

項目	よくある質問	回答
がけ条例	<ul style="list-style-type: none"> ・「がけ条例」とは何ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・がけ地付近に建築物を建築しようとする場合は、県条例(埼玉県建築基準法施行条例(第6条))により、擁壁の設置や建築物の「がけ」からの離隔などが義務付けられることがあります。 ・この条例のことを、通称、「がけ条例」といいます。 ・「がけ条例」による規制事項については、宅建業法第35条第1項に規定する「説明すべき重要な事項」としては列挙されているものではありませんが、買主にとっては、土地利用にあたり大きな影響を及ぼす事項となりますので、宅建業者は、必ず該当の有無を確認し、該当する場合には、適切に説明を行う必要があります(重要事項の説明)。 (参考) 埼玉県建築基準法施行条例と解説(建築安全課ホームページ) → https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/kenntikuhudou_sann/kenntikukizyunhounikannsurukoto/01zyoureit
境界	<ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者の仲介で、土地売買契約を締結する予定です。 ・ところが、隣地所有者に立合い確認をしてもらえないため、境界が確定していません。 ・境界不明のままでも、土地売買契約の締結はできますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界(所有権の境界)が確定しているか否かについて、明確に説明しないまま土地売買契約を締結したことで、後日、紛争となる事例がしばしばみられます。 ・対象土地の面積(数量)を「公簿」とするのか「実測」とするのかは当事者の契約の自由ですが、利用できる土地の範囲がどこまでなのか(隣接土地との境界が確定しているのか)、隣地所有者と境界をめぐるトラブルがあるか否かについては、買主にとって契約を締結するに際しての判断に重要な影響を及ぼす事項(重要事項)になると考えられます。 ・このため、宅建業者としては、境界確定の状況について、現地の杭(境界標)を確認したり、売主に対して境界の明示や境界確定の状況・越境の有無について記載した物件状況等確認書(告知書)の提出を求めるなどの方法で調査を行い、その結果(境界が確定しているのか、していないのか、あるいは不明なのか、越境の有無など今後紛争発生リスクがあるのか否か等)を買主に正確に説明しておく必要があります。 ・やむを得ず、確定しないまま(不明を含む。)取引をしようとする場合は、宅建業者は、前述の調査結果を「重要事項説明書」に記載して説明し、将来買主に起こりうる不利益について十分な理解を得たうえで、契約手続きを進めるようにしてください。 (注)法務局備付けの「地積測量図」や売主が単独で作成した「測量図」は、隣接する土地すべての所有者が境界確認をして作成した「確定測量図」ではない可能性があります。「測量図が存在すること」は、必ずしも境界が確定していることを意味しませんので、注意してください。
告知書	<ul style="list-style-type: none"> ・「告知書」とは何ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「物件状況確認書(告知書)」や「付帯設備表」は、契約後のトラブル発生防止のため、売主から、物件の現状や過去の履歴について知っている事実を事前に申告してもらうためのものです。 ・売主にしかわからない内容が把握できますので、後日のトラブル回避のため、売主の協力を得て、是非作成してもらうようにしてください。 ※ 既存建物を取引する際に作成する「建物状況調査」とは別物です。 ・各不動産団体が標準的な書式を用意していますので、会員業者の方は各団体あてお問い合わせください。
重要事項説明①	<ul style="list-style-type: none"> ・重要事項説明とは何ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の取引に関する紛争の多くは、取引の知識・経験の乏しい一般消費者が、宅建業者から十分な説明を受けずに、物件の状況を誤認して契約を締結してしまったことにより発生しています。 ・宅建業法では、このようなトラブルの発生を未然に防ぐため、宅建業者に対して、契約締結の前に、買主、借主等が契約を締結するかどうかを判断するにあたり、重要な影響を及ぼすと考えられる一定の事項について、宅地建物取引の専門家である宅地建物取引士から、文書を交付して説明させることとしています。このことを「重要事項説明」といいます。 ・重要事項の説明は、一般の消費者に対して、契約するかどうかについて熟考する機会を与え、正しい判断をもらうために行われます。 ・一般消費者は、説明の内容に疑問点があれば積極的に宅地建物取引士に質問し、十分検討のうえ、わからないことがなくなってから、「買う、買わない」「借りる、借りない」を判断し、契約に臨むようにしてください。 ・そのために、宅建業者は、対象物件が概ね定まった段階で、契約前のできる限り早い時期に重要事項説明を行い、消費者が、契約するかどうかを検討するための時間的余裕を十分に取れるように配慮してください。 ・なお、宅建業者が、相手方から契約までに十分な時間が欲しいとの申し出があったにもかかわらず、契約の判断に通常必要とされる時間を与えずに、事実を歪めて「明日では契約できなくなる。今日しか待てない」など、正当な理由なく、熟慮の時間を設けさせずに契約の締結を急がせるような行為は宅建業法で禁止されています。
重要事項説明②	<ul style="list-style-type: none"> ・「重要事項説明書」を渡され、後で読んでおくように言われました。 ・内容の説明を受けていないのですが、大丈夫でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者は、契約の相手方に対して、契約締結の前に、取引に関する「重要な事項」について、宅地建物取引士に、宅地建物取引士の記名のある文書を交付して説明させる義務があります。 ・「重要な事項」は契約を締結するかどうかの判断に影響を与える事項ですから、買主、借主等は、必ず契約の前に内容についての説明を受け、十分に内容を理解してから、「買う、買わない」「借りる、借りない」を判断し、契約に臨むようにしてください。 ・なお、契約の相手方が、宅建業者である場合は、内容についての説明は要せず、文書を交付するだけでよいことになっています。

項目	よくある質問	回答
死(人の死)に関する告知について	<ul style="list-style-type: none">・取引物件内で、過去に死亡事故がありました。・そのことについて、買主(又は借主)に説明しておくべきでしょうか。	<ul style="list-style-type: none">・居住用不動産の取引において、対象物件内で過去に「人の死」が発生していた場合、その事実が、買主等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、宅建業者は、その事実を取引の相手方に告知しなければいけません。・告知すべき「人の死」としては、一般的に「事故死」が対象となると考えられ、老衰、持病による病死などの「自然死」、自宅階段からの転落や転倒、誤嚥などの日常生活の中で起こりうる「不慮の死」については、特殊清掃や大規模リフォームが行われた事実等がなければ、告げる必要はないと考えられます。・宅建業者が行うべき調査の方法としては、売主・貸主に対して、過去の事件・事故の有無について事実を記載した物件状況等確認書(告知書)その他の書面の提出を求める方法により照会を行うことが適切と考えます。(注)告知書に記載された事項のうち、個人情報に関する部分については、買主等に告知する必要はありませんので、注意してください。・このとき、売主等に対し、売主等が事案の存在を故意に告げなかった場合には、民事上の責任を問われる可能性があることを伝えてください。・以上の宅建業者が実施すべき調査及び告知等の内容の詳細については、「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」に示されていますので、宅建業者は、これに準拠した対応をお願いいたします。・なお、宅建業者がここに記載する対応を行った場合であっても、当該宅地建物取引業者が民事上の責任を回避できるものではありませんので、ご注意ください。 <p>(参考)国土交通省ホームページ https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_ken</p>