

建物賃貸借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

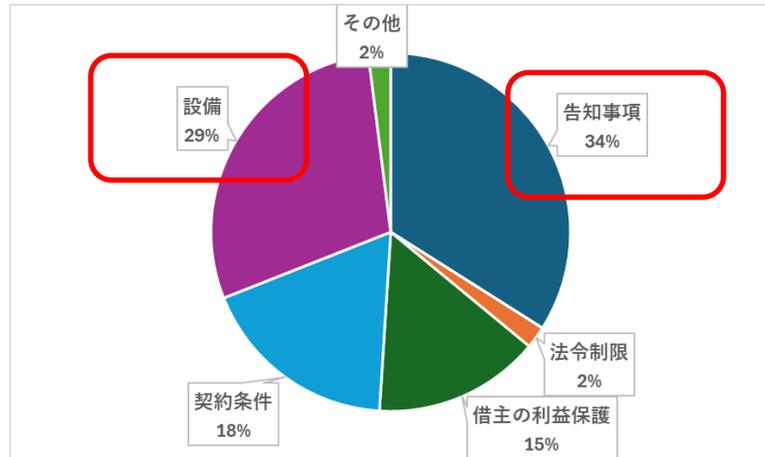
- I 居住用建物の紛争事例と対策
- II 事業用不動産の紛争事例と対策
- III 共通する紛争事例と対策



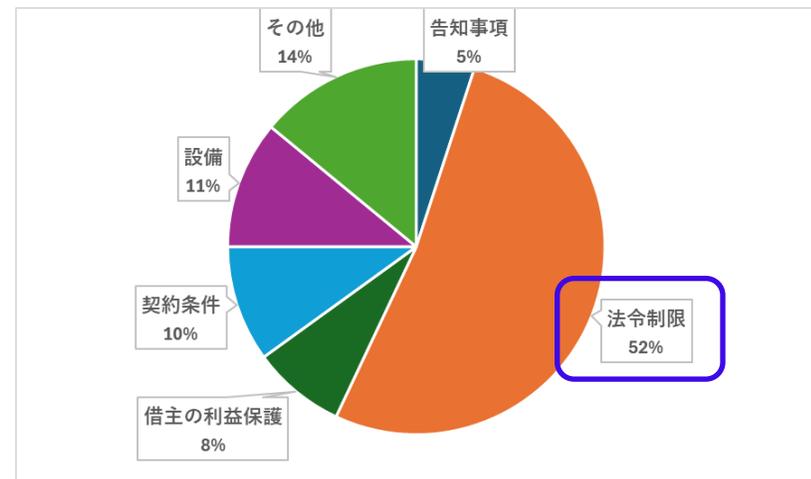
株式会社ときそう
不動産鑑定士 吉野荘平



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(居住用建物)



法第35条に関するトラブルの内訳(事業用不動産)

- 賃貸は、『契約→管理→退居』のそれぞれで、紛争の可能性がある
 - 紛争は居住用と事業用とで傾向が異なる
1. **居住用**で多いトラブル (左上グラフ参照)

告知事項の不告知 (34.1%)

設備の説明誤り・故障 (29.3%)

契約条件の不備・誤り (18.2%)

2. **事業用**で多いトラブル (左下グラフ参照)

法令制限の不告知・説明誤り (51.7%)

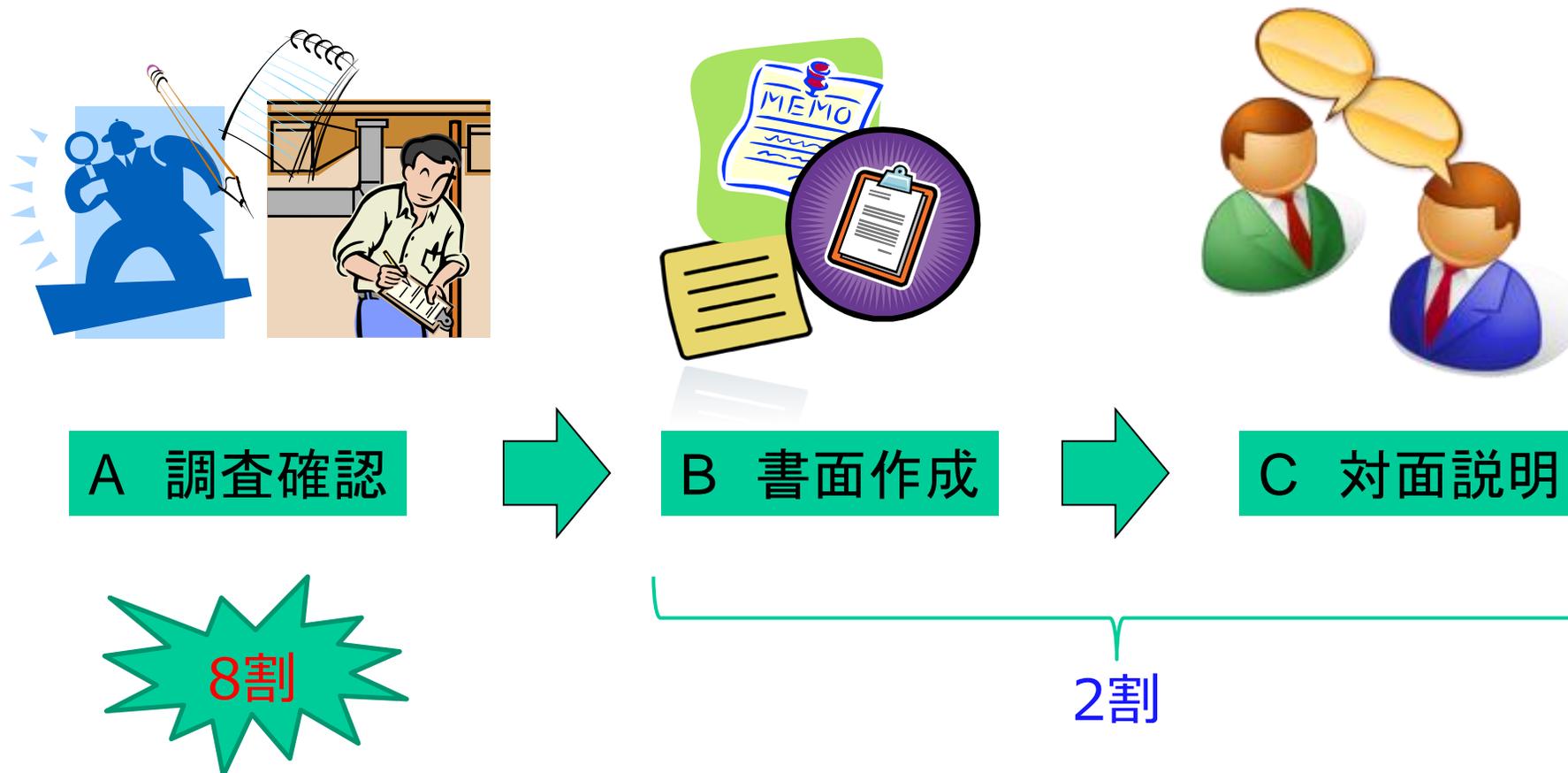
設備の説明誤り・故障 (11.0%)

契約条件の不備・誤り (10.2%)

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～



重説の紛争の約8割は、**調査確認ミス**が原因

本研修の目的

不動産の種類別にみた典型的な紛争事例から、賃貸仲介における紛争を未然に防止する対策を考える

I 居住用建物の場合

1. 広告の記載誤り
2. 生活関連施設の不具合
3. 設備の説明誤り
4. 告知事項の不告知

II 事業用不動産の場合

1. 市街化調整区域の制限
2. 用途制限
3. 建築協定
4. 法令不適合建物
5. 業法に規定がない法令

III 共通する紛争事例と対策

I 居住用建物の紛争事例と対策

～ はじめて仲介する場合に多い居住用建物のトラブル ～

1. 広告の記載誤り
2. 生活関連施設の不具合
3. 設備の説明誤り
4. 告知事項の不告知



1 広告の記載誤り — 間取りの説明誤り — ①紛争の概要

賃貸マンション

0LDK

ケーブルTV

全室南向き

駅徒歩0分

内装改装済

駐車場有

マンション名

家賃 **0.0** 万円

〇〇〇線

〇〇〇駅

徒歩0分

《物件概要》

所在地/〇〇市〇〇〇区〇〇〇町0丁目

構造/〇〇〇〇〇造00階建00階部分

面積/00.00㎡

築年月/H00年00月

入居日/〇〇〇〇

現地

《賃貸条件》

礼金:00万円

更新料:〇〇

敷金:00万円

更新事務手数料:〇〇

管理費:0.000円

火災保険:〇〇〇

駐車場:00,000円

000号室	000号室	000号室	000号室
000号室	000号室	000号室	000号室
000号室	000号室	000号室	000号室
000号室	000号室	000号室	000号室

〇〇〇〇				
〇〇〇〇				
手数料	貸主	00%	借主	00%
負担の割合				
手数料	貸主	00%	借主	00%
配分の割合				

※図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます



1. 共同仲介した会社が作成した募集図面において、貸室の洋室6畳を誤って8畳と記載してしまい広告
2. 広告をみた借主が、入居後に家具を配置しようとしたところ、部屋が狭いことに気付く
3. 借主から契約解除のほか、部屋の広さの間違いに気付くまでの日割り家賃や礼金の返還、引越費用などを請求される

1 広告の記載誤り

— 間取りの説明誤り —

②紛争の原因



共同仲介した会社が広告を作成
(内容を確認していなかった)

借主は遠方に住んでいたため内覧せず契約

1. 広告の募集図面を作成したのは（物件を管理をしていない）共同仲介会社で、**広告内容を確認していなかった**
2. 借主も遠方に住んでおり、転勤が急遽決まったため**内覧**していなかった
3. 媒介業務は**連帯責任が通説**（一方の宅建業者のミスは、もう一方の共同仲介会社も責任を負う）

1 広告の記載誤り — 間取りの説明誤り — ③紛争の未然防止

【重要事項説明書】の書式

建物の表示			
名称	階 号室		
所在地	(住居表示)		
	(登記簿)		
構造	／ ／ 階建／全 戸		
種類	□マンション・□アパート・□戸建・□()	新築年月	年月
間取り	()	床面積 m ² (他バルコニー m ²)	
備考			

広告でしか提供されない情報は
慎重な記載を心掛ける

貸室の大きさのうち、「間取り」や
「床面積」の項目はあるが、1部屋の
大きさ（**何畳**）や**方位**は項目にない
（重説で訂正されない）

【広告に記載誤りがあった場合】

1. 重説に記載のある項目

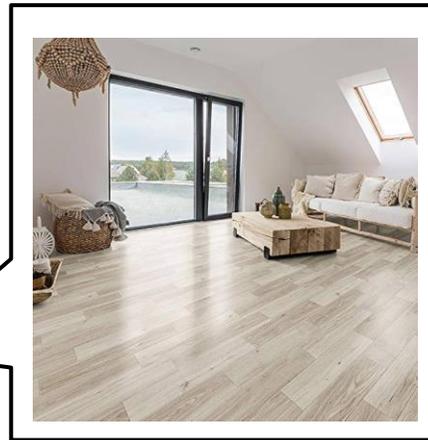
広告で間違っているでも重要事項説明で訂正できる

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・方位などは**重説で訂正されず**、広告で間違ったまま入居しトラブルになることが多い

1 広告の記載誤り —内覧できない物件— ①入居中の物件

広告では
フローリング



入居してみると・・・



【畳だった】

1. 入居中で内覧できない賃貸マンションを仲介した仲介会社は、不動産検索システムから出力した内装写真を契約者に送信、**床材がフローリングの洋室**であることを双方確認した。
2. その後、賃貸借契約を締結して内覧したところ、**畳の和室であることが判明**。
3. フローリング張替工事費用ほか洋室への改修工事を借主より求められる。

1 広告の記載誤り —内覧できない物件—

②建築中の物件

広告では**601号**
を募集



契約・入居後・・・

601号室は**別の部屋**
になっていた

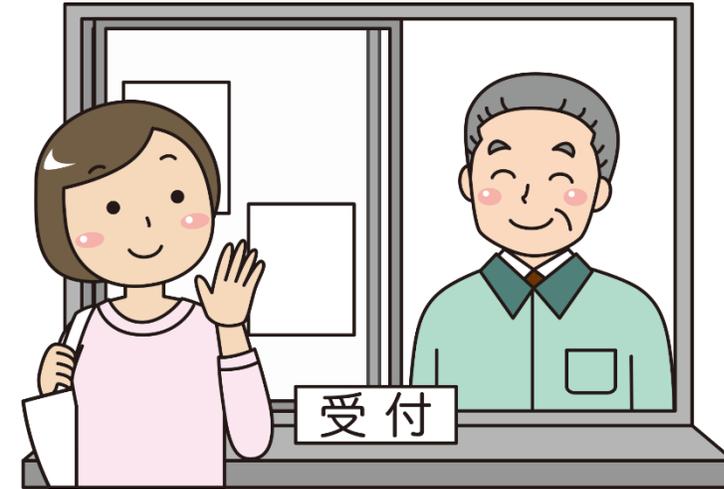


1. 新築中の賃貸マンションで、**募集中の部屋が601号**、もう一方の部屋が602号室となっていた
2. 途中から**募集した部屋が計画変更で602号になったことを知らず**仲介、間違っって別の入居者に601号の部屋のカギを渡してしまい入居させてしまう。
3. 借主から、内装設備一式の取り換え（費用120万円）を要求される。

1 広告の記載誤り — 内覧できない物件 — ②トラブルの原因と対策



【広告の記載内容を過信しない】



【重要な事項は貸主・管理会社へ確認】

1. 仲介会社は、**管理会社に確認せず**、検索サイト情報を鵜呑みにしてしまった。
2. 入居中、新築・改修工事中で内覧できない物件は、**内覧できる状態になったら、必ず一度確認する**
3. 部屋の大きさなど契約締結を左右する**重要な事項**は、念のため管理会社に確認しておく

1 広告の記載誤り — 公正競争規約の留意点 —

① 必要な表示事項（表示規約第8条・同施行規則第4条）

必要な表示事項とは

いわゆる『物件概要』のことで、以下の5つの媒体のいずれかを使って物件広告をする際には、必ず記載しなければならない

新聞

雑誌

新聞折込チラシ等

パンフレット等

インターネット

SNSや掲示板
も含まれる

記載すべき事項

賃貸は「別表8」（新築）、「別表9」（中古）において、物件の種別ごとに以下の事項について何を記載すべきか、細かく定めている

① 広告主に関する事項

② 物件の所在地、規模、形質その他の内容に関する事項

③ 物件の価格その他の取引条件に関する事項

④ 物件の交通その他の利便及び環境に関する事項

⑤ 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項

各事項は、『見やすい場所に、見やすい大きさ（原則として**7ポイント以上の大きさの文字**）、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示』しなければならない

1 広告の記載誤り — 公正競争規約の留意点 —

②表示基準(表示規約第15条・同施行規則第9条)

表示基準とは

以下の事項について、不動産事業者ごとにバラバラな表示にならないよう、一定の基準を定めている

① 取引態様

② 物件の所在地

③ 交通の利便性

④ 各種施設までの距離又は所要時間

⑤ 団地の規模

⑥ 面積

⑦ 物件の形質

⑧ 写真・絵図

⑨ 設備・施設等

⑩ 生活関連施設

⑪ 価格・賃料

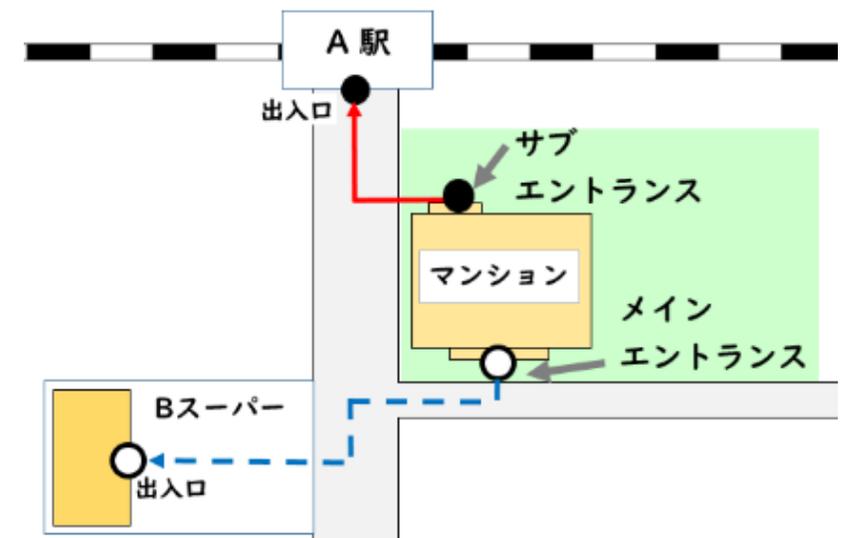
⑫ 住宅ローン等

表示基準の一例

① 徒歩所要時間は、道路距離80mにつき「1分間」を要するものとして算出した数値を表示する(端数は切り上げ)

R4.9の改正

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)



1 広告の記載誤り — 公正競争規約の留意点 — ③おとり広告(表示規約第21条)

架空物件

物件が存在しないため、実際には取引することができない物件

典型的なおとり広告

意思なし物件

物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件

最も悪質なおとり広告

契約済物件

物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件

最も多いおとり広告

< 「おとり広告をしない」 ための対策 >

- ① 契約済みとなった物件は、速やかに削除する (更新予定日まで掲載しない)
- ② マンパワーを超えた物件数を掲載しない
- ③ 1週間乃至2週間に1回は、取引状況等の確認を確実にを行う
- ④ 契約済み物件の掲載は、『おとり広告である』という認識をもつ

1 広告の記載誤り —公正競争規約の留意点— ④その他近年の傾向



- **オンライン内見**も、表示規約第4条第5項で定める表示に該当するため、表示規約の規制を受ける【公取協通信第317号（2021年3月）】
- **別の部屋であることを説明せずに内見させた場合**、（オンラインであるか否かを問わず）不当表示になる恐れがある（参考として了承を取ったうえ、相違する点を詳しく紹介する分には構わない）【公取協通信第317号（2021年3月）】
- 加工編集ソフトを使って、**実際よりも優良な状態にみせない**ことが必要

2 生活関連施設の不具合 — 飲用水のトラブル —

① 給水不良



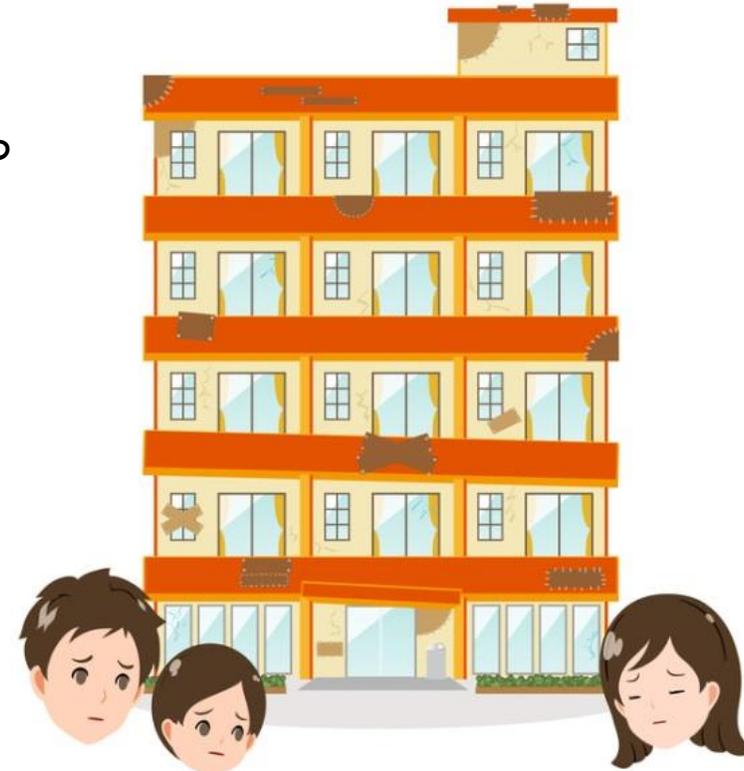
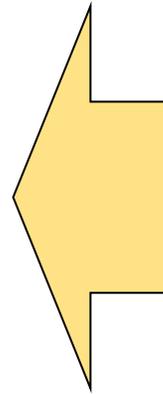
1. 分譲タイプの賃貸物件を媒介した後、4人世帯の借主から入居直後から風呂場やトイレの水が出ないとのクレーム
2. 専門業者が調べたところ、風呂場の水が出ないのは給水管の錆が原因で、大規模な補修工事が必要とのこと
3. 借主から、生活している中でそんな大規模な工事はしたくないと拒否され、また、重要事項説明でも「風呂有り」と記載していることもあって、媒介業者が引越し費用（90万円）を支払う

2 生活関連施設の不具合 — 飲用水のトラブル —

② 水道管の錆・赤水



入居後、水道管から
錆・赤水が出る



1. 賃貸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 — 飲用水のトラブル —

③ トラブルの原因と対策

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

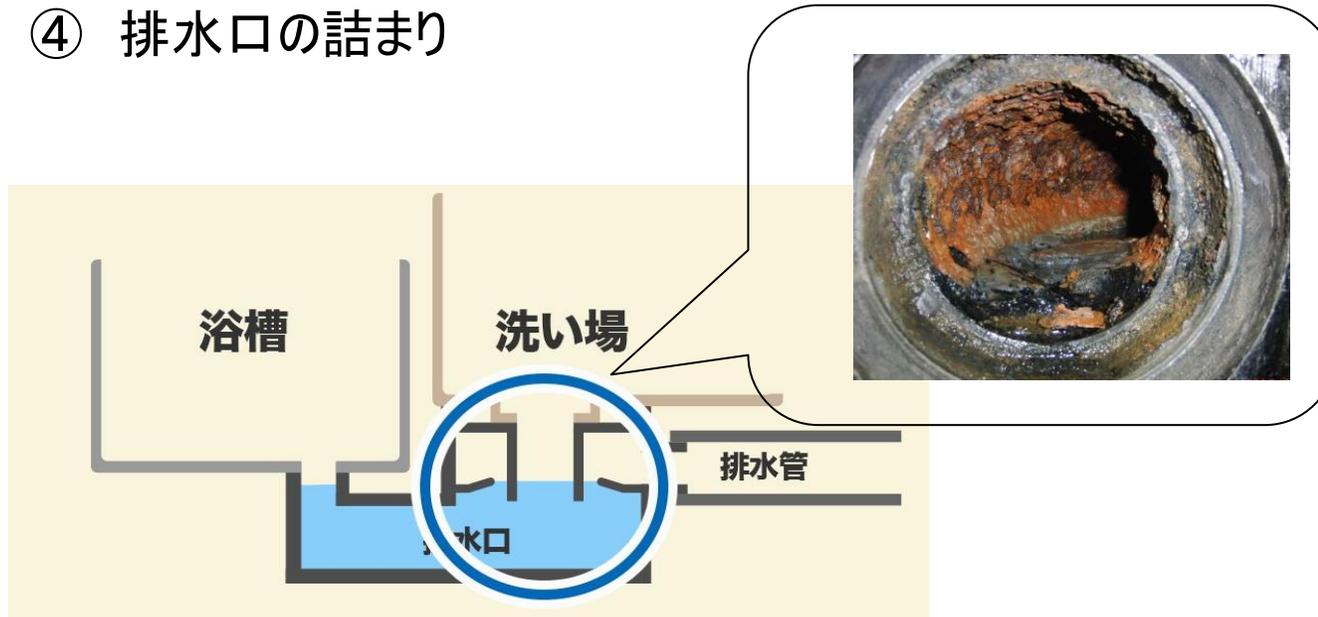
ポリエチレンパイプ

1990年以降

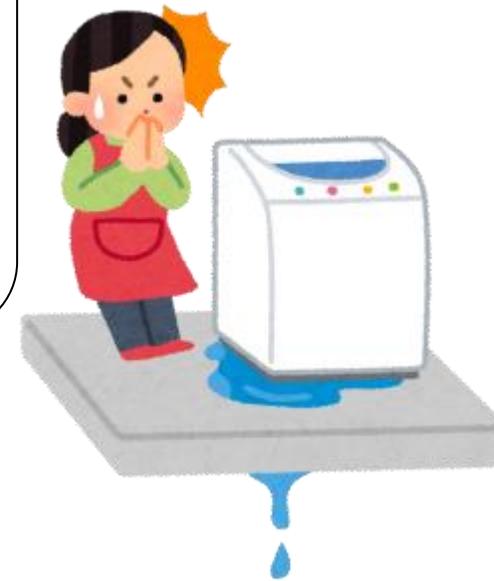
年代（目安）	配管種類	継手	寿命	問題点
1960年代～1970年頃	亜鉛めっき鋼管が主流	ねじ込み可鍛 鋳鉄製管継手	15～20年	錆が発生し赤水の被害 多発
1970年代以降	硬質塩化ビニルライニ ング鋼管	樹脂コーティング継手	15～20年	配管と継手の接続部の ねじ加工の金属が腐食
1985年頃～	・硬質塩化ビニル ライニング鋼管 ・ステンレス鋼管	管端防食継手	40年程度	錆がなくなる

2 生活関連施設の不具合 —排水のトラブル—

④ 排水口の詰まり



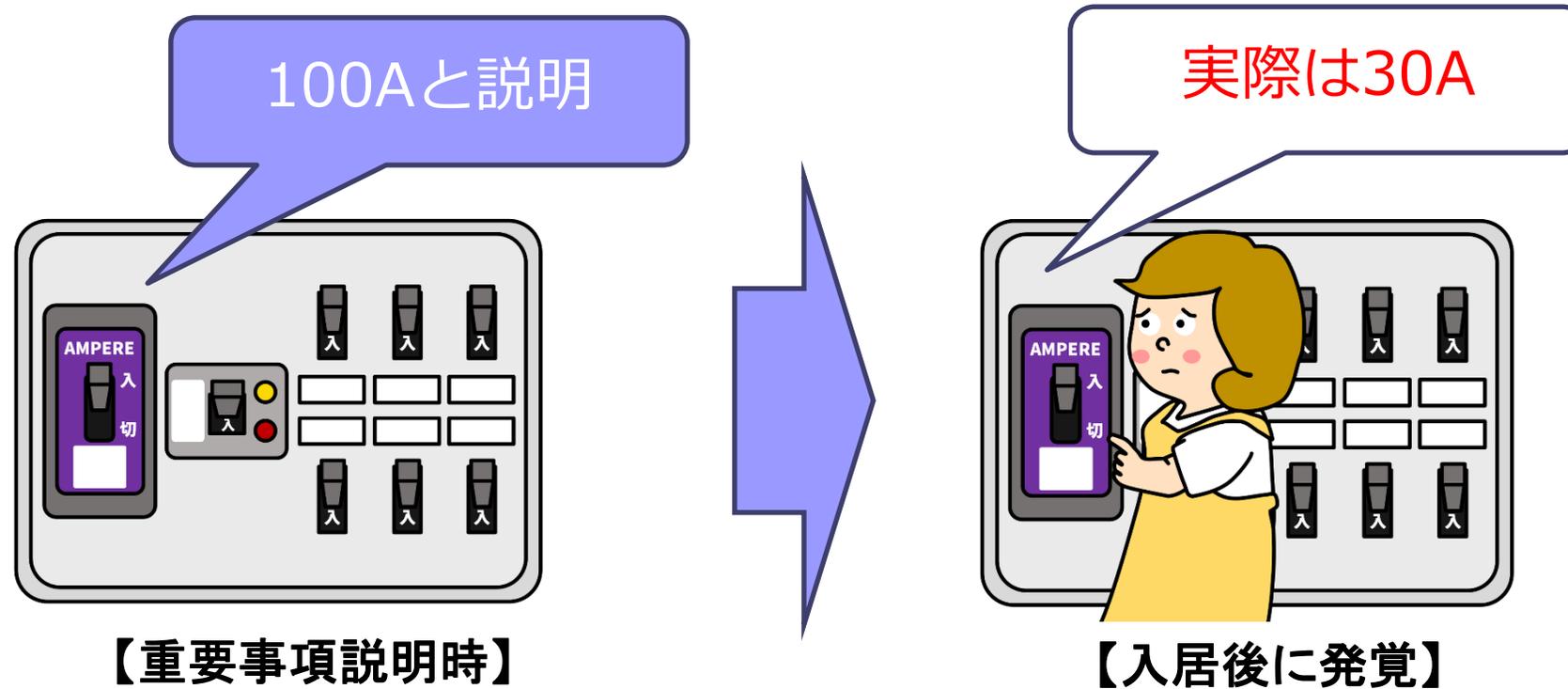
排水口の詰まりで階下へ漏水



必ず一度蛇口を
ひねったら
排水状況も確認

1. 築40年の分譲タイプの中古マンションに入居後、**階下へ漏水**があり、排水口の詰まり（錆）が原因であることが発覚
2. 排水管がコンクリートスラブに埋め込まれた共用部分であるため、**オーナー単独で補修ができず**、管理組合に補修を依頼
3. 借主は補修期間中にホテルで生活することを拒否し契約解除、次の入居先の諸費用を仲介会社に請求

2 生活関連施設の不具合 — 電気の説明誤り — ①紛争の概要



1. アパートの賃貸で、管理も受託していた仲介会社は、アンペア数を誤って100Aと説明
2. 実際には途中で基本料金や電気代を節約するため、借主が30Aにしていた。
3. 仲介会社が30Aから100Aへアンペアブレーカーの取り替え工事代金約10万円を負担させられる

2 生活関連施設の不具合 — 電気の説明誤り — ②トラブルの未然防止

従量電灯B

契約容量10～60A以下



従量電灯C

契約容量60A超～500A以下



分電盤でアンペアを確認

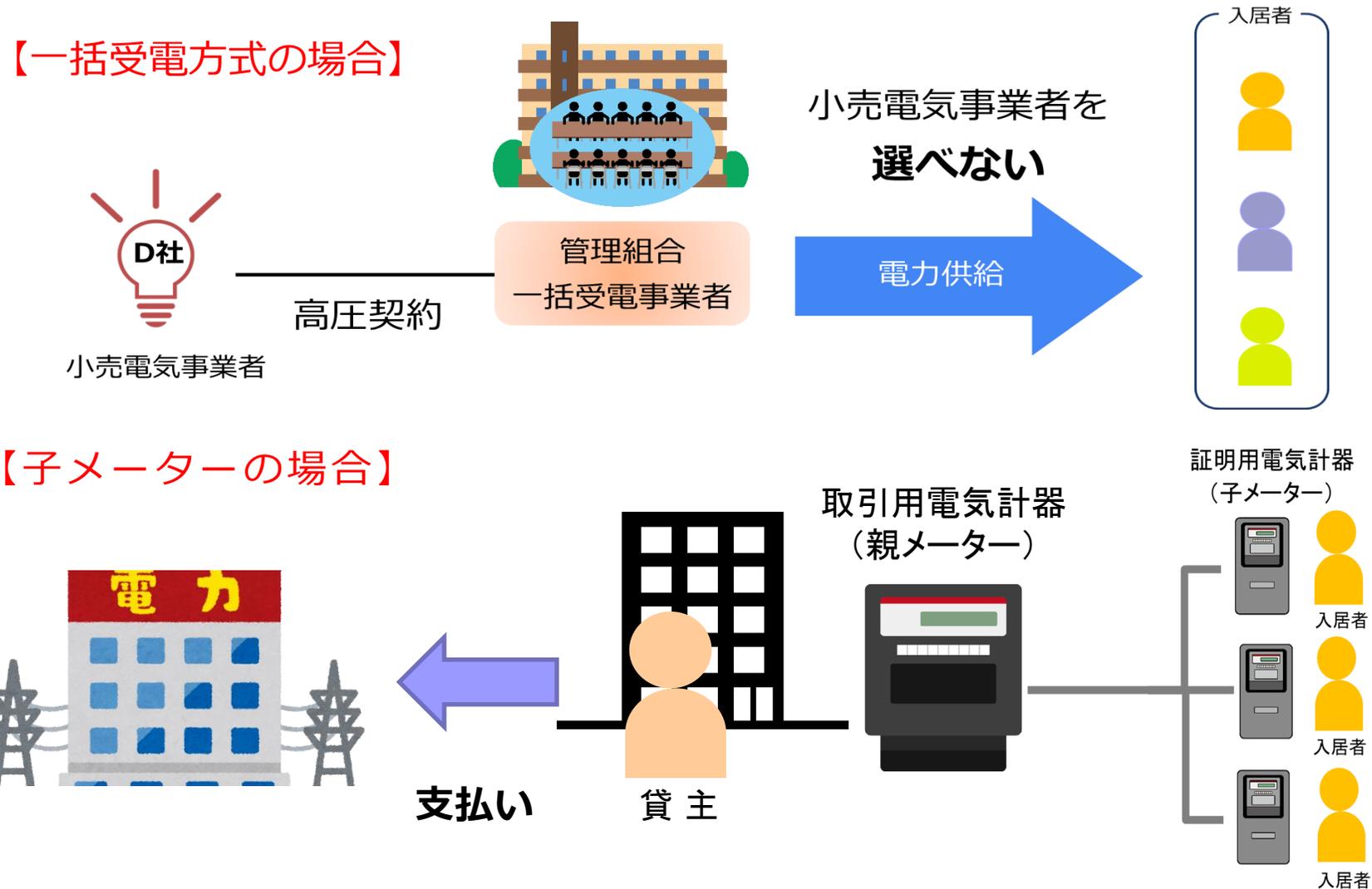


【契約プランを変更する場合、工事費用が発生】

1. 東京電力：アパートや賃貸マンションの電気契約は、電気使用量に応じて料金を支払う「従量電灯方式」が一般的
2. 従量電灯B契約は契約アンペアが10～60Aの範囲の契約で、この範囲であれば電力会社が**無償で契約アンペアを変更**してくれる。
3. 契約プランを変更する際は小規模な電気工事が発生するため、**有償となる**ので注意が必要

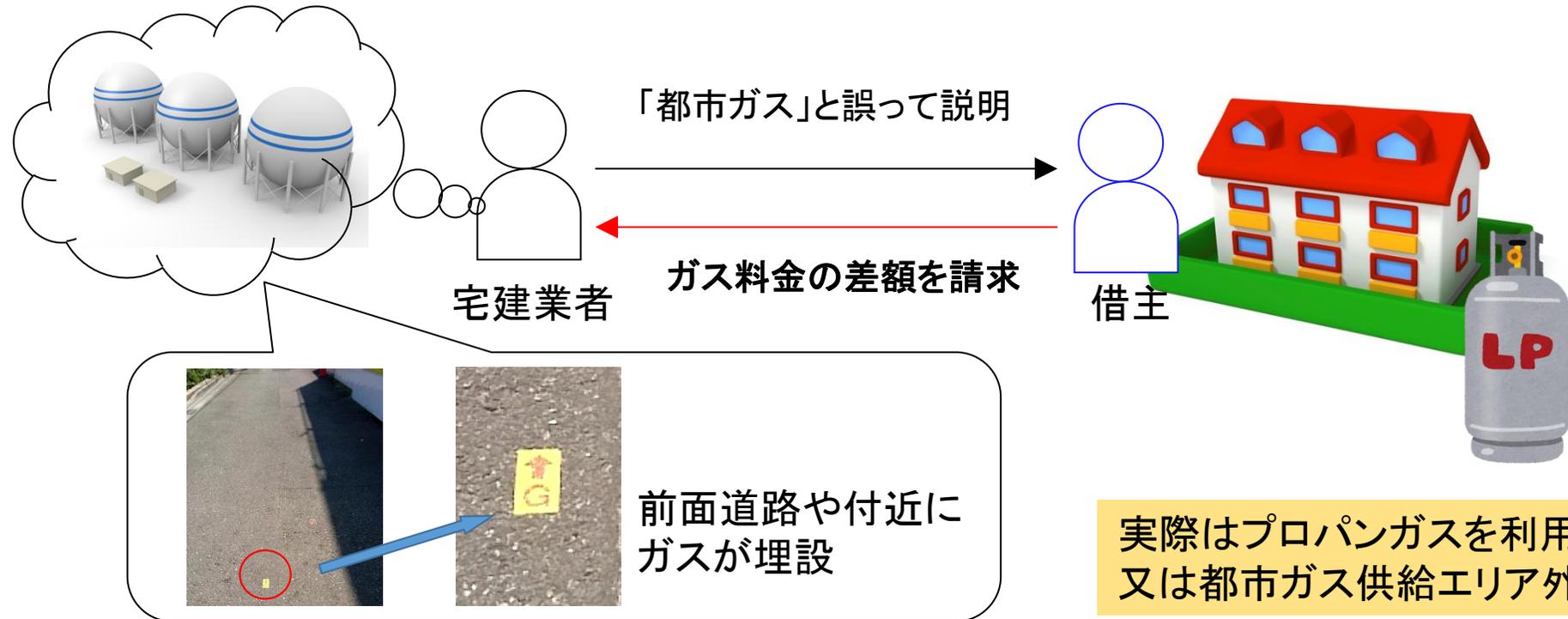
2 生活関連施設の不具合 —電気の説明誤り— ③小売電気の自由化

借主が小売電気事業者を選べない賃貸物件は、重説でその旨を説明



2 生活関連施設の不具合 —ガスの説明誤り— （都市ガス供給エリアでのLPガス使用）

①紛争の概要



1. 初めて仲介する賃貸アパートの重説で、**都市ガス供給エリア**であることを確認
2. 重説でガスを「都市ガス」と記載・説明したが、**実際はLPガス（プロパンガス）**であった。
3. 誤った説明をした仲介会社は、借主から都市ガスとLPガスのガス料金の差額を契約期間分請求される

2 生活関連施設の不具合 —ガスの説明誤り— (都市ガス供給エリアでのLPガス使用)

②トラブルの原因と未然防止

神奈川県内の都市ガス・LPガス料金
(一社)プロパンガス料金消費者協会調べ

価格：税込み表示 (2024年10月現在)

	都市ガス価格 (プロパン換算)	LPガス適正価格 (協会価格)
基本料金	1,056円	1,650円
従量単価	343.4円	308円
従量料金(10m ³ 使用時)	3,434円	3,080円
合計料金	4,490円	4,730円
LPガスと都市ガスの合計差額	都市ガスより240円高い	

※プロパンガスの熱量は、都市ガス比2.23倍のためプロパン換算(×2.23)。

※都市ガスは、東京ガス一般料金表の2024年11月検針分「B」を採用。(一部エリアで10月検針分の場合もあり)

都市ガス供給エリアであっても必ず現地確認する(プロパンボンベは敷地内で比較的見つけやすい)

「液石法施行規則」の改正

(2024年7月2日施行)

①「過大な営業行為の制限」

②「LPガス料金等の情報提供」

(2025年4月2日施行)

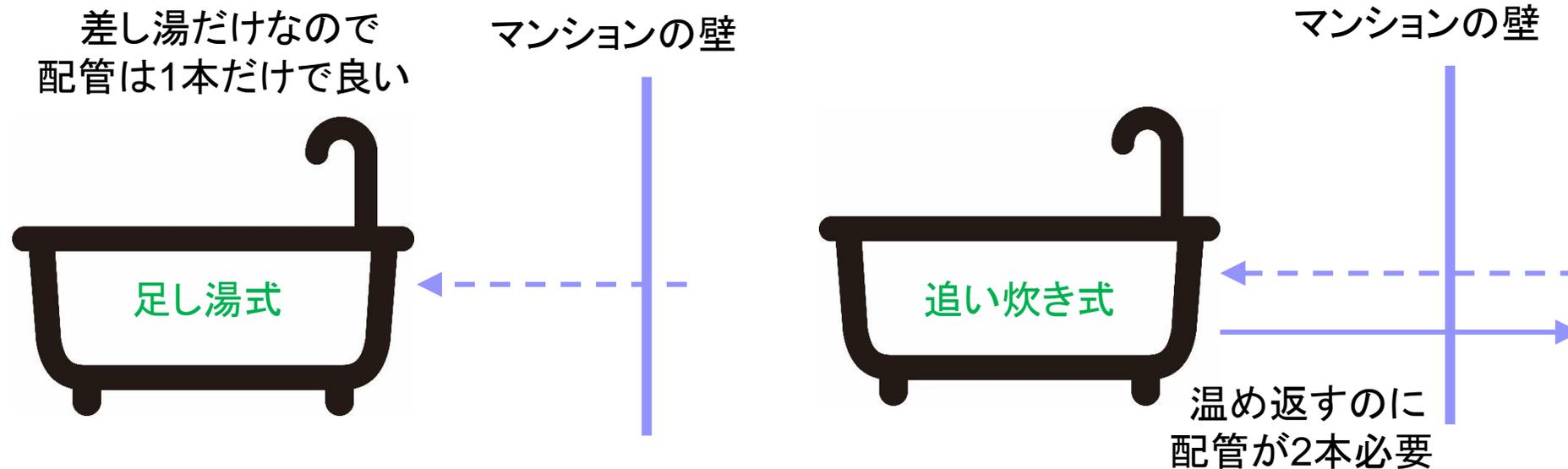
③「三部料金制の徹底(設備費用の外出し表示・計上禁止)」

都市ガスとプロパンガスを間違えて説明し紛争になるのは、主に「料金体系の違い」

- **都市ガスの料金**・・・2017年(平成29年)4月のガス事業法改正により自由化が認められたものの、依然として監視制度や経過措置料金規制など実質的な料金規制がある。
- **LPガスの場合**・・・液石法に基づき事業の登録が求められるものの、事業認可、供給区域の許可、料金等の供給条件の認可は課せられていない。

3 設備の説明誤り — 設備の種類を間違えて説明 —

① 紛争の概要



1. 重要事項説明で高温足し湯式（差し湯式）の風呂を『追い炊き式』と説明
2. 追い炊き式に変更工事を試みるが、耐力壁で外壁に穴をあけることができず、費用も高額になるとのこと
3. 借主から説明を誤った仲介業者に対して、上下水道料金の増額31年分（約30万円）を請求される

3 設備の説明誤り — 設備の種類を間違えて説明 —

②トラブルの原因と対策



追い炊き式給湯器(メインパネル)

全宅連版【重要事項説明書建物貸借用(住宅用)】

12 建物の設備の整備の状況(完成物件のとき)

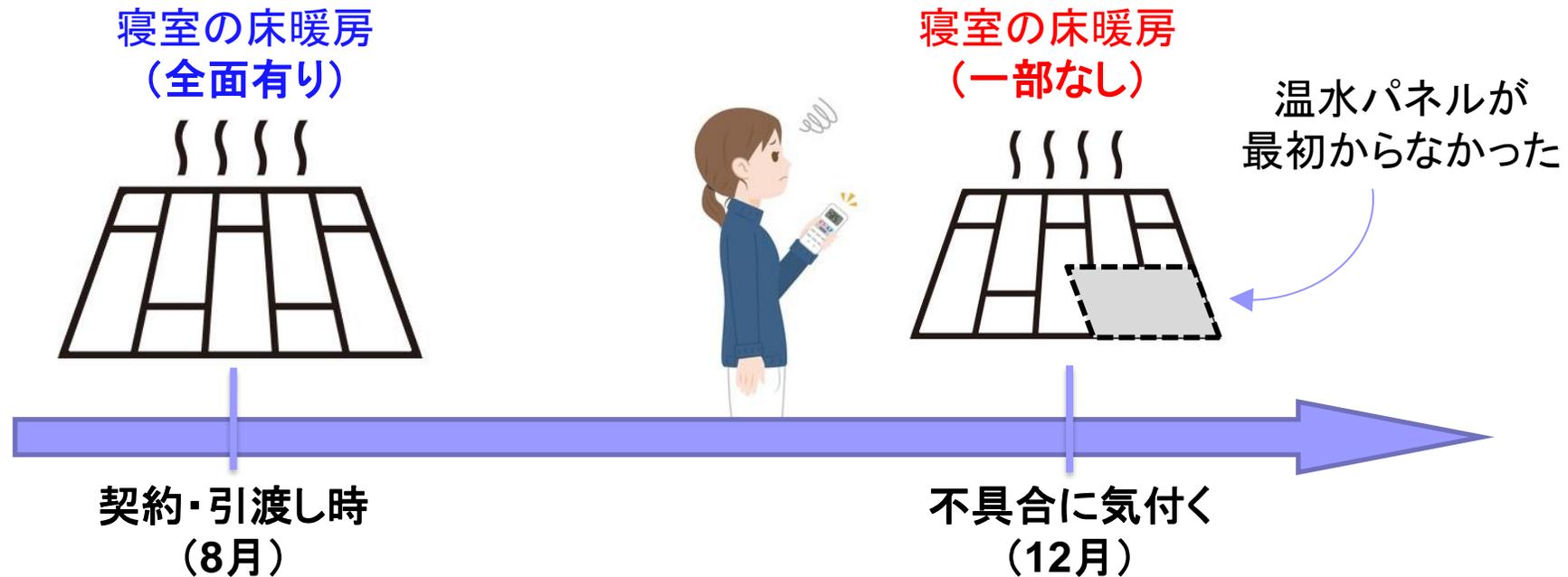
①	台 所	
②	ト イ レ	/ / [ユニットバスの場合]
③	浴 室	/
④	シャワー	/ [設置場所]
⑤	洗面所	/ [ユニットバスの場合]
⑥	給 湯	/ [設置場所] / 使用

賃貸物件内の設備を理解しておく

1. 貸主から聞いた情報が間違っており、仲介業者も足し湯式と追い炊き式の違いを理解していなかった
2. 設備の説明誤りには、①「ない」のに「有り」と説明するケースと、②設備が故障していたケースとがある
3. その他に電気温水器(エコキュート)などの説明誤りも多い

3 設備の説明誤り —設備の故障—

①紛争の概要

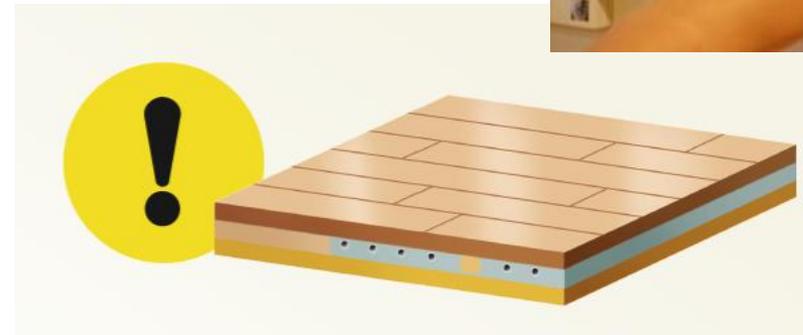


1. 築14年の中古マンションの空室募集依頼を受けた仲介業者は借主をみつけ、8月に賃貸借契約をして引渡し
2. その年の12月に借主から『床暖房の一部が暖かにならない』とクレーム
3. 仲介した宅建業者は、「寝室」と「リビング」に床暖房有りと説明していたが、実際には寝室の一部に温水マットが設置されていなかった
4. 構造上新規設置が必要になり、既存の床暖房撤去費用とあわせて約300万円を貸主と仲介業者が負担することになった

3 設備の説明誤り —設備の故障— ②トラブルの原因と未然防止策

設備の寿命を踏まえて稼働確認

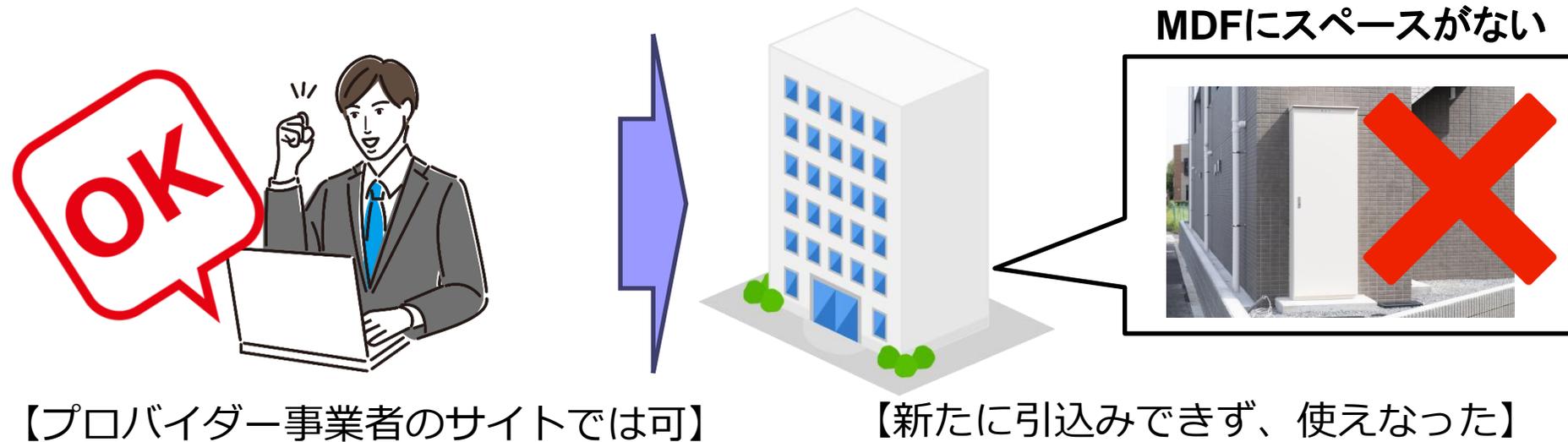
修繕項目	工事区分	日管協	UR	企業A	企業B	企業C ①	企業C ②	マンション	不動協	調査結果
浴室設備	部分交換	5年	不具合発生 の都度対応	3年		5年	5年			3-5年
	修理	5-10年	不具合発生 の都度対応		10年	10年	10年			5-10年
	部分交換	11-15年	不具合発生 の都度対応			15年	15年			11-15年
	更新	20年	不具合発生 の都度対応	8年	30年	20年	20年			8-20年
給湯、 風呂釜	修理	5-10年	不具合発生 の都度対応		10年	10年	10年			5-10年
	一斉交換	11-15年	不具合発生 の都度対応	8年	10-15年	20年	20年			8-20年
エアコン	修理	5-10年	不具合発生 の都度対応			10年	10年			5-10年
	一斉交換	11-15年	不具合発生 の都度対応	6年	10-15年	20年	20年			6-20年
厨房設備	修理	5-10年	不具合発生 の都度対応	3年		10年	10年			3-10年
	部分交換	11-15年	不具合発生 の都度対応	6-10年	15-20年	20年	20年			6-20年
洗面化粧台	修理	5-10年	不具合発生 の都度対応	3年		10年	10年			3-10年
	部分交換	21-25年	不具合発生 の都度対応	8年	20年	20年	20年			8-25年
トイレ	修理	5-10年	不具合発生 の都度対応	3-6年		10年	10年			3-10年
	更新	30年	不具合発生 の都度対応		25年	20年	20年			20-30年



設備の故障によるトラブル

⇒ 内覧時に、実際に稼働させてみる
ことが重要

3 設備の説明誤り – インターネットの説明誤り – ①紛争の概要



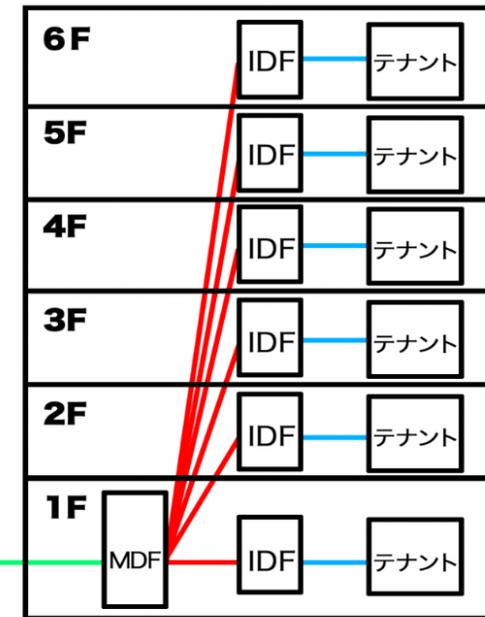
1. NURO光を希望する借主は、仲介会社に希望条件を伝え依頼
2. 仲介会社はそのプロバイダー事業者のサイトで提供エリアにある賃貸マンションをみつけ、その旨を借主に伝えて契約
3. しかし入居後に借主が申込みをしたところ、その賃貸マンションはMDF（主配線盤 / 主配電盤）に空きスペースがなく、新たに引き込むことができないことが判明
4. 借主は契約解除し引っ越し費用などを仲介会社に請求

3 設備の説明誤り – インターネットの説明誤り – ②トラブルの原因と未然防止策

MDF盤の内部



NTTから
光回線・電話
回線を引込み

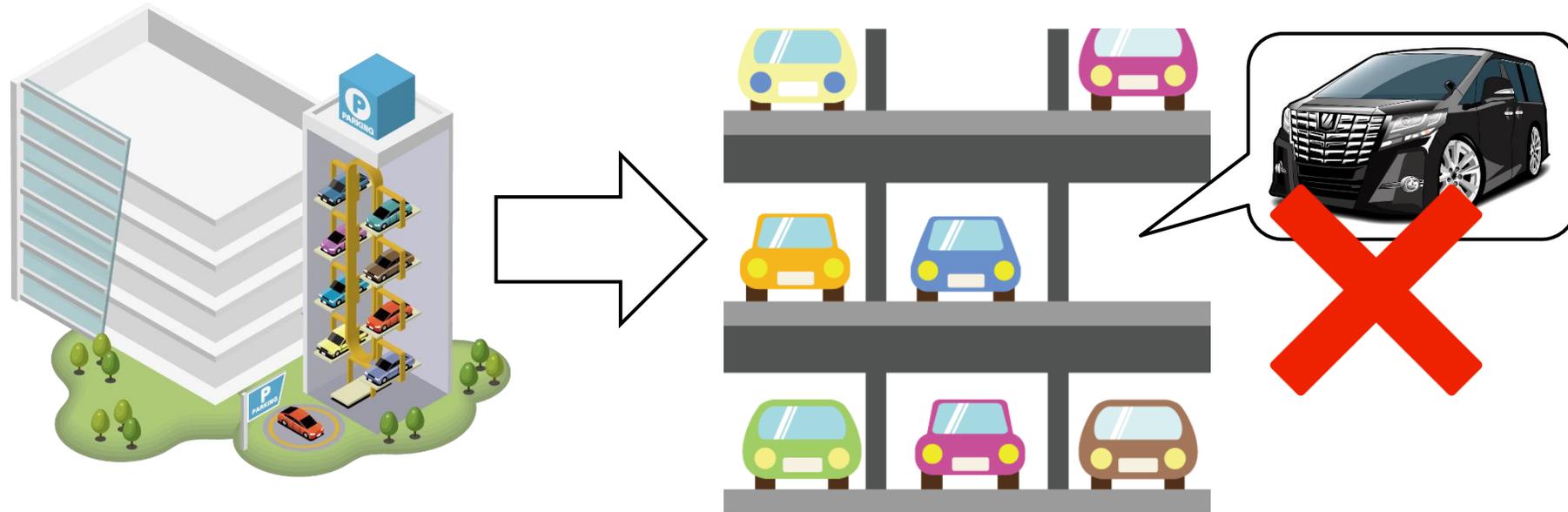


IDF = 中間配線盤

MDFの配線可能数が超過していることがある

1. プロバイダー事業者の提供エリアであっても、**引込みができない**ケースがある
 - ① MDFに空きスペースがない
 - ② 賃貸マンションに別回線が既に導入されている
 - ③ 管理会社やオーナーから工事許可が降りない、など
2. プロバイダー事業者のサイトや電話確認だけで、インターネット接続サービスが使えるかどうか判断しない
(貸主や管理会社に確認)

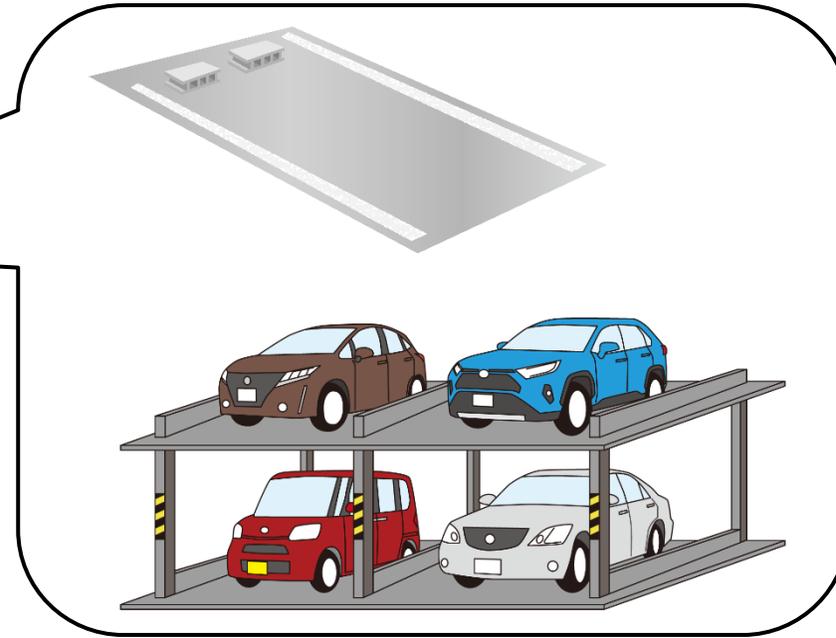
3 設備の説明誤り — 駐車スペースの確認不足 — ①紛争の概要



1. 駐車場付きの賃貸マンションを希望する借主からの依頼で、**借主の車種や大きさを確認せず**、立体駐車場のある賃貸マンションを紹介し契約
2. 重説で**車高の説明をしておらず**、立体駐車場の稼働途中で、車を損傷してしまう
3. 駐車場の詳しい説明を受けていないとして、仲介会社に契約解除ほか車の修理費などの賠償請求をする

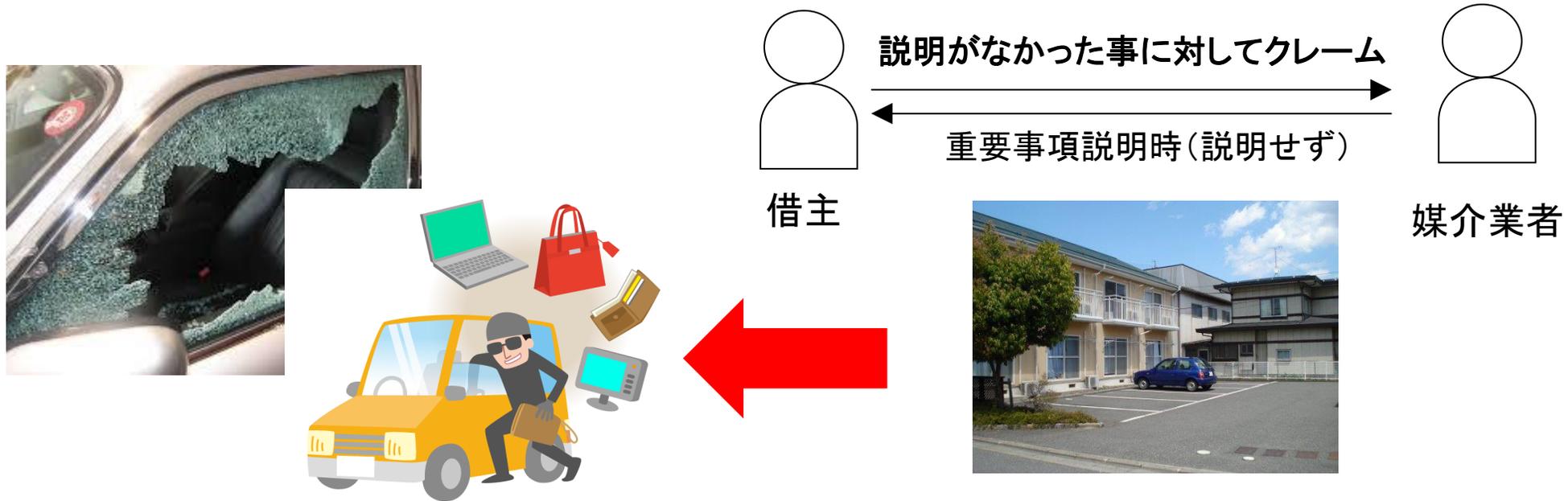
3 設備の説明誤り — 駐車スペースの確認不足 — ②トラブルの原因と未然防止策

【重説では駐車場も説明】



1. 近年、賃貸住宅において駐車スペースの説明漏れからくる紛争が多くみられる
2. 借主からの照会がなくとも、駐車場付き賃貸住宅を仲介する際は車種、車高などを確認しておく
3. 重要事項説明では、駐車スペースの大きさ（幅×奥行）も伝えておく

4 告知事項の不告知 — 過去の履歴の不告知 — ①紛争の概要



1. 1年前から鍵の破損、駐車場の自動車がいたずらされる事件が度々発生。アパートのうち2室の入居者は、これらを理由に今年に退去。
2. 直ちに新しい入居者が見つかり、はじめて媒介の委任を受けた媒介業者は、その事を知らず、説明せずに契約。その後、その入居者の自動車が何者かに凹まされる。
3. 入居時に過去の事件について、説明がなかったことのクレームが発生

4 告知事項の不告知 —過去の履歴の不告知— ②紛争の未然防止策

過去の履歴は告知事項として伝えておく

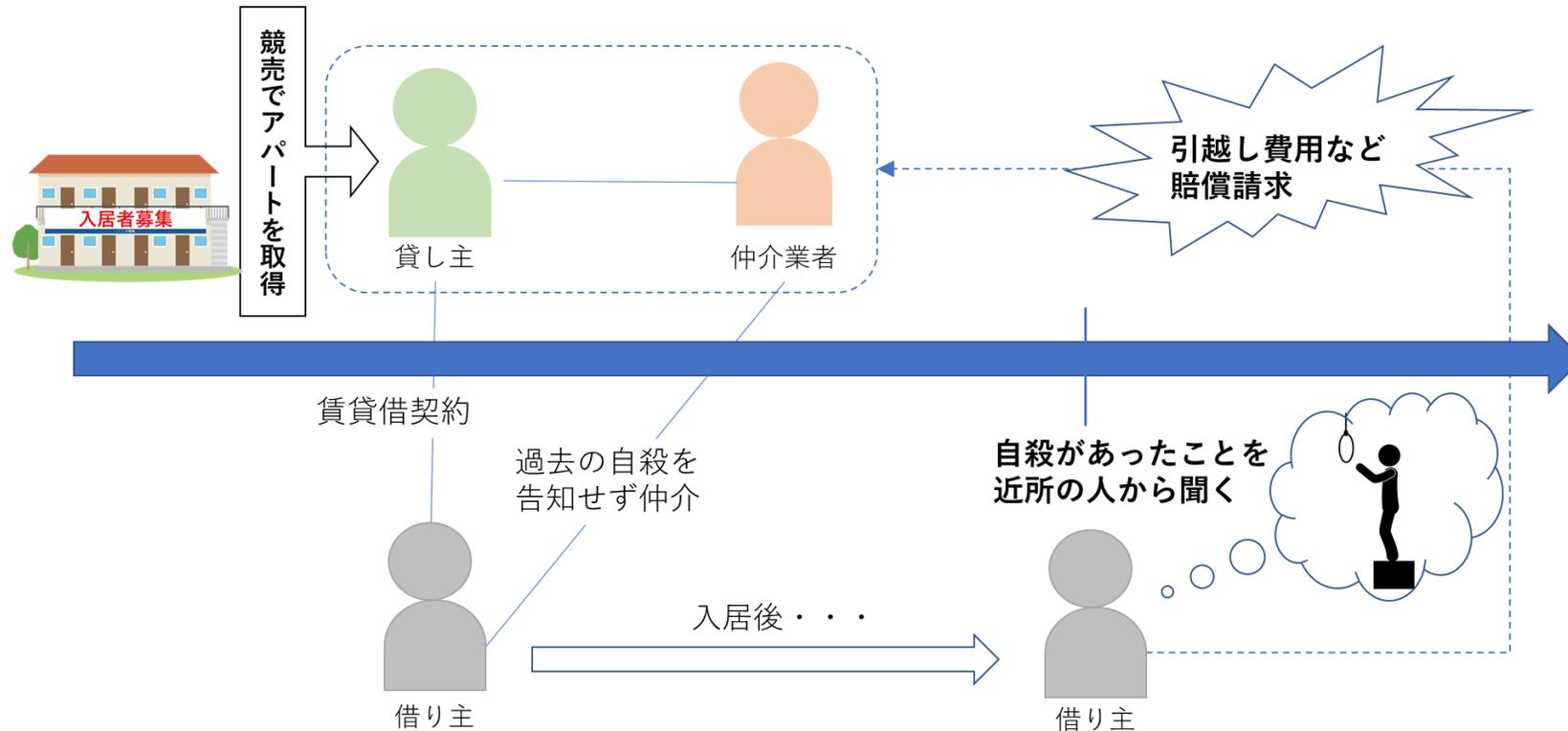


最初の物件で聞き取りが不十分だと後にトラブルになることが多い

- 1度だけでなく、**過去複数回にわたり被害にあった事実**があれば、社会通念上、宅建業法47条1号に定める重要な事項に該当すると考えられる
- 過去の被害を告知していなかった場合、借主は**他の入居者などやホームページなどで情報を知り得る**ため、ほとんどの場合トラブルになっている
- 貸主・宅建業者の不告知と相当因果関係にあるものと判断されれば、その実質的な損害（被害）について賠償義務が発生してくる可能性が高い

気になる過去の履歴は、（迷ったら）必ず告知する

4 告知事項の不告知 — 自殺・他殺 — ①紛争の概要



1. 賃貸を専門とする宅建業者は、競売によりアパートを取得した貸主から、空室部分の賃貸の媒介依頼を受け、転勤で家族ごと遠方から引っ越す予定の世帯と賃貸借契約を締結した。
2. 借主が引っ越して当該アパートで生活をはじめたところ、近所の人との立ち話で自宅場所を教えた際、偶然その賃貸アパートで自殺があった事実を聞く。
3. 事実を知らされていなかった借主は、貸主と媒介業者に対して、既払い家賃や一時金、引っ越し費用のほか慰謝料として数百万円の損害賠償を請求してきた。

4 告知事項の不告知 — 自殺・他殺 — ②その他の心理的瑕疵

人の死を連想させる事象



自殺・他殺



事故死・孤独死



墓地がある

人の死以外にも、住み心地を悪くするものは様々考えられる

人の死以外に関して、不告知で紛争になったケース

- ・ 駐車場でしばしば車上荒らしが発生
- ・ 過去に空き巣・強盗に入られる
- ・ 貸室に不審者が訪ねてくる
- ・ 隣室とのトラブル（大声・奇声を発する）
- ・ 過去の入居者の利用方法（特殊詐欺に使われていた、など）



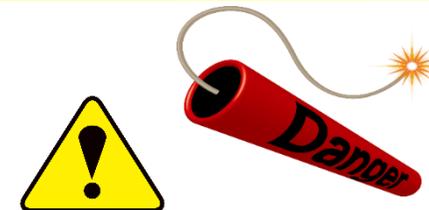
4 告知事項の不告知 —自殺・他殺— ③紛争の未然防止策

心理的瑕疵で紛争になるきっかけ



原則通りの調査対応 → 紛争になったらガイドライン (※)

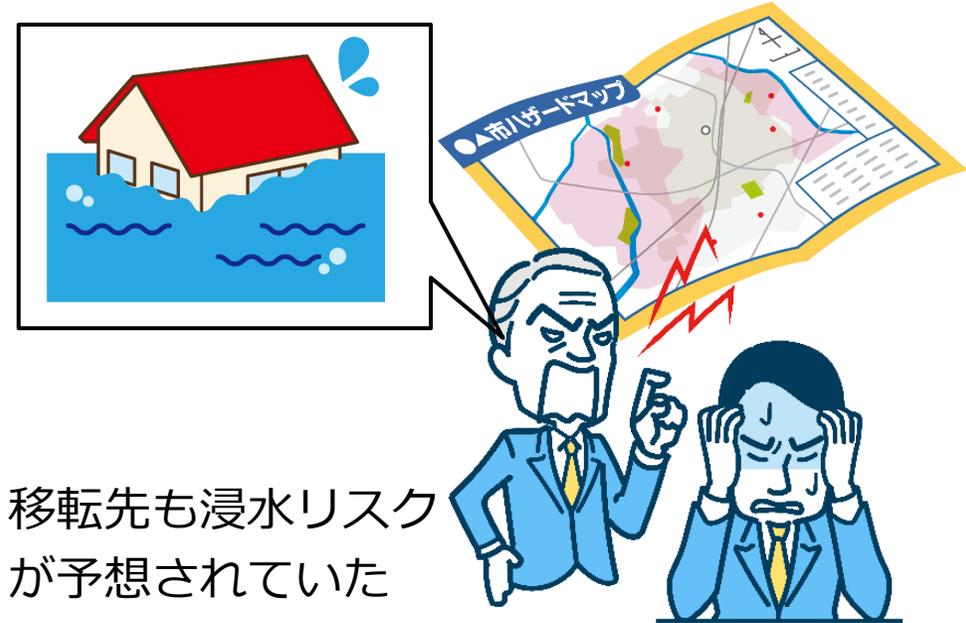
(※) 国土交通省:令和3年10月「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」



4 告知事項の不告知 — 浸水リスクの不告知 — ①紛争の概要



床下浸水の被害に遭い
事業先を移転



移転先も浸水リスク
が予想されていた

1. 借主は住んでいた賃貸物件で、近年大雨で床下浸水被害に遭ったため、引っ越しを検討、仲介会社に事情を話して物件を紹介してもらおう。
2. 仲介会社が紹介した物件に移転したところ、その物件がため池ハザードマップで浸水被害が予想されていたことが顧客の調べで分かる。
3. 仲介会社は水防法の水害ハザードマップの説明はしていたものの、ため池ハザードマップまでは把握しておらず、また業法もそこまでの説明は要求していない、ということでひとまずは仲介手数料を無料にして事なきを得る。

4 告知事項の不告知 — 浸水リスクの不告知 — ②紛争の未然防止



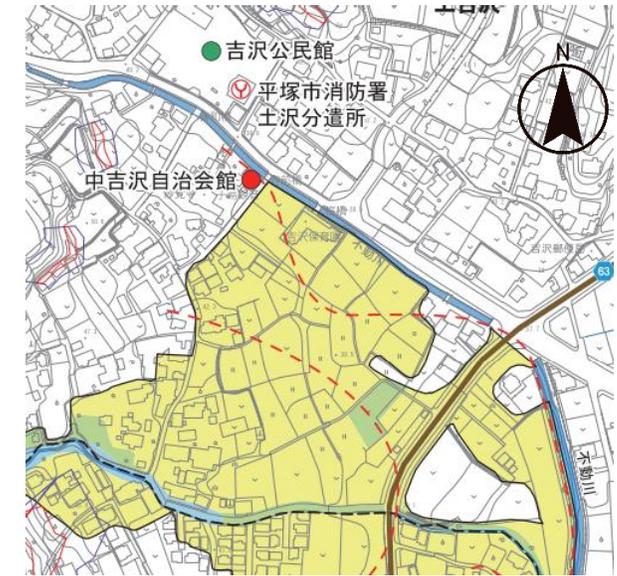
【洪水ハザードマップ】
（金目川水系版）



【平塚市の例】



ため池ハザードマップに水害被害が予想
（洪水ハザードマップにはない）



【ため池ハザードマップ】
（吉沢ため池）

- 水害ハザードマップは国交省、ため池ハザードマップは農林水産省の管轄のため、重説に追加されなかった経緯がある
- 本件借主のような過去の経緯に基づく引っ越しの動機を鑑みれば、今回のケースにおいて、ため池ハザードマップは調査確認範囲だったといえる
- 原則として地域にみられる自然災害（火山やため池）は、法定説明事項でなくとも、添付した方が好ましい

I .居住用建物の賃貸仲介の紛争 ーまとめー

初回仲介

1. 告知書のとり付け
2. 物件の特定（方位・間取り）
3. 設備の種類と稼働
4. 周辺環境の確認

管理物件

1. 登記記録の確認
2. 管理帳簿の見直し

「Ⅲ 共通する紛争事例と対策」で解説



曖昧な記憶に頼って重説、契約しない



調査・聞いた事、出来事は全て記録・告知

見落としがちな調査項目

Ⅱ 事業用不動産の紛争事例と対策

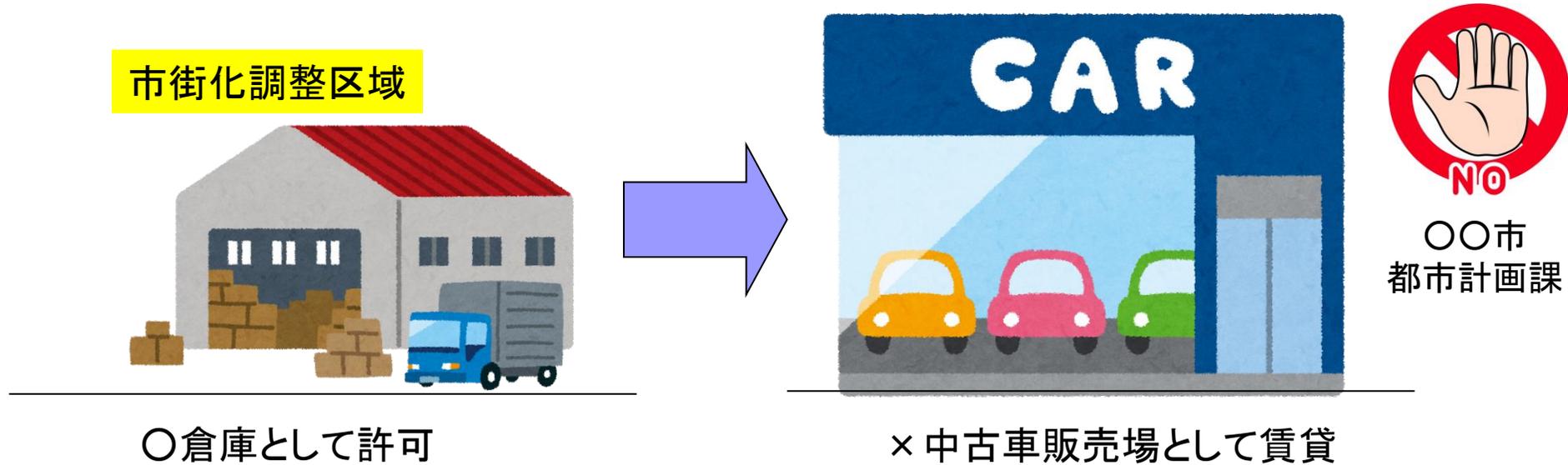
～ 法定説明事項でない法令制限の説明漏れ ～

1. 市街化調整区域の制限
2. 用途制限
3. 建築協定
4. 法令不適合建物
5. 業法に規定がない法令
6. まとめ



1 市街化調整区域の制限

①紛争の概要

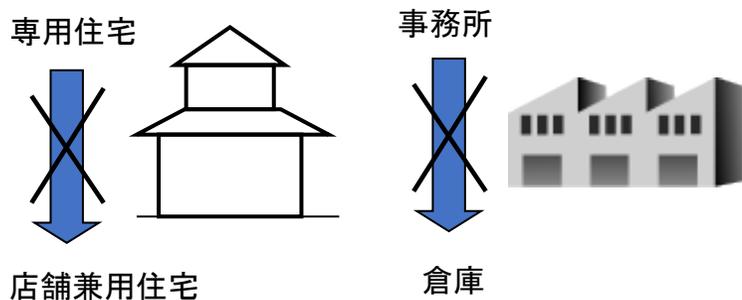


1. 市街化調整区域内で、以前倉庫として許可を受けて使用していた土地付建物を中古車販売場として一棟貸しで賃貸。
2. 役所が営業所に訪ねてきて、『賃借人の用途は使用不可』として認可されず、従前の用途に是正するよう命令される。
3. 賃借人は既に、出店準備をしていたため費用（広告費、名刺等）、改築費などを請求された。

1 市街化調整区域の制限

②トラブルの原因

建物の用途変更が禁止されているケース

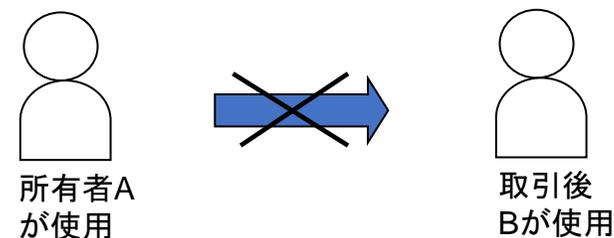


専用住宅で許可を受け売買、その後店舗を併用

事務所で許可を受け建築、買主は倉庫として使用

属人性について

所有者・使用者の変更が禁止されているケース



Aのみ使用できることを条件に許可を受けたが、別のBが使用

属人性のある許可基準の例

- 農林漁業従事者のための住宅（農家住宅など）
- 世帯構成員等の住宅（分家住宅など）
- 収用移転により建築された住宅（代替建築物）
- 既存権利届により建築された住宅

属人性のない許可基準の例

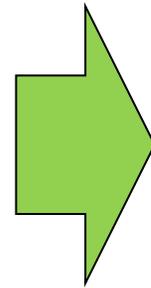
- 線引きの日前からの既存宅地
- 「既存宅地制度」に基づき建築された既存建築物
- 「区域指定型制度」に基づき建築される建築物又は建築された既存建築物（都市計画法34条11号・12号）

1 市街化調整区域の制限

③紛争の未然防止

市街化調整区域での取引は建物の用途変更をきっかけに紛争になることが多い

県内で線引きされている都市計画
(全都市計画区域の約39%)

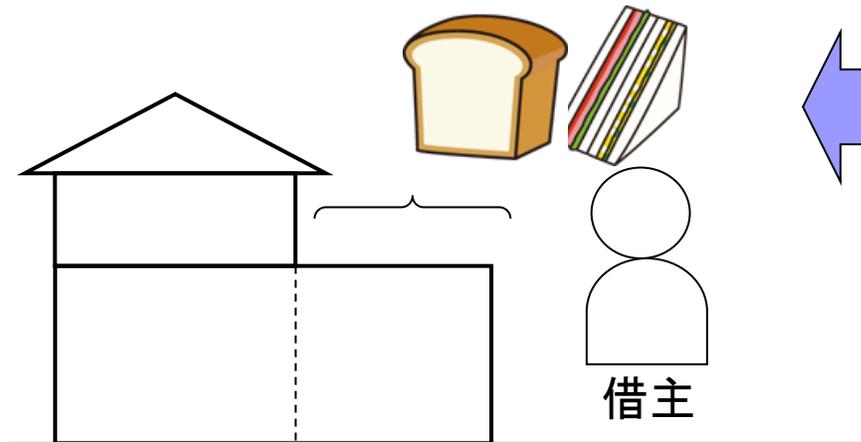


【市街化調整区域内で建物付き不動産を取引する場合】

1. **その建物が適法に建築されたかどうか**
 - ・ 何を根拠に建築できたのかを役所で確認する必要がある
 - ・ 開発登録簿
 - ・ 建築台帳・建築計画概要書
2. 許可にあたり、**個別の許可条件**が付けられて建築されているかどうか
3. 相手方の利用目的が実現可能か、担当窓口で確認

2 用途制限 ①紛争の概要

一部をパン屋にする目的で賃貸



不許可

特定行政庁

施行令130条の5の2
パン屋は作業場 $\leq 50\text{m}^2$ 、
原動機出力 $\leq 0.75\text{kw}$ が必要
(2低専の基準)



1. 第2種低層住居専用地域内にある店舗兼用住宅をパン屋を営業する目的で賃貸
2. 建築基準法48条の用途制限に抵触、目的が達成できず解約となる
3. 借主から、重説の誤りとして契約諸費用、購入設備一式の損害賠償請求を受ける

2 用途制限 ②紛争の原因

エステサロン



医療行為、公衆浴場法に抵触する施設(岩盤浴・スチームバスなど)があるかどうかで異なる

漫画喫茶



特定行政庁によっては「遊技場」に位置づけられているところもある

納骨堂

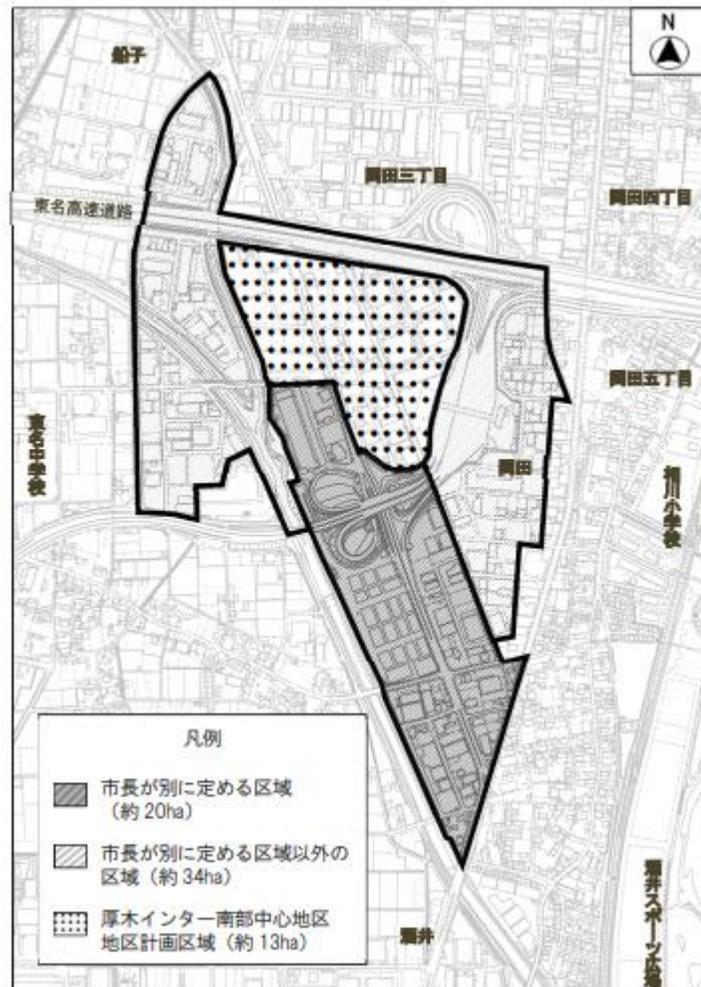


同じ納骨堂でも、行政によって扱いが異なる

1. 用途制限は建築基準法だけではなく、**施行令**まで確認する必要がある
2. 特殊な用途は、地方公共団体で独自に条例等が定められていることがある
 (一財) 建築行政情報センター(ICBA)「**建築確認のための基準総則 集団規定の適用事例**」が参考になる(但し、行政によってはこれと異なる解釈・運用をしているところがある)
3. 最近の用途は、**役所で直接確認しないと分からない**ことがある

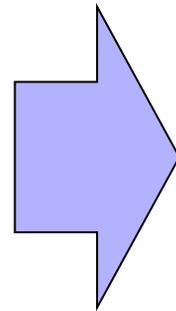
2 用途制限 ③紛争の未然防止

特別用途地区の例
(東名高速道路厚木インターチェンジ周辺)



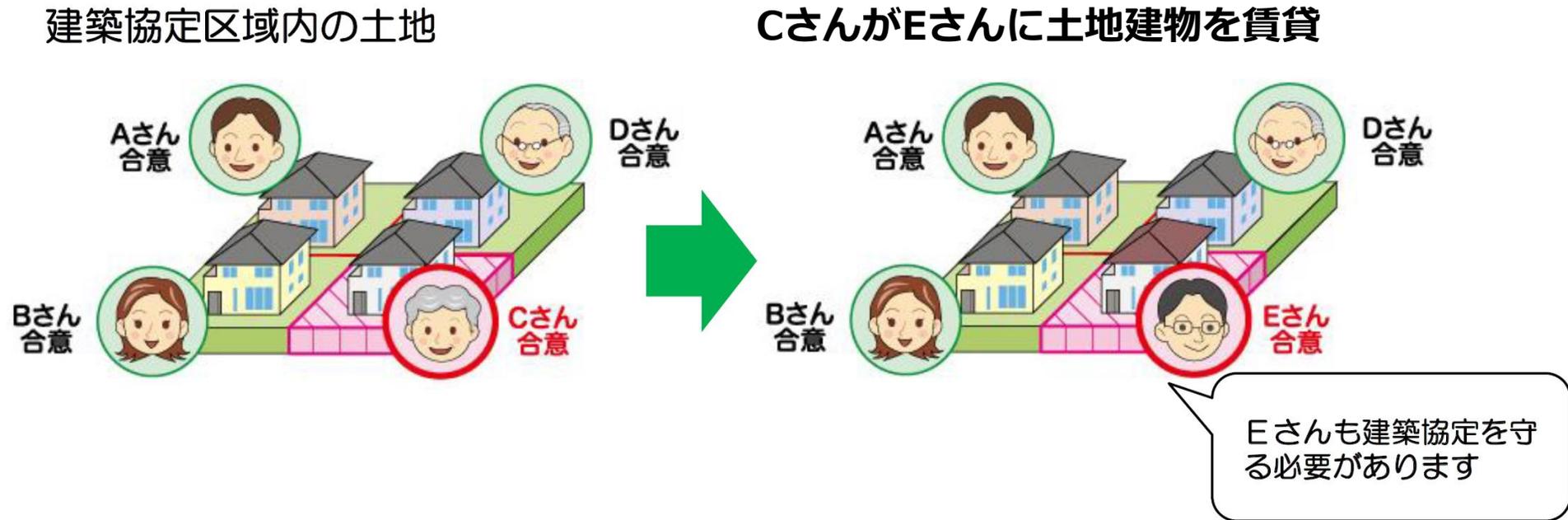
1. **住居系用途地域**で事業を目的とした賃貸に注意
2. 『**相手方の利用目的**』を明確にする
3. 建築基準法施行令、条例・取扱基準の確認と、**役所窓口で照会**
4. その他建築基準法以外に気をつけるべき用途制限
 - ・ 特別用途地区 (都市計画法9条14項)
 - ・ 地区計画 (都市計画法4条9項、12条の4)
 - ・ 特定用途制限地域 (都市計画法9条15項)
 - ・ 臨港地区 (都市計画法9条23項) 内の分区の制限 (港湾法40条)

3 建築協定 ①紛争の概要



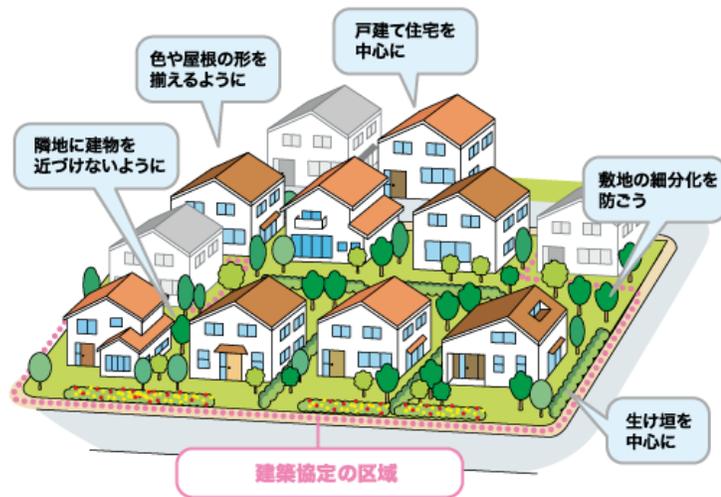
1. 戸建住宅の賃貸において、**介護事業施設として契約**し、借主自ら自費で内装工事及び介護保険事業開設申請手続きが完了
2. 改修工事が終了した3ヶ月後に当該地域に**建築協定**があり、**専用住宅と診療所併用住宅しか認められない**ことが発覚
3. 結局、町内会の役員からクレームがあり、地域の了解も得られず、早期退居せざるを得なくなつたとして、内装工事費用等数百万円を損害賠償請求される

3 建築協定 ②トラブルの原因

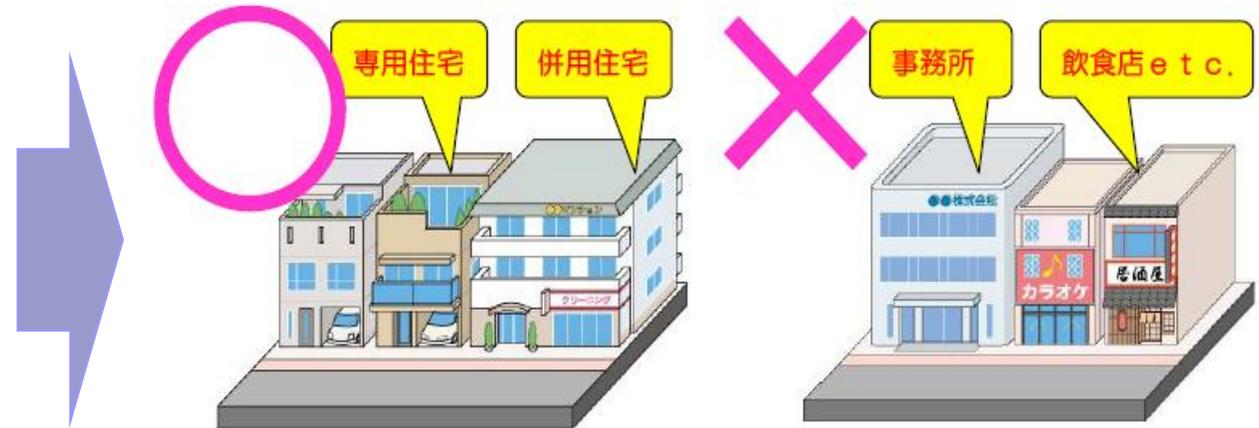


1. 貸主は**協定があることを知らなかった**（借主が開業に際し近隣住民へ挨拶に行き、そこではじめて建築協定のことを知る）
2. 建築協定で定められる制限には、敷地、構造、形態だけでなく、**用途や建築設備に関することも規制できる**
3. 建物賃貸であっても、建築協定は「用途その他利用に関する制限」と考えられ、宅建業者に調査、説明義務がある（業法35条1項14号、施行規則16条の4の3）

3 建築協定 ③紛争の未然防止



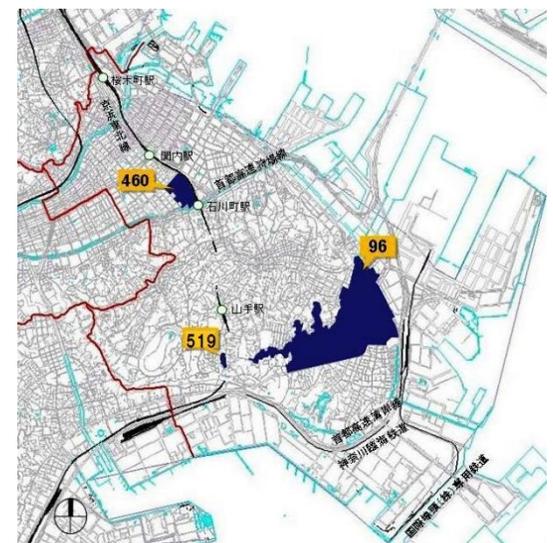
建築協定区域かどうか調査



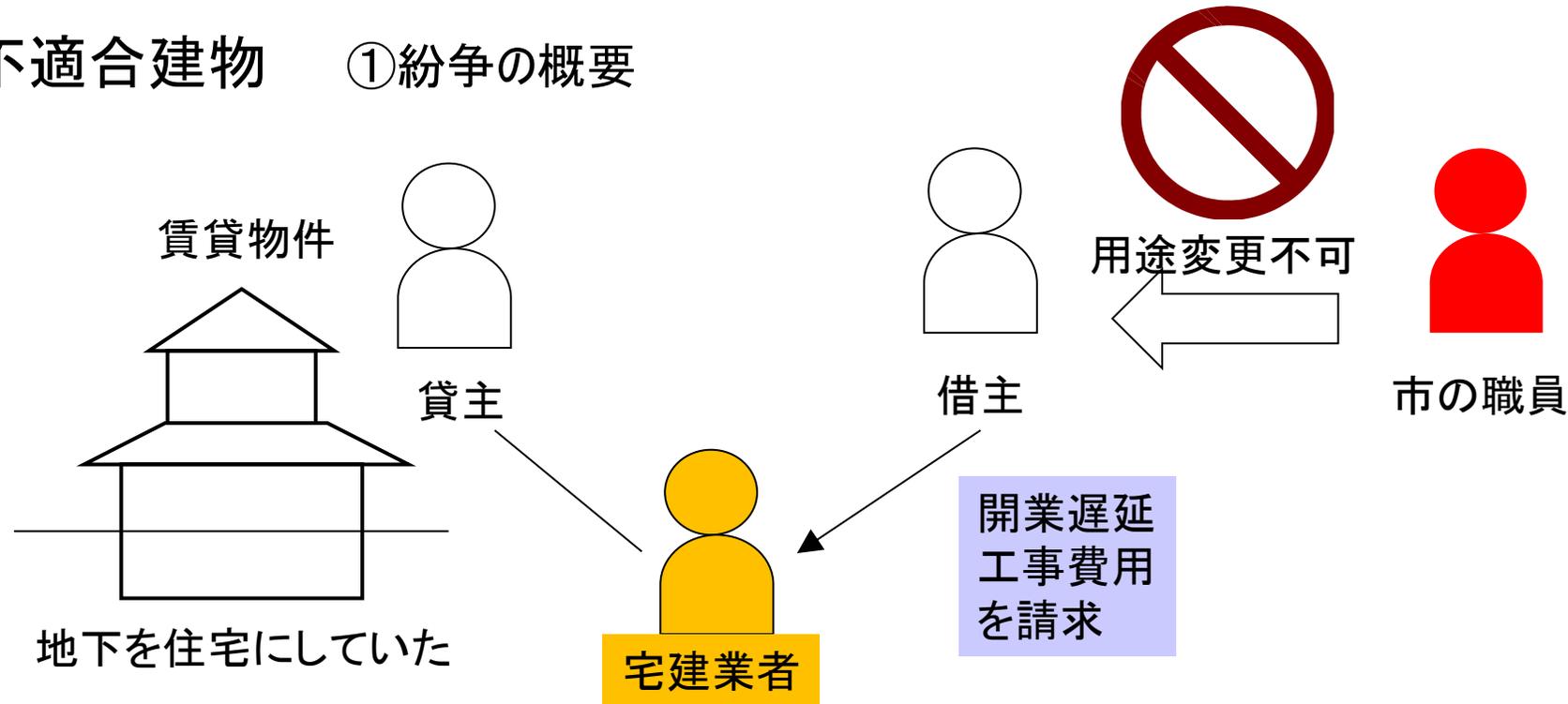
建築協定の内容を確認し、借主の利用が可能かどうか調査

1. 役所の許可を必要としない利用であっても、**地域の独自ルール**で制限されることがある
2. **建築協定に関する調査**
 1. 建築協定区域の確認（役所の担当窓口）
 2. 協定内容の確認
 - ・ 町内会が運営委員会（組織）になっていることが多い
 - ・ 借主の業種業態が協定に違反していないか確認

【横浜市
の例】



4 法令不適合建物 ①紛争の概要



1. 相続で取得した戸建住宅を賃貸することになり、宅建業者Aに媒介を依頼、レストランを開業したいという借主が借りることになった（貸主は海外勤務）
2. 開店の数日前、市から建築基準法52条3項の容積率超過特例を認めているため、店舗の用途変更は認められないと告げられる
3. 媒介した宅建業者が、開業遅延による損害、工事にかかった費用を損害として賠償させられる

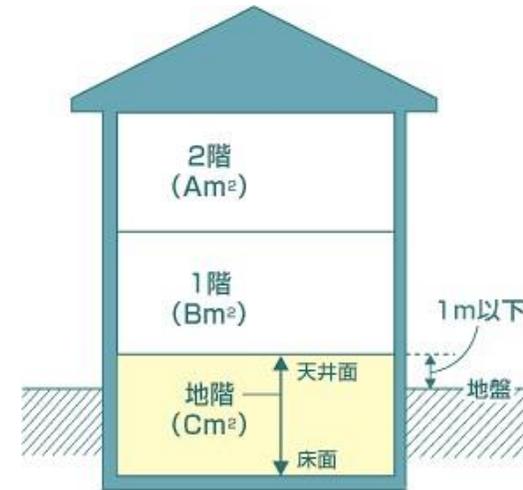
4 法令不適合建物 ②トラブルの原因



共同住宅の共用廊下



自動車車庫の床面積



地階の住宅

用途変更



1. 建物が、住宅の地階に係る容積率算定上の特例を受けて建築されたことを調べていなかった（法52条3項）
2. その他用途変更にあたり、注意しておくべき特例
 - 自動車車庫等の床面積は、1 / 5 を限度として延べ面積に算入せず緩和される（令2条）
 - 共同住宅の共用廊下、階段、エントランスホール、エレベーターホール等は、容積対象床面積に算入されない（法第52条第6項）
3. 緩和特例で容積率限度まで建築されている場合、事業に供する用途に用途変更することで、建物全体が法令不適合となる

4 法令不適合建物 ③紛争の未然防止

【建築計画概要書(第二面抜粋)】



建築計画概要書等で
一棟の建物の適法性を確認

【11. 延べ面積】	(申請部分)	(申請以外の部分)	(合計)
【イ. 建築物全体】	(235.17㎡)	(㎡)	(235.17㎡)
【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】	()	()	()
【ハ. エレベーターの昇降路の部分】	()	()	()
【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】	()	()	()
【ホ. 自動車車庫等の部分】	(32.70㎡)	()	(32.70㎡)
【ヘ. 備蓄倉庫の部分】	()	()	()
【ト. 蓄電池の設置部分】	()	()	()
【チ. 自家発電設備の設置部分】	()	()	()
【リ. 貯水槽の設置部分】	()	()	()
【ス. 宅配ボックスの設置部分】	()	()	()

1. **違反建築物**については、建築基準法第9条に基づく是正命令の措置があり、近年、行政の監視が厳しくなっている傾向にある
2. 事業用不動産を賃貸するにあたり、**建築計画概要書、建築台帳**の閲覧等は必須調査
3. 竣工図がある場合は、現地と照合しておくことが望ましい

5 業法に規定がない法令 ①紛争の概要

ケース1 風営法



ケース2 消防法



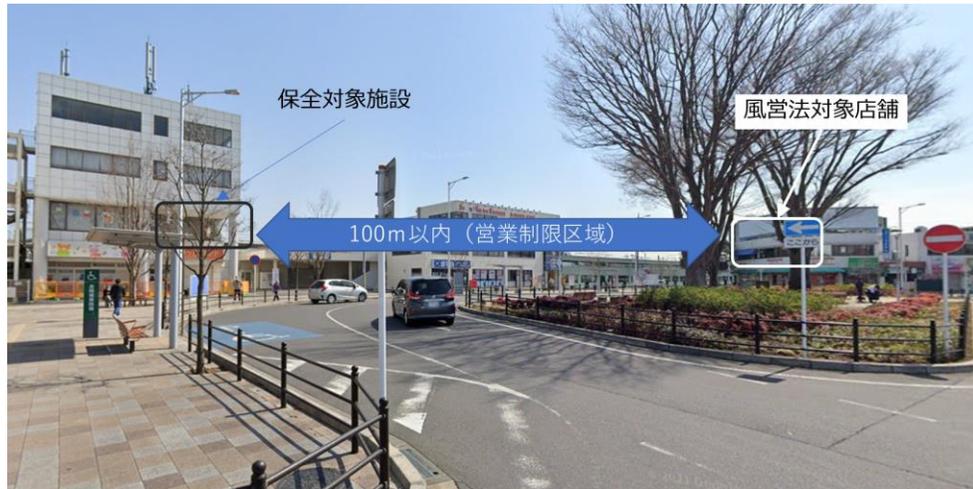
ケース3 単体規定



1. **風営法**：居抜き賃貸（クラブ）を仲介したが、付近に保育園が開業したことを見落とし、賃借人から風営法の許可が下りない物件であることの説明がなかったとして訴訟になる
2. **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）
3. **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 業法に規定がない法令 ②トラブルの原因

【風営法(条例)】
営業制限区域で開業できなかった例



直近に保育園が開業をしたことを見落とし、賃借人から風営法の許可が下りないことでクレーム

【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	[Redacted]		防火管理者	[Redacted]
所在地	[Redacted]		点検実施責任者	[Redacted]
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。 耐圧試験の高圧用しくは、 修繕更新が必要です。	[Redacted]
自動火災報知設備	良・不良			[Redacted]
避難器具	良・不良			[Redacted]
誘導灯及び誘導標識	良・不良			[Redacted]
連結送水管	良・不良			[Redacted]

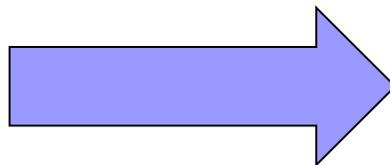
1. 借主の業種業態によっては、業界独自の法令と関係してくることがある
2. 事業用不動産では、これらの法令の規制により、借主が開業できないケースがみられる
3. よく扱う業種については、法令内容を知っておくことが必要になる

5 業法に規定がない法令 ③紛争の未然防止

借主の固有の法令に関し、当事者に損害が生じないように取り決めておく



借主自ら役所等で調査確認



開業できない場合は白紙解除

『借主の業種業態固有の法令』が関係する場合の特約例

1. 賃借人の開業と関係する風営法、消防法等の法令（条例等を含む）や規制については、本件賃貸借契約の締結後〇日間を賃借人の調査期間とし、賃借人の責任において、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、賃借人の本契約における**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、賃貸人が賃借人から受領済みの金員を賃借人に対し返還するのと引き換えに、賃借人は本物件を明け渡すものとします。
3. 賃借人は、上記調査期間中は、本物件の現状を変更しないものとし、白紙解除によって本物件を**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**、本物件の賃貸借契約にかかる諸費用は**すべて賃借人が負担し、賃貸人に請求しない**ものとします。

事業用不動産の賃貸仲介の紛争 —まとめ—

重要事項説明(事業用建物)の抜粋

当該建物の存する地域	宅地造成及び特定盛土等規制法	造成宅地防災区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内—説明		
	土砂災害防止対策推進法	土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内—説明		
	津波防災地域づくり法	津波災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内—説明 <input type="checkbox"/> 未指定		
	都市計画法・建築基準法	都市計画区域	内		
		区域区分	外		
<input type="checkbox"/> 資料参照	用途地域				
備考		都市計画施設の区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内		
	※店舗、事務所、倉庫その他用途によって、別に消防法、風営法その他法令の制限を受けることがあります。その場合は、具体的な利用計画についてその他の法令の制限の確認が必要になります。				

← 売買に準じた調査

← 借主自身も確認

平成8年4月の宅建業法改正により簡素化、建物の貸借について法35条の説明義務は、現在以下の3つ（宅建業法施行令3条3項）

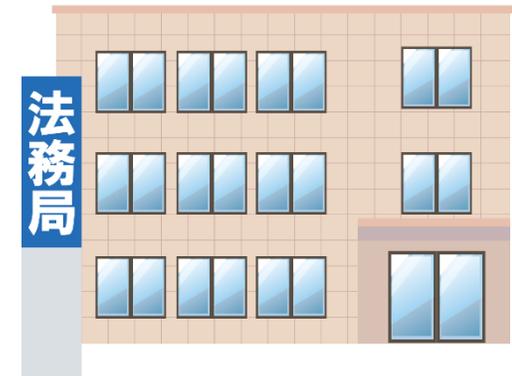
①新住宅市街地開発法第32条第1項、②新都市基盤整備法第51条第1項、③流通業務市街地の整備に関する法律第38条第1項

1. 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
2. 売買でも通常調査しない**借主の業種業態に固有の法令**については、あらかじめ不測の損害が生じないよう『**取り決め**』をしておく（特約）

Ⅲ 共通する紛争事例と対策

～ 物件の種類に関係なく気を付けるべき事項 ～

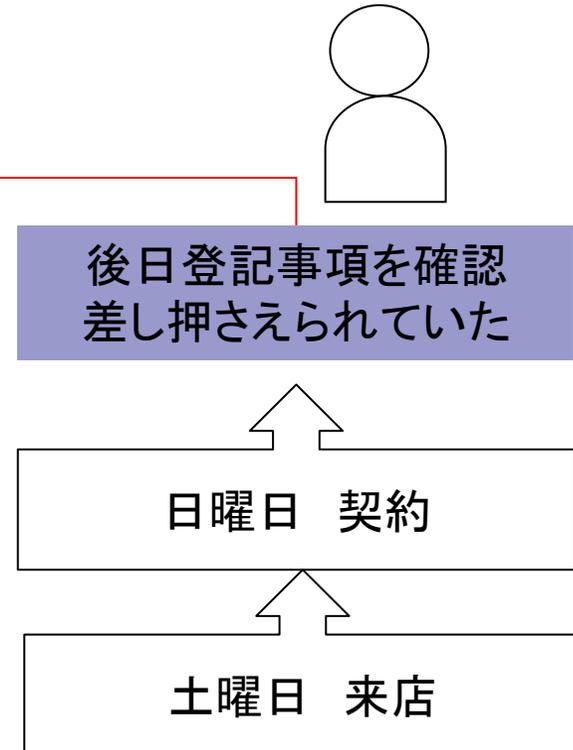
1. 登記記録の確認
2. 定期借家の書面不交付
3. 区分所有建物を賃貸する場合
4. 宅建業法35条1項14号（施行規則16条の4の3）
の調査
5. まとめ



1 登記記録の確認不足 ①差押を説明せず賃貸

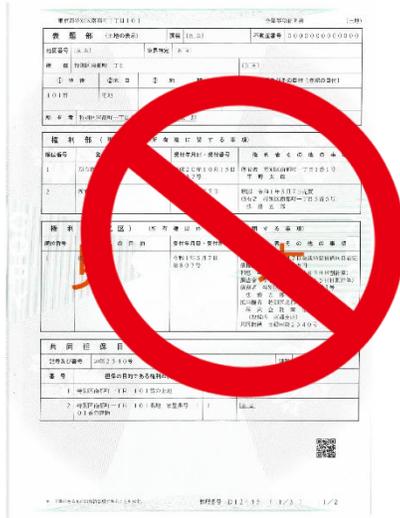
【令和4年10月まで登記情報提供サービスは土日利用不可】

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和56年8月28日 第14000号	原因 昭和56年8月28日売買 共有者 京都市東山区〇〇〇〇町〇〇番地 持分2分の1 山田太郎 京都市東山区〇〇〇〇町〇〇番地 持分2分の1 山田一郎 順位4番の登記を移記
付記1号	1番登記名義人表示変更	平成10年7月28日 第13000号	原因 平成3年10月6日住所移転 共有者山田一郎の住所 京都市伏見区 〇〇〇〇町〇〇番地
2	山田太郎持分差押	平成18年1月25日 第1300号	原因 平成18年1月23日 京都市東山区役所差押 債権者 京都市



1. 客付業者からの紹介で、単身赴任者が土曜日来店、日曜日に賃貸借契約を締結。
2. 後日、気になって謄本をとってみると差押えられていた
3. 借主からクレーム→引っ越し費用を請求

1 登記記録の確認不足 ②土地の登記記録の確認不足



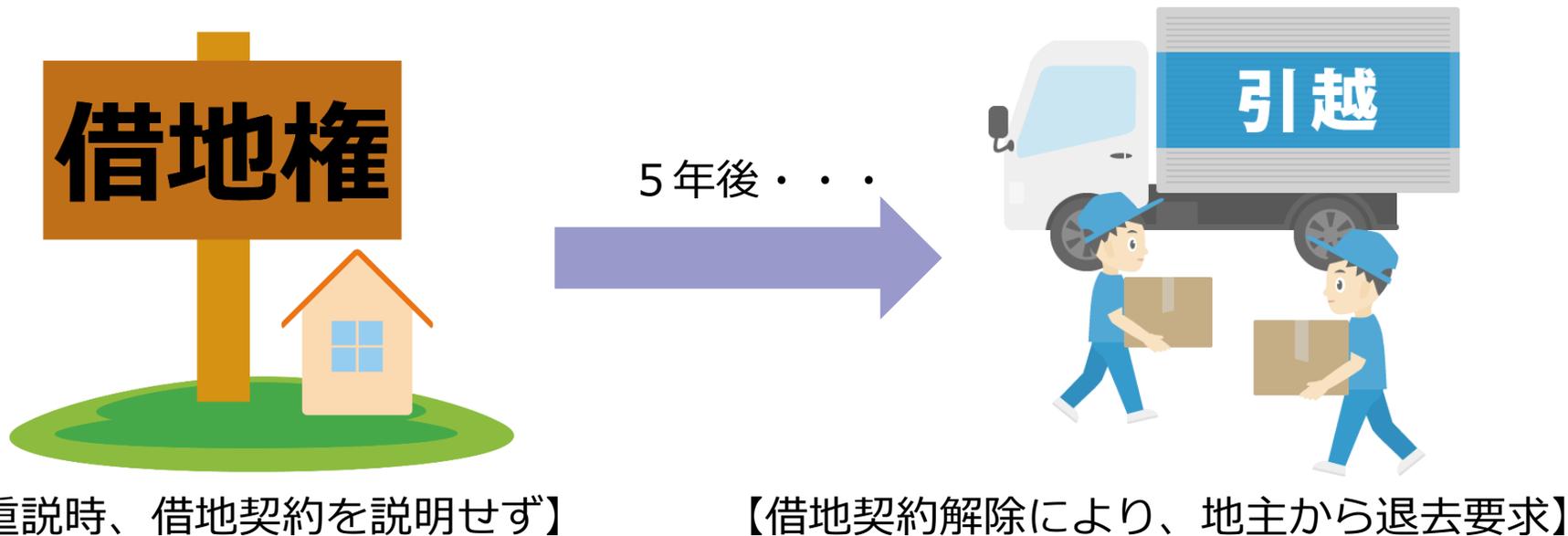
【土地登記記録を確認せず契約】



【地主から改修工事を拒否される】

1. 仲介業者が賃貸マンションの賃貸借の媒介に当たり、**借地権の存在を説明せずに契約**
2. 管理会社のサポート**担当者に電話で確認**し、「土地建物の所有者は同じ」との回答を得たため、土地の登記記録を確認せず
3. 建物賃借人から、土地所有者から**改修工事の承諾が得られず**、予定していた保育園の開業ができなくなったことで、仲介会社が損害の賠償を請求される

1 登記記録の確認不足 ③借地契約解除による退去



1. 賃貸アパートの仲介において、借地であることを知らず賃貸
2. その5年後に地代滞納から借地契約が解除され、建物賃借人が地主から退去を要求される
3. 借地契約の内容の説明を受けていないとして、仲介会社に不法行為に基づき退去費用など損害賠償を請求

1 登記記録の確認不足 ④構造の違い



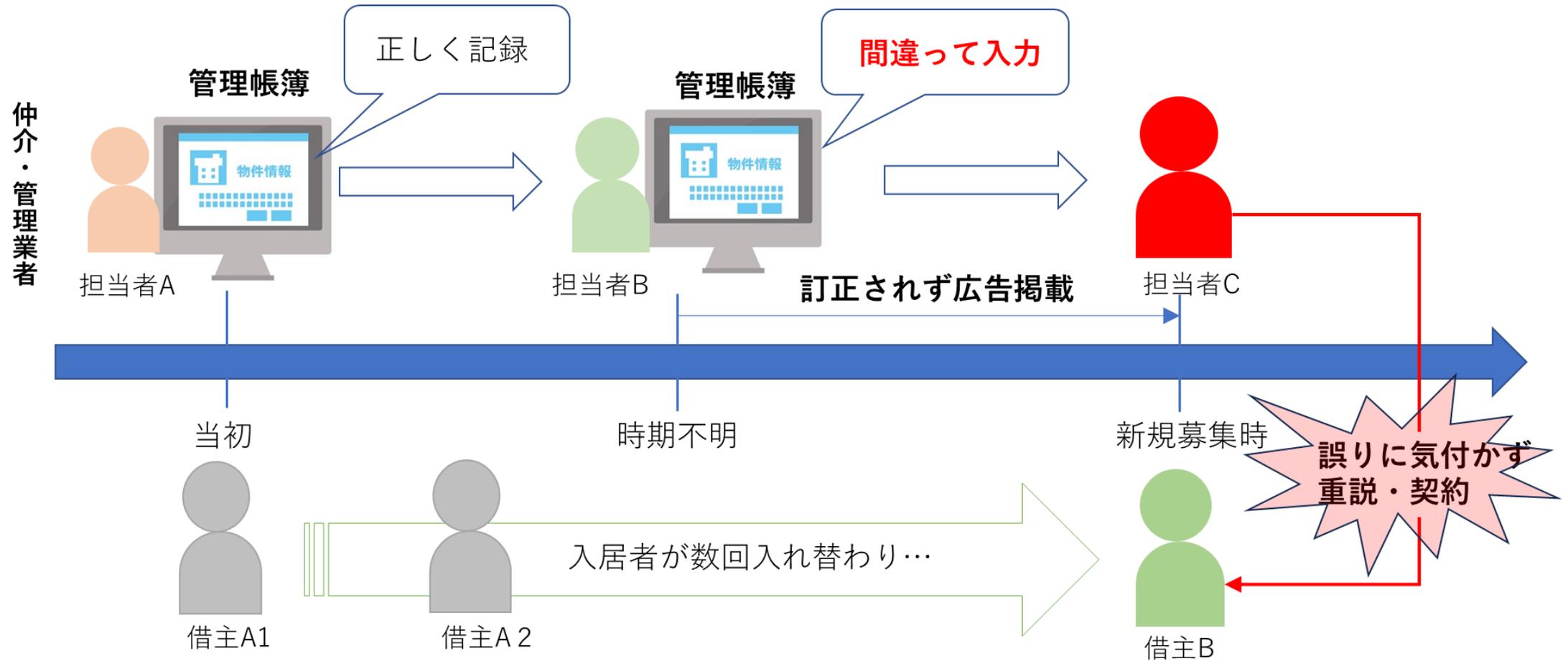
1. 構造が**鉄骨造**の賃貸物件を誤って、募集図面に**鉄筋コンクリート造**と記載
2. 重要事項説明でも**登記記録を確認せず**、RC造と記載し説明
3. 隣人との会話で鉄骨造であることを知った借主は、入居後**騒音が酷くその原因が鉄骨造にある**と考え、退去したいと申出、契約諸費用を仲介会社が負担する

1 登記記録の確認不足 ⑤築年数の記載誤り



1. 築5年以内に建築された物件を希望する借主は、**広告をみて**希望条件にあう賃貸物件を見つける
2. しかし、その物件は**実際には20年前に建築**された建物であることが判明
3. 借主から**広告の誤り**を理由に、賃借するために支払った費用、引っ越し費用、代替物件の契約費用を請求される

1 登記記録の確認不足 ⑥紛争の原因と未然防止



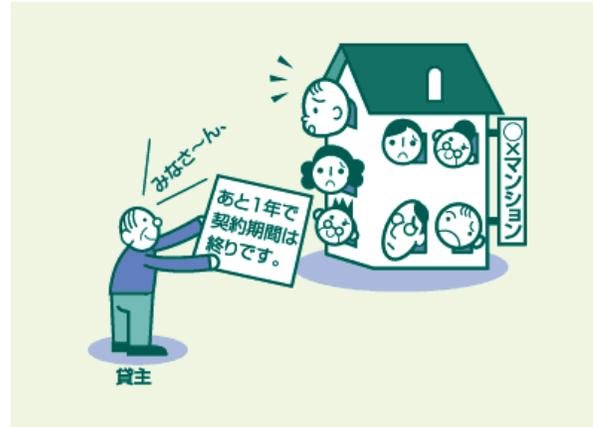
1. 原因は、**管理帳簿上の記録**を定期的に見直さず過信していたため、**登記記録を改めて確認せず、帳簿の記録をそのまま広告・重説**
2. 賃貸仲介にあたり、**登記記録は必ず確認**し、契約までに訂正しておく

2 定期借家の書面不交付 ①紛争の概要

定期借家契約で契約

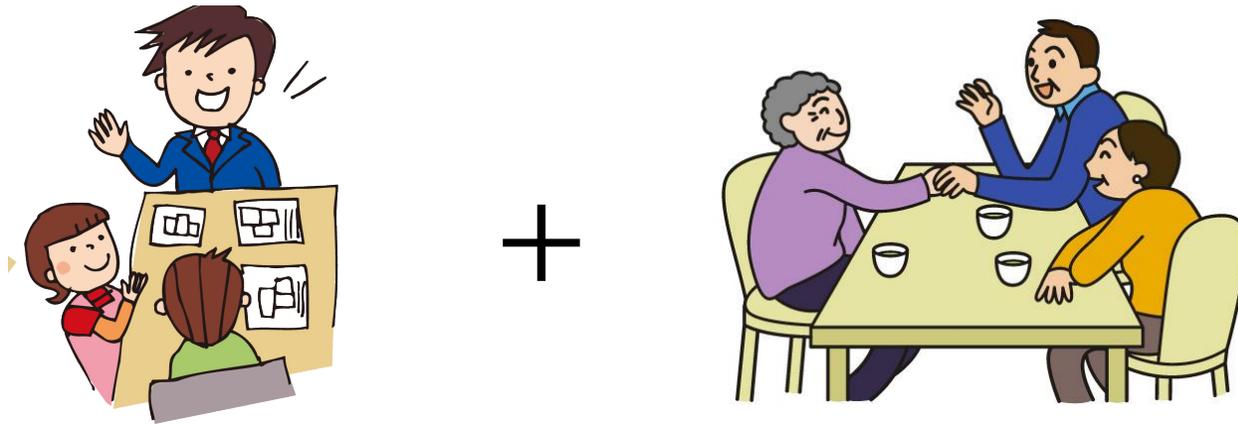


期間満了時に、借主が普通借家を主張



1. 建替えを予定していたため、**定期借家契約**で契約。
2. 重説・契約では定期借家であることを説明記載したが、**借地借家法38条第3項の書面**（更新ない旨の説明書面）**の交付を失念**
3. 期間満了時に借主から弁護士を通じて**普通借家契約であると主張**され、立退き料を要求される

2 定期借家の書面不交付 ②紛争の原因



宅建業者(宅建士)だけでなく、貸主からの書面交付・説明

1. 定期借家契約では、貸主から契約書とは別個の書面を作成、交付する必要があることを知らなかった
2. **説明書面を交付していない**以上、「定期借家」の法律効果は認められず、「**普通借家**」になる(最高裁平成24年9月13日)
3. 仲介業者が、「重要事項説明」や「契約書」で、「定期借家契約を結ぶ前に書面を交付して行う説明」と同様の説明を行った場合、賃貸人から賃借人への説明が行われたことになっていた

【更新がない旨の説明書】

定期建物賃貸借契約についての説明

令和 年 月 日

貸主(甲) 住所
氏名 印

下記建物について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第3項に基づき、次のとおり説明します。

下記建物の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記建物を明け渡さなければなりません。

記

(1)建物	所在地	
	種類及び構造	
	床面積	m ²

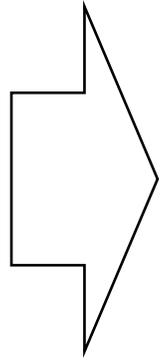
(2)契約期間	始期	令和 年 月 日
	終期	令和 年 月 日

上記建物について、借地借家法第38条第3項に基づく説明を受けました。

令和 年 月 日
借主(乙)住所
氏名 印

2 定期借家の書面不交付 ③紛争の未然防止

法改正により、現在は法38条3項】



借地借家法38条2項の取扱い【国土交通省通知】

(平成30年2月28日 国土動第133号、国住賃第23号)

賃貸人から代理権を授与された宅建士が重説を行うことで38条2項の事前説明書の交付及び事前説明を兼ねることが可能になった

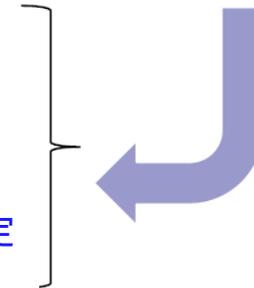


1. 本件賃貸借については、借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了すること
2. この重要事項説明書の交付をもって、借地借家法第38条第2項の規定に基づく事前説明に係る書面の交付を兼ねること
3. 賃貸人から代理権を授与された宅地建物取引士が行う重要事項説明は、借地借家法第38条第2項に規定に基づき、賃貸人が行う事前説明を兼ねること

記載例○ 定期借家契約で事前説明と重要事項説明を兼ねる場合

2 その他

本件は定期建物賃貸借契約であり、貸主から当該宅地建物取引士に対する代理の授与を証する書面の提示があり、本重要事項説明書を借地借家法第38条3項の規定に基づく書面を兼ねるものとして受領し、同項の規定に基づく事前説明を受けました。



3 管理規約の確認不足(分譲タイプの賃貸)

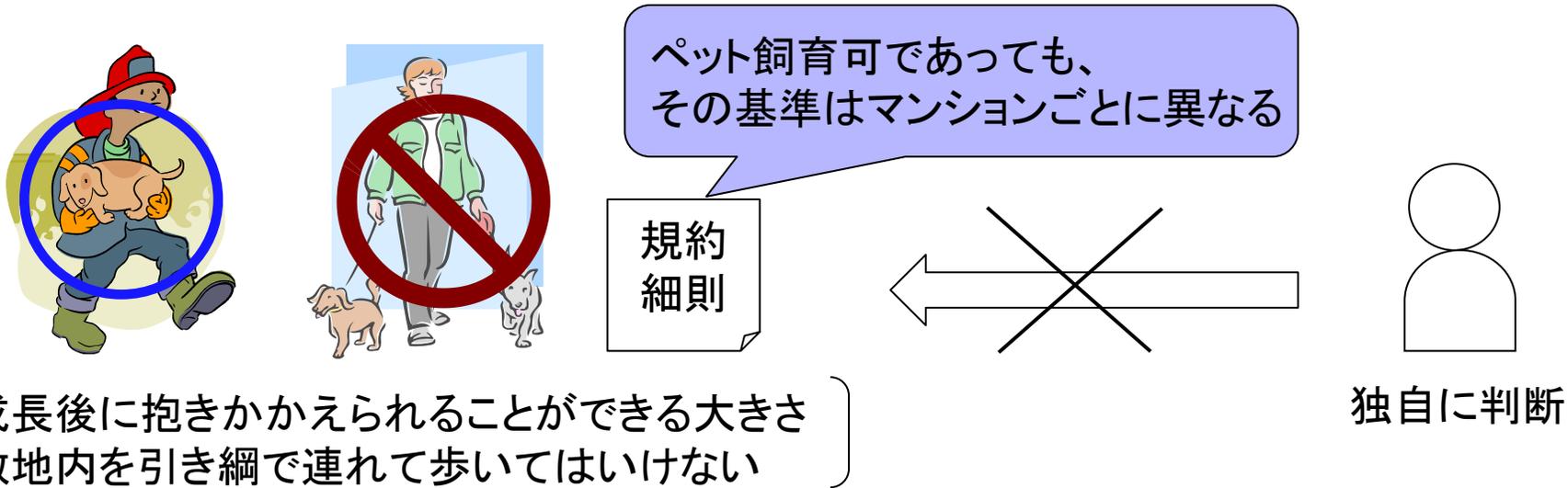
①紛争の概要



1. 中古マンションの賃貸を媒介、規約で『ペットは飼育可(但し、大型犬不可)』となっていることを確認
2. 交渉時にマンション内で借主と同じぐらいの大きさの犬を実際に飼育している人を見かけたことから、飼育可能と判断
3. 重説には「ペット飼育の制限あり」とのみ記載
4. その後、「ペット飼育に関する細則」があることが判明し、借主から指摘を受ける。(契約後、管理組合から交付された書類の中に、ペット飼育規則、その他ペットの飼育に関する定めが記載された書類が入っていた)
5. 借主は、現状では飼育できないため、契約解除と損害賠償を要求。

3 管理規約の確認不足(分譲タイプの賃貸)

②トラブルの原因



1. 規約だけでなく**細則**まで複数あり、規約以外の細則を見落としていた
2. 実際に借主の飼っているペットを管理会社か理事長に見せれば防げた可能性がある

<中古マンションの**管理規約**でよくみられるケース>

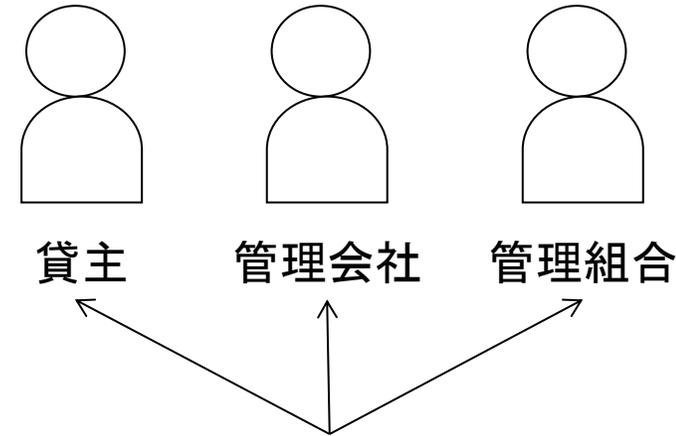
- ・ 客観的な表現ではない (→ 抱きかかえられる大きさ、など)
- ・ どのようにも受け取れる表現 (→ 他人に迷惑をかけないこと、など)

3 管理規約の確認不足(分譲タイプの賃貸)

③紛争の未然防止



規約内容は独断で説明しない



曖昧な規約内容は、必ず確認しておく

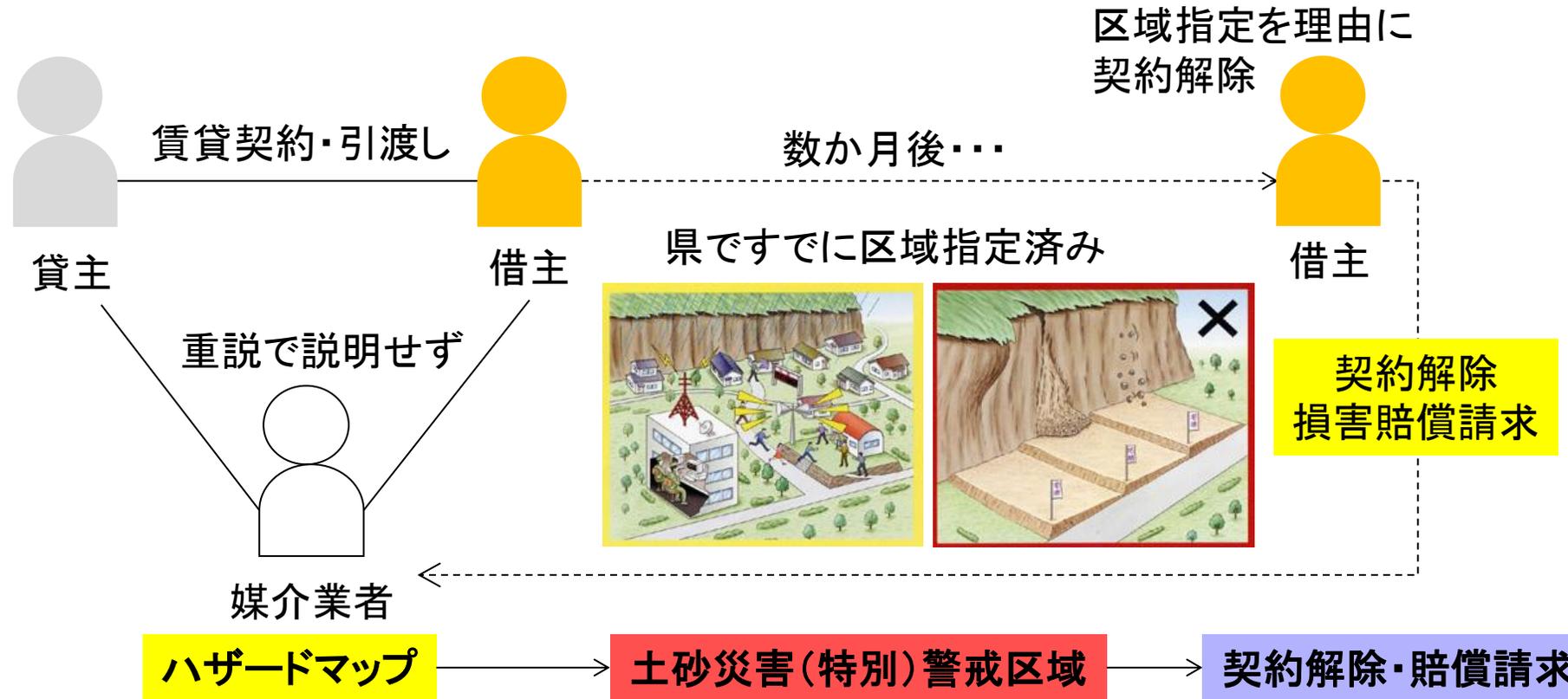
1. 管理規約の入手・確認

- 管理規約は、必ず**最新のもの**を入手する
- 規約だけでなく、使用**細則まで確認**する
- 現在規約変更に関して議題にあがっている事案などを**契約直前に確認**しておく

2. 記載例

添付の管理規約および細則は〇年〇月〇日時点（最新）の内容です。**今後、規約内容が変更になる場合がある**ことをご了承下さい。

4 宅建業法35条1項14号の調査 -土砂災害警戒区域の確認-



1. 賃貸住宅を仲介。ハザードマップで土砂災害警戒区域・特別警戒区域に指定されていないことを確認し、説明。
2. 入居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. ハザードマップではなく、県土木で確認すれば区域に指定されていた事は分かったはずと主張され、引越費用や解約金など約180万円を請求される。

4 宅建業法35条1項14号の調査

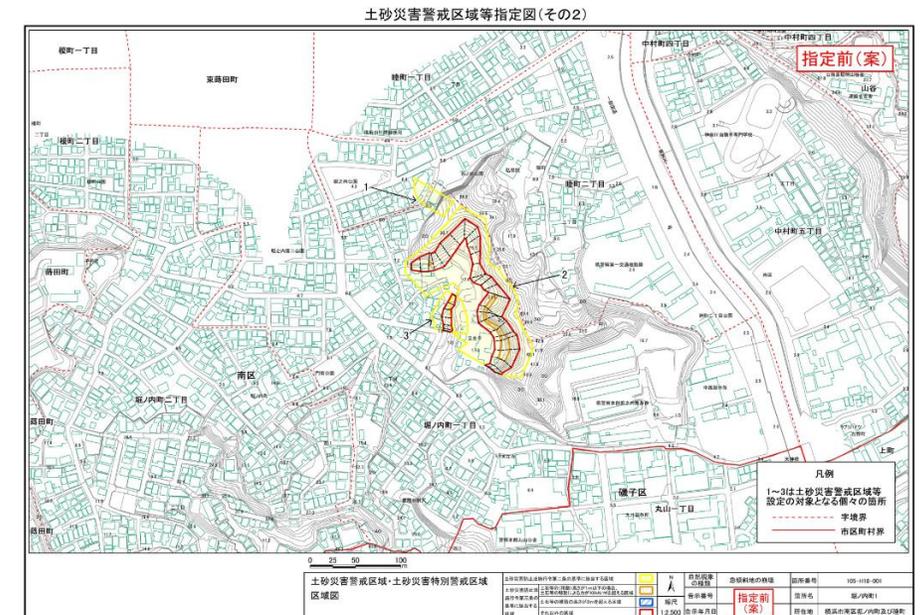
-土砂災害警戒区域の確認-

【区域指定されるまでの流れ】



1巡目の基礎調査は全国的に完了しているが、
基礎調査は概ね5年毎に実施

【今後指定される予定の区域の例】
(横浜市南区堀ノ内町及び睦町)



神奈川県HPより

1. 令和2年5月に全国的に基礎調査が完了しているが、現在は2次調査を実施しているところが多い
2. 土砂災害（特別）警戒区域は、**県の各土木事務所で確認**するのが原則
3. 繁忙期など繰り返し調査が必要な場合は、「**基礎調査**」の実施の有無を事前に確認しておく

共通する紛争事例と対策 ーまとめー



賃貸は同じ物件について繰り返し重説・契約するため
使い回すことが多い

- 登記記録の確認
- 定期借家の書面不交付
- 区分所有建物を賃貸する場合
- 宅建業法35条1項14号（施行規則16条の4の3）
の調査

法定事項はその都度
必ず調査確認

