

第2部『既存住宅売買の物件調査を巡るトラブル事例と未然防止のポイント』 質問回答

※質問への回答は、一般的な考え方等を示したものであり、個別具体的な事案においては判断等が異なる場合があります。

第1編「宅建業者の重要事項説明に係る調査の範囲」

① 物件調査・重説 一般

No.	質問	回答
1	物件調査する時の物件周辺の調査範囲は、一般的にどれくらいの範囲ですか？	物件から0mの範囲といった基準はありません。取引物件の利用目的、購入目的に影響を及ぼすものは、距離に関係なく説明事項になることに注意します。
2	瑕疵に関しては、全て売主（貸主）に書面で、守秘義務があるが買主（借主）に話すことについての合意書をもらう必要がありますか？	買主（借主）の契約の判断に影響を及ぼす取引対象物件の瑕疵に関する情報は、そのことを知っている売主（貸主）にも買主等に対し情報を開示する義務があります。媒介業者が重要事項説明として説明する瑕疵に関する事項について、売主等との合意書は必要ありません。
3	売主より近隣に知られないように売却したい旨の依頼があっても、依頼主を無視して近隣調査をしなければならないのでしょうか？（仮にウワサの類があったと仮定）	質問のケースの場合、ウワサの類があった場合において、売主への確認のみならず近隣調査が必要であるときには、その旨を売主に説明をして理解を得ておくことが必要です。買主の契約の判断に重要な影響を及ぼす事項になり得ることを調査をせずに、契約後に発覚したときには、媒介業者のみならず、売主も契約責任を負うこととなります。そのことの理解を求めて必要な調査を行い重説義務を果たします。

② 建築制限や物理的な瑕疵の調査等

No.	質問	回答
1	<p>がけ条例の調査で、安全性の確認がとれない場合、行政からは建築士等の専門家がどう建築確認を出すかで、現況で大丈夫なのか、補修ややり直しが必要なのか、変わると言われるのですが、宅建業者として、専門家等に確認を必ずしなければならないのでしょうか？専門家に確認しない場合は、どの程度買主に説明すればよいのでしょうか？</p>	<p>がけ条例の適用がある場合、がけ条例を重説書に付属資料として添付してその内容を説明します。行政窓口が、具体的な建築計画・確認の申請があった時点で判断するというのであれば、行政の回答の通りを説明し、具体的な建築制限等については、建築を依頼する建築会社・建築士にご確認くださいと説明しておきます。</p>
2	<p>擁壁がある土地での調査について、資料52～53ページに「検査済証の有無について確認」と書いてありますが、〇〇県だと検査済証の有無が確認できないのですが、どうしたら良いのでしょうか？</p>	<p>確認できないものについて、それ以上の調査義務はありません。行政窓口調査においては、当該擁壁の建築制限、利用制限の有無、行政指導、是正命令の可能性の有無を確認します。重要事項説明においては、上記のがけ条例と同様に、行政の回答を正確に重説に記載して説明します。</p>
3	<p>地下の埋設物はどのように調べますか？地主に聞くか、ボーリングしてもらえないとおもいますが。</p>	<p>専門家の調査によらなければ判明しない瑕疵について、媒介業者に調査義務はありません。契約締結後に地下埋設物が発見された場合は売主の瑕疵担保責任や債務不履行責任の問題になります。</p>
4	<p>(資料54ページ)【判例1】買主も内見して知っていたのでは？それとも内見せずに購入したのですか？買主に責任はないのでしょうか？</p>	<p>裁判所は、内覧時間が1時間程度の短時間であったこと等に照らし、買主が瑕疵の存在に気付かなかったことに過失があったとは認められないとして、買主の過失を否定しています。</p>
5	<p>(資料55ページ)【判例2】水漏れに関して「程度を調査すべき」とありますが、現実的にはどんな調査をするのでしょうか？(どんな業者？専門家にいらいますか？自分でですか？)</p>	<p>裁判所は、媒介業者に専門家による調査を求めているわけではなく、水漏れ事故の告知を受けていたのであるから、リビングがその水漏れの影響を受けていないかをより注意して確認する必要があったと言っています。目視の範囲で注意深く見ることが媒介業者に求められる瑕疵調査です。</p>

③ 自殺等の心理的瑕疵に関するもの

No.	質問	回答
1	孤独死の場合、心理的瑕疵を問われるのは何日くらい放置されていた場合でしょうか？	放置期間の示された基準はありませんが、発見が遅れ放置されたことにより建物に汚損が生じるとそれとともに心理的な嫌悪感も生じると考えられます。夏場ではごく短期間（2、3日程度）で汚損が生じるようです。
2	心理的瑕疵は何年前までが説明が必要なのですか？60～80年たっているのも必要ですか？土地の場合はどこの範囲で起こったかの説明は必要ですか？	何年前の事故・事件についてまで説明義務があるかの判断基準は存在しません。事故等により生じた嫌悪感（心理的欠陥）は、時の経過、当該物件のその後の利用等により希釈されます。特段の事情がない限り、60年～80年前の事故等の瑕疵は払拭されていると考えるのが通常です。後段の土地についての質問は状況によります。
3	例えば、3年前マンションの廊下から飛び降り自殺があった場合、どのように重要事項説明書には記載したらよいのでしょうか？	記載例：「〇年〇月頃、共用廊下から飛び降りによる自殺事故がありました」
4	（資料56ページ）心理的瑕疵について「宅建業法上、ウワサを説明することは求めておらず」とありますが、しばしば業務上「ウワサ」についての重説について議論になります。ウワサについて通常の調査をしても、その真偽が明らかにならなかった場合「あくまでウワサですが・・・のような事がある」という情報を買主に伝えることにしては駄目なのでしょうか？（宅建業者として、知った情報は伝える情報があるのではないかというスタンスで、不実告知に抵触しないためにも）	実務では、事案の内容によりそのような対応もあると思われませんが、ウワサが事実と反していた場合には、売主等の利益が侵害される恐れがあることを念頭に対処する必要があります。
5	心理的瑕疵について、事故物件サイトで対象物件が事故有りとなっていた場合、周辺聞き込み等で、とくに事故内容がわからなかった場合、それはウワサになるのか、それを根拠として重説に記載すべきかどうか教えてください。「どこまで」「どの媒体まで」が『知り得る』となるのでしょうか？	真偽が不明なインターネットの情報サイトの事故物件情報をそのまま、重要事項説明として行うことはできません。サイトに記載があることを知った時には、ウワサと同様に売主に事実確認をすることになります。なお、媒介業者の調査範囲としてインターネットの事故物件情報サイト等を確認しなければならない義務はありません。
6	心理的瑕疵について、自殺のあった建物を解体し、土地として売却する場合に、説明義務はあるのか？また、事故物件（自殺）の所有者が何代にも渡り所有者変更があった場合でも、事故の時期は説明しなければならないのか？	裁判所は、自殺のあった建物が存在しないときは隠れた瑕疵を否定することが多いのですが、説明義務がないとは一概には言えません。認識した自殺事故の事実は説明しておくことがトラブル防止になります。後段についても、瑕疵は希釈されて心理的欠陥といえる嫌悪感はなくなっていると思われませんが、トラブル防止の観点からは説明しておくことが望ましいといえます。

④ 環境瑕疵等について

No.	質問	回答
1	<p>環境瑕疵について、嫌悪施設が半径何メートルいないにある場合に説明しなければならぬのでしょうか？ 例えば、1. 5 km先に養豚をやっている小さな牧場（農場）があっても臭いが気になれば説明すべきでしょうか？距離による区別はないのでしょうか？</p>	<p>距離は関係ありません。離れていても風向き等により悪臭の影響があるときには説明しておく必要があります。</p>
2	<p>マンションの近隣トラブルや中古住宅の隣人トラブルは現在個人情報の保護から聞きにくいので対処法が知りたいです。</p>	<p>売主に隣人又は近隣との騒音等のトラブルの有無を確認します。物件状況確認書（告知書）を利用して確認することが多いと思われます。</p>
3	<p>売買・賃貸物件付近に反社会的勢力が居る場合（居住していたり、事務所等がある）、告知義務がありますか？</p>	<p>暴力団等の反社会的勢力の事務所がある場合には説明義務があります。しかし、暴力団員等の居宅があり居住しているとしても、そのことを説明することは個人のプライバシー、名誉等の問題があり説明できません。当該居住者等の迷惑行為があればその客観的事実は説明事項となります。</p>

第2編「トラブル事例から学ぶ物件調査」

【事例1】用途変更により違反建築物になっている建物の調査

No.	質問	回答
1	違法建築物を説明した上で売買した際、媒介した際に媒介業者が違法の幫助、コンプライアンス違反を問われることはあるでしょうか？	説明義務を果たしていれば、そのような責任を負うことはありません。新築分譲住宅の違反建築物は媒介しないようにします。違反建築物を新築分譲住宅として供給することは許されませんので、媒介業者の責任も追及される可能性があります。
2	売主に確認した内容を基に仲介をして、結果それが事実と異なりお客様から責任を問われた場合、媒介業者としては売主に責任を問えるのでしょうか？	売主が告知した内容は、買主に対し、売主が責任を負うこととなります。媒介業者の調査説明義務は、調査義務を果たしているかどうかで判断されるものであり、媒介業者が売主に責任を問うことはできません。

【事例2】地下駐車場に建物を建築できないことの調査

No.	質問	回答
1	上物のある土地で、建物を取り壊し新築を希望する買主に、工務店に建築可能か確認のうえ決済する内容で（停止条件付き）契約することが可能でしょうか？	建築確認の取得を停止条件として契約することは可能です。
2	地下室付きの住宅土地の売買の重説はどう書いたら良いでしょうか？また、調査は何をしますか？	地下室付き住宅であっても通常に必要な調査を行い、調査で判明したことを重要事項説明書に記載して説明します。

【事例3】現況有姿売買と境界調査

No.	質問	回答
1	境界確認のため隣地所有者の立会確認を行った際、境界杭を打ち込むのは当事者が行っても良いのか、公的立場の方の立会を求める必要は無いのか教えて下さい。当事者のみでの杭打ちが可能なら何らかの書類を作成する必要があるのでしょうか？	当事者間での境界設置はトラブルの原因になるので、媒介業者は土地家屋調査士に依頼して境界標の設置を行うことを助言することが必要です。
2	14条地図と公図は法務局に備え付けられていないが、国土調査結果に基づく図面は区役所にあり入手しました。このような状態で現況有姿として売買契約しても宜しいのでしょうか？	地籍調査が終了しているのであれば、正確な境界標の設置ができるので境界標を設置して取引を行うことを助言するのが媒介業者の責務と考えます。
3	売買の仲介において古い測量図は添付書類として使用できるのでしょうか？測量図がなくても可ですか？	土地面積を公簿面積にするのか、実測面積にするのか、手元にある測量図の面積にするのかは当事者の合意によって決まります。その場合、媒介業者が一番適正と思われる方法を助言することになります。古い測量図と実際の面積に差異があることが明らかであるにもかかわらず、古い測量図で取引するとトラブルになる可能性が高いのですのでありません。当該測量図を参考資料として重説に添付することは、もちろん構いません。
4	(資料76ページ)売主、隣地所有者との間で境界の主張が双方違う場合、どちらの境界が正しいかどうかを、どのような調査をしたら正しい境界がわかるのかを教えてください。	専門家である土地家屋調査士に確認をします。
5	(資料77ページ)境界調査についてですが、77ページの下から4行目で、官民査定の確定測量図ではなく民衆の立会のみを調査士に依頼するのもありと映像で説明がありましたが、民衆の立会いを推奨すると、いざ官民立会いをした際に現場の寸法が、整合性がとれなくなったり、道路側の境界点を民衆で決めてしまうと道路幅員やセットバックラインのミスとかになりそうですが、そこでトラブルになると仲介業者、調査士の責任とならないか心配です。確定測量を推奨すべきと思いますが。	ご意見の通り、確定測量図による取引がベストの方法であると考えます。(誤解を招く説明になっているのであればお詫びします。)
6	境界標が隣地所有者の敷地にあるだろうと予想され、しかも土に埋まっていると考えられる場合、確認は宅建業者でよいのか？それとも、土地家屋調査士に依頼したほうがよいのでしょうか？	隣地所有地に勝手には入ることはできませんので、隣地所有者に承諾を得る必要がある。土地家屋調査士に依頼するのが良いと思われます。
7	売主が成年後見人(家庭裁判所)の場合の境界確定について確認はできればスムーズにいきますか？	専門家である土地家屋調査士に確認をします。

No.	質問	回答
8	公簿売買の場合、隣接地主さんに聞き取りを行い、売り地と隣接地主の境界ポイントの認識が合致している場合に、媒介業者が覚書を作成して、重説に添付する事により説明責任を果たすことになりませんか？そこまでやる必要があるでしょうか？	公簿売買においても売主は境界の明示義務があります。売主が明示した境界ポイントについて隣地所有者に確認することは、媒介業者の境界調査における基本です。境界を確認する覚書(売主と隣地所有者間)を作成するまでの義務はありませんが、作成しておくことはトラブル防止の観点から望ましいです。
9	14条地図と確定測量は同一でしょうか？違う場合はその違いを教えてください。	14条地図と確定測量は同一ではありませんが、14条地図は地籍調査に基づき作成された境界の復元が可能な精度の高い地図ですので、14条地図が整備されている場合はそれに基づいて境界を確定すると思われます。専門家である土地家屋調査士に確認をお願い致します。
10	境界について、公簿売買で特約に「境界については現況とし、隣地立会等も行わない。トラブルになった場合は買主で解決すること」と入れていた場合、これは有効でしょうか？実務上、一棟マンション等の場合は実測せず、売主の立会で境界明示をすることが多いので、よく上記の文が入っているのを見るので、どうなのか知りたいです。	隣地所有者との境界立会いが困難な特段の事情がない限り、隣地立会いのもと境界を確定するのが通常取引であり、安易にこのような特約で取引をおこなうべきではありません。境界トラブルが生じた場合、特約の効力、解釈について争われる可能性があります。また、このような特約で取引をさせた媒介業者の媒介責任を問われる可能性もあることに注意します。
11	地積測量図を要求されたとき、隣接者の印は実印ですか？また道路管理者の立会いが必要ですか？	土地家屋調査士に確認をお願い致します。
12	土地の売却時、境界確定は行わない旨資料に記載し、取引時にも説明しない業者がありますが、業法違反にならないのでしょうか？特に東京、大阪等の都市部の業者が多いです。	直ちに宅建業法違反とはいえませんが、境界について何らの説明もなく、立会確認もせず取引を行い、境界トラブルが生じ、買主に損害が生じた場合、売主宅建業者、媒介業者いずれの立場であっても、裁判上でその責任を追究されたときには、取引の専門家としての注意義務違反が認められる可能性が高いと思われます。また、その場合、宅建業法違反を認定することも可能(宅建業法65条1項一号、二号違反)といえます。

【事例4】用途変更により違反建築物になっている建物の調査

No.	質問	回答
1	マンションの売買において騒音のトラブルを売主に確認必要との事ですが、相続したもので被相続人は一度も住んだことがないので分からない事の場合でも確認したことになるのでしょうか？	居住していなかった相続人が売主の場合は、「被相続人から騒音トラブル等について聞いたことはありませんか」と聞いて確認しておきます。中古マンションの調査においては、売主・管理会社に対し、マンション内で問題になっていることはないかも確認しておきます。
2	朝・昼・晩と時間帯をずらして現場を確認する義務は問われないのでしょうか？	売主に騒音トラブルの有無を確認することが大事です。特段の事情がない限り、媒介業者に現場におけるそのような調査義務はありません。
3	共同住宅における騒音調査は聞き取りのみで可なのですか？媒介業者としてある程度の責任は感じます。調査方法の具体例を知りたい。	上記No. 2参照
4	マンションの空き部屋の売却をする場合、上階から毎日昼間にピアノの音が聞こえることまで買主様に伝える必要がありますか？	きれいな音色のピアノの音であっても、嫌いな人は、音の程度にかかわらず騒音ととらえるので、説明義務があると考えて説明しておくことが必要です。

【事例5】地震に対する建物の安全性に対する調査

No.	質問	回答
1	小規模建築物(一般の木造住宅等)の耐震については、昭和56年ではなく平成12年からでない保証できないのでしょうか？	小規模建築においても、昭和56年6月以降に着手されたものは新耐震建築物とされています。平成12年以降の建物でない各種保証の対象にならないということではありません。
2	地震に対する建物の安全性に対する調査の回答が結局うやむやで買主の問題解決にはなっていないが、耐震診断までの手続きまでの回答が頂きたい(調査方法も含めて)。	本事例については、買主の問題解決を考えるのではなく、地震に対する建物の安全性についての質問を受けたときの媒介業者の対応の注意点について確認してください。 耐震診断を実施するときの手続、調査方法等については自身でお調べ願います。
3	新耐震建築物について、小規模木造建築物について昭和56年～平成12年のものは、どう判断すれば良いのでしょうか？	個別の建物の地震に対する安全性、耐震強度は新耐震建築物であっても、耐震診断を実施しないと判断することはできません。小規模建築物の場合、新耐震建築物であっても平成12年以前に建てられた建物は耐震基準を満たしていない建物も少なくありません。資料83頁の「事例の考え方」を参照ください。