

重要事項説明書の書き方

- 1 特約・容認事項の現状と必要性
- 2 契約の目的を具体的に記載する
- 3 社会通念上の瑕疵や費用負担の容認



株式会社ときそう
不動産鑑定士 吉野莊平

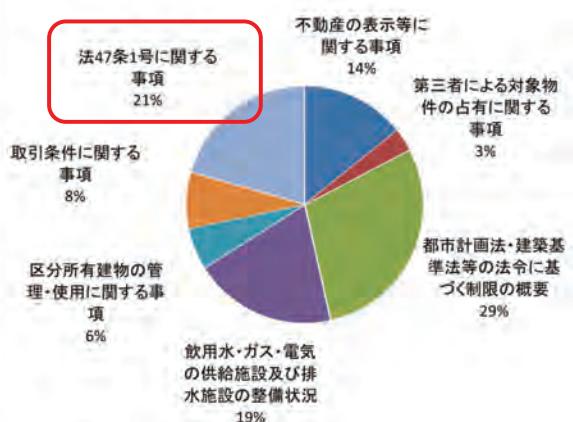


はじめに -本研修会の目的-



全宅連[新訂版]わかりやすい重要事項説明書の書き方

法47条1号に関する紛争は21%



1. 近年、**宅建業法47条1号二（法定外事項）**に関する紛争が増えている
2. 書式定型文で対応できないケースが増えてきている
3. 本研修会では (1) 紛争事例→ (2) 書面の記載例という形で解説

1 特約・容認事項の現状と必要性

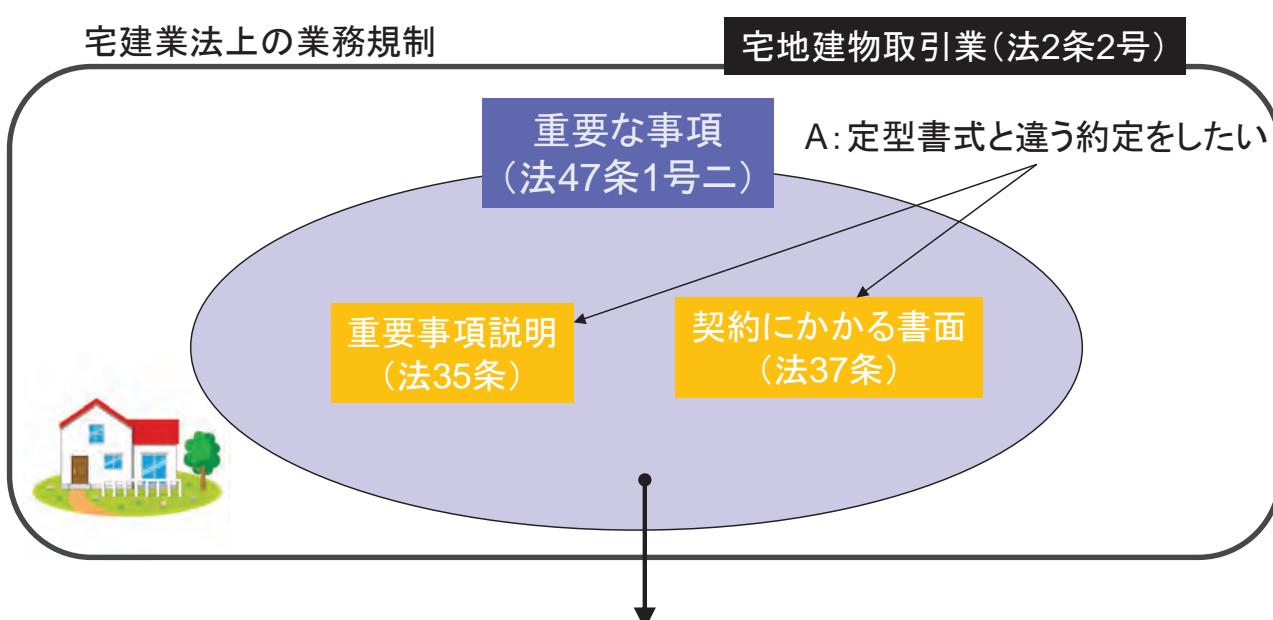
1. 特約容認事項が必要な場面
2. 特約容認事項の一般的傾向
3. 注意したい特約容認事項



3

1 特約・容認事項の現状と必要性

1. 特約容認事項が必要な場面（2つのケース）



B: 法定事項以外に関する紛争防止

1. 通常の調査で、**危険な予兆・前兆を知る**
2. **当事者へ伝える** (特約・容認事項)

4

1 特約容認事項が必要な場面（2つのケース）

A 契約書（定型文）と違った約定をする場合（全体の約3割）

B 危険性を当事者に伝え、紛争を未然に防ぐ場合（全体の約7割）



通常の調査で確定できない

① 将来不確実な事項



契約時の正しい説明が、後に状況が異なり紛争となるケース

② 調査が困難な事項

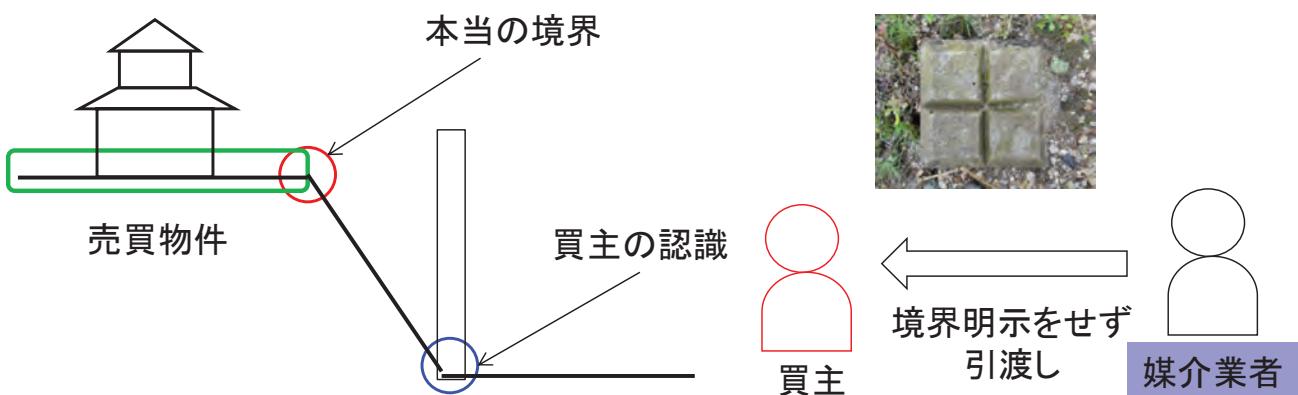


調査が物理的に不可能、調査に過分の費用が発生するケース

5

「A 契約書(定型文)と違った約定をする場合」の例

– 境界明示を省略して紛争になるケース –



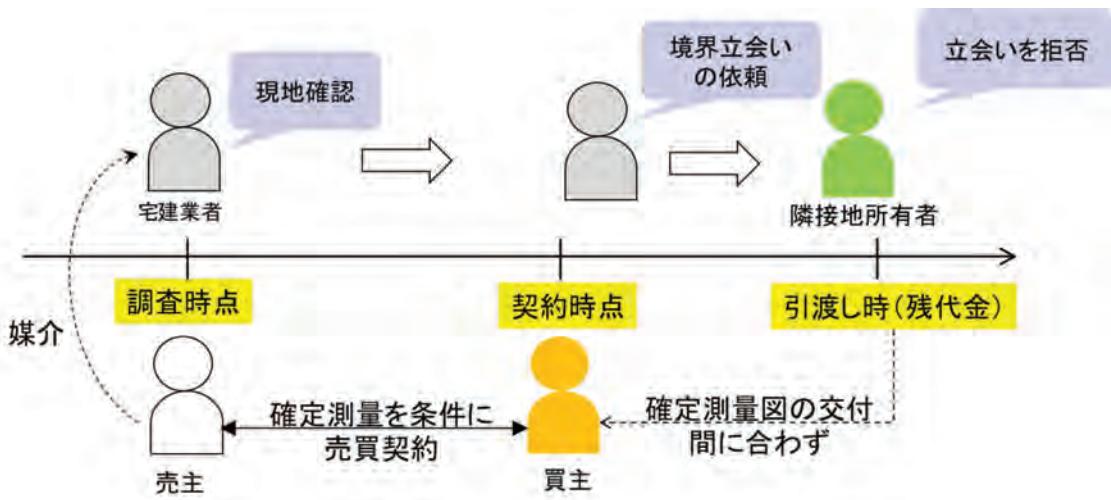
〈重説・契約書の実例〉 一 境界明示を省略する場合 一

第●条（境界の明示）の定めに関わらず、買主は、本物件土地に関し、売主が境界明示を省略することを承諾の上買い受けるものとし、将来本物件土地の面積、形状に数量及び認識に違いが生じても、買主は売主及び媒介業者に対して何らの異議を申し立てないものとします。

6

Bの① 「将来不確実な事項」 の例

– 確定測量図の交付が間に合わず紛争になるケース –



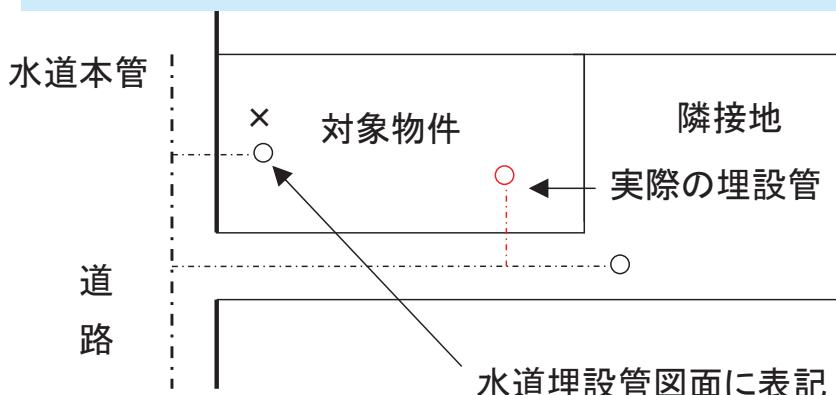
<重説・契約書の実例> 一 引渡しまでに売主が確定測量をする場合

本契約条項第●条（売買対象面積）の定めにかかわらず、売主は残代金支払日までに自己の責任と負担において、隣地所有者等の立会い（法務局の職権による確定も含む）を得て、所定の資格のある者に本物件の確定測量及び分筆登記を行わせ、その結果を確定測量図を添えて買主に通知するものとします。この場合、売主の責に帰さない事由により残代金支払日までに隣地所有者との境界確認の不調等により、**確定測量及び分筆登記が完了できなかった場合は、売主・買主は無条件にて本売買契約を解除できるものとします。**

7

Bの② 「調査が困難な事項」 の例

– 水道埋設管図面・下水道台帳の記載誤りで紛争になるケース –



<重説・契約書の実例> 一 図面と現況が相違している場合

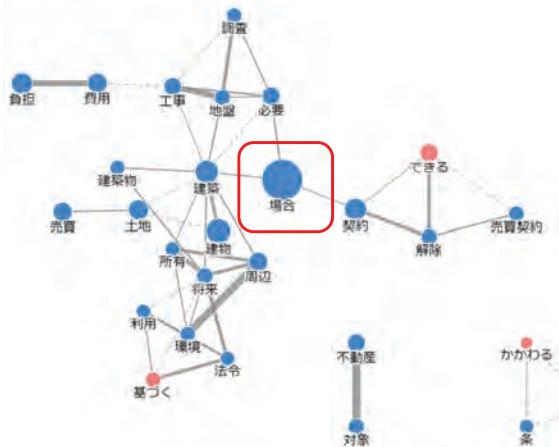
- 上水道・都市ガス・公共下水道等の供給施設については、それぞれ設備事業者より提供された施設配管図および各施設担当者からの告知をもとに調査説明したもののあり、**実際の配管状況と相違している場合があります。また敷地内引込管については経年劣化の為使用出来ない場合があります。**
- これらに関し、目視不可能な地中埋設管、建物下にある施設等については確認しておりません。現況とこれら図面の内容とが異なることで**施設などを新設又は交換される場合、その掘削、配管設置等にかかる工事費用等はすべて買主の負担となります。**

8

2. 不動産取引における一般的傾向 【特約・容認事項】

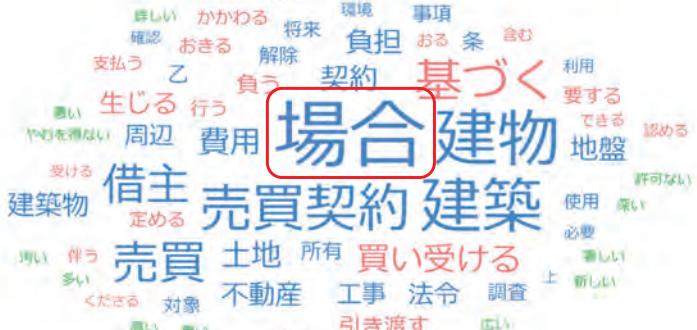
共起キーワード

(文章の中で単語の出現パターンが似たものを線で結んだ図)



ワードクラウド

(文章の中で使用頻度が高い単語を頻度に応じた大きさで図示)



※売買・賃貸契約書1082件から
テキストマイニングツールを利用

■ 出現頻度の高い単語は、『場合』

- 取引物件に●●する場合、△△が必要になります
- の場合、××の費用は買主の負担となります

■ 想定される危険性に応じて取り決めが約定されている傾向

9

2. 不動産取引における一般的傾向 【特約・容認事項】

危険な兆候が実現した

場合

どうなるのか？

- 契約の目的に適合しなかった
- 瑕疵があった
- 想定外の費用負担、etc…

- 契約を解除できる
- 買主(売主)が負担する
- 容認(受忍)する、etc…



調査確認から、危険な予兆・前兆を察知して、
当事者に告知・書面化する



2. 不動産取引における一般的傾向 【特約・容認事項】

特約容認事項で見かけるベスト3

1. 現状有姿

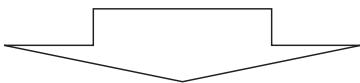
- 当該売買対象物件の引き渡しは、現状有姿となります。
- 本契約は現状有姿のため、契約不適合責任は負いません

2. 地盤・地中埋設物

- 本物件土地に、建築物等を建設（建築）する際の地耐力調査費用及び地耐力強化工事等、建築に付随する費用は、すべて買主負担とします。
- 本物件に建物を建築する際、建築を依頼する建築会社から地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては、地盤補強工事等が必要となる場合があります。これら地耐力調査および地盤補強工事等については、別途費用が発生します。

3. 周辺環境

- 対象不動産周辺は第三者所有地となっているため、将来建築物が建築（または増改築）される場合があります。建築された場合、日照・眺望・風向・景観等に影響ができる場合があります。
- 買主は対象不動産の周辺環境および近隣関係を十分確認した上で売買契約を締結するものであり、本売買契約締結後、買主は売主及び宅建業者に対して、当該周辺環境および近隣関係について苦情を申し出ず、また、周辺環境および近隣関係に変化が生じても、損害賠償その他異議を申し出ないものとします。



特約容認事項を書いても、有効とならないケースもある

11

3. 注意したい特約容認事項 その1 (AB共通)

- 強行規定から無効とされるケース -

任意規定
= 特約は有効

強行規定(法規)



〈条文から強行規定(無効)とされている例〉

1. 宅地建物取引業法38条2項、39条3項、40条2項、など
2. 消費者契約法8条、9条、10条、など
3. 借地借家法9条・16条・21条、など
4. 民法第90条（公序良俗）、改正民法の連帯保証人など

12

3. 注意したい特約容認事項 その2 －A 定型文を変更する場合－



【事案概要】

(平成28年4月13日 東京地裁 判決)

1. 買主が購入した土地に産業廃棄物が大量に見つかったため、売主に損害賠償を請求
2. 売主は特約により瑕疵担保責任は免責されていると主張

【判決の要旨】

1. 瑕疵担保責任の条文を破棄とした特約は、民法の原則に委ねる趣旨に解される
2. 「現況建物で売買する」との特約は、瑕疵担保責任免責が明示されていると言え難い
→ 瑕疵担保責任として埋設物の撤去及び土壤調査のために支出した1,339万円が確定
<仲介会社は瑕疵担保責任で買主は救済されるから、理由がないとされた>

13

3. 注意したい特約容認事項 その2 －A 定型文を変更する場合－

契約不適合責任は任意規定

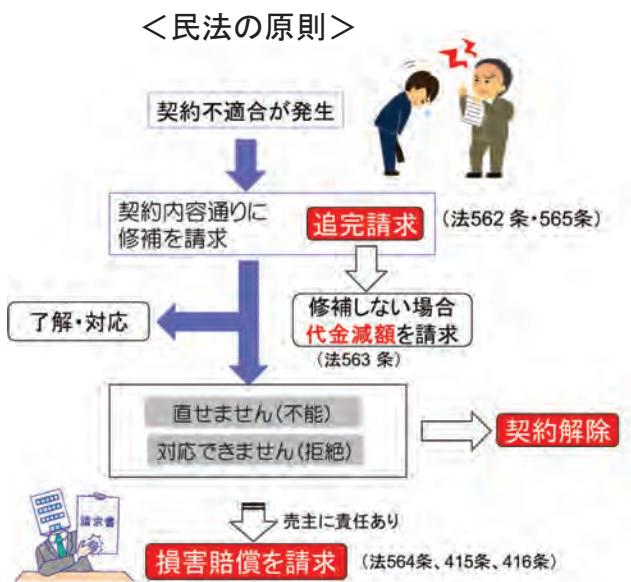
= 特約条項で別の定めをすることも可能



『第〇条(契約不適合責任)は削除(抹消)
とだけ記載しない』

<合計26事例>

— 民法の原則に従う趣旨の文例になる —



(東京地裁 平28年4月13日判決)

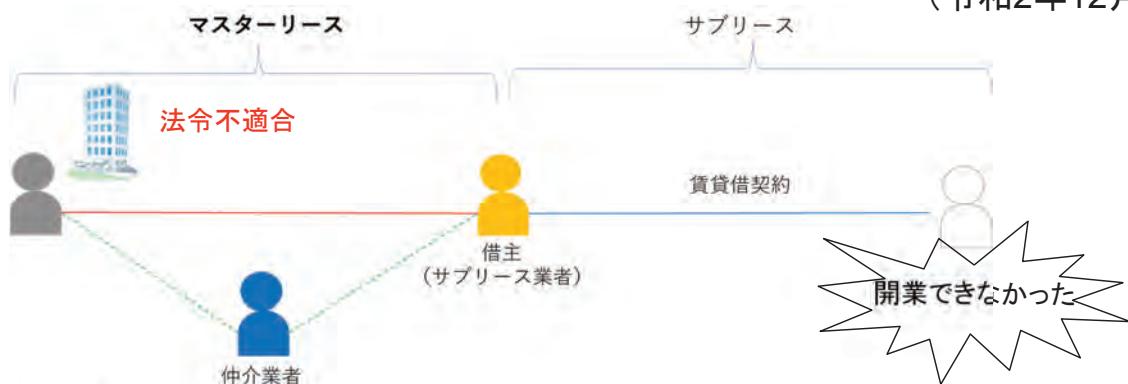
1. 判例では、瑕疵担保責任に関する条文を破棄するとした特約は、特約を排除して民法の原則に委ねる趣旨に解されると判示
2. 特約条項は具体的に記載しておく (=その条項を適用しない)

14

3. 注意したい特約容認事項 その3

一 B 特約が有効とならなかったケース(法令不適合建物の賃貸) 一

(令和2年12月和解)



【事案概要】

建物をサブリース会社へ賃貸したところ、転借人が開業にあたり確認済証がなく、防火規定をはじめ建築基準法に抵触することが分かり、サブリース会社から解約と損害賠償を求められた（1000万円で和解）

<賃貸借契約書に記載されていた特約>

- 本件貸室を使用収益するにあたり、本件貸室及び本件建物の修繕等が必要になる場合があるが、乙（借主）は、本件貸室内の内装設備工事だけでなく、本件貸室及び本件建物に関する補修・補強等の一切の工事費用に関して、自らの責任と費用で対応するものとする。

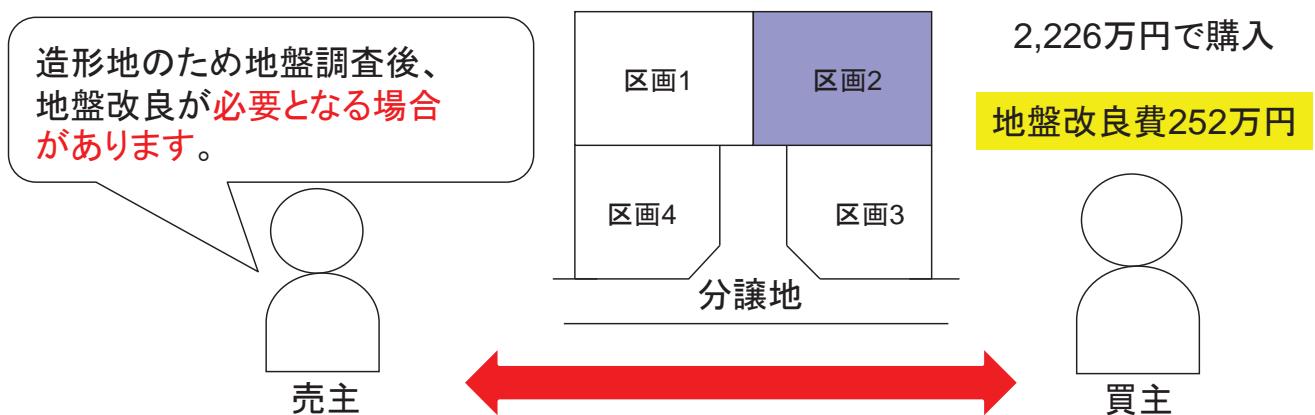
【裁判官の心証開示】

- 特約は瑕疵担保責任免除と解せないので、瑕疵担保責任は負う。したがって、賃貸人の責任は免れない
- また、瑕疵担保責任を免除するならそれを明確にすべきで、不明確なまま紛争を招いたのは仲介業者の説明義務違反を免れない、との裁判官の説明

15

3. 注意したい特約容認事項 その3

一 B 特約が有効とならなかったケース 一



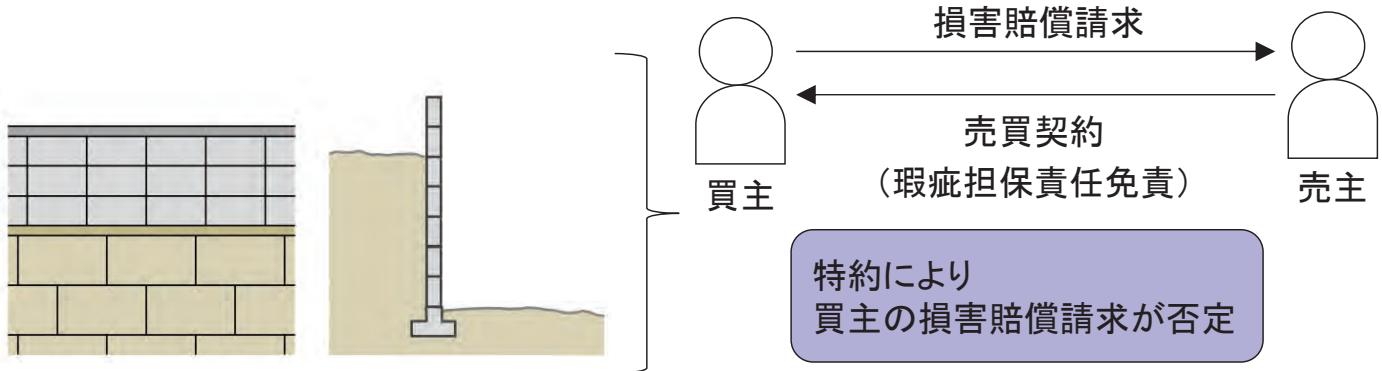
(名古屋高裁 平成22年1月20日判決)

1. 分譲地を金2,226万円で購入。購入時のパンフレットには「造形地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」との記載があった。
2. 購入後の地盤調査の結果、該当土地は地盤が軟弱で建物建築に適さず、地盤改良工事が必要と分かった。その工事費用は252万円。
3. 一審では、買主の請求が棄却されたが、2審では、「売主には瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、工事費用252万円及び遅延損害金の支払い義務がある」とする判決が出た。

16

3. 注意したい特約容認事項 その3

— B 特約があつたため責任を免れたケース(擁壁の欠陥) —



(東京地裁 平29年9月12日判決)

1. 買主が購入した建物付土地に擁壁のひび及びスラブの老朽化の隠れた瑕疵が存在したとして、売主・仲介業者に瑕疵に係る説明義務違反と売主に瑕疵担保責任に基づき、諸費用を含む購入代金と転売価格との差額を賠償請求
2. 瑕疵は認められたが、下記の特約条項が記載されていたため、**買主の損害賠償請求が否定された**
 1. 建築物を建築する場合、地盤補強工事等が必要になる場合がある。同工事等を行う場合は買主の負担と責任において行う。
 2. 買主は、敷地と隣接地間に高低差があり、建物を再建築する場合、関係行政庁より、擁壁工事・建物基礎工事等につき指導を受ける場合があること及び南側擁壁は検査済証が発行されていないことを了承の上、買い受ける。

17

3. 注意したい特約容認事項 【特約容認事項の記載ポイント】

A 契約書（定型文）と違った約定をする場合

具体的に書く
(単に削除と書かない)

B 危険性を伝え、紛争を未然に防ぐ場合

① 将来不確実な事項



② 調査が困難な事項



物理的に不可能

<特約容認事項>

これらが実現した

場合

どうなるのか？

18

(前回講演より) 令和元年第2回業務研修会

法35条以外に相手方に説明すべき事項(47条1号二)とは

1 相手方の個別事情・要望等に適合していない項目



2 瑕疵や費用負担が予想される項目



19

(公社)新潟県宅地建物取引業協会 令和3年度第2回業務研修会

2 契約の目的を具体的に記載する

～ 個別事情・要望等の記載例 ～

1. 契約の目的の確認
2. 書面の記載の仕方



20

1. 契約の目的の確認 – 法令不適合の中古マンション –

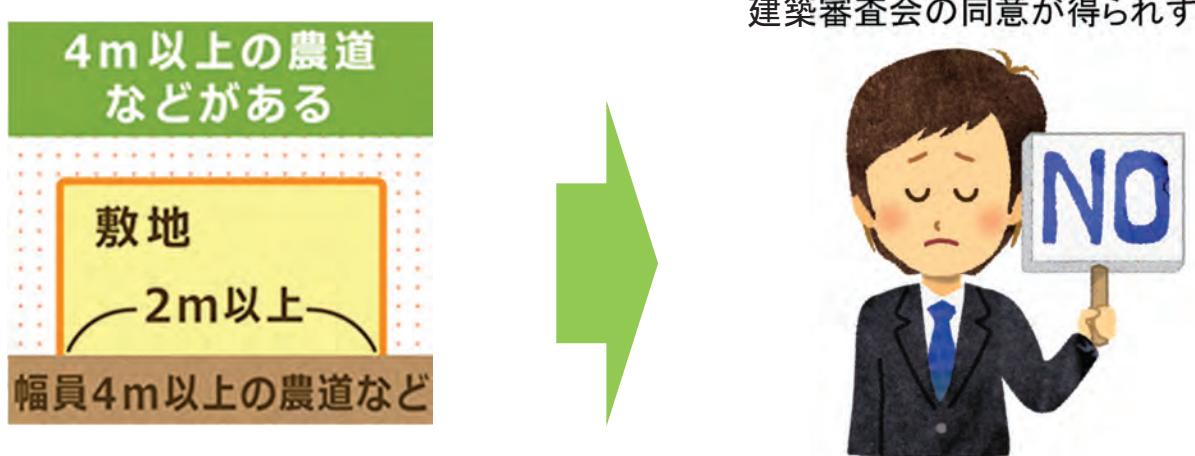


(東京地方裁判所平成28年8月30日判決)

- 中古マンションを購入した買主が、売主（宅建業者）に対し、法令不適合（容積率超過）等の瑕疵が存する等と主張し、契約解除を求めた（今後も住み続けることに争いがない）
- 裁判所は、違反の程度が大きなものとはいえず、違反が買主の居住目的を阻害するものとまではいえないこと等から契約目的を達せられない瑕疵とは認められず、説明義務違反もないとして、買主の請求が棄却された

21

1. 契約の目的の確認 – 接道義務 –



(東京地方裁判所平成21年11月12日判決)

- 土地建物を購入した買主が、既存建物を取り壊して建物を新築しようとしたところ、接道義務に抵触する（旧43条1項但書きの許可が降りない）ことが判明、仲介業者に対して重説義務違反を理由に損害賠償を提訴
- 裁判所は、仲介業者は①建築基準法上の道路ではないことを説明しており、②買主から建替えの話は聞いていないとして、買主の請求を棄却
- 逆に、買主から建物建築という購入目的が告げられていた場合に、仲介業者と売主の責任が認められた判例もある（東京地方裁判所平成21年4月13日判決）

22

1. 契約の目的の確認

【物件調査のポイント】 できるだけ具体的に把握

店舗(×) → 物販店舗、飲食店舗(○)

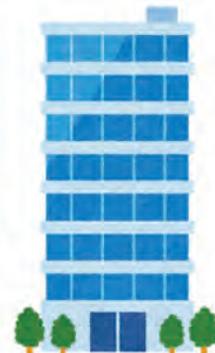


1 建築物などの使用用途

木造
2階建て



RC造
7階建て



2 予定建物の構造・規模(階・床面積)

売買でも賃貸でも取引態様に関係なく、必ず相手方には契約の目的がある。

目的に支障ある事項が、相手方にとって重要な事項

(1) どのような利用をするか

専用住宅（自らの居住を目的）、事業（店舗・物販）、賃貸目的、転売目的

(2) そのために何をするのか

■ 更地の場合

建築（新築：建築計画の内容）、開発（計画内容）、現状維持（駐車場、資材置場、借地）、転売など

■ 建物付きの場合・・・以下のどれか

①現状維持、②増改築、③リフォーム、④建替え、⑤用途変更、⑥取壊し

■ その他外構工事など（例：ブロックフェンスの高さ、など）

23

2 契約の目的を具体的に記載する

2 書面の記載の仕方

		そのために何をするのか									
		更地				建物付き					
どの よ う な 利 用 を す る か	建築	開発	現状維持	転売	現状維持	増改築	リフォーム	建替え	用途変更	取壊し	
	専用住宅										
	事業用										
	賃貸目的										
	転売目的										

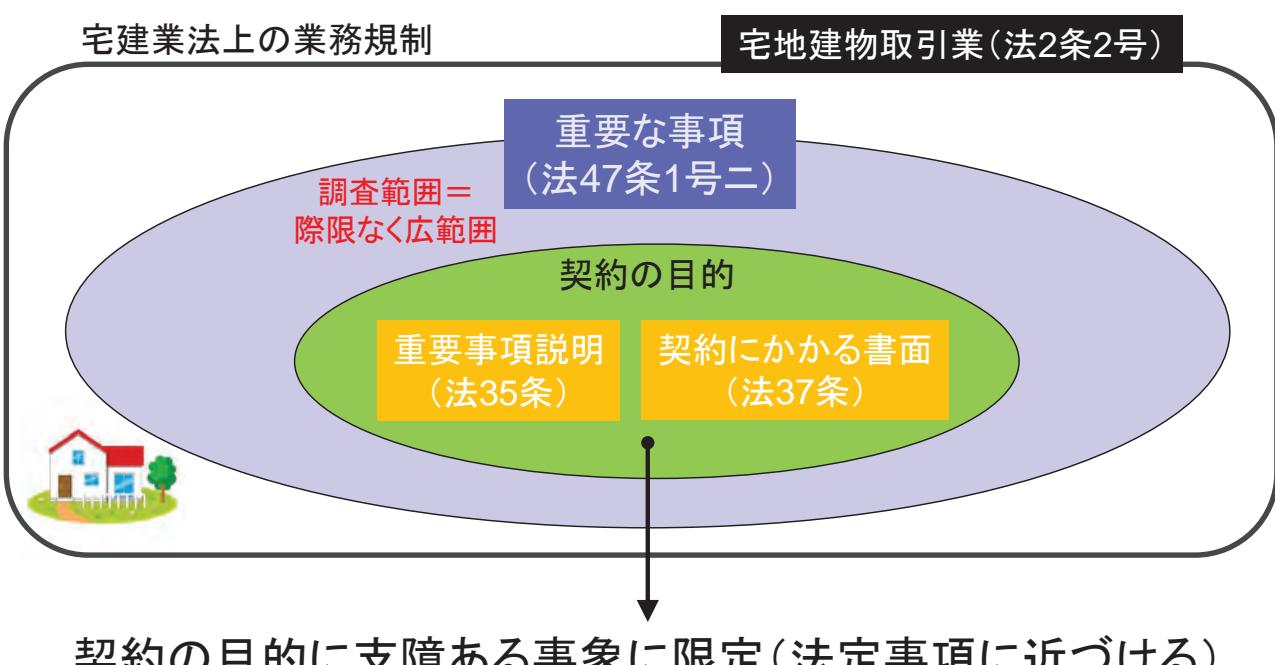


<重説・契約書の実例>

売主及び買主は、買主が自己の居住を目的として現状のまま本物件を購入することを確認しました。

24

2 書面の記載の仕方



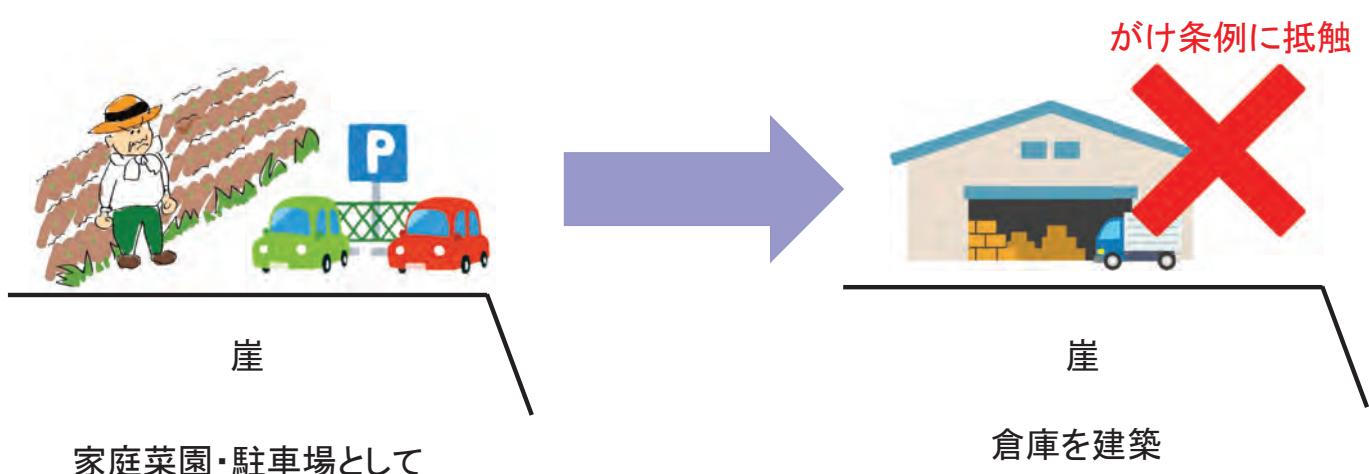
契約の目的に支障ある事象に限定(法定事項に近づける)

- 調査確認すべき事項は、「契約の目的」に叶うかどうか
- 目的が不明瞭だと、調査範囲が際限なく広がる可能性あり

25

2 書面の記載の仕方

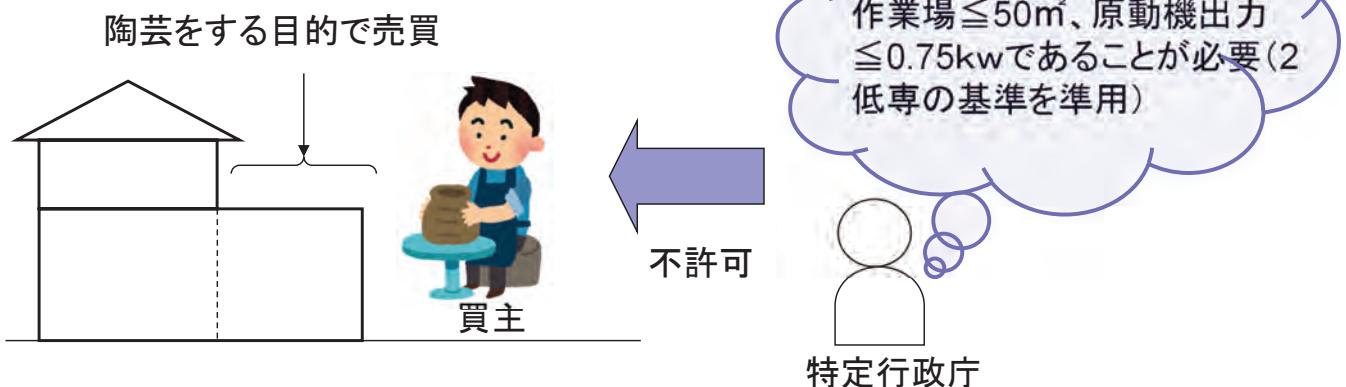
– あとで契約の目的が変更になり、紛争になるケース –



1. 家庭菜園・駐車場として利用する目的で土地を購入 (口頭で確認、**書面に記載せず**)
2. 後から買主が倉庫を建築することになり「掛け条例」に抵触、クレームになる
3. 宅建業者は1の点を告げ反論したが、説明不足を理由に訴訟を提起される

26

2 書面の記載の仕方 (令和2年6月和解)



【事案概要】

- 売買物件で、陶芸に使う動力が建築基準法48条の用途制限に抵触
- 本件は第1種中高層住居専用地域の用途制限（原動機0.75Kw以下）に抵触し、買主の目的が達成できず損害賠償を請求されている
- 宅建業者の主張によれば、「陶芸家の方との取引がないので、確認して欲しい」と買主に調査を促している

【裁判官の心証開示】

1. 原告が陶芸をしていたという情報は与えられていたし、窯について具体的なことは伝えられていなかったとしても、窯の大きさは伝えられており、**そこから重量も相当なものであることは予想がつき**、相当の電力が必要であることも想定できるため、今回問題となった電力制限に関する調査の端緒があったのではないか
2. 原告の300万円の請求に対し検討、130万円で和解

27

2 書面の記載の仕方 <①買主が事業を行う場合>

どのように利用をするか		そのために何をするのか									
		更地				建物付き					
		建築	開発	現状維持	転売	現状維持	増改築	リフォーム	建替え	用途変更	取壊し
どのよ うな利 用をす るか	専用住宅										
	事業用										
	賃貸目的										
	転売目的										

陶芸

<重説・契約書の実例> 一 相手方が特殊な事業を予定している場合 一

1. 売主及び買主は、買主が建物を●●の事業を目的として用途変更するため、本物件を購入することを確認しました。
2. 買主は、購入後に予定している業種・業態が**本物件で開業可能かどうか**、契約までに自らの責任において確認するものとします。

28

2 書面の記載の仕方 <②買主が宅建業者の場合>

買主業者の契約目的を具体的に記載する



リフォーム再販



宅地分譲

買主(宅建業者)にも、**調査確認義務**を約定



<紛争の背景> 平成29年4月1日宅建業法の改正

- 宅建業者は営業保証金等の**弁済権利者**から除外
 - 買主宅建業者から自己救済のために仲介業者を訴訟提起するケースが多くみられる
- **書面の交付**で済ませる・・・内容が不十分、誤字脱字がある

<対策>

買主（宅建業者）にも、**調査確認義務を約定**しておく

【再販業者が買主の場合（書式の実例）】

1 買主は再販にあたり引渡しまで事前に本物件について再販活動に支障がないかどうか、契約までに契約の目的に適合しているかどうか、自ら調査確認を行うものとし、その結果、もし本物件の再販が困難であることが判明した場合、売主又は買主は契約を解除することができる（または自動的に解除される）。

2 もしこれにより契約が解除された場合、売主は遅滞なく受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならず、買主はそれまで発生した費用や違約金等について売主及び媒介業者に対し、何ら違約金等の賠償請求はできないものとする。

29

2 書面の記載の仕方 <③売主に負担が発生する場合>

		そのために何をするのか									
		更地				建物付き					
どのような利用をするか	建築	開発	現状維持	転売	現状維持	増改築	リフォーム	建替え	用途変更	取壊し	
	専用住宅										
	事業用										
	賃貸目的										
	転売目的										



<重説・契約書の実例> 一 売主負担で取り壊しを予定している場合 一

1. 売主は、本物件引き渡しまでに、本物件上、地中に存在する売主所有の構造物・植栽の解体・撤去を行い、更地にして、同建物登記を滅失するものとする。なお、解体・撤去費用及び建物滅失登記費用については**売主が負担するもの**とする。
2. 建物解体等の工事の着手後、**本売買契約が**、買主の責によらず、解約・解除により**完結できない場合**は、同建物解体等の工事の費用は、本契約書第●条に記載の違約金とは別に**売主が負担するもの**とし、売主は、建物解体等の工事の完了後、速やかに当該工事業者に全額を支払うものとする。

30

3 社会通念上の瑕疵や費用負担の容認

～ 相手方の契約目的に関わらず調査・記載すべき事項 ～

1. 物理的瑕疵
2. 法律的瑕疵
3. 環境的瑕疵
4. 心理的瑕疵
5. その他費用負担の発生



31

3 社会通念上の瑕疵や費用負担の容認

相手方の要望等がなくても説明すべき事項



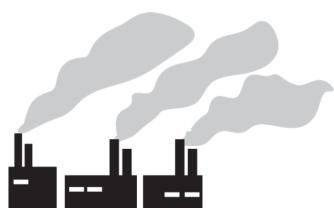
物理的瑕疵



法律的瑕疵

－宅建業者としての対応－

1. 専門家の活用
2. 当事者の容認



環境的瑕疵



心理的瑕疵

1. 近隣へ聞き取り
2. ネットでの情報収集

※共通の調査事項として、売主からの聞き取り(告知書)

32

1.物理的瑕疵 - 地中埋設物 -



浄化槽が埋まっていたケース



産廃が埋まっていたケース

<重説・契約書の実例> 専門家の調査を実施しない場合(一般売主の例)

1. 本件物件は、地中の埋蔵物等に対する調査ならびに土壤汚染に関する専門的な調査が未了であり、売主による土壤汚染調査・地中埋設物調査は行わないものとするが、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します。
2. 土壤汚染については専門家による調査は未了であるが調査はしないものとし、買主はそのことを了承して当該物件を購入するものである。しかし土壤汚染の存在が現認された場合は、双方協議の上、本契約を解約できるものとする。

33

1.物理的瑕疵 - 建築構造の欠陥 -

契約前にインスペクションを実施

重説時に調査結果の概要を説明

説明とは別の、雨漏り・亀裂・傾き不具合を発見

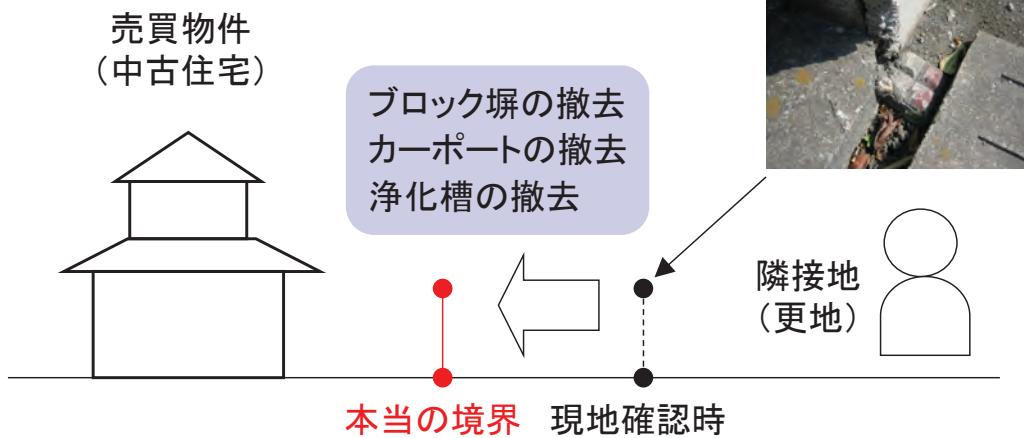


<重説・契約書の実例> 専門家の調査を実施した場合(一般売主の例)

1. 引渡し後に建物状況調査報告書と別の劣化事象が見つかる可能性があります。
 1. その補修に必要な費用は買主の負担となります。
 2. 報告書にない劣化事象の補修に必要な費用が売買代金の2割を超える場合、●月●日までであれば買主は補修にかかる見積書を添えて本契約を解除することができます。
2. なお、建物状況調査の結果に関して媒介業者はその責を負わないことをご了承下さい。

34

1.物理的瑕疵 - 越境 -

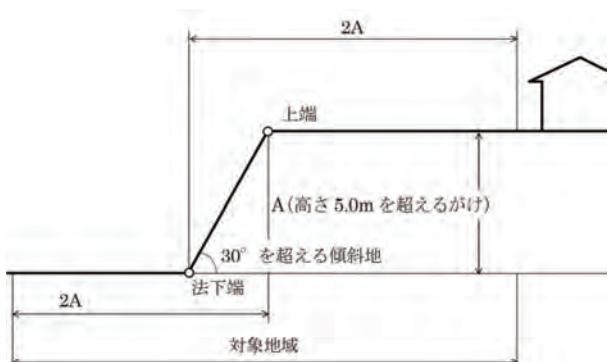


<重説・契約書の実例> 隣地から越境がある場合

1. 売主は、本契約締結後すみやかに前項の隣接地所有者●●氏より、当該越境部分を隣接地所有者が再構築する時までに除去する旨の書面による承諾を取得することとし、売主の責に帰すことのできない事由により同承諾が取得できないときは、●年●月●日までであれば、売主および買主は本契約を無条件にて解除することができます。
2. 買主は、本物件について南西側隣接地（地番●●番）からのプロックの越境があることを確認し、現状のまま買受けることとします。

35

2 法律的瑕疵 <掛け条例> (令和2年10月和解)



(新潟県建築基準条例第8条)

(掛け附近の建築物)

第8条 **高さ5メートル**をこえる掛けに近接する建築物を、掛けの上に建築する場合は掛けの下端と、掛けの下に建築する場合は掛けの上端と、当該建築物との間にその掛けの**高さの2倍以上**の水平距離を保たなければならない。ただし、堅固な地盤又は擁壁を設けたもの等で安全上支障がない場合は、この限りでない。

(2020年10月和解)

【事案概要】

- 掛け条例の説明がなかった（不十分だった）として、買主が仲介業者である被保険者に対して損害賠償請求の訴訟
- 仲介会社は掛け条例の説明を3回の現地案内や、契約の際に説明を行い、重要事項説明書にも明記したことを主張

【裁判官の心証開示】

証人尋問の結果、掛け条例について、重要事項説明書の記載があることから、掛け条例の適用があることについては伝えているが、CD-Rがプリントアウトされていない以上、具体的な内容について説明したとは認定できず、仲介業者に説明義務違反があるとの心証が開示

- ①具体的にどの部分が掛け条例の適用になるか
- ②掛け条例とは、どのような規制であるか（高さの2倍の距離を開けるか、擁壁工事を行う必要があること）
- ③どの部分にどのような制約があるか

について、買主が理解できるように、具体的に説明をしなければならないという判断

36

2 法律的瑕疵 <掛け条例>

全宅連版重説書
<（一般売主）土地の売買・交換用より>

- ①物件の状態
- ②条例の制限内容
- ③費用負担の容認

4 都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要

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"/>

資料参照

<重説・契約書の実例> がけ条例の制限を受ける場合(擁壁なし)

新潟県建築基準条例第8条による制限

物件は北側隣地及び南側の道路境界線付近に高さ5mを超えるがけがあります。当該がけに隣接又は近接して居室を有する建物を建築する際は新潟県建築基準条例第8条による制限を受けます。その場合には、安全な擁壁の設置、または、がけの上の場合には、基礎又は基礎杭等の支持地盤が安定勾配内にある措置等、また、がけ下の場合は土留施設を設置するなどがけの崩壊に伴う当該建築物の敷地への土砂の流入に対して当該建築物の安全性を確保した措置をとらなければならず、通常の建築費用とは別にいざれかの費用がかかり、買主の負担となります。あらかじめご承知おきください。

37

2 法律的瑕疵 <掛け条例>

全宅連版重説書
<（一般売主）土地の売買・交換用より>

- ①物件の状態
- ②条例の制限内容
- ③費用負担の容認

4 都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要

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"/>

資料参照



<重説・契約書の実例> がけ条例の制限を受ける場合(擁壁の適法性が不明な場合)

新潟県建築基準条例第8条による制限

本物件の東側の道路を隔てた場所には約×mの高さの擁壁があり、この工作物の確認は別添「建築台帳記載事項証明書」の通り取得しておりますが検査済証の交付はありません。建物を建築する場合は、別添資料の「がけ条例(新潟県建築基準条例第8条)」の基準に従つて計画する必要があり、その費用は買主の負担となります。

38

2 法律的瑕疵 <住宅ローン減税>

(令和2年3月和解)



<引渡し前>



<引渡し後>

【事案概要】

- 買主は、仲介会社が『住宅ローン減税の対象になる物件と説明した』と主張
- 仲介会社は「説明したことはない」と主張
- 請求額約450万円に対し、200万円で和解

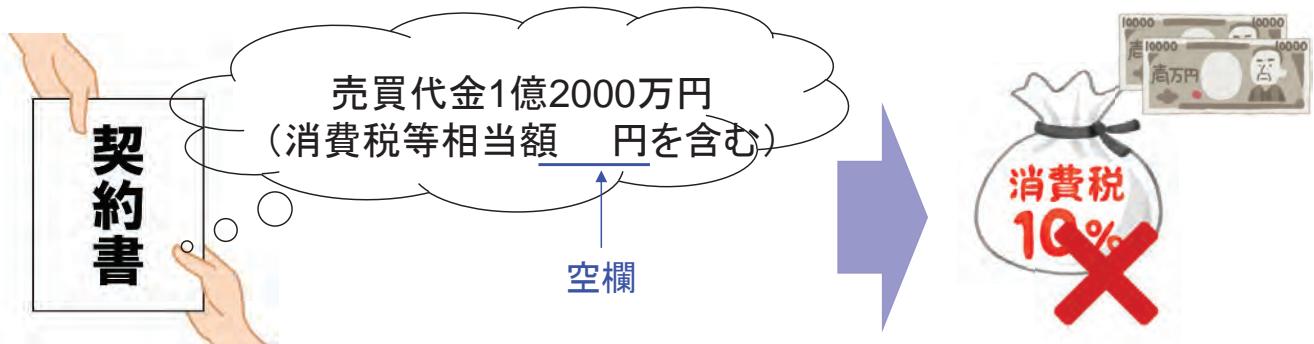
【裁判官の心証開示】

1. 裁判官から、本件については、住宅ローン減税は税務上の事柄といつても買主としては関心が高く、基本的な事柄であるから、責任が生じる可能性は否定できない
2. 今の段階で責任が生じるかどうかは心証を抱いているわけではないが、生じる可能性があることを踏まえて、和解による解決について検討できないかと言われ、和解に応じた

39

2 法律的瑕疵 <消費税に関する判例>

(東京地判 平30・6・6)



消費税相当額を含めず売買したとして、媒介業者に損害賠償請求

【事案概要】 売主が建物の消費税相当額を含めて売買代金を検討させるべき善管注意義務に違反したとして、媒介業者に対し、媒介契約の債務不履行に基づき、消費税相当額等の損害金支払いを求めた

【判決の要旨】 裁判所は、以下の理由から、**売主の請求を棄却した。**

1. 仲介会社と媒介契約締結後、消費税について話題になっていたなかった
2. 買受申込み後、売主は売買について自己の顧問税理士と相談していた
3. 売主が、仲介会社に対し、本件不動産の売買で消費税がかかるか否かについて聞いたが、**税務署や税理士に直接確認するように言った**（専門家と相談する機会を与えていた）

40

2 法律的瑕疵 <税に関する容認事項>

<すまい給付金>

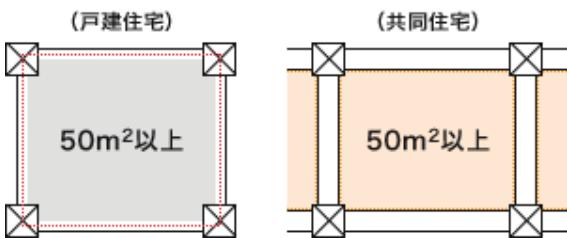
～中古住宅の場合～

- ・給付の対象は、売主が宅建業者であること



<住宅ローン減税>

床面積の測り方



<重説・契約書の実例> 税法に関して自ら確認するよう促す文例

1. <例1> 住宅ローン減税および譲渡・買い替え・贈与等その他の**特例の適用を受ける場合**には、それぞれの要件をご確認のうえ**税務署等にご相談ください**。また所得税、贈与税、相続税については税務署に、不動産取得税については都道府県に、固定資産税や住民税については市区町村にお問い合わせください。
2. <例2> 本物件における不動産の税金に関しては売主、買主それぞれ管轄の税務署、○○県税事務所へ**直接ご確認下さい**。
3. なお、**税金に関して媒介業者はその責を負わないことをご了承下さい**。
4. **住まい給付金制度**については、受給資格要件が購入者の持分割合、都道府県民税の所得割額、入居時期等により決定となるため、**ご自身にてご確認下さい**。

41

3.環境的瑕疵 -騒音・振動・異臭など-



<重説・契約書の実例> 騒音・振動・異臭に気付いた場合

1. 本物件南側約●m先に**烟**があります。その為、季節・気象条件・風向等によっては**塵埃・臭氣等が生じることがあります**。
2. 本物件周辺に**自動車整備工場・店舗等**があるため、営業時間内に**騒音・振動・臭氣等が生じることがあります**。
3. 本物件東側対岸「××埠頭」は、**都市計画法に規定する準工業地域又は工業地域に指定されている**ため、多種多様な工場・作業・倉庫等が操業をしており、当該工場等の操業に伴う**騒音・臭氣並びに工場等の照明・看板（電飾を含む。）等の影響を受ける場合があります**。

42

3 環境的瑕疵 -水害ハザードマップ- 【①提示だけの場合】

【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方】

3の2 水防法の規定による図面における宅地又は建物の所在地について(規則第16条の4の3第3号の2関係)

本説明義務は、売買・交換・賃借の対象である宅地又は建物が水防法（昭和24年法律第193号）に基づき作成された水害（洪水・雨水出水（以下「内水」という。）・高潮）ハザードマップ（以下「水害ハザードマップ」という。）上のどこに所在するかについて消費者に確認せしめるものであり、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む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うこととする。

本説明義務における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（特別区を含む。以下同じ。）が配布する印刷物又は当該市町村のホームページ等に掲載されたものを印刷したものであって、当該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ることとする。

当該市町村に照会し、当該市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップの全部又は一部を作成せず、又は印刷物の配布若しくはホームページ等への掲載等をし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る。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る。

なお、本説明義務については、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ないが、水害ハザードマップが地域の水害リスクと水害時の避難に関する情報を住民等に提供するものであることに鑑み、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。

また、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するとともに、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ることを補足することが望ましい。



市町村等で
最新のマップを入手



おおよその位置・避難所を
示す

43

3 環境的瑕疵 -水害ハザードマップ- 【①提示だけの場合】

全宅連版重説書 <（一般売主）土地建物の売買・交換用より>

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	<input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称： 洪水 <input checked="" type="checkbox"/> 雨水出水（内水） <input checked="" type="checkbox"/> 高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称：	<input type="checkbox"/> 無 (照会先：) <input type="checkbox"/> 無 (照会先：) <input checked="" 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 checked="" 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。	別紙にて提示します

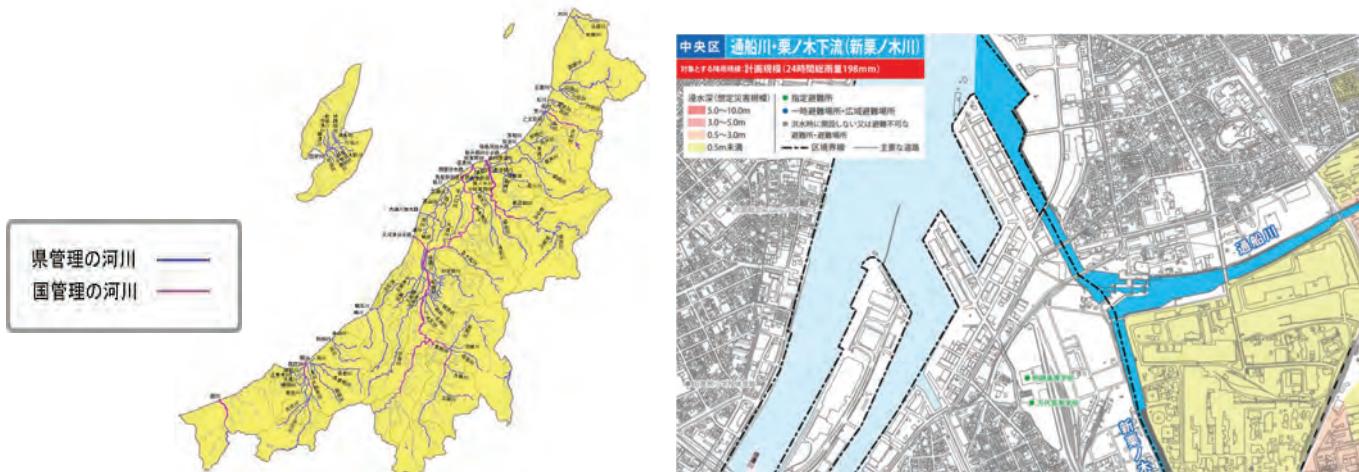
備 考	
-----	--

＜特約・容認事項の一例＞

買主（借主）は、宅建士から水害ハザードマップが提示され、図面上において本物件所在地を確認しました。詳細な内容は自ら市区町村の窓口で確認し、自らの責任において避難方法を検討するものとします。

44

3 環境的瑕疵 -水害ハザードマップ- 【②マップはすべて相手方に提示】



新潟県は洪水予報河川および水位周知河川(38河川:令和2年6月23日時点)の公表が完了
その他河川についても作成・公表を進めている(現時点
で145河川が公表)

新潟市中央区洪水ハザードマップ
(水防法対象外の河川+計画規模のみ)

【新潟県の特徴】

- 水防法の対象河川（洪水予報河川・水位周知河川）以外の河川も浸水予想図が作成されている
- 計画規模しか公表されていない河川がある（想定最大規模の作成はこれから）
- 令和7年度までにすべての一級・二級河川について洪水浸水想定区域図（想定最大規模）が作成される予定

45

3 環境的瑕疵 -水害ハザードマップ- 【②マップはすべて相手方に提示】

<①水防法対象河川かどうか分かる>

<②計画規模かどうか分かる>

想定最大規模降雨を対象とした洪水浸水想定区域図を公表済みの河川（令和3年8月17日時点）					
河川級別	水系名	河川名	公表年月日	(公示年月日)	備考
1	荒川水系	1 荒川	平成30年6月29日	(平成30年6月29日)	水位周知河川
		2 乙大日川	令和2年5月22日	-	-
		3 烏川	-	-	-
		4 堀川	令和2年5月22日	-	-
		5 大石川	令和3年3月31日	-	-
	阿賀野川水系	6 阿賀野川	平成30年6月15日	(平成30年6月15日)	水位周知河川
		7 菅出川	平成29年6月13日	(平成29年6月13日)	水位周知河川
		8 寒波川	平成30年6月15日	(平成30年6月15日)	水位周知河川
		9 新治川	令和元年11月15日	-	-

二級水系の河川

水系名	河川名	河川管理者	公表年月日	(公示年月日)	区域図番号	想定最大規模
大川水系	大川・小俣川・中継川	新潟県	令和3年6月18日	-	二級水系1	○ ○
落堀川水系	落堀川 (舟戸川・柴橋川・見透川)	新潟県	平成20年11月28日	-	二級水系2	○ -
石川水系	石川・百川・笛吹川	新潟県	令和元年12月25日	-	二級水系3	○ ○

①



①想定最大規模降雨を対象とした洪水浸水想定区域図の作成状況
<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/kasenkanri/1356844663380.html>

②

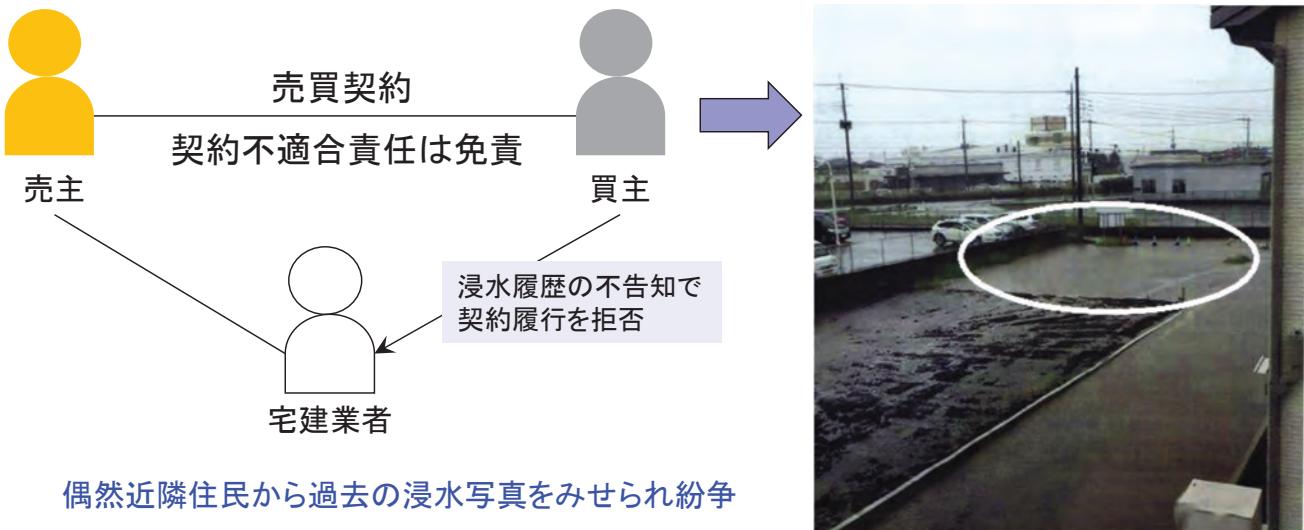


②新潟県内の洪水浸水想定区域図
<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/kasenkanri/1233086526002.html>

- 新潟県のHPでは、①水防法の対象河川かどうか、②計画規模か想定最大規模かが分かる（赤枠）
- 市町村が公表したハザードマップだけでなく、新潟県が公表した洪水浸水想定区域図も相手方に提示すべき（水防法対象河川でなくても、相手方に提示）

46

3 環境的瑕疵 -水害ハザードマップ- 【②マップはすべて相手方に提示】



1. 土地の売買契約後、住宅ローンの承認も受けて決済に向けて準備をしていた
2. 偶然、買主が物件の近隣住民から大雨が降った時の写真を見せられ、仲介業者に対して、このままでは契約履行を続けられないと連絡
3. 仲介業者はあらかじめハザードマップを調べていたが、取引物件の浸水被害はマップに予想されていなかった
4. 最終的に物件の土留め工事や盛土工事を仲介会社が負担することで示談

47

3 環境的瑕疵 -水害ハザードマップ- 【②マップはすべて相手方に提示】

1. 県内の洪水・内水・高潮は、令和7年度までに浸水想定区域が増える
2. それを受け市町村のハザードマップも新規作成・改訂される
3. (個人的見解) 市町村が公表したハザードマップだけでなく、指定権者(国・県)が作成した浸水想定区域図も相手方に提示すべき

全宅連版重説書

< (一般売主) 土地建物の売買・交換用より >

- 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	<input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称: _____ <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称: _____ <input type="checkbox"/> 有 図面名称: _____	<input type="checkbox"/> 无 (照会先: _____) <input type="checkbox"/> 无 (照会先: _____) <input checked="" type="checkbox"/> 无 (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 checked="" 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。	

備考	上記で「有」としている図面には、水防法に基づかない(想定最大規模に基づかない)ものもあります。
----	---

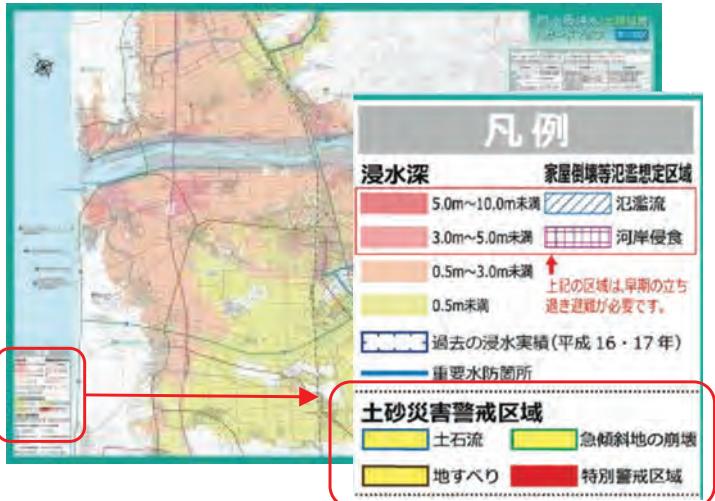
48

3 環境的瑕疵 -水害ハザードマップ- 【③土砂災害警戒区域】

(HP内に掲載されている例)

(土砂災害警戒区域が明示されている例)

The screenshot shows the official website of Kashiwazaki City. At the top, there is a navigation bar with links for '手続' (Procedures), '防災・防犯・消防' (Disaster Prevention, Crime Prevention, Fire), '子育て・教育' (Childcare and Education), '健康・福祉・介護' (Healthcare, Welfare, Care), and '観光・文化・スポーツ' (Tourism, Culture, Sports). Below the navigation bar, a breadcrumb trail indicates the current page: '現在のページ ホーム > 防災・防犯・消防 > 防災 > ハザードマップ・標高マップ'. A main title 'ハザードマップ・標高マップ' is displayed, with several sub-links below it: '柏崎市津波ハザードマップ', '柏崎市洪水ハザードマップ', '柏崎市土砂災害ハザードマップ' (highlighted with a red box), '柏崎市浸水ハザードマップ', and '「標高マップ」を公開'.



【柏崎市】ハザードマップ

【村上市】洪水・土砂災害ハザードマップ

水害ハザードマップには、**土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域も併記**されることがある（水防法 15条3項）

都道府県が区域指定してから、市町村のHMに反映されるまで**時間がかかる**

→ これら区域は別途、都道府県(土木事務所)の窓口確認が必要 49

3 環境的瑕疵 -水害ハザードマップ- 【③土砂災害警戒区域】



<紛争事例の概要>

- 更地の売買を仲介。ハザードマップで土砂災害警戒区域・特別警戒区域に指定されていないことを確認し、説明。引き渡し後に買主は住宅を建築。
- 引き渡し後に**土砂災害警戒区域（特別警戒区域）に指定**されていることが判明。
- 重要事項作成の段階で、県土木に行けば区域に指定される事実は分かったはずと主張、提訴される。

3 環境的瑕疵 -水害ハザードマップ- 【③土砂災害警戒区域】

重説書の書き方 — 水害ハザードマップに土砂・津波の区域が記載されている場合の例—

6 当該宅地が造成宅地防災区域内か否か

宅地造成等規制法	造成宅地防災区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
----------	----------	--

7 当該宅地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 イ. 土砂災害特別警戒区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ <input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
-------------	------------------------------	---

8 当該宅地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 イ. 津波災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ・ <input checked="" type="checkbox"/> 未指定 <input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
-----------------	------------------------------	---

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）における当該宅地の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水 <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：●●市防災マップ <input type="checkbox"/> 無 (照会先：) 雨水出水（内水） <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input checked="" type="checkbox"/> 無 (照会先：●●市地域防災課) 高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input checked="" type="checkbox"/> 無 (照会先：●●市地域防災課)
水害ハザードマップにおける宅地の所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地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 別に提示した水害ハザードマップでは、本件土地が土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域に指定されています（いません）が、現在、区域は解除されています（指定されています・指定される予定です）

51

3 社会通念上の瑕疵や費用負担の容認

4 心理的瑕疵 -自殺・他殺など-

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

＜重説・契約書の実例＞ 過去の自殺・他殺が分かった場合

1. 本物件において〇年〇月頃に自殺がありました。
2. 買主は下記の事実を確認の上、購入するものとします。
 1. 隣家で〇年頃に死亡事件（殺人）がありました

※いつ・どこで・何があったのかを記載（但し、個人情報は伏せる）

52

4 心理的瑕疵 -ガイドラインの概要-

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

(民事上の責任を回避できるものではないことに留意)

①ガイドラインの対象	人の死に関する事のみ
②対象となる物件の種類	住宅（居住用不動産）のみ（※1）
③告知すべき人の死	次のスライド参照
④告知時期	売買は期限なし・賃貸は発生から概ね3年間
⑤告知すべき内容	①場所・②死因（不明な場合を含む）（※2）

(※1)隣接住戸など取引物件以外で発生した心理的瑕疵は、原則として本ガイドラインの対象外

(※2)氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死亡原因、発見状況等は、相手方に告げる必要はない

【ガイドラインURL】

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001426603.pdf>



53

4 心理的瑕疵 -ガイドラインの概要-

1. 告知しなくてよいケース

1. 自然死・生活事故死（但し、**特殊清掃が必要な**腐敗していた場合は告知義務あり）
2. **賃貸で3年が経過した場合**（貸主等に対して、3年を超える事案は一律に記載する必要がないと指示することは宅建業法違反に問われる可能性があり）
3. 隣接住戸・日常生活において通常使用しない**集合住宅の共用部分**で発生した死

2 に該当しても告知すべきケース

1. 事件性、周知性、社会に与えた**影響等が特に高い**事案
2. 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
3. **買主・借主から事案の有無について問われた場合**
4. 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**

3. 調査義務について

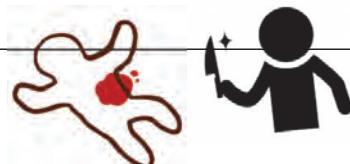
□ **特段の事情がなければ、告知書を求めるだけで調査義務を果たす**（それ以上の『自発的調査』は、**疑う事情がない限り宅建業者に義務なし**）

- 自ら周辺住民に聞き込みを行う
- インターネットサイトを調査する、など

□ **特段の事情とは、複数の近隣住民から人の死に関する事案に係る情報が寄せられた場合等を指す**（パブリックコメントに対する国交省の回答）

(個人的見解)

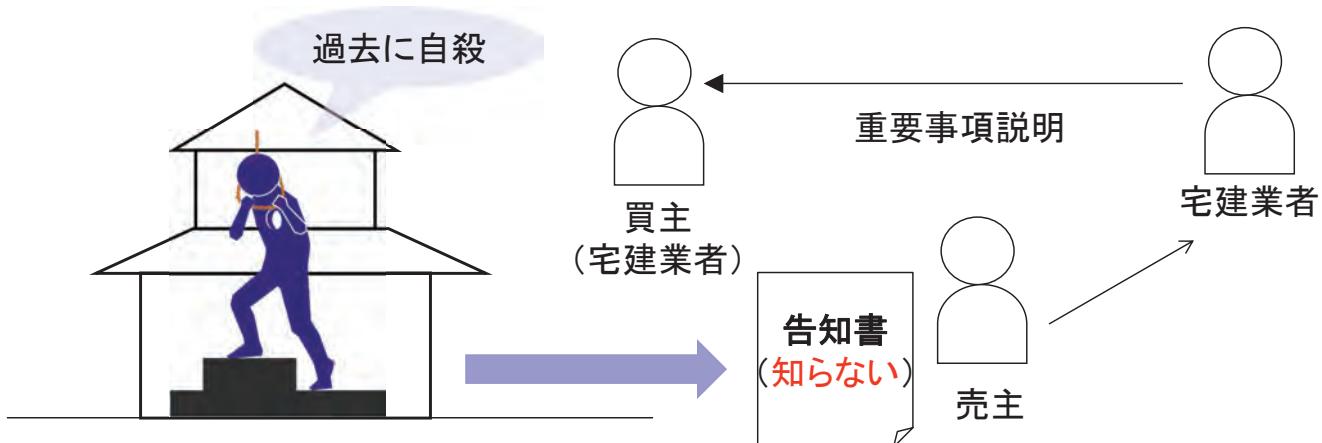
これまで通りの調査 → 紛争になつたらガイドライン



54

4 心理的瑕疵 -書面記載・告知書がなかった例1-

(平成27年11月和解)



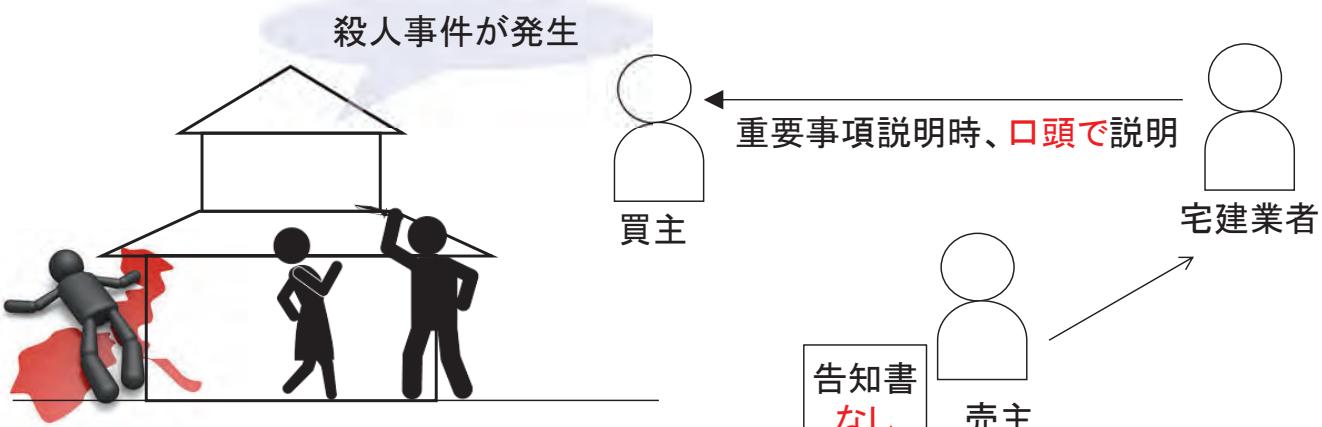
※ 近隣への聞き取り・ネットでの情報収集で分かった事例

【事案概要】

1. 買主が購入した中古住宅をリフォームしているとき、近隣住民数名から、過去に物件内で売主の夫が自殺したことを聞かされ、売主と仲介会社に対し約2,000万円の損害賠償請求を提訴
2. 告知書の自殺・他殺欄は「知らない」にチェックが入っていた
3. 最終的に売主500万円、仲介会社100万円で和解

55

4 心理的瑕疵 -書面記載・告知書がなかった例2-

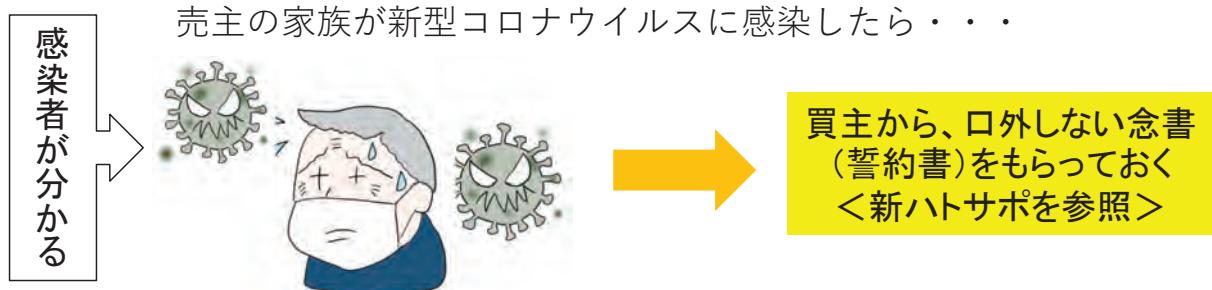


※書面に必ず記載しておく

1. 賃貸中の戸建て住宅で、過去に殺人事件が発生。
2. あらかじめ売主から聞いていた媒介業者は、買主にその事を口頭で伝えて売買契約を締結。
3. しかし、後になって買主から聞いていないと言われ、高く買わされたと訴訟提起される。
4. 裁判所の和解勧告に従い、200万円で和解する。

56

4 心理的瑕疵 - 最近の傾向 -



＜重説・契約書の実例＞ 新型コロナウイルス感染拡大防止に備えた文例

- 1 今般の新型コロナウイルス感染拡大に伴い、以下の各号に該当する場合には、売主及び買主（以下、当事者という）は、相手方に対して本物件の引き渡し日の変更を求めることができます。
- (1) 当事者や取引関係者（司法書士、取引銀行等）及びその家族が新型コロナウイルスの感染が判明したことにより、自宅待機を余儀なくされ、本物件引渡しに関する作業を行うことができず遅延する場合
 - (2) 当事者や取引関係者（司法書士、取引銀行等）及びその家族に発熱、咳、倦怠感等の症状があり、新型コロナウイルスに感染している恐れがあること又は濃厚接触者であることを理由に、感染拡大防止のために自宅待機し、本物件引渡しに関する作業を行うことができず遅延する場合
 - (3) 新型コロナウイルス感染拡大に伴い、各自治体から外出自粛要請等が発令されたことや、関係官庁における業務の停止・遅延に起因して引渡しが遅延する場合
- 2 前項の場合、売主及び買主は、変更内容について協議するものとし、協議が整った場合、変更に係る書面を作成して、必要事項を定めるものとします。
- 3 売主及び買主は、第1項及び第2項の事態が不可抗力に該当することを相互に確認するとともに、これらによる変更に関し、相互に一切の異議を申し立てず、遅延損害金や損害の賠償を請求しないものとします。

57

5 その他費用負担 埋蔵文化財包蔵地の例

三条市 遺跡分布図



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

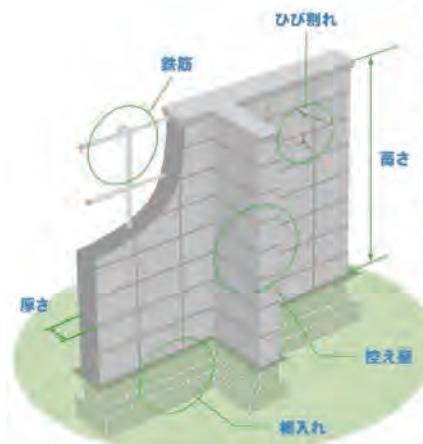
1. 買主は、本物件が埋蔵文化財包蔵地に該当しており、試掘調査の結果によつては、市の発掘調査が必要になること、及びその発掘調査費用は買主が負担することを承諾するものとします。
2. 本物件は埋蔵文化財地域に存する為、万一試掘したうえ発掘等の作業が発生し引き渡し時期に変更がある時は、売主及び買主共に協議によるものとする。但し、協議が調わなかつた場合、本契約は白紙解除となり、売主は受領した金額を無利息にて速やかに買主に返金しなければならない。

58

5 その他費用負担 ブロック塀の法令不適合の例



外観から「組積造」と「補強コンクリートブロック造」の見分けがつきにくい



出典：パンフレット「地図からわが家を守ろう」日本建築防災協会 2013.1より一部改

ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないところがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。（塀の高さが2m超2.2m以下の場合は15cm以上）
- 3. 接え壁はあるか。（塀の高さが1.2m超の場合）
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した接え壁があるか。
- 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。
- <専門家に相談しましょう>
- 6. 塀に鉄筋は入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。（塀の高さが1.2m超の場合）

組積造（れんが造・石造、鉄筋のないブロック造）の塀の場合
□ 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
□ 2. 塀の厚さは十分か。
□ 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の高さの1.5倍以上突出した接え壁があるか。
□ 4. 基礎があるか。
□ 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

□ 6. 塀に鉄筋は入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。（塀の高さが1.2m超の場合）

＜重説・契約書の実例＞ ブロック塀が法令不適合の場合

本物件土地に建築物等を建築する場合に、本物件土地と各隣接地との境界塀について**安全性に問題がある場合**には、建築主事または指定確認検査機関から**塀の高さを低くすることや、補強工事、建替え、撤去等を求められます**。この場合、買主に費用負担が生じます。また、補強工事にあたって**控壁を設ける場合**、建物と境界塀の間が狭くなりますので、あらかじめご承知おきください。

59

研修のまとめ – 重要事項説明の書き方のポイント –

1. 相手方の契約目的の確認

1. どのような利用をするか
2. そのために何をするのか



2. 瑕疵の種類に応じた調査

1. 一步踏み込んだ調査で取引に潜む危険を察知する
2. 予兆を見逃さない（不自然・違和感がある点は、再度調査確認）

3. 特約容認事項の作成にあたり、具体的な記載を心掛ける

1. できるだけ「数字」で表現
2. 修飾語はなるべく使わない

