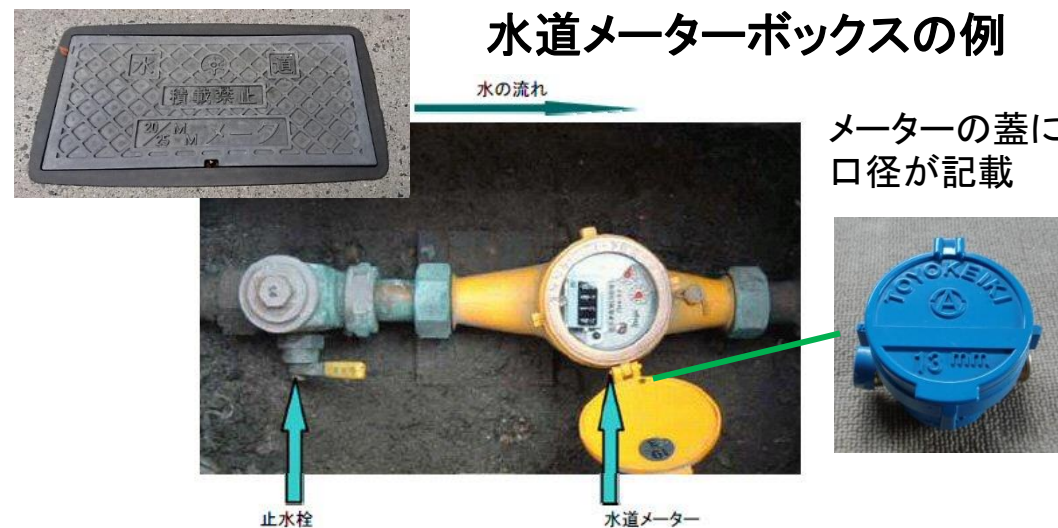
①図面入手・確認 ②現地確認 ③聞き取り（告知書）は必ず行う

公共下水道台帳の例



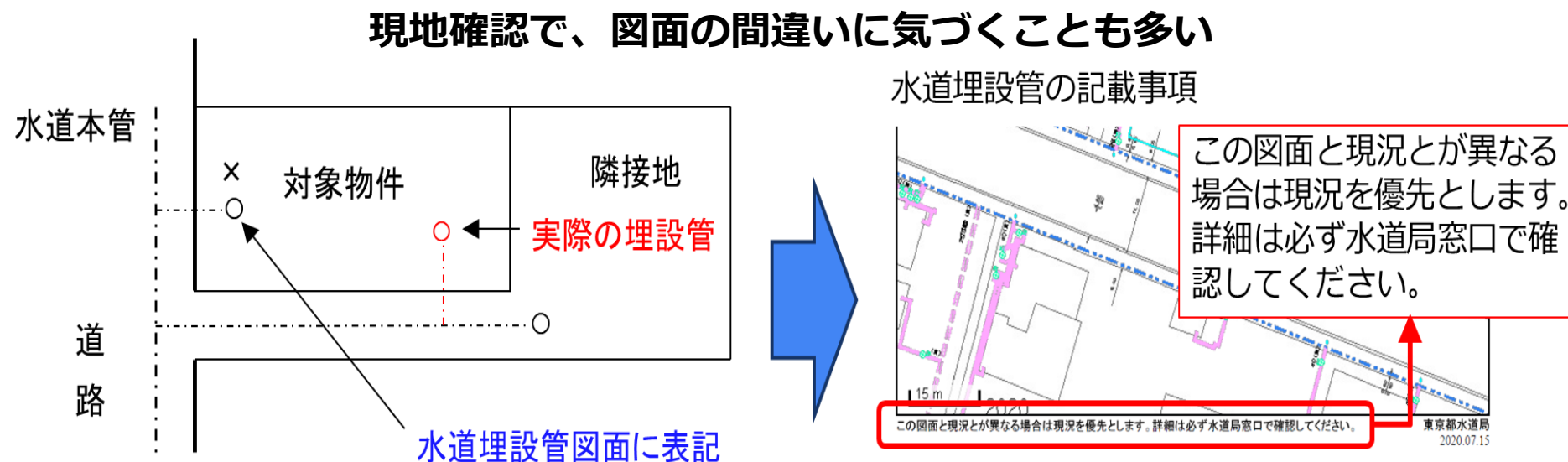
必ず現地で
施設の位置等を確認

水道メーターボックスの例



1. 図面は入手していたが、**現地照合をしていなかった**
2. メーターボックスを開けてみれば13ミリであったことが分かった
3. 目視で確認できる施設は必ず、位置などを確認しておく
 - ・ **上水道**の場合・・・**止水栓**の位置・**メーターボックス**（給水装置）の口径・向き
 - ・ **下水道**の場合・・・**汚水枡**・**雨水枡**の位置・個数

2 生活関連施設の説明誤り ③紛争の未然防止

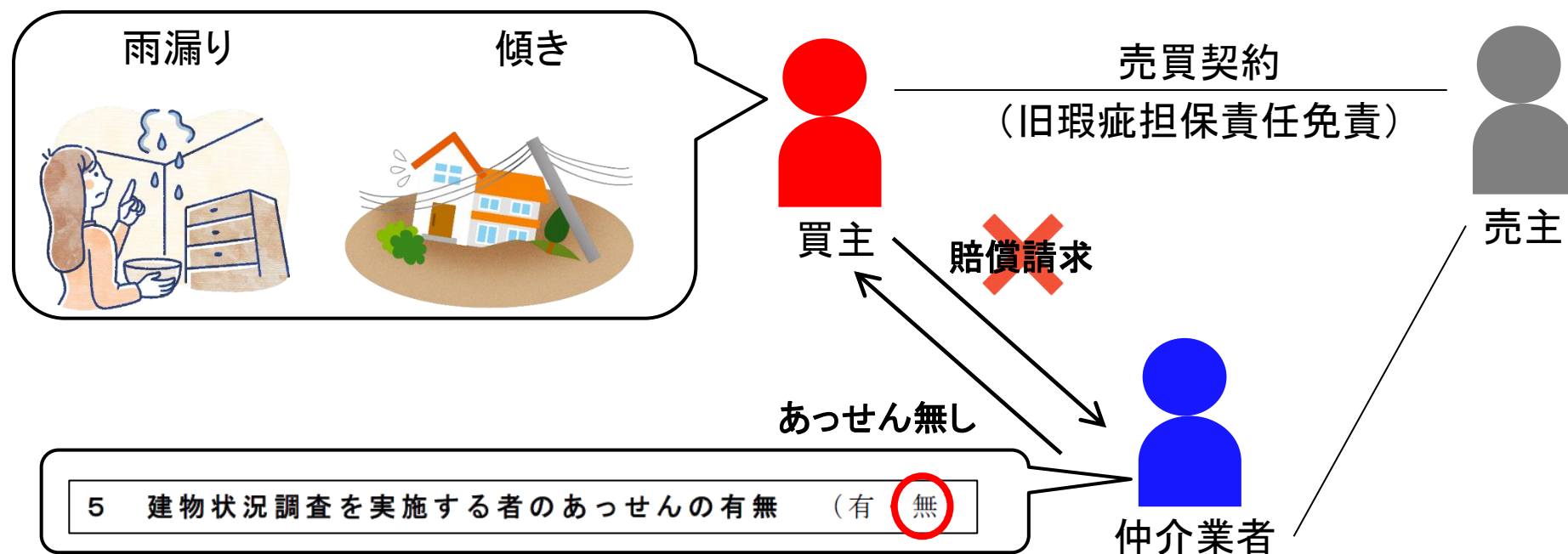


【特約条項の記載例】

1. 飲用水（ガス管・下水道管）等の供給施設については、それぞれ水道局・ガス会社・市役所担当課より提供された施設配管図および各担当者からの告知をもとに調査説明したものであり、**実際の配管状況と相違している場合があります。**
2. これらに関し、目視不可能な地中埋設管、建物下にある施設等については確認しておりません。実際にはこれら図面の記載内容と異なる場合があります、このため施設を新設又は交換される場合、**その掘削、配管設置工事等はすべて買主の負担となります。**

3 建物の瑕疵 ①標準媒介契約約款の改正

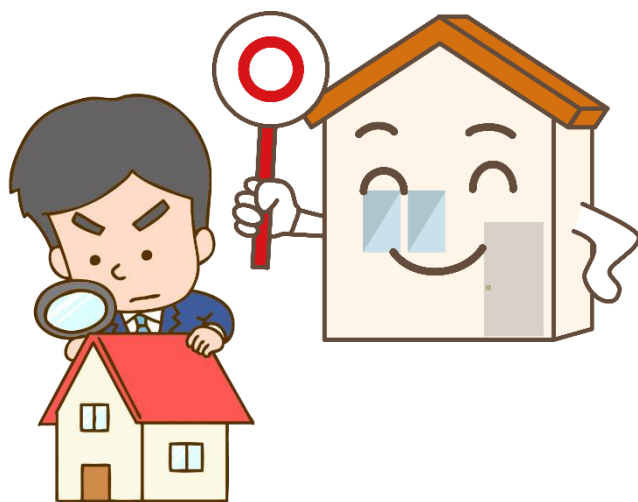
紛争事例1 ～建物状況調査を理解せず契約～



1. 旧瑕疵担保責任免責の売買契約で、建物状況調査は実施しておらず、媒介契約書にも「あっせん無し」と記載
2. 買主は、建物状況調査のことを理解していなかった（説明もなし）
3. 購入後に雨漏りや床の傾きを発見し、仲介業者に責任を追及するものの、「あっせん無し」としているため、買主の自己負担になる

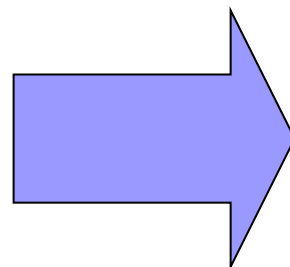
3 建物の瑕疵 ①標準媒介契約約款の改正

紛争事例2 ～建物状況調査の実施した後で別の劣化事象が見つかる～



契約前にインスペクションを実施

引渡後...



引渡し後に瑕疵(不同沈下)を発見

1. 購入希望者がみつきり、売主は事前にインスペクションを実施。その結果、雨漏りや床の傾き箇所がみつきり、売主負担で補修した後に契約引き渡し
2. しかし購入後に買主は、掃き出し窓とサッシ枠の間に大きな隙間が出来ており、鍵も閉まらない状態になっていることに気付き、買主が再度調査、床の傾きが見つかり、さらに別の箇所で雨漏りなども見つかる
3. 買主からこれら瑕疵の説明を受けていないことから、仲介業者と売主が訴えられる

3 建物の瑕疵 ①標準媒介契約約款の改正 ～改正内容～

【全宅連版】一般媒介契約書

(令和6年4月1日施行)

5 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無 (有・無)

＊

＊ 目的物件が既存の住宅である場合において、あっせん「無」とするときは、その理由を記入すること。

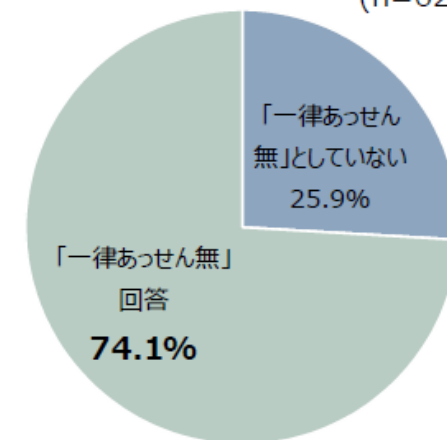
注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありませんが、住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。

【改正内容】

1. 紛争事例 1 : 「無」とした場合は、理由も記載しなければならぬ (※専任・専属専任も同様)
2. 紛争事例 2 : 依頼者に過大な期待を与えないよう、定型文(注)を追加
3. 重説における建物状況調査の説明対象が、RC造・SRC造の共同住宅等は、2年を経過しないものまで拡大 (新書式を採用)

宅建業者向けアンケート
(令和4年度国土交通省実施)

(n=629)



3 建物の瑕疵 ①標準媒介契約約款の改正 ～あっせん無しの理由～

～ あっせん無しの理由（記載例） ～

【国土交通省】宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）

1. 甲が、建物状況調査を実施する者のあっせんを希望しないため
2. 目的物件の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため
3. 既に建物状況調査が実施されているため

＜その他考えられる理由＞ 売主が引渡し前に取壊し、更地として引き渡すため

あっせんは「任意」なので、あっせんしなくても宅地建物取引業法違反ではない



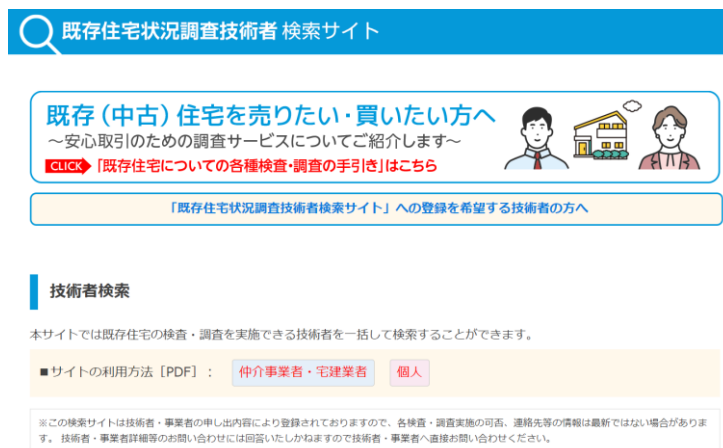
仲介業者が**あっせんしたくない場合**、どのように理由を書いたらよいか
（仲介会社があっせんしたくないため？）



3 建物の瑕疵 ①標準媒介契約約款の改正

～あっせんしない場合の手順～

【国土交通省】
既存住宅状況調査技術者検索サイト



【資格者】既存住宅状況調査技術者の確認方法
令和3年3月26日から、サイトが一元化

<https://kizon-inspection.jp/>



【国土交通省】
建物状況調査に関するQ & A
(Q4-1)

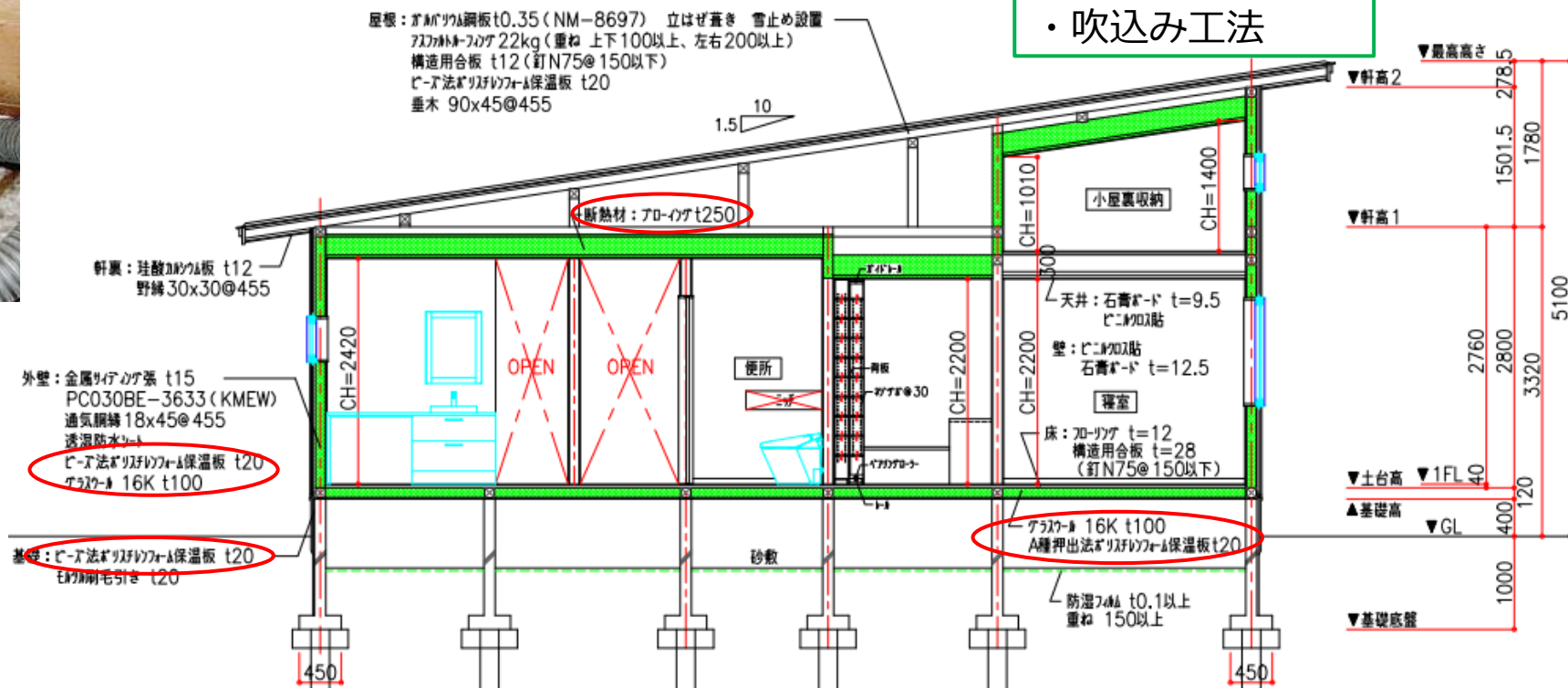
調査実施者に関する情報を単に提供することは「あっせん」ではない

【媒介業者があっせんしない(したくない)場合】

1. 当事者に、建物状況調査を希望するか**意向を確認**
2. 依頼者がインスペクションを**希望しない**場合
 - ・ (理由) 甲が、建物状況調査を実施する者のあっせんを希望しないため
3. 依頼者がインスペクションを**希望する**場合
 - ・ 「既存住宅状況調査技術者 検索サイト」を紹介 (契約当事者自ら依頼申込み・実施)
 - ・ (理由) **媒介業者のあっせんなく、売主 (または買主) が、自ら建物状況調査を依頼して実施するため**

3 建物の瑕疵 ②建物状況調査のすすめと留意点

～ 断熱材の施工不良による紛争 ～



- 1 宅建業者売主により、中古住宅を売却（買主は非事業者）
- 2 設計図上、断熱材が入っていたため、買主に「断熱材あり」と説明。実際には断熱材は入っていなかったため、買主は工事費用を請求



3 建物の瑕疵 ②建物状況調査のすすめと留意点

～ 本ケースの未然防止策 ～

断熱材の施工不良からくる現象

1. 小屋裏の結露（断熱材の施工不良による温度差が原因）
2. 天井、壁のシミ
3. 長期放置により、カビが発生

床下点検口から確認



適切な施工



断熱材がない

天井点検口から確認



適切な施工

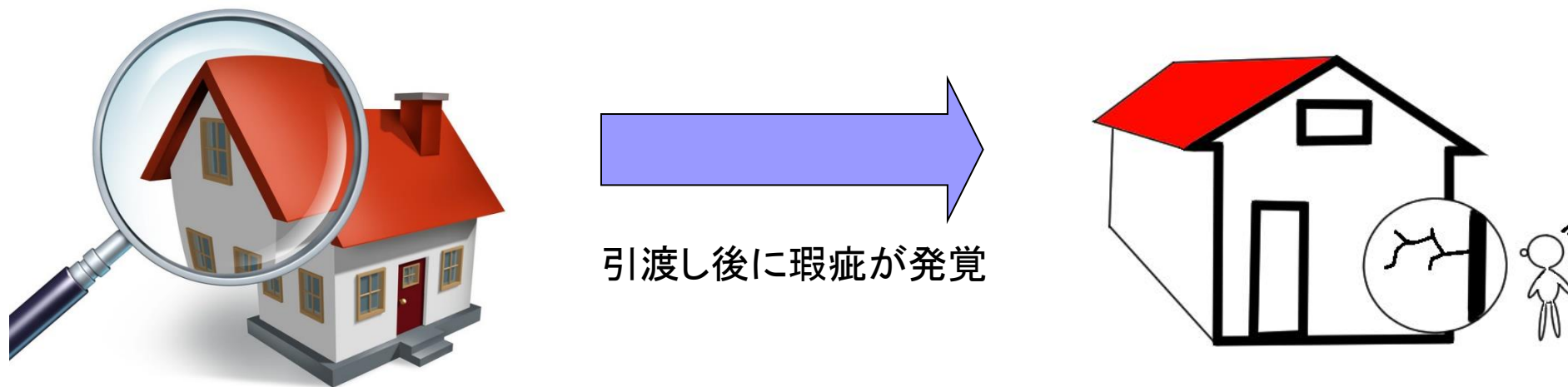


断熱材がない

※ 天井点検口や床下点検口を自ら確認するか、建物状況調査を実施する（勧める）

3 建物の瑕疵 ②建物状況調査のすすめと留意点

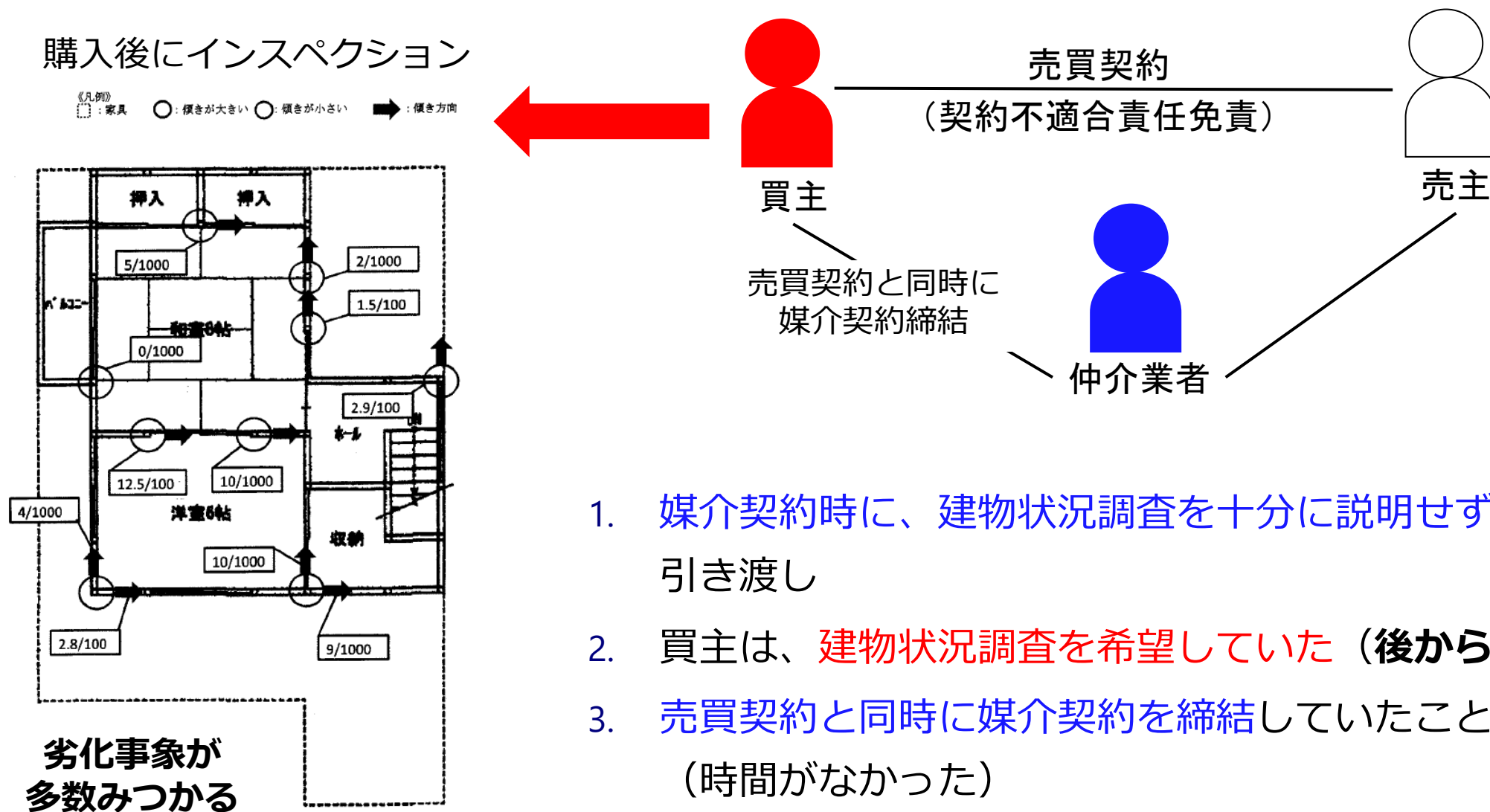
～調査希望の買主が、購入後に実施して紛争になるケース～



1. 建物状況調査をせずに引き渡し（媒介契約書も「あっせん無し」）、購入後に買主がインスペクションを実施し、多数の箇所で床の傾き（最大1000分の13～18）が見つかる
2. その他にも、柱が傾いていること、ベランダが腐っていること等を説明せずに販売したと仲介会社が訴えられる
3. 訴訟で補修費用約300万円を宅建業者と売主に損害賠償請求

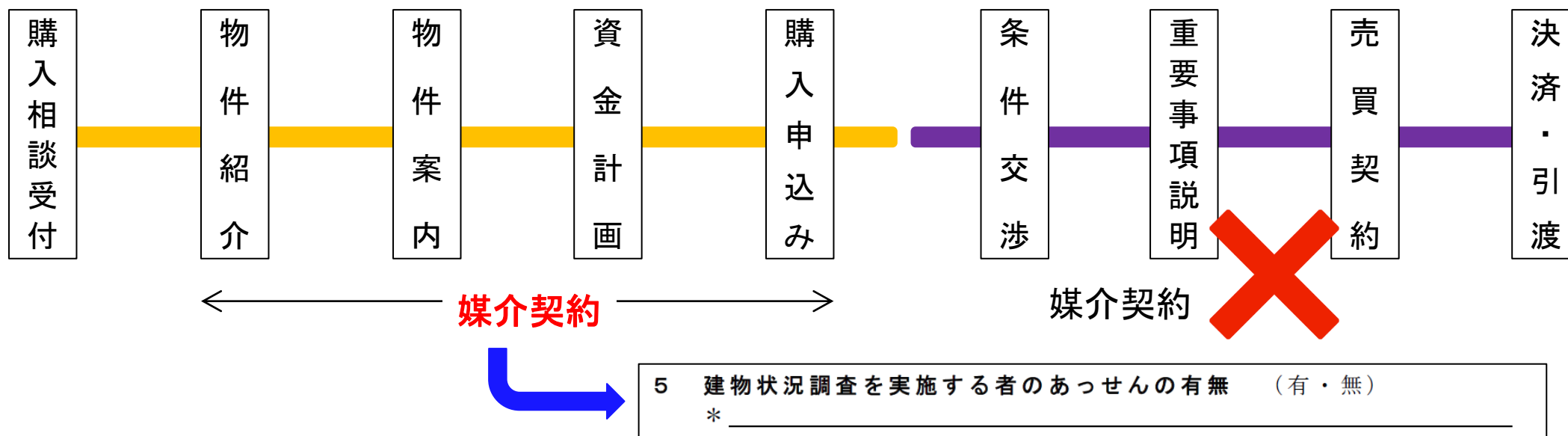
3 建物の瑕疵 ②建物状況調査のすすめと留意点

～調査希望の買主が、購入後に実施して紛争になるケース～



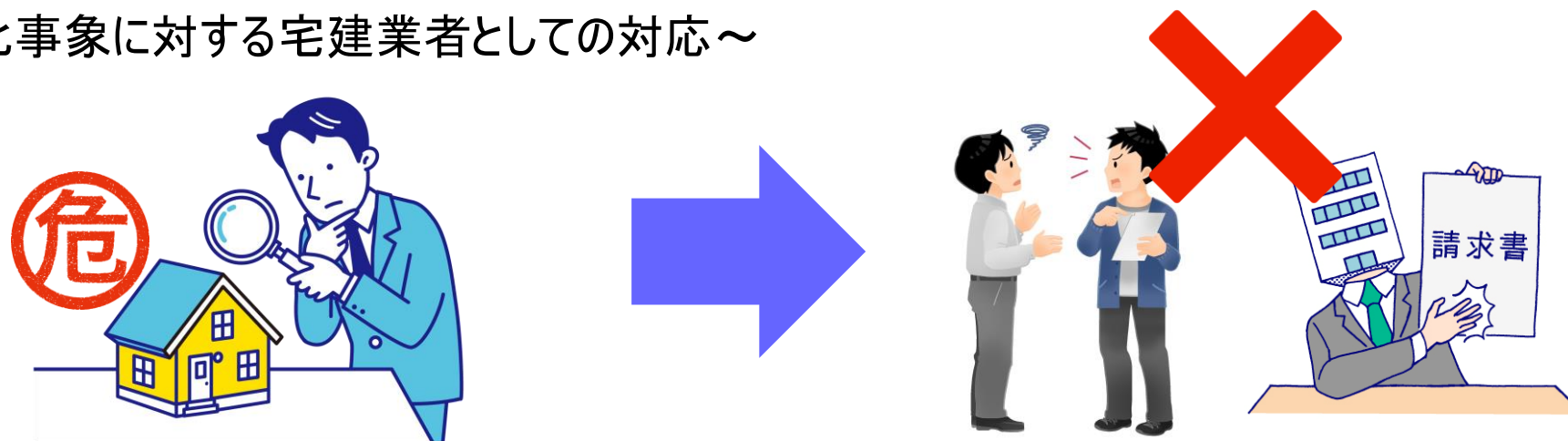
3 建物の瑕疵 ②建物状況調査のすすめと留意点

～調査希望の買主が、購入後に実施して紛争になるケース～



1. 引渡し後の建物状況調査は、必ずトラブルになる
→ 建物状況調査は、事前に実施しておくことが必要
2. 買主となるべく早めに媒介契約を締結しておく
→ 建物状況調査を勧めるきっかけづくり
→ 媒介報酬額の特例（告示第7、第8）の適用要件となる「依頼者の承諾」とも関係

3 建物の瑕疵 ②建物状況調査のすすめと留意点 ～建物の劣化事象に対する宅建業者としての対応～



＜重説・契約書の実例＞ 建物状況調査を実施しない場合（一般売主の例）

1. 本物件は築20年を経過しており、建物の躯体や諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところであって、**買主はそれらを容認のうえ**本契約書所定の代金で本物件を購入するものとします。
2. また、本件物件は建物状況調査が未了であり、**売主及び買主は建物状況調査を実施せずに契約することに合意**しました。
3. したがって、引渡後に雨漏りや床の傾き等の躯体の劣化や、水漏れや排水不良等の設備に故障があったとしても、それらは契約不適合に該当するものではなく**買主の責任と負担において補修する**ものとし、売主に法的請求や費用負担等を求めないものとします。

3 建物の瑕疵 ②建物状況調査のすすめと留意点

～建物の劣化事象に対する宅建業者としての対応～

契約前にインスペクション
を実施

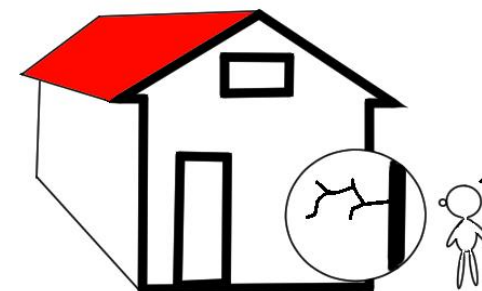


重説時に調査結果
の概要を説明



引渡後・・・

説明とは別の、雨漏り・亀
裂・傾き不具合を発見

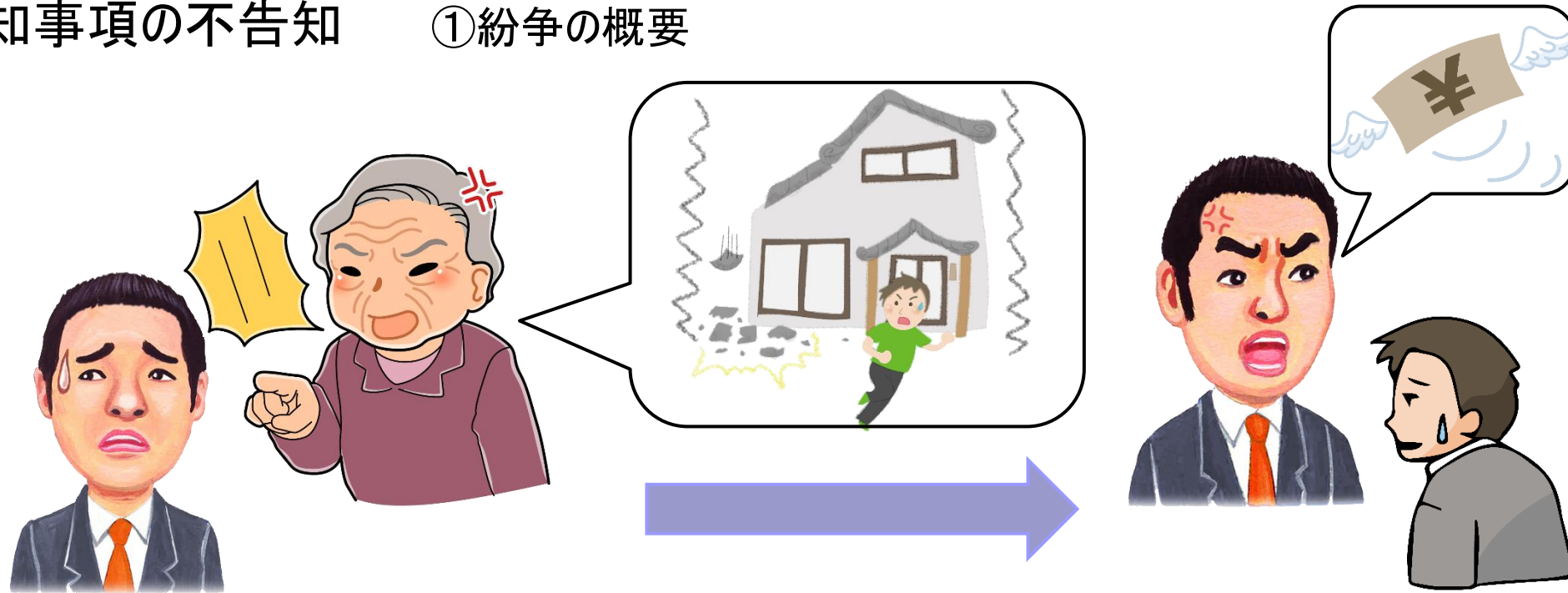


＜重説・契約書の実例＞ 建物状況調査を実施した場合（一般売主の例）

1. 引渡し後に建物状況調査報告書と別の劣化事象が見つかる可能性があります。

1. その補修に必要な費用は買主の負担となります。
 2. 報告書にない劣化事象の補修に必要な費用が売買代金の2割を超える場合、●月●日までであれば買主は補修にかかる見積書を添えて本契約を解除することができます。
2. なお、建物状況調査の結果に関して媒介業者はその責を負わないことをご了承下さい。

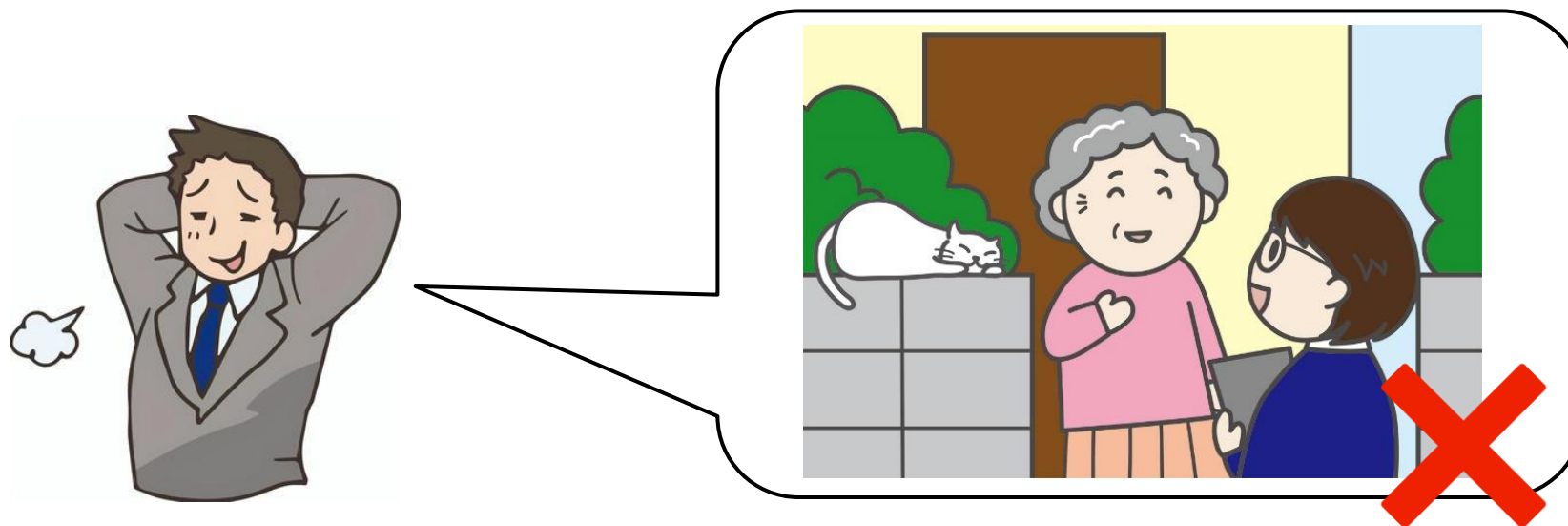
4 告知事項の不告知 ①紛争の概要



買主が近隣挨拶に行ったところ、はじめて隣人トラブルが発覚

1. 中古戸建住宅を購入した**買主が**、リフォームをするため**隣家に挨拶に行った**ところ、『過去に瓦が落ちて、子供が怪我をしたトラブルについて速やかに改善するよう、過去に何度も売主に請求したことがあった』と告げられる
2. さらに『所有者が変わったのなら、**新所有者が同様の責任を負って改善すべき**』と言われる
3. **買主はこの説明を受けてない**と、仲介会社に約380万円を損害賠償請求

4 告知事項の不告知 ②紛争の原因



告知書を過信、近隣へ挨拶もしなかった

1. 一般的な見解として近隣トラブルの存在については、売主に告知してもらうほかなく、仲介業者に近隣から事情確認する義務までは認められない
2. 契約前に近隣に挨拶ぐらいしておけば、隣人から告げられ分かった可能性（トラブルを未然に防げた可能性）が高い

4 告知事項の不告知 ③紛争の未然防止

曖昧な売却動機は、物件や周辺環境に問題があることが多い

【隣人とのトラブル】



【物件に問題がある】



告知書だけに頼らず、近隣へ挨拶（情報収集）

1. 売主の告知書を過信しない（住んでいなかったり、相続で取得した場合などは、ほとんどあてにならない）
2. 特に、売却動機が曖昧な場合は、何かトラブルを抱え込んでいる可能性が高い（隣人トラブル、物件の瑕疵など）
3. 隣人とコンタクトをとることは、売主から開示されないネガティブな情報を収集することができる

Ⅲ 中古マンションの場合

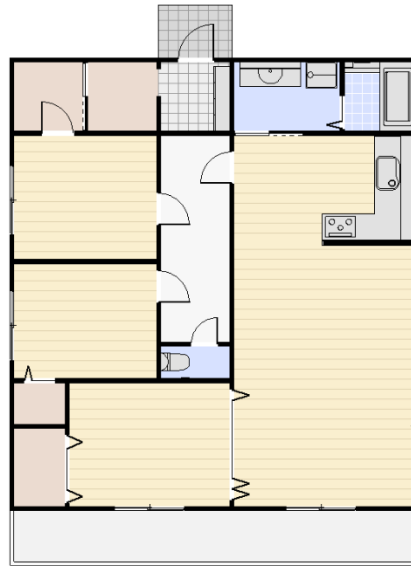
～マンション固有の説明事項の誤り～

1. 不動産の表示等に関する紛争
2. 生活関連施設の不具合
3. 管理規約の確認漏れ
4. 告知事項の不告知



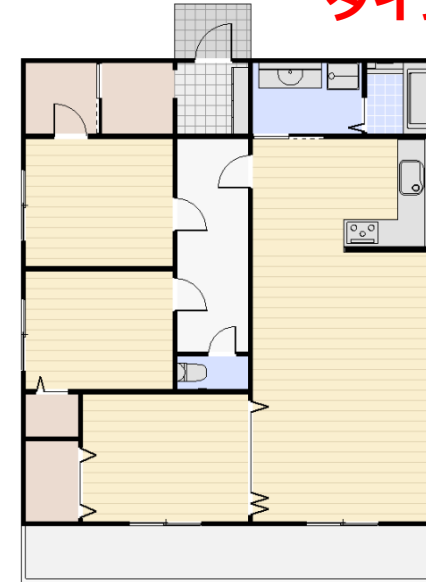
1 不動産の表示等に関する紛争 ①紛争の概要

タイプ2F



分譲時のパンフレットから抜粋
する際、**部屋を間違えて広告**

タイプ2F-a



入居後にバルコニー方位が違っ
ことが判明

1. 購入希望者は、**南側バルコニー**の物件広告をみて購入申込み、内覧をした上で売買契約を締結
2. 引渡し後、広告と**バルコニー方位が違っ**ことに気付き、仲介業者にクレーム
3. 誤った広告をした仲介業者は、約350万円の損害賠償に応じる

1 不動産の表示等に関する紛争 ②紛争の原因

全宅連版重要事項説明書【区分所有建物】



各部屋の大きさなどは重説の項目にない
(広告の誤りが重説で訂正されない)

(1) 建物

一棟の建物の表示	所 在			
	構 造	／		
	規 模	地上 () 階・地下 () 階・総戸数 () 戸		
	延 床 面 積	m ²	新 築 時 期	年 月 日
専有部分の建物の表示	家 屋 番 号	建物の名称		
	種 類			
	構 造	／ 階建		
	床 面 積	(壁芯) _____m ² (登記簿) _____m ²	附 属 建 物	()
間 取 り			主たる開口部の方位	
備 考				

内覧しても間違いに気が付きにくい

1. 重説に記載のある項目

広告で間違っているでも重要事項説明で訂正できるが、方位は内覧しても間違いに気が付きにくい

2. 重説に記載のない項目 (広告でしか提供されない情報)

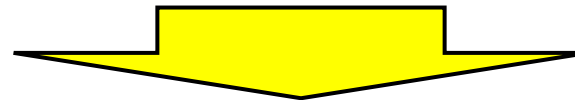
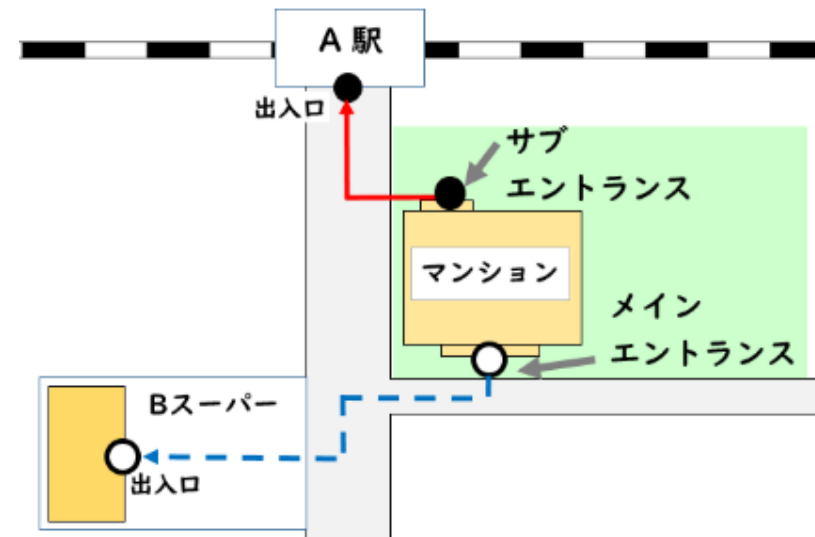
部屋の大きさなどは重説で訂正されず、広告で間違った認識のまま契約し、引渡し後にトラブルになることが多い

1 不動産の表示等に関する紛争 ③紛争の未然防止

分譲時のパンフレットだけに頼らず、必ず現地照合をする

不動産の表示に関する公正競争規約
＜R4.9の改正＞

例) 物件の起点について、マンションや
アパートについては、**建物の出入り口**を
起点とする（規則第9条第7号）



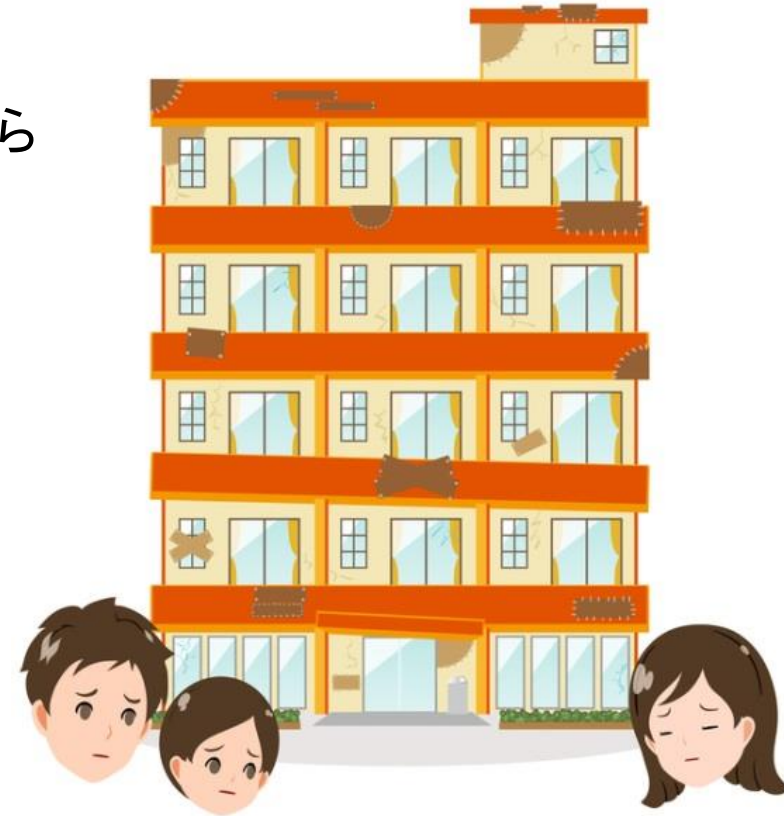
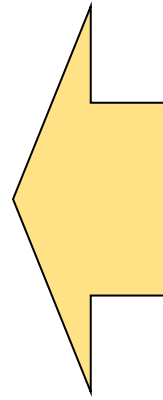
R4.9以前に分譲したマンションは、**改正前**の公正競争規約に基づきパンフレットが
作成されている（**そのまま広告に転記せず**、改めて調べ直す）

2 生活関連施設の不具合（水道管の錆・赤水）

①紛争の概要



入居後、水道管から
錆・赤水が出る



1. 購入した中古マンション入居後に、**水道水から錆が出る**とクレーム
2. 仲介業者は水質検査などを提案したが、**怒りが収まらず**契約解除
3. 仲介手数料のほか、契約にかかった諸費用一式を賠償請求させられる

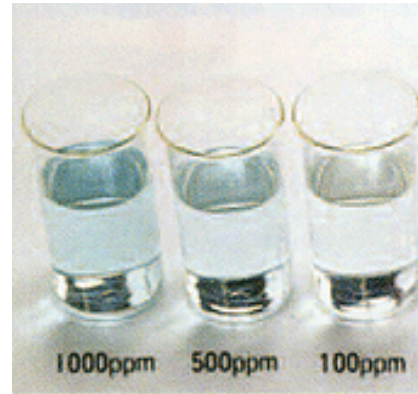
2 生活関連施設の不具合（水道管の錆・赤水）

②トラブルの原因

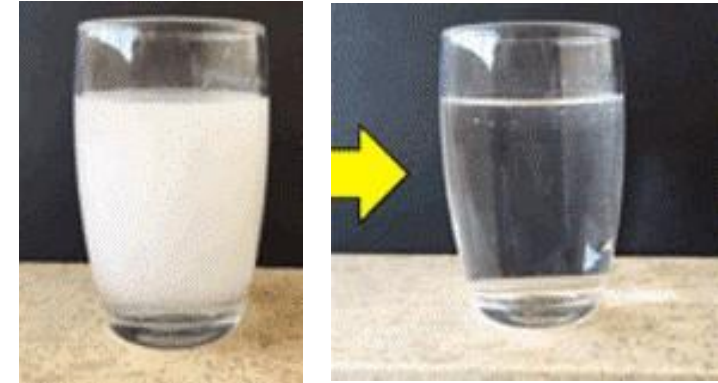
赤い水



青い水



白い水



- 赤い水： 鋳鉄管や鋼管等から鉄サビが流出したため
- 青い水： 銅管から銅イオンが溶け出したため
- 白い水： コップに汲んですぐに透明になる場合は、水道水に溶け込んだ空気が大量の気泡になったため。コップをしばらく放置しても色が消えない場合は、水道管が老朽化等により亜鉛が溶け出したため。

1. 水道管は、主にダクタイル鋳鉄管や鋼管、塩化ビニル管などが使われる。
2. 給湯器や湯沸かし器には、熱や腐食に強い銅管が使用される。

2 生活関連施設の不具合（水道管の錆・赤水）

③ 紛争の未然防止

1960年代～1970年頃

1970年代以降

1990年以降

築年数の古い物件
長期空き家の物件

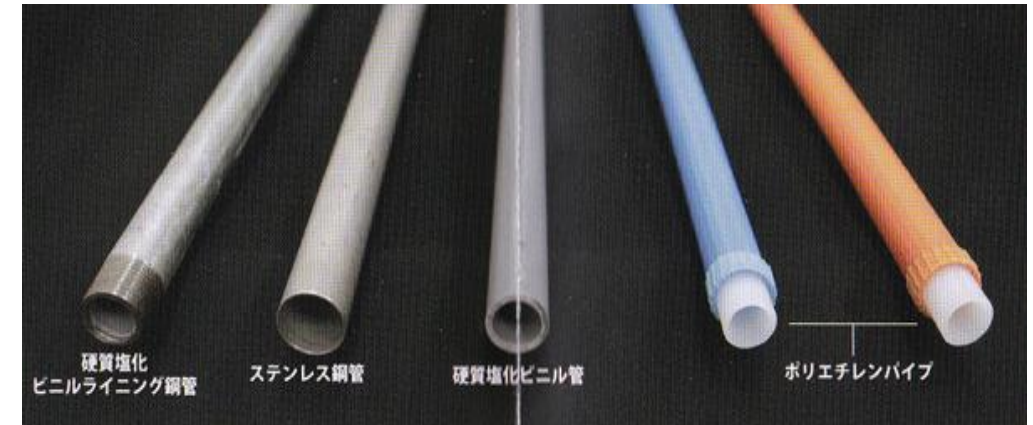
必ず一度蛇口をひねる



亜鉛メッキ鋼管の腐食例



樹脂コーティング継手

硬質塩化
ビニルライニング鋼管

ステンレス鋼管

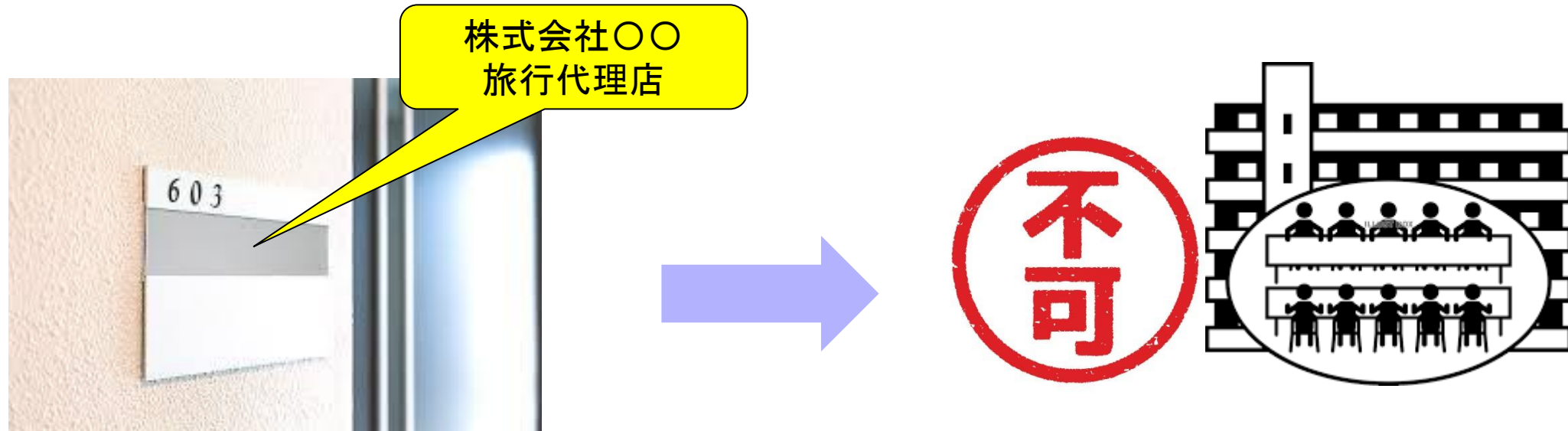
硬質塩化ビニル管

ポリエチレンパイプ

1. 室内の設備は、**事前に一通り稼働**させて確認することが重要
 - ・ 空き家で**ライフライン**を止めている物件は、開通したと同時に買主と一緒に確認しておく
 - ・ そのとき**不具合が見つかった場合の措置**（売主・買主の負担割合）も事前に取り決めしておく
2. 水道を流した際に、**排水の状態も一緒に確認**しておく

3 管理規約の確認漏れ（専有部分で事業を希望）

①紛争の概要



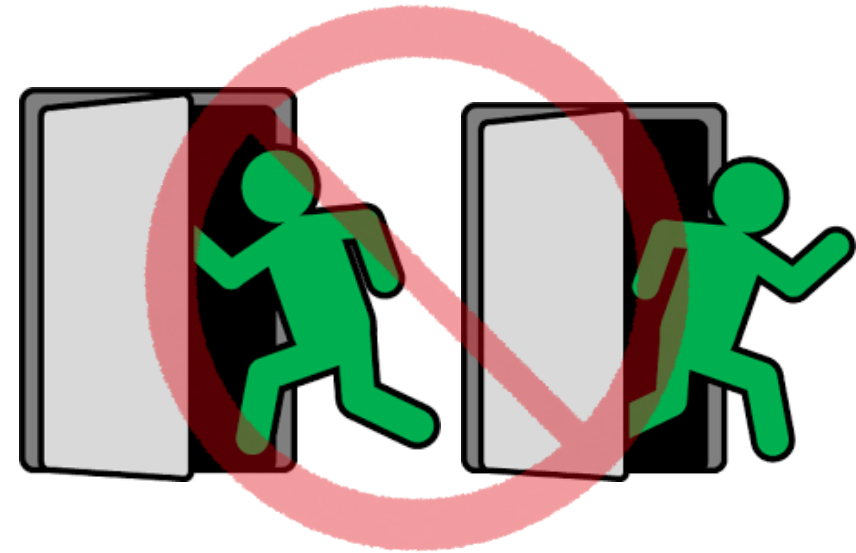
1. 管理規約上、住居部分における店舗・事務所使用が一部禁止されているマンションを仲介
2. 買主が引渡し後に旅行代理店の事務所として使用したところ規約に抵触、管理組合から退去を求められる
3. 買主から事務所使用できないことを理由に仲介業者へ賠償請求をしてきた

3 管理規約の確認漏れ（専有部分で事業を希望）

②紛争の原因



事務所の使用は可能だが・・・

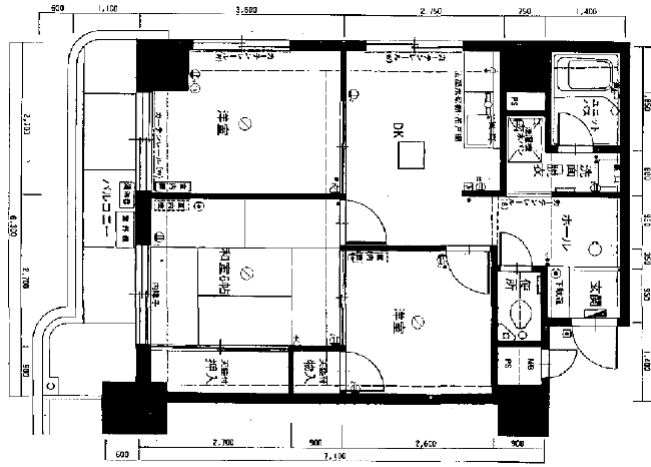


不特定多数が出入りする業種は禁止

1. 事務所は原則可能であったが、**不特定多数が出入りする業種は禁止**されていた
2. 買主も事前に事務所として使用可能かどうか仲介業者に確認していたが、仲介業者は「事務所は可能」と回答
3. あらかじめ**買主が旅行代理店の事務所として利用することが分かっており**、再度管理規約を確認し管理会社に確認すべきであった

3 管理規約の確認漏れ（専有部分で事業を希望）

③紛争の未然防止



新築分譲時



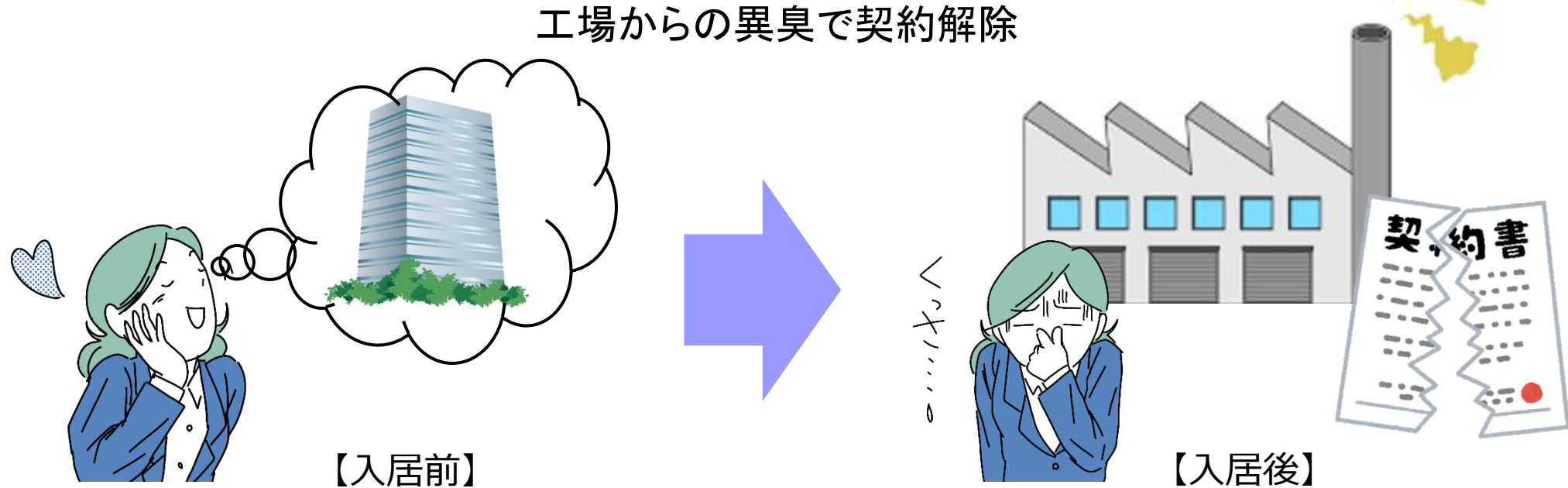
現状は事務所



1. 近年、中古マンションの自宅を店舗・事務所として使用するケースが一定数みられる
2. 買主から言われなくても、事前に『居住以外の利用可能性があるか』どうか確認しておくことが安全
3. もし居住以外の利用目的であれば、それが規約に抵触しないかどうか、**管理会社等に再度確認**しておく（居住以外の利用が**なければその旨を書面化**）

4 告知事項の不告知（騒音・振動・臭気等）

①紛争の概要



1. マンション（分譲）を購入した買主から、引渡し後に「実際に住んでみると、昼間にマンション横の工場から異臭がする。当初聞いていた話と違う」とクレーム
2. 仲介業者は工場から異臭が発生することについて知らず、重要事項等での事前に告知もしていない
3. 相手方から売主と仲介会社に対し、契約解除、登記費用、引越費用、慰謝料など賠償請求される

4 告知事項の不告知（騒音・振動・臭気等）

②トラブルの原因



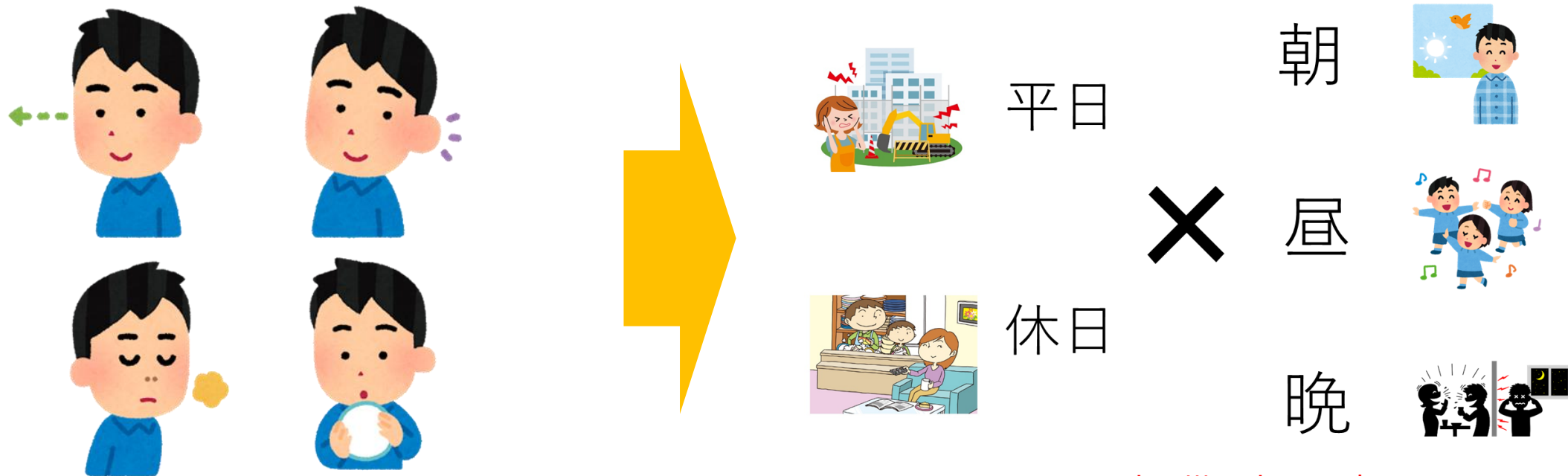
1. 取引当事者の弁

1. 売主・・・平日の日中は仕事でほとんど気にしていなかった。
2. 買主のご主人・・・土日しか事前内覧しておらず分からなかった。
3. 買主の奥様・・・現地内覧の際に多少の臭いには気づいたが、ここまで強い異臭ではなかった。

2. 買主から賠償請求で提訴された後、売主へ事情説明し過去の議事録を確認したところ、過去に住民からの臭いに対する苦情のやり取りの記録が残っていたことが判明、賠償に応じることとなる

4 告知事項の不告知（騒音・振動・臭気等）

③紛争の未然防止



騒音や臭いは現地に行かないと分からない
(五感を働かせる)

曜日と時間帯を変えて確認
(最低6回～9回は現地を確認)

1. 騒音・振動・異臭（短時間の現地確認で気付かず告知漏れとなるケース）
2. 日照や眺望障害（現在良好な環境でも後に付近に建築された建物で障害を受けトラブルになる）
3. 嫌悪施設（近隣にごみ焼却場や廃棄物処理施設、遊戯施設等の施設がある場合、その他に暴力団事務所や、新興宗教団体施設が存在するケース）

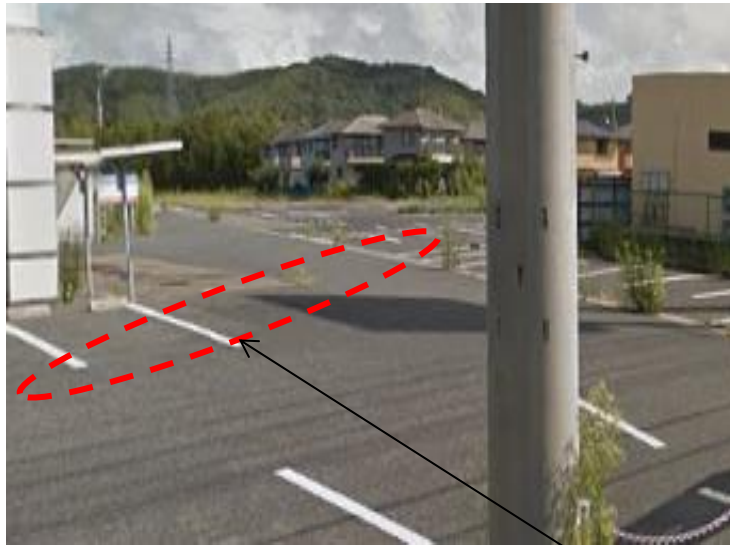
IV 事業用不動産の場合

～住宅にはない物件の特徴からくる紛争～

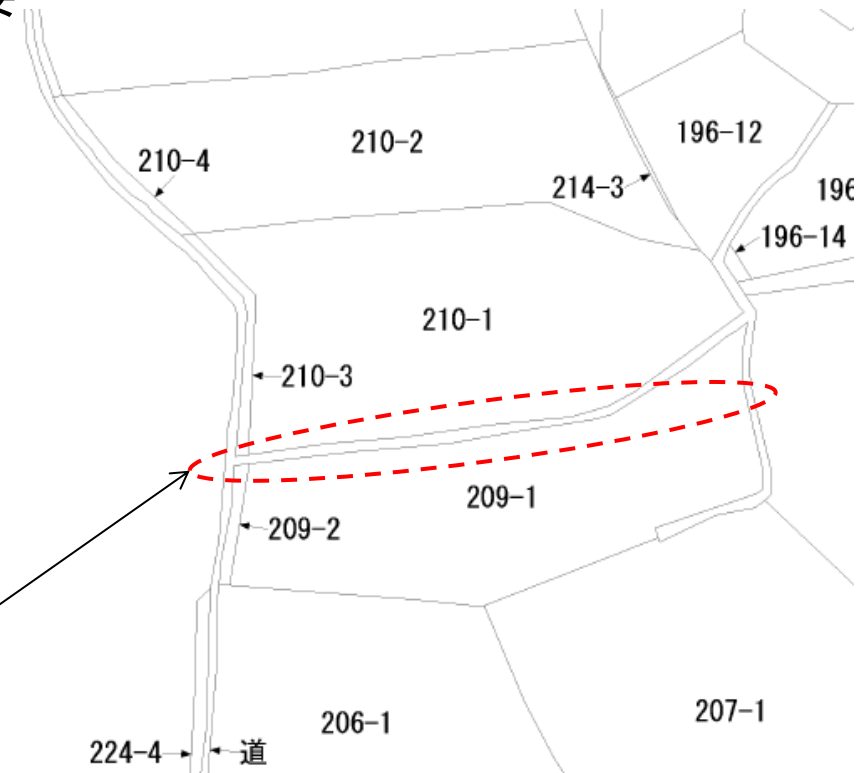
1. 不動産の表示等に関する紛争
2. 生活関連施設の説明漏れ
3. 法令上の制限の説明漏れ
4. 告知事項の不告知



1 不動産の表示等に関する紛争 ①紛争の概要

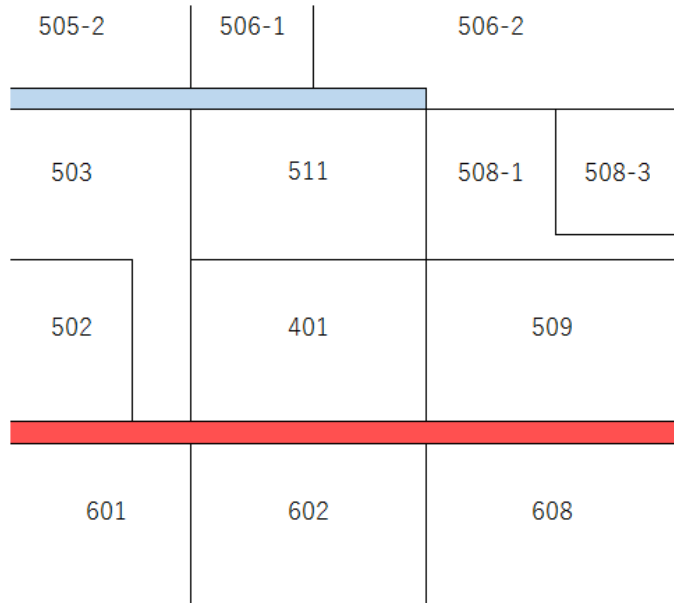


赤線の部分

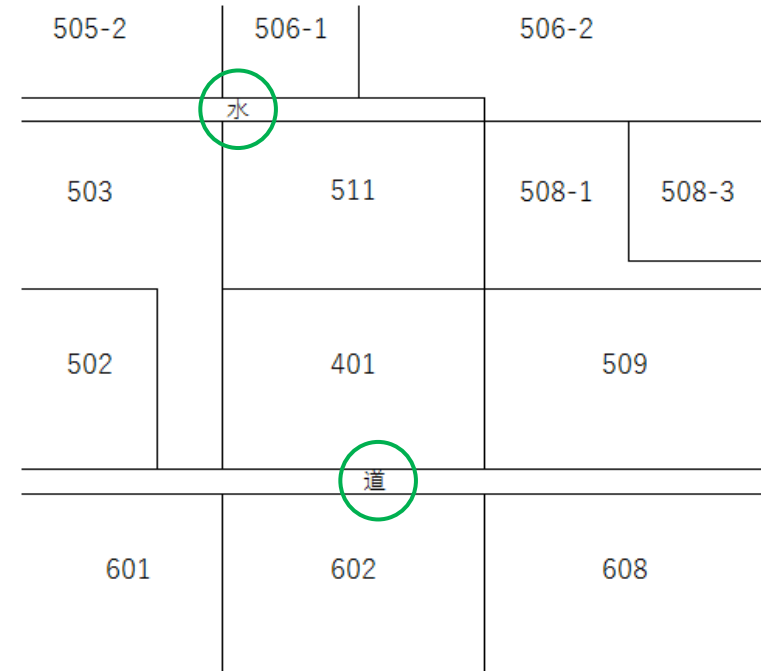
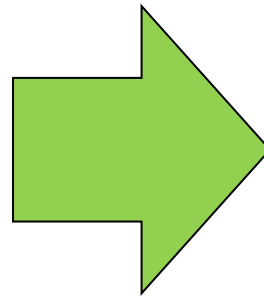


1. パチンコ店舗付き土地を仲介し、現地案内して売買契約
2. 後日、測量した土地家屋調査士からの指摘で、土地の一部に赤道があり、重説で説明していなかったことが判明
3. 買主から、一定期間の占有使用料（約200万円）又は払い下げにより土地を取得し移転するよう要求された

1 不動産の表示等に関する紛争 ②紛争の原因



旧土地台帳の附属地図(公図)



現在の公図

里道（赤道）とは

- ・ 大正8年以降道路法の適用されない認定外道路
- ・ 国有財産として管理され、平成17年以降は市町村の財産
- ・ 公図に道路が赤く描かれていたため通称「赤道」

旧水路（青線）とは

- ・ 河川法が適用や準用されない水路
- ・ 公図に水路が青く描かれている

旧土地台帳の附属地図



1 不動産の表示等に関する紛争 ③紛争の未然防止

【土地の表示に関する調査】



1 売主に境界確認



2 資料の収集・確認



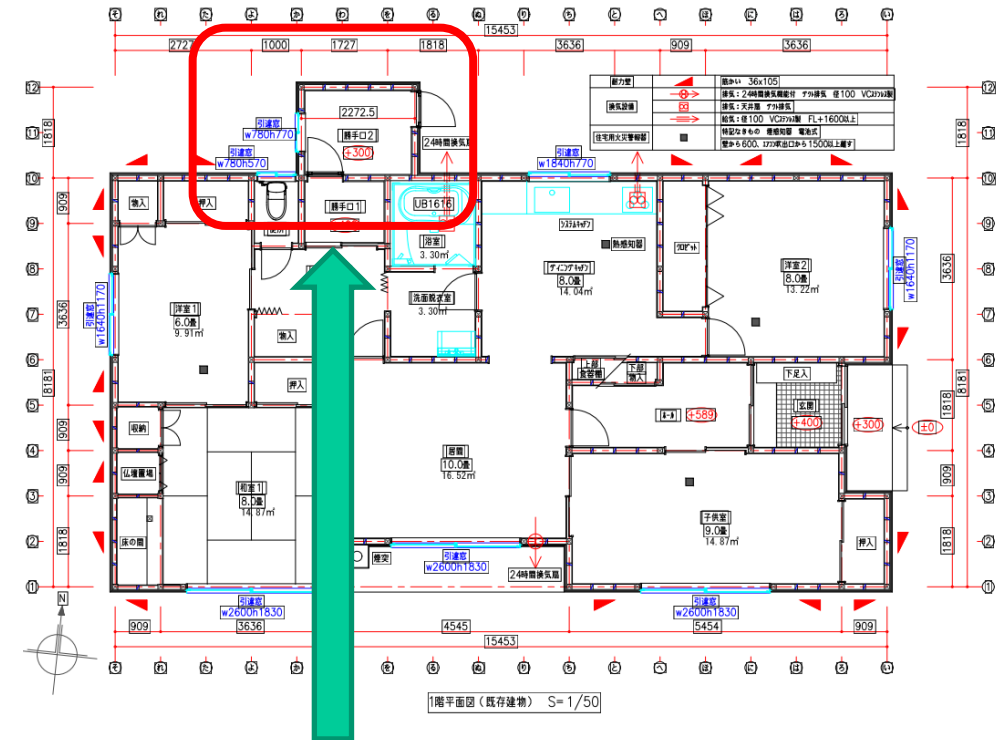
3 現地で照合確認
(最も多い紛争)

違いがあるときは
契約前に...

4 専門家へ相談・確定測量



【建物の表示に関する調査】



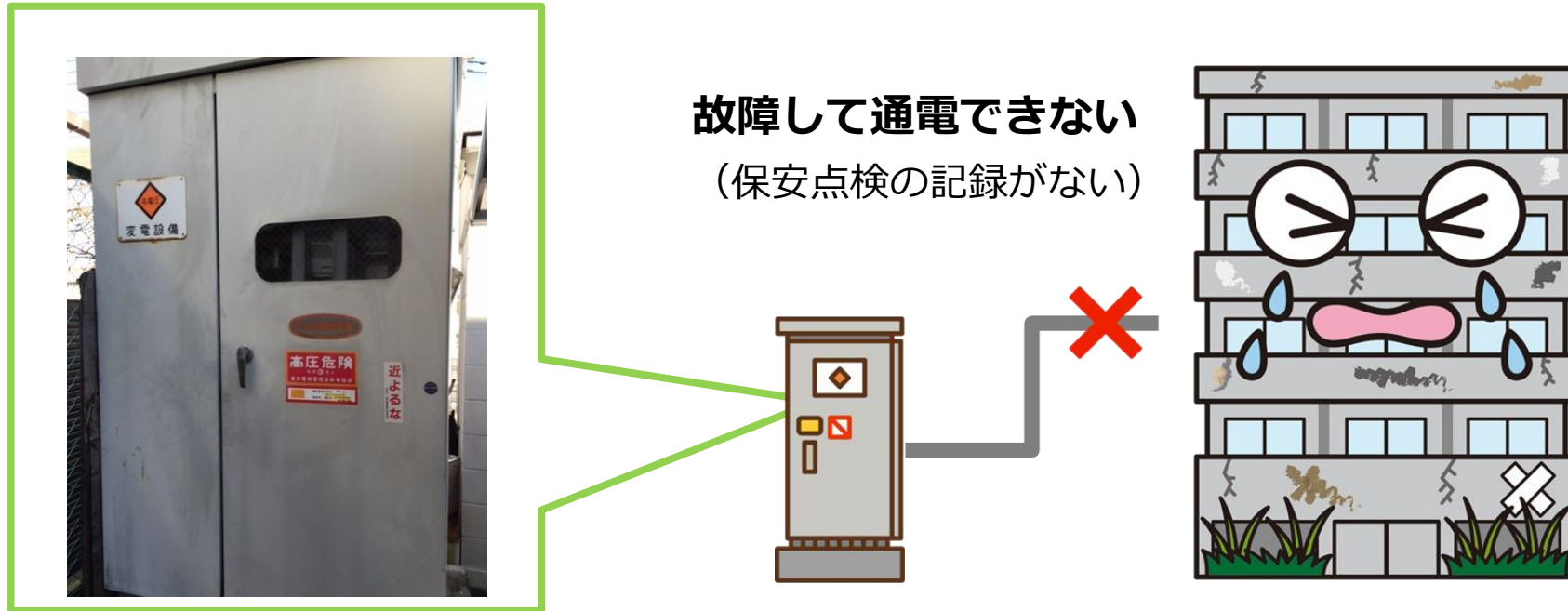
建物の形状を現地照合

事業用不動産も、**基本的な調査は同じ**

1. 公図・地積測量図・建物図面等の資料の収集、確認
2. **現地照合**をして一致しないときは専門家へ相談

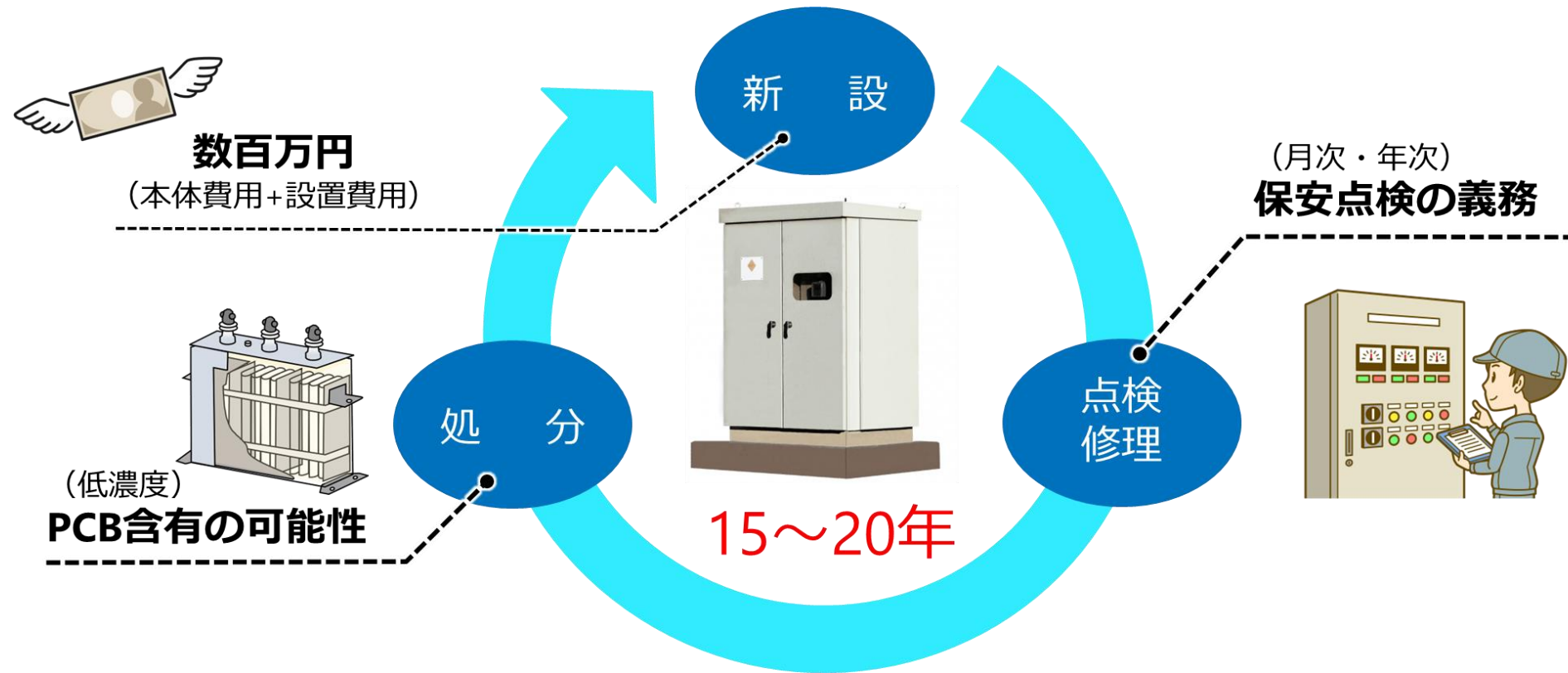
2 生活関連施設の不具合 ①紛争の概要 ー 高圧受電設備(キュービクルの故障) ー

【故障に気づかず売買】



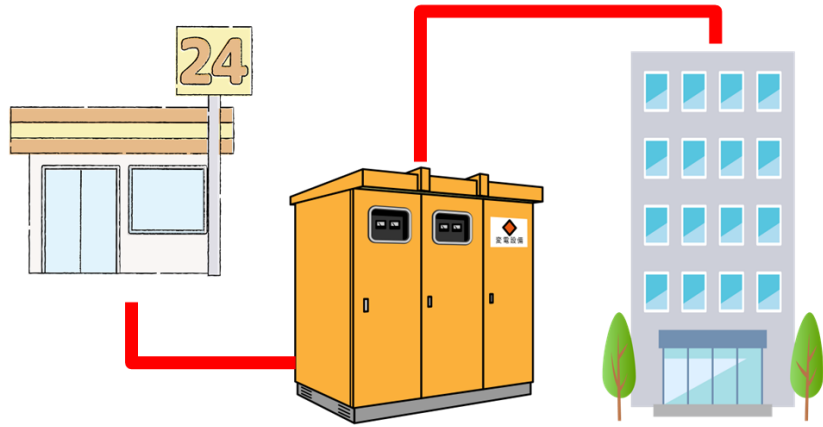
1. しばらく使われていなかった店舗ビルについて、売買契約を締結（**現地内覧時は電気が閉栓**されていた）
2. 引き渡し後、買主が通電しようとしたところ、**高圧受電設備が故障**していることが判明
3. 余計に必要なとなったキュービクルの撤去費用・再設置費用を請求される

2 生活関連施設の不具合 ②紛争の原因と対策1 【保安点検記録の確認】



- 受電設備は、月に1度又は隔月で**保安点検することが法令で義務付け**られており、保安管理を怠り、事故が起こった場合は使用者又は所有者に責任が発生する（電気事業法第118条）。
- 売主が物件を確知していない取引物件に高圧受電設備がある場合は、**法定点検実施の有無**を所有者に確認しておく必要がある。

2 生活関連施設の不具合 ②紛争の原因と対策2 【現地確認】



他の建物と共用で使用
(処分できない)

高圧受電設備
(キュービクル)



キュービクルの小窓から
稼働しているかどうか確認

【稼働していない】



【稼働している】



1. 売主（破産管財人弁護士）と売買契約を締結した買主は、倉庫の建設を計画
2. 土地にあったキュービクルが使用されておらず、売主・電力会社に確認した仲介会社は「撤去可能」と説明
3. 売買契約後に隣地の店舗で撤去予定のキュービクルから電源を引いているとの事が判明
4. 余計に必要なとなったキュービクルの移設費用・電柱設置費用を請求される

3 法令上の制限の説明漏れ（消防法） ①紛争の概要



1. 1棟の複合用途ビル（RC造地上4階地下1階）の売買を仲介（重要事項説明時に消防設備は点検未了とだけ説明）。
2. 引渡し後、買主の業種では地階の自動火災報知設備の設置や4階に防火戸等が必要になることが分かり、これら費用の説明が不十分であるとして、是正工事費約100万円を賠償請求された。
3. 後日、監督行政庁から呼び出され、（本件とは関係のない）重説の誤記などを指摘、解決を促され、最終的に解決金を含む355万円を買主に支払うこととなった

3 法令上の制限の説明漏れ（消防法） ②紛争の原因

【消防設備設置基準の一例】

[illegible]

文字が小さすぎて読めない
ぐらいたくさんあり過ぎ！



- 消防法で定める消防設備は、業種ごと・建物規模ごとに必要とされる設備が、多種多様に異なっている
- これらを仲介会社がすべて理解して、調査説明するのは困難

3 法令上の制限の説明漏れ（消防法） ③紛争の未然防止

【消防用設備等点検結果報告書】
(消防法17条の3の3)

別記様式第2

消防用設備等(特殊消防設備等)点検結果総括表 (その1)

名 称			防 火 管 理 者	
所 在 地			点検実施 責 任 者	
点検種別	機器点検・総合点検・(設備 等設置維持計画による点検)	点 検 年 月 日	年 月 日 ~ 5 年 9 月 6 日	
設 備 名	点 検 結 果		措 置 内 容	立 会 者
	判 定	不 良 内 容		
消火器具	良・不良	未設置あり×1 10年経過耐圧未実施 (12本)	設置を要します。 取付状態の高さ等しくは、 取替が必要と見えます。	
自動火災報知設備	良・不良			
避難器具	良・不良			
誘導灯及び誘導標識	良・不良			
凍結防止管	良・不良			

【違反対象物の公表制度】

公表対象物調べる

調べたい建物が所在する地域の
都道府県をクリックしてください。
公表制度に係る各市町村又は消防本部の
ホームページ(リンク集)が表示されます。

北海道・東北エリア
北海道 青森県
秋田県 岩手県
山形県 宮城県
福島県

中部エリア
新潟県 富山県
石川県 福井県
山梨県 長野県
岐阜県 静岡県
愛知県

中国エリア
鳥取県 島根県
岡山県 広島県
山口県

九州・沖縄エリア
福岡県 佐賀県
長崎県 熊本県
大分県 宮崎県
鹿児島県 沖縄県

関東エリア
茨城県 栃木県
群馬県 埼玉県
千葉県 東京都
神奈川県

近畿エリア
三重県 滋賀県
京都府 大阪府
兵庫県 奈良県
和歌山県

四国エリア
徳島県 香川県
愛媛県 高知県

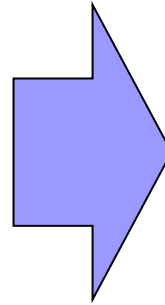
- 1. 消防設備は定期点検が義務付けられている（点検結果報告書の確認）
- 2. 特定多数の者が出入りするような建物で重大な消防法違反があるときは、各消防本部のホームページにその建物名、住所、違反の内容が公表される仕組みとなっている（総務省消防庁のホームページから全国検索可能）
- 3. 買主の事前調査や売主の協力義務などの特約が有効

3 法令上の制限の説明漏れ ③紛争の未然防止(その他業法に規定がない法令の対策)

買主の固有の法令に関して、当事者に損害が生じないように取り決めておく



買主自ら役所等で調査確認



開業できない場合は白紙解除

『買主の業種業態固有の法令』が関係する場合の特約例

1. 買主の開業と関係する風営法等の法令（条例等を含む）や規制については、本件売買契約の締結後〇日間を買主の調査期間とし、買主の責任において、これら法令規制の調査を行うものとします。
2. 調査により、買主の本契約における**目的を達成できないことが判明した場合**は、それを条件に本契約は白紙解除されたものとし、売主が買主から受領済みの金員を買主に対し返還するのと引き換えに、買主は本物件を明け渡すものとします。
3. 買主は、上記調査期間中は、本物件の現状を変更しないものとし、**2を理由とする契約解除**により本物件を**返還する場合**には、変更した箇所を**現状に復帰して返還する**ものとします。また、**その場合**、本物件の売買契約にかかった諸費用は**すべて買主が負担し、売主に請求しない**ものとします。

4 告知事項の不告知 【埋蔵文化財】 ①紛争の概要

【契約・引渡し】



売買代金
1,200万円

【教育委員会へ届出】



遺跡発見

【発掘調査に移行】



調査費用
約5,000万円

1. 新規に事業所を開設するため土地を探していた買主に、仲介業者は約7,000㎡の土地を紹介し1,200万円で契約。引渡し後、国土法を届けた際に埋蔵文化財包蔵地に該当されていると指摘を受け、教育委員会へ届出
2. 試掘調査で埋蔵文化財が見つかり、発掘調査（本格調査）に移行、発掘調査の費用は事業者負担のため約5,000万円の費用を負担しなければならなくなった
3. 仲介業者の説明不足を理由に訴訟提起し、最終的に仲介業者が3,000万円支払うことで和解

4 告知事項の不告知 【埋蔵文化財】 ②紛争の原因

発掘調査の費用負担



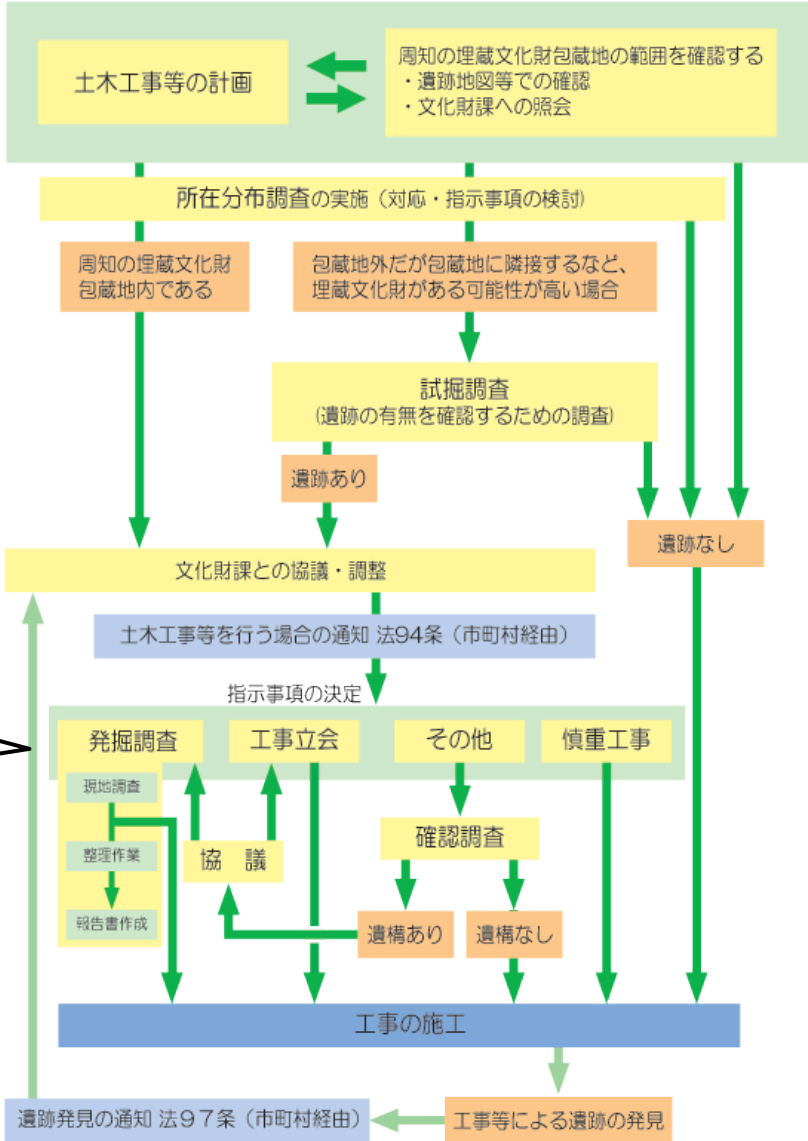
自己居住用の専用住宅
(所有者に負担なし)



左以外の場合
(所有者負担)

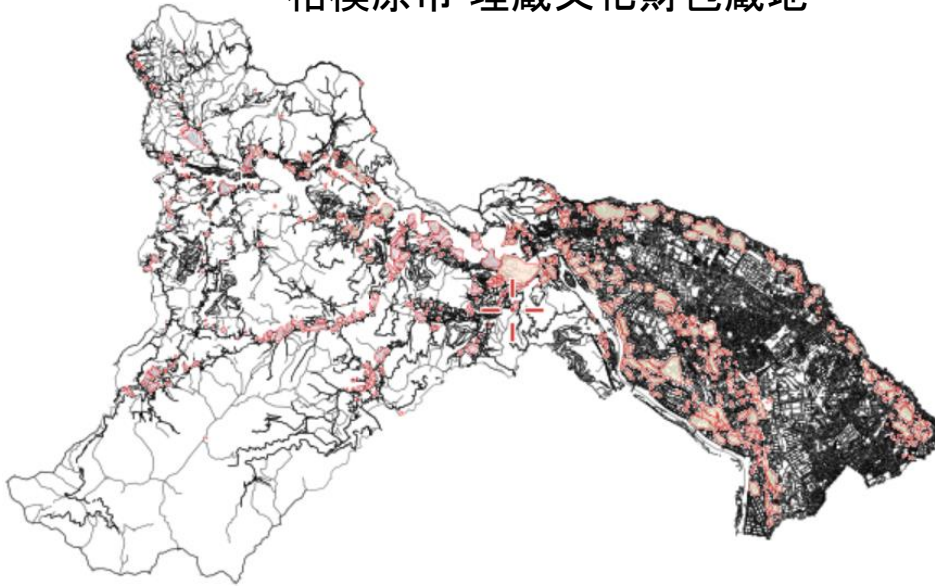


埋蔵文化財包蔵地に関する連絡調整の流れ

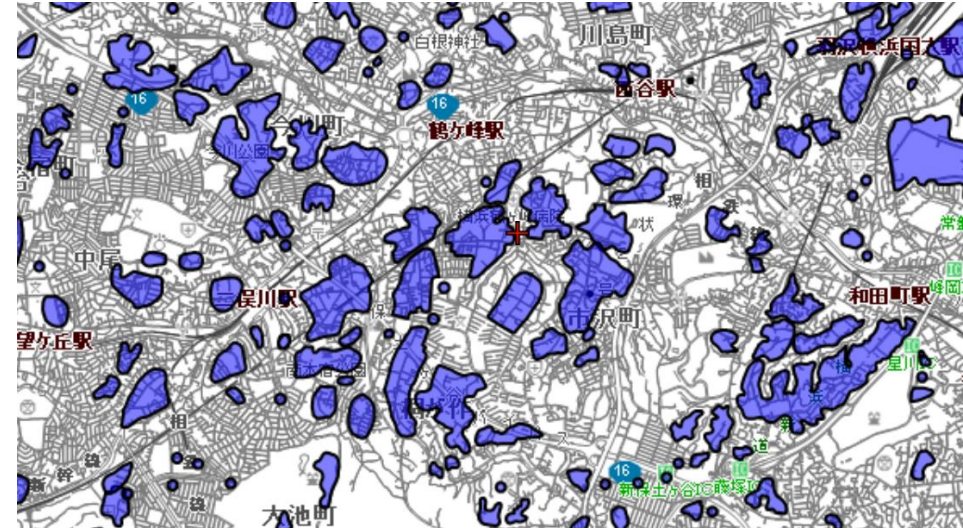


4 告知事項の不告知 【埋蔵文化財】 ③紛争の未然防止

相模原市 埋蔵文化財包蔵地



横浜市 埋蔵文化財包蔵地(一部)



＜重説・契約書の実例＞ 埋蔵文化財包蔵地に該当した場合

1. 買主は、本物件が埋蔵文化財包蔵地に該当しており、試掘調査の結果によっては、**市の発掘調査が必要になること**、及び**その発掘調査費用は買主が負担することを承諾するもの**とします。
2. 万一、試掘したうえ発掘等の作業が発生し引き渡し時期に変更がある時または多額の費用負担が発生する時は、売主及び買主共に協議によるものとする。但し、**協議が調わなかった場合**、**本契約は白紙解除となり**、**売主は受領した金額を無利息にて速やかに買主に返金しなければならない**。

V 収益物件の場合

～ 収益に係る項目の説明誤り ～

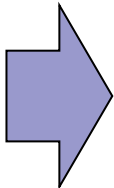
1. 不動産の表示等に関する紛争
2. 生活関連施設の説明漏れ
3. 賃貸借契約上の約定説明漏れ
4. 告知事項の不告知



1 不動産の表示等に関する紛争 ①紛争の概要



説明では・・・



実際は・・・



物件状況確認書（告知書／土地建物・土地用）（物件名： ）

売買物件の状況（現況更地は①～③の記入不要、建物解体後の更地渡しは①～③、⑦～⑩の記入不要）
売主は、売主が現在知っている売買物件の状況について、以下のとおり買主に説明いたします。
物件の状況 本物件は通常の経年変化があるほか、下記のとおり状況であります。

項 目	状 況
①雨漏り	☐ 現在まで雨漏りを発見していない。 ☐ 過去に雨漏りがあった。箇所： 年 月頃 修理工事：未・済 ☐ 現在雨漏り箇所がある。箇所：
②白蟻被害	☐ 現在まで白蟻の被害を発見していない。 ☐ 白蟻予防工事：未・済 年 月頃 ☐ 過去に白蟻の被害があった。箇所： 駆除と修理工事：未・済 年 月頃 ☐ 現在白蟻の被害がある。箇所：
③建物の不具合（傾き・腐食・不具合等）	☐ 発見していない・ ☐ 発見している 箇所・状況：
④給排水施設の故障・漏水	☐ 発見していない・ ☐ 発見している 箇所・状況：
⑤増改築・修繕・リフォーム・用途変更の履歴及び資料	☐ 実施していない・ ☐ 実施している（ 年 月頃） ☐ 不明 箇所・内容： 建設業者： 建築確認済証： ☐ 有・ ☐ 無 検査済証： ☐ 有・ ☐ 無 設計図書： ☐ 有・ ☐ 無

告知書にも「リフォーム有り」と記載

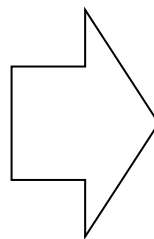
- 1. 賃貸アパート（3階、6部屋）の売買において、売主から全室改装済み（バス・トイレ別）と聞いて仲介した宅建業者は、その旨を買主に伝えて売買契約が成立
- 2. 売買時、売主は告知書を作成したが、引き渡し後に借主が退去し2部屋が未改装（改装前の同一タイプ）であることが発覚
- 3. 媒介業者の責任も問われ、内装、フローリング工事、ユニットバス入替え等で400万円×2部屋＝800万円の損害を請求される（最終的に150万円で和解）

1 不動産の表示等に関する紛争

②紛争の原因



媒介業者は1年前から物件を管理



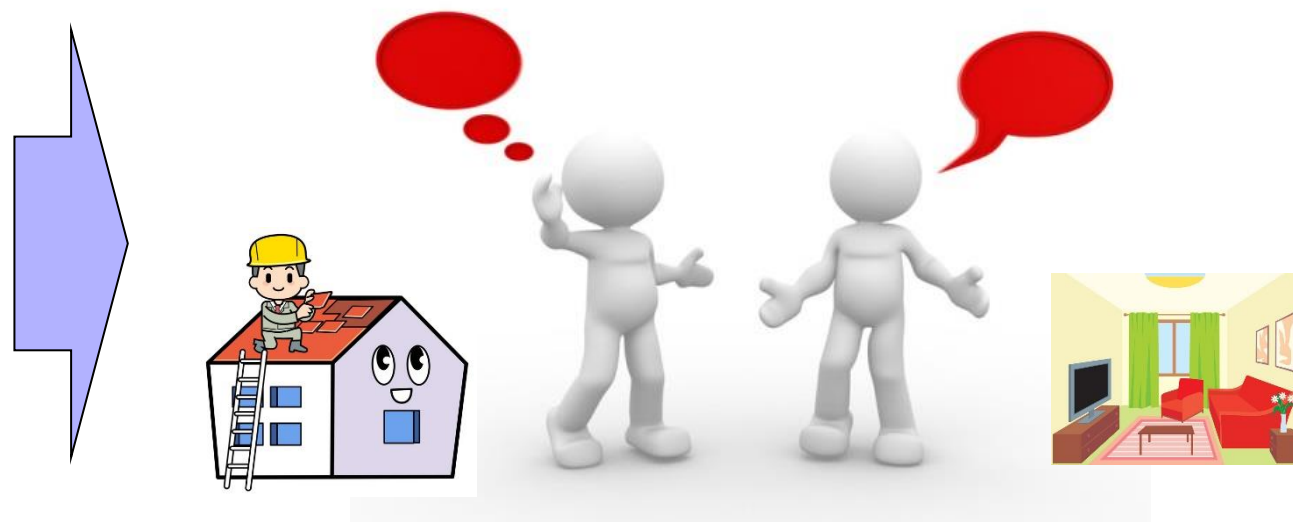
室内の確認が出来なかった

1. 売主は数年前に売買で取得、過去に全室**改装工事をした**と聞いて購入していたが、実際には一部が未改装であった
2. 媒介業者も**1年前から物件を管理**していたが、それ**以前から入居していた室内については、確認が出来なかった**（通常、借主が入居中の物件を内覧することは困難）ため、売主からその時の聞き取り情報が唯一頼りとなっていた
3. 賃貸マンション等の収益物件は、室内の確認が出来ない場合が多く、**入居者の退室で説明誤りが判明**する事も多い

1 不動産の表示等に関する紛争 ③紛争の未然防止



室内の確認が出来ない



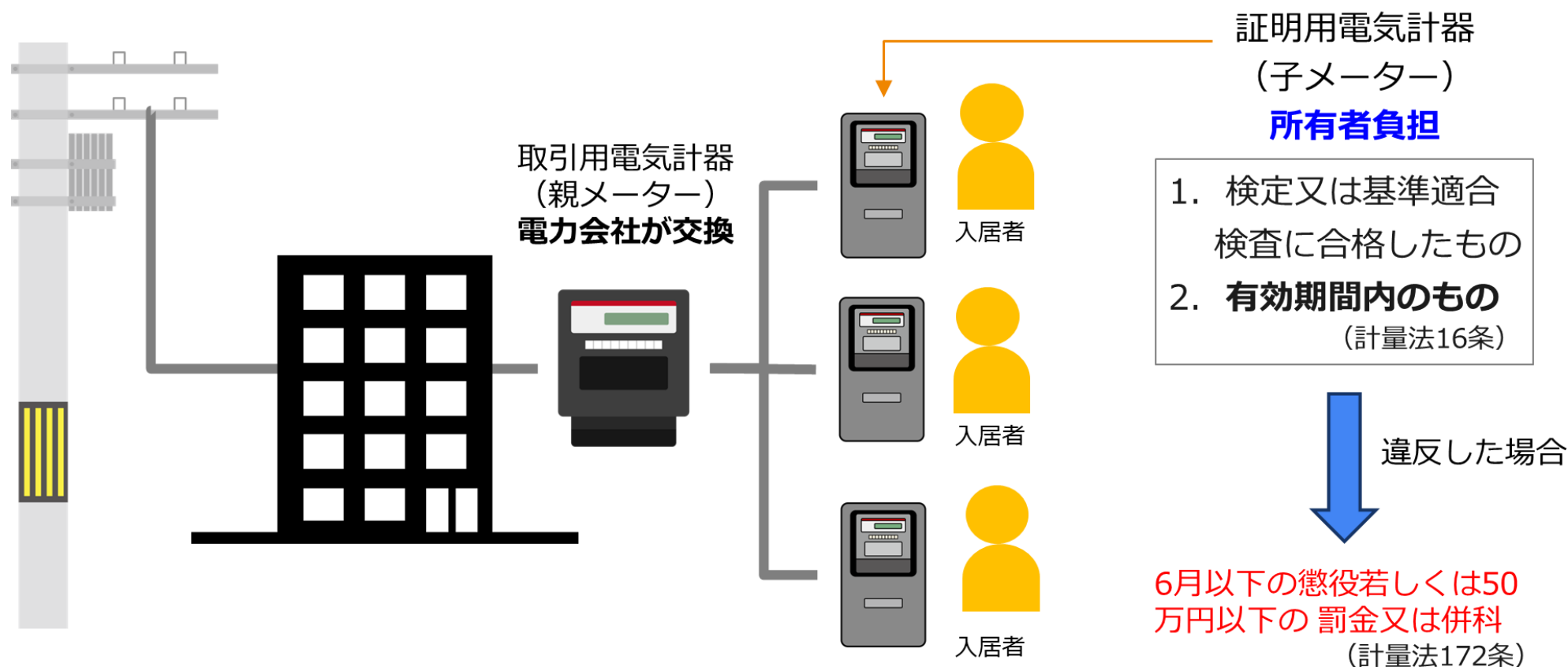
修繕履歴を聞き取り調査

1. 売り主や管理会社から十分な聞き取り調査を行う（空室があれば必ず室内を確認）
2. **契約書に免責事項を明記**（売主や管理会社からの情報提供が不十分な場合や、確信をもって相手方に説明できない場合は、重要事項説明書や売買契約書に必ず特約条項・容認事項を記載し当事者に説明しておく）

【特約条項・容認事項の例】

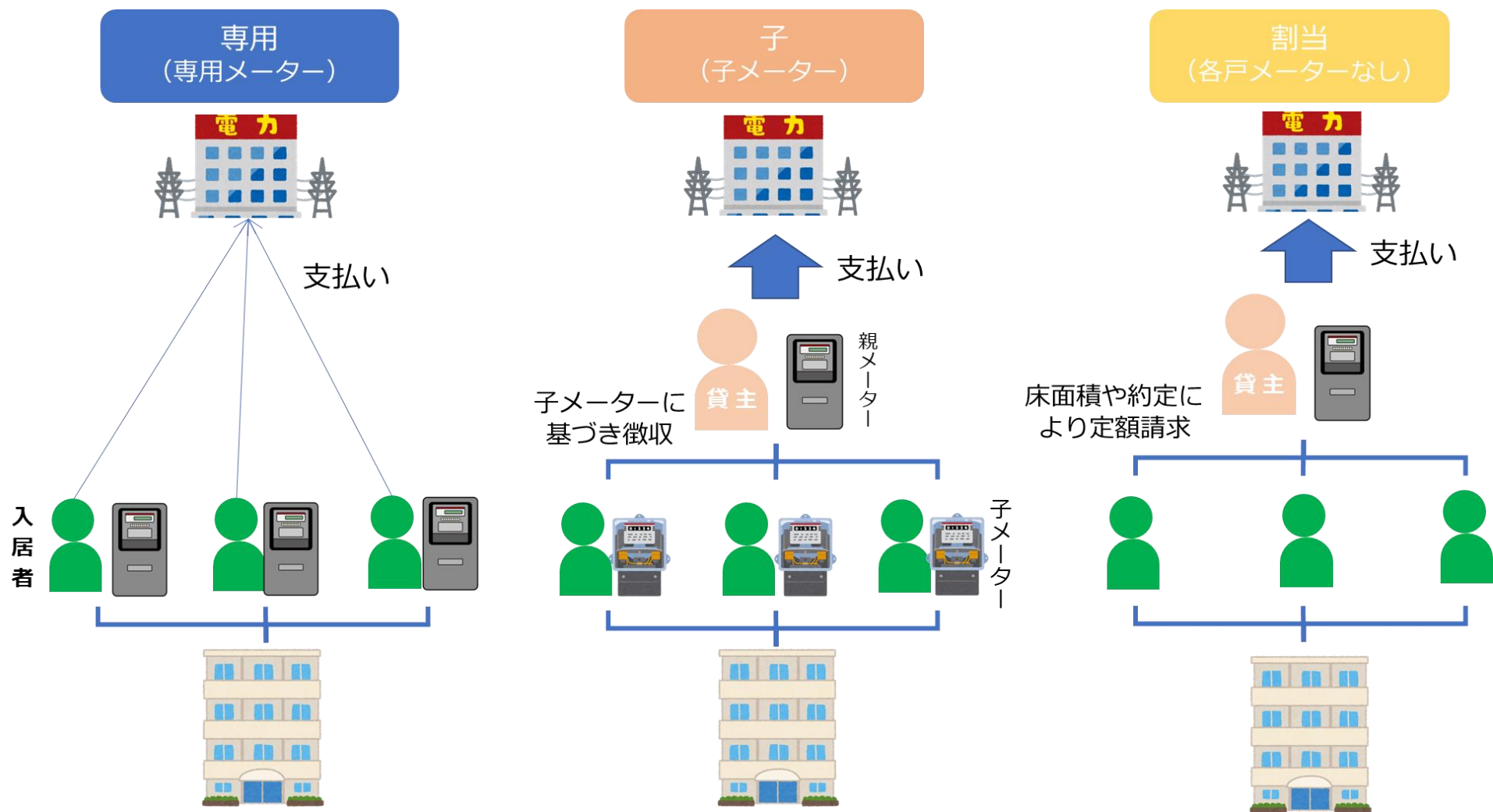
本物体は賃貸中であるため、**付帯設備等の室内の状況を確認できないことを買主は了承します。**

2 生活関連施設の説明漏れ(子メーター) ①紛争の概要



- 賃貸オフィスビルの売買で、**子メーターの有効期限切れ**を知らずに重説・売買契約を締結
- 引き渡し後、有効期限切れで**計量法に抵触する**ことが分かり、買主が交換しなければならず、
全ての子メーター交換費用約1,000万円を不動産会社に損害賠償として請求

2 生活関連施設の説明漏れ(子メーター) ②紛争の原因



入居者が電気を支払う方法として、「専用メーター」、「子メーター」「割当」があることを知らなかった

2 生活関連施設の説明漏れ(子メーター) ③紛争の未然防止

単独計器の場合 (検定ラベル又は適合ラベル)



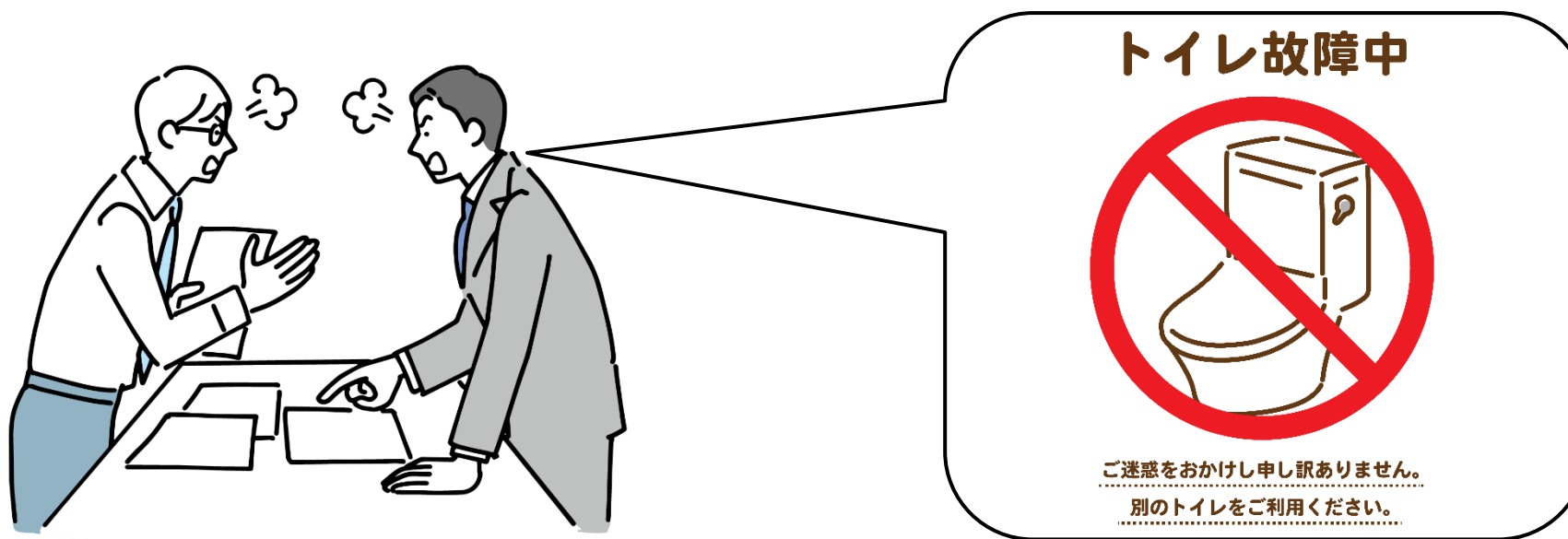
変成器付計器の場合 (検定票)



子メーターの有効期限の確認方法

1. **単独計器の場合**：検定ラベル・適合ラベルに表記（計器ガラスカバー正面から見て左下に添付されている直径2 cmの白地のラベルに黒の算用数字）
2. **変成器付計器の場合**：検定票に表記されている（計器の正面に向かって、右側の封印ネジに取り付けてある）

3 賃貸借契約上の約定説明漏れ ①紛争の概要



1. 収益物件の売買で、3階事務所のトイレが使用できないことで以前から**テナントとオーナーとの間でトラブル**が続いており更新時に賃料を減額、契約後にそれを知った**買主は売買代金の減額とトラブルが解決するまで決済延期を要求**
2. 売主は仕方なく解決費としてテナントへ約500万円を支払ったが、**代金減額と費用負担の原因を仲介会社の説明不足**にあるとして賠償を求め、仲介会社はこれに応じることとなった

3 賃貸借契約上の約定説明漏れ ②紛争の原因



【契約更新されたことで紛争は解決されたと思込み、更新契約書の内容を確認していなかった】

- 仲介会社は媒介依頼時に売主からトイレの故障でテナントとトラブルになっていることは聞いていたが、その後**売主とテナントは合意更新をしていることから**、売買契約時にテナントとトラブルが継続している認識がなかった
- また更新の際、設備の故障を理由に（**民法611条：滅失による賃料減額**）、賃料が減額されていたことを見落としていた

3 賃貸借契約上の約定説明漏れ ③紛争の未然防止

改正民法が適用される収益物件で、確認しておきたい契約内容

借主に関して検討すべき事項

1. 修繕権の範囲(607条の2)
2. 滅失による賃料減額(611条)



個人保証人に関して検討すべき事項

1. 極度額(465条の2)
2. 元本確定事由(465条の4)

＜※事業用の場合は(465条の10)を追加＞

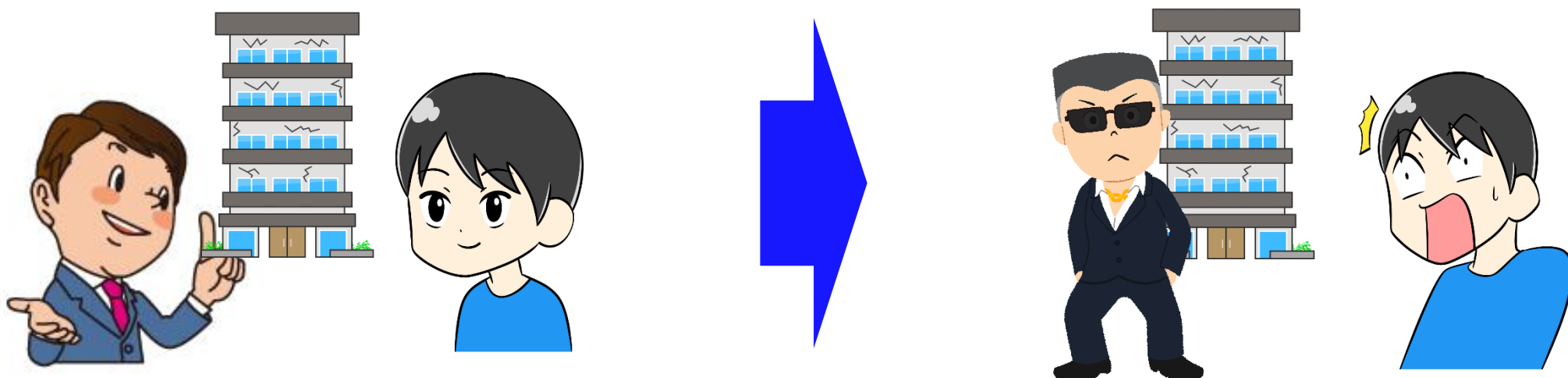


- 収益物件の取引では、必ず**賃貸借契約書（更新契約書）**の内容を確認しておく
 - 曖昧な点があれば自発的に貸主や管理会社へ確認しておく必要がある
- 書面に記載のない**テナントとオーナーとの交渉過程や約定**は、仲介会社の知ることができない
 - 告知書などで対応する方法もあるが、**事前に聞いていたこと**は必ず重説・売買契約前に再度確認しておく

4 告知事項の不告知

①紛争の概要

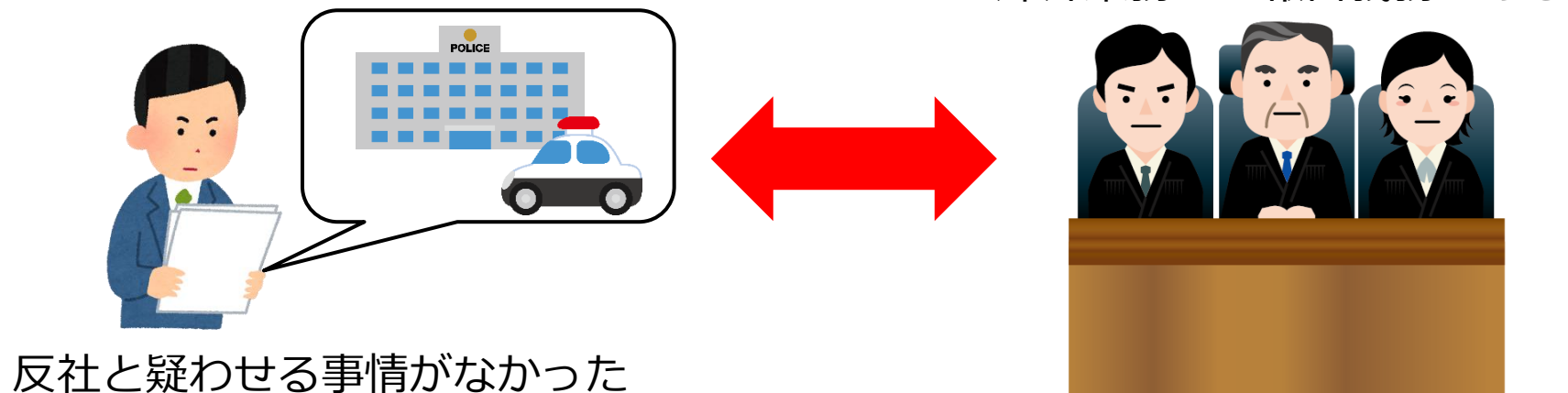
暴力団構成員の入居者を告知していなかったため、仲介会社の過失が認定



1. 1棟の賃貸マンションを投資目的で購入した買主が仲介会社に対し、購入したマンションに反社会的勢力である暴力団構成員が居住していた説明を怠ったとして約4億円の損害賠償を請求
2. 一審判決では、**仲介会社に約400万円の損害賠償請求が確定**（現在、控訴審で審議継続中）
3. 判決によれば、**捜査関係事項照会書を受領しながら、特に問題ないと考え、買主に交付しなかった**ことが仲介業者の過失と認定、**買主は**、知っていれば銀行融資や転売の際にトラブルが生じるリスクを考慮し**売買契約を締結しなかったはず**として、仲介会社に賠償を認める判決

4 告知事項の不告知

②紛争の原因



1. 【仲介会社】 反社会的勢力であることを直ちに疑わせる事情がなかった

- 売買契約前に仲介会社が認識していたのは、**捜査関係事項照会書のみ**
- **売主からの報告**では、①2年間警察から連絡がなく、②賃借人が近隣とトラブルを起こした報告はなく、③入居時に家賃保証会社や保険会社の審査が通って契約している

2. 【裁判官】 捜査関係事項照会書の存在自体、警察の捜査対象になったことを示す資料である以上、買主にとって投資リスクや資産価値に影響を及ぼす内容であり、**媒介業務上の報告義務がある**

- 仲介会社の担当者は口頭で説明したというが、これらを告知したメールなどの**証拠資料がない**以上、供述を採用することはできず、報告義務を履行した事実は認められない。

4 告知事項の不告知

③紛争の未然防止

気になる過去の履歴は、（迷ったら）必ず告知する



① 近所の人から聞いた



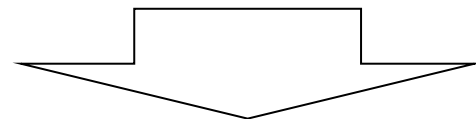
② インターネットのサイトにあった

1. 本件賃借人の名前は、暴力団の関係者として過去に逮捕された情報がインターネット上で確認でき、現在も暴力団構成員であることが確認できた
2. 環境的・心理的瑕疵を知った場合は、自己判断せずに『迷ったら告げる』のが原則

まとめ

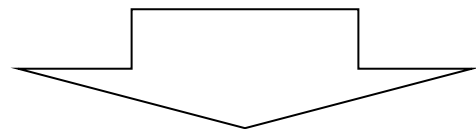
重要事項説明の紛争を未然に防ぐには

基本に忠実な調査・確認



時間・空間を少し広げて

一歩踏み込んだ調査・再確認



危険な予兆・前兆が
見つかったら

特約・容認事項の書面記載

まとめ

「法定説明事項の調査」－物件調査の勘どころ－

【基本に忠実な調査・確認】で忘れがちな点

1. 不動産の表示等に関する事項
2. 生活関連施設
3. 法令上の制限

資料と現地
との照合

指定権者・許認可権者
の担当部署で確認

※これらは物件の種類に
共通する調査ポイント



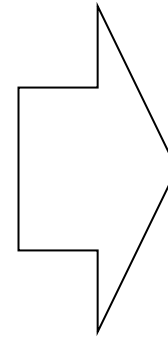
まとめ 「4 重要な事項(法47条1号)の調査」 — 物件調査の勘どころ —



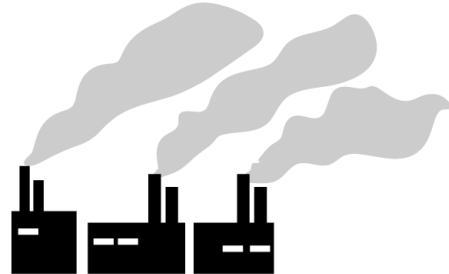
物理的瑕疵



法律的瑕疵



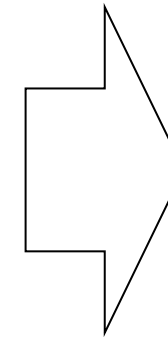
1. 専門家の活用
2. 当事者の容認



環境的瑕疵



心理的瑕疵



1. 近隣へ聞き取り
2. ネットでの情報収集

※共通の調査事項として、**売主からの聞き取り(告知書)**