

令和6年11月

(公社) 沖縄県宅地建物取引業協会 研修会

事例から学ぶ  
重要事項説明書作成の留意点

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川隆之

# はじめに

貴会の昨年秋の研修では「売買契約書作成のポイント」を主に解説しましたので、今回の研修では「重要事項説明書の留意点」について解説します。実際にあったトラブル事例や、法改正などを踏まえた想定トラブル事例を織り交ぜながら、重要事項説明書の作成とその周辺業務において特に留意しておいていただきたい事項を取り上げます。

- ※ 今回の研修では、特にことわらない限りは、「売買取引」における重要事項説明について解説します。
- ※ 本レジюмеに掲載している説明書の雛形は、全宅連の書式であり、ハトサポでダウンロードできるものです。
- ※ 本レジюмеで紹介している重説の記載例や特約例は、あくまで参考にとどまりますので、各取引の実情や買主の購入目的などに応じて、適切に修正・加筆して用いるようにしてください。
- ※ 本研修や本レジюмеは、重説のすべての項目を網羅してはおりませんので、ご注意ください。
- ※ 本研修における解説での法解釈・意見の部分については、講師の私見も含まれることにご留意ください。

はじめに	2
目次	3
1 重要事項説明に関する基本的留意点	4
2 売主（交換の場合の譲渡人）の表示	7
3 不動産の表示等	10
4 都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要	16
5 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要	33
6 私道の負担に関する事項	38
7 防災に関する事項	40
8 建物に関する事項	42
9 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況	47
10 契約不適合に関する媒介業者の注意義務と紛争予防に向けた対応	50

## 【1】重要事項説明の重要性の高まり

宅地建物取引業者が宅地建物取引士にさせる重要事項説明は、主に買主や借主に対して物件や取引に関して不測の損害を与えないために行われるものであり、多発される法改正への対応など、その専門性に対する期待が年々高まっていることは明らかです。

ただ、従前は、媒介する宅建業者の重要事項説明に誤りがあっても、その説明をした業者や宅建士の賠償責任や行政指導が問題となるにとどまり、売買契約自体の効力に影響を与えることは少ないとの認識だったかもしれません。

しかし、以下のような事情から、宅建業者による重要事項説明の誤りは、売主・買主間の売買契約自体の効力を失わせることに直結する状況にあり、売主・買主に甚大な被害を与え、それに伴い宅建業者の責任も深刻化するということを意識しておく必要があります。

### (1) 消費者契約法の影響

消費者契約法（平成13年4月施行）は、事業者だけでなく、**事業者から「消費者契約の締結について媒介することの委託を受けた第三者」**が、不実告知・断定的判断の提供・不利益事実不告知といった行為に及んだ場合も、消費者は契約そのものを取り消せるとしています（同法5条）

### (2) 契約不適合責任の影響

改正民法（債権法）（令和2年4月1日施行）は、瑕疵担保責任を契約不適合責任に改め、「物件の品質が契約の内容と適合しない」場合は売主に責任が生じるとしましたが、実は、**重要事項説明書は当該物件の品質の説明書でもあります**。そのため、重要事項説明書に誤りがあれば、それは契約不適合に直結して売主・買主間のトラブルとなり、その誤りが軽微でなければ売買契約が解除される事態にもなりかねません。

### (3) 錯誤の改正の影響

重要事項説明に誤りがあれば、買主は何らかの誤解に陥ることになり、それが重要なものであるときは、買主は売買契約を錯誤で取り消すことも可能です。さらに、改正民法（債権法）は、誤解したことについて買主に重大な過失があっても、売主も同じ錯誤に陥っていた場合には、買主は錯誤取消しが可能だとしています（**共通錯誤**といいます。民法95条3項2号）。媒介業者が重要事項説明を誤り、売主・買主双方が共通錯誤に陥っていれば、買主は説明の誤りに容易に気づけたような場合でも売買契約を取り消すことができってしまうということです。

## 【2】説明義務者

【トラブル事例】 売主業者が、元付業者に重要事項説明を任せきりにしていたところ、その説明に誤りがあったために、買主から、他の業者と連帯責任を負うように求められた。売主業者は、元付業者と媒介契約を締結して報酬も払っている立場であり、重要事項説明義務を負わないと主張したが、かかる主張は認められなかった。



上の図で、買主に対する重要事項説明の義務を負うのは誰かと言え、売主業者を含む**宅建業者4名全員**です。誰かに任せきりにしたとしても、説明内容に誤りがあれば、4名全員が連帯責任を負います。

特に元付業者が、売主としか媒介契約を結んでいないからとか、買主から客付業者の説明があればよいという話があったからといった理由で、買主に対する重要事項説明を行わなかった（説明書に記名しなかった）というケースが散見されますが、これも誤りです。

## 【3】説明の相手方

【トラブル事例】 媒介業者が、売主に内容を確認してもらえば容易に判明した事項について説明を誤った。

売買の代理・媒介において重要事項の説明をすべき相手方は、「**買主となろうとする者**」であり、宅建業者は売主に対する重要事項説明は義務付けられていません。

しかし、売主にも重要事項説明書の写しを交付して、その内容を確認してもらうことがトラブル予防の観点からは望ましいことから、多くの売買用の重要事項説明書には売主の署名欄も設けられています（単に署名させるのではなく、売主に重説の中身をしっかり確認・認識してもらうことが大切です）。売主に重説に署名してもらい、告知書も提出してもらうことで、万一これらに誤りがあったとしても、媒介業者は売主への調査・確認という最低限のことはしていたと評価してもらいやすくなります。

## 【4】 売買契約締結後に判明した重要事項

【トラブル事例】 媒介業者が、宅建業法35条に基づく重要事項説明を行い、売主買主間で売買契約が締結された。その後、物件の耐震性に大きな疑義があることを媒介業者は知ったが、これを買主に告げずに決済（物件引渡し）手続を終わらせたため、宅建業法47条違反に問われた。

宅建業者が説明すべき重要事項には、宅建業法35条と同法47条に基づくものがあります。35条の規制は契約締結時までの事項を対象としますが、**47条の規制は、契約締結前に限らず、契約締結後も含む業務のあらゆる場面を対象とします**ので、注意が必要です。

（業務に関する禁止事項）

**第47条** 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第35条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項

ロ 第35条の2各号に掲げる事項

ハ 第37条第1項各号又は第2項各号（第1号を除く。）に掲げる事項

ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、**宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの**

二 不当に高額報酬を要求する行為

三 手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

## 2 売主（交換の場合の譲渡人）の表示

### 売主（交換の場合の譲渡人）の表示

住所	
氏名	外 名（合計 名）
登記名義人と <input type="checkbox"/> 同じ <input type="checkbox"/> 異なる→理由：	

### 【1】相続登記未了の場合

**【トラブル事例】** 相続登記未了の物件について、長男から売却の仲介の依頼があった。長男は、売却について次男・三男も了解しているというので、「相続人代表長男〇〇」との売主名で売買契約を締結させた。ところが、契約後に兄弟が遺産分割協議で揉め始め、次男や三男が売買決済に協力しないと言い出した。

- (1) 相続登記未了物件は**相続登記が完了してから売買契約を締結するのが大原則**です。
- (2) 相続登記未了物件について以下の対応がみられますが、大いにリスクがあるとお考えください。
  - ① **長男が、「相続人代表長男〇〇」との売主名で売買契約を締結する。**
    - 契約時点で実際に次男・三男が反対していなかったとしても、遺産分割協議書の作成段階で兄弟間の紛争となるケースは珍しくありません。結局協議がまとまらなければ、決済のできない長男が違約となるだけでなく、媒介業者も権限確認が不十分として責任を負う可能性が高いと言えます。
  - ② **長男・次男・三男の全員が売主になる。**
  - ③ **次男・三男が長男に委任状を出す。**
    - ②・③は理論上は可能ですが、決済前に揉め始めるリスクは残ります。また、他に相続人がいないかは事前に確認を要します（代襲相続人や、亡父の前妻との間の子の存在が、契約後に発覚することがあります）。遺言書で第三者に遺贈されているケースもあります。
  - ④ **遺産分割協議未了の段階で、長男への相続登記を条件として、長男名義で売買契約を締結する。**
    - 理論上は可能ですが、遺産分割協議が進まず買主が長く契約に拘束されたり、手付金を取り戻せないといったトラブルになることがあります。

- (3) 例外的に、**遺産分割協議書がすでに作成されていて、すぐに相続登記が可能である場合**であれば、売主と登記名義人が異なる理由を書く欄に、「本物件の相続登記は未了ですが、売主は、遺産分割協議により所有権を取得済みですので、本物件引渡しの時までにはその責任と負担において相続登記を完了するものとします。」と記載して重説を行い、同文の特約を付して契約することは可能です。

### 【参考】相続登記の申請義務化（不動産登記法の改正・令和6年4月1日施行）

#### i 相続登記の申請義務

相続や遺贈により不動産を取得した相続人は、**相続開始と所有権取得を知った日から3年以内**に**相続登記の申請**をしなければなりません。「**正当な理由**」なく申請を怠ったときは、**10万円以下の過料**に処せられます。

※「**正当な理由**」の例としては、相続登記を放置したために相続人が極めて多数に上り相続人の把握に多くの時間を要するケースや、遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケースなどが挙げられています。

#### ii 相続人申告登記制度の創設

相続開始と自らがその相続人である旨を申告してする**付記登記**。単独で申告が可能であり、**上記3年以内**にこの申告をすれば、**相続登記の申請義務を履行したもの**とみなされます。

※ **第三者に売却等で移転登記をするためには、正式な相続登記が必要となることに注意。**

#### iii 経過措置

**改正法施行日より前に相続が開始していた相続登記未了の不動産**についても、**改正法施行日から3年以内**に、相続登記の申請or相続人申告登記の申出をしなければなりません。

#### iv 遺産分割成立時の追加的登記申請義務

遺産分割により法定相続分を超えて所有権を取得した者は、**遺産分割成立日から3年以内**に、その内容を踏まえた相続登記の申請をしなければなりません。

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
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	相続人申告	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日申出 相続開始年月日 昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者 何市何町何番地 乙 某



## 【2】 契約当事者の判断能力に関するトラブル

**【トラブル事例】** 父親名義の物件につき、長男が、父親が作成したという委任状を持参して、媒介業者に売却を依頼した。媒介業者は「父親からすべて任されている」という長男の言葉を信用して、長男を代理人として売買契約を締結した。決済日直前になり、実際には父親はすでに判断能力を欠いている常況であることが判明した。

父親の判断能力が欠けていれば、長男への代理権授与（委任）や売買契約は無効です（民法3条の2、113条1項）。長男は**無権代理人**として責任を負うことになり（民法117条）、媒介業者も**調査義務違反**として買主に対して（場合によっては父親に対しても）損害賠償の責任が生じます。高齢者取引については、次に見るように、売主に判断能力がない場合と、ある場合とに分けて、それぞれのリスク回避を考える必要があります。

### i 売主に判断能力がない場合

売買契約前に売主に判断能力がないことが判明した場合には、その時点で**成年後見人選任の申立て**を検討することもあるでしょう。ただ、裁判所は弁護士を選任する傾向が強く、売主本人のために必要がなければ、裁判所や後見人弁護士は物件の売却を許可しないケースが多いでしょう。

仮に長男が後見人に選任されたとしても、物件の売却までは裁判所や後見監督人が認めず、それどころか売主の預貯金が特別な信託口座等に移されてロックされてしまい、家族の希望とは全く違う展開となってしまうというケースもあります。

媒介業者としては、長男から売却相談を受けたとしても、あくまで高齢者本人の利益になる売却であるか（例えば施設に入るべきだがその費用が不足しているといった事情があるか）という観点から、成年後見手続や売買を進めるべきか等を検討すべきです。

### ii 売主は高齢だが判断能力には問題がない場合

物件所有者が高齢であったとしても、その判断能力に問題がないのであれば、宅建業者が売買契約を仲介すること自体は問題がないと言えます。しかし、予防法務の観点からは、安易に判断能力があると決めつけることは許されませんし、また、判断能力があったとしても、後日、相続人らからそれを否定する主張がなされてトラブルになるリスクがあります。

そこで、①売買の判断能力に問題なしという医師の**診断書**を得ておく、②売買契約を公証役場で**公正証書**の形で締結する、③売買契約・決済の場面を**録音・録画**しておく、といった方法で紛争予防を図ることも大切です。

## 【1】 契約対象の地積の確定～公簿売買か実測売買か

契約対象の 地積の確定	<input type="checkbox"/> 公簿面積による <input type="checkbox"/> 実測面積による → 実測： <input type="checkbox"/> 済・ <input type="checkbox"/> 未済（実測清算： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無）
----------------	--

## (1) 公簿売買と「境界の明示」

【トラブル事例】 媒介業者は、公簿売買であることを理由に、境界の明示については特段の対応をしなかった。後日、境界紛争が生じたため、売主・買主間でトラブルとなり、媒介業者の責任も問題となった。

物件の所在・範囲は、買主の購入判断に影響を及ぼす重要事項であるため、媒介業者は「境界」の状況について説明義務を負います。裁判所も媒介業者には、売買対象土地の範囲が不明確な場合には境界を明示して買主の損害発生を未然に防止し、境界が明らかでなければその旨を買主に説明する義務があるとしています（大阪高判昭61.11.18、東京地判平19.7.16）。

また、「公簿売買」は、不動産登記簿の面積と実測面積とに差異があっても売買代金の精算をしないことを約する売買ですが、あくまで代金の精算をしないことを合意するにとどまり、売主による「境界の明示」は必要です。

そのため、公簿売買であっても、媒介業者は、境界の明示について適切に対応する必要があります。

## (2) 公簿売買で、公簿面積と実測面積に大きな差異がある場合

公簿売買は、実測面積と差異があっても異議を述べない合意ですので、いわば面積（数量）に関する契約不適合責任の免責特約であるとも言えます。ただ、裁判所は、通常の欠陥について、買主の購入目的に支障が生じる程度の不適合がある場合には免責特約の効力が及ばないと考える傾向がありますので、地積についても、大きな差異があったり、その差異によって買主の建物建築に支障が生じるようなケースでは、売主に責任を負わせたり、媒介業者の助言義務違反を問う可能性があります。安易に公簿売買とすることにはリスクも伴うことに留意してください。

## 【2】土地に関する測量図

### 【トラブル事例】

売買契約のときには確定測量図はなかったが、買主がこれを希望したことから、売主が物件引渡しまでにこれを作成して交付することとし、仲介業者も重説でその旨説明した。しかし、契約後に隣地所有者の協力が得られず、確定測量図を交付できなかったため、買主は売主の違約であるとして契約を解除し、手付金の返還や違約金の支払いを請求した。

土地に関する測量図	<input type="checkbox"/> 確定測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡しまでに測量する（別添売買契約書（案）第 条参照）	※ 確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの（官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの）をいいます。 ※ 現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいいます。 ※ 地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものですが、確定測量図であるとは限りません。 ※ 現況測量図、地積測量図の場合、分筆・合筆には隣地所有者の承認が必要な場合があります。詳しくは土地家屋調査士にお問合せください。
	<input type="checkbox"/> 現況測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 （隣地所有者立会い： ） <input type="checkbox"/> 引渡しまでに測量する（別添売買契約書（案）第 条参照） （隣地所有者立会い予定： ）	
	<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡しまでに測量する（別添売買契約書（案）第 条参照）	
	<input type="checkbox"/> その他（ ）		

### (1) 「土地に関する測量図」の説明

i 「境界が確定している」と言えるのは「**確定測量図**」がある場合のみであり、隣接するすべての土地の境界について隣地所有者立会いのもとに境界確認を行い、これに基づき測量図に署名・押印（実印）がなされている必要があります。官有地に接する場合は、官民査定手続も経ている必要があります。

※ 要件を欠く「**現況測量図**」にすぎないのに、「**確定測量図**」との印字・表示がなされた図面がありますので、注意して下さい。

ii 「**現況測量図**」に基づく境界の明示で済ませるケースも多いですが、手間はかからない反面、境界が確定してはいえないので、将来境界紛争が起こる可能性があること、また分筆、地積更正をなし得ない場合があること等を、予め当事者に十分説明してください（その旨を容認事項として記載することが望ましいでしょう）。

※ 「**現況測量図**」との用語は、法律用語ではないため、上記のように「**確定測量図以外のもの**」と広い意味で用いられる場合と、「**民は確定しており官民の立会いのみを省略して測量したもの**」と確定測量図に近い意味で用いられる場合があります。取引関係者の間で理解に齟齬がないように注意してください。

iii 「地積測量図」は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されるものです。平成17年に残地求積が義務づけられたものの、過去のほとんどの地積測量図は精度が低いとされています。これによる境界明示については、買主の分筆の予定や購入目的の達成に支障がないかという観点から、土地家屋調査士や建築士に相談するなどして慎重に判断してください。

iv 先述のとおり、媒介業者には、境界を明示し、あるいは境界が明らかでなければその旨を買主に説明する義務があります。そのため、多くの重説書式では、売主から交付される測量図の種類を明らかにした上で、境界の明示や説明をすることを求めています。

## (2) 確定測量図の作成が売買契約締結後となる場合

売買契約時に確定測量図が作成済みであることが理想ですが、実際には、契約締結後・物件引渡し時までには売主の責任でこれを作成・交付することを約束するケースが多くあります。ただ、その場合、隣地所有者の協力が得られないなどの理由で、確定測量図を作成・交付できない可能性があり、実際に交付できなければ売主の違約となるためトラブルとなります。

### 【裁判例】 売主が確定測量図を交付できないことを理由に契約解除まで認めた事例（名古屋高判令元.8.30）

【事案】 売主Xが隣地所有者の押印のある確定測量図を交付しないため、買主Yが代金支払いを拒んだところ、Xが、Yの代金支払義務の不履行を理由に売買契約を解除して違約金を請求しました。これに対して、Yは、Xの確定測量図の交付義務の不履行を理由に売買契約を解除して手付金の返還を請求しました。

【判決】 裁判所は、売買契約書に「売主は残代金支払日までに隣地所有者等の立会いを得て、資格ある者の測量によって作成された確定測量図を交付する」旨の条項がある以上、売主Xがその義務を履行しなければ買主Yによる契約解除が有効であるとして、Yの手付金返還請求を認め、Xの違約金請求を棄却しました。

この裁判で、売主Xは、①現状の測量図も法務局が有効な確定測量図と認めており現に分筆登記ができる、②2年前に隣地の前所有者の立会いのある確定測量図が作成されている、③現に境界紛争は存在しない、といった理由を挙げて、売主の義務として隣地所有者の立会いや署名押印までは求められていないと主張しました。しかし、裁判所は、現在の隣地所有者の立会いや署名押印を得られないこと自体が物件の商品価値を低下させるのであり、そのリスクを買主が回避しようとするには合理性があるとして、Xの主張をすべて排斥しました。

これらのトラブルに巻き込まれないために、契約締結後に確定測量図を作成・交付する場合は、以下のような特約で対応することが考えられます。

#### 【確定測量図を交付できない場合に契約を当然に白紙解除とする特約例】

売主は、その責任と負担において、本件土地引渡し時まで、隣接地所有者立会いにより承認された確定測量図を作成し、買主に交付するものとする。ただし、本件土地引渡し時まで、隣地所有者の協力が得られない等、売主の責めに帰すことのできない事由により売主が確定測量図を買主に交付できない場合には、本契約は当然に白紙解除となる。その場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還し、買主は売主に対し損害賠償等の請求をしないものとする。

#### 【確定測量図を交付できない場合に一旦は決済日を延期できるとする特約例】

- 1 売主は、その責任と負担において、本件土地引渡し時まで、隣接地所有者立会いにより承認された確定測量図を作成し、買主に交付するものとする。ただし、本件土地引渡し時まで、隣地所有者の協力が得られない等、売主の責めに帰すことのできない事由により売主が確定測量図を買主に交付できない場合には、売主及び買主は、協議のうえ、本件土地引渡し及び代金支払の期日（決済日）を延長することができるものとする。延長期間については、別途覚書を締結して定めるものとする。
- 2 決済日までに前項の覚書締結に至らない場合、又は、覚書で定めた延長期間内に前項と同様の事由により売主が買主に確定測量図を交付できない場合には、売主及び買主は、本契約を白紙解除できるものとする。その場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還し、買主は売主に対し損害賠償等の請求をしないものとする。

#### 【参考】「越境物に関する覚書」・「越境確認書」による対応について

境界付近に越境物がある場合に、売買契約書において、物件引渡し時まで売主がその責任において「越境物に関する覚書」・「越境確認書」（越境の状況を確認し、将来これを撤去・解消することを約束する書面）を隣地所有者から受領して買主に交付する旨を約束するケースが多くあります。ただ、隣地所有者の協力が得られないなど、確定測量図の交付と同様の問題が生じることがありますので、上記と同様の特約例で対応することを検討すべきでしょう。

## 【2】建物の表示

原則として、直近の登記簿表題部の記録のとおり記入します。

### (1) 建物の登記が未了の場合

取引する建物が未登記であるときは、信用できる書類を参考に記載します。一般的には家屋補充課税台帳や建築確認済証、設計図書などから記載することが多いと思われるので、何の書類を参考にしたかを併せて備考欄に記載します。

(2) 建 物	所 在			家屋番号													
	住居表示			附属建物	( )												
	種 類																
	構 造	/		階建													
	床面積 <input type="checkbox"/> 登記簿 <input type="checkbox"/>	1階	m <sup>2</sup>	・2階	m <sup>2</sup>	・3階	m <sup>2</sup>	・( )階	m <sup>2</sup>	・	( )階	m <sup>2</sup>	・	( )階	m <sup>2</sup>	計	m <sup>2</sup>
	新築:	年	月	<input type="checkbox"/> 増築・ <input type="checkbox"/> 改築:	年	月											
備 考																	

**【備考欄の記載例】** 本物件建物は未登記であるため、上記の表示は家屋補充課税台帳に基づくものです。なお、表示登記及び保存登記は買主の責任と負担で行うものとします。

### (2) 建物の滅失登記が未了の場合

建物が既に取り壊されているものの、建物滅失登記を行っていない場合があります。この場合には、備考欄より上は斜線で抹消し、備考欄において、滅失登記がされていない旨を明記して、当事者間で滅失登記をどう処理するかについて決めておきます。

**【備考欄の記載例】** 本物件土地の建物（家屋番号●番●、木造瓦葺2階建1階●●m<sup>2</sup>、2階●●m<sup>2</sup>）は既に取り壊されていますが、滅失登記が未了となっています。

[A案] 売主は、その責任と負担で残代金支払時まで滅失登記を完了するものとします。

[B案] 買主は、本物件土地の引渡し後、自らの費用負担により売主名義のまま建物の滅失登記を申請するものとし、売主は滅失登記申請に必要な書類を買主へ交付するものとします。

なお、更地の売買で、建物登記が残っていたために新築建物の登記に支障が生じたといったトラブルがありますので、更地の売買であっても宅建業者は建物登記も調査すべきであるとされています（また、建物登記がなくても、現地に借地権の掲示がないかも注意してください）。

### 【3】 第三者による対象物件の占有に関する事項

#### (1) 借家人等を立ち退かせて完全な所有権を引き渡す場合の留意点

借家人等の占有者から、賃貸借契約の解除合意書や明渡承諾書を取得できているかを確認します。

これらを売買契約後に取得する場合や、取得済みであっても明渡しについてトラブルが生じる可能性が少しでもある場合には、期限までに明渡しが完了しない場合には売買契約が白紙解除となる旨の特約を検討すべきでしょう。

#### (2) 借家人等が占有している状態で引き渡す場合の留意点

##### i 賃貸借契約を承継する場合の敷金の取扱い

オーナーチェンジの場合、賃貸人の地位と共に、借家人に対する敷金返還債務も買主が当然に承継します（民法605条の2・4項）。ただし、そのことと、買主が売主に対して売買代金とは別に預り敷金の交付を請求できるかは、別問題です。売買契約書に敷金の承継の取扱いについて何も記載がない場合には、売主が買主に預り敷金を引き継ぐ義務があるとする明確な法的根拠はないと考えられています。トラブルとならないように、売買契約書に、敷金の承継の取扱い（代金とは別に売主から買主に交付するのか、買主が支払う代金から相殺するのか、代金額に反映済みとして授受しないことにするのか）を明確に定めておく必要があります。

##### ii 賃貸借契約を終了させておく場合

借家人等の占有者から賃貸借契約の解除合意書や明渡承諾書を取得しているならば、それらをそのまま買主に承継することはあるでしょう。

気をつける必要があるのは、すでに賃料滞納が発生しているが、まだ契約解除の通知はしていない場合です。この状態で買主に物件を引き渡した場合、買主は引渡し前の売主に対する賃料滞納を理由に賃貸借契約を解除することはできないと考えられています（売主の賃料債権を債権譲渡すれば解除可能かについても議論があります）。引渡し前に売主から借家人への解除通知を済ませておくかを、買主とよく協議してください。

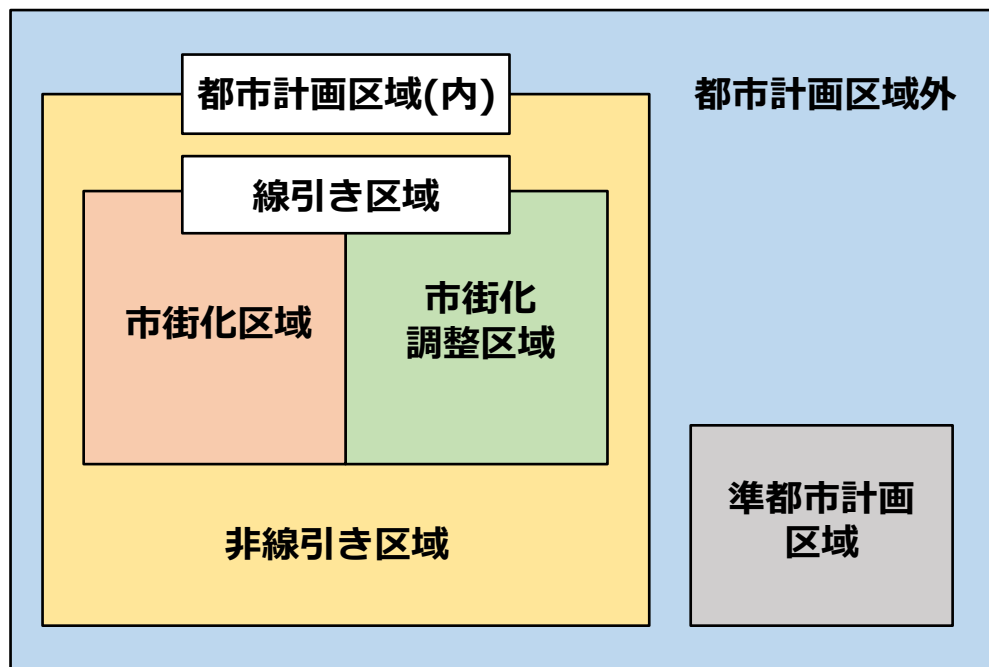
3 第三者による対象物件の占有に関する事項

第三者による占有	
占有者の住所・氏名	
権 利 関 係	<input type="checkbox"/> 借地人（ <input type="checkbox"/> 賃貸借・ <input type="checkbox"/> 使用貸借） <input type="checkbox"/> 借家人（ <input type="checkbox"/> 賃貸借・ <input type="checkbox"/> 使用貸借） <input type="checkbox"/>
備 考	} → ※別添賃貸借契約書等参照

## 【1】都市計画区域

## (1) 区域区分

対象地の都市計画法上の区域区分等を調査したうえで、全宅連の説明資料などを参照しながら説明します。



※ 都市計画区域外かつ準都市計画区域外であっても、開発許可等の制限がかかる場合があることには注意してください。

①	都市計画区域	区域区分	<input type="checkbox"/> 資料参照 内 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域</li> <li><input type="checkbox"/> 線引きされていない区域(市街化区域、市街化調整区域に区分されていない区域)</li> </ul> 外 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 準都市計画区域</li> <li><input type="checkbox"/> 都市計画区域・準都市計画区域外</li> </ul>
		開発行為等の制限	<input type="checkbox"/> 資料参照 <input type="checkbox"/> 開発行為をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 開発許可申請後の場合： <input type="checkbox"/> 許可済(許可番号 )・ <input type="checkbox"/> 許可未済 <input type="checkbox"/> 開発行為完了の場合： <input type="checkbox"/> 工事完了公告有(検査済番号 )・ <input type="checkbox"/> 工事完了公告無
②	都市計画制限	市街化調整区域であった場合の建築許可	<input type="checkbox"/> 資料参照 <input type="checkbox"/> 建築等をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 建築物がある場合： <input type="checkbox"/> 許可有・ <input type="checkbox"/> 許可無 →許可有の場合の建築条件： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 ※備考
		都市計画施設等の区域内	<input type="checkbox"/> 資料参照 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 都市計画事業の事業地内 <input type="checkbox"/> ( ) <input type="checkbox"/> 無 計画・事業名 [ ( ) 年 月 日告示第 ( ) 号 ] <input type="checkbox"/> 資料参照
③	用途地域	<input type="checkbox"/> 資料参照	
④	地区・街区等	特別用途地区 特定用途制限地域	<input type="checkbox"/> 特別用途地区 ( ) <input type="checkbox"/> 特定用途制限地域 <input type="checkbox"/> 資料参照
		その他の地域地区等	<input type="checkbox"/> 資料参照 <input type="checkbox"/> 高層住居誘導地区 <input type="checkbox"/> 高度地区(種類: ) <input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> ( )



## (2) 開発行為等の制限

**開発行為**とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う「**土地の区画形質の変更**」をいいます（都計4条12項）。

- ・「**区画の変更**」とは、建築等の目的で宅地の境界を変更し、または道路等の公共施設に係る土地の境界を変更（新設・廃止・移動）する行為をいいます（道路等を整備し土地を分割して宅地分譲を行う場合等）。単なる敷地の分筆・合筆は当たりません。
- ・「**形状の変更**」とは、切土・盛土等により物理的な変更を加えることをいいます。通常の建築工事で行う基礎打ち、土地の掘削等は当たりません。
- ・「**性質の変更**」とは、農地など宅地以外の土地を宅地にすることをいいます。

### i 開発行為をする場合

買主が対象地で開発行為を予定している場合には、**許可申請が必要かどうか**を判定して、相手方へ説明してください。なお、以下の都市計画法の原則とは別に、自治体独自の条例や運用が定められている例外規定が多いので、必ず担当部署の窓口で開発許可申請が必要かどうかを確認してください。 ※沖縄県でも、**県土保全条例や、各自治体の運用基準があります。**

#### 【許可申請が必要な場合】

都市計画区域	市街化区域	1000㎡以上の開発行為（三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡以上） ※ 条例で300㎡まで引下げ可
	市街化調整区域	原則として全ての開発行為
	非線引き区域	3000㎡以上の開発行為 ※条例で300㎡まで引下げ可
準都市計画区域		3000㎡以上の開発行為 ※条例で300㎡まで引下げ可
都市計画区域・準都市計画区域外		1 ha以上の開発行為

※ 都市計画法29条に定める適用除外に該当する場合は許可申請不要

## 【開発許可に関する注意点】

### ・ 一体開発

隣地又は近隣の開発行為が一体的な開発行為と認められる場合は、「一体開発」として、これらの土地の区域を合わせた全体の区域を開発区域とみなす自治体がほとんどです。新たな区画形質の変更を行う土地Bが規制対象規模以下であっても、先行する隣接地Aと一体開発とみなされて、AとBの合計が規制対象規模以上となるのであれば、開発許可を受けなければなりません。

※ 沖縄県では、先行する開発行為の完了日の3年未満に行われるもので、開発事業者等に同一性がある開発行為、又は道路等の共用施設を共用する開発行為は、一体開発とみなすといった県の運用基準があるようです。各自治体でも違いがあると思われるので、独自判断せず、必ず役所の担当部署で確認してください。

### ・ 用途地域が定められていない場合

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合に、必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます（都計法41条）。

## ii 開発許可申請後の場合

開発許可申請後の物件について、「許可済」か「許可未済」かについて、売主や担当部署で確認します。「許可済」の場合、許可番号も記載します。※宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、宅建業法33条（広告開始時期の制限）や、同法36条（契約締結等の時期の制限）の制限に注意してください。

## iii 開発行為完了の場合

工事が完了している物件については、**工事完了公告の有無**を開発登録簿の閲覧などで調査します。この場合、工事完了公告がなければ、原則として建築することはできません（都計法37条）。また、工事完了公告後であっても、用途地域等が定められている場合等を除き、原則として許可申請に記載された予定建築物等以外は建築できません（都計法第42条）。

### (3) 市街化調整区域であった場合の建築許可

市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」とされ、**原則として一般住宅等建物を建築することができず、開発行為も原則として許可されません**（都計法29条・43条）。その旨は重説の書式にも不動文字で印刷され強調されているのですが、それでもトラブルが多く発生しています。

#### i 建築等をする場合（更地の場合）

不動文字にあるとおり、原則として建築行為が禁止されていることを十分に説明して下さい。

都市計画法34条11号や12号で定める区域（指定区域）で建築を許可される場合は、建築できる建物の用途、規模等が条例で定められていますので、都市計画の担当部署で確認した建築可能な建物を具体的に記載、説明してください。

#### ii 建築物がある場合（建物付の土地の場合）

**【トラブル事例】** 市街化調整区域内の既存戸建物件を、賃貸（収益）目的で購入したいという買主がいたため、宅建業者がその売買を媒介した。ところが、その後、買主は役所から同物件の賃貸を中止するように求められたことから、媒介した宅建業者との間でトラブルとなった。

市街化調整区域  
であった場合の  
建築許可  
(原則として一般住宅  
等建物を建築するこ  
とができず、開発行  
為も原則として許可  
されません。)

建築等をする場合： 許可必要・ 許可不要  
 建築物がある場合： 許可有・ 許可無  
→許可有の場合の建築条件： 有・ 無  
※備考 現状の建物は、自己居住用の住宅とすることを条件として許可を受けて建てられたものです。  
したがって、建物の用途を変更したり、増改築等をしたるときは、必ず事前に許可の要・不要を〇〇課に相談してください。（許可番号〇〇年〇〇第〇〇〇号）

市街化調整区域の土地ですでに建物がある場合は、特にトラブルになりやすく、注意が必要です。

- (i) 必ず許可の有無を確認してください。無許可の違法建築物でも建ってしまえば「建物登記」はなされてしまいますので、登記があるというだけで許可がある、適法であるということにはなりません。
- (ii) 新築だけでなく、増改築や用途変更も規制の対象になることに注意してください。
- (iii) 既に許可を受けている場合には、**建物の用途や規模が条件付きで許可されているか**を確認し、条件付きであればその具体的な内容を記載・説明してください。買主は、この条件に違反して建物を使用することはできません。また、許可には**属人性**を有するものが多くあり、かかる「属人性のある建築物」（農家住宅、分家住宅など）については、特定の者のみの使用が認められるため、第三者に賃貸することはできません。

## 【参考】事業用建物賃貸借と用途地域・建物用途変更

事業用の建物賃貸借契約の媒介において、用途地域や建物用途変更制限の問題で、賃借の目的による建物使用ができず、媒介業者に損害賠償請求がなされるケースが少なくありません。業法上は説明すべき重要事項として明記されていないものの、賃借の目的を達成できないような法令等の制限については媒介業者に注意・説明義務があるとされることがあります。

- ・ クリーニング工場として使用する目的で、第1種低層住居専用地域の倉庫を賃借した借主が、さいたま市建設局から**建築基準法48条（用途地域）違反**を指摘され是正勧告を受けたため、退去せざるを得なくなったことにつき、媒介業者に注意義務違反があったとして、約4400万円（過失相殺5割）の損害賠償義務を認めた事例（東京地判平成20年3月13日）。
- ・ 介護施設（デイサービス施設）として使用する目的で、従前店舗だった建物を賃借した借主が、内装工事を開始したところ、足立区の建築課から**用途変更が必要**であるとの指摘を受けたが、同建物には検査済証がなかったことから用途変更の確認申請ができず、建物に建築基準法違反があることも判明して結局退去せざるを得なくなったことにつき、媒介業者に注意義務違反があったとして、約3200万円（過失相殺3割）の損害賠償義務を認めた事例（東京地判平成28年3月10日）。
- ・ **市街化調整区域内の建物**について許可条件と異なる用途（ドライブインを熱帯魚店として使用する等）で賃貸してしまい営業を継続できなくなった、**都市計画道路など都市計画事業**のために賃借した物件から早期に移転せざるを得なくなった、といったケースで、媒介業者が借主から損害賠償請求を受けるというトラブルもみられます。

上記のトラブルが多いことから、全宅連の事業用建物賃貸借契約の重要事項説明書では、都市計画法の区域区分や用途地域などについて説明する欄を設けています。

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 区域区分	内		
			外		
<input type="checkbox"/> 資料参照	用途地域				
	都市計画施設の区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内			

## 【2】都市計画制限

都市計画の調査は、直接、都市計画所管課へ照会し確認してください。都市計画に関する制限がある場合には「有」にチェックを付け、さらに該当する制限にチェックを付けてください。右の欄に都市計画・事業名と告示年月日・告示番号を記載して、全宅連の説明資料なども利用しながら、制限の内容を説明してください。

【例】取引物件が**都市計画道路**に指定されている場合

①計画決定の段階か・事業決定がなされているか、②都市計画道路指定部分の位置・面積、③建築にあたっての制限の内容などを調査し、原則として図面によって説明してください。

なお、取引物件の**付近**が都市計画道路に指定されている場合は、原則説明義務はありませんが、将来交通騒音や空気汚染がひどくなるのではないかと一般人が心配する程度に至近であれば、購入意思に影響を与えるので、説明しておく必要があると考えられています。

## 【3】用途地域

市街化区域では必ず用途地域が定められています。市街化区域にも市街化調整区域にも属さない「準都市計画区域」や「準都市計画区域外の土地」でも、用途地域が定められている場合があります。

取引物件に該当する用途地域名を記入（選択）して、全宅連の説明資料などを利用しながら、用途地域の性格、建築物の用途制限（建築できる建物、又はできない建物）を説明してください。

## 【4】地区・街区等

都市計画により定められる地域・地区・街区等のうち、該当するものをチェックし、全宅連の説明資料などを利用しながら、制限の概要を説明してください。書式では、①特別用途地区・特定用途制限地域と、②その他の地域地区等に分けて、全宅連の説明資料において具体的な地区等を例示してありますが、自治体独自に定めた地区もあるので注意してください。

## 【5】建蔽率の制限

指定建蔽率の欄に建築基準法又は都市計画による建蔽率を記入し、緩和される場合は必要に応じて数値を記入して、全宅連の説明資料などを参照して説明します。

## 【6】容積率の制限

(1) a 欄の**指定容積率**の欄には、都市計画で定められた容積率の最高限度を記入します（特例容積率適用地区の指定があればその内容も記入します）。

(2) b 欄の**道路幅員制限**の欄には、敷地の前面道路の幅員が12m未満の場合に、前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度を記入します。まず幅員を記入（特定道路による緩和がある場合は特定道路までの延長距離に応じて定まる数値を記入して加算、なければ「なし」と記入）し、これに、用途地域が住居系なら40（指定区域では60）、その他なら60（指定区域では80）を乗じて算出します。

なお、前面道路の幅員が4m未満で、建築基準法上のいわゆる42条2項道路の場合には、容積率の計算において幅員は4mとみなされますが、計算対象となる敷地面積からセットバック部分は除外されます。

(3) 前面道路が12m未満の場合には、a・bのいずれか低いほうが適用容積率となります。

前面道路が12m以上の場合には、b欄は記入せず、aがそのまま適用容積率ということになります。

(4) 容積率については多くの特例（緩和）措置がありますので、それらに該当する場合には、備考欄でその内容を説明してください。

※ 住宅の地下室部分の容積率不算入措置や、マンション等共同住宅に係る共用廊下等の部分の容積率不算入措置の特例を受けている場合は、住宅以外への用途変更が制限されることがあるので注意して下さい。

⑤	建蔽率の制限 <input type="checkbox"/> 資料参照	指定建蔽率 _____ %	
		〔建蔽率の緩和〕	
⑥	容積率の制限 <input type="checkbox"/> 資料参照	a.	指定容積率 _____ % 特例容積率の適用： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有→ _____ %になります。
		b.	道路幅員制限 (前面道路幅員が12m未満の場合)
		幅員 _____ m + 特定道路による緩和 _____ m) × _____ = _____ % <input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m未満→a. b. のいずれか低い方によります。 <input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m以上→a. によります。	
備考			

**【トラブル事例】** 買主に引き渡された5階建ての収益物件について、1階店舗スペースが、確認済証や検査済証の交付時点では駐車場（ピロティ）であった部分を後日に改造したものであることが判明したため、買主が、媒介業者に対して説明義務違反を理由に損害賠償を請求した。

(1) 1階を駐車場にして容積率を計算して建築確認を申請した後、収益性を上げるために駐車場に外壁を設けて事務所や店舗・倉庫に改造した物件が少なくありません。用途違反となるため店舗等が入居できない（いったん入居しても退去せざるを得ない）、改装工事ができない、容積率等の違反となるため用途変更もできないといった問題が発覚すると、大きなトラブルとなります。

(2) 上記トラブル事例と同様の事案で、**東京地裁令和2年2月18日判決**は、「建ぺい率及び容積率違反の有無は、本件建物が違法建築物であるか否かを左右する要素である」し、「建築確認申請の状況や本件建物の概況は、その後の利用形態等にも重大な影響を与える事項である」から、買主にとってこれらは重要な事項であるとししました。そして、媒介業者が、1階が駐車場として建築確認等を受けていることを説明せず、本件建物の図面も交付していなかったことから、媒介業者には説明義務違反の債務不履行があるとしました。

本事案では、買主も宅建業者であり、契約書に記載された土地面積や床面積から計算上は容積率違反に気づける可能性もあったのですが、裁判所は、説明義務違反を重視して媒介業者に損害賠償を命じました。

(3) これに対して、同様の問題を扱った**東京地裁令和2年10月23日判決**は、買主が宅建業者や宅建士の助言を得られる立場にあり、特約には「竣工図によると1階の用途は事務所・駐車場となっている」旨の記載があり、買主に提供された竣工図には容積率の計算過程も記載されていたという事案において、媒介業者の説明義務は果たされているとして、買主の媒介業者に対する損害賠償請求を棄却しています。

(4) 媒介業者の説明義務が尽くされたと評価できるかはケースごとに判断が分かれています。裁判所は、少なくとも媒介業者は上記の違法について買主に説明する義務はあるとする点は共通しているとも言えます。

違反建築物であるか否かは、媒介業者が容易に判断できるものではありませんが、通常の宅建業者であれば気付くはずの違反部分を見逃せば、調査・説明義務違反を問われます。確認済証・検査済証の交付の有無を確認し、①建蔽率、②容積率、③接道義務、④用途制限、⑤高さ制限などについて、確認どおりの建物であるかどうかを、現況と図面の比較や目視でチェックし、違反建築物であれば、違反の概要と是正命令等の可能性について説明することが必要です。

## 【7】建築物の高さの制限

①斜線制限、②絶対高さ制限、③日影規制について、全宅連の説明資料などを参照して説明します。

⑦	建築物の高さの制限	道路斜線制限： 絶対高さ制限（第1種、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域の場合）：	隣地斜線制限： 北側斜線制限：	日影規制： <input type="checkbox"/> 資料参照
⑧	その他の建築制限	<input type="checkbox"/> 外壁後退距離制限（第1種、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域の場合）： <input type="checkbox"/> 敷地面積の制限：最低限度_____m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 資料参照		
⑨	条例による制限 その他の制限	<input type="checkbox"/> 災害危険区域 <input type="checkbox"/> 地区計画の区域 <input type="checkbox"/> 建築協定区域 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 資料参照		

## 【8】その他の建築制限

①外壁後退距離制限、②敷地面積の最低限度の制限などがあれば、全宅連の説明資料などを参照して説明します。

## 【9】条例による制限 その他の制限

①災害危険区域、②地区計画区域、③建築協定区域、④風致地区などに対象地がある場合は、チェックを入れて、制限の内容を全宅連の説明資料などを参照して説明します。

### (1) がけ条例の説明義務

**【トラブル事例】** 傾斜地の下の土地の売買において、媒介業者は「がけ条例の適用の可能性があります」と重要事項説明書に記載したものの、当該土地に適用があるかについては詳細な調査や説明をせずに、売買契約と引渡しを済ませた。後日、買主が建物の建築を始めようとしたところ、がけ条例の適用があり、擁壁設置に数百万円を要することが判明したことから、買主は、媒介業者に対して損害賠償を請求した。



一定の高さを超えるがけの上または下に建物を建築する場合、各自治体は**建築基準法40条に基づくがけ条例**によってこれを規制しています。

### 【沖縄県建築基準法施行条例】

(崖に近接する建築物)

第5条 建築物を高さ2メートルを超える崖に接し、又は近接して建築しようとする場合は、崖の上にあつては崖の下端から、崖の下にあつては崖の上端から、その建築物との間に、その崖の高さの1.5倍以上の水平距離を保たなければならない。

2 鉄筋コンクリート造等の重量建築物を崖の上に建築しようとする場合においては、前項の数値を安全上支障がない程度に増大しなければならない。

3 前2項の規定は、建築物の用途、規模、構造、擁壁、崖等の状況により建築物の安全上支障がない場合には、適用しない。

がけ条例は、業法上は重要事項として明記はされていませんが、買主に重大な影響を与えることから、宅建業者に調査・説明義務があるとされています。

- 宅地の売買において、重要事項説明書や売買契約書にがけ条例の適用の可能性がある旨の記載があったとしても、曖昧な口頭説明に問題があり説明義務違反が認められるとして、売主業者と媒介業者の買主に対する不法行為責任が認められた事例（東京地判平24年5月31日）。
- 土地建物の売買において、がけ条例に違反した建物であることを説明しなかったことにつき、媒介業者の説明義務違反を認めた事例（東京地判平成28年11月18日）。※ 建物確認済証はあるが、検査済証はなかった事例。

宅建業者としては、当該土地にがけ条例の適用があるかについて調査し告知することは当然ですが、そのみでは不十分とされることがあります。買主の購入動機や建築予定などを聞き取り、不測の損害を与えないように十分な調査と説明を行う必要があります（すでに擁壁が設置されている場合に、安易に問題ないと判断せず、その擁壁で問題がないか、築造し直さなければならないかを確認すべき場合もあります）。判断が困難な場合には、売主又は買主に建築士等の専門家への調査依頼を促すか、自ら専門家への調査を行うかなどして、慎重に対応してください。

※ **がけ条例の規制は、土地の「契約不適合」（瑕疵）に当たると考えられており、がけ条例の適用を前提とせずに売買契約が締結された場合は、売主は「契約不適合責任」を負うこととなります。契約解除など大きなトラブルに発展する可能性があることに留意が必要です。**

## (2) 建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し

**【予測されるトラブル事例】** 中古の2階建木造住宅を購入した買主が、数年後これを増改築しようとしたところ、工務店から、令和7年に改正建築基準法が施行され、この規模の建物であっても増改築のための建築確認において構造関係規定の審査が必要となった、そのため、売主から構造計算書等の設計図書を引き継いでいないのであれば、増改築は無理であり、あるいは多額の費用がかかるとの指摘を受けた。買主は、中古の建物を購入したのに増改築できないというのは大損害だとして、売主に契約不適合責任を、媒介業者に説明義務違反の責任を果たすように求めた。

### i 改正の内容

令和4年の建築基準法改正において、**省工ネ基準対応**のために重量化する建築物に対する構造安全性の基準への適合を担保するために、以下のように、建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直しが行われました。この改正部分は**令和7年4月1日の施行**を予定しています。

改正前

- ①都市計画区域等の**区域外**では、一定規模以下の建築物は、**建築確認・検査の対象外**。
- ②都市計画区域等の**区域内**では、建築士が設計・監理を行った一定規模以下の建築物は、**構造関係規定等の一部の審査を省略(4号特例)**。  
→ 例えば木造2階建については、適切な構造計算や図書作成をしなくても確認がとれてしまう状況となっていました。



改正後

- ①**建築確認・検査の対象外とするもの**は、木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の**区域外**の**平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物**」とする。
- ②**構造関係規定等の審査省略の対象とするもの**は、木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の**区域内**の**平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物(新3号建築物)**」とする**(特例の縮小)**。

### 改正前・4号建築物

- ①木造2階建
- ②木造平屋建 等
- i **都市計画区域等内では建築確認・検査が必要**
- ii **構造関係規定等の審査省略制度の対象**



### 改正後・新2号建築物

- ①木造2階建
- ②木造平屋建・延面積200㎡超
- i **全ての地域で建築確認・検査が必要**
- ii **構造関係規定等の審査省略制度の対象外**  
(さらに300㎡超では構造計算が必要)

### 改正後・新3号建築物

- ①木造平屋建・延面積200㎡以下
- i **都市計画区域等内では建築確認・検査が必要**
- ii **構造関係規定等の審査省略制度の対象**

※ 建築基準法の改正の詳細は、国土交通省のホームページ等で確認してください。

## ii 建築基準法改正に伴って懸念される不動産取引におけるトラブル

(i) 例えば中古の木造2階建の建物については、現状では構造計算書その他の設計図書が存在しなくても、増改築や大規模修繕については事実上可能でした（都市計画区域等外では確認自体が不要でしたし、都市計画区域等内でも構造関係規定等の審査を省略して確認を取ることができました）。

しかし、令和7年4月1日の改正建築基準法の施行後は、構造計算書その他の設計図書が存在しなければ、増改築や大規模修繕が困難となる可能性があります（実態として、それらの図書を売主が所持していない木造建物は無数にあるでしょう）。中古物件ですので、買主が増改築等を予定しているケースも多いでしょうから、売主からこれらの図書を引き継げるかどうかは、非常に重要な問題となります。買主がその点を誤解していた場合には、売主の契約不適合責任や、媒介業者の調査説明義務違反といった形で責任追及がなされる可能性もあるでしょう。

(ii) そして、この問題は、改正建築基準法の施工前である現時点においても留意する必要があると思われます。建築基準法自体は令和4年に改正されていますので、特に媒介業者は、当該改正やリスクについて買主に説明ができたはずだといった形で問題にされる可能性もあるでしょう。

かかるトラブルを回避するためには、以下のような特約容認事項を利用することが考えられます。

### 【構造計算等に関する図書または設計図書がない場合の特約容認事項例】

本件建物は、構造計算等に関する図書（又は設計図書）が保存されていません。本件建物は、令和7年4月1日施行予定の改正建築基準法では、第6条第1項第2号の建築物に該当し、審査省略制度の対象とならなくなるため、これを増改築（大規模な修繕・模様替えを含みます。以下同じ）するときは、建築確認審査において上記図書の提出を求められる可能性が高く、提出できない場合に増改築ができないことがあります。買主はこの点を容認して本件建物を購入するものとします。

## iii 改正法施行日前後における確認申請・着工のタイミングについて

建築確認・検査の対象となる建築物の規模の見直しは、**施行日（令和7年4月1日）以後に工事に着手するもの**について適用されることになりました。そのため、施行日前に旧法基準で建築確認を済ませていても、着工が施行日後になった場合は、そのままでは完了検査を通過しないことになりかねません。施行日前後に確認申請や着工となりそうなケースでは、それらのタイミングについて早めに検討が必要です。



## (2) 接道の状況

①接道方向、②公道・私道の別、③接面道路の種類、④幅員、⑤接道長さを、記載して説明します。

### i 接面道路の種類

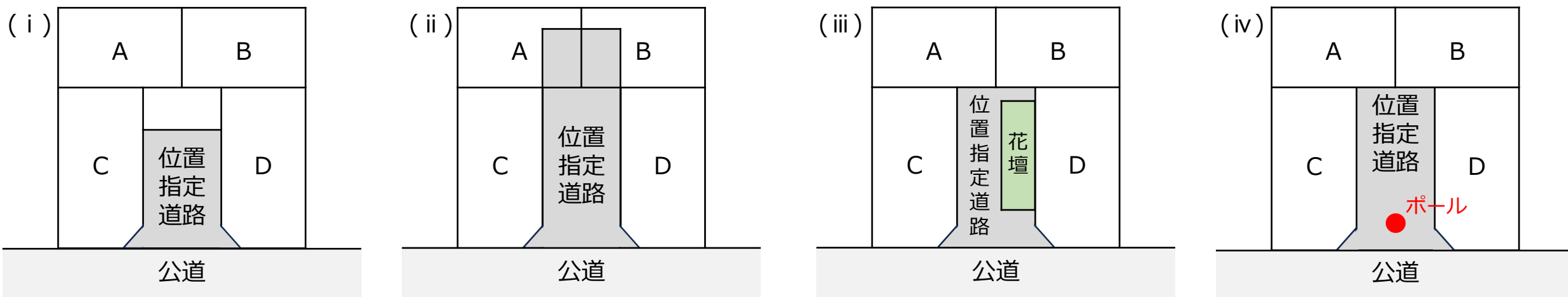
建基法42条1項 幅員4m以上 (指定区域では 6m以上)	1号	道路法による道路	国道、都道府県道、市区町村道等	公道
	2号	開発道路	都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による道路	公道(←私道)
	3号	既存道路	建基法施行日(S25.11.23)又は都市計画区域指定時に既に存在した道路	公道・私道
	4号	計画道路	都市計画道路等で2年以内に事業執行予定で、特定行政庁が指定したもの	公道(←私道)
	5号	位置指定道路	私人が築造した私道で、特定行政庁がその位置を指定したもの	私道
建基法42条2項	2項道路(みなし道路)		建基法施行日(S25.11.23)又は都市計画区域指定時に既に建築物が立ち並んでいた幅員4m未満の道路で、特定行政庁が指定したもの	公道・私道
上記以外に、3項道路(土地の状況によりやむを得ない場合に指定)や、4項道路(避難・通行の安全上支障がない場合等に指定)もありますが、数が少ないので、全宅連の重説書式では選択肢としては載せていません。				
建基法42条に 該当しない道	<b>接道義務を満たさず、原則として建築はできません。</b> 例外として、①利用者少数の建築物、②周囲に広い空地を有する建築物などで一定の条件を満たす場合に建築が認められる場合があります。			

### ii 2項道路の場合の備考欄記載例

接面道路は、いわゆる2項道路につき、道路中心線から水平距離2m後退した線が道路境界線とみなされます。このため、**道路とみなされる部分(セットバック部分約〇〇㎡)**は、**建築確認に際しては敷地面積から除外される取扱いとなります**。すなわち、取引物件土地面積からセットバック部分の面積を差し引いた面積が、建蔽率・容積率算定の基礎となるべき建築基準法上の「敷地面積」となります。道路中心線は特定行政庁の指導に基づき決定されます。セットバック後はその部分を道路以外に使用することはできません。

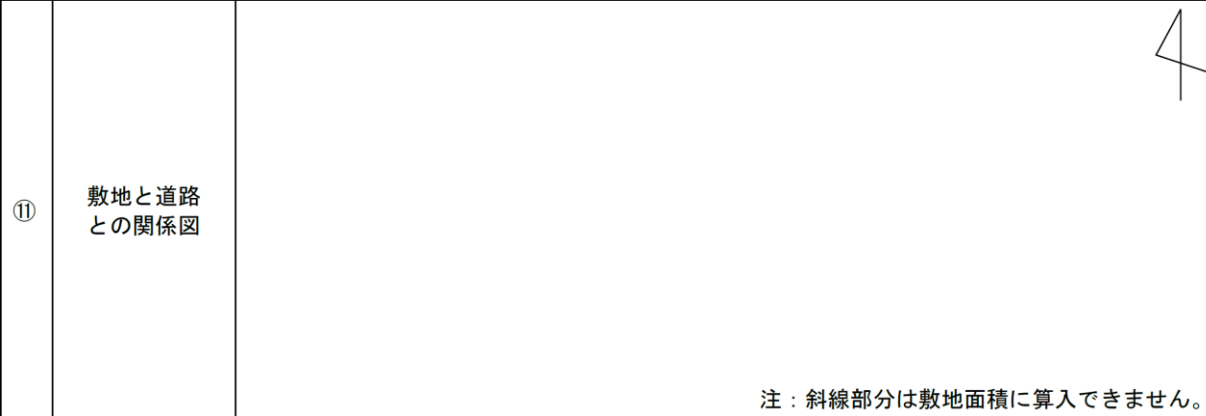
### iii 位置指定道路に関するトラブル事例

- (i) 位置指定道路の申請図面と異なり、売買対象地Aに**位置指定道路が届いていない**ため、建替えができなかった。
- (ii) 位置指定道路の申請図面と異なり、売買対象地Aに**位置指定道路が食い込んでいた**ため、敷地不足で建替えができなかった。
- ※ 位置指定道路の申請図面は不正確なものが多く、現況と大きく異なることがあります。必ず現地で図面と現況を照合してください。
- (iii) 位置指定道路の所有者Dが**道路上に花壇を設置していた**ため、売買対象地Aで建替えができなかった。
- ※ 位置指定道路上に越境物・妨害物がある場合に、建築確認が下りない可能性がありますので注意してください。
- (iv) 従前は自動車の通行はなかったが、売買対象地Aの買主が車庫付きの建物を建築する予定であることを知った位置指定道路の所有者Dが、**道路入口付近にポールを立ててしまった**。Dが役所の働きかけも無視したため、Aの買主はポールの除却を求める訴訟を提起したが、敗訴した。
- ※ 位置指定道路はあくまで**私道**なので、公衆が通行できるのは位置指定の反射的效果にすぎず、道路の持分を持たない者に当然に私法上の通行権（通行妨害の排除を求める権利）が認められるわけではないことに注意してください。
- ※ 裁判所は、「**位置指定道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有する者**」に通行権を認めますが（最判平9・12・18）、さらに「**自動車通行**」の権利まで認めるかは、事案ごとに、過去の実績を重視して厳格に判断していると言えます。
- ※ ライフライン設置権などが民法上は設けられましたが、実務上は、**通行と掘削については、従前同様に承諾書を取得することが重要です**。



## 【11】敷地と道路との関係図

- ・ 現況をできるだけ正確に記載してください。
- ・ 図面上には必ず「何m」「何cm」「何㎡」というように正確な数値を記入してください。
- ・ 前面道路が公道なのか私道なのかを区分して記入してください。
- ・ 私道があり、その全部又は一部が取引物件に含まれている場合は、その部分を斜線等で明示し、後ろの「私道の負担に関する事項」で説明してください。

⑪	敷地と道路との関係図	 <p data-bbox="2058 525 2502 554">注：斜線部分は敷地面積に算入できません。</p>
---	------------	---

## 【12】私道にかかる制限（私道の変更又は廃止の制限）

**私道であっても、それが建築基準法上の道路（主に位置指定道路、2項道路）である場合には、その私道が勝手に変更・廃止されればそこに接する敷地が未接道となってしまいます。**そこで、建基法45条1項は、「私道の変更又は廃止によつて、その道路に接する敷地が第43条第1項の規定（接道義務）又は同条第3項の規定に基づく条例の規定に抵触することとなる場合においては、**特定行政庁は、その私道の変更又は廃止を禁止し、又は制限することができる。**」としています。

通常は、各特定行政庁が、条例で、位置指定道路等の私道の位置や形状を変更したり廃止したりするときは、その私道に接する関係者全員の同意を得て手続きをとることが必要だとしているはずですので、それらの要件が満たされていない場合は、「私道の変更・廃止は、原則としてできません」にチェックをして説明してください。

⑫	私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、 <input type="checkbox"/> 原則としてできません。・ <input type="checkbox"/> できます。
---	----------	---



## 【1】都市計画法・建築基準法以外の法令

- 説明すべき事項は、宅地建物取引業法施行令第3条で列記されています。取引対象物件に関わる法令を漏れなくチェックし、全宅連の説明資料などを参照して説明します。
- 施行令第3条に列記されていなくても、媒介業者が**買主の購入意図**を認識していた場合に、それに関連する法令、条例等は調査・説明すべきであるとされていますので、留意してください。
- 時間の関係で、本研修では、重要土地等調査法、盛土規制法についてのみ触れておきます。

## 【2】重要土地等調査法

(1) 重要施設（防衛施設等）などの機能を阻害する土地等の利用を防止するため、令和4年施行の重要土地等調査法に基づき、以下の各区域が指定され、調査や利用規制等がなされています。

i **注視区域**：①**重要施設の周辺**：防衛関係施設、海上保安庁の施設及び生活関連施設（原子力関係施設等）の周辺（敷地周辺おおむね1kmの範囲）の区域。②**国境離島等**：国境離島や有人国境離島地域を構成する離島の区域。

ii **特別注視区域**：①**特定重要施設**（司令部機能、警戒監視・情報機能を有する防衛関係施設等）の周辺の区域。②**特定国境離島等**：無人の国境離島。

(2) 特に、同法13条1項は、**特別注視区域内にある200㎡以上の土地等に関する売買契約等を締結する場合**、当事者に、内閣総理大臣に対する必要事項の**事前届出**を義務付けています。

(3) 宅建業者は、特別注視区域内の土地の売買において、(2)の概要を重要事項として説明しなければなりません（宅建業法施行令3条1項63号）。

法令名	<input type="checkbox"/> 古都保存法	<input type="checkbox"/> 都市緑地法	<input type="checkbox"/> 生産緑地法	<input type="checkbox"/> 特定空港周辺特別措置法
	<input type="checkbox"/> 景観法	<input type="checkbox"/> 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	<input type="checkbox"/> 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 被災市街地復興特別措置法
	<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 旧市街地改造法	<input type="checkbox"/> 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律
	<input type="checkbox"/> 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/> 都市再開法	<input type="checkbox"/> 沿道整備法
	<input type="checkbox"/> 集落地域整備法	<input type="checkbox"/> 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/> 港湾法
	<input type="checkbox"/> 住宅地区改良法	<input type="checkbox"/> 公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/> 農地法	<input type="checkbox"/> 宅地造成及び特定盛土等規制法
	<input type="checkbox"/> マンション建替え円滑化法	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 都市公園法	<input type="checkbox"/> 自然公園法
	<input type="checkbox"/> 首都圏近郊緑地保全法	<input type="checkbox"/> 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 都市の低炭素化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 水防法
	<input type="checkbox"/> 下水道法	<input type="checkbox"/> 河川法	<input type="checkbox"/> 特定都市河川浸水被害対策法	<input type="checkbox"/> 海岸法
	<input type="checkbox"/> 津波防災地域づくりに関する法律	<input type="checkbox"/> 砂防法	<input type="checkbox"/> 地すべり等防止法	<input type="checkbox"/> 急傾斜地法
	<input type="checkbox"/> 森林法	<input type="checkbox"/> 森林経営管理法	<input type="checkbox"/> 道路法	<input type="checkbox"/> 踏切道改良促進法
	<input type="checkbox"/> 全国新幹線鉄道整備法	<input type="checkbox"/> 土地収用法	<input type="checkbox"/> 文化財保護法	<input type="checkbox"/> 航空法
	<input type="checkbox"/> 国土利用計画法	<input type="checkbox"/> 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	<input type="checkbox"/> 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<input type="checkbox"/> 土壌汚染対策法
	<input type="checkbox"/> 都市再生特別措置法	<input type="checkbox"/> 地域再生法	<input type="checkbox"/> 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 災害対策基本法
	<input type="checkbox"/> 東日本大震災復興特別区域法	<input type="checkbox"/> 大規模災害からの復興に関する法律	<input type="checkbox"/> 重要土地等調査法	
制限の内容	※別添説明資料参照			
備考				
② 土地区画整理法	区画整理	名称：		
	仮換地指定	□未・□済 / 令和 年 月 日 号		
	換地処分公告日(予定)	令和 年 月 日		
	清算金	□有-□金額未定・□確定 ( 円 / □交付・□徴収 ) / □無 □未定		
	賦課金	□有-□金額未定・□確定 ( 円 ) / □無 □未定		
制限の内容				
	□資料参照			

## 【3】 盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）（旧宅地造成等規制法）

### 【予想されるトラブル事例】

買主が購入した土地は、購入時は旧宅地造成等規制法上の規制区域には特に指定されていなかったが、県の基礎調査の結果に基づき、その後に盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域が公示され、同規制区域に指定された。

買主は、購入時にはすでに基礎調査の結果は公表されていたのだから、規制区域に指定される予定であることを買主に告知すべきであったとして、売主に契約不適合責任を、媒介業者に説明義務違反の責任を果たすように求めた。

### (1) 法改正と規制区域

#### i 法改正の経緯

盛土規制法は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積について、それらに伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害を防止するために、必要な規制をしています（法1条）。

令和3年7月に静岡県熱海市で盛土崩落による土石流発生という大事故が起きたことを契機に、危険な盛土等を包括的に規制する目的で、宅地造成等規制法が抜本的に改正され、「宅地造成及び特定盛土等規制法」（盛土規制法）に改められました。

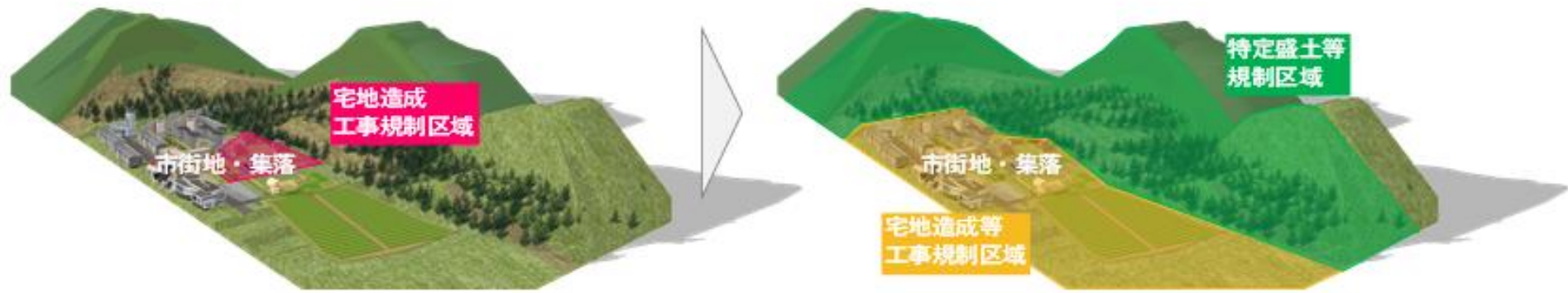
#### ii 規制区域の指定

都道府県知事等が、基礎調査の結果に基づき、盛土等の崩壊で人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定します。

①**宅地造成等工事規制区域**：市街地や集落、その周辺など、盛土等の崩壊で危害の及ぼしうる人家等が存在するエリアについて、農地等も含めて広く指定します。

②**特定盛土等規制区域**：市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から、盛土等の崩壊で人家等に危害を及ぼしうるエリア（斜面地等）を指定します。

※ その他、③**造成宅地防災区域**（宅地造成等工事規制区域外で、盛土等の災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地）が指定されることもあります。これについては重説書式の防災関係のところ別途記載欄があります。



イメージ図

(東京都都市整備局HPより)

### iii 規制対象

- (i) 規制区域内で行われる盛土等が都道府県知事等の許可の対象となります。
- (ii) 宅地造成等の際に行われる盛土だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な土石の堆積についても規制の対象になります。

### iv 規制の強化

- (i) 許可申請前に、土地所有者等の全員の同意と、周辺住民への事前周知（説明会の開催等）が必要になります。
- (ii) 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準が設定されます。また、許可に当たっては、安全基準のほか、工事主の資力・信用、工事施行者の能力についても審査されます。
- (iii) ①施工状況の定期報告、②施工中の中間検査、③工事完了時の完了検査が実施されます（従来は③のみ）。

※ 地域毎に条例で規制の上乗せができることになっていますので、注意してください。

※ 法改正の詳細は、国土交通省や各都道府県のホームページで確認してください。

## (2) 宅建業者の重要事項説明

### i 宅地造成等工事規制区域に関する説明義務

宅建業者は、「宅地・建物の売買・交換」、「宅地・建物の売買・交換の代理・媒介」又は「宅地の貸借の代理・媒介」をする際に、当該宅地建物が宅地造成等工事規制区域内にあるかどうかを調べ、区域内にあるときは、

① 宅地造成等の工事の許可（法12条1項）

② 工事計画の変更の許可（法16条1項）

について、規制の概要を重要事項として説明しなければなりません（宅建業法施行令3条1項27号）。

### ii 特定盛土等規制区域に関する説明義務

宅建業者は、「宅地・建物の売買・交換」、「宅地・建物の売買・交換の代理・媒介」又は「宅地の貸借の代理・媒介」をする際に、当該宅地建物が特定盛土等規制区域内にあるかどうかを調べ、区域内にあるときは、

① 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事計画の届出（法27条1項）

② ①の工事計画の変更の届出（法28条1項）

③ 大規模な災害のおそれ大きい特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可（法30条1項）

④ ③の工事計画の変更の許可（法35条1項）

について、規制の概要を重要事項として説明しなければなりません（宅建業法施行令3条1項27号）。

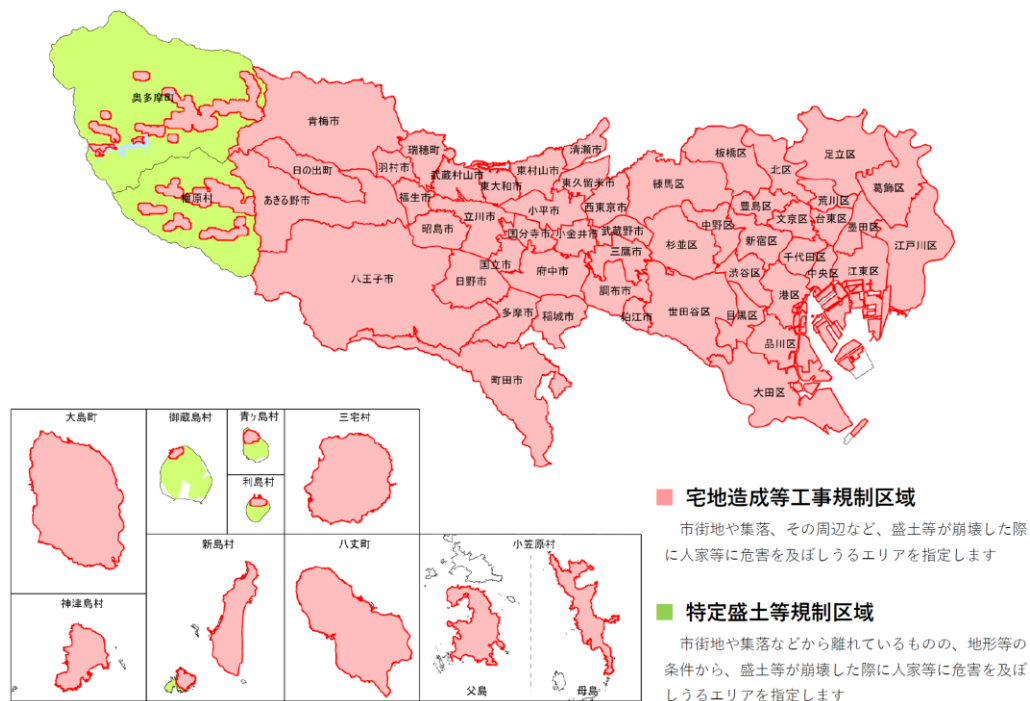
### (3) 盛土規制法の施行に関する「経過措置期間」と注意点

盛土規制法は令和5年5月26日から施行されていますが、現在は「経過措置期間」であり、施行日から2年間のうちには**基礎調査の結果が公表**されると共に、**規制区域の公示が進む**予定です。現時点では旧宅地造成等規制法が適用される地域がある一方で、地域によっては、2年間を経過しなくても、区域指定の公示日以降は盛土規制法が適用されることにも注意が必要です。

※ 沖縄県のHPによれば、同県では、令和6年8月から盛土規制法に基づく基礎調査を実施しているとのこと。

※ 例えば、東京都は、基礎調査の結果を公表のうえ、すでに令和6年7月31日に盛土規制法に基づく規制区域を指定し、運用（規制）を開始しています。下記のようにスキマのない規制となっていますので、宅建業者は、必ず新しい盛土規制法に関する重説が必要になります。

#### 規制区域案



#### 【注意】法改正に伴って懸念される不動産取引におけるトラブル

かかる状況からすると、現在は旧宅地造成等規制法に基づく規制が適用されている区域の土地や、同法の規制がない土地の取引であっても、近いうちに適用が予定されている盛土規制法について説明しておかないと、「将来確実にある規制について説明がなかった」として紛争となる恐れがあります。

予防法務としては、盛土規制法による規制区域に指定される見込みや時期を示す（特に基礎調査が公表済みならばそれを示す）と共に、指定された場合の規制内容を説明しておくべきでしょう。また、売買契約書にもその点を容認事項として記載しておくことが望ましいでしょう。

# 6 私道の負担に関する事項

## 【1】説明の対象となる私道

ここでの説明対象には、**建築基準法第42条の「道路」となる私道（位置指定道路、2項道路等）以外の私道も含まれます。**

「私道の負担に関する事項」については、大きく**2つのパターン**があることに留意してください。

## 【2】取引対象地の一部が私道として利用制限を受ける場合

**取引対象地に私道が含まれ、私道部分を第三者が通行するパターンです。**

### i 敷地Aと位置指定道路の共有持分の売買

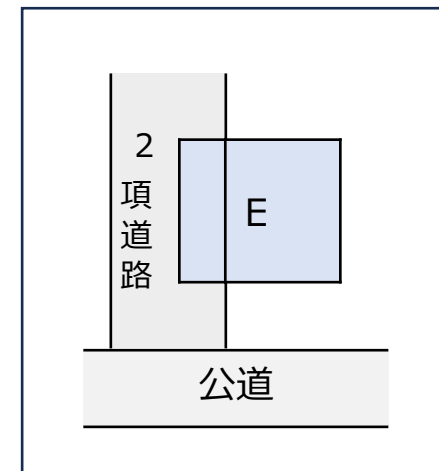
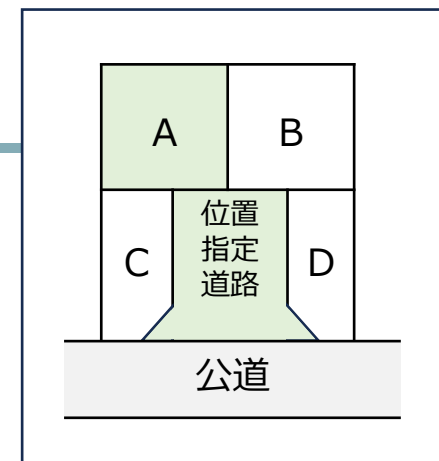
負担	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有（面積 <b>●●.●●</b> m <sup>2</sup> ・共有持分 <b>4</b> 分の <b>1</b> / 負担金 <b>月額●、●●●</b> 円）
備考	私道所有者は、現在、売主〇〇様 外3名です。負担面積は位置指定道路の登記簿記録の面積です。 当該私道は、共有者4名に管理責任があり、その費用として上記負担金があります。 私道部分は第三者が通行します。当該部分は建物の敷地に算入できません。

### ii セットバックのある未分筆の敷地Eの売買

負担	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有（面積 <b>●●.●●</b> m <sup>2</sup> ・共有持分 <b>    </b> 分の <b>    </b> / 負担金 <b>    </b> 円）
備考	私道所有者は、現在、売主〇〇様です。私道負担は、地番 <b>●●-●</b> の一部です。 負担面積は、建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分です。 私道部分は第三者が通行します。 当該部分は建物の敷地面積に算入できず、道路以外に利用することもできません

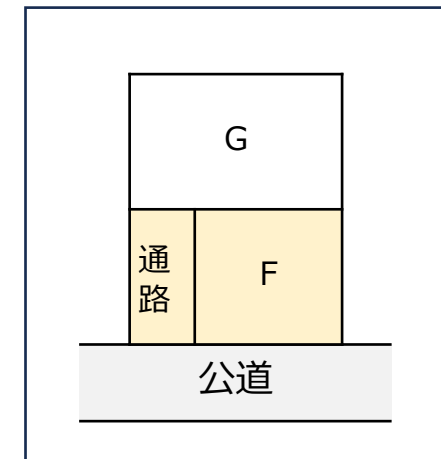
5 私道の負担に関する事項（私道がある場合：「敷地と道路との関係図」参照）

負担	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（面積 <b>    </b> m <sup>2</sup> ・共有持分 <b>    </b> 分の <b>    </b> / 負担金 <b>    </b> 円）
備考	



### iii 第三者の敷地Gのために一部が通路となっている敷地Fの売買

負担	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有（面積 <b>●●●●</b> m <sup>2</sup> ・共有持分 ___ 分の ___ / 負担金 _____ 円）
備考	敷地の一部に、別紙図面のとおり、北側隣接地所有者のための通路があり、無償で通行させることになっています（添付覚書参照）。



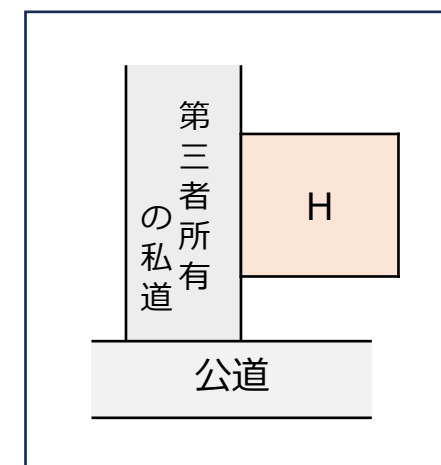
## 【3】取引対象地の所有者が第三者所有の私道を使用する場合

**取引対象地には私道が含まれず**、取引対象地の所有者が第三者所有の私道を通行するパターンです。この場合も説明が必要です。

- ・ 私道を通行する根拠としては、位置指定道路、2項道路、通行地役権、囲繞地通行権、合意（債権）による通行権などがあり得ます。
- ・ 私道所有者が、売主には無償の通行を認めていたのに、買主には通行料を請求する場合があります。
- ・ 私道へ上下水道・ガス管等を敷設する際は、原則として私道所有者の承諾が必要です。実務上は、通行と掘削について事前に承諾書を取得しておくことが望ましいでしょう。

### iv 第三者が所有する私道に接する敷地Hの売買

負担	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（面積 _____ m <sup>2</sup> ・共有持分 ___ 分の ___ / 負担金 _____ 円）
備考	前面道路は〇〇様が所有する私道です。 現在は無償で使用できますが、将来使用料が生じることがあります。 当該私道に上下水道管やガス管等を設置する場合は、所有者の承諾が必要です。



## 【1】造成宅地防災区域内か否か

取引の対象となる宅地又は建物が「**盛土規制法**」45条1項（宅地造成等規制法20条1項）により指定された「**造成宅地防災区域**」内にあるときは、その旨を説明します。区域内にあるときの規制内容については、全宅連の説明資料等を参照して説明します。

※ 同法については、この欄以外でも、法令に基づく制限の概要を説明すべき場合があります。

## 【2】土砂災害警戒区域内か否か

取引の対象となる宅地又は建物が「**土砂災害防止対策推進法**」6条1項により指定された「**土砂災害警戒区域**」内にあるときは、その旨を説明します。さらに「**土砂災害特別警戒区域**」内にあるときは、制限の内容（特定開発行為の許可又は変更の許可）を全宅連の説明資料等を参照して説明します。

## 【3】津波災害警戒区域内か否か

取引の対象となる宅地又は建物が「**津波防災地域づくりに関する法律**」53条1項により指定された「**津波災害警戒区域**」内にあるときは、その旨を説明します。さらに「**津波災害特別警戒区域**」内にあるときは、制限の内容（特定開発行為の許可又は変更の許可）などを、全宅連の説明資料等を参照して説明します。※同法については、この欄以外でも、法令に基づく制限の概要を説明すべき場合があります。

6 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

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
----------------	----------	---

7 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害防止対策推進法	ア. 土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明

8 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波防災地域づくりに関する法律	ア. 津波災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ・ <input type="checkbox"/> 未指定
	イ. 津波災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明



## 【4】水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地

### (1) 水害ハザードマップとは

水害ハザードマップとは、**水防法15条3項・水防法施行規則11条1項**に基づき、市町村長が住民等に周知させるため作成された、洪水・内水（雨水出水）・高潮の被害予測を地図化したものです。具体的には、①**洪水浸水想定区域**・②**雨水出水浸水想定区域**・③**高潮浸水想定区域**の3つの浸水想定区域について予測した被害を地図化しています。

9 水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
	雨水出水（内水）	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
	高潮	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	<input type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。				

### (2) 宅建業者の説明義務

取引の対象となる宅地又は建物の所在する市町村等の長が提供する水害ハザードマップを洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、**当該宅地又は建物の概ねの位置を示す**ことにより行います。

### (3) 留意点

- i 水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物が存する市町村のホームページ等を確認し、**入手可能な最新のもの**を用います。
- ii 当該市町村に照会し、水害ハザードマップの作成又は掲載がされていないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになります。この場合は、提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明を行う必要があります。
- iii 水害ハザードマップに記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではありません。ただ、水害ハザードマップ上に記載された**避難所**について、併せてその位置を示すことが望ましいとされています。
- iv 水害ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮が求められます（「浸水想定区域には指定されていませんが、指定されていない区域でも浸水が発生する場合があります」との加筆が望ましい）。

## 【1】石綿使用調査結果の記録に関する事項

## (1) 調査・説明方法

i 売主及び所有者に「**石綿の使用の有無の調査結果の記録**」の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせます。

ii 照会・問合せの結果、調査結果の記録が存在しないことが確認された場合、又はその存在が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになります。

iii 調査結果の記録が保存されているときは、「**その内容**」として、①調査の実施機関、②調査の範囲、③調査年月日、④石綿の使用の有無、⑤石綿の使用の箇所を説明します。

調査結果の記録から判明しない項目については、売主等に補足情報の告知を求め、それでもなお判明しないときは、その旨を説明すれば足ります。

iv **業法35条**に基づく上記の調査・説明義務は、あくまで「調査結果の記録」に関するものであり、石綿の使用の有無そのものの調査を宅地建物取引業者に義務付けるものではありません。

ただし、調査結果の記録が存在しない場合や、調査結果の記録では石綿使用が無しとなっている場合でも、調査の過程において石綿使用についての情報を取得した場合は、重説の備考欄等に記載して、説明する必要があります。これを怠れば、**業法47条違反**に問われます。

石綿使用調査結果の記録の有無	石綿使用調査の内容
<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有	<p>【照会先】※売主に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて施工会社にも問い合わせを行います。</p> <p><input type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）  <input type="checkbox"/> 施工会社（ ）</p> <hr/> <p>【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用調査結果の記録（調査年月日 年 月 日）</li> <li>・調査の実施機関 _____</li> <li>・調査の範囲 _____</li> <li>・石綿使用の有無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無</li> </ul> <p>（石綿の使用が有る場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿が使用されている箇所 _____</li> </ul>
備考	

## (2) 備考欄記載例

### i 調査結果の記録がないが、買主から石綿使用の有無について質問があった場合

上記のとおり石綿使用の有無の調査結果の記録はありませんでした。なお、石綿使用の有無について質問がありましたが、使用の有無は不明です。アスベストを含有したアスベスト成形板は、平成16年10月にその使用が禁止されるまでは、広く使用されていたので、本件建物の一部にも使用されている可能性があります。増改築や解体にあたっては、飛散防止の措置が必要となりますので、解体工事費用が通常より割高になりますが、その費用は買主様のご負担となります。

### ii 物件引渡し後、近いうちに買主が建物の解体を予定している場合

令和2年に**大気汚染防止法**及び**石綿障害予防規則**が改正され、令和3年から5年にかけて規制が順次施行されました。これにより、建築物等の解体等工事における石綿の飛散を防止するため、全ての石綿含有建材へ規制が拡大されたり、請負業者の都道府県等への事前調査結果の報告が義務付けられたりといった規制強化がなされました。この規制強化は、当然に解体工事の費用の高額化や工期伸張に直結していることから、建物を解体しようとした買主が想定外の負担に不満を持ち、売主や仲介業者との間でトラブルになることがあるようです。

そこで、少なくとも、物件引渡し後の近いうちに買主が建物の解体を予定している場合には、より詳細な説明や特約で対応することが望ましいとされています。

買主様は、本物件引渡し後に実施する建物解体工事に際し、工事の請負業者が実施する石綿有無に関する事前調査に協力するものとし、事前調査に伴う費用について負担することを了承していただきます。また、調査の結果、石綿使用が判明した場合には、通常の解体工事よりも費用が割高になるおそれがある他、解体工事の期間が長引くおそれがあることについても、予め了承していただきます。

## 【2】建物状況調査の結果の概要

### (1) 重説が必要となる取引は

既存住宅の売買・交換、売買・交換の媒介・代理、貸借の媒介・代理の取引の場合であり、新築住宅の取引は対象外です。

### (2) 重説の対象となる「建物状況調査」とは

- i 建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を**目視、計測等により調査するもの**です。
- ii 重説の対象となるのは、
  - ①**既存住宅状況調査技術者**が実施した「建物状況調査」であって、
  - ②調査を実施してから**1年**（ただし、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等については**2年**（R6年4月改正））を経過していないものです。
- iii 既存住宅状況調査技術者は、建物状況調査を実施すると、依頼者に、①「**建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）**」と②「**建物状況調査報告書**」を交付します。

### (3) 調査・説明方法

- i 売主等に建物状況調査の実施の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせます。実施の有無が判明しない場合はその照会をもって、宅建業者としては調査義務を果たしたことになります。
- ii 建物状況調査の実施がある場合には、売主等から「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」（原本と照合した写し）の交付を受け、買主に対し、同書に記載されている調査対象部位ごとの劣化事象等の有無等について重要事項として宅建士から説明します。

### 12 建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）

建物状況調査の実施の有無 (※1 参照)	<input type="checkbox"/> 有（※別添「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」参照） <input type="checkbox"/> 無
	【照会先】 <input type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）
備考	

※1 既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては2年）以内に実施したものがあつた場合、説明します。

#### (4) 留意点

- i 売主等から「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」の交付を受けた際には、当該建物状況調査を実施した者が**既存住宅状況調査技術者**であることを既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認しておく必要があります。
- ii 国交省は、**実施後1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合は、直近に実施された建物状況調査**を重要事項説明の対象とします。ただ、直近に実施されたもの以外の建物状況調査にも劣化事象等の記載がある可能性もあり、消費者の利益保護や宅建業者が業法47条違反の誹りを受けるリスクを考慮するならば、複数の調査結果をすべて説明しておくことが望ましいでしょう。
- iii **実施後1年を経過した建物状況調査や、既存住宅状況調査技術者でない者が行った建物状況調査**が存在する場合も、劣化事象等が確認されている場合には、買主等に説明しておかなければ、業法47条違反となる可能性があります。
- iv 住戸内、住戸外それぞれの調査を異なる調査者が別の時期に実施している場合も、建物状況調査として有効です。例えば、マンションの管理組合による共用部分の調査と、区分所有者による専有部分の調査を組み合わせることも可能です（**R6年4月に解釈を明確化**）。

#### 【参考】媒介契約書（標準媒介契約約款）の建物状況調査関連の改定（**R6年4月改正**）

##### 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。

##### 【「業法の解釈運用の考え方」より抜粋】

標準媒介契約約款では、媒介契約の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としているが、例えば次のような理由を記入することが考えられる。

- ・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
- ・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
- ・既に建物状況調査が実施されているため

### 【3】建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況・建物の耐震診断に関する事項

#### (1) 重説が必要となる取引は

既存建物の売買・交換、売買・交換の媒介・代理の取引の場合であり、貸借の場合は対象外です。

なお、⑤⑥⑦⑨⑩⑪の書類は「住宅」のみを対象とし、それ以外の書類は非住宅も対象とします。

#### (2) 調査・説明方法

i 売主に書類の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理会社にも問い合わせることをもって、調査義務を果たしたことになります。

ii 原則として、当該書類の「有無」を説明するものであり、書類の実物を確認する必要はなく、書類の記載内容の説明も義務付けられてはいません。

ただ、国交省は、「必要に応じ書類の概要等を説明することが考えられる」ともしています。

iii 紛失等で書類がない場合は、「保存：無」をチェックします。そもそも当該書類の作成義務がない場合や当該書類が交付されていない場合には、紛失等と区別するために、枠に斜線を引きます。

iv 確認済証又は検査済証が保存されていなくても、台帳記載事項証明書（さらに法適合状況調査報告書）が保存されていれば、その旨を説明します。

書類の種類等		保存の状況等
①確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時のもの） 発行年月日： 年 月 日・発行番号： 号		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
②検査済証（新築時のもの） 発行年月日： 年 月 日・発行番号： 号		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
増改築等を行った物件である場合	③確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時のもの）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	④検査済証（増改築時のもの）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
建物状況調査を実施した住宅である場合	*⑤建物状況調査報告書（12 建物状況調査の結果の概要に該当するものに限らない）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
既存住宅性能評価（建設）を受けた住宅である場合	*⑥既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
建築基準法第 12 条の規定による定期調査報告の対象である住宅の場合	*⑦定期調査報告書・定期検査報告書 （特定建築物・昇降機等・建築設備・防火設備）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手した建物である場合（地震に対する安全性に関する書類）（注）  <input type="checkbox"/> 該当する <input type="checkbox"/> 該当しない	⑧耐震診断結果報告書 有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。 結果報告書の記載中、新耐震の適合性を証する記載	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	*⑨既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）記載中、1-1. 耐震等級の区分	<input type="checkbox"/> 1 以上（適） <input type="checkbox"/> 0（不適）
	*⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	*⑪耐震基準適合証明書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	⑫その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
【照会先】 <input type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）		
備考		

## 【1】直ちに利用可能な施設

宅建業法35条1項4号は、「飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項）」を重要事項として説明することを求めています。

ここで、「設置」でなく「整備」の状況とあることから、「引渡し後に直ちに利用可能な施設の有無」を説明しなければならないと解釈されています。

そして、「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において、現に利用されている施設、及び、容易に利用可能な状態にある施設をいうものとされています。

例えば、前面道路まで施設管が配管されており、道路所有者等の承諾を要せず、いつでも敷地内に引き込める状態にあれば、「直ちに利用可能な施設」として説明することができます。

**【トラブル事例】** 媒介業者は、水道の使用に問題ないとの売主の言葉を轻信して、直ちに利用可能な施設として説明したが、私設管の所有者が買主の使用を断ったため、説明義務違反が問題となった。  
→売主が現に使用している施設についても調査は必要です。

項目	直ちに利用可能な施設※	配管等の状況	整備予定・負担金予定額
① 飲用水	<input checked="" type="checkbox"/> 有→ <input checked="" type="checkbox"/> 水道 <input type="checkbox"/> 公営・ <input type="checkbox"/> 私営 <input type="checkbox"/> 井戸 <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管 <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 □径 ( 100 mm) 敷地内引込管 <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 □径 ( 20 mm) 私設管の有無 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 _____年__月頃 _____円
② ガス	<input checked="" type="checkbox"/> 有→ <input checked="" type="checkbox"/> 都市ガス ( 東京 ガス) <input type="checkbox"/> プロパン (□個別・□集中) <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> ガスの敷地内配管等設備の所有権又は使用権が、本物件の売買後においても、買主以外の第三者にあるものとする場合 詳細：	前面道路配管 <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 □径 ( 50 mm) 敷地内引込管 <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 _____年__月頃 _____円
③ 電気	<input checked="" type="checkbox"/> 有→小売電気事業者：〇〇株式会社 住所：東京都〇〇区1-1-1 電話：(03) △△△△-△△△△ <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 _____年__月頃 _____円
④ 汚水	<input checked="" type="checkbox"/> 有→ <input checked="" type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 個別浄化槽 (□合併・□単独) <input type="checkbox"/> 集中浄化槽 <input type="checkbox"/> 汲取式 <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管 <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 私設管の有無 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 浄化槽施設の必要 (□有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無・□既設)	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 _____年__月頃 _____円
⑤ 雑排水	<input checked="" type="checkbox"/> 有→ <input checked="" type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 個別浄化槽 (□合併・□単独) <input type="checkbox"/> 集中浄化槽 <input type="checkbox"/> 側溝等 <input type="checkbox"/> 浸透式 <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管 <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 私設管の有無 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 _____年__月頃 _____円
⑥ 雨水	<input checked="" type="checkbox"/> 有→ <input checked="" type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 側溝 <input type="checkbox"/> 浸透式 <input type="checkbox"/> 無	浄化槽への雨水の流入はできません。	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 _____年__月頃 _____円
備考	配管の状況は別紙配管図調査表のとおりです。		

※「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において、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、道路所有者等の承諾を要せず、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、引き込み費用の負担があります。)

また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となることがあります。

## 【2】配管等の状況

### (1) 「配管等の状況」の欄の考え方

この部分の用語の使用にやや混乱が見られるのですが、飲用水を例にとると、以下のように考えるとわかりやすいでしょう。

- |   |   |                                   |     |
|---|---|-----------------------------------|-----|
| ① まず、直ちに利用可能な施設であるためには、敷地の前面道路に本管が通っている必要がある  | → | <b>前面道路配管の有無</b>                  | を確認 |
| ② 次に、前面道路配管があったとしても、ここから敷地内に引き込まなければならない  | → | <b>敷地内引込管の有無</b>                  | を確認 |
| ③ さらに、この敷地内引込管を引き込むためには、これを前面道路配管に接続する必要があるが、前面道路配管が公設でなく私設のものだった場合には、接続を承諾してもらえない、使用料や負担金を求められるといった不都合を生じる | → | <b>前面道路配管が私設管か否か<br/>= 私設管の有無</b> | を確認 |

### (2) 「私設管」の意味

上記のとおり、全宅連では、「私設管」という用語を、**前面道路配管が設備事業者以外の私有になっている場合**という意味で使用しています。これに対して、前面道路に配管がないために第三者所有の隣地を通過して配管が引き込まれているようなケースでも「私設管有り」と記載する場合がありますが、全宅連では、「私設管有り」とはせずに、備考欄で詳細に説明することを推奨しています。

**【備考欄記載例】** 本物件の給水管は、前面道路に飲用水の配管がないため、別紙配管図調査表のとおり、東側隣地所有地（地番●●、○○様所有）の前面道路配管から同隣地を経由して埋設されています。現在は無償にて同隣地を使用していますが、将来、使用料等が生じる場合があります。また、増築・改築・再建築にあたり掘削を要するときには、隣地所有者の承諾が必要となる場合があります。

### (3) 前面道路配管がない場合

遠い本管から分岐する工事が必要となり、道路所有者の承諾が必要となったり、局納金や工事費用がかかることを説明してください。



#### (4) 水道設備の口径について

水道の敷地内引込管については、口径が小さいと買主の利用目的では容量が不足する場合がありますので、配管の口径を調べた上で、もし不足する場合は費用が発生することを伝えておく必要があります。

【備考欄記載例】本物件の給水管は、現状13mm管で引込みを行っており、増築・改築・再建築を行う場合には、容量が不足するため引込管の取替えが必要となることがあり、その場合は費用が生じます。

#### (5) 下水道設備について

下水道設備では、前面道路の配管だけでなく、汚水枘の有無も確認します。もし無い場合は設置費用の負担が発生するかも調べて説明します。

#### (6) プロパンガス（LPガス）について

- i 住宅の売買後、**プロパンガス用の家屋内外の配管設備の所有権がガス販売事業者にある**ことが判明し、撤去を求めると金銭を請求されるといったトラブルが少なくありません。国交省の「業法の解釈・運用の考え方」では、宅建業者の重説において、「住宅の売買後においても宅地内のガスの配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売業者にあるものとする場合には、その旨の説明をすること」を求めています。
- ii 賃貸住宅において、入居者から「**LPガスの料金が高いとの説明はなかった**」とのクレームが入ることがあります。特に、LPガス販売事業者が、オーナーのために給湯設備や空調設備を設置し、その費用をガス料金に上乗せして入居者から徴収するという手法が問題視されています。**令和6年4月の液化石油ガス法施行規則の改正**により、LPガス販売事業者は、基本料金、従量料金、設備料金からなる三部料金制（請求書での設備費用の外出し表示）の徹底（R7.4.2施行）や、入居前に入居者に直接またはオーナー・管理会社・仲介業者を通じて料金表を事前に提示することに努めること（R6.7.2施行）が求められるようになりましたので、賃貸の仲介業者にも一定の配慮が求められるようになるでしょう。

### 【3】 整備予定・負担金予定額

現在は施設が未整備の状態だが将来整備される計画がある場合や、利用中の施設の整備が予定されている場合は、整備の主体、負担金の有無、負担金額及び整備予定時期について、調査し説明します。負担金の額が明確でない場合は「未定」と記載して説明します。

なお、前面道路配管は備わっており、そこから宅地までの引込管が現在はないが問題なく工事可能ということであれば、「直ちに利用可能な施設」にあたるので、当該引込工事費は、ここで記載すべき特別な負担には該当しません。ただし、引込工事費用等の負担がある旨の説明は必要です。

## 【1】 物的な契約不適合に関する媒介業者の注意義務

【トラブル事例】 買主は築27年の木造建物を購入し引渡しを受けたが、台所の一部を下からのぞき込んだときに、建物本体の横木の一部を炭化するほどの焼損跡を発見した。売主に問いただすと、約8年半前に台所で火災が発生したが忘れていたと述べた。買主は、売主に契約不適合責任に基づく損害賠償を、媒介業者に調査義務違反による損害賠償請求をした。これに対して、売主は売買契約に契約不適合責任の免責特約があると反論し、媒介業者は宅建業者としてそこまでの注意義務を負うものではないと反論した。

## (1) 媒介業者の注意義務の程度

- i 媒介業者は、宅建業法上のみならず、民法上も、注意義務を尽くして買主のために調査・説明すべき義務があります。かかる注意義務を怠って買主に損害を与えた場合、買主が依頼者であれば債務不履行責任として、買主が依頼者でなければ不法行為責任として、損害賠償義務を負います。逆に注意義務を尽くしたと評価できる場合（調査・説明内容が事実と異なっていたり不足していたとしても、媒介業者に落ち度があるとまでは言えない場合）には、媒介業者の責任は発生しません。
- ii 裁判所は、**権利関係**や**法令関係**については媒介業者に「**高度な注意義務**」を負わせますが、**「物的な契約不適合」**については、媒介業者に調査能力の限界があることを認め、高度な注意義務までは求めていません。

**不同沈下による建物の傾斜の瑕疵について、売主の責任を認めつつ、媒介業者の責任を否定した事例（千葉地裁松戸支部平成6年8月25日）**

「不動産仲介業たる被告は、その業務の性質に照らし、取引当事者の同一性や代理権の有無、目的物件の権利関係、殊に法律上の規制や制限の有無等の調査については、高度の注意義務を要求されるが、目的物件の物的状況に隠れた瑕疵があるか否かの調査については、高度な注意義務を負うものではない。」

iii ただし、媒介業者は、物的な契約不適合について全く注意義務を負わないというわけではなく、「**通常の注意義務**」をもって物件の現状を確認し、その状態を説明することは求めています。

また、当該買主の物件の購入目的に重要な影響を及ぼすと予想される事項や、買主が実際に重視する旨述べていたり質問がなされていた事項については、相対的に高い注意義務をもって調査・説明を行わなければなりません。

iv 媒介業者が「**通常の注意義務**」をもって物件の現状を確認し、その状態を説明したと評価されるためには、**専門的知識や鑑定能力がなくとも宅建業者が自らの目や足を使えば調査でき、その調査に高額な費用を要しない事項**については、調査・説明しておかなければならないと考えておくべきです。

石綿や耐震については業法35条1項14号の重要事項として明記されていますが（宅地建物取引業法施行規則16条の4の3第4号・第5号）、ここでは、石綿の調査結果や耐震診断の「記録の有無・内容」について調査・説明することが求められるにとどまり、宅建業者に石綿自体の有無の調査や耐震診断そのものを求めているわけではありません。これも、法が、宅建業者に専門的調査までは求めないものの、自らの足でできる調査は求めていることを示していると言えるでしょう。

## (2) 売主からの情報収集と媒介業者の注意義務

i 物件の履歴や契約不適合について最も情報を有しているのは売主ですから、仲介業者としては、最低限、売主からの情報収集を行うべきことは当然です。

その方法としては**告知書（物件状況確認書）**を活用することになるでしょう。通常の売主は、どのような事項を売主として告知すべきかわからないケースも多く、これを項目化した書面を用いて告知の機会を与えることは、紛争予防として大いに有効です。また、媒介業者にとっては、売主からの情報収集を行ったことを書面で残すことにより、最低限の注意義務を果たしたことを裏付ける証拠にすることができます。

ii むしろ、裁判所は、媒介業者の注意義務として、売主から情報を得ることは当然のこととしつつ、それだけに頼らないで、**自らの目で物件の外観を念入りに調査し、契約不適合を発見することまで求める場合もあることに留意すべきです。**

**建物の台所の一部が約8年前に火災に遭って焼損し、下からのぞき込めば焼損の痕跡が確認できる物件について、売主の瑕疵担保責任と共に、媒介業者の債務不履行責任が認められた事例（東京地判平成16年4月23日）**

「売主と買主の双方から仲介を依頼された仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観（建物内部を含む。）から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務を負うと解すべきである。

本件焼損等は、被告会社（仲介業者）がこれを認識している場合には、信義則上買主に告知すべき事項であるところ、被告会社は、本件焼損等を被告Y（売主）から知らされていなかったが、注意して見分すれば本件建物の外観から本件焼損の存在を認識することができたということができ、その上で被告Yに問いただせば、本件火災や消防車出動の事実も知り得たと認められる。したがって、被告会社は、本件焼損等を確認した上で、原告らに情報提供すべきであったのに、これを怠ったというのが相当である。

被告会社は、原告らも発見し得なかった本件焼損を被告会社が発見することはできなかったと主張するが、前記のとおり、本件焼損は下からのぞき込めば発見し得るものであり、対価を得て仲介をする業者としては、契約上の義務として内覧しているのではない買主が瑕疵を見逃すことも多いのであるから、自ら発見に努めるべきであって、失当である。

また、取次が被告Yに火災の有無を確認したところ、火災に遭ったとの回答がなかったというが、それで上記義務を免れるとはいえない。」

※ この事案では、媒介業者は、売主と買主の双方から媒介を依頼されていました。判決はこの点をあえて指摘しており、双方媒介の場合には媒介業者の注意義務の程度がより高くなる可能性があることに留意すべきでしょう。

※ なお、この裁判では売主の瑕疵担保責任について免責特約の効力も問題となりました。民法では免責特約があっても「知りながら告げなかった事実」については免責されないところ（民法572条）、売主は、火災を忘れていたから故意に告げなかったわけではないと主張しました。しかし、裁判所は、忘れていて告知しなかったのは故意と同視すべき重過失があるし、かかる主張は信義則にも反するとして、売主に損害賠償を命じました。

### (3) 地中の契約不適合に関する宅建業者の調査・説明

#### i 土壤汚染対策法に関する事項を調査・説明

要措置区域・形質変更時要届出区域における土地の形質の変更の制限は、業法上の重要事項として明記された法令上の制限であり、**高度の注意義務**をもって調査・説明しなければなりません（業法35条1項2号、業法施行令3条56号）。

#### ii 調査結果の記録の有無の確認

宅建業者は、土壤汚染や地中埋設物・地盤・地質等について専門的知識や能力を有するものではないので、有害物質の存否や程度・範囲について調査したり、高額な費用を要するボーリング調査などを自ら実施する義務はありません。

また、石綿等と違い、調査結果の記録の有無の調査が業法上義務付けられているわけではありません。

しかし、予防法務の観点からは、買主に不測の損害を与えないように、調査結果の記録の有無は確認しておくべきでしょう。引渡し後に契約不適合が発見されたところ、実は売主がボーリング調査結果の記録などを所持していた場合には、媒介業者の注意義務違反が問われる可能性もあると思われます。

現に記録が存在する場合には、宅建業者はその内容を説明し、当該記録に不十分なところがあれば売主や施工会社・調査会社等に照会すべきでしょう。

#### iii 地歴調査

地歴調査についても、業法上義務付けられているわけではありません。しかし、地歴調査は宅建業者が自らの足で行うことができ、高額な調査費用もかからないので、予防法務の観点からは実施しておくべきでしょう。引渡し後に有害物質が発見された場合、地歴調査をしておけば過去にメッキ工場があったことがすぐにわかったようなケースでは、媒介業者の注意義務違反が問われる可能性もあると思われます。

具体的には、売主・周辺住民・行政機関等からの聞き取り、土地の外観・周辺の状況、登記簿謄本・役所窓口の資料等の確認により、従前の土地利用の状況（建物が建っていたか、住宅か、マンションか、工場か、クリーニング店か、地階はあったか、どのように使用していたか、沼地・湿地だったか、過去に契約不適合の問題が発生したことがないか等）を調査し、重要事項説明書や売主の物件状況確認書（告知書）を利用して地歴調査の内容を報告します。

なお、地歴調査の内容に問題がなかったとしても、「地中に問題はない」と断言することは望ましくありません。地歴調査の内容を説明しつつ、「ボーリング調査等の専門的な調査は未了である」旨を明示すべきです。

## 【2】 心理的瑕疵に関する対応

【トラブル事例】 約10年前に自殺があった建物について、宅建業者がそれを告知せずに売買を媒介した。後日、その自殺は近所の人間の記憶には残っていたため、買主が知るところとなり、宅建業者の告知義務違反であると行政や裁判所に訴えた。

いわゆる「心理的瑕疵」の扱いについては、国土交通省が令和3年10月に公表した「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」が参考になります。

### 「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」

- i 適用される不動産 → 居住用不動産
- ii 調査方法 → 通常の情報収集の過程で認識した場合に告知。告知書の活用が有効。特段の事情がなければ、聞き込みやインターネットサイトの調査などの自発的な調査は不要。
- iii 告知の要否
  - ① 告げなくてもよい場合
    - イ **賃貸借取引**及び**売買取引**の対象不動産において、自然死又は日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）が発生した場合  
※例外：死体放置により特殊清掃や大規模リフォームが行われた場合
    - ロ **賃貸借取引**の対象不動産（借主が日常生活において通常使用する集合住宅の共用部分を含む）において、イ以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなったイの死が発覚して、その後**概ね3年**が経過した場合  
※ [売買] では、死の発生・発覚からの経過期間のみで告知不要とする扱いは想定されていません。
    - ハ **賃貸借取引**及び**売買取引**の対象不動産の隣接住戸 又は借主若しくは買主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分 において、イ以外の死が発生した場合又はイの死が発生して特殊清掃等が行われた場合
  - ② 上記①イ～ハ以外の場合（**グレーゾーン**）は、宅建業者は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる。
  - ③ 上記①及び②が原則的な対応だが、これにかかわらず、(a)買主・借主から事案の有無について問われた場合や、(b)その社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等には告げる。

#### iv 告知方法

- ①**発生時期**（特殊清掃等が行われた場合には発覚時期）、②**場所**、③**死因**（自然死・他殺・自死・事故死等の別。不明である場合にはその旨）、④**特殊清掃等が行われた場合にはその旨**、を告げる。
- 死亡者・遺族等の名誉・生活の平穩に配慮し、氏名、年齢、住所、家族構成や、具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。
- 売主・貸主・管理業者に照会した内容をそのまま告げれば足り、不明との回答や無回答の場合にはその旨を告げる。

(1) 売買取引では、賃貸借取引の「3年」のように、経過期間のみで告知不要とする扱いにはなりません。そうすると、トラブル事例にある「10年前の自殺」の告知の要否は、グレーゾーンとなり、個別事情で結論が異なることとなります。ただ、媒介業者がすべての個別事情を正確に把握できるはずもないので、予防法務としては告知しておくのが無難だということになります。

死因	発生場所	発生（発覚）からの経過期間	賃貸借取引	売買取引
自然死（特殊清掃なし）			告知不要	告知不要
自然死（特殊清掃あり） 自殺・他殺	対象不動産 日常通常使用する共用部分	概ね3年経過前	グレー	グレー
		概ね3年経過後	告知不要	
	隣接住戸 日常通常使用しない共用部分		告知不要	告知不要

※ グレー部分は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告知しなければならない。

※ 告知不要となっている部分でも、(a)買主・借主から事案の有無について問われた場合や、(b)その社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等には告知する。

(2) ガイドラインが示す「告知方法」を参考にすると、特約や重説には以下のように記載することが考えられます。

売主によれば、〇年〇月頃、本物件建物1階和室で住人の自殺が発見され、特殊清掃を行ったとのことである。以上の点について、買主は告知を受けてこれを容認し、契約不適合に該当しないことを予め了承した。

(3) このガイドラインはあくまで宅建業者の宅建業法上の義務の解釈基準です。民事上の「契約不適合責任」や「損害賠償請求」については、このガイドラインを一応の基準としつつ、最終的には個別事情を考慮して慎重に判断する必要があります。

ただし、裁判所は、このガイドラインをすでに民事訴訟の判決の中に取り入れ始めています。

#### 【参考判例】

**売買の瑕疵担保責任に関し、ガイドラインを引用して、特殊清掃を要した5年前の自然死が心理的瑕疵に当たるとした事例（東京地判令和4.8.18）**

以下は判決文の引用です。

「亡Bの死亡は、**自然死**ではあるが、本件遺体が初夏の梅雨入りの頃、1週間以上にわたり本件建物内に存した結果、**腐敗が進んだ状態**となり、**清掃会社による消毒・清掃が行われた**と認められ、**国土交通省のガイドライン**で定めた自然死でも宅地建物取引業者による告知が求められる場合に該当することを否定することは困難であると解され、**発見当初警察官が臨場する事態となったこと**も併せ考慮すると、本件遺体の発見に至った経緯については、その発生から本件売買契約の締結までに**約5年**が経過したことを考慮しても、なお本件建物における居住の快適性を損なう事情に当たるといわざるを得ない。そして、本件売買契約の際、被告から原告に交付された**物件状況等報告書**の事件・事故・トラブル等には亡Bの死亡に関する記載がなかったのであるから、本件遺体の発見に至った経緯は、本件建物の**隠れた瑕疵**に当たると認めるのが相当である。」



全宅連では、法改正や現場の皆様のお声を踏まえて、重要事項説明書の書式に適宜変更を加えております。  
重要事項説明において、古い書式を用いれば、それだけで説明に誤りや漏れが生じる危険がありますので、常に最新の書式を利用するようお心がけください。

ご清聴ありがとうございました。

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川隆之