

不動産の種類別にみた紛争傾向と未然防止

～具体的な事例から学ぶトラブル回避術～

第1部 売買の場合

第2部 賃貸の場合



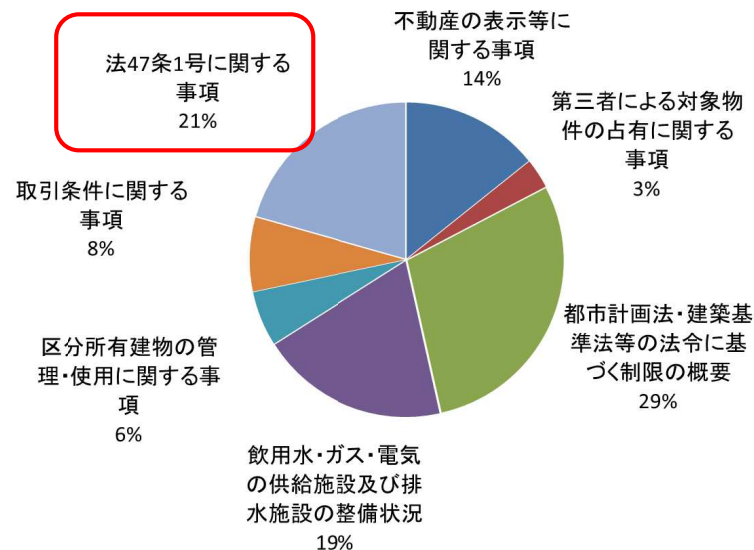
株式会社ときそう

不動産鑑定士 吉野荘平



はじめに ～重説におけるトラブルの傾向～

法第35条に関するトラブルの内訳(売買)



法第35条に関するトラブルの内訳(賃貸)

	【居住用】	【事業用】
ワースト1	告知事項 (27%)	法令制限 (47%)
ワースト2	借主利益保護 (20%)	契約事項 (15%)
ワースト3	契約事項 (16%)	借主利益保護 (14%)

1. 売買で多いトラブル (左上グラフ参照)

ワースト3 表示等に関するもの (14%)

ワースト2 生活関連施設 (19%)

ワースト1 法令上の制限 (29%)

2. 賃貸のトラブル (左下表参照)

居住用と事業用で傾向が異なる

(左下の表を参照)

法定説明事項以外も紛争が多くみられる



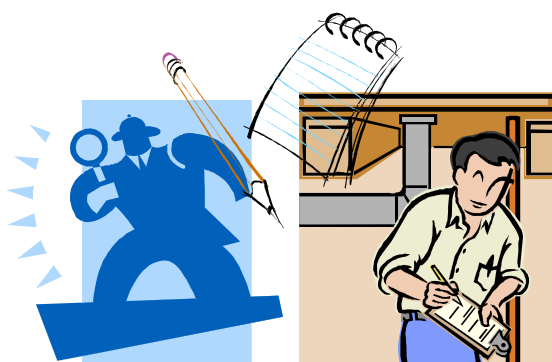
何が原因で重説のトラブルになるか？

➤ 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



A 調査確認



B 書面作成



C 対面説明

8割

2割

第1部 売買編の内容

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

1. 不動産の表示等に関する事項
2. 生活関連施設
3. 法令上の制限

法定説明事項
のワースト3

4. 法47条1号に関する紛争（告知事項の不告知）



第1部 売買の場合

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



I 更地の場合

～ 更地の特徴的な紛争事例 ～

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



①紛争の概要



- 7

1 土地の表示等に関する紛争

②トラブルの原因

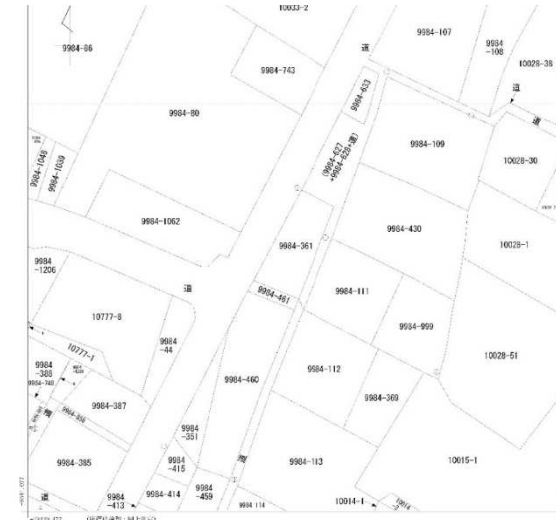


ステッキ(カウント)メジャー



レーザー距離計

「分類」をみる
 <地図に準ずる図面か、14条か？>



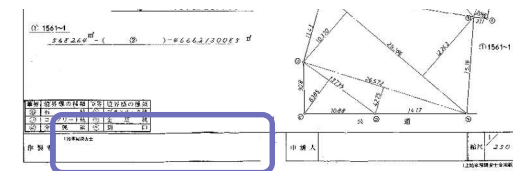
所在地	所在	地目	用途	面積	備考
出力	1/300	地目	乙一	半農半住	分譲(建設14条1項)
作成	年月日	作成	年月日	作成	年月日

- 公図、測量図は入手したが、**現地と資料との照合**（間口・奥行等）をしていなかった
- 公簿売買**であっても、**図面と現地との照合**が必要
- 照合の結果、**一致しないとき**は専門家（土地家屋調査士・測量士）に相談

(1/1)

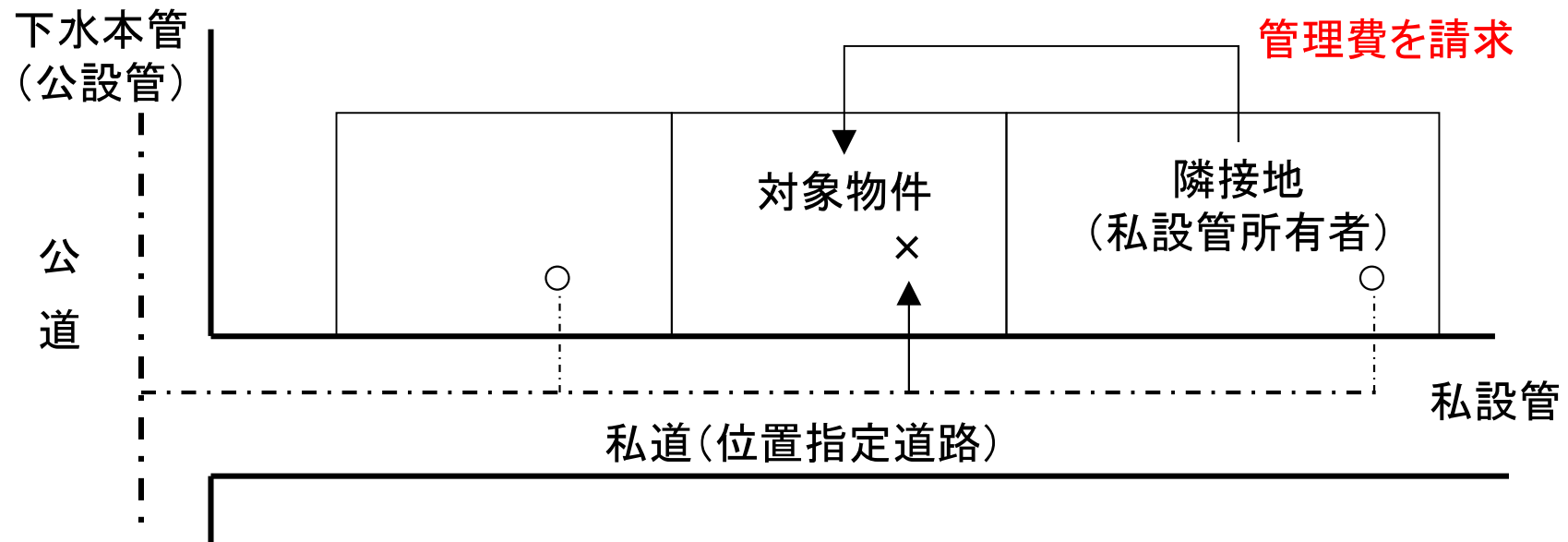
作製年月日に注意

<平成17年3月7日以降か>



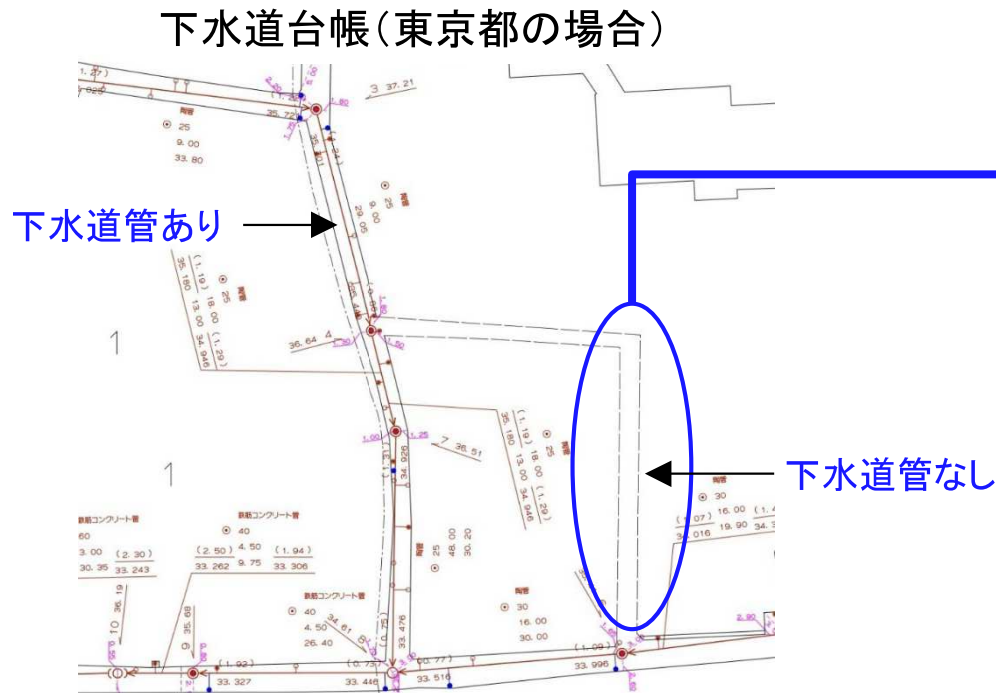
2 生活関連施設の説明誤り（私設管に関する紛争）

①紛争の概要



1. 下水道台帳を閲覧、**前面道路に配管の記載がなかったが、現地に柵があったため、公共のものと判断**し、特別な負担金はないと説明
2. その後、買主が下水道接続工事をしようとしたところ、隣接地（私設管所有者）から、**私設管に接続するならメンテナンス費用を一部負担するよう請求**される（施設分担金を支払わない場合は使用不可と主張）
3. 買主から、重要事項説明の誤りとして分担金の損害を訴えられる

2 生活関連施設の説明誤り（私設管に関する紛争）②紛争の未然防止



【汚水ます】



【マンホール】

1. 私設管の**確認方法**

公共下水道台帳に管路の記載はないが、**現地にマンホール・ます**がある

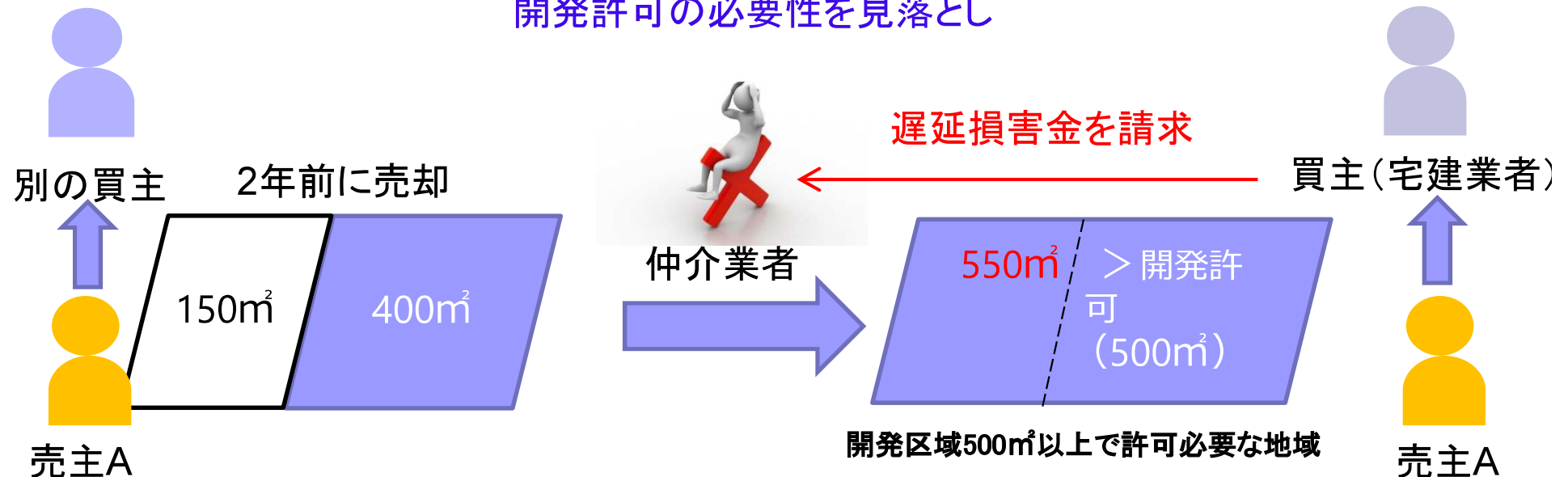
→ **私設管の可能性あり**

2. 私設管の所有者・管理者に対する**確認事項**

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

3 法令上の制限 開発許可 ①紛争の概要

開発許可の必要性を見落とし



1. 400m²の土地を賃貸マンションを建設する目的の宅建業者へ売却

2. 過去2年前に同じ売主が隣接地を売却しており、**条例から一体地と判断**され

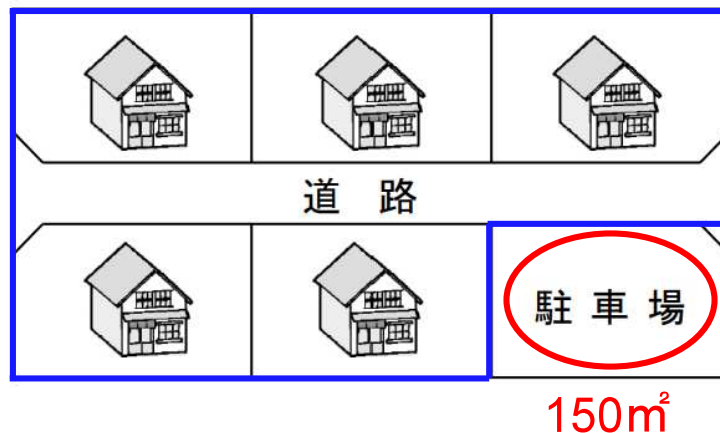
今回の土地売買における建築行為について開発許可条例が適用

条例には『**土地所有者等が同一であった土地の一部または全部において行う開発事業は条例が適用**』とあり

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

3 法令上の制限 開発許可 ②紛争の未然防止

350㎡に戸建分譲(許可不要) 開発区域500㎡以上で許可必要な地域



一体開発(一連の開発)

青色の区域で利用

開発許可が必要

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

「一体開発」と判断された場合、**全体の土地が開発区域とみなされる**

【一体開発を判断する観点】

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

4 告知事項の不告知 地中埋設物 ①紛争の概要



建築工事開始後、地中にガラが埋まっていた



売主が過去に解体した更地を契約

1. 過去に家屋解体した更地の売却依頼を受けた仲介会社は、買主（宅建業者）を見つけて売買契約が成立
2. 引き渡し後に買主が、建売住宅を建築しようと基礎工事をしたところ、大量のガラや産廃が埋設されており、追加工事約200万円が発生
3. 売主と仲介業者に追加工事費用を賠償請求、最終的に100万円で和解

4 告知事項の不告知 地中埋設物

②紛争の未然防止



1. 売主等への聞き取り調査

2. 資料の収集確認

1. 生活関連施設などの図面
2. 過去に建物があった場合：配置図や基礎伏図などの資料
3. 航空写真（地歴）
 - ・過去に建物があり解体済みの更地（基礎等が埋設されている可能性）
 - ・長い間更地のまま利用されていない土地（産廃の可能性）
 - ・古い時代に分譲された土地（隣地配管が埋設されている可能性）

3. 危険性がある場合は専門家へ相談（可能であれば試掘調査）

1. 本件物件は、売主及び買主の合意により地中の埋蔵物等に関する専門家による調査はせず、本物件を売買することを確認しました。買主は、当該事項を理由に損害賠償請求等その他いかなる請求は出来ないものとする。
2. 但し、建築工事に支障がある地中埋設物が確認された場合は、双方協議の上、本契約を解約できるものとする。

一般仲介で専門家を活用しない場合の特約条項例

Ⅱ 中古戸建の場合

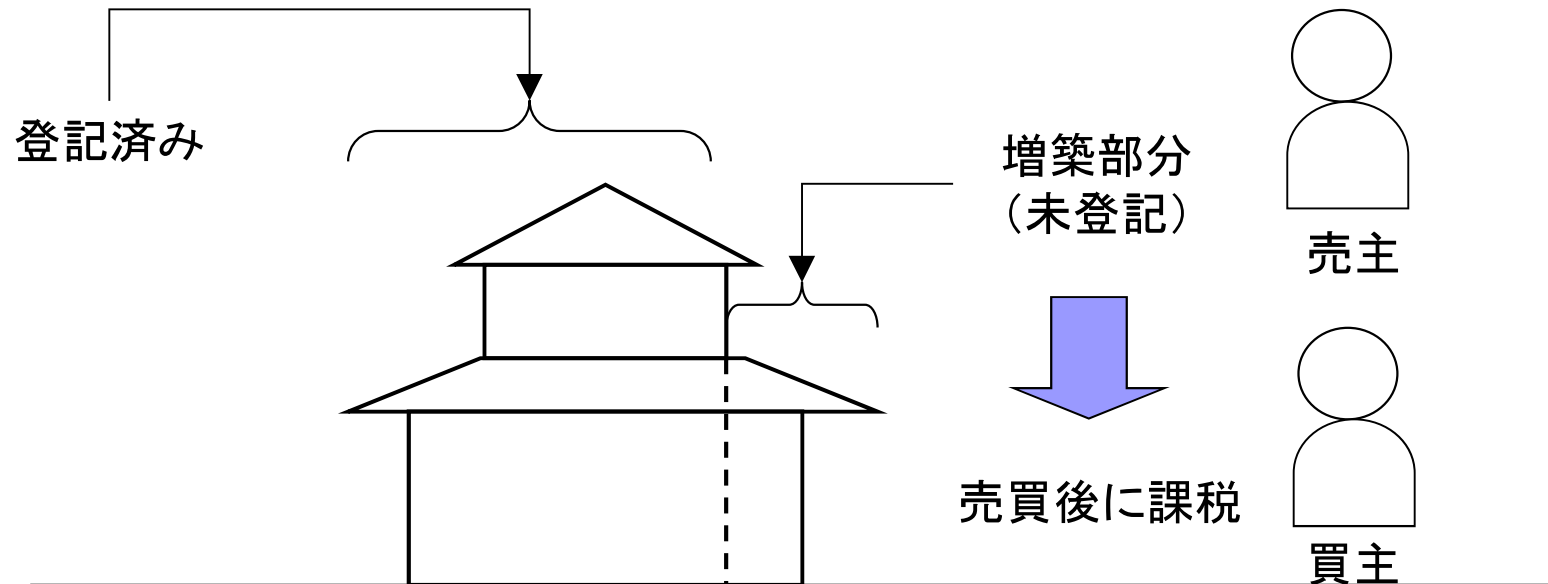
～ 建物があることによる特徴的な紛争 ～

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



1 不動産の表示等に関する紛争（未登記の増築履歴の見落とし）

①紛争の概要



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

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

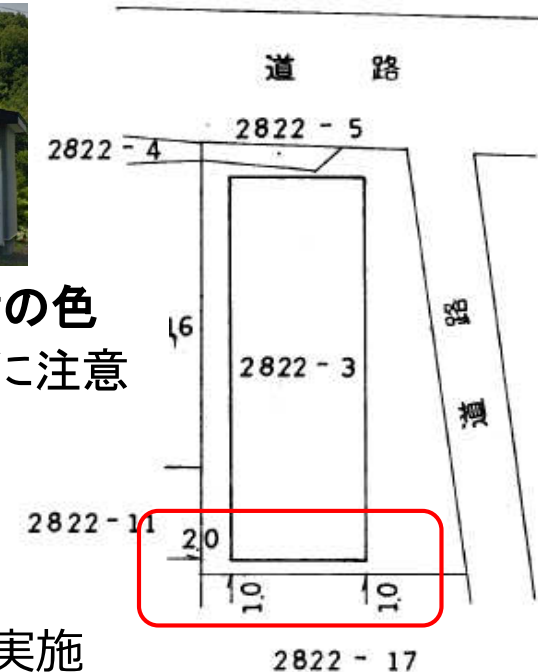
ケース3：RC造の中古住宅で未登記・確認を受けていない増改築部分を見落とし、当該屋根が隣接地に越境。庇撤去工事費を賠償請求させられる。

1 不動産の表示等に関する紛争（未登記の増築履歴の見落とし）

②紛争の未然防止



出っ張り部分の外壁の色
・開口部の仕様などに注意

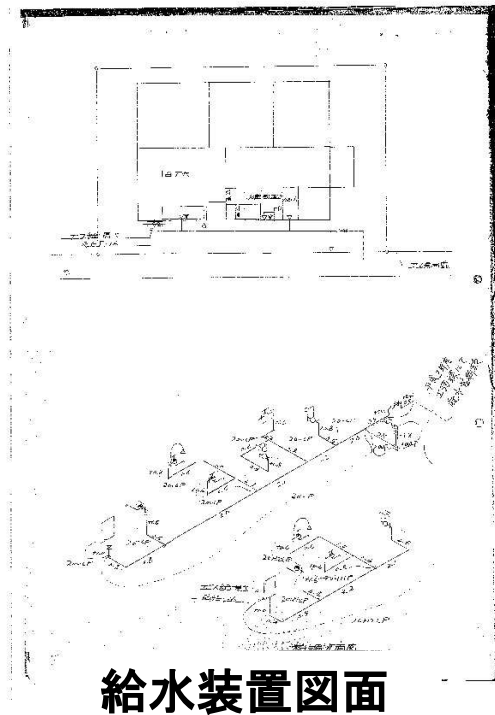
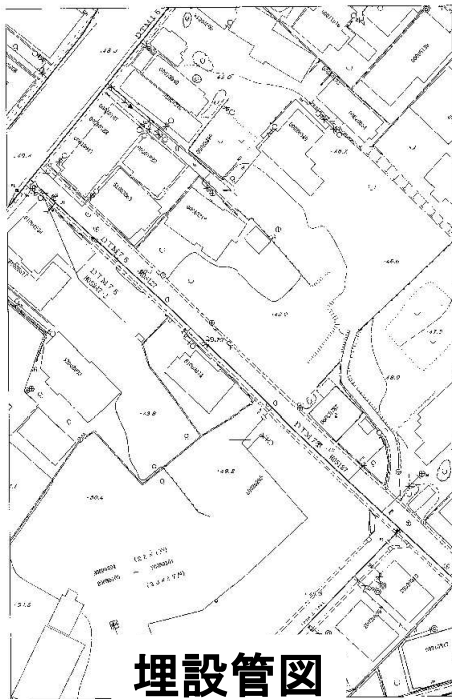


建物図面の例

1. 売主（所有者）の告知書だけでなく、下記の調査を実施
2. 物件を確認できる資料を可能な限り収集しておく
 - 固定資産台帳
 - 法務局に備え付けられた建物図面
 - 竣工図面
 - 建築計画概要書等
3. 上記資料に基づき現地で目視、測量可能な部分は、確認しておく必要がある

2 生活関連施設の説明誤り ①紛争の概要

埋設管図・給水装置図面には20mmと記載



実際には13mmだった・・・

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

2 生活関連施設の説明誤り ②紛争の未然防止

現地確認で、図面の間違いに気づくことも多い



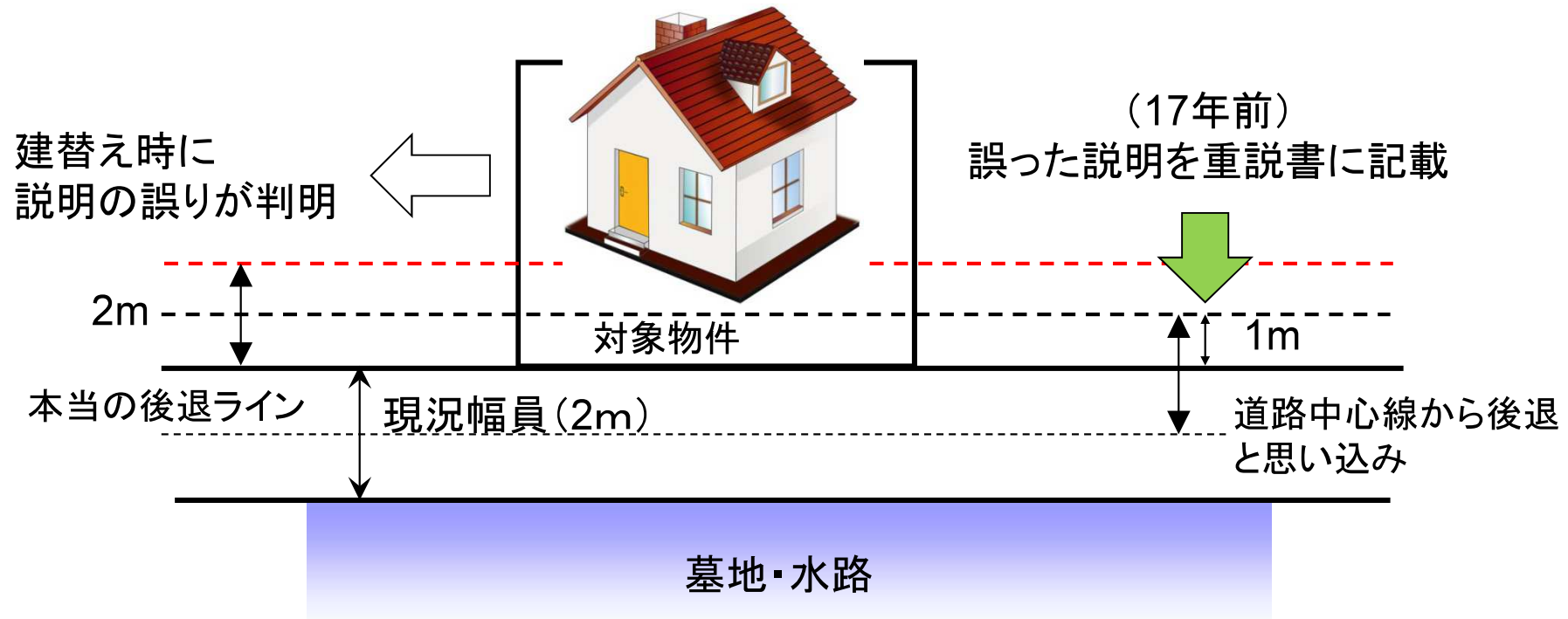
～ 水道図面の間違いに気付かず、紛争になったケース ～

【特約条項の記載例】

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

3 法令上の制限 —道路調査の誤り(2項道路)—

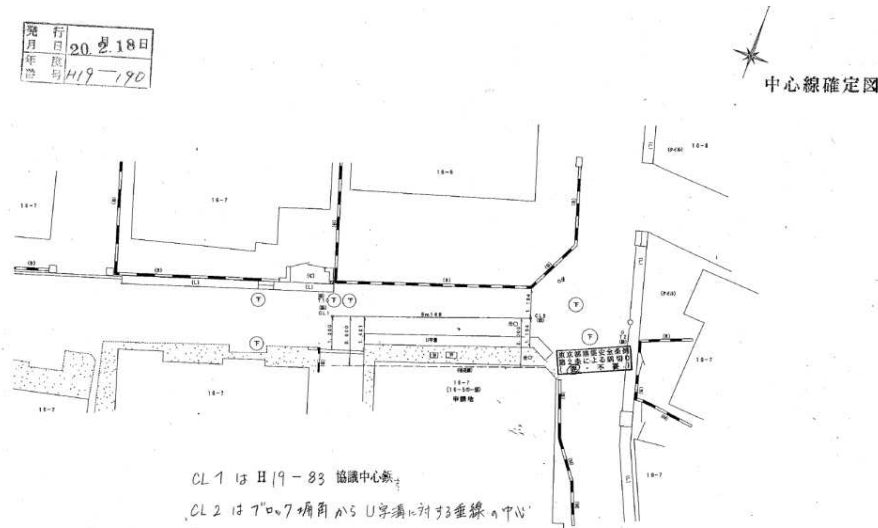
①紛争の概要



1. 中古住宅の売買の媒介、役所にて道路種類を第42条2項道路と確認、道路中心線から後退距離を自分で計算、その旨を説明し引き渡し
2. 17年後の建替え時になって、**当時の説明よりも多く後退**しなければならないことが判明
3. 当時の仲介業者が不法行為を理由に提訴される。

3 法令上の制限 —道路調査の誤り(2項道路)—

② 紛争の未然防止



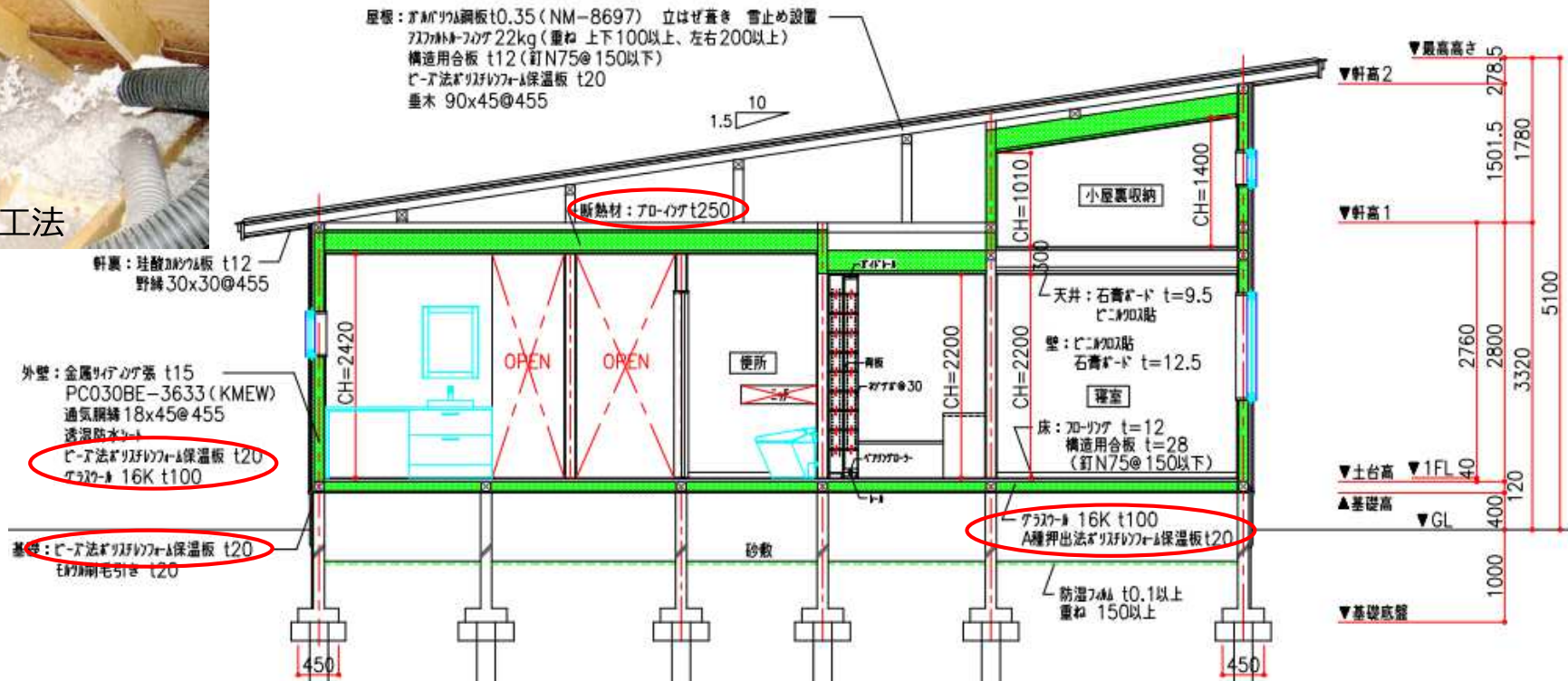
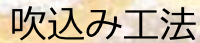
中心線確定図(2項道路)



2項道路中心の境界標

- 不法行為（説明義務違反等）の時効は、①損害及び加害者を知ったときから3年又は②不法行為のときから20年
 - 過去20年近く前に取引した事案が、訴訟になることがある
- 2項道路や告示建築線、3項道路は、役所で後退方法を確認しておく
 - 中心線を役所で決める場合→図面を入手又は中心線確定を申請
 - 現況振り分けの場合→反対側の土地利用を確認、土地境界図等で幅員を確定

4 告知事項の不告知 ～ 建物の瑕疵 ～ ①紛争の概要



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



4 告知事項の不告知 ～ 建物の瑕疵 ～

断熱材の施工不良からくる現象

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

床下点検口から確認



適切な施工



断熱材がない

②紛争の未然防止

天井点検口から確認



適切な施工



断熱材がない

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

Ⅲ 中古マンションの場合

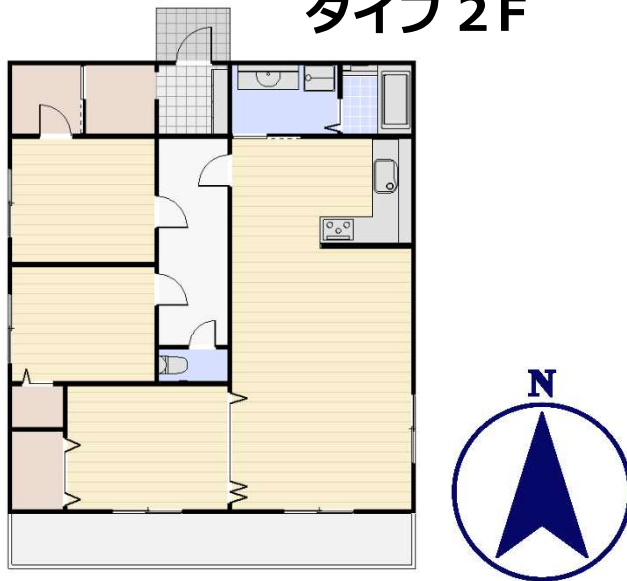
～マンション固有の説明事項の誤り～

1. 不動産の表示等に関する紛争
2. 法令不適合建築物
3. 管理規約の確認漏れ
4. 告知事項の不告知



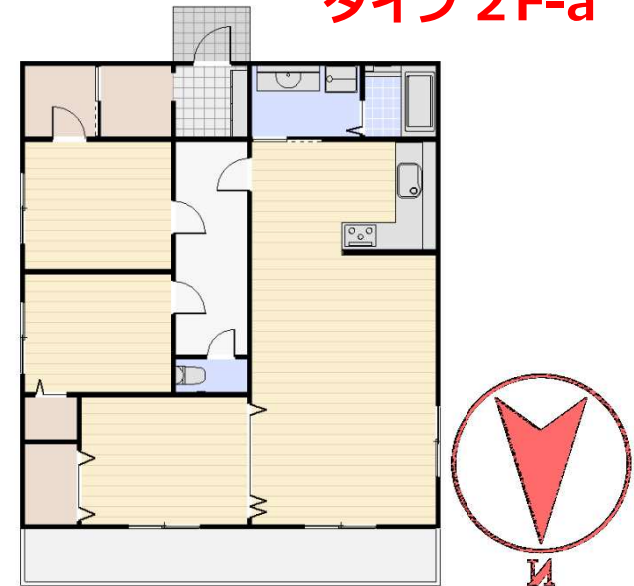
1 不動産の表示等に関する紛争 ①紛争の概要

タイプ2F



分譲時のパンフレットから抜粋
する際、**部屋を間違えて広告**

タイプ2F-a



入居後にバルコニー方位が違う
ことが判明

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

1 不動産の表示等に関する紛争 ②紛争の未然防止

間違った内容で広告



重要事項説明書

1. 区分所有建物

一棟の 建物の 表示	所 在				
	構 造				
	延床面積	㎡			
専有部分 の建物の 表示	家屋番号			建物の名称	
	種 類			構 造	
	床 面 積	(登記簿)	階部分	㎡	(壁芯) ㎡
	建築時期	年 月 日新築			
附属建物	(□有・□無)				

部屋の大きさ・方位などは重説の項目にない
(広告の誤りが重説で訂正されない)

1. 重説に記載のある項目

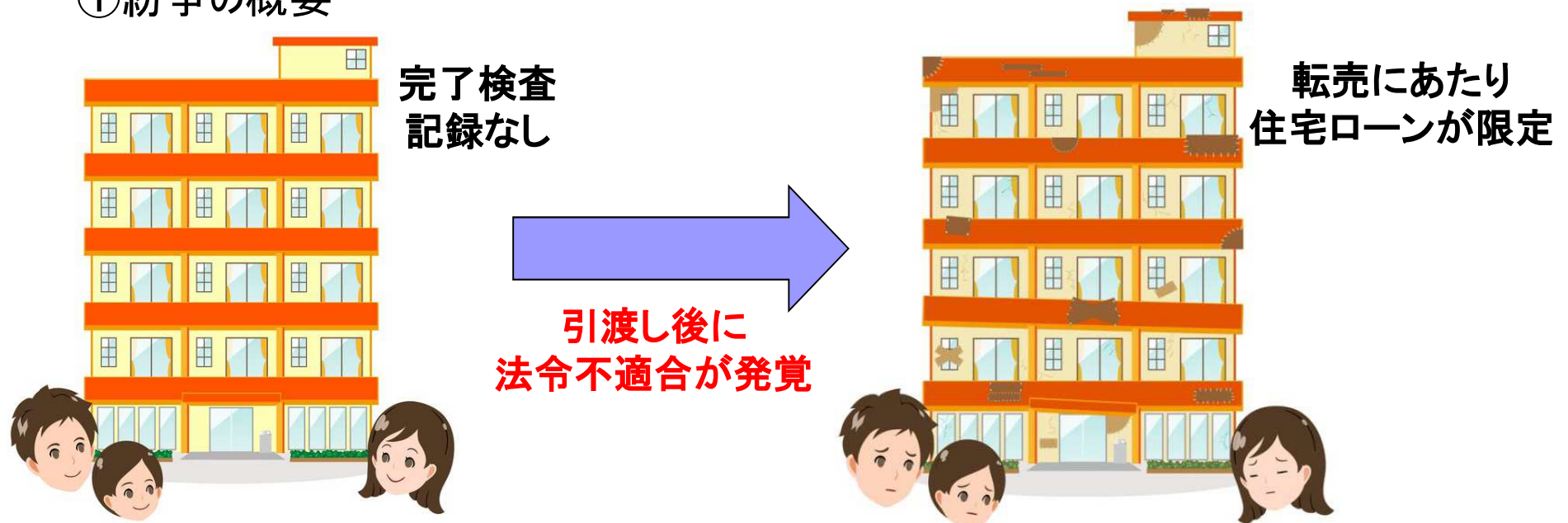
広告で間違っているでも**重要事項説明で訂正できる**

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、広告で間違った認識のまま契約し、引渡し後にトラブルになることが多い

2 法令不適合建築物

①紛争の概要



1. 完了検査の記録がない中古マンションを引渡した後、買主から**法令不適合（容積率超過）**建築物であり、重説で説明を受けていないとして損害賠償を請求される
2. 賠償請求の根拠は、**転売しようとしたところ**容積率超過で住宅ローンが使えないと指摘を受けた、契約時にその旨伝えていなかった仲介業者に責任追及してきた
3. 結局、保証協会に債権申出（還付請求額570万円）自主解決を促され50万円で示談

2 法令不適合建築物 ②紛争の未然防止

建築計画概要書（第二面）

建築物及びその敷地に関する事項				
【1. 地名地番】	5-431-4			
【2. 住居表示】	5-1			
【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】				
■ 都市計画区域内（ ■ 市街化区域 □ 市街化調整区域 □ 区域区分非設定）				
□ 準都市計画区域内 □ 都市計画区域及び準都市計画区域外				
【4. 防火地域】	■ 防火地域 □ 準防火地域 □ 指定なし			
【※5. その他の区域、地域、地区、街区】 【日影規制】				
第1種高度地区, 第3種高度地区				
【6. 道路】				
【イ. 幅員】	27.47 (m)			
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】	56.93 (m)			
【7. 敷地面積】				
【イ. 敷地面積】	(1)(	1,100.22)(	232.62)(	0.00)(
	(2)(	0.00)(	0.00)(	0.00)(
【ロ. 用途地域等】	(近隣商業地域)		(第一種低層住居専用地域)	
	(		(	
【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】				
	(300.00)(		(100.00)(	
			(0.00)(	
【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建ぺい率】				
	(80.00)(		(60.00)(	
			(0.00)(	
【ホ. 敷地面積の合計】	(1)	1,332.84 m ²		
	(2)	0.00 m ²		
【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】				265.09
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】				96.50
【チ. 備考】	角地緩和			
【8. 主要用途】 (区分 08030, 共同住宅)				
【9. 工事種別】				
■ 新築 □ 増築 □ 改築 □ 移転 □ 用途変更 □ 大規模の修繕 □ 大規模の模様替				

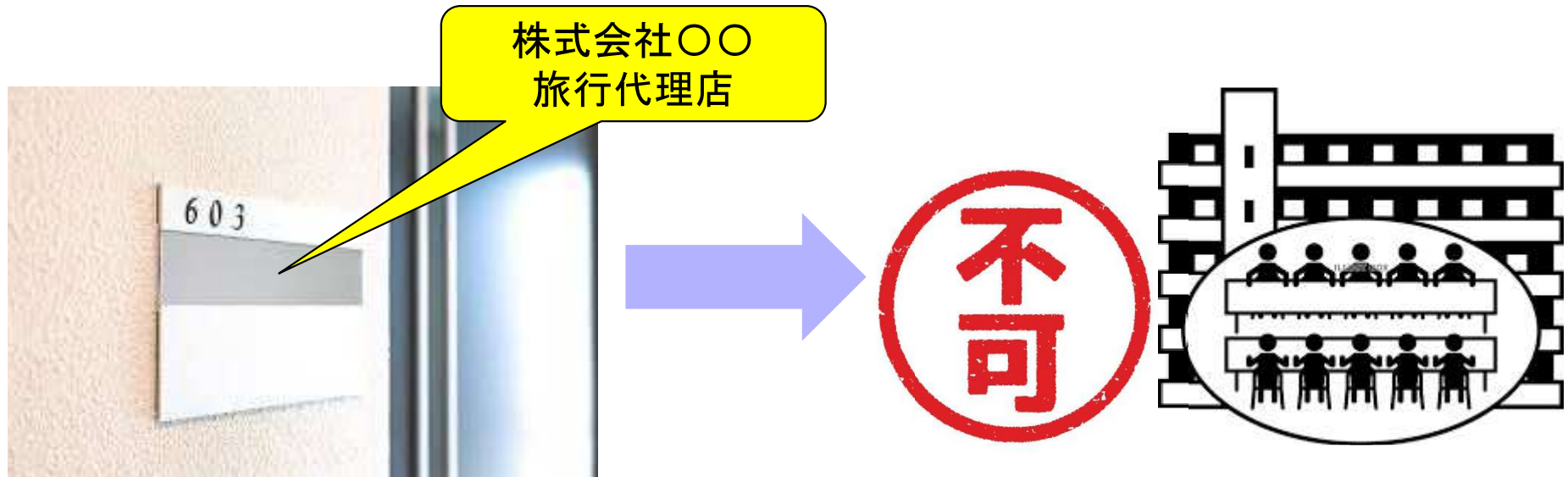
【9. 工事種別】						
■ 新築 □ 増築 □ 改築 □ 移転 □ 用途変更 □ 大規模の修繕 □ 大規模の模様替						
【10. 建築面積】	(申請部分	m ²)	(申請以外の部分	m ²)	(合計	m ²)
【イ. 建築面積】	(	543.60	(	0.00	(	543.60
【ロ. 建ぺい率】	(	40.78	(		(	
【11. 延べ面積】	(申請部分	m ²)	(申請以外の部分	m ²)	(合計	m ²)
【イ. 建築物全体】	(	4,568.88	(	0.00	(	4,568.88
【ロ. 地階の住宅の部分】	(	0.00	(	0.00	(	0.00
【ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】	(		(		(	
	(	972.21	(	0.00	(	972.21
【ニ. 自動車車庫等の部分】	(	65.54	(	0.00	(	65.54
【ホ. 住宅の部分】	(	4,503.34	(	0.00	(	4,503.34
【ヘ. 延べ面積】	(	3,531.13	(		(	
【ト. 容積率】	(	264.93	(		(	
【12. 建築物の数】						
【イ. 申請に係る建築物の数】	1 棟					
【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】	0 棟					
【13. 建築物の高さ等】	(申請に係る建築物)	(他の建築物	)			
【イ. 最高の高さ】	(	33.12	(	0.00	(	
【ロ. 階数】	地上	(	11	(	0	
	地下	(	0	(	0	
【ハ. 構造】	鉄筋コンクリート造					

建築計画概要書等で
一棟の建物の適法性を確認

- 分譲マンションは専有部分だけでなく、**建物全体の適法性、瑕疵**が問題となることもある
 - 建築計画概要書、建築台帳の閲覧等は必須調査
 - 自分で調べることは限界があるため、管理会社等の協力が必要（設計図書など）
- 既存不適格建築物（建替え時に専有面積が減少）
- 違反建築物（是正費用が区分所有者に負担させられる）

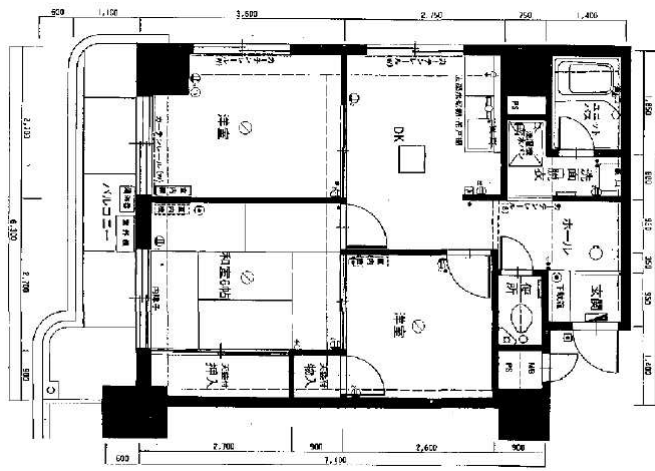
3 管理規約の確認漏れ（専有部分で事業を希望）

①紛争の概要



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

3 管理規約の確認漏れ（専有部分で事業を希望） ②紛争の未然防止



新築分譲時



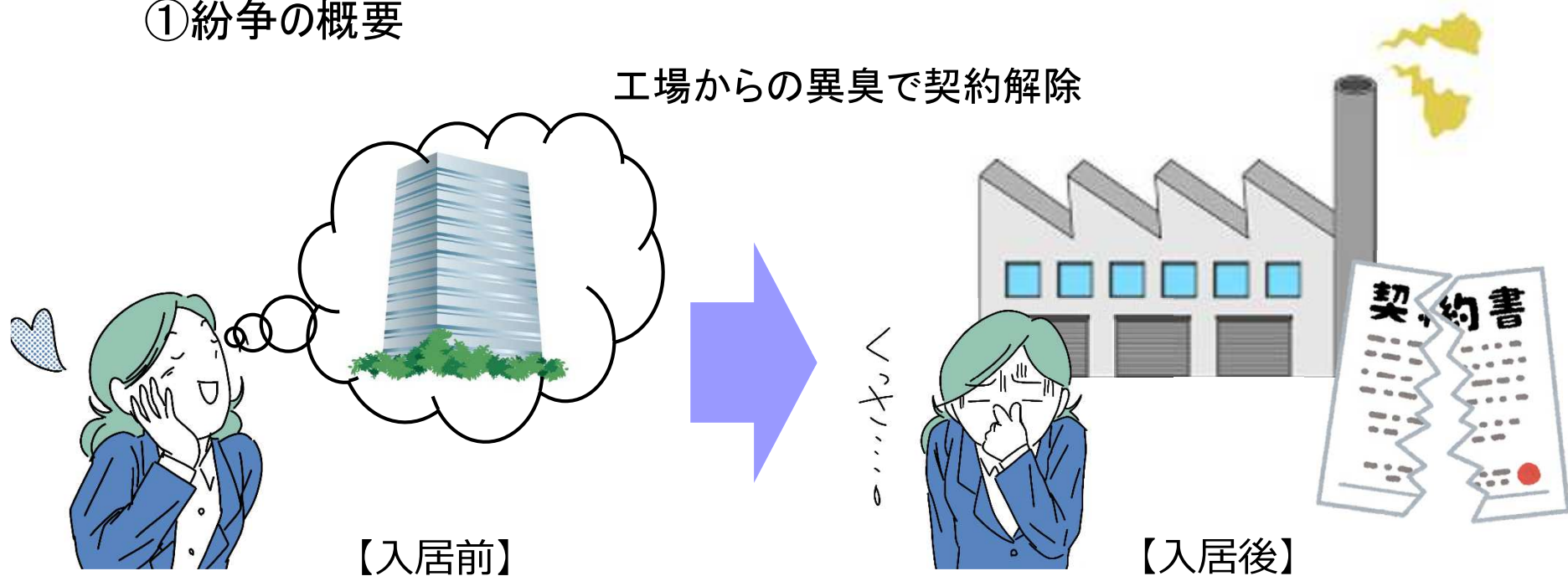
現状は事務所



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

4 告知事項の不告知（騒音・振動・臭気等）

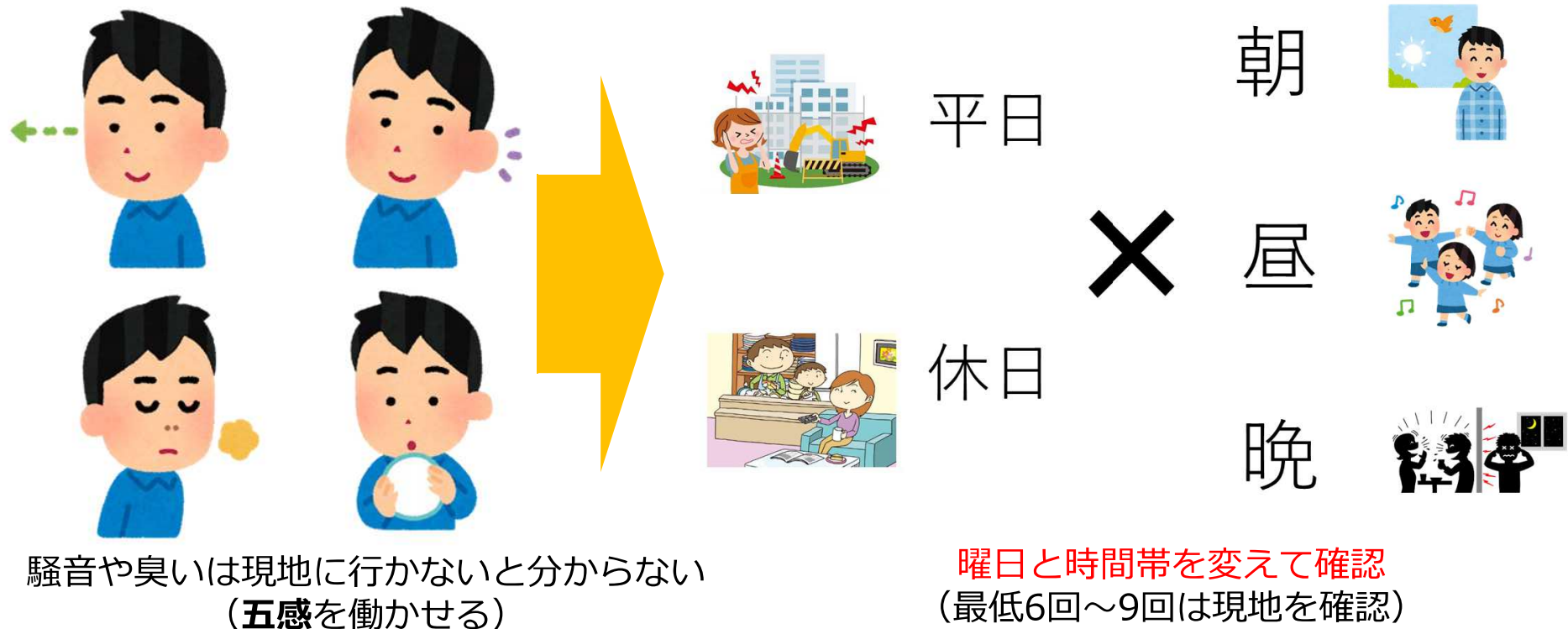
①紛争の概要



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

4 告知事項の不告知（騒音・振動・臭気等）

②紛争の未然防止



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

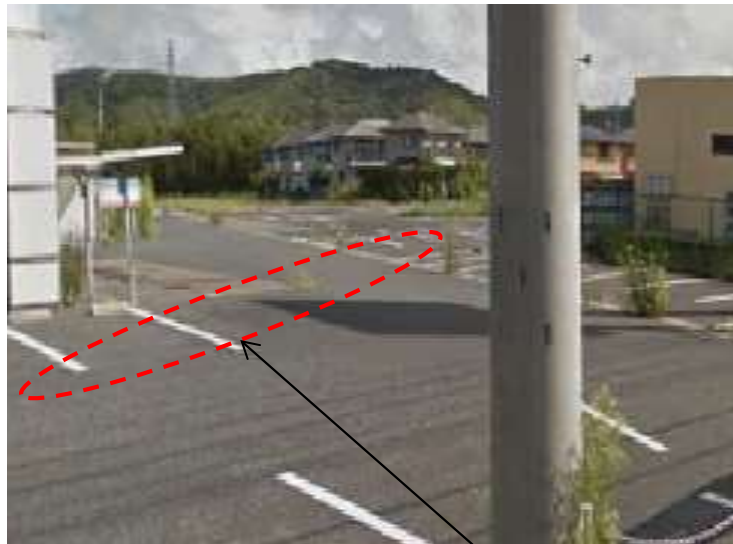
IV 事業用不動産の場合

～住宅にはない物件の特徴からくる紛争～

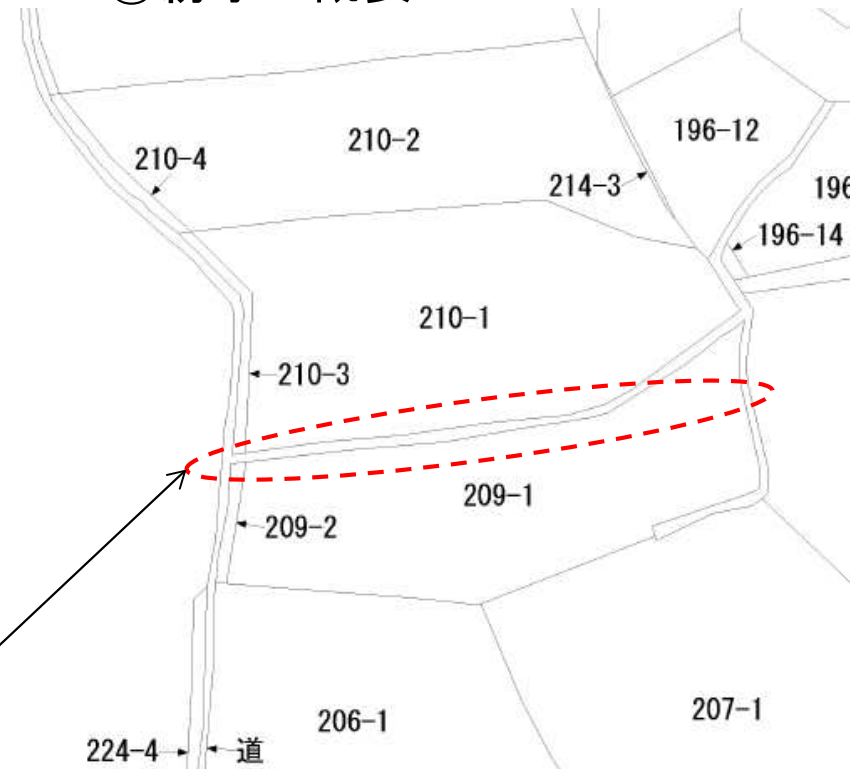
1. 不動産の表示等に関する紛争
2. 生活関連施設の説明漏れ
3. 法令上の制限の説明漏れ
4. 告知事項の不告知



1 不動産の表示等に関する紛争 ①紛争の概要

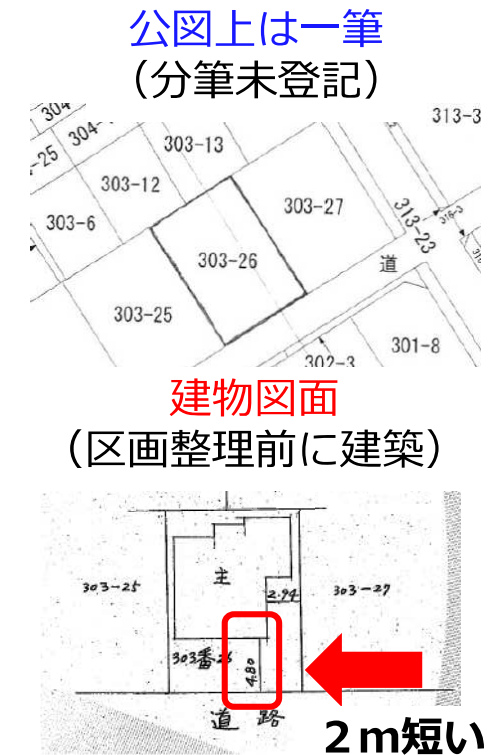
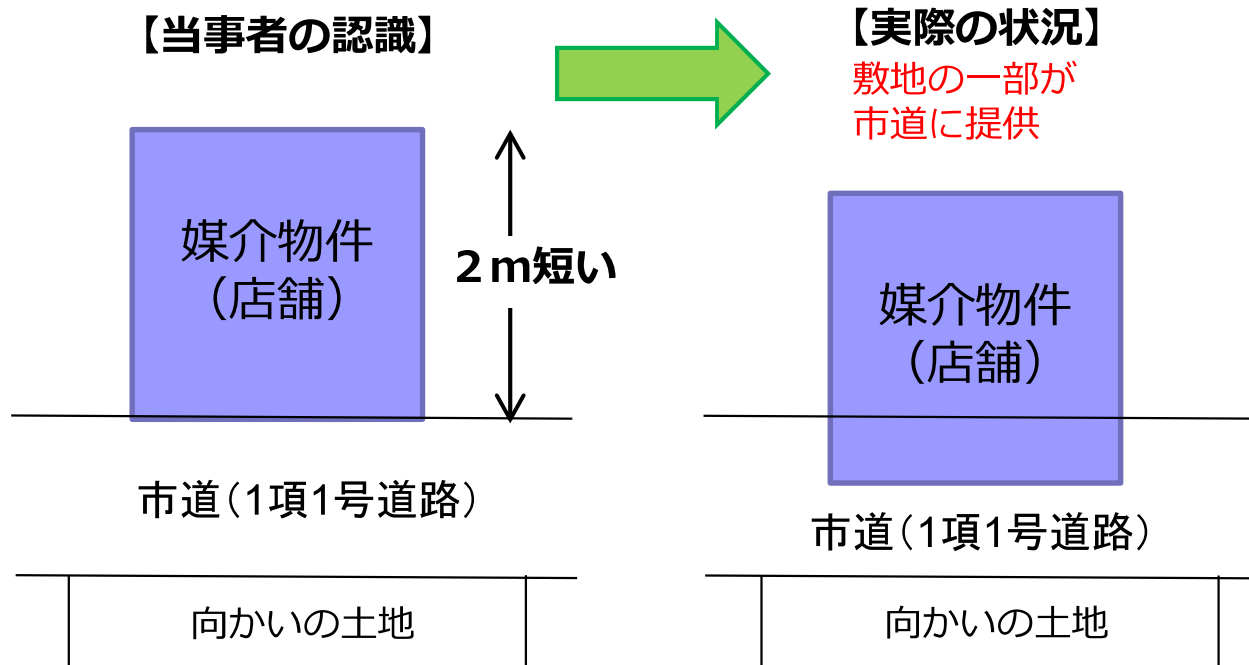


赤線の部分



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

1 不動産の表示等に関する紛争 ②紛争の未然防止



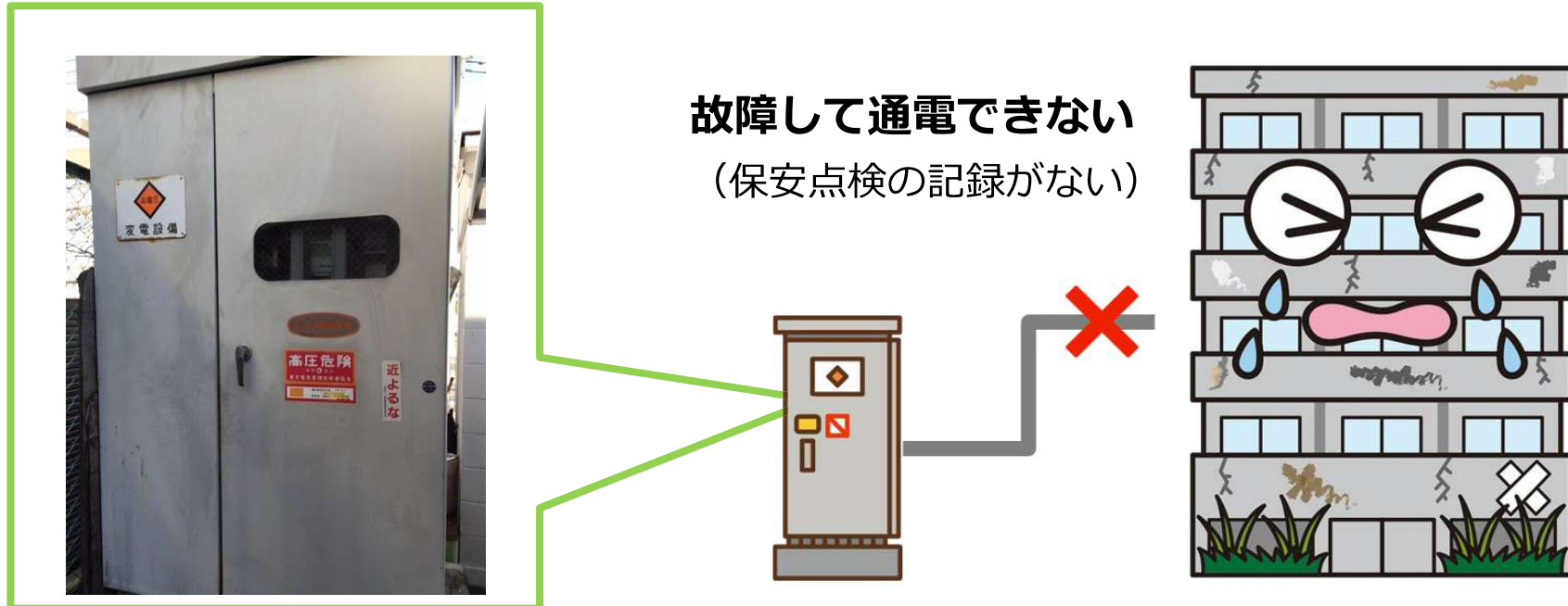
事業用不動産も、**基本的な調査は同じ**

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

2 生活関連施設の説明漏れ

①紛争の概要

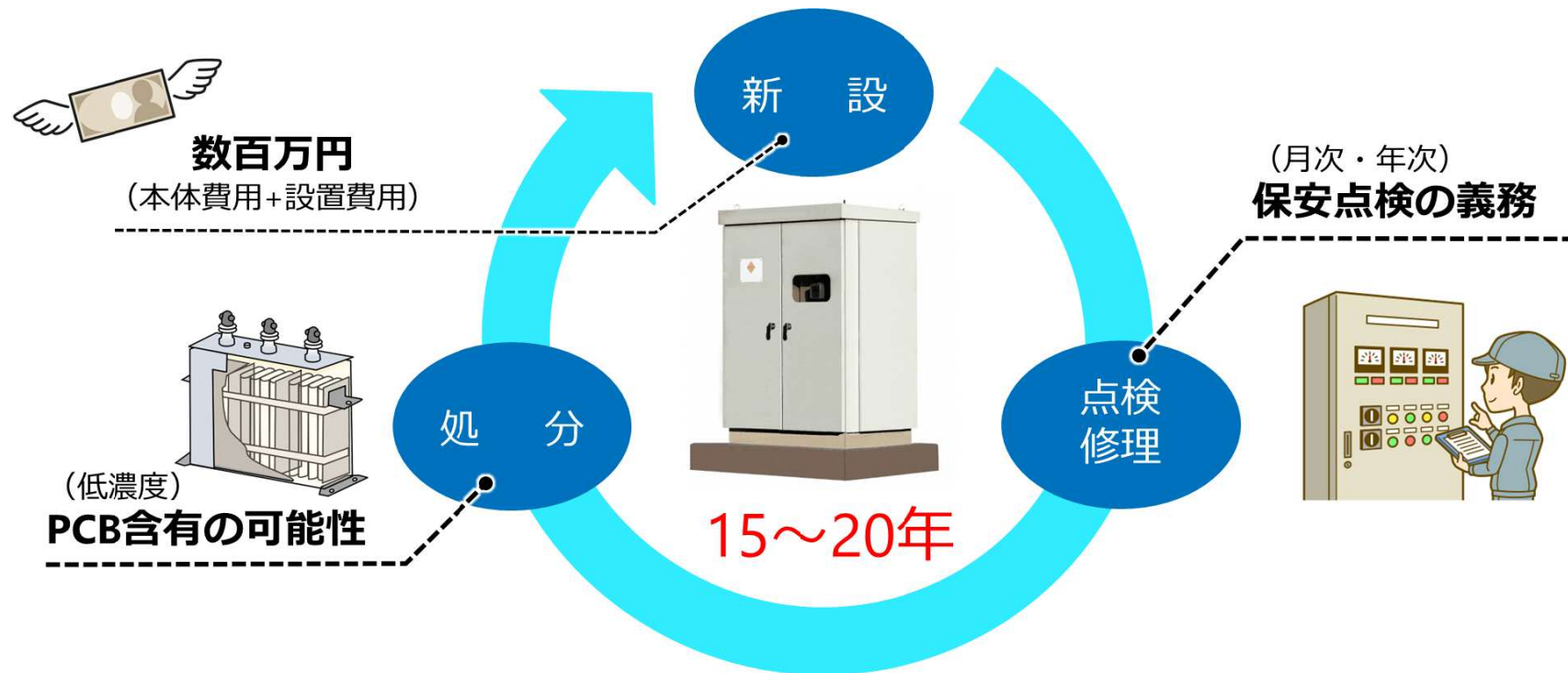
【故障に気づかず売買】



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

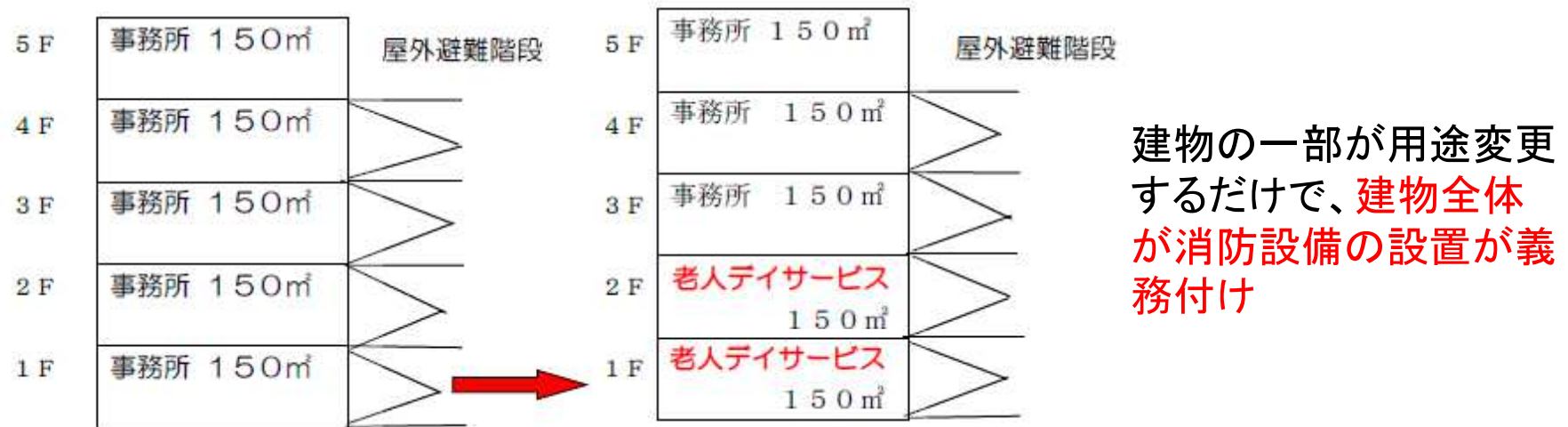
2 生活関連施設の説明漏れ

②紛争の未然防止



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

3 法令上の制限の説明漏れ（消防法）①紛争の概要



1. ビル一室の売買において、買主の業種（高齢者向けデイサービス）が消防法に定める**特定用途に該当**することを知らず仲介
2. 建物全体に**自動火災報知設備を設置**する必要性が生じ、その費用負担について告知されていない買主は、仲介業者に対して設備設置費用280万円を負担するよう請求（最終的に買主と折半で合意）

3 法令上の制限の説明漏れ（消防法） ②紛争の未然防止

【消防用設備等点検結果報告書】 （消防法17条の3の3）

別記様式第2

消防用設備等(特殊消防設備等)点検結果総括表

[その1]

名 称				防 火 警 報 者	
所 在 地				点検実施責任者	
点検種別	機器点検・総合点検・(設備等設置維持計画による点検)		点検年月日	年 月 日 ~ 年 月 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、 耐圧更新が必要です。		
自動火災報知設備	良・不良				
避難器具	良・不良				
誘導灯及び誘導標識	良・不良				
灌漑給水管	良・不良				

【違反对象物の公表制度】

公表対象物を調べる



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

4 告知事項の不告知 【埋蔵文化財】 ①紛争の概要

【契約・引渡し】

【教育委員会へ届出】

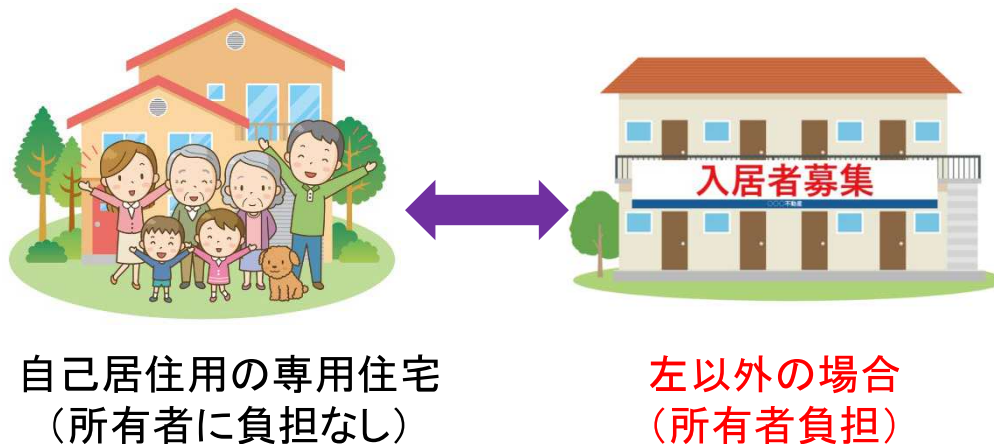
【発掘調査に移行】



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

4 告知事項の不告知 【埋蔵文化財】 ②紛争の未然防止

【発掘調査の様子】



＜重説・契約書の実例＞ 埋蔵文化財包蔵地に該当した場合

1. 買主は、本物件が埋蔵文化財包蔵地に該当しており、試掘調査の結果によっては、**市の発掘調査が必要になること、及びその発掘調査費用は原則として買主が負担することを承諾するもの**とします。
2. 試掘調査の結果、万一発掘調査に移行し、引き渡し時期に変更がある時または発掘調査費用が〇〇円を超える場合は、売主及び買主共に協議によるものとします。但し、引渡し時期または費用負担について**協議が調わなかった場合、本契約は白紙解除となり、売主は受領した金額を無利息にて速やかに買主に返金しなければなりません。**

V 収益物件の場合

～収益に関する項目の説明誤り～

1. 不動産の表示等に関する紛争
2. 生活関連施設の説明漏れ
3. レントロールの記載ミス
4. 告知事項の不告知



1 不動産の表示等に関する紛争

①紛争の概要

実際は・・・



説明では・・・



表1 付帯設備費 本物件は、下記の付帯設備が現状のまま引き渡しされます。
付帯設備には、() 内に該当する項目は○を付けてください。

付帯設備	付帯設備	設備の有無	備 考
換気扇	有	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	
ガス(オープン)レンジ	有	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	302号室は設置してません。
ガス(オープン)レンジ	有	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	
給湯かし器(個別)	(電気・ガス)	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	
給湯設備	(電気・ガス・石油)	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	
シャワー	有	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	302号室は有りません。
浴室設備一式	浴槽	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	
	浴槽内乾燥	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	
	洗面台	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	
	鏡	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	
洗面設備一式	シャワー	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	302号室は有りません。
	コンセント	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	
	くもり止め	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	
トイレ設備一式	便器	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	302号室は有りません。
	浴槽	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	302号室は有りません。
洗濯機用防水パン	有	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	
防臭設備	(電気・ガス)	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 壊	1号(香世線)、302号室は有りません。

告知書の記載誤り

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

1 不動産の表示等に関する紛争 ②紛争の未然防止



室内の確認が出来ない

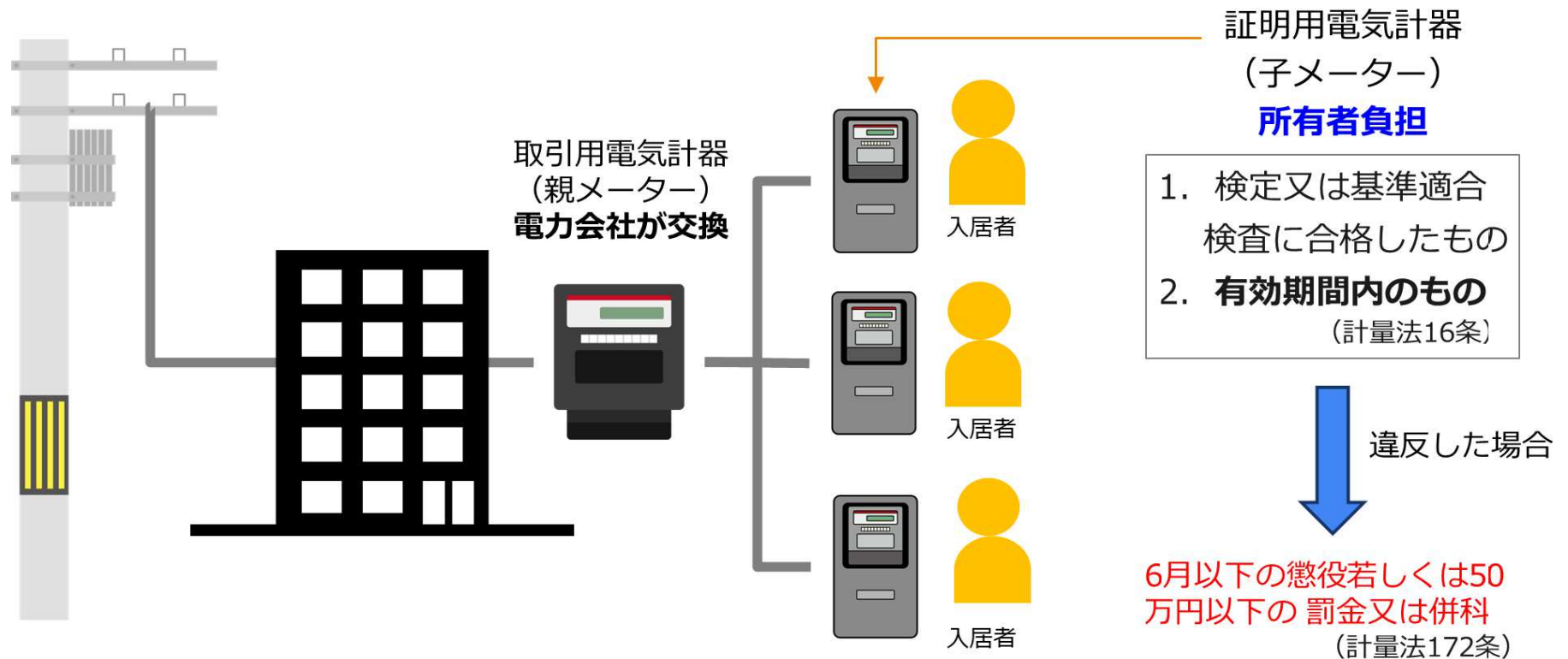


聞き取り調査と**契約書に免責事項を明記**

【特約条項・容認事項の例】

- 1 買主は、別紙物件表示記載の賃貸中である●●号室（以下「本貸室」という。）について、賃借人が入居中であるため、**その内部の状況を直接確認できないことを承認**の上、本契約を締結する。
- 2 売主は、買主に対し、本貸室に関する既存の書類（新築時のパンフレット、図面、過去の修繕履歴等、売主が保有するものに限る。）を買主の参考資料として提供するが、当該**資料の内容が現状と一致することを保証するものではない**。
- 3 買主は、本貸室の内部状況（間取り、仕様、設備の種類・有無・性能・故障、汚損、破損、経年劣化等の一切を含む。）について、現状有姿で引き渡されることに同意し、当該状況が**第2項の資料と相違する場合、または買主の想定と異なる場合であっても、売主に対し、契約不適合を理由とする一切の請求（追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約解除権の行使等）を行わないものとする**。

2 生活関連施設の説明漏れ(子メーター) ①紛争の概要



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

2 生活関連施設の説明漏れ(子メーター) ②紛争の未然防止

単独計器の場合 (検定ラベル又は適合ラベル)

変成器付計器の場合 (検定票)



子メーターの有効期限の確認方法

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

3 レントロールの記載ミス ①紛争の概要

レントロールの記載ミスから、利回り低下を主張

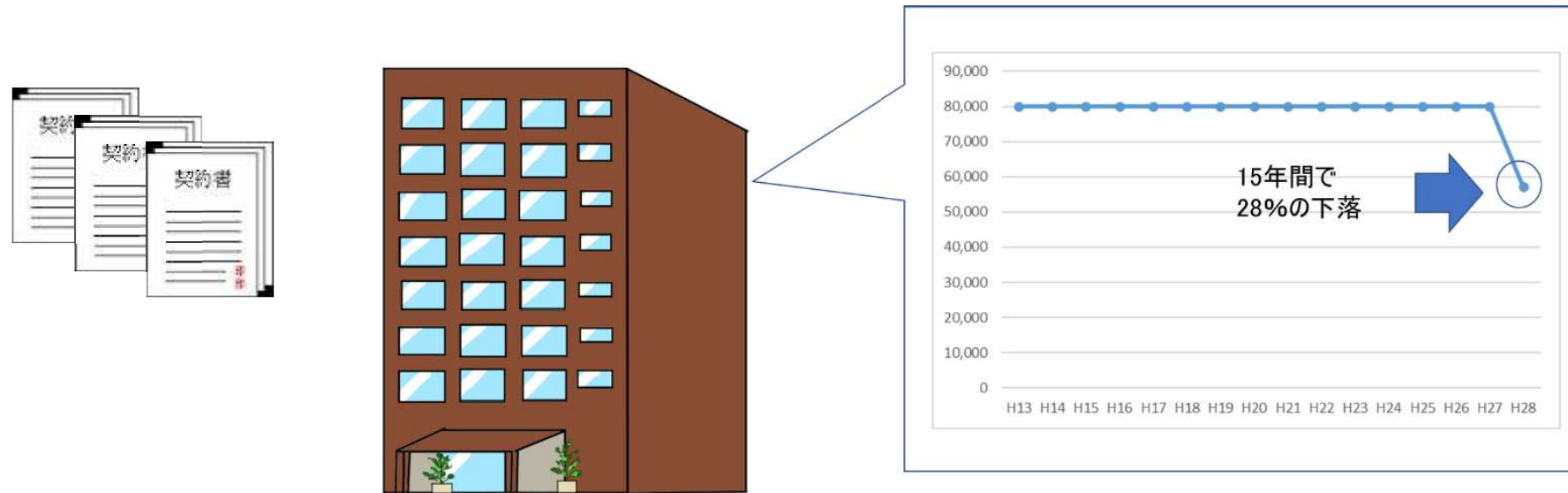


号数	入居者	賃料	共益費	総賃料	敷金	礼金	契約始期	終了期間
101号	A	78,000円	2,000円	80,000円	78,000円	78,000円	2015年1月1日	2017年12月31日
102号	B	78,000円	2,000円	80,000円	78,000円	78,000円	2015年1月1日	2017年12月31日
		⋮		⋮		⋮		
		⋮		⋮		⋮		
合計								



1. 20戸ある一棟の賃貸マンションの売買を仲介。重要事項説明書に、当時の管理会社による収入明細（レントロール）と、支出明細を添付し売買。
2. その後、添付した収支金額が異なる、と買主からクレーム（その他にも、駐車場月額賃料と年額賃料とを誤記）。
3. 賃料収入の記載誤記により、買主から利回りの低下が指摘され、誤った賃料収入から計算した利回りに基づき、500万円を請求される

3 レントロールの記載ミス ②紛争の未然防止



レントロールに関する紛争は誤記・誤認のほか、次の2パターンみられる

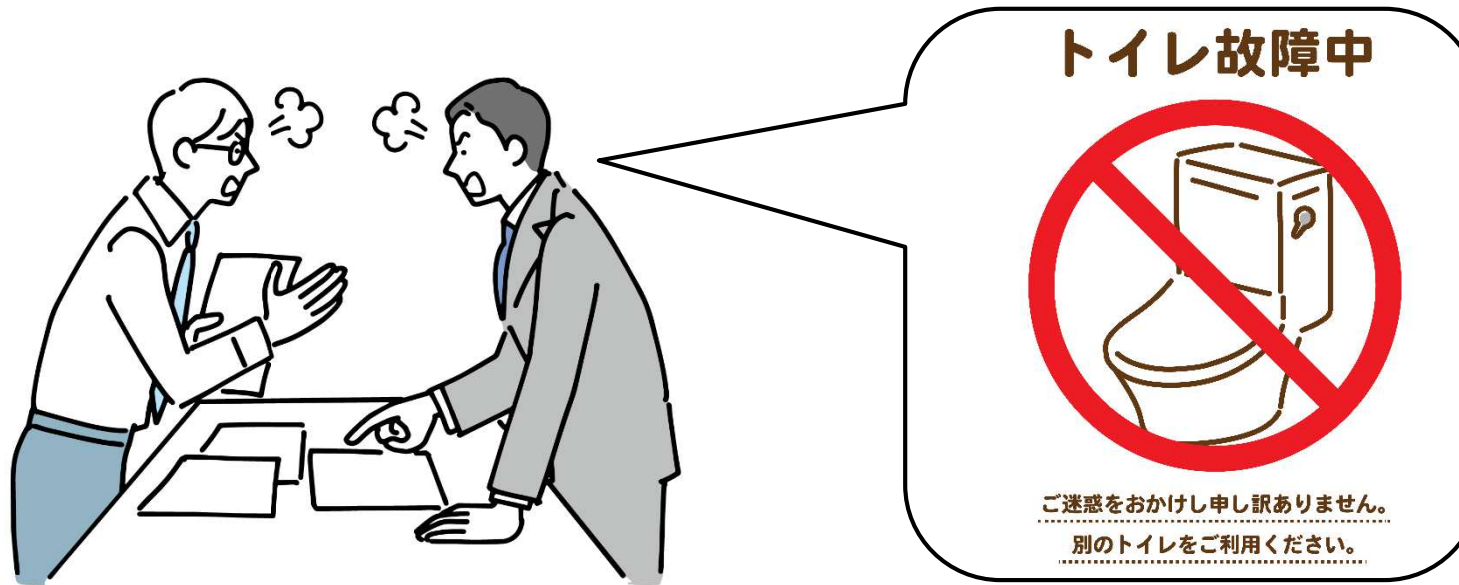
1. 更新契約書・覚書・合意書の確認を怠ったことによる紛争

宅建業者自らがレントロールを作成する場合は注意が必要（レントロールの作成は、売主からの情報のほか、必ず個々の賃貸借契約書や更新契約書を確認する）

2. レントロールの内容が古い情報のまま

レントロール作成時から契約時まで時間が空いている場合は、現状を正確に反映していないことがある

4 告知事項の不告知 ①紛争の概要



1. 収益物件の売買で、以前から1階店舗のトイレが使用できないことで**テナントとオーナーとの間でトラブル**があり、契約後にそれを知った**買主は解決するまで決済延期を要求**
2. 売主は仕方なくテナント退去（約690万円）に伴う解決費用を支払ったが、**これを理由として、仲介会社へ仲介手数料の減額を求め**、仲介会社はこれに応じることとなった

【売主側は賃借人の弁護士と売主の弁護士がトイレの使用禁止について協議をしていることを**仲介会社が説明していないことが原因**で、決済が延期になり、また、テナントとの紛争を解決する為の費用が追加で発生したと主張】

4 告知事項の不告知 ②紛争の未然防止

改正民法が適用される収益物件で、確認しておきたい契約内容

借主に関して検討すべき事項

1. 修繕権の範囲(607条の2)
2. 滅失による賃料減額(611条)



個人保証人に関して検討すべき事項

1. 極度額(465条の2)
2. 元本確定事由(465条の4)

<※事業用の場合は(465条の10)を追加>



- テナントとオーナーとの交渉や約定は、仲介会社の知り得ない内容
- 告知書などで対応する方法もあるが、事前に聞いていたことは必ず重説・売買契約前に再度確認しておく
- 収益物件の取引では、賃貸借契約書の内容を確認し、曖昧な点があれば自発的に貸主や管理会社へ確認しておく必要がある

第2部 賃貸編

I 居住用の場合

1. 生活関連施設の不具合
2. 設備の説明誤り
3. 隣接住戸の騒音
4. 告知事項の不告知



1 生活関連施設の不具合 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、媒介業者が契約時と引越し費用（90万円）を支払う

1 生活関連施設の不具合 ② トラブルの原因と対策

1960年代

～1970年頃



亜鉛メッキ鋼管の腐食例



樹脂コーティング継手

1970年代以降



1990年以降

築年数の古い物件
長期空き家の物件



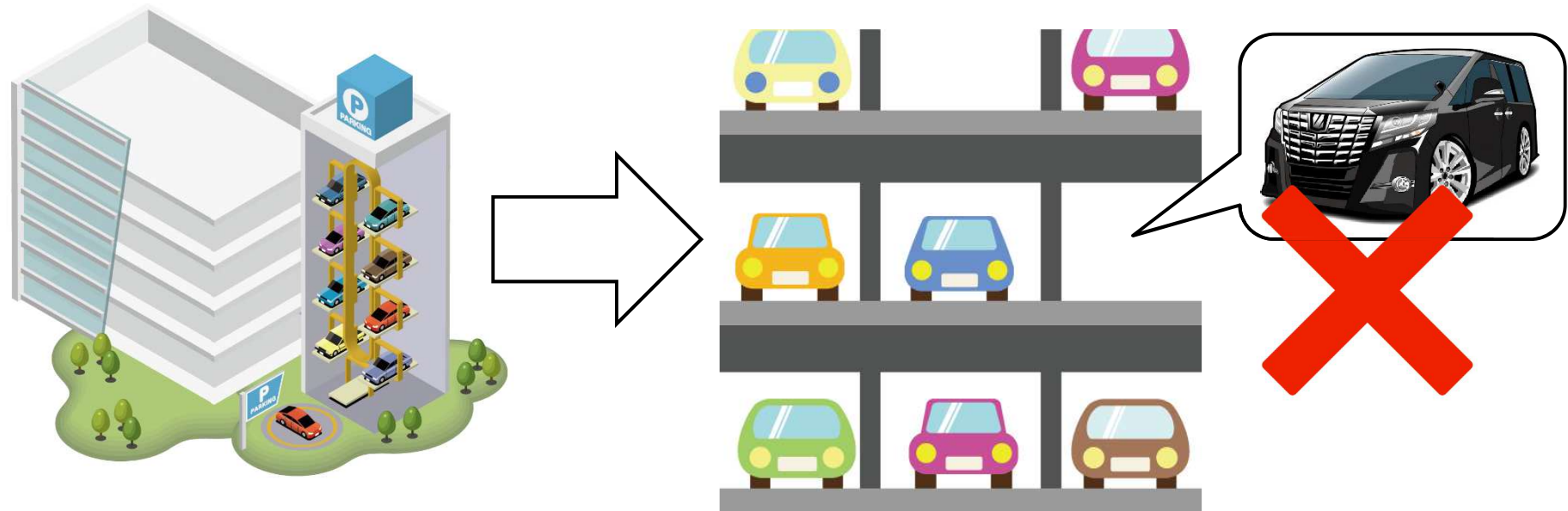
必ず一度蛇口をひねる



室内の設備は、**事前に一通り稼働**させて確認することが重要

- ・ 空き家で**ライフライン**を止めている物件は、開通したと同時に買主と一緒に確認しておく
- ・ そのとき**不具合が見つかった場合の措置**（売主・買主の負担割合）も事前に取り決めておく

2 設備の説明誤り ―駐車スペースの確認不足― ①紛争の概要

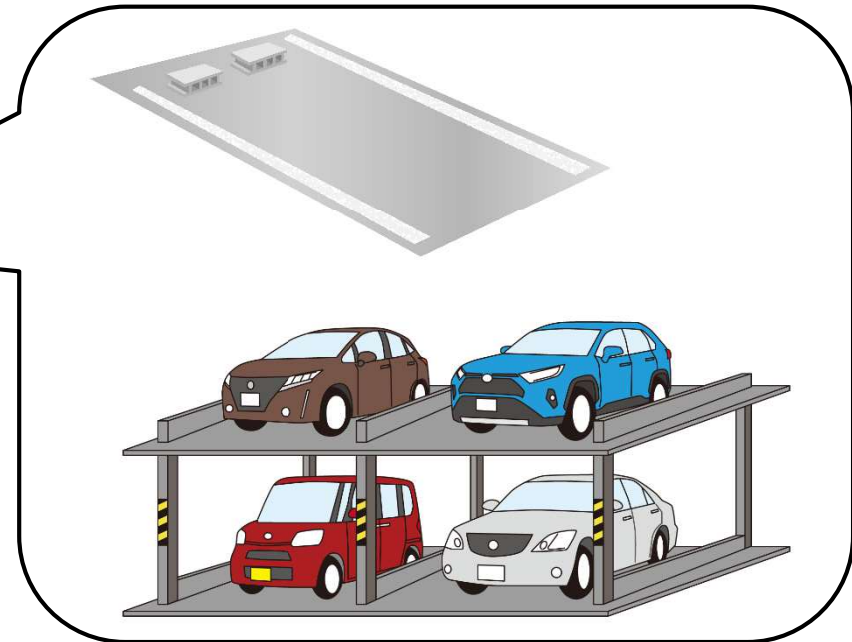


1. 駐車場付きの賃貸マンションを希望する借主からの依頼で、**借主の車種や大きさを確認せず**、立体駐車場のある賃貸マンションを紹介し契約
2. 重説で**車高の説明をしておらず**、立体駐車場の稼働途中で、車を損傷してしまう
3. 駐車場の詳しい説明を受けていないとして、仲介会社に契約解除ほか車の修理費などの賠償請求をする

2 設備の説明誤り ―駐車スペースの確認不足―

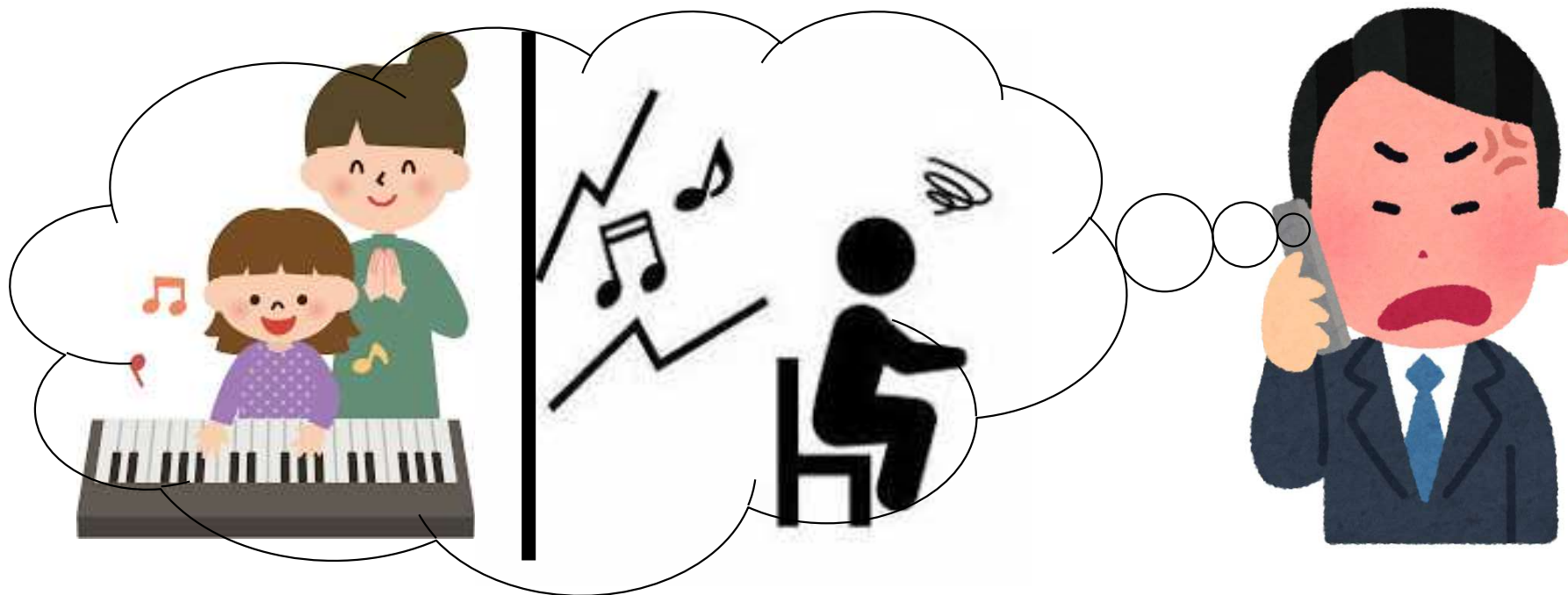
②トラブルの未然防止策

【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

3 隣接住戸の騒音 ①紛争の概要

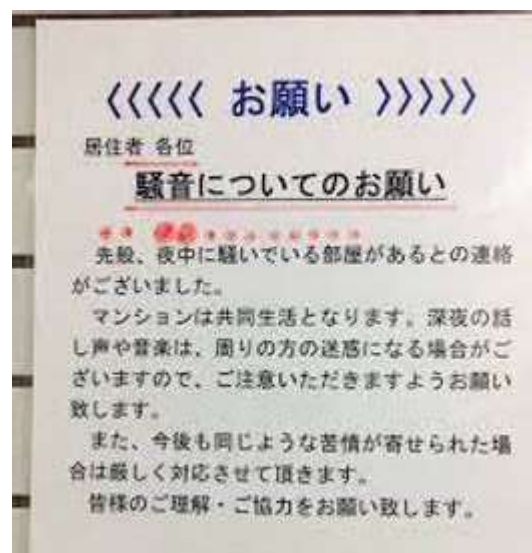


1. 入居後、借主の共同仲介会社を通じて「隣の部屋から聞こえてくるピアノの音がうるさい」と連絡あり
2. 管理会社から注意文が張り紙されるも、その後も変わらず、借主から「この状況を知っていれば借りなかった、契約を解除したい」とクレーム
3. 後日再び連絡があり、契約解除、別のマンションの賃貸費用、引っ越し費用を賠償請求すると共同仲介会社に通知あり

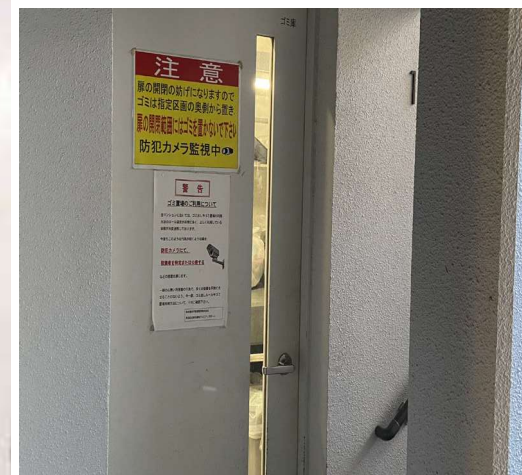
3 隣接住戸の騒音 ②紛争の未然防止



民泊が流行っていたときの貼り紙

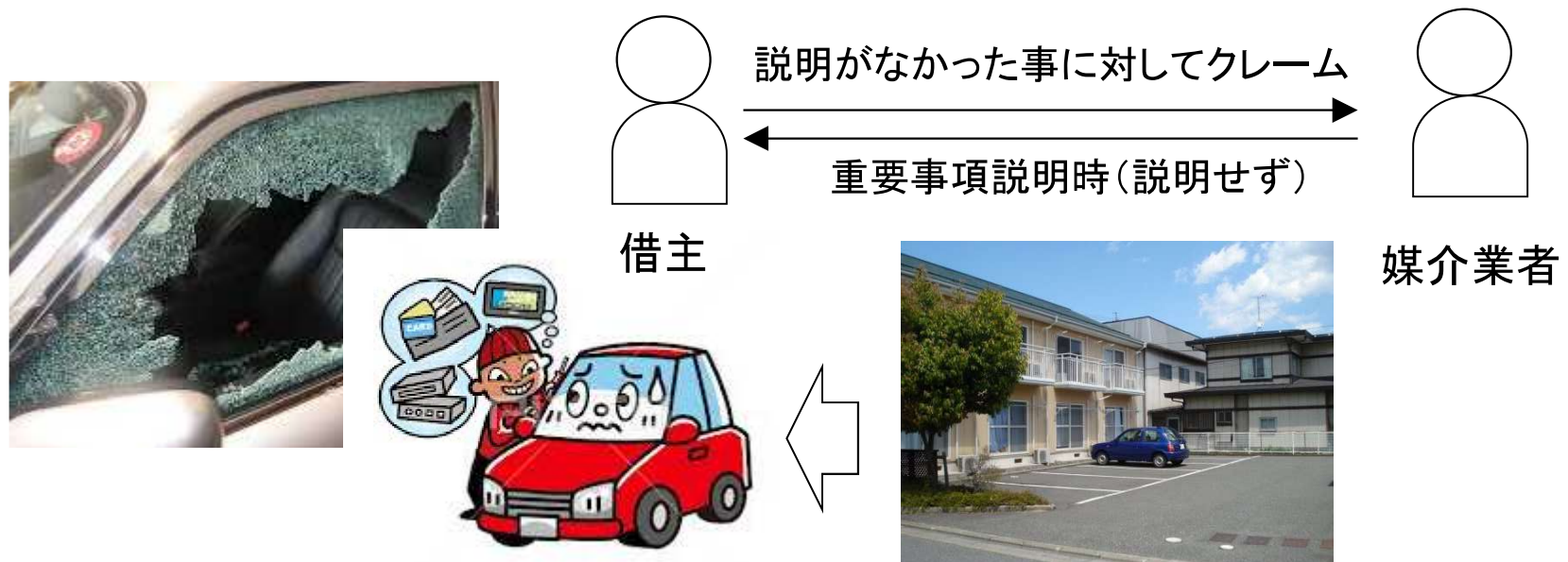


マンション内の掲示板・貼り紙などは、特に注意
(左は騒音・右はゴミ出しに対する警告)



1. 他の住居の状況は確認できないが、**共用部分**に紛争火種のヒントがある
2. **管理の良し悪し**は、共用部分に現れる（見ると分かることがある）
3. 貼り紙（マンション住人に対する注意事項）や、実際に**ゴミ置場・郵便受け・廊下・階段など**をみれば管理の状態がわかる

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、はじめて媒介を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 ―自殺・他殺― ②紛争の未然防止策

心理的瑕疵で紛争になるきっかけ



① 近所の人から聞いた



② インターネットのサイトにあった

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」

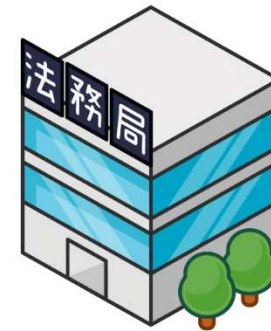


I 居住用建物の賃貸仲介の紛争 ーまとめー

【見落としがちな調査項目】

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



曖昧な記憶に頼って重説、契約しない

管理物件

1. 登記記録の確認
2. 管理帳簿の見直し

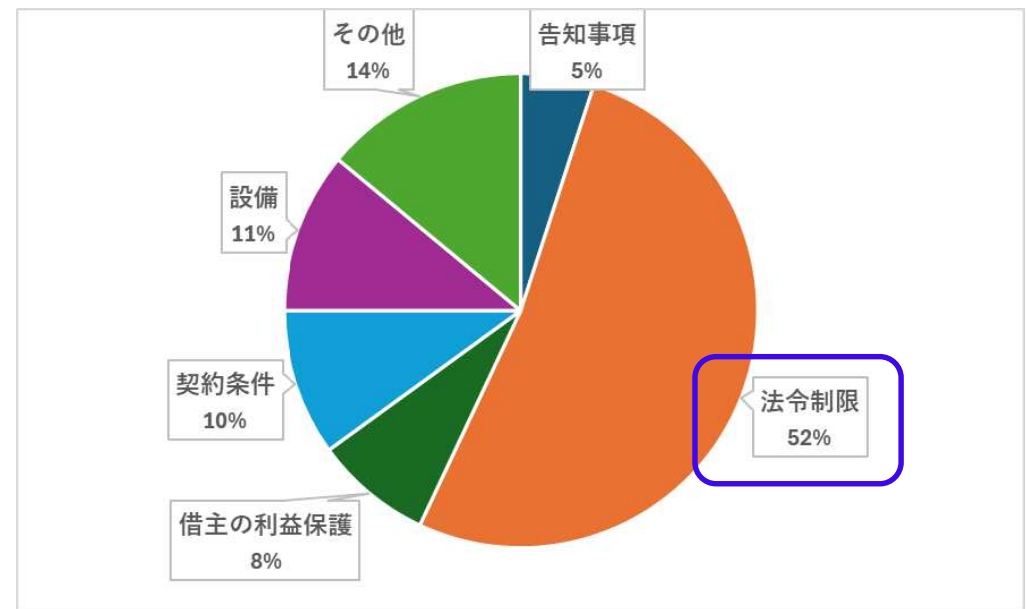


調査・聞いた事、出来事は全て記録・告知

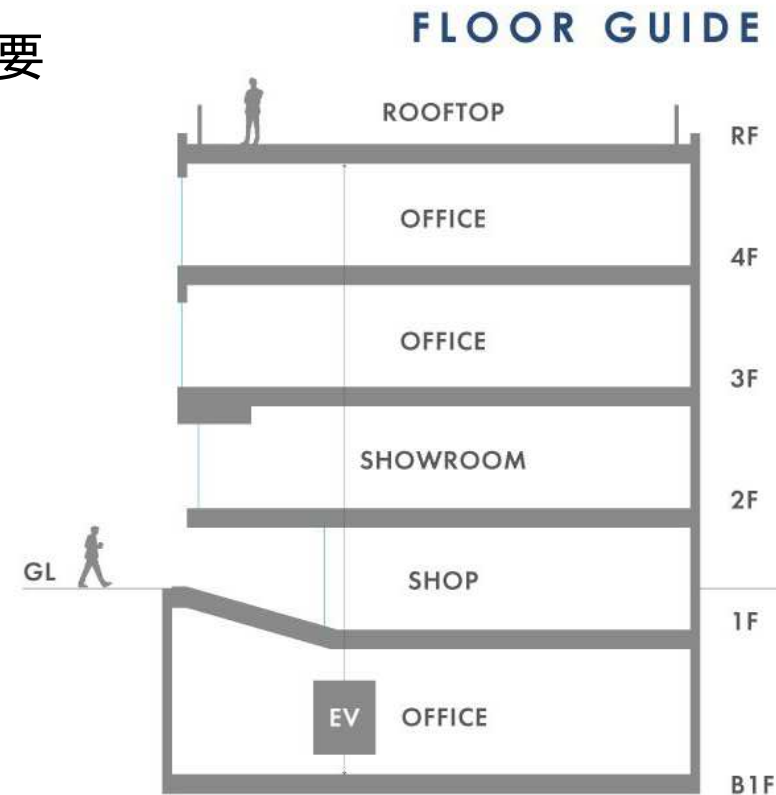
第2部 賃貸編

Ⅱ 事業用の場合

1. 用途制限
2. 建築協定
3. 法令不適合
4. 業法に規定がない法令



1 用途制限 ①紛争の概要



1. 第2種中高層住居専用地域内にある建物の4階をスタジオとして賃貸
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、開業にあたり発生した広告費・名刺代・営業損失など一式の損害賠償請求を受ける

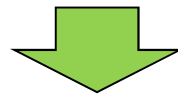
1 用途制限 ②紛争の未然防止

<第1種中高層住居専用地域の場合>

相手方の利用目的を明確にする
(宅建業法47条1号)



用途地域と用途規制の一覧表を調べる
(通常実務で使っている表)



建築基準法別表2の(は)を調べる
(第5号に「政令で定めるもの」)



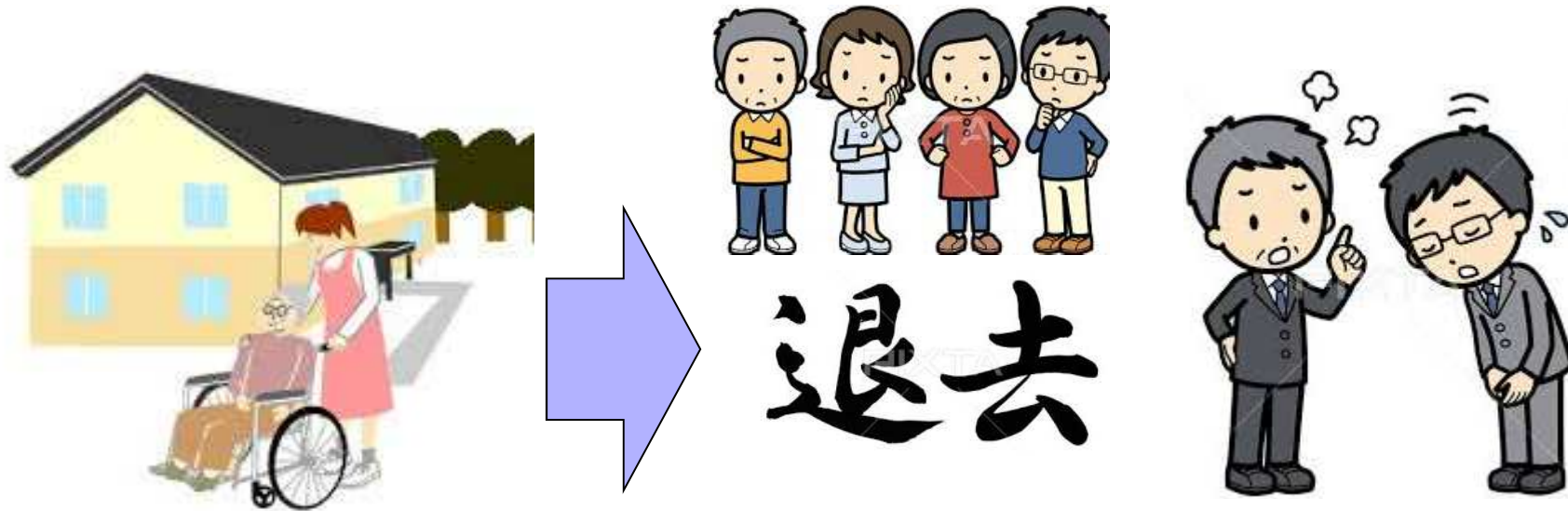
令130条の5の3
1中専で建築できる建築物の例示あり



市役所等の建築基準法担当課係で確認

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)

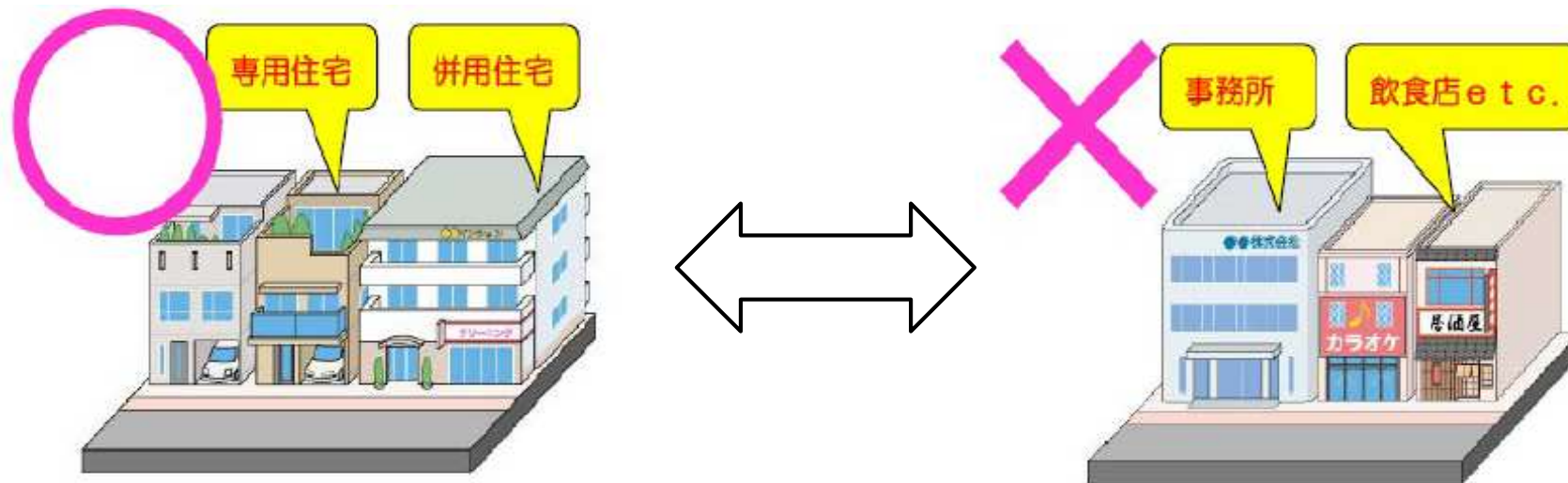
2 建築協定 ①紛争の概要



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ったとして、内装工事費用等数百万円を損害賠償請求される

2 建築協定 ②紛争の未然防止

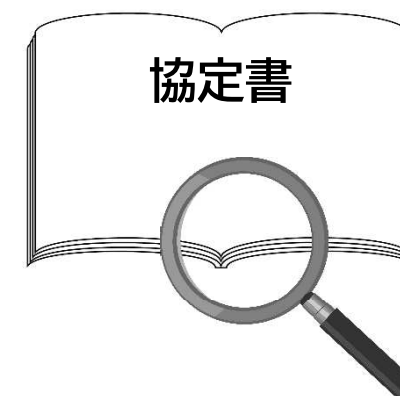
建築協定の内容を確認し、借主の利用が可能かどうか調査



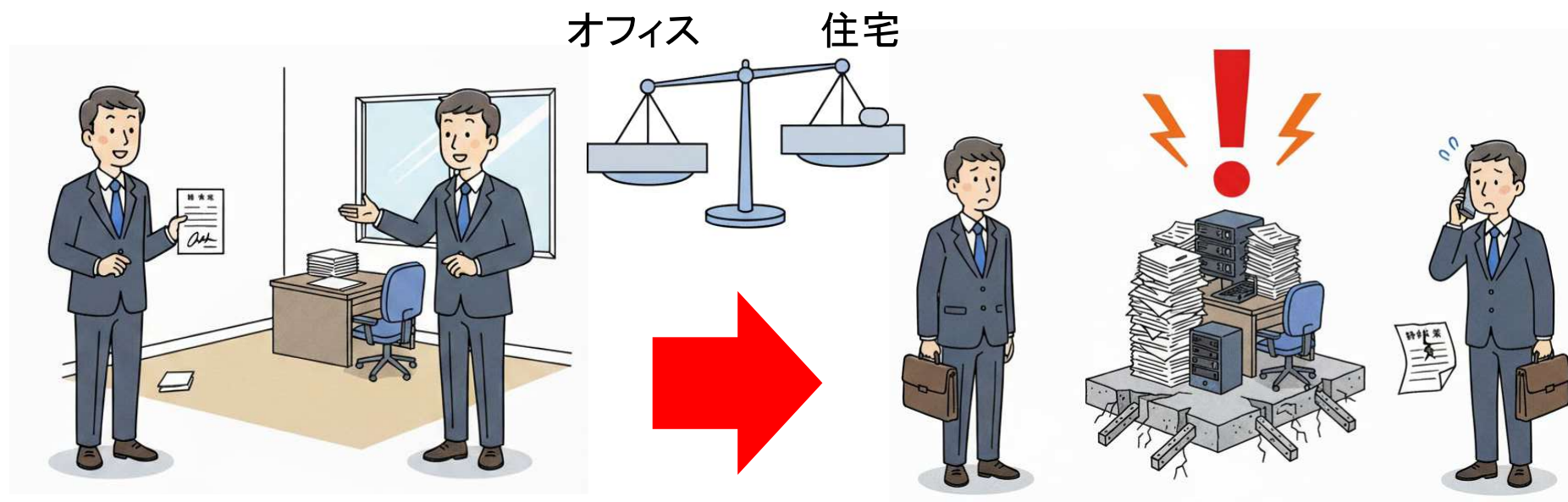
1. 役所の許可を必要としない利用であっても、**地域の独自ルール**で制限されることがある

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



3 法令不適合 ①紛争の概要



1. 事業拡大のため新規に**オフィス**を探していた借主に、仲介業者はオーナーに承諾をとり**賃貸マンション**での事業を提案
2. 開業の数日後、その会社から「ドアなど建具の開閉に不具合がある」と指摘を受け、専門業者に調べてもらったところ**床がたわんで沈み出した**ことが原因であることが判明。
3. 借主から床荷重が足りない物件を紹介されたとしてクレーム、また貸主からも補修費用を賠償させられる

3 法令不適合 ② 紛争の未然防止

用途別の床荷重

部屋の種類	床設計用の積載荷重
(1) 住宅の居室、住宅以外の建築物の寝室または病室	1800N/m ²
(2) 事務室	2900N/m ²
(3) 教室	2300N/m ²
(4) 百貨店または店舗の売場	2900N/m ²

共同住宅をオフィスとして使用する場合は、要注意



1. 共同住宅は住居用に設計されているため、床荷重（1㎡あたりの耐えられる重量）は一般的にオフィス仕様より低く設定されている
2. 重量のあるコピー機や書類棚を置くと床が沈む・ひび割れるなどの不具合が生じ、トラブルに発展する事例がある。
3. 事務所利用を検討する際は、建物の設計用途と床荷重の確認が不可欠。

4 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



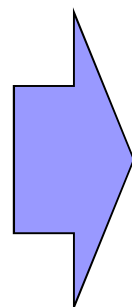
1. **風営法**：居抜き賃貸（クラブ）を仲介したが、付近に保育園が開業をしたことを見落とし、賃借人から風営法の許可が下りない物件であることの説明がなかったとして訴訟になる
2. **消防法**：消防署から不適合箇所を是正するよう指導があり、開業が遅れる（訴訟中で詳細は不明）
3. **単体規定**：地下で開口部のない物件に換気や空調設備がないのは調査、説明義務違反として、給排気設備の費用負担を要求（行政指導を受ける）

4 業法に規定がない法令 ② 紛争の未然防止

調査・確認



売買に準じた調査確認



書面記載



借主の調査義務を特約



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。

Ⅱ 事業用不動産の賃貸仲介の紛争 ーまとめー

【全日版】重要事項説明(事業用建物)の抜粋

2.法令に基づく制限の概要

☐ 1.新住宅市街地開発法	☐ 2.新都市基盤整備法	☐ 3.流通業務市街地整備法	☐
※住宅・店舗・事務所・倉庫その他の用途によって、別に法令の制限等を受けることがあります。その場合には、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となりますので、あらかじめご承知おき下さい。			

- 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）