

(公社)福岡県宅地建物取引業協会 福岡西支部 第1回業者講習会
令和8年9月18日(金) 15時00分～17時00分

重要事項説明書

知っておきたい 物件調査の勘どころ

はじめに

- I 不動産の表示等に関する事項
- II 生活関連施設に関する事項
- III 法令上の制限に関する事項
- IV 中古マンション固有の紛争
- V 自然災害に関する事項
- VI 居住用建物
- VII 事業用建物

まとめ



株式会社ときそう
不動産鑑定士 吉野荘平

1 不動産取引におけるトラブルの傾向

重説は売買も賃貸もワースト1

- ・重要事項の説明等は5年続けてワースト1



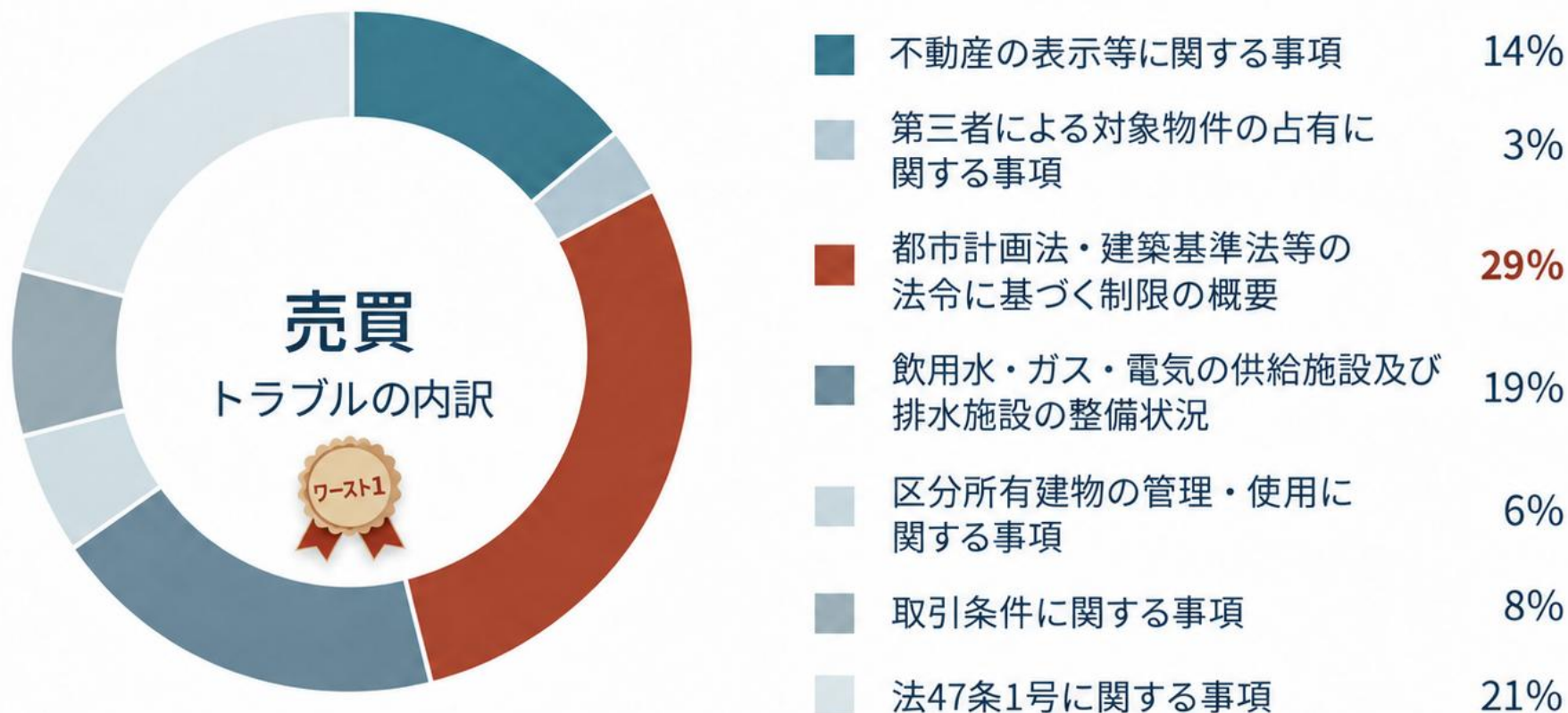
紛争相談の主な原因	売買の媒介・代理	賃貸の媒介・代理
重要事項の説明等	30.2%	36.1%
報酬	10.4%	10.8%

出典：不動産適正取引推進機構

「宅地建物取引業法施行状況調査（令和6年度）の結果について」

2 重要事項説明のトラブルの内訳

売買のワースト1は法令上の制限



- 賃貸は居住用が**告知事項 27%**、事業用が法令制限 47%
- 売主の契約不適合が**媒介業者の責任**とされる事例が増加

3 重要事項説明の手順とトラブルの原因

紛争の8割は調査の誤りで起きる



A 調査確認



B 書面作成



C 対面説明

8割

2割

(特にオーナーチェンジ物件)

4 本研修の内容

紛争事例から調査の注意点を学ぶ

本研修で扱う内容	紛争例で多い調査事項
I 土地の境界・面積と建物の増改築	売買：表示等
II 上下水道の配管と費用負担	売買：生活関連施設
III 道路・用途・建築に関する制限	売買：法令上の制限
IV 中古マンションの管理と費用負担	費用負担・規約変更
V 土砂災害・水害と区域指定	土砂災害・水害
VI 居住用賃貸の告知事項	居住用：告知事項
VII 事業用賃貸の開業条件	事業用：法令制限

I 不動産の表示等に関する事項

2 建物の表示の調査

1 土地の表示の調査

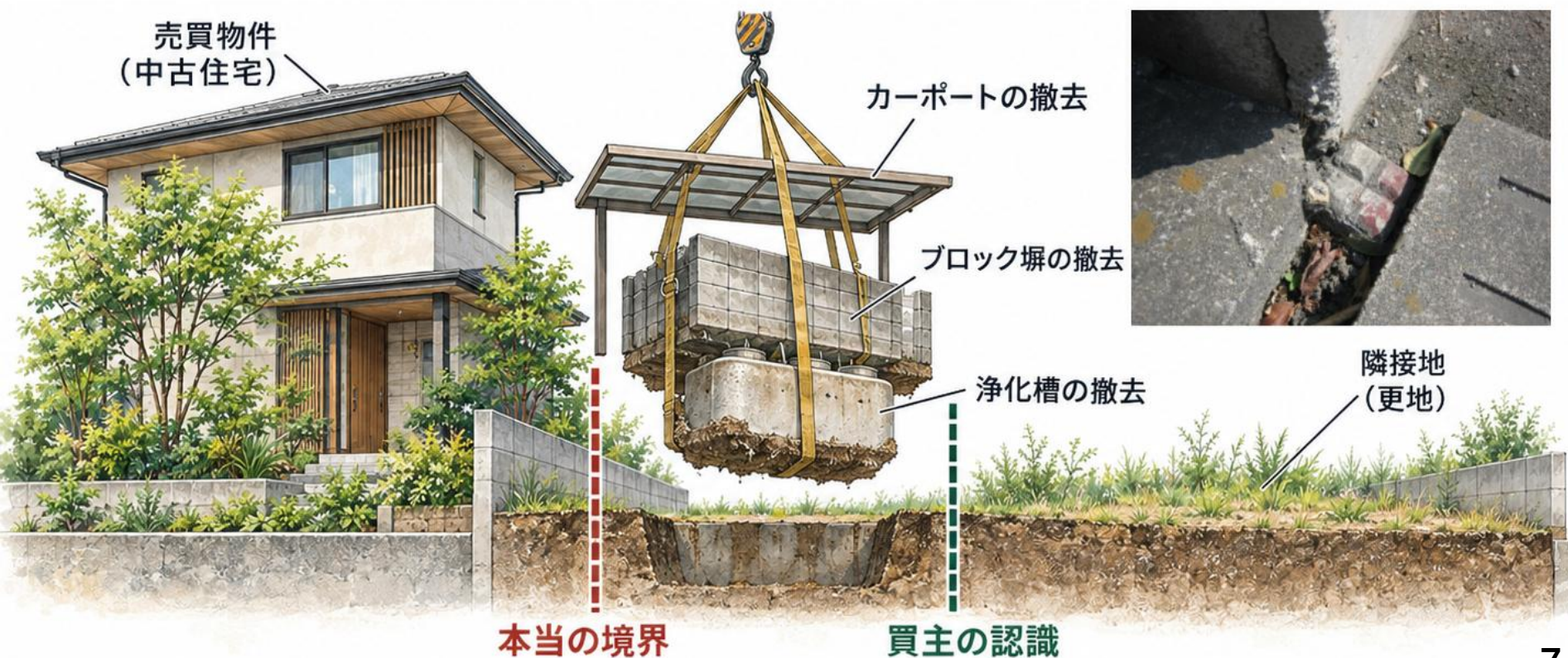


1 土地の表示の調査

① 売主へ境界確認

媒介会社が外構の撤去費用を全額負担

- ・ 公簿売買の中古住宅を、境界明示せず引渡し
- ・ 隣地の競売後に約2mのずれが判明し、調停で和解

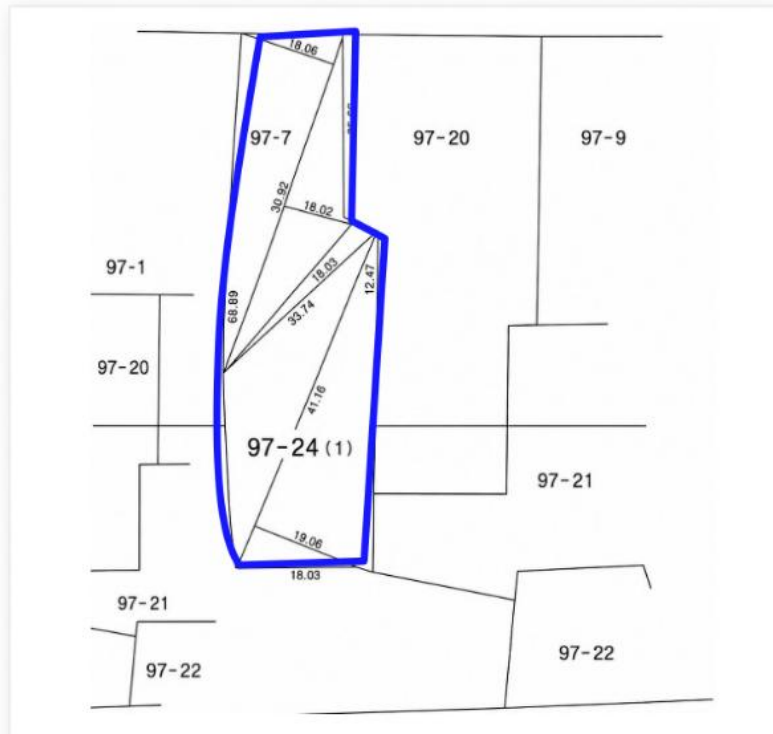


1 土地の表示の調査

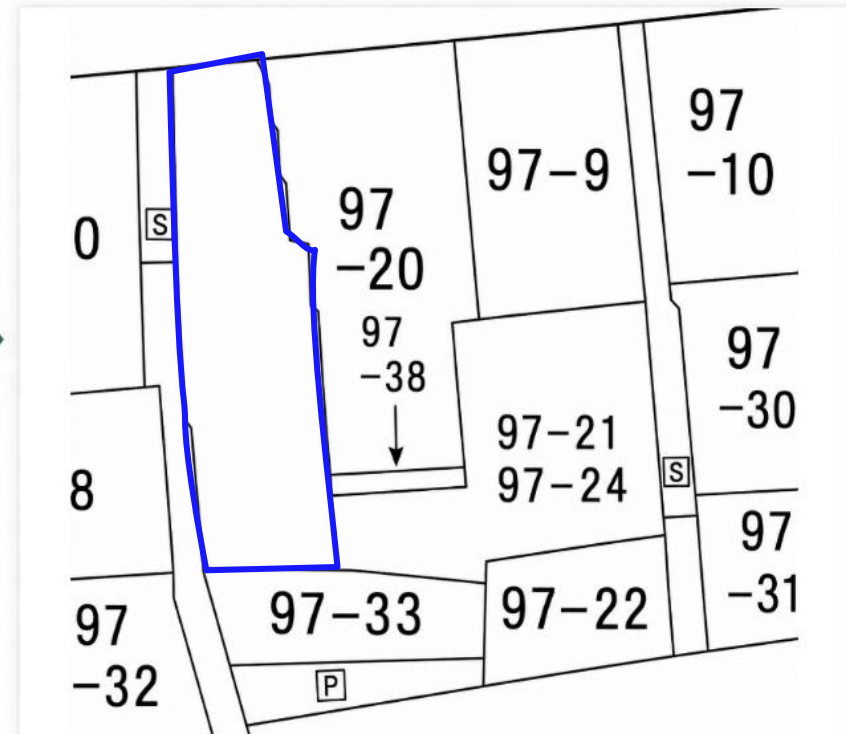
② 資料の入手・確認

筆界確定の費用を媒介業者が負担

- ・ 地積測量図だけで説明し、公図の取得を省略
- ・ 買主側の建築会社から、筆界の確定を要求



地積測量図（昭和47年作成）



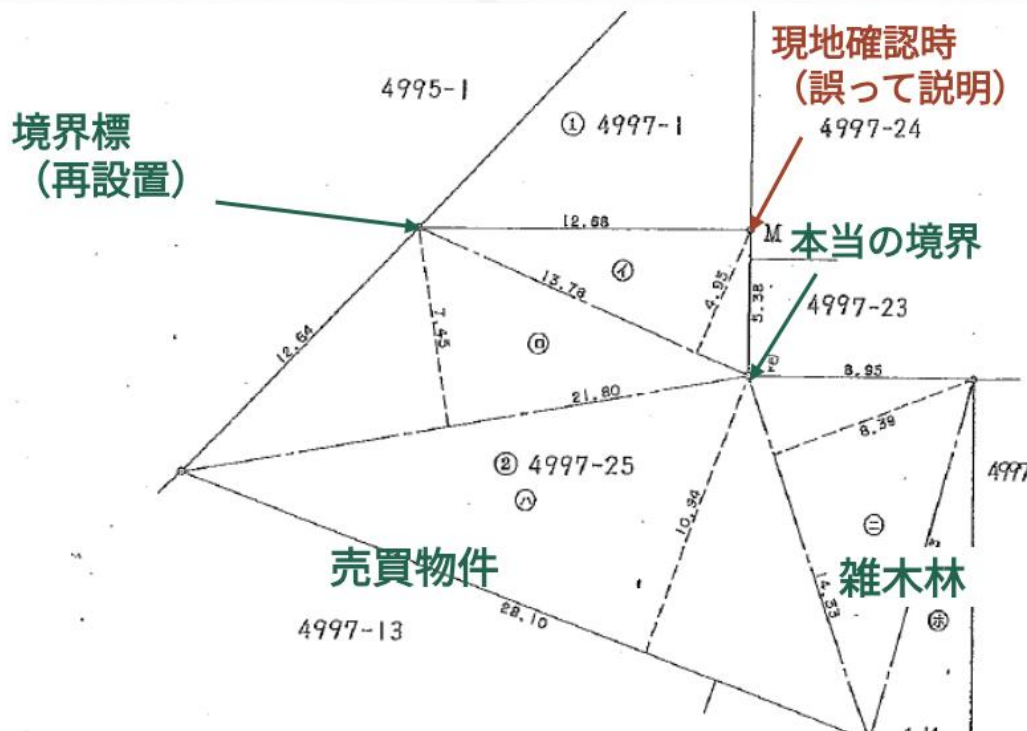
取引時点の公図（抜粋・拡大）

1 土地の表示の調査

③ 現地照合

誤った境界に塀を設置し、賠償請求

- ・ 現地で隣地の境界標を取引物件のものと誤認
- ・ 買主が塀の設置費用と建物設計料を請求



間違った境界標を説明

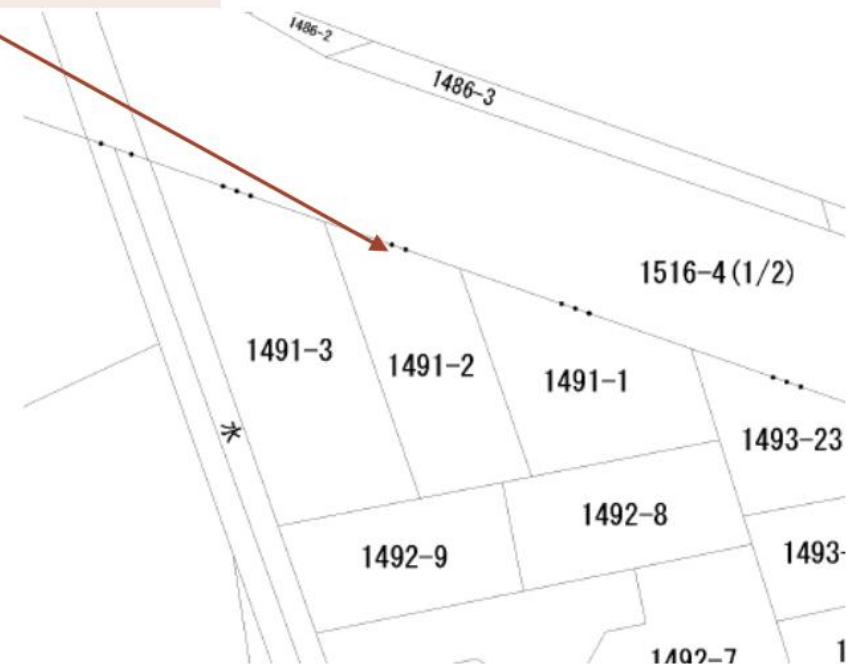
1 土地の表示の調査

④ 専門家への相談

約3mの縄延び部分は河川区域

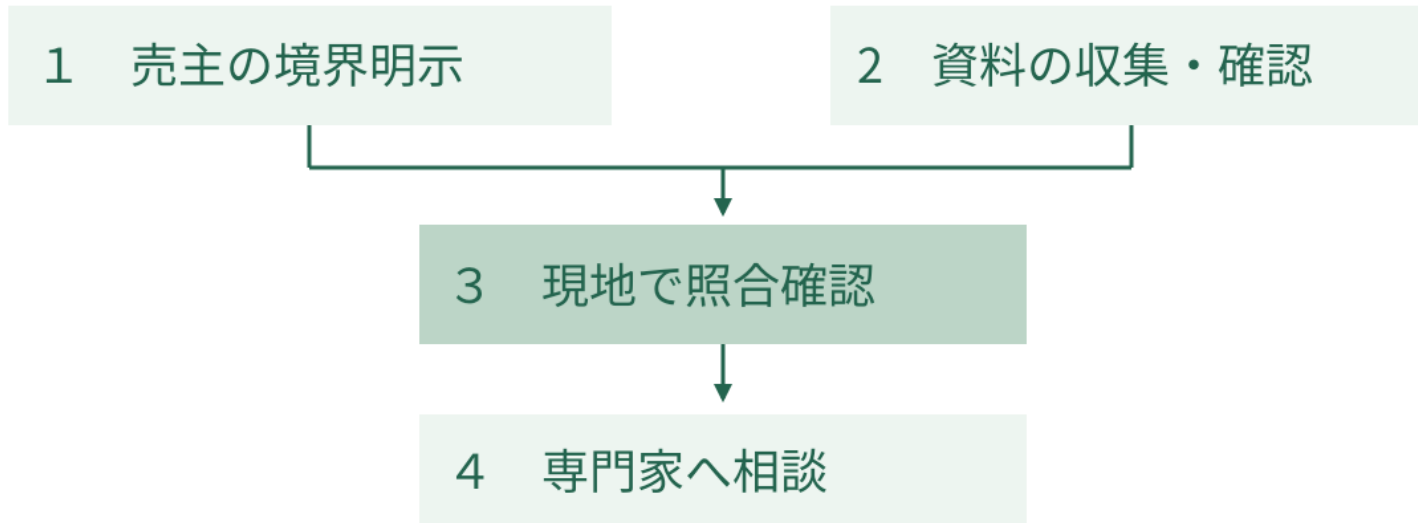
- ・ 売主の境界明示後、買主と間口・奥行を実測
- ・ 引渡し後、買主から当該面積分の代金請求

縄延びしていた部分



1 土地の表示の調査

⑤ 土地の表示の調査手順



ハトサポ特約容認事項文例集より

本物件の土地は●●（資料名）と現況の間口・奥行が一致しないが、売主及び買主は専門家調査費用を捻出できない状況にあるため、**当該不一致の状態を前提に本物件を契約書所定の代金で購入するものとする。**従って、後日これらの違いにより何らかの損害が発生したとしても、**買主は売主及び媒介業者に対して責任を求めることはできない。**但し、媒介業者が調査不十分である場合はこの限りでない。

2 建物の表示の調査

① 未登記の増築部分の見落とし

売買後に約30㎡の増築が判明し追徴課税

- ・ 公簿上の床面積で中古住宅を説明
- ・ 別の事例では住宅ローンの融資や越境で紛争

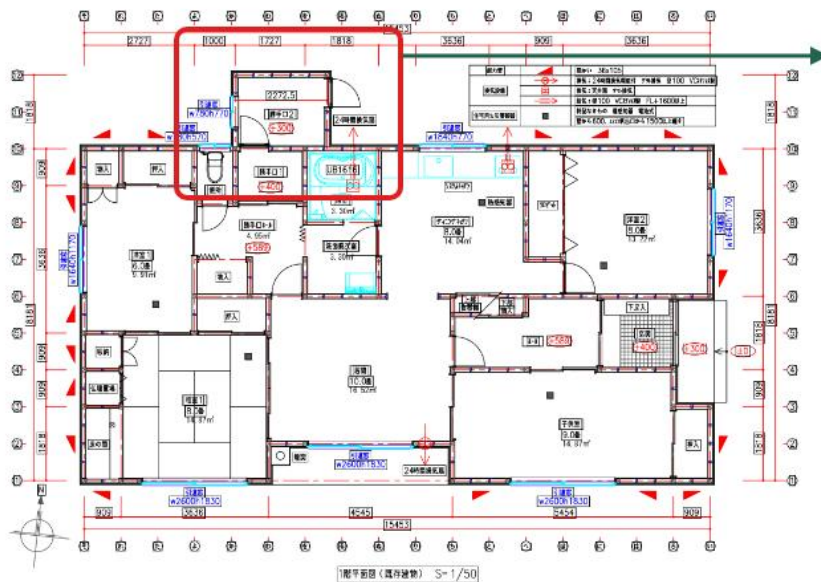


2 建物の表示の調査

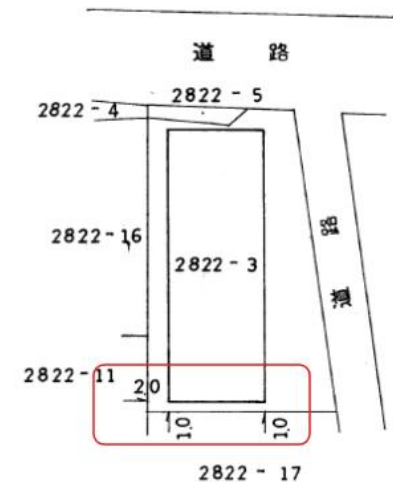
② 所有者への聞き取りと現地照合

図面・課税資料と現況の相違を調査

- ・ 売主への聞き取りと建物図面・課税台帳の収集
- ・ 建築計画概要書・竣工図と現地の形状を照合



張り出し部分の
 ・ 外壁の色
 ・ 開口部
 などに注意

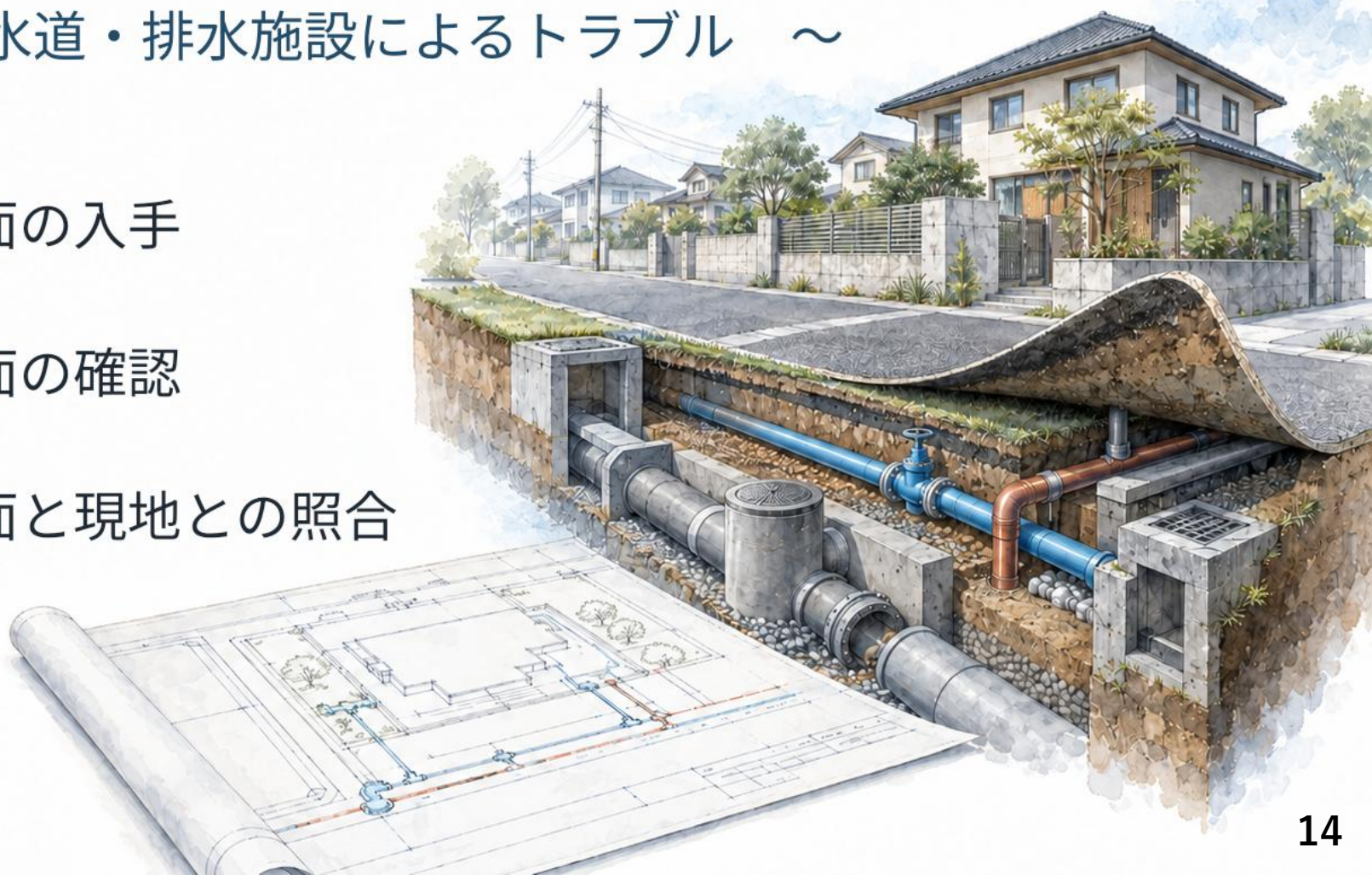


建物図面の例

II 生活関連施設に関する事項

～ 上水道・排水施設によるトラブル ～

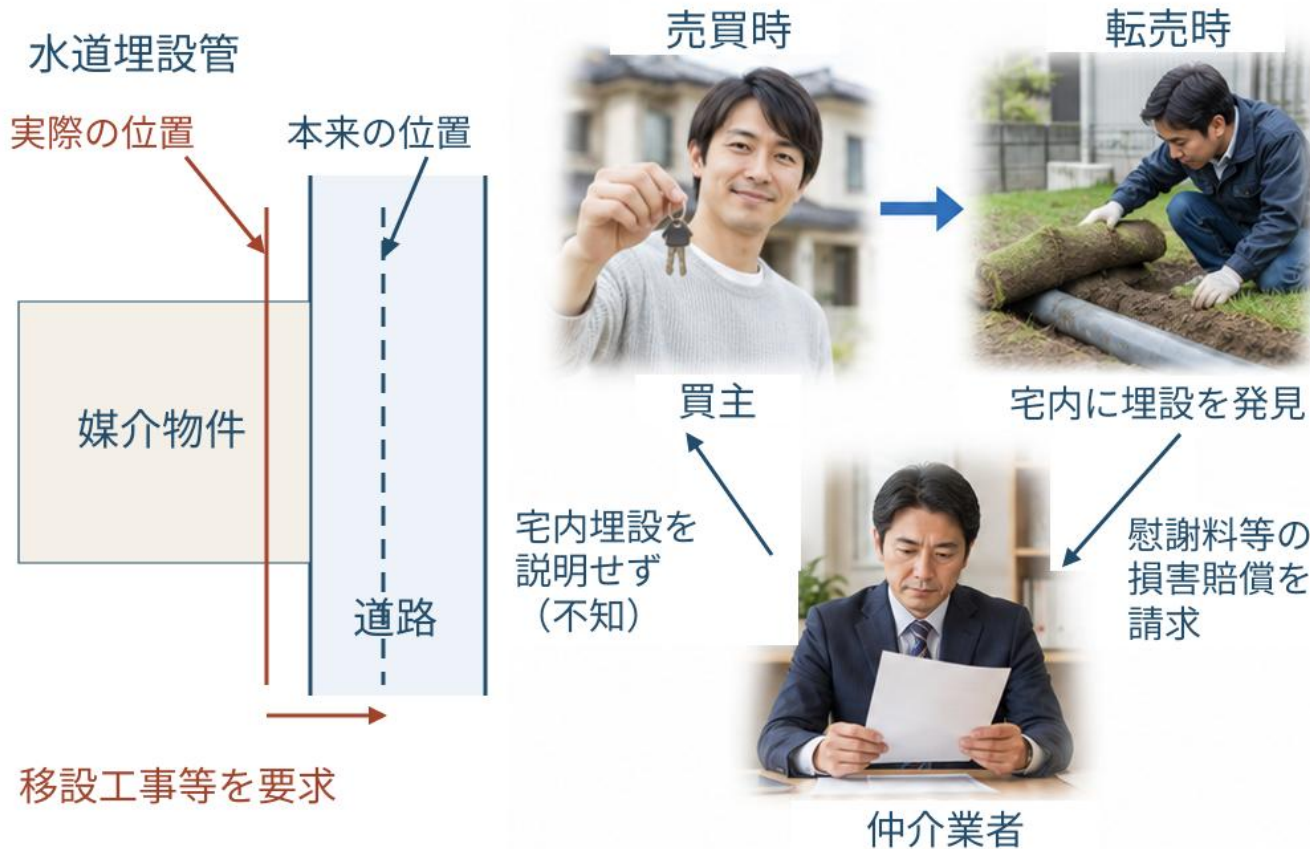
- 1 図面の入手
- 2 図面の確認
- 3 図面と現地との照合



1 図面の入手

本管が敷地内を通過

- ・ 水道本管が前面道路ではなく敷地内にある物件を媒介
- ・ 撤去修復工事費と慰謝料で100万円を請求される



図面でも配管が物件を通過



2 図面の確認

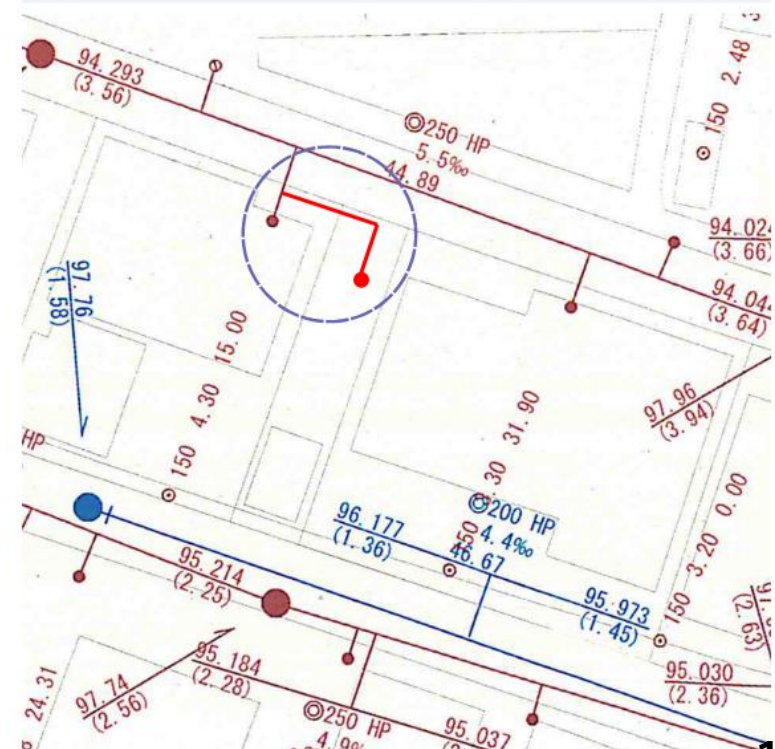
隣地との共用管

- ・ 台帳にない汚水枡を現地で見つけ、下水道ありと説明
- ・ 引込管は隣地経由、引込費用250万円を賠償

公共下水道台帳



実際の状況

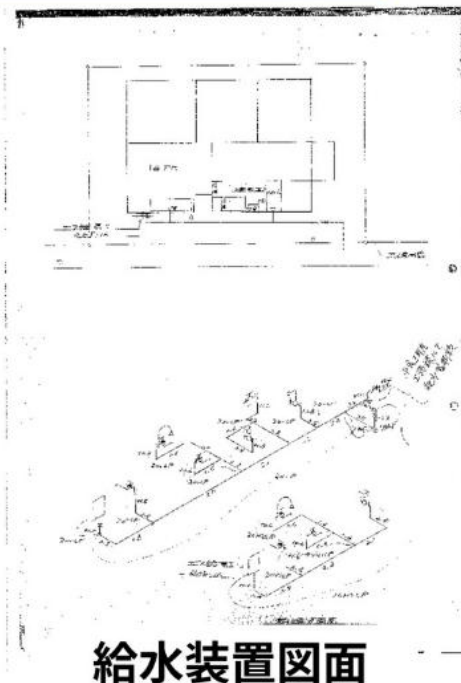
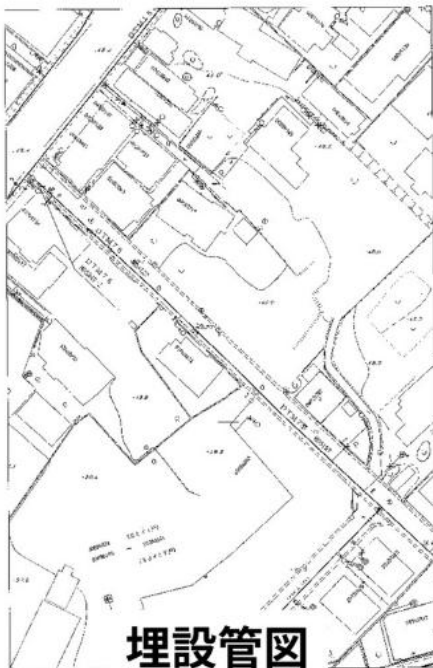


3 図面と現地との照合①

メーター口径が図面と違っていた

- ・ 埋設管図・給水装置図面どおり口径20mmと説明
- ・ 実際は13mm、買主が20mmへの口径変更を要求

埋設管図・給水装置図面には 20 mmと記載



実際には 13 mmだった・・・

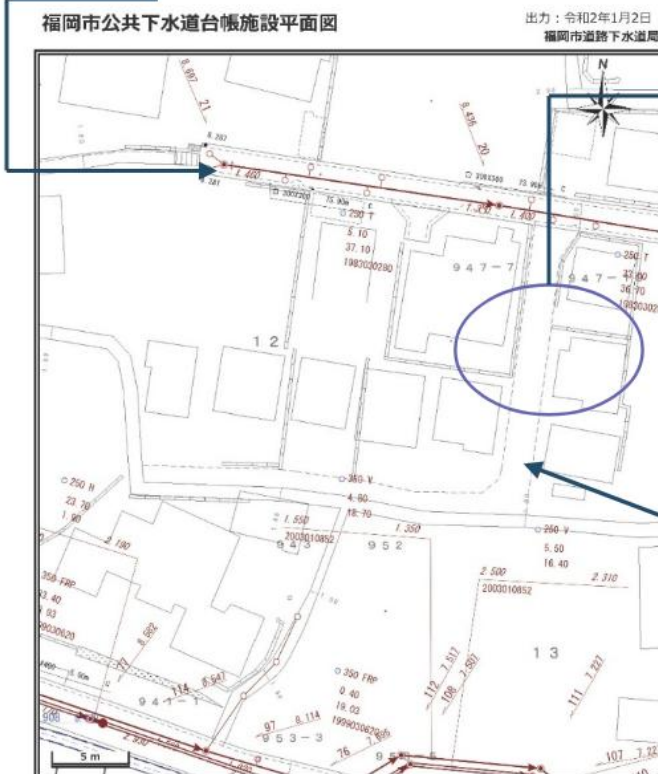
3 図面と現地との照合②

私設管の見落とし

- ・ 台帳を閲覧し、現地に柵があったため負担金なしと説明
- ・ 私設管所有者が分担を請求、媒介会社が全額負担

下水道管あり

現地の状況

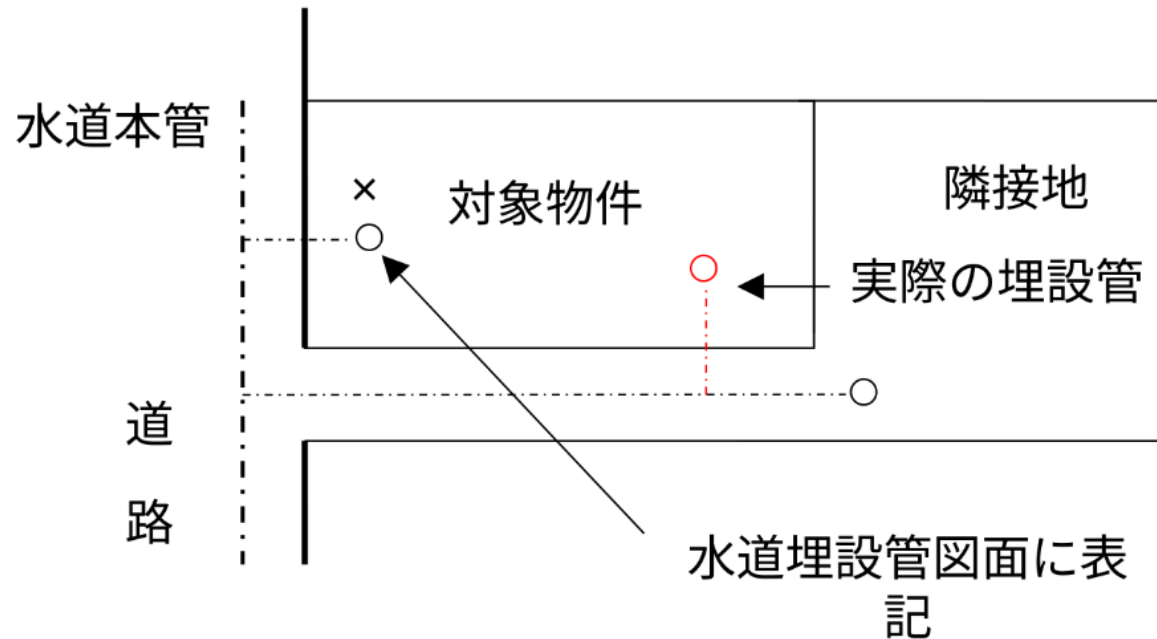


下水道管なし

下水道台帳には管がないが、
現地に施設がある



3 図面と現地との照合③



1. 中古戸建住宅の媒介で、水道埋設管の写しを入手、**前面道路から直接引き込まれているように記載**されていたため、その旨を重要事項説明書に記載（図面も添付）
2. その後、隣接地で建築が開始され敷地を掘削してみると、**図面通りに本管からの引き込みはなく**、水道管が隣接地を経由して引き込んでいた。
3. 買主は、図面通り前面道路からの引込みを仲介会社に要求。

3 図面と現地との照合③



【福岡市水道局）配水管管理図

- ・ 図面は参考図であり
現地確認は必ず行って下さい
- ・ 図面により生じた損害については、
その責任を負いません

現地確認で、図面との違いに
気づいたら・・・



【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、
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。

III 法令上の制限に関する事項

- 1 道路の調査
- 2 都市計画法・建築基準法の調査
- 3 空港周辺の高さ制限



1 道路の調査

① 市道認定と建築基準法上の道路

認定外の道が2項道路で、後退分を請求

- ・ 道路担当課の回答だけで、法上の道路を判断
- ・ 建築時に道路後退が判明し、買主が賠償請求



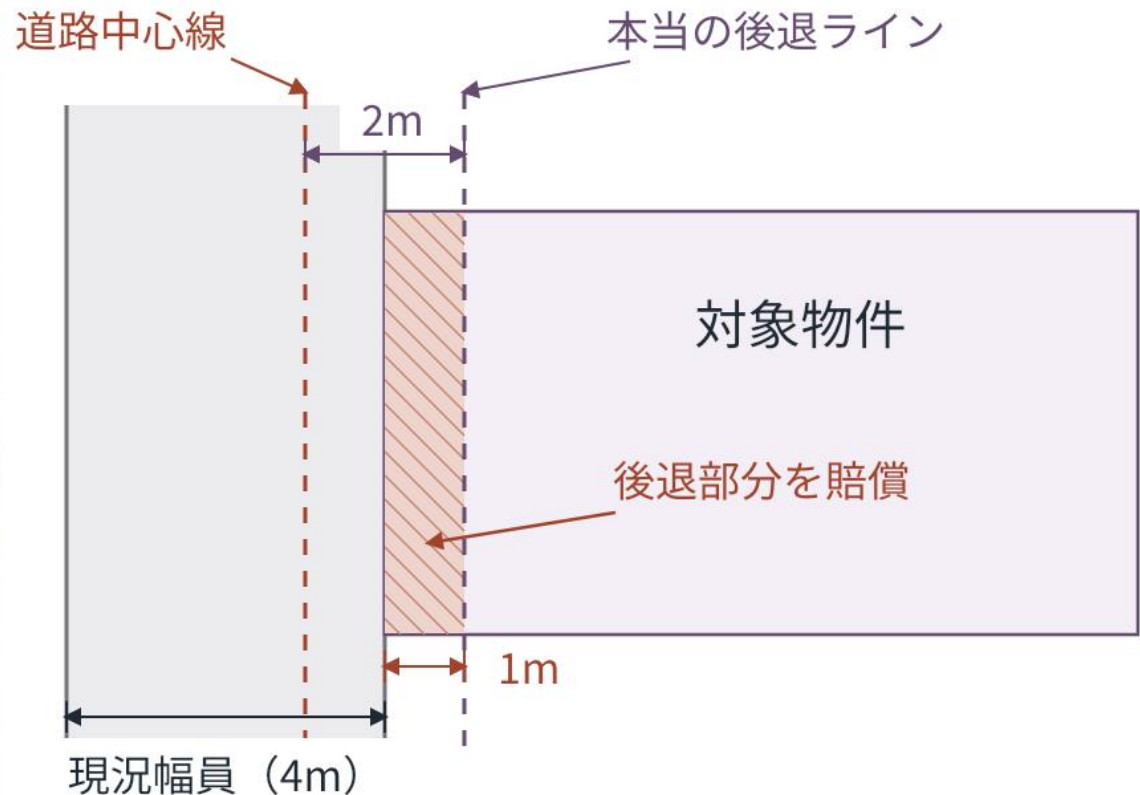
1 道路の調査

② 既に決められていた道路中心線

現況幅員4mの道路で1mの後退が必要

- ・ 現地の幅員から、道路後退は不要と説明
- ・ 既定の中心線を見落とし、後退分を賠償請求

開発許可を受けて
造成した団地



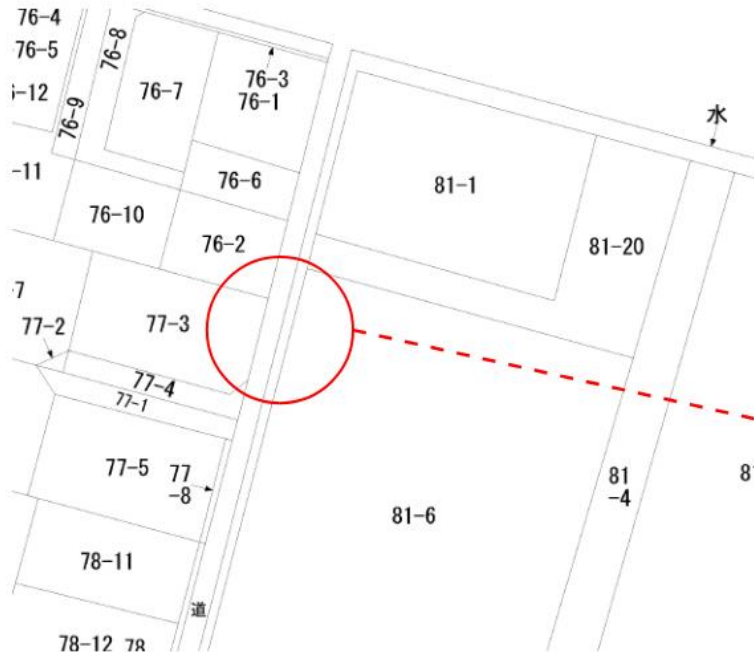
1 道路の調査

③ 道路の反対側にある水路

説明より1m多い後退分の代金を請求

- ・ 現況の道路中心から2mの後退と説明
- ・ 水路側の境界を基準とする一方後退が必要

公図と現地の状況



後退方法につき、反対側が水路のため片側セットバックであるところ、中心線を起点に2m測定して説明してしまい損害賠償を請求される

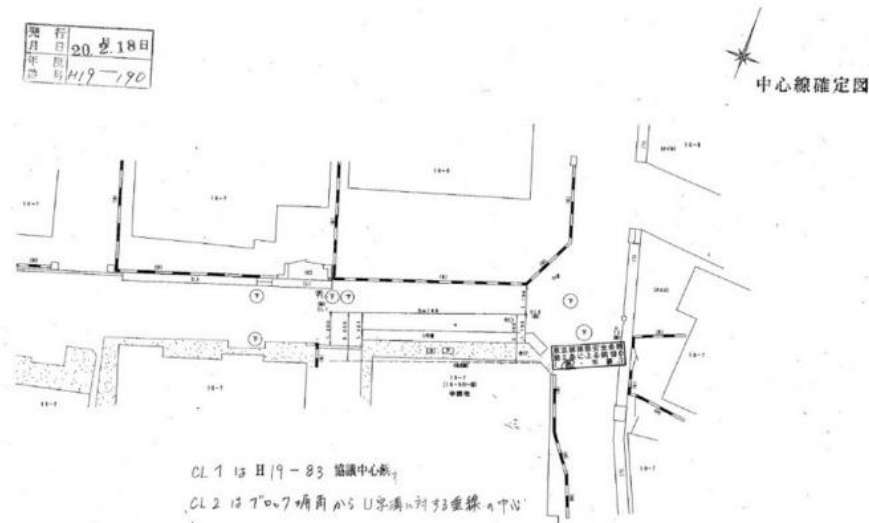


1 道路の調査

④ 中心線の決定状況の調査

後退距離は行政の図面・回答に基づき説明

- ・ 中心線の図面がある場合は入手して現地と照合
- ・ 未確定の場合は、その旨を重要事項説明書に記載



中心線確定図（2項道路）



2項道路中心の境界標

1 道路の調査

⑤ 道路調査の手順

管理者・道路種別・現況幅員を順に調査

- ・私道は通行・掘削承諾の要否と費用負担を聴取

道路調査の注意点

1 道路管理者の調査 (私道・公道)

公道の場合

幅員（道路台帳）・土地境界図の
閲覧入手

私道の場合

通行掘削承諾の必要性を確認
所有者・管理者から費用負担を聞き取り

2 道路種類の調査 (建築基準法上)

1項道路の場合

1号～4号

5号 位置指定道路申請図

2項道路

元道・中心線の位置を確認

3 現地確認（幅員・状況）

空間を広げて周囲の土地状況まで確認



1項道路でも4m未満のときは

→ 建築担当部署で再確認（後退の必要性）

2 都市計画法・建築基準法の調査

① 市の公開情報による用途地域の誤認

土地代2,800万円と契約諸費用を請求

- ・市のホームページを見て、準工業地域と説明
- ・実際は第一種住居地域で、営業用倉庫は建築不可

福岡市 Web まっぴ

ホーム > トップページ > 利用詳細



【 都市計画情報マップ 利用規約 】

「都市計画情報マップ」利用規約は、「福岡市Webまっぴ」に掲載している都市計画情報（福岡市域における最新の都市計画決定（若しくは変更）の告示年月日の時点における福岡市域の都市計画決定に関する情報のうち、用途地域や高度地区などの土地利用に関する情報）の利用に関する規約です。

都市計画情報マップのご利用に際しましては、本規約の以下全ての利用条件並びに「福岡市Webまっぴ」利用規約に同意したうえでご利用下さい。

福岡市は、都市計画情報マップの利用によって発生した直接又は間接の損失、損害等につきまして、一切の責任を負いません。

都市計画情報マップで得られた情報を営利目的など特定の目的で利用することはいけません。

土地・建物等の取引など権利や義務が発生するものや、建築確認申請等に際しましては、ご来庁のうえ、窓口備え付けの図面や係員にて確認をして下さい。

お調べの土地が、用途地域、建蔽率、容積率等の境界附近に位置する場合や、都市計画情報マップで提供していない都市計画情報をお調べになる場合は、ご来庁のうえ、窓口備え付けの図面や係員にて確認をして下さい。

公的機関に提出される証明書につきましては、ご来庁のうえ窓口にて申請して下さい。

→公的機関提出用の証明書（用途証明）について

表示に利用している地形図は、必ずしも最新ではありませんので、ご注意ください。

表示に利用している地形図は、土地の境界を示すものではありません。また、各種地図には表示位置や現況に誤差を含んでおります。

都市計画情報 お問い合わせ先

部署：住宅都市局 都市計画課 都市計画課

住所：福岡市中央区天神 1 丁目 8 の 1

電話番号：092-711-4388

E-mail：toshikeikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp

福岡市は、都市計画情報マップの利用によって発生した直接又は間接の損失、損害等につきまして、**一切の責任を負いません。**

土地・建物等の取引など権利や義務が発生するものや、建築確認申請等に際しましては、ご来庁のうえ、窓口備え付けの図面や係員にて確認をして下さい。

2 都市計画法・建築基準法の調査

② 過去の売却地との一体開発

開発許可の見落としとして約100万円を賠償

- ・ 売主が2年前に売った隣地150㎡と一体と判断
- ・ 対象地400㎡と合計し、許可基準500㎡を超過



【一体開発の判断基準】

①行為主体の同一性・②利用目的の一体性・③物理的位置関係・④時期的関係

2 都市計画法・建築基準法の調査

③ 市街化調整区域での用途変更

倉庫を中古車販売場に転用して是正命令

- ・ 倉庫として許可された建物を、販売場用に売買
- ・ 買主が出店準備費・改築費を媒介業者へ請求

市街化調整区域

倉庫として許可



中古車販売場に転用



市の都市計画課

是正命令



2 都市計画法・建築基準法の調査

④ パン屋の開業と用途制限

開業目的を達成できず、設備費等を請求

- ・ 第二種低層住居専用地域の店舗兼用住宅を売買
- ・ 作業場50㎡以内・原動機出力合計0.75kW以下

パン屋の開業を目的に購入



3 空港周辺の高さ制限

制限高の読み違いで工事用クレーンが抵触

- ・ 回答の標高を、地盤面からの高さで誤認
- ・ 地盤の標高を把握し、建物・クレーンの高さを照合

法49条1項と法56条の3第1項の制限

福岡空港

【高さ制限回答システム】

住所:



マークの近くを再度クリックしてください。こちらに制限高が表示されます。

照会結果

- ◆ 照会地 : 日本、〒812-0016 福岡県福岡市博多区博多駅南4丁目5-16 福岡空港ビルディング
- ◆ 制限表面の種類 : 水平表面
- ◆ 制限高 (標高) : 54.1m
[建築等可能高 (地盤からの高さ) = 制限高 (標高) - 照会地の地盤の高さ (標高)]

制限高 (標高) 54.1m

出典: e-Gov法令検索「航空法」(49条1項、56条の3第1項)、
福岡空港「高さ制限回答システム」

国土地理院

【地理院地図 (電子国土Web)】



標高 7.1m

(<https://maps.gsi.go.jp/>)

売買編

IV 中古マンション 固有の紛争

- 1 決議事項の確認不足
- 2 管理業者管理者方式の説明



1 決議事項の確認不足

① 修繕工事の分担金を巡る紛争

負担金なしと説明後、買主に40万円の請求

重要事項に係る調査報告書（抜粋）

重要事項に係る調査報告書			
マンション名(住戸番号)	(607号室)		
所在地	月額	平成24年5月31日現在	滞納額
管理費	6,370	現在	平成24年5月31日現在
修繕積立金	4,900		6,370
有線放送受取料	1,130		4,900
			1,130
月額合計(滞納合計)	12,400 円		12,400 円
特記事項			
修繕積立金積立総額	7,063,636 円	平成23年8月31日現在	
マンション全体の滞納額	合計	835,020 円	平成23年8月31日現在
借入金残高	0 円	平成23年8月31日現在	
大規模修繕工事の予定	特記事項	無	実施予定時期
	工事予定	無	一時負担金
	特記事項	昭和21年12月 大規模修繕工事が完了	
駐車場の利用	駐車場の有無	有	駐車場の空き
	使用権の承継	承継できない	月額使用料
	特記事項		25,000円
	駐輪場の有無	有	駐輪場の空き
	特記事項		有
	月額使用料		無
	管理会社TEL	045-664-6027	
管理費等の収納	収納口座	口座番号	
	納入方法	口座振替	
	特記事項	振替H 当月分3日	
管理費等の改定予定	改定予定の有無	無	改定時期
	改定内容		
管理費	427,360円	修繕積立金	338,730円
有線放送受取料	68,950円		
【その他特記事項】			
別紙を参照願います。			
平成24年6月19日 (登録日) 平成19年7月4日 (登録番号) 国土交通大臣(2) 号			

- 管理会社の調査報告書には、追加負担の予定なし
- 引渡し後に管理組合が徴収し、買主から苦情

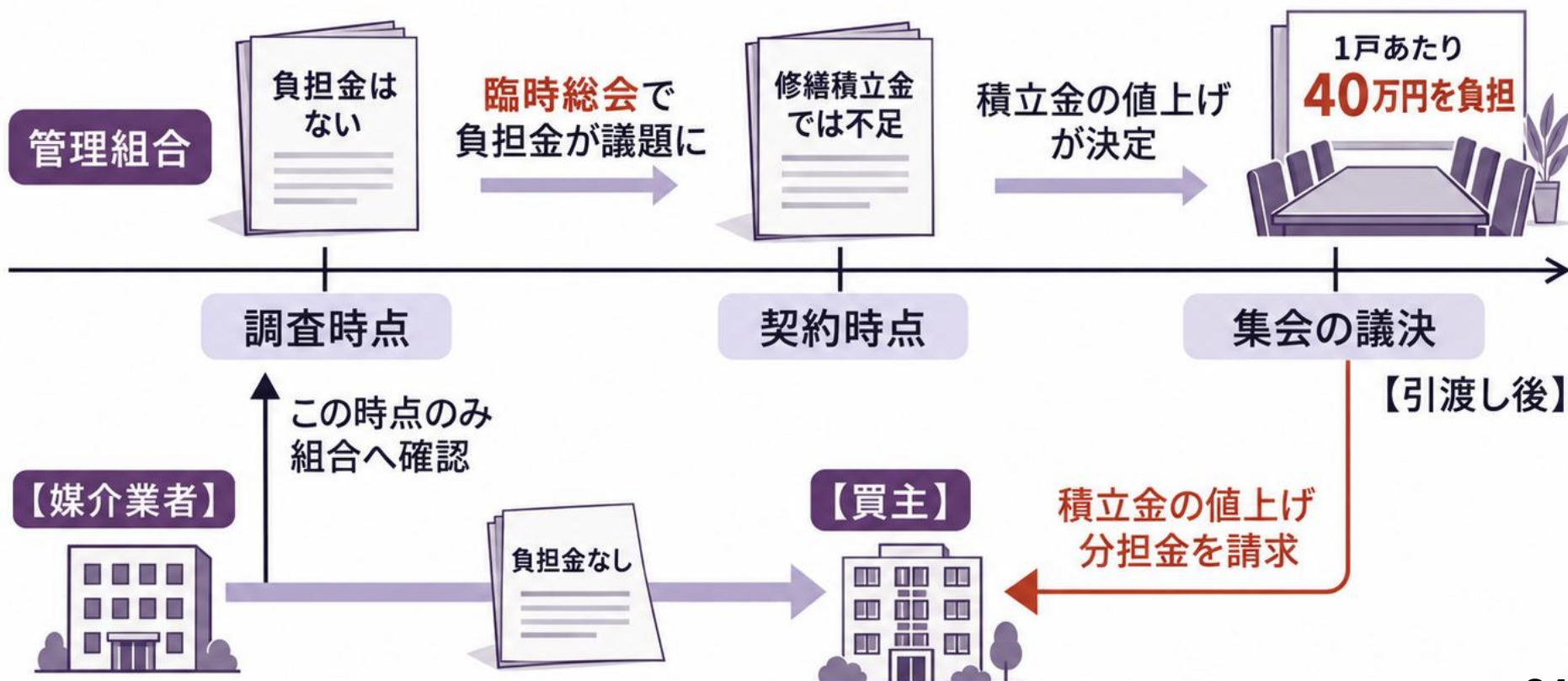


1 決議事項の確認不足

② 調査後に生じた徴収の見込み

契約直前に修繕積立金の不足が議題に

- 当初の調査時点では、追加負担の予定なし
- 媒介業者は、徴収の検討状況を把握せず契約



1 決議事項の確認不足

③ 契約直前の管理会社への照会

決議済みの事項と検討中の議題を再照会

- 追加徴収、積立金の値上げ、規約変更が対象
- 最新の規約と総会資料を取り寄せ、報告書と照合

【管理会社へ照会】



調査時

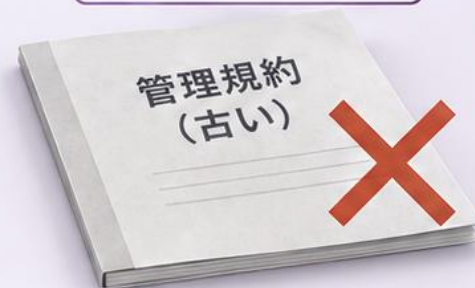
報告書入手



報告書の内容と違った状況
になっていることがある

重説・契約時

再度確認



2 管理業者管理者方式の説明

① 重要事項説明の追加事項

管理会社が管理者なら、売買重説に記載



- 根拠は施行規則16条の2第9号、**令和8年4月1日適用**
- 貸借は対象外、根拠資料は調査報告書の**管理者名欄**
- 関連会社が管理者のときは法定外、補足説明の欄を分ける

重要事項説明書〔区分所有建物の売買・交換用〕の該当欄

(9) 管理者等が管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者である（管理業者管理者方式である）か否か

該 当 の 有 無	☐ 該当する	☐ 該当しない
-----------	-------------------------------	--------------------------------

2 管理業者管理者方式の説明

② 特約容認事項の例

場面：管理者名欄に管理業者名がある物件の売買

容認事項（管理業者管理者方式の説明を受けたこと）

買主は、本物件の管理組合において、マンション管理業者が**区分所有法上の管理者に就任**していること（**管理業者管理者方式**）について、重要事項説明において説明を受け、その内容を理解したうえで、本契約を締結します。

容認事項（利益相反の可能性の理解）

買主は、管理業者管理者方式のもとでは、管理会社が管理者として**管理組合を代理する権限**を有し、工事の発注や管理委託契約の更新等において**自己取引または利益相反取引が生じる可能性**があること、および**理事会が設置されていない場合**には区分所有者が管理運営に直接関与する機会が限定される可能性があることについて、説明を受け、これを理解したうえで本契約を締結します。

V 自然災害に関する事項

- 1 土砂災害警戒区域の調査
- 2 水害の調査
- 3 近年追加された法令制限



1 土砂災害警戒区域の調査

① 市のハザードマップだけで調査

県の指定区域を見落とし、解除・賠償請求

- ・市の地図では区域外と説明し、買主が住宅を建築
- ・県の担当窓口への照会漏れを理由に提訴



1 土砂災害警戒区域の調査

② 指定前の基礎調査結果の見落とし

公表済みの基礎調査を説明せず、提訴

- ・ 取引時は区域外と説明し、引渡し後に区域指定
- ・ 買主は、指定を予測できたはずと主張

売買契約・引渡し

数か月後・・・

区域指定を理由に契約解除

重説で説明せず



県が区域を指定



土砂災害(特別)警戒区域に指定



契約解除・賠償請求

1 土砂災害警戒区域の調査

③ 区域指定と市町村への通知

区域を指定・公示するのは都道府県

(土砂災害警戒区域)

第七条 都道府県知事は、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害(略)を防止するために**警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域**として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害警戒区域(以下「警戒区域」という。)として**指定することができる**。

(第二項及び第三項 略)

4 都道府県知事は、指定をするときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨並びに指定の区域及び土砂災害の発生原因となる自然現象の種類を**公示しなければならない**。

5 都道府県知事は、前項の規定による公示をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、**関係のある市町村の長**に、同項の規定により公示された事項を記載した**図書を送付**しなければならない。



1 土砂災害警戒区域の調査

④ 基礎調査の実施と公表

指定前の基礎調査結果も調査対象

(基礎調査)

第四条 都道府県は、基本指針に基づき、**おおむね五年ごとに**、第七条第一項の規定による土砂災害警戒区域の指定及び第九条第一項の規定による土砂災害特別警戒区域の指定その他この法律に基づき行われる土砂災害の防止のための対策に必要な基礎調査として、急傾斜地の崩壊等のおそれがある土地に関する地形、地質、降水等の状況及び土砂災害の発生のおそれがある土地の利用の状況その他の事項に関する調査（以下「**基礎調査**」という。）を行うものとする。

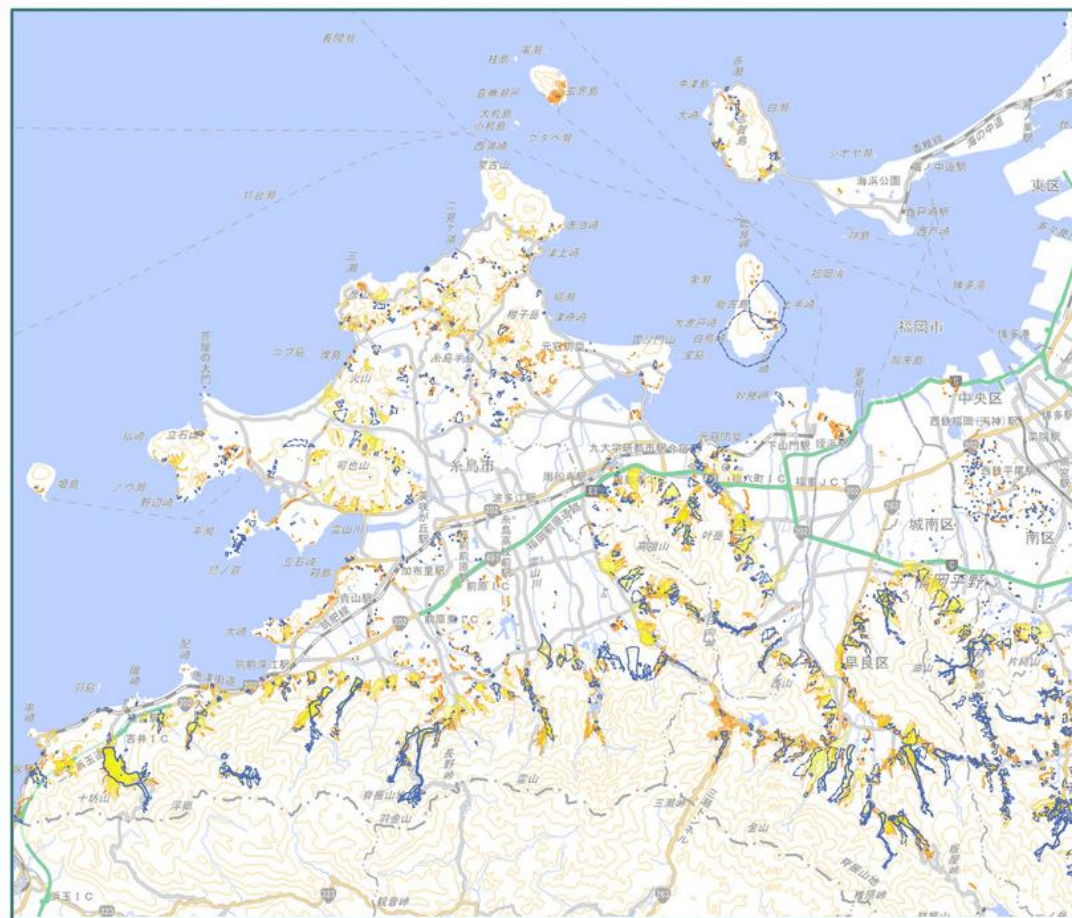
2 都道府県は、基礎調査の結果を、国土交通省令で定めるところにより、関係のある市町村（特別区を含む。以下同じ。）の長に通知するとともに、**公表しなければならない**。



1 土砂災害警戒区域の調査

⑤ 福岡県の新たな調査箇所

指定区域と新たな調査箇所を併せて調査



- 人家等のある箇所は、**10年間**を目途に指定
- **福岡県土整備事務所**へ
照会（糸島市は**前原支所**）

-  土砂災害特別警戒区域
-  土砂災害警戒区域
-  新たな調査箇所

出典：福岡県砂防課「土砂災害警戒区域等マップ」
（背景地図：国土地理院「地理院地図」）

2 水害の調査

① 契約後のハザードマップ更新

浸水深0.5m未満の説明後に4mと判明

- ・引渡し直前に、想定最大規模の地図へ更新
- ・県の公表資料の調査不足を理由に、買主が請求

売買契約・引渡し

ハザードマップ未反映



引き渡し直前に
変更されていることが発覚

浸水想定区域が
変更・拡大



説明不足を理由に
クレーム・賠償請求

県の浸水想定区域
(対象河川の追加又は
想定最大規模)

契約・引き渡し後
に反映

売主 (宅建業者)

買主

2 水害の調査

② 浸水想定区域と避難情報の公表

区域指定後に市町村が地図へ反映

- ・洪水・雨水出水・高潮ごとに、指定主体へ照会

洪水

浸水想定区域

(水防法第14条)



雨水出水

浸水想定区域

(水防法第14条の2)



高潮

浸水想定区域

(水防法第14条の3)



福岡県
【洪水浸水想定区域】



<https://x.gd/AovC0>

市町村防災計画への記載
(市町村防災会議が作成)



避難所・避難施設を明記

ハザードマップ
(市町村長が作成)



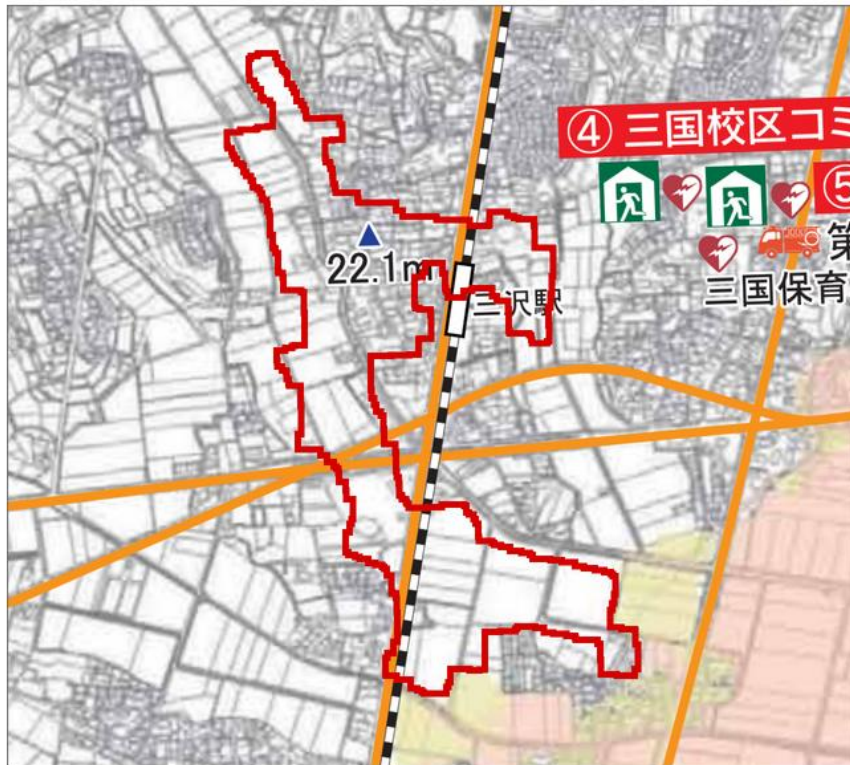
重説義務の対象

2 水害の調査

③ 区域指定日と地図の作成日

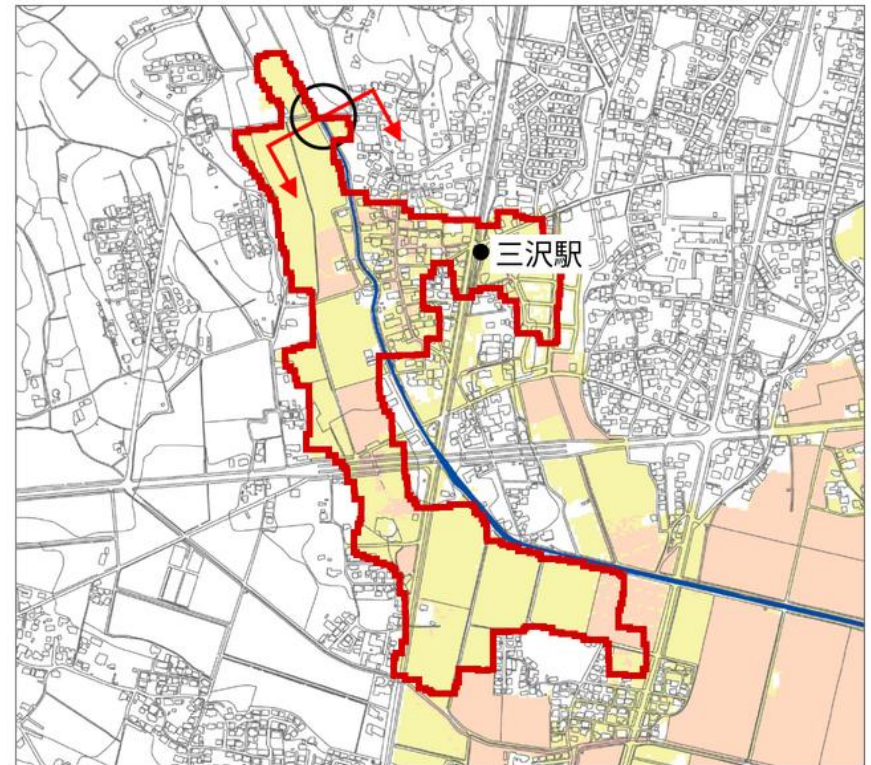
県の区域図と市の地図の公表時点を照合

- ・市の地図に、最新の区域指定が反映されているか照合



小郡市洪水ハザードマップ（平成31年4月更新）
対象は宝満川。赤枠一帯に浸水の色はない

左右は同じ範囲（小郡市三沢・三沢駅周辺）。想定浸水深は最大約2.7メートル。



福岡県 筑後川水系口無川 洪水浸水想定区域図
令和5年5月26日公開。赤枠一帯が浸水想定区域

2 水害の調査

④ 地図に未反映の区域の説明

県の区域図を添付し、物件の位置を提示

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	☐ 有 図面名称：	☐ 無 （照会先：	）
	雨水出水（内水）	☐ 有 図面名称：	☐ 無 （照会先：	）
	高潮	☐ 有 図面名称：	☐ 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	☐ 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。			
備 考				



特約・容認事項の例

福岡県は**令和6年6月28日**にすべての県管理河川について洪水浸水想定区域図の指定・公表が完了しましたが、添付した●●市洪水ハザードマップには**水害リスクが反映されていません**。

買主は、別添の（県が作成した）**洪水浸水想定区域**に基づき、**自ら避難方法を検討する**ものとします。

出典：全国宅地建物取引業協会連合会「重要事項説明書（一般売主）
土地建物の売買・交換用」（抜粋）

3 近年追加された法令制限

① 調査する法令の選定と更新

多数の法令と改正への対応が調査の課題

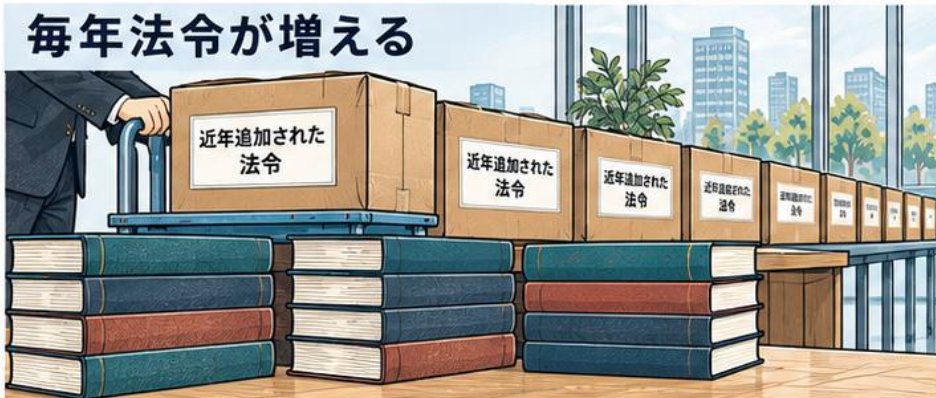
- ・ 売買の法令制限は宅建業法施行令第3条第1項

紛争が多い理由

法令数が多い



毎年法令が増える



調査の進め方

地域と物件で調査項目を絞り込む



近年追加された法令に目を通す



3 近年追加された法令制限

② 福岡市・糸島市の盛土規制

両市とも全域で盛土規制法の運用開始

・福岡市は令和7年5月26日、糸島市は同年10月1日

【全宅連版：重説書式】 その他の法令制限

☐ 古都保存法	☐ 都市緑地法	☐ 生産緑地法	☐ 特定空港周辺特別措置法
☐ 景観法	☐ 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	☐ 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	☐ 被災市街地復興特別措置法
☐ 新住宅市街地開発法	☐ 新都市基盤整備法	☐ 旧市街地改造法	☐ 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
☐ 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	☐ 流通業務市街地整備法	☐ 都市再開発法	☐ 沿道整備法
☐ 集落地域整備法	☐ 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	☐ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	☐ 港湾法
☐ 住宅地区改良法	☐ 公有地拡大推進法	☐ 農地法	☐ 宅地造成及び特定盛土等規制法
☐ マンション建替え円滑化法	☐ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	☐ 都市公園法	☐ 自然公園法
☐ 首都圏近郊緑地保全法	☐ 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	☐ 都市の低炭素化の促進に関する法律	☐ 地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律
☐ 水防法	☐ 下水道法	☐ 河川法	☐ 特定都市河川浸水被害対策法
☐ 海岸法	☐ 津波防災地域づくりに関する法律	☐ 砂防法	☐ 地すべり等防止法
☐ 急傾斜地法	☐ 森林法	☐ 森林経営管理法	☐ 道路法
☐ 踏切道改良促進法	☐ 全国新幹線鉄道整備法	☐ 土地収用法	☐ 文化財保護法
☐ 航空法	☐ 国土利用計画法	☐ 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	☐ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
☐ 土壌汚染対策法	☐ 都市再生特別措置法	☐ 地域再生法	☐ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
☐ 災害対策基本法	☐ 東日本大震災復興特別区域法	☐ 大規模災害からの復興に関する法律	☐ 重要土地等調査法

必ずチェックし、
規制内容を説明

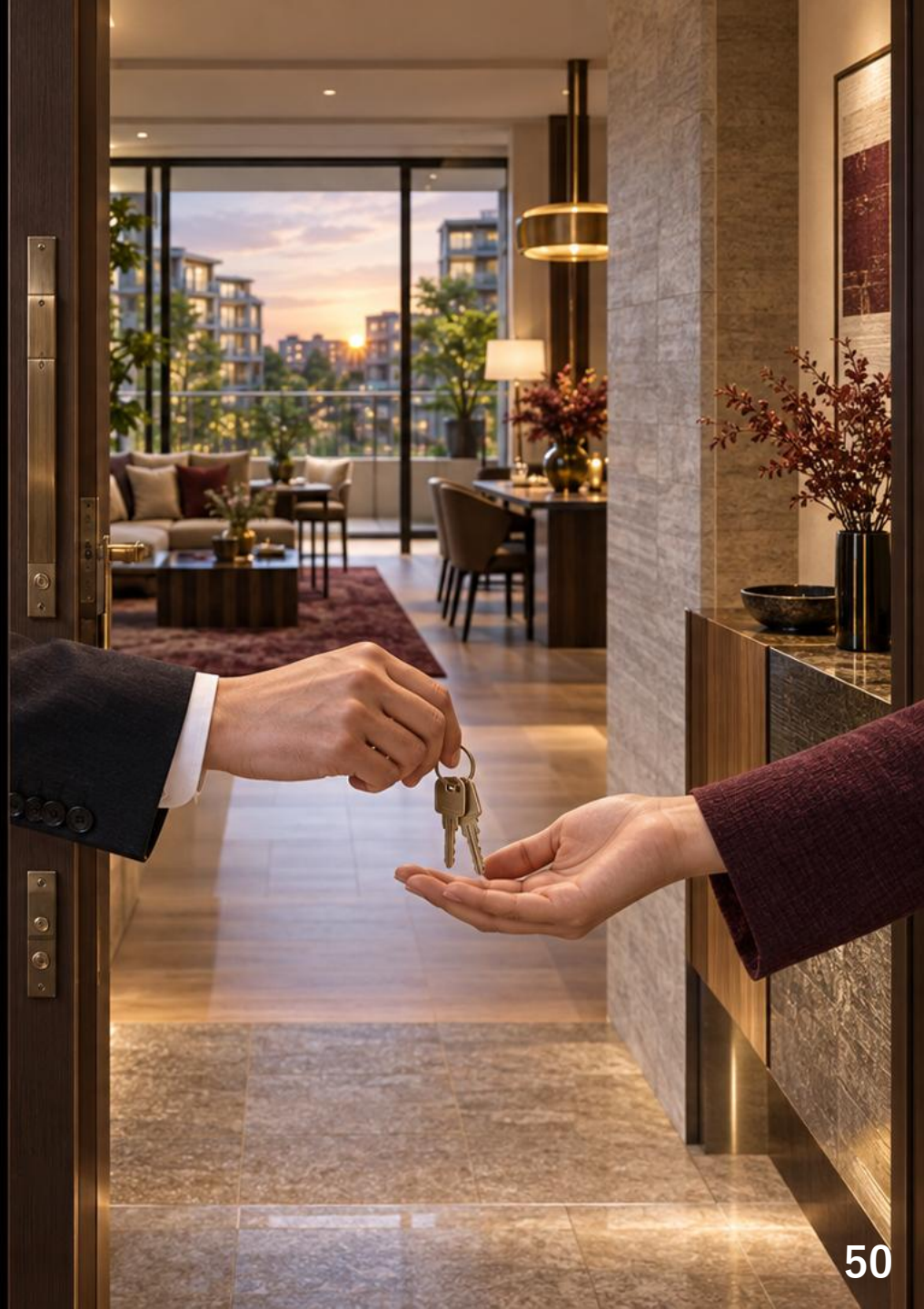
☐ 宅地造成及び
特定盛土等規制法



賃貸編

Ⅵ 居住用建物

- 1 告知事項の不告知
- 2 人の死の告知に関する
ガイドライン



1 告知事項の不告知

① 入居後に判明した自殺の事実

借主が貸主・媒介業者へ数百万円を請求

- 競売で取得した貸主から賃貸の媒介依頼
- 入居後に近隣から聞き、家賃・転居費・慰謝料を請求

競売でアパートを取得



賃貸借契約
過去の自殺を
告知せず仲介

入居後...



自殺があったことを
近所の人から聞く

引越し費用など 賠償請求



1 告知事項の不告知

② 借主が事実を知るきっかけ

近隣の話やインターネットで事実が判明

- ・初めて媒介する物件では、過去の情報が不足
- ・管理物件では、記録漏れや記録の点検漏れ

近隣からの伝聞



インターネットへの掲載



1 告知事項の不告知

③ 管理記録と告知書の活用

聞き取った事実を記録し、契約前に点検

- ・ 管理物件は、重説作成時に管理記録と照合
- ・ 初めての物件は貸主に告知書の記載を依頼

管理物件



初めての物件



2 人の死の告知に関するガイドライン

① 対象となる取引と告知内容

住宅での人の死について告知の目安を提示

項目	ガイドラインの定め
対象となる物件	住宅（居住用不動産）
告知が必要な人の死	自然死・日常生活の不慮の死以外 （特殊清掃等があれば自然死も対象）
告知の時期（売買）	期限の定めなし
告知の時期（賃貸）	発生からおおむね3年 （特殊清掃等は発覚から）
告知する内容	発生時期、場所、死因、特殊清掃等の有無

2 人の死の告知に関するガイドライン

② 告知の例外と調査の範囲

告知書による照会が通常の調査の基本

告げなくてよい場合

自然死・日常生活の不慮の死
(特殊清掃等があれば除く)

賃貸で発生からおおむね3年経過
隣接住戸・通常使わない共用部分

期間を過ぎても告げる

事件性・周知性・社会的影響が
特に高い事案

買主・借主から事案の有無を
問われた場合

調査の範囲

売主・貸主・管理業者に
告知書等で照会

周辺住民への聞き込みや
自発的な調査は不要



告知書に記載がなくても、知っていれば告げる

賃貸編

VII 事業用建物



- 1 法35条以外の法令制限
- 2 【全宅連版】 事業用建物賃貸の重説書

1 法35条以外の法令制限

① 紛争の概要 開業できず解約になった事例

法令制限で開業できない

- ・ 建築協定違反で解除、**修繕工事費と営業補償**を請求される
- ・ 容積率超過で使用できず解約、**賠償430万円**を請求される



1 法35条以外の法令制限

② 紛争の原因 貸借で説明義務がある法令

貸借の法令制限欄は3つしかない

- ・ 根拠は**施行令3条3項**、新住宅市街地開発法など3つの法律
- ・ 該当しなくても、**風営法**や**消防法**で開業できないことがある



1 法35条以外の法令制限

③ 紛争の未然防止 借主に調査期間を与える特約

開業できなければ白紙解除にする

特約・容認事項（参考文例）

- 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○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**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すみやかに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、賃貸人及び媒介業者に請求しないものとします。

2 【全宅連版】事業用建物賃貸の重説書

全宅連書式には追加の法令制限欄あり

2 法令に基づく制限の概要等

法令名	☐ 新住宅市街地開発法 32 条 1 項の制限		
制限 ☐ 有・ ☐ 無	☐ 新都市基盤整備法 51 条 1 項の制限		
	☐ 流通業務市街地の整備に関する法律 38 条 1 項の制限		
制限の内容			
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	☐ 外・ ☐ 内→説明
	土砂災害防止対策推進法	土砂災害警戒区域	☐ 外・ ☐ 内→説明
	津波防災地域づくり法	津波災害警戒区域	☐ 外・ ☐ 内→説明
	都市計画法・建築基準法 ☐ 資料参照	都市計画区域	内
		区域区分	外
		用途地域	
		都市計画施設の区域	☐ 外・ ☐ 内
備 考			

※店舗、事務所、倉庫その他用途によって、別に消防法、風営法其他法令の制限を受けることがあります。その場合は、具体的な利用計画についてその他の法令の制限の確認が必要になります。

・ 売買の基本調査項目
(用途地域・
都市計画施設など)

・ 消防法や風営法など、
借主の営業に関する
制限に注意喚起

全宅連版の書式では、
法令上の制限の
説明事項を追加

まとめ 物件調査の勘どころとは

時間と空間を少し広げて調べる

- ・ 時間：過去の売却、区域への編入予定、境界標の設置時期
- ・ 空間：隣地の台帳、2項道路の反対側、騒音や臭気の施設

時間

過去

告知事項・航空写真
浸水実績図、など

将来

受益者負担金
ハザードマップ、など

空間



空中

高圧送電線
航空機（騒音など）

面的

騒音・臭気
セツバック、など

地下

生活関連施設
地中埋設物、など

まとめ 重要事項説明の紛争を未然に防ぐには 予兆があれば特約・容認事項に書く

基本に忠実な調査・確認

時空間を少し広げて

一步踏み込んだ調査・再確認

危険な予兆・前兆が
見つかったら

特約・容認事項の書面記載