

お客様のための不動産取引のしおり

売主様用

目次

- 1 宅地建物取引業者が行う通常の現地調査方法基準
- 2 宅建業者が、通常、行っていない業務
- 3 ご契約の前にお読みください

はじめに

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（国道交通省通知）においては、「宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」という）は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について書面を交付して説明することが望ましい。（34条の2関係）」としています。

宅建業者に媒介依頼をするお客様は、以下に記載の宅建業者が通常行う「業務の範囲」及び「現地調査方法基準」について、十分にご理解の上、不動産取引をしてください。

1. 宅建業者が行う、通常の現地調査方法基準

(1) 現地調査方法基準

「住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条」に基づく「既存住宅の現況検査」は、「目視と計測」により行います。（「既存住宅の評価方法基準」国土交通省告示第354号）このため、宅建業者は、これを参考として、「目視と簡易計測」により、以下の「現地調査方法基準」により現地調査をします。

- 1) ”目視”は、「少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において」、「調査の対象となる部位等のうち、少なくとも仕上げ材、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について、少なくとも当該位置の地上面、床面等からの高さが2m以内の部分における目視により認められた劣化事象等」を対象とします。
- 2) ”簡易計測”は、「調査の対象となる部位等のうち、少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において」行います。

(2) 目視調査の方法

宅建業者は、依頼者からの特別な依頼がない場合、通常、以下の部位の”目視”による現況調査を除外します。

- ① 地表に出ていない境界標、諸設備等の部位の劣化等の事象
- ② 地盤面、床面よりの高さが2mを超える部位の劣化等の事象
- ③ 少なくとも歩行その他通常的手段により移動できない部位の劣化等の事象
- ④ 少なくとも仕上げ材、移動が困難な家具、物置、工作物等により隠蔽されている部位の劣化等の事象
- ⑤ 売主、地権者または占有者が立入拒否をした部位の劣化等の事象

【ご注意】 境界標の確認調査については、宅建業者自らが通常の注意を尽くして現況調査を実施しますが、発見できない場合があります。その際は、土地家屋調査士等に調査依頼をして頂く必要が生じる場合があります。

(3) 簡易計測の方法

宅建業者は、依頼者からの特別な依頼がない場合、通常、以下の部位の”簡易計測”による現況調査を除外します。

- ① 少なくとも歩行その他通常的手段により移動できない部位
- ② 少なくとも移動が困難な家具、物置、工作物等により隠蔽されている部位
- ③ 精密測定機器による幅、深さ、傾斜等の計測

(4) 専門検査実施状況の告知

その他、宅建業者は、通常、土地・建物の品質・性能に関する専門検査機関ではありません。しかし、宅建業者は買主に対して、「専門検査機関による土地・建物の品質性能検査の実施状況」を告知する場合があります。その際は、その内容を十分にご確認下さい。

(5) 未確認または調査不能の告知

上記の「宅建業者が行う、通常の不動産調査方法基準」による現況調査の結果、調査対象部位について、周囲の状況により「未確認」または「調査不能」とした部位の存在を、売主または買主に告知する場合があります。その際は、当該専門検査機関に検査依頼の申し込みをお勧めいたします。

2. 宅建業者が、通常、行っていない業務

宅建業者は、前頁記載の「目視と簡易計測」により現況調査を行うため、下記記載の事項は、原則的に、「宅建業者が行う通常の不動産調査業務」からは除外されます。

買主が、特別に、下記記載事項の不動産情報を希望する場合は、「不動産情報の取得先」から情報を取得することができます。

宅建業者は、下記の事項について、「すでに、特段の認識がある情報」、「取得済みの専門検査記録」等があるときは、情報の告知を行いますので十分にその内容をご理解ください。

記

| 宅建業者が、通常、行っていない不動産調査業務 | | 不動産情報の取得先 |
|---|--------------------|-----------|
| 1 | 目視できない場合の道路境界石の掘削 | 土地家屋調査士 |
| 2 | 目視できない場合の敷地境界石の掘削 | 土地家屋調査士 |
| 3 | 目視できない越境物確認 | 土地家屋調査士 |
| 4 | 通常歩行できない位置での境界線の状況 | 土地家屋調査士 |
| 5 | 道路幅員の正式測量 | 測量士（補） |
| 6 | 敷地周囲の正式測量 | 測量士（補） |
| 7 | 目視できない敷地地盤状況 | 地盤調査機関 |
| 8 | 目視できない地中地下埋設物状況 | 地盤調査機関 |
| 9 | 目視できない土壌汚染可能性事象 | 土壌汚染検査機関 |
| 10 | 目視できない擁壁の性能状況 | 建築士 |
| 11 | 目視できない敷地の利用状況 | 売主 |
| 12 | 深夜での住宅環境の調査 | 売主 |
| 13 | 季節を問わない臭気確認 | 売主 |
| 14 | 時間を問わない騒音振動確認 | 売主 |
| 15 | 建物外壁・基礎の亀裂の深さ幅の計測 | 登録住宅評価機関 |
| 16 | 時間を問わない給排水水漏れ確認 | 売主 |
| 17 | 屋根裏の雨漏り状況の確認 | 登録住宅評価機関 |
| 18 | 床下の土台の腐食の状況 | 登録住宅評価機関 |
| 19 | 想定しない加重によるベランダぐらつき | 登録住宅評価機関 |
| 20 | 建物の床・柱の傾きの状況 | 登録住宅評価機関 |
| <p>【ご注意】 原則的に、売主は買主に対して売買契約上の付随義務として説明義務を負い、媒介をする宅建業者はその履行補助者となります。しかし、宅建業者が行う現地調査における通常の不動産調査業務には制約があります。ここに記載されている項目は、売主の告知情報または専門検査機関による検査記録によって始めて知りえる可能性が高いものですので、十分にご注意ください。</p> | | |

3. ご契約の前にお読みください！

売主および買主には、目的不動産の検査義務は互いにありませんが、情報収集義務があります。このため、売主には「説明義務」が、買主には「実地検分義務」が求められます。

以下に記載の「周知のこと」、「買主が既に知っていること」、「買主が少し注意を払えば容易に知りえたこと」、「売主が誠実に買主に告知したこと」などの参考事例については、売主の説明義務違反を問えない場合があります。

買主は、十分な実地見分の上、購入判断をしてください！

(1) 買主が既に知っている周知のこと

買主が既に知っている事実は、「売買目的物が通常の品質性能に欠けている」場合であっても、「隠れた瑕疵（「欠陥」のこと）ではない」ため、売主や媒介業者には説明義務がないとされる場合があります。

- ① 買主は地元の住民で、買主が購入した敷地周辺は毎年のように道路冠水などの浸水被害が出ていることを知っていた。
- ② 買主は隣地土地所有者であるため、物件の敷地境界に問題があることを知っていた。
- ③ 買主が建物の賃借人であるため、建物居室の床部分に傾斜があることを知っていた。

(2) 買主が少し注意すれば容易に知りえること

「買主が現地に赴いて調査、見分することにより容易に知りえる」場合は、売主や媒介業者には説明義務がないとされる場合があります。

- ① 購入した住宅の隣地に印刷工場があり、9～5時営業でも近隣からの苦情はないものの建物外部に音が漏れるほど騒音がひどかった。
- ② 購入した物件の敷地と道路との高低差がないため、大雨の際、道路の雨水が敷地内に流れ込み敷地が水浸しとなった。
- ③ 購入した物件の敷地擁壁には目に付くほどの大きな亀裂・損傷があった。
- ④ 購入した敷地南側の建物が高いため、日照が悪かった。
- ⑤ 既存の木造2階建て住宅を購入したが、隣接建物は敷地境界に近接して建築されているため、日照通風が悪かった。
- ⑥ 購入した居住用建物の隣地はがけ斜面になっているため、泥水が敷地内に入り込んできた。
- ⑦ 購入した敷地の周辺には高速道路があるため、車の走行騒音がひどかった。
- ⑧ 購入した敷地の前面道路は国道であるため、車の走行の騒音振動がひどかった。
- ⑨ 購入した物件の敷地の隣では、カラオケ店が看板を出して営業しているため、夜遅くまで騒音がひどかった。

- ⑩ 購入物件の隣は、いわゆるごみ屋敷があるため、異臭がひどかった。

(3) 売主が誠実に買主に告知していること

「売主が買主に対して契約前に誠実に正しく告知している場合」は、当然のこととして、買主はご自身の納得の上で購入判断をする必要があります。（「売主の不動産情報告知書」（告知書）をご参照のこと）

- ① 大雨の日は敷地内で床下浸水の被害が起きる、と聞かされていた。
- ② 井戸ポンプは古くから使用しているもので、これまでに何回か故障したことがある、と聞かされていた。
- ③ 建物内で主人が自殺をした、と聞かされていた。
- ④ 樹木が隣地の敷地側に生い茂り、伐採要求が出ている、と聞かされていた。
- ⑤ 私道の使用承諾書の取得交渉を行ったが未だ成立していない、と聞かされていた。
- ⑥ 差し押さえ予告通知が来ている、と聞かされていた。
- ⑦ 大雨台風のときは雨漏りがする、と聞かされていた。
- ⑧ 屋根裏に蛇がいたことがある、と聞かされていた。
- ⑨ シロアリらしきものを見たことがある、と聞かされていた。

(4) 専門検査により判明すること

専門検査により、下記のような事実が発見されることがありますので、売買契約を締結する際は、可能な限りで不動産の専門検査を実施することをお勧めします。

- ① 土壌汚染検査により、基準値を超える汚染が発見された。
- ② 地盤の地耐力調査により、軟弱地盤であることで目的の建物の建築のためには基礎補強や地盤改良等が必要であることがわかった。
- ③ 地中地下埋設物調査により、コンクリート瓦礫等が大量に埋設していることがわかり、目的の建築物の建築のためには多額の撤去費用が必要であることがわかった。
- ④ 建物の性能検査により、建物が傾斜していることがわかり、地盤改良などの補修工事に多額の費用が必要であることがわかった。
- ⑤ 建物のシロアリ検査により、床下土台がシロアリで腐食しており、土台の交換補強工事などの補修工事に多額の費用が必要であることがわかった。
- ⑥ 建物の雨漏り検査をしたところ、屋根裏で雨漏りがしている建物であることがわかり、補修工事に多額の費用が必要であることがわかった。
- ⑦ 井戸水を飲料水にする予定で水質検査をしたところ、飲料水には適さない化学物質が混入していることが分かった。
- ⑧ 建物の給排水施設の配管の老朽化検査をしたところ、配管取替え時期に来ていることが分かった。

※ 専門検査機関等の詳細については担当者等にお尋ねください。