

不動産基礎研修

【項目】

1. 住宅を買うときの流れ

- 1-① 現地確認・周辺状況のチェック
- 1-② 条件決定・契約書案の決定
- 1-③ 重要事項説明をしっかりと聞こう
- 1-④ 契約する・媒介報酬を支払う
- 1-⑤ 決済・引渡しと登記

2. 中古マンションを買う

- 2-① 管理状況を確認しよう
- 2-② 大規模修繕計画をチェックしよう
- 2-③ 管理規約をチェックして、ペットや楽器などについてどういう取り決めがあるか確認しよう

3. 売買契約の知識

- 3-① 民法の原則と宅建業者や事業者が売主だった場合
- 3-② 契約の当事者が判断能力が不十分な人だったら？
- 3-③ 境界の明示と実測精算
- 3-④ 固定資産税等の精算
- 3-⑤ 越境や埋設物があったら？

4. 面接聞き取り調査および現地調査

- 4-① 面接聞き取り調査①
- 4-② 面接聞き取り調査②
- 4-③ 現地調査①ー土地
- 4-④ 現地調査②ー建物、生活関連施設の確認
- 4-⑤ 生活関連施設調査①ー総論、飲用水・電気
- 4-⑥ 生活関連施設調査②ーガス
- 4-⑦ 生活関連施設調査③ー排水

1. 住宅を買うときの流れ

1-① 現地確認・周辺状況のチェック

矢野さん：あれから、色々物件情報を集めたから、今度の日曜日にドライブがてら、物件を見に行こうか。

奥さん：いいわね。

（大橋さんの所へ報告がてら遊びに行きました。）

奥さん：まだまだどんなお家にするか絞りきれないわ。

大橋さん：物件の購入を真剣に考えるときは、車で行ったらダメ。

奥さん：あら、どうして？

大橋さん：車だと、電車なんかの交通の便や駅から現地までの実際の距離が分からないでしょう。

奥さん：そういえば、どんなお店があるのか全然分からなかったわ。

大橋さん：自分の足で、最寄り駅やバス停を確認しながら現地にいくことね。

あと、駅やバス停から現地までの徒歩時間は、道路距離 80m を 1 分として書いてあるから、自分の足では何分かかるか確認することが大事ね。

奥さん：〇〇町の物件は静かだったわ。

大橋さん：日曜と平日は違うから、物件を気に入ったら曜日や時間を変えて 2 回以上は行かないとね。

お天気の悪い日にこそ行くべきね。

ご主人と一緒なのは良いことね。複数の人で見に行くと一人では気づかないことも発見できるわ。

大橋さん：後は、ご近所の人や地元の人ともお話しができれば良いわね。何といっても生の声ですもの。

奥さん：どんなことを聞けばいいの？

大橋さん：色々よ。夜間の街灯などの明るさ、商店街の営業時間、評判などね。

奥さん：上手く聞けるかしら？

大橋さん：自然体で聞くのが一番ね。買い物がてらに聞いたり、昔ながらの喫茶店で聞くこともいいわね。

矢野さん：現地で確認することをまとめてください。

大橋さん：こちらに書いておきました。

- ・ 駅から現地まで実際に歩いてみたときの所要時間
- ・ 駅から現地までの経路に死角となる場所がないかなど防犯に関すること
- ・ スーパーや商店街の有無と場所、品揃え、営業時間など生活の便利さに関すること
- ・ 学校や公園、病院、図書館、その他施設の所在状況
- ・ 周囲に騒音や臭い、振動などの原因になる施設などの有無など

奥さん：インターネットで収集できる情報もあるんじゃないかしら。

大橋さん：最近は便利ですね。でも、役所のホームページなど、信頼できる情報源であることが大事です。

インターネットで収集できる情報も書いておきました。

- ・ 自治体によって異なる住宅関連助成、子育て支援、その他行政サービスの内容
- ・ 災害が起きた時に危険な場所や避難場所など（いわゆる災害マップ）
- ・ 犯罪の発生状況や危険な地域などなど

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 物件を見に行くときは、公共交通機関を利用し、自分の足で確認することが大事である。
2. 物件を気に入ったら、売主さんへ配慮して、余り何度も見に行って近隣に気づかせることは控えた方が良い。
3. 現地で確認すべき事項は、あらかじめ整理しておいて、確認漏れの無いようにすべきである。
4. インターネットによる情報は信頼できないので、収集すべきでない。

【解答選択肢】

- (1) 3つ正しい
- (2) 正しいものはない
- (3) 1つだけ正しい
- (4) 2つ正しい

1-① 現地確認・周辺状況のチェック

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 物件を見に行くときは、公共交通機関を利用し、自分の足で確認することが大事である。
2. 物件を気に入ったら、売主さんへ配慮して、余り何度も見に行って近隣に気づかせることは控えた方が良い。
3. 現地で確認すべき事項は、あらかじめ整理しておいて、確認漏れの無いようにすべきである。
4. インターネットによる情報は信頼できないので、収集すべきでない。

【解答選択肢】

- (1) 3つ正しい
- (2) 正しいものはない
- (3) 1つだけ正しい
- (4) 2つ正しい

【正解】

- (4) 2つ正しい

【解説】

1. ○その通りです。車で行くと見落としが生じます。
2. ×ご近所への配慮は必要ですが、高額な買い物ですから、曜日や時間を変えたり、天気の悪い日に行く方が良いでしょう。
3. ○その通りです。
4. ×役所のホームページなどは、信頼できると考えられるので、大いに活用すべきです。また、不明の点があれば、サイトの発行元に積極的に問い合わせましょう。

1-② 条件決定・契約書案の決定

矢野さん：人気のある物件だと、売主さんの意向が大体通っちゃうんだろうけど、値引きなんかの申し出って受けて貰えるのかな？

大橋さん：売主さんも強気一辺倒では、物件が売れ残ってしまうので交渉次第ですね。

でも、余り強く出て、売主さんの気分を害するとまずいので、その辺は仲介業者に任せたらいいと思います。

奥さん：新築の物件でも、値引きとか、色々言えるのかしら？

大橋さん：不動産を売ることを業にする場合、宅建業の免許がいるの。

だから、新築物件の売主は宅建業者つまりプロで、一般の売主さんとは違うから、ビジネスライクで大丈夫よ。

それが通るかどうかは分からないけどね。

奥さん：お値段以外にどんなことを交渉するのかしら？

大橋さん：沢山あるの。この〈取引条件の概要〉という表を見て。

これは、築13年の中古住宅を仲介したときの例よ。

この時は、売買代金のお値引きだけでなく、実測売買にしてもらったり、引渡時期を少し前倒しして貰ったりしたのよ。

〈取引条件の概要〉

1. 売買契約締結日・決済引渡日	
(1) 売買契約締結日	令和元年5月20日
(2) 決済引渡日	令和元年7月12日まで (同日までに、買主へ所有権移転登記申請手続きと引渡しを行う。)
2. 売買契約締結時の売買代金と支払い条件	
(1) 売買代金	金84,000,000円 (内訳) 土地 金72,689,920円 建物 金11,310,080円
(2) 手付金	金8,400,000円(売買代金の10%相当額) 売買契約締結時(令和元年5月20日)に支払う。
(3) 残代金	金75,600,000円 令和元年7月12日までに支払う。
3. 売買契約締結後の売買代金等の精算金	
(1) 土地代金の精算金	(精算金額の算出は①×②) ① 増減する土地面積 未定 ② 土地の精算単価 1㎡あたり金436,000円 【注】決済時の残代金＝契約締結時の売買代金(2.(1))－手付金(2.(2))±土地代金の精算金(3.(1))
(2) 固定資産税・都市計画税の精算金(平成31年度分)	金112,015円(買主負担分) (起算日1月1日：令和元年7月12日～令和元年12月31日分)
4. その他の条件	
(1) 手付解除の期限	令和元年6月17日
(2) 違約金の額	① 第17条に基づく場合 金8,400,000円(売買代金の10%) ② 第18条に基づく反社会的勢力排除に係る違約金の額 金16,800,000円(売買代金の20%) ③ 第18条に基づく反社会的勢力の事務所活動の拠点に係る制裁金の額 金67,200,000円(売買代金の80%)
(3) 融資金額	金25,000,000円((株)東西銀行東京支店のローン)
(4) 融資未承認の場合の契約解除期限	令和元年6月26日 (融資申込日：令和元年5月20日) (融資承認予定日：令和元年6月20日) (融資実行予定日：令和元年7月12日)
(5) 瑕疵担保責任の期間	対象不動産引渡後3ヶ月
(6) 越境部分の扱い	買主は現状を容認する。但し、越境している建物を増・改築又は再建築する場合は、当該建物所有者の責任と負担において越境部分を撤去する旨の覚書を締結し、買主はその内容を承継する。
(7) 境界標の設置等	売主は自らの費用負担により、境界点全部に境界標を設置して確定測量図を作成する。そのうえで買主に対して境界を明示する。
(8) 付帯設備の引渡し	現地案内で確認した内容に基づき「設備表」を作成し、当事者で確認する。
(9) 瑕疵担保責任の履行に関する措置	講じない。

矢野さん：こうやって合意した内容を契約書にする訳だね。

奥さん：決めることが随分あるんですね。

大橋さん：そうなの。

①. 売買契約締結日・決裁引渡日

②. 売買契約締結時の売買代金と支払い条件

③. 売買契約締結後の売買代金等の精算金

④. その他の条件

矢野さん：③の精算金というのは何ですか？

大橋さん：土地代金の精算金と、固定資産税・都市計画税の精算金が代表的なものです。その他、マンションでは管理費精算金などもあります。

奥さん：土地代金の精算金を教えて。

大橋さん：たとえば、土地の面積を実測で決定する場合、実務的には、契約後に実測するケースが多いんです。そうすると、契約時には、登記面積で仮に契約して、決済時に実測面積と登記面積が異なったら 1 m²当たり〇〇円で精算しましょうと約束するんです。

奥さん：最初から測っておけばいいのに。

大橋さん：売れるかどうかわからないうちに測量費用を払いたくないとか、近所に知られたくないとか色々な理由があるのよ。

矢野さん：固定資産税・都市計画税の精算金というのは？

大橋さん：固定資産税・都市計画税は、1月1日現在で、土地・建物を所有している方が納税義務者となっています。そのため、売主・買主間で何ら特約をしない場合、物件を引き渡した後も、売主は、その年度の納税義務を負います。

奥さん：不動産を引き渡した後も、固定資産税をお支払いするのって、何となく釈然としませんわ。

大橋さん：なので、売買契約書で、不動産引渡しの日からは、買主が固定資産税相当額を売主にお支払いすることが一般的です。

矢野さん：その他の条件も色々あるんですね。

大橋さん：はい。「その他」って言っても、どれも大事な条項です。

こういう条件を一つ一つきっちり決めて、初めてトラブルのない引渡ができるんです。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 価格交渉は直接売主とせずに、仲介業者を通してするよう買い希望者には内覧前に事前に伝えておくべきである。
2. 不動産の売買にあたっては、決めないといけない項目が多いので、仲介業者に全て一任した方が良い。
3. 土地を売買するときは、必ず精算金が発生する。
4. 固定資産税・都市計画税の納税義務者は、その不動産所有者であり、年度途中で所有者が変更になった場合は、納税義務者が年度途中で交代することになる。

【解答選択肢】

- (1) 3つ正しい
- (2) 1つだけ正しい
- (3) 2つ正しい
- (4) 正しいものはない

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 価格交渉は直接売主とせずに、仲介業者を通してするよう買い希望者には内覧前に事前に伝えておくべきである。
2. 不動産の売買にあたっては、決めないといけない項目が多いので、仲介業者に全て一任した方が良い。
3. 土地を売買するときは、必ず精算金が発生する。
4. 固定資産税・都市計画税の納税義務者は、その不動産所有者であり、年度途中で所有者が変更になった場合は、納税義務者が年度途中で交代することになる。

【解答選択肢】

- (1) 3つ正しい
- (2) 1つだけ正しい
- (3) 2つ正しい
- (4) 正しいものはない

【正解】

- (2) 1つだけ正しい

【解説】

1. ○その通りです。また、物件を見るときも、傷んでいる部分などを確認することは必要ですが、売主が気分を害するような言い方、発言は控えましょう。
2. ×取引条件については、仲介業者の意見を聞くことは大切ですが、自分の意思で決めることが必要です。
3. ×いわゆる「公簿取引」では、精算金は発生しません。ただし、公簿面積と実測面積があまりにも違うとトラブルの基になるので、留意が必要です。
4. ×固定資産税・都市計画税は、1月1日現在で、土地・建物を所有している方が納税義務者となっています。そのため、売主・買主間で何ら特約をしない場合、物件を引き渡した後も、売主は、その年度の納税義務を負います。宅建業者が通常使用している売買契約書のひな形には、固定資産税・都市計画税の精算条項が既に記載されています。

1-③ 重要事項説明をしっかりと聞こう

矢野さん：売主、買主双方合意したら、契約ですね。

大橋さん：その前に重要事項説明があります。

奥さん：重要事項説明？

大橋さん：不動産は高額だから、買う前にもう一度、自分が買おうとしている物件はどんな物件かを宅地建物取引業者から書面を交付して貰って、「宅地又は建物の取引の専門家」である宅地建物取引士の説明を受けるのよ。

大橋さん：具体的には、**契約が成立するまでの間に**、「重要事項説明書」という宅地建物取引業法第 35 条に定められた書面に宅地建物取引士が記名押印・交付し、その記名押印した**宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示**した上で、説明しなければなりません。

大橋さん：重要事項説明の内容は、また、別の機会に詳しくお話するけど、概要については、別紙を見てね。
（ガイドライン別添 2）第 35 条第 1 項 関係

重要事項説明（売買・交換）

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第 35 条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引士によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第 35 条以外に同法第 34 条第 2 項 及び第 35 条の 2 で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「Ⅲ その他の事項」で併せて説明いたします。

○取引の態様（宅地建物取引業法第 34 条第 2 項）

○Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

- 1 登記記録に記録された事項
- 2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3 私道に関する負担に関する事項
- 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）
- 6 建物状況調査の実施の有無及び実施している場合におけるその結果の概要（既存の建物のとき）
- 7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況（既存の建物のとき）
- 8 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- 9 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 10 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か
- 11 石綿使用調査の内容
- 12 耐震診断の内容
- 13 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

○Ⅱ 取引条件に関する事項

- 1 代金及び交換差金以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 4 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）
- 5 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 6 金銭の貸借のあつせん
- 7 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要
- 8 割賦販売に係る事項

○Ⅲ その他の事項

- 1 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第 35 条の 2）

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定をして下さるようお願いいたします。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 重要事項説明書は、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき必要且つ十分な事項を列記したものである。
2. 重要事項説明書には、実務上、「Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と、「Ⅱ 取引条件に関する事項」だけからなっている。
3. 重要事項の事前概要説明をしっかりと行っておけば、実際の重要事項説明では、全てを読み上げる必要はない。
4. (応用問題) 重要事項は、契約前のできるだけ早い時期に行うのが望ましいが、買主の書面による承諾があれば、売買契約と同時に行うことが可能である。

【解答選択肢】

- (1) 2つ正しい
- (2) 3つ正しい
- (3) 1つだけ正しい
- (4) 正しいものはない

1-③ 重要事項説明をしっかりと聞こう

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 重要事項説明書は、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき必要且つ十分な事項を列記したものである。
2. 重要事項説明書には、実務上、「Ⅰ対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と、「Ⅱ取引条件に関する事項」だけからなっている。
3. 重要事項の事前概要説明をしっかりと行っておけば、実際の重要事項説明では、全てを読み上げる必要はない。
4. (応用問題) 重要事項は、契約前のできるだけ早い時期に行うのが望ましいが、買主の書面による承諾があれば、売買契約と同時に行うことが可能である。

【解答選択肢】

- (1) 2つ正しい
- (2) 3つ正しい
- (3) 1つだけ正しい
- (4) 正しいものはない

【正解】

- (4) 正しいものはない

【解説】

1. ×間違っています。重要事項説明書には当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。
2. ×それ以外に、取引の態様（業法第34条第2項）と供託所等に関する説明（業法第35条の2）を併せて説明することが望ましいとされています。
3. ×間違っています。事前概要説明と、重要事項説明は趣旨が異なるので、どちらもきっちり行ってください。
4. ×間違っています。重要事項説明と売買契約を同日に行うことは、実務上あるようですが、その場合でも、先に重要事項説明を行う必要があります。

1-④ 契約する・媒介報酬を支払う

矢野さん：重要事項説明を受けたらいよいよ契約ですね。

大橋さん：重要事項説明は、本来、契約の数日前に受けて、その物件を購入するかどうかもう一度冷静に判断するものなのよ。だから、売買契約を結ぶ前に数日の余裕があるのが理想ね。

もし、重要事項説明が契約当日になる場合でも、数日前にどんな内容かしっかり聴いておくべきだわ。

奥さん：売買の契約ってどんな感じなの？

大橋さん：大きな財産が動くので、真剣。

仲介業者が、契約書を1字1句読み上げて、間違いがないか、勘違いがないか確認するのよ。

もっとも、この時点で間違いや勘違いがあったら、仲介業者失格だわ。

事前に十分説明して、契約当日はセレモニーって感じにしないと。

奥さん：仲介業者さんには、手数料をお支払いしないといけないわよね。

大橋さん：もちろん。お願いします。

仲介手数料の額は、媒介契約を結ぶときに、国土交通省の定める限度額内で決めるんだけど、そのとき、支払い方法も決めておくのよ。

住宅の仲介では、一般的に契約時1/2、決済・引渡時1/2とするケースが多いわね。

参考 媒介報酬額の限度（令和元年10月1日以降）

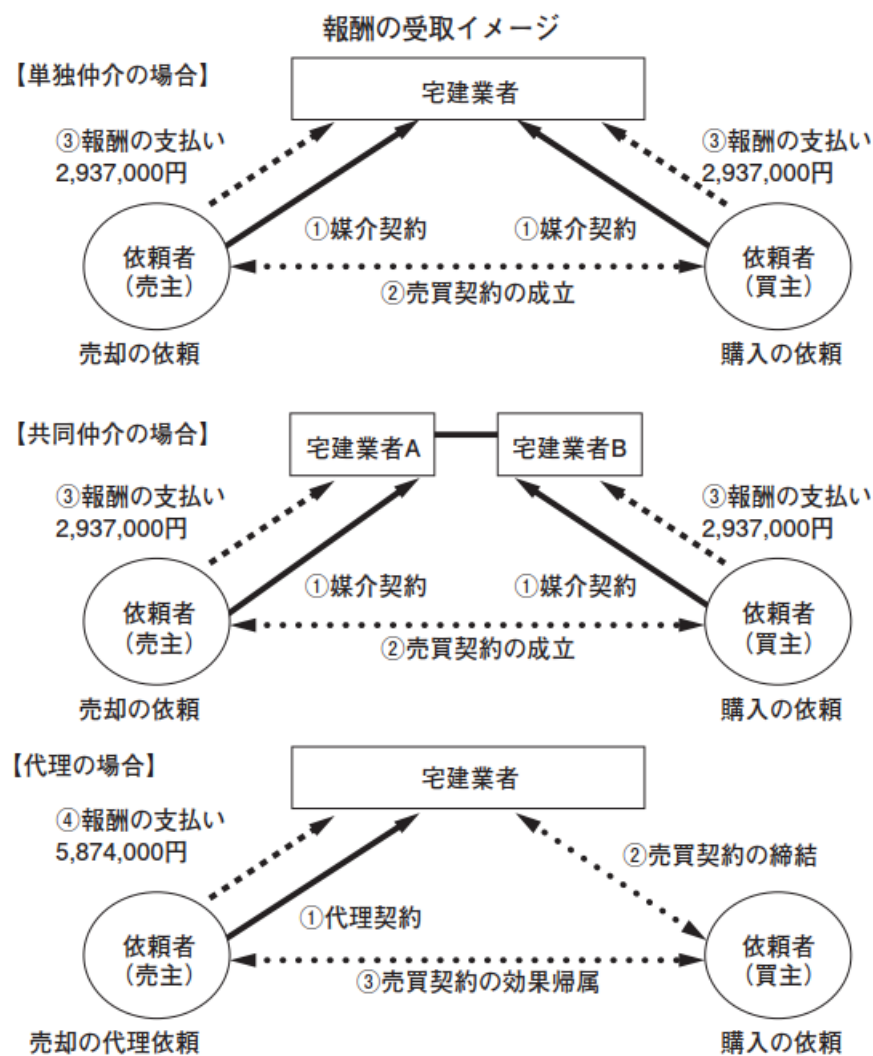
令和元年10月1日に消費税率が10%へ引き上げられており、料率の数値についても国土交通省の告示により変更となっています。

* 本設定事例の8,700万円の媒介価額で契約した場合での計算

価額の区分	乗じる割合	報酬額（下記の①+②+③）*
200万円以下の金額	100分の5.5	① 110,000円
200万円を超え400万円以下の金額	100分の4.4	② 88,000円
400万円を超える金額	100分の3.3	③ 2,739,000円

合 計 欄

報酬額の最高限度合計=2,937,000円



確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 重要事項の内容は、購入者等の意思決定に重大な影響を与える事項なので、契約締結前のできるだけ早い時期に説明しておく必要がある。
2. 媒介報酬にかかる国土交通省告示の限度額を速算式で表すと、仲介業者が消費税の課税業者の場合で取引価格（消費税抜き）が400万円を超える場合、「 $(\text{消費税抜き取引価格} \times 3\% + 6\text{万円}) \times 1.1$ 」で求められる。
3. （応用問題）媒介報酬の報酬請求権は、宅地建物取引業者との媒介契約成立後、その媒介により売買等の契約が成立したときに発生する。
4. 媒介報酬の受領時期は、宅地建物取引業者と依頼者との契約事項であるが、住宅仲介においては、一般に取引完了時に全額授受すると定めることが多い。

【解答選択肢】

- (1) 3つ正しい
- (2) 2つ正しい
- (3) 1つだけ正しい
- (4) 正しいものはない

1-④ 契約する・媒介報酬を支払う確認テスト

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 重要事項の内容は、購入者等の意思決定に重大な影響を与える事項なので、契約締結前のできるだけ早い時期に説明しておく必要がある。
2. 媒介報酬にかかる国土交通省告示の限度額を速算式で表すと、仲介業者が消費税の課税業者の場合で取引価格（消費税抜き）が400万円を超える場合、「(消費税抜き取引価格×3%+6万円)×1.1」で求められる。
3. (応用問題) 媒介報酬の報酬請求権は、宅地建物取引業者との媒介契約成立後、その媒介により売買等の契約が成立したときに発生する。
4. 媒介報酬の受領時期は、宅地建物取引業者と依頼者との契約事項であるが、住宅仲介においては、一般に取引完了時に全額授受すると定めることが多い。

【解答選択肢】

- (1) 3つ正しい
- (2) 2つ正しい
- (3) 1つだけ正しい
- (4) 正しいものはない

【正解】

- (1) 3つ正しい

【解説】

1. ○その通りです。高額な買い物ですから、よく考えて契約を結びましょう。
2. ○その通りです。
3. ○その通りです。

媒介報酬を請求するためには、次の3要件が必要であるとされています。

- ① 業者と依頼者との間で媒介契約が成立していること
- ② その媒介契約に基づき業者が行う媒介行為が存在すること
- ③ その媒介行為の結果、売買契約等が成立すること

4. ×住宅の仲介では、一般的に契約時1/2、決済・引渡時1/2とするケースが多いようです。昭和27年6月26日付で、旧建設省が売買契約の成立時に半金、仲介の責任を完了したときに残額を受領するよう指導していました。その後、これが取引慣行としても定着したようです。

1-⑤ 決済・引渡しと登記

矢野さん：契約すれば、今度は決済ですね。

大橋さん：契約どおりに淡々と間違いなく執り行うのが、仲介業者の腕の見せ所なんです。

しっかりした仲介業者なら、流れるように決済が終わります。

でも、事前準備を怠けたりすると、大変！

書類が不足して、決済できない！なんてこともあるから、気を抜けないわ。

奥さん：大変なお仕事ね。

大橋さん：準備をしっかりしておけば大丈夫。

手順は、このフローチャートに書いてあるから。

奥さん：でも、失敗したこともあるでしょう？

大橋さん：実は、

固定資産税評価証明書を決済場所に持って行くのを忘れて、同僚に持って来てもらったこともあったわ。

矢野さん：でも、固定資産税評価証明書は、売主さんの委任状があったら取れるんじゃないんですか？

大橋さん：その通りです。だから、致命的ミスというわけじゃないんですけど、決済場所に固定資産税評価証明書を持参するのは、仲介業者のイロハですから非常にかっこわるいです。

奥さん：致命的ミスをしたことは？

矢野さん：それはないけど、土地の取引で、前日確認した時は問題なかったのに、当日の朝に駐車車両があった時はびっくりしたわ。

奥さん：どうしたの？

大橋さん：幸い、近所の人がちょっと置いてだけだったので、すぐにどけてもらって助かったわ。

前日に、ロープを張らなかったのが失敗ね。

大橋さん：売主さんが権利証を忘れて来て取りに帰ったこともあったわ。

矢野さん：権利証は、事前に預からないんですか？

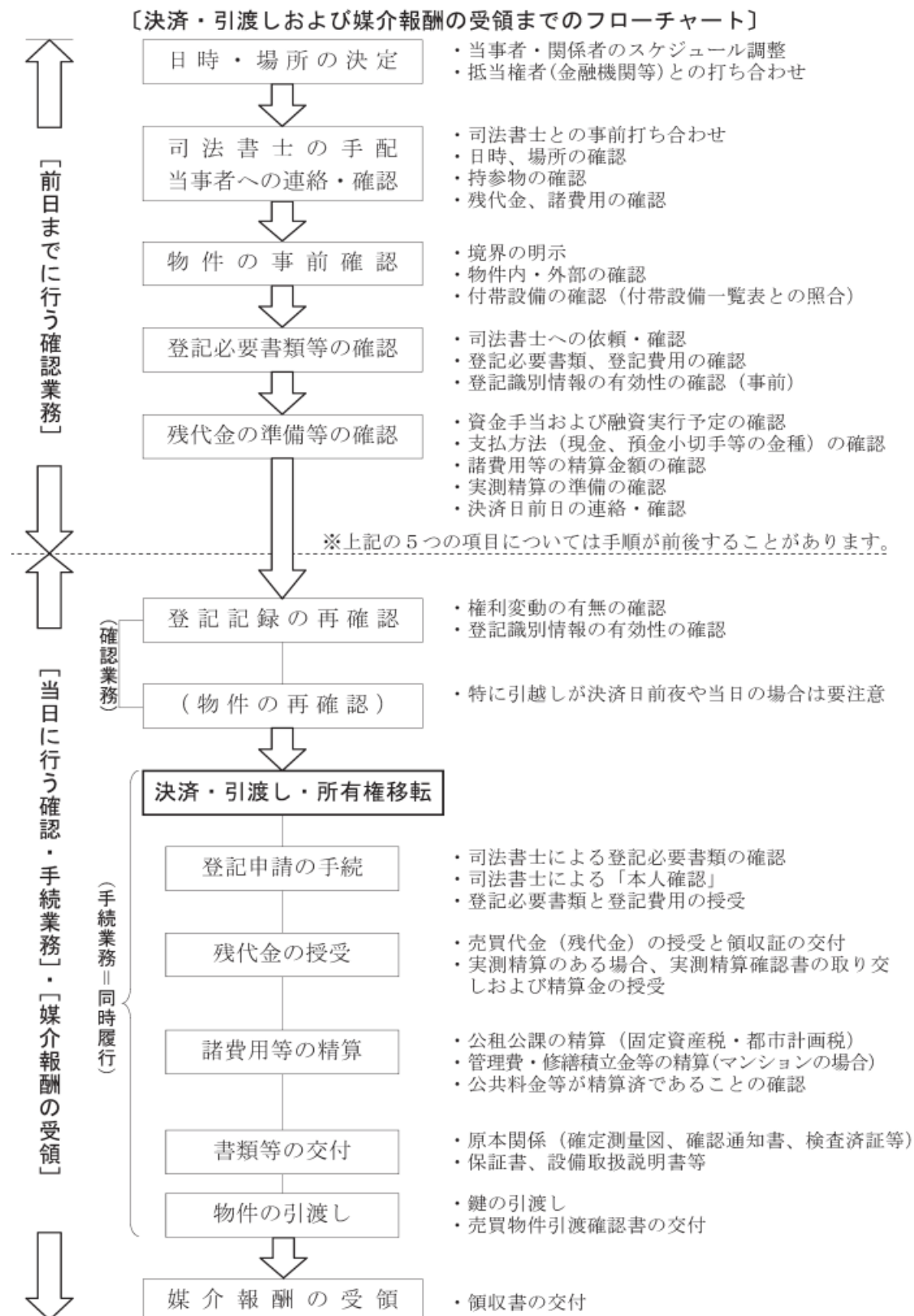
大橋さん：権利証は大変大事なもののなので、弊社ではお預かりすることはありません。

大橋さん：振り込んだ代金が、3時間も着かなかったりしたこともあったわ。

時間をつぶすのが大変だったな。

奥さん：ネット振込って、すぐ着くイメージがありますけど。

大橋さん：もちろん、大部分の振込はすぐに着くけど、期末等で、銀行が混んでいる時は余裕を見ないといけないの。



確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 決済・引渡しまでの仲介業者の確認業務は、決済当日は繁忙であるため、現地確認等を含め前日までに全て終えておく方が良い。
2. 決済・引渡し・所有権移転は、最初に売主が所有権移転に必要な書類を買主に引き渡した後、買主が売買代金を支払う方式が一般的である。
3. 売買物件が土地の場合、第三者が立ち入らないようにロープ等を貼ったりした方が良い。
4. 残代金を現金で支払う方法は、売主が残代金を直ぐに使うことができるので、非常に多く使われている。

【解答選択肢】

- (1) 1つだけ正しい
- (2) 3つ正しい
- (3) 正しいものはない
- (4) 2つ正しい

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 決済・引渡しまでの仲介業者の確認業務は、決済当日は繁忙であるため、現地確認等を含め前日までに全て終えておく方が良い。
2. 決済・引渡し・所有権移転は、最初に売主が所有権移転に必要な書類を買主に引き渡した後、買主が売買代金を支払う方式が一般的である。
3. 売買物件が土地の場合、第三者が立ち入らないようにロープ等を貼ったりした方が良い。
4. 残代金を現金で支払う方法は、売主が残代金を直ぐに使うことができるので、非常に多く使われている。

【解答選択肢】

- (1) 1つだけ正しい
- (2) 3つ正しい
- (3) 正しいものはない
- (4) 2つ正しい

【正解】

- (1) 1つだけ正しい

【解説】

1. ×前日までの確認業務と、当日に行うべき確認業務とがあります。当日の登記記録の再確認と、物件の再確認は必須です。
2. ×登記申請の手続き、残代金の授受、諸費用等の精算、書類等の交付、物件の引渡しは、同時に行わなければなりません（同時履行の原則）。
実際には所有権移転にかかる登記書類を司法書士が確認した後、（金融機関が住宅ローンを実行し、）買主が売買代金と引換に登記書類を受け取ります。
3. ○その通りです。特に慎重を期す必要がある場合は、同僚に現場にいてもらう方法もあります。
4. ×残代金の支払方法は、小額の場合を除いて、銀行振込で行う方法がほとんどです。
現金は、金額の確認に手間取り、安全性にも問題があります。
振込の場合、着金が遅れたり、宛名相違で戻ってくる可能性もありますから、十分余裕を持ちましょう。

2. 中古マンションを買う

2-① 管理状況を確認しよう

ここでは、マンションの1次取得者の梅田さん夫妻を取り上げます。
初めて、不動産を取得する層は不安が一杯です。また、比較的若くて、収入もそれほど多くないケースがあります。
従業者の池田君は、梅田さん夫妻の不安を取り除いて、購入に導きます。

梅田さんは、奥さんと小学校2年生の長女とアパートで暮らしていますが、子供が大きくなってきたので、家を買おうと思い立ちました。

梅田さん：一戸建てにしようか？マンションが良いかな？やっぱり新築かな？

奥さん：買うのはいいけど、子供が友達と別れるのはどうかな？ 私も近所付き合いがあるので今の地域から動きたくないわ。

梅田さん：じゃあ、近所のマンションが売りに出たら、見に行ってみるか。

それからは、チラシを見ては、現地に行き、何件かは中も見せてもらいましたがどうもしっくり来ません。

そんなある日、現在のアパートから徒歩2分にある築8年の中古マンションが売りに出ました。

次の日曜日は「オープンハウス」になるとのこと。

【オープンハウスとは】

通常、物件を見る時は、事前に業者に連絡して、内見日を決定します。

オープンハウスは、特定の日時（休日が多い）をあらかじめ決めておき、その間に来訪したお客様が、自由に物件を見ることができる方式です。

物件周辺にチラシ等を配布したり、のぼりを立てたりしてオープンハウスである旨を知らせます。

奥さん：思ったよりきれいね。貴方、ここにしましょうよ。

梅田さん：うーん、とりあえず、詳しい話を聞こうか。

（業者従業員の池田君に）すみません。少しお話をお聞きしたいのですが。

池田君：いらっしゃいませ。どのようなことでしょうか？

梅田さん：マンションは管理が大事だと聴きましたがどういうことですか？

池田君：よく、マンションでは「管理を買え」といわれています。これは、管理状態の善し悪しが、資産価値を左右することをいいます。

マンションの管理は、非常に幅広く様々です。

例えば

- ① 清掃、エレベーターなどの保守点検
- ② 植栽の管理
- ③ セキュリティ
- ④ ペット、騒音
- ⑤ 給排水のトラブル
- ⑥ 大規模修繕の進め方

このような多岐にわたる事柄を、一般的には管理組合と管理会社が二人三脚で進めていきます。

毎年1回、管理組合の定時総会がありますが、理事会がほぼ毎月開かれていて、管理会社も出席してアドバイスしています。

こちらのマンションは、〇〇管理株式会社が管理組合からの委託を受けて行っています。管理人は常駐です。

大事なことは、マンションの管理は、所有者の集まりである管理組合が行うのであって、管理会社はそのお手伝いをするということです。

その点、こちらのマンションは、所有者の意識が高いと言えます。

奥さん：このマンションは、今の家から近いし、管理も良いし、部屋の中もきれいだから、気に入ったわ。

梅田さん：じゃあ申し込みますか。

池田君：有り難うございます。

こちらの買付証にご記入ください。

奥さん：でも、もし気が変わったらキャンセルできるのかな？

池田君：はい、もちろんです。

契約までに、色々決めることがあります。

資金をどうするか、契約書の内容も決めないといけません。

最終的には重要事項説明をよくお聴き戴いてから契約になります。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつ有りますか？

1. マンションの管理は、管理会社に任せておけばよい。
2. 管理会社は、管理組合から委託を受けて管理を行っている。
3. オープンハウスは、予約無しで自由に物件を見学できるというメリットがある。
4. (応用問題) 物件を気に入って申込金 2 万円を支払ったが、翌日気が変わった場合、申込金の返還を求めることはできない。

解答選択肢

- (1) 正しいものはない
- (2) 3つ正しい
- (3) 2つ正しい
- (4) 1つだけ正しい

2-① 管理状況を確認しよう

正解・解説

問題

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. マンションの管理は、管理会社に任せておけばよい。
2. 管理会社は、管理組合から委託を受けて管理を行っている。
3. オープンハウスは、予約無しで自由に物件を見学できるというメリットがある。
4. (応用問題) 物件を気に入って申込金 2 万円を支払ったが、翌日気が変わった場合、申込金の返還を求めることはできない。

【解答選択肢】

- (1) 正しいものはない
- (2) 3 つ正しい
- (3) 2 つ正しい
- (4) 1 つだけ正しい

【正解】

- (3) 2 つ正しい

【解説】

1. × マンションの管理は、所有者の集まりである管理組合が行うものです。管理会社はそのお手伝いをするということです。
2. ○その通りです。
3. ○その通りです。
4. × 申込金は返還されます。

2-② 大規模修繕計画をチェックしよう

池田君：こちらのマンションでは、新築当時の長期修繕計画を理事会の皆さんが検討して、見直しています。

奥さん：見直す必要ってあるの？

池田君：建物の劣化が当初の予想通り進むとは限りません。幸いに劣化のスピードが遅くなったり、逆に予想以上に進むこともあります。また、工事費用が変動することもあるので、3～5年ごとに見直す必要があります。

梅田さん：私は、建築のことはよくわからないのですが、もし、理事になったらどうしたらよいでしょう？

池田君：所有者の方には、建築に詳しい方も、全く知らない方もいらっしゃいます。大事なことは、所有者の方みんなが、積極的に総会などの会議に参加して意見を言ったりして、納得できる計画を専門家に作ってもらうことじゃないでしょうか。

池田君：平成28年3月に「マンション標準管理規約」が改正されました。この規約を採用しているマンションでは、状況によっては、マンション管理士・公認不動産コンサルティングマスターや宅地建物取引士等の外部の専門家が管理組合の管理者等や役員に就任することが可能となりました。今後外部役員が増えるかもしれませんね。

池田君：東京都住宅局作成の長期修繕計画・計画修繕ガイドブックによれば、長期修繕計画の見直しのポイントは次の通りです。

●修繕計画の対象となる項目に不足がないか。

●単価の変化等、経済的な変動を考慮して修繕積立金の年度別の収支計画や、毎月の積立金の額を見直す。

●修繕履歴を確認するとともに劣化診断を行い、建物・設備の劣化状況に応じて、修繕の周期と修繕方法を見直す。

●修繕に関わる技術の向上を考慮して、最適な修繕方法等を見直す。

●居住者の高齢化に対応したスロープの設置や耐震性の向上等、建物・設備の改良（グレードアップ）や機能の向上について修繕計画に盛り込むことを検討する。

梅田さん：色々な角度からの見直しが必要なんですね。

池田君：このマンションは、築7年ですから、いわゆる「新耐震」になっていますが、昭和56年5月31日以前に建築確認をうけた「旧耐震」のマンションについては、耐震化の促進が必要であることも留意しないといけません。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. マンションの長期修繕計画は、定期的に見直しが必要である。
2. 長期修繕計画の作成に当たっては、専門家に任せ、素人が口を出さない方がよい。
3. 長期修繕計画の見直しのポイントの一つに、居住者の高齢化対応がある。
4. いわゆる旧耐震のマンションでは、耐震化の促進が必要である。

【解答選択肢】

- (1) 1つだけ正しい
- (2) 2つ正しい
- (3) 正しいものはない
- (4) 3つ正しい

2-② 大規模修繕計画をチェックしよう

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. マンションの長期修繕計画は、定期的に見直しが必要である。
2. 長期修繕計画の作成に当たっては、専門家に任せ、素人が口を出さない方がよい。
3. 長期修繕計画の見直しのポイントの一つに、居住者の高齢化対応がある。
4. いわゆる旧耐震のマンションでは、耐震化の促進が必要である。

【解答選択肢】

- (1) 1つだけ正しい
- (2) 2つ正しい
- (3) 正しいものはない
- (4) 3つ正しい

【正解】

- (4) 3つ正しい

【解説】

1. ○その通りです。
2. ×専門家に意見を言って、納得できる計画を作ってもらうことが大切です。
3. ○その通りです。
4. ○旧耐震のマンションの購入を検討するときには、耐震化の実施状況を確認する必要があります。

2-③ 管理規約をチェックして、ペットや楽器などについてどういう取り決めがあるか確認しよう

奥さん：今のアパートでは、動物飼育禁止だったけれど、このマンションはどうなのかしら？

子供が、犬を飼いたいといっているの。

池田君：このマンションでは、ペット飼育細則に則っていれば飼ってもOKです。

なお、近所のAマンションでは、金魚やハムスターなどの小動物以外は禁止になっていますよ。

奥さん：どういう点に気を付ければいいのかしら。

池田君：住人みんなが犬好きとは限らないということが大前提です。犬アレルギーの人も、犬が苦手の人もあります。このマンションでは、エレベーターをペット可とペット不可に分けていますので、しっかり守ってください。

マンションは集合住宅ですから、管理規約というものがあって、住人はこれを遵守しなければいけません。この規約の細則に「ペット飼育細則」があるので、良く読んで守るようにしてください。

奥さん：飼える犬の種類は決まっているの？

池田君：犬種の制限はありませんが、共用部では抱きかかえないといけないので、小型犬でないと難しいでしょう。ただ、小型犬は、無駄吠えしたり、室内を走り回ったりすることが多いので、しっかり躾てくださいね。

抜け毛の多い犬種も大変ですよ。

奥さん：子供には、ピアノも習わせたいの。

池田君：楽器を弾いたり、CDを聴いたりしている人にとってどんなに良い音楽でも、騒音とを感じる人がいます。騒音問題は、人によって感じ方が違うので厄介です。子供さんがソファから元気に床に飛び降りる光景は親御さんには微笑ましくても、下の階の人にとっては単なる騒音です。

梅田さん：アパートでもそうだったけど、集合住宅では、お互いに気を付けないといけないな。

池田君：ピアノなんかの楽器の練習については、管理規約で時間を決めていますので、注意してください。このマンションは午後9時から午前9時まで、消音をお願いします。最も夜中は、消音でも打鍵の音がうるさいと言われることもあるようなので、注意が必要です。

池田君：こちらのマンションは、自転車置き場に置ける自転車の台数が2台までとなっています。

奥さん：あら、そうなの。うちは一人1台あるのよ。どうすればいいの？

池田君：ご面倒でも、3台目からは部屋の中にしまってください。

梅田さん：駐車場の場所はどう決めるんですか？

池田君：はい。1年ごとに抽選で場所を決めます。

マンションによっては、当初に決まったままということもあります。

奥さん：管理規約って大事なのね。

池田君：マンションは区分所有法という法律の適用がありますが、この法律でカバーしきれないものを管理規約で定めています。現在では、国土交通省から「マンション標準管理規約」というものが公表されていて、マンションを新築販売するデベロッパーはこれを参考にしています。更に、色々な細則も作っています。

梅田さん：こんなにあるのか！ 後で読んでおくよ。

池田君：後ではなかなか読めませんから、今ご説明します。管理規約や細則は、マンションの所有者・住人皆が守るべきものですから、知らなかったという訳には行きません。

梅田さん：それでは、腰を据えてお聴きします。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. ペットを飼って良いのか、どんなペットなら可能かは、管理規約や細則をチェックする必要がある。
2. 管理規約は、沢山のことが書いてあるので、必要に応じて読めばよい。
3. マンションによっては、自転車置き場に置ける自転車の台数に制限があることもあるので、注意が必要である。
4. 駐車場の場所は、どのマンションでも、1年ごとの抽選によって決められる。

【解答選択肢】

- (1) 1つだけ正しい
- (2) 3つ正しい
- (3) 全て正しい
- (4) 2つ正しい

2-③ 管理規約をチェックして、ペットや楽器などについてどういう取り決めがあるか確認しよう

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. ペットを飼って良いのか、どんなペットなら可能かは、管理規約や細則をチェックする必要がある。
2. 管理規約は、沢山のことが書いてあるので、必要に応じて読めばよい。
3. マンションによっては、自転車置き場に置ける自転車の台数に制限があることもあるので、注意が必要である。
4. 駐車場の場所は、どのマンションでも、1年ごとの抽選によって決められる。

【解答選択肢】

- (1) 1つだけ正しい
- (2) 3つ正しい
- (3) 全て正しい
- (4) 2つ正しい

【正解】

- (4) 2つ正しい

【解説】

1. ○その通りです。トラブル防止のためにも必ず必要です。
2. ×管理規約の全てに目を通すのは大変ですが、必ず、読んでください。
3. ○その通りです。自転車が散乱しているのは、美観を損なうだけでなく、マンションの資産価値が下がってしまいます。
4. ×駐車場の場所決めは、マンションの管理規約や細則で決められています。

3. 売買契約の知識

3-① 民法の原則と宅建業者や事業者が売主だった場合

ここでは、民法の原則等、売買契約の知識について学習します。

登場人物は、矢野さん夫妻と大橋さんです。

（矢野さんは、無事に、寺田さんから譲り受けた住宅に引っ越しました。

大橋さんが引越祝いをかねて遊びに来ています。）

大橋さん：矢野さん、お疲れさまでした。何処か不具合があったらいつでもくださいね。

矢野さん：今のところ、設備表に書いてあった不具合以外には気づきません。

ところで、少し落ち着いたので、今更ながらですが、ちょっと質問させてください。

矢野さん：今回の売主さんは個人の方だったから、売主と買主が対等の立場だったわけですが、

これが、法人と個人が契約する場合や、宅建業者と非宅建業者が契約する場合は、両者は対等の立場じゃないと思うんですが。

大橋さん：そうですね。

まず、「法人と個人の取引」から説明します。

これは、正確に言うと、消費者契約法の概念で、事業者と消費者の契約のことをいいます。

奥さん：「事業者」というのはなんですか？

大橋さん：「事業者」とは、「法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人」をいいます。

わかりやすくいうと、「法人」と「事業を営む個人」です。

一方、「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいいます。

矢野さん：事業者と消費者では、得られる情報について格差がありますよね。

大橋さん：「消費者と事業者との間に存在する、契約の締結、取引に関する構造的な【情報の質及び量並びに交渉力の格差】」ですね。

大橋さん：個人間の契約は、対等な者の契約なので、

契約自由の原則つまり、

- ①. 契約締結の自由
- ②. 相手方選択の自由
- ③. 契約内容の自由
- ④. 契約方法の自由

が尊重されます。

しかし、事業者と消費者との契約は、消費者保護法により様々な例外 があります。

奥さん：売主の担保責任の特約も制限があるのね。

大橋さん：次に、宅建業者が売主で、買主が宅建業者でない場合の宅建業法上の制約です。

矢野さん：宅建業者が買主の場合は？

大橋さん：宅建業法上は特に制限はありません。

宅建業者が自ら売主になる場合の制限は8種類あります。

奥さん：逆にいえば、この8項目については、個人間の売買では制限がないのね。

矢野さん：対等な者同士の契約では、一方が著しく不利な契約を結ぶことは考えにくいからね。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 消費者契約法という事業者とは、営利法人と営業を営む個人のことである。

2. 売主が宅建業者で消費者が個人の場合、他人物売買の制限等 8 種類の制限があるが、買主が消費者契約法で言う事業者の場合はこの制限はない。
3. 消費者契約法では、売主が事業者、買主が消費者の場合、瑕疵担保責任を負わない旨の特約は如何なる場合も無効とされている。
4. 売主が非宅地建物取引業者で買主が宅地建物取引業者の場合、自己の所有に属しない宅地または建物の売買契約締結の制限は制限されていない。

【解答選択肢】

- (1) 正しいものはない
- (2) 3つ正しい
- (3) 2つ正しい
- (4) 1つだけ正しい

3-① 民法の原則と宅建業者や事業者が売主だった場合

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 消費者契約法でいう事業者とは、営利法人と営業を営む個人のことである。
2. 売主が宅建業者で消費者が個人の場合、他人物売買の制限等8種類の制限があるが、買主が消費者契約法で言う事業者の場合はこの制限はない。
3. 消費者契約法では、売主が事業者、買主が消費者の場合、瑕疵担保責任を負わない旨の特約は如何なる場合も無効とされている。
4. 売主が非宅地建物取引業者で買主が宅地建物取引業者の場合、自己の所有に属しない宅地または建物の売買契約締結の制限は制限されていない。

【解答選択肢】

- (1) 正しいものはない
- (2) 3つ正しい
- (3) 2つ正しい
- (4) 1つだけ正しい

【正解】

- (4) 1つだけ正しい

【解説】

1. ×違います。事業者とは、非営利団体も含む法人その他の団体と、事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人のことをいいます。因みに大家さんは、規模が小さくても事業者と判断されるケースが多いようです。
2. ×宅建業法と消費者契約法がごっちゃになっています。
宅建業法では、売主が宅建業者の場合、買主が非宅建業者であるかないかを問うています。
3. ×原則はその通りですが、代替物の提供・修補責任を負う等の場合は有効とされています。
4. ○その通りです。宅地建物取引業法で制限されているのは、売主が宅地建物取引業者で、買主が非宅地建物取引業者の場合です。

3-② 契約の当事者が判断能力が不十分な人だったら？

矢野さん：最近高齢化が進んでるから、売主さんがかなりご高齢になるケースもあるんじゃないですか？

大橋さん：多いですね。お年寄りの方は、本当に人それぞれで、すごく元気な方もたくさんいらっしゃいます。

奥さん：役者さんや、経営者の方は高齢でも現役の方が多くいますよね。

大橋さん：ただ、中には、判断能力が十分あるのか疑問な方もいらっしゃいます。

契約というのは、売主さんが売りましょう、買主さんが買いましょうという当事者の意思表示が合致して成立するんです。

大橋さん：この前提として、当事者に契約内容についての十分な判断能力があることが必要です。

だけど、判断能力が欠けていたり、または不十分だったりしたら、その人はもちろん、その人と取り引きする人も困ったことになります。

そこで、民法では制限行為能力者の制度を設けています。

制限行為能力者の種類

未成年者	20歳未満の者（婚姻すれば成年とみなされる）
成年被後見人	精神上の障害により事理を弁識する能力を「欠く常況」にあるため、家庭裁判所により「後見開始の審判」を受けた者（第7条）
被保佐人	精神上の障害により事理を弁識する能力が「著しく不十分」なため、家庭裁判所により「保佐開始の審判」を受けた者（第11条）
被補助人	精神上の障害により事理を弁識する能力が「不十分」なため、家庭裁判所から「補助開始の審判」を受けた者（第15条）

保護の方法

制限行為能力者	保護者	保護者の権限		
		代理権	同意権	取消権
未成年者	親権者 ^(注1) （親権者がいない場合、親権者に「管理権」がない場合には未成年後見人 ^(注1) ）	○	○	○
成年被後見人	成年後見人 ^(注1)	○	^(注3) ×	○
被保佐人	保佐人	^(注2) △	○	○
被補助人	補助人	^(注2) △	○	○

（注1） 親権者・未成年後見人・成年後見人の三者を「法定代理人」といいます。なお未成年後見人は、平成23年改正により複数の者や法人を選任することができるようになりました。

（注2） 保佐人・補助人にも、家庭裁判所の審判により「代理権」が付与されることがあります。

（注3） 成年後見人には「同意権」はありません。つまり、成年被後見人は判断能力を欠いている常況にあるので、法律行為は成年後見人が「法定代理人」として「代理」することになるからです。したがって、仮に成年被後見人が成年後見人の「同意」を得て行ったとしても、本人および成年後見人はその行為を「取り消す」ことができます。

大橋さん：特に制限行為能力者の居住用財産の処分については、厳しい制限があります。

制限行為能力者の「居住用財産」の処分に関する特例
法定代理人（成年後見人・代理権を付与された保佐人・補助人）であっても、制限行為能力者の「居住の用」に供する建物または敷地について、売却・賃貸・賃貸借の解除または抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには家庭裁判所の「許可」が必要となります（第859条の3、第876条の5、第876条の10）。許可を得ないでなされた契約は無効と解されています。

矢野さん：こういう制度で、契約の当事者を守るわけですね。

大橋さん：問題なのは、この制度を利用していない人との取引ですね。

奥さん：制限行為能力者との取引なら、みな気をつけますものね。

大橋さん：契約の成立が意思表示の合致によるということは、意思能力がない人と取り引きすると契約が無効になってしまうということ

です。

矢野さん：でも、意思能力がないことを証明するのは大変でしょう？

大橋さん：そうです。だから、逆に言えば争いになってしまいます。

奥さん：裁判になったら長くかかりそう！

大橋さん：仲介業者はその点も十分注意して仲介しなければならないのよ。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 法定代理人（親権者・未成年後見人・成年後見人）（代理権を付与された保佐人・補助人を含む。）であっても、制限行為能力者の「居住の用」に供する建物または敷地について、売却・賃貸・賃貸借の解除または抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の「許可」が必要となる。
2. 意思能力が欠けていたり、不十分な人は、制限行為能力者制度を必ず利用するので、安心である。
3. （応用問題）隔地者に対する意思表示（申込み）は、その通知が相手方に到達したときからその効力を生ずる。
4. （応用問題）成年被後見人が行う行為は、本人が成年後見人の同意を得て自ら行えば有効となる。

【解答選択肢】

- （1）正しいものはない
- （2）1つだけ正しい
- （3）2つ正しい
- （4）3つ正しい

3-② 契約の当事者が判断能力が不十分な人だったら？

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 法定代理人（親権者・未成年後見人・成年後見人）（代理権を付与された保佐人・補助人を含む。）であっても、制限行為能力者の「居住の用」に供する建物または敷地について、売却・賃貸・賃貸借の解除または抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の「許可」が必要となる。
2. 意思能力が欠けていたり、不十分な人は、制限行為能力者制度を必ず利用するので、安心である。
3. （応用問題）隔地者に対する意思表示（申込み）は、その通知が相手方に到達したときからその効力を生ずる。
4. （応用問題）成年被後見人が行う行為は、本人が成年後見人の同意を得て自ら行えば有効となる。

【解答選択肢】

- （1）正しいものはない
- （2）１つだけ正しい
- （3）２つ正しい
- （4）３つ正しい

【正解】

- （3）２つ正しい

【解説】

1. ○その通りです。住宅は生活の本拠ですから、売買や賃貸等の手続が厳格になっています。
2. ×残念ながら、そうではありません。

制限行為能力者でない方との取引にあたっては、意思能力が十分か慎重に判断しましょう。

なお、制限行為能力者であるかないかは、①身分証明書、②登記されていないことの証明書の２種類を見せてもらえば分かります（実務上は、慎重に対処して下さい）。

登記されていないことの証明書は、法務局の各都道府県の本局に申請します。

（下記は、東京都のホームページを転載しています。）

身分証明書とは

身分証明書とは、禁治産・準禁治産宣告の通知、後見登記の通知、破産宣告・破産手続開始決定の通知を受けていないことを証明したのになります。

各市区町村役場戸籍係等において、発行しています。

申請者の本籍地を管轄する戸籍係へ申請してください。

登記されていないことの証明書とは

登記されていないことの証明書とは、後見登記等ファイルに記録されていないことを証明するもので、主に成年被後見人・被保佐人等に該当しないことを証明する際に必要になります。

※「身分証明書」と「登記されていないことの証明書」の関係は？

平成１２年３月３１日以前は、禁治産者（成年被後見人とみなされる者）・準禁治産者（被保佐人とみなされる者）については、その内容は本人の戸籍への記載という方法で公示されておりましたが 平成１２年４月１日以降は 新しい成年後見制度の施行によりその公示方法が戸籍への記載から後見登記等ファイルへの登記に変更されました。

そのため、平成１２年３月３１日以前に、いわゆる欠格条項に該当しないこと（禁治産者（成年被後見人とみなされる者）・準禁治産者（被保佐人とみなされる者）に該当していない）の証明は、従前どおり本籍地の市町村が発行する「身分証明書」によって行うことになり、平成１２年４月１日以降は、その証明は成年被後見人・被保佐人等に該当していないことを証明する「登記されていないことの証明書」によって行うことになります。

その結果 いずれの時点においても欠格事由に該当していないことを証明するためには「身分証明書」及び「登記されていないことの証明書」の両方が必要となります。

なお 「破産者」でないことの証明につきましては、従前どおり身分証明書によってのみ証明されることとなります。

3. ○その通りです。なお、隔地者間の契約は、申込みを受けた人が承諾の通知を発した時に成立します。
4. ×間違っています。成年被後見人は事理を弁識する能力を欠く常況にあるため、成年後見人には同意権はありません。したがって、成年被後見人との契約に際しては、成年後見人を代理人として行う必要があります。

3-③ 境界の明示と実測精算

奥さん：今回は、周りの方が皆さん良い人で、境界承諾書が揃って、本当に良かったですわ。

大橋さん：境界は認めるけれど、判子は押さないなんて言う人は未だ良い方で、

境界立会に応じない人もいらっしゃるんですよ。

矢野さん：むしろ、「私が考えている境界はここだ！」と、はっきり主張してもらう方がいいかもしれないなあ。

大橋さん：境界の争いは、本当に厄介ですから無いに越したことはありません。

以前は、境界争いは最終的には裁判で決着しなければなりませんでした。

しかし、時間と費用がかかるし、お隣同士で裁判というのもどうかと思います。

矢野さん：争い事以外ではにこにこ付き合う、という芸当はできませんからね。

奥さん：外交では、「右手で握手、左手は拳」みたいな格言があります。

大橋さん：そこで、平成17年に「筆界特定制度」ができました。

奥さん：筆界？境界なら分かりますけど？

大橋さん：筆界というのは、国が一筆の土地を人為的に区画する線のことで、公的なもののなの。

所有権の境である境界とは、意味合いが違うのよ。

【参考】筆界特定制度の概要（平成17年不動産登記法の改正による新設）

これまで、「筆界」（注）をめぐる紛争は境界確定訴訟のみにより解決されていましたが、紛争が長期化すること、専門家の知識を生かす仕組みがないこと、登記との連携を欠くことといった欠点が指摘されていたことから、土地の筆界の迅速かつ適正な特定を図り、筆界をめぐる紛争の解決に資するため、平成17年不動産登記法の一部改正により筆界特定制度が創設されました（平成18年1月20日施行）。本制度の要点は、次のとおりです。

（注）「筆界」は、国が一筆の土地を人為的に区画する線であって、所有権の境界と一致するとは限りません。従って、所有権の境界の争いは訴訟によることになります。

（１） 手続の開始、申請人

土地の筆界の特定は、対象土地を管轄する法務局・地方法務局に、土地の所有権の登記名義人や表題部所有者等の申請により開始されます。

（２） 手続の主催者

登記官のうちから法務局長が指定する筆界特定登記官が、土地家屋調査士、弁護士等の専門家から任命される筆界調査委員の行った測量または実地調査の意見を踏まえて筆界の特定を行います。

（３） 関係者の関与と登記手続

筆界特定登記官は、隣接する土地の所有権の登記名義人等に通知を行います。また、対象土地（筆界特定の対象となる筆界で相互に隣接する土地）および関係土地（特定すべき筆界と点で接する可能性のある土地）の所有権の登記名義人等は、意見を述べ、資料を提出する機会が与えられるほか、筆界調査委員の行う対象土地の測量または実地調査に立ち会う機会が与えられます。

筆界特定の結果については、登記官が職権で行うべきと判断された場合には職権で登記簿、地図等に反映されます。それ以外の場合には、当事者からの申請によることになります。また、筆界特定手続で作成された筆界特定書の番号等が登記簿に記録されます。

（４） 不服がある場合

筆界特定登記官の筆界特定の結果に不服がある場合には、境界確定訴訟によって紛争を解決することになります。この場合、筆界特定手続の記録を訴訟において利用することになります。なお、筆界特定の申請をせずに、境界確定訴訟だけによって解決することも認められます。

矢野さん：なるほど！

境界問題は、私人間の争いだから、裁判で決着するしかないけど、

公的な境なら公的機関が決められるわけだ。

大橋さん：もちろん、筆界が特定されたからと言って、境界が決まるものじゃないけど、多くの場合は、これで収まるのよ。

矢野さん：今回は大橋さんのアドバイスがあって、実測精算にしました。

大橋さん：おさらいになりますが、実測精算は、契約時は登記簿面積で契約し、契約後に、土地の面積を土地家屋調査士さん等の専門家に測ってもらった結果、契約時の面積と異なった場合に、予め決めておいた、精算単価で、精算する方式です。

これに対して、売主の寺田さんが当初の条件としていらっしやった公簿売買方式とは、登記簿売買とも呼ばれているもので、土地の登記記録上の地積をもって売買対象面積とし、売買代金を決定する方法です。

この方法の場合、契約締結後にもし実測が行われ、その実測面積と売買金額の基礎となった登記記録上の面積が異なっていたとしても、売買金額は一切増減しません。

契約書に「後日実測面積と公簿面積とが異なる場合でも、売主・買主は互いに相手方に対して売買代金額の増減を請求しないこと」の旨、明記します。

奥さん：今回は、測量図もいただきました。

大橋さん：今回の測量図は、官民査定も行っているので、「確定測量図」と呼ばれるものです。官民査定を省略している測量図も実測図と呼んだりすることがあるので注意が必要ね。

「実測売買」の場合は、確定測量図によることが望ましいといえます。

しかしながら、官民査定手続に相当の日数や費用がかかることを考えると、売主・買主の承諾のもとに現況測量図を採用することも可能です。ただし、分筆登記や地積更正登記申請には使用できません。

現況測量図では、売買対象面積・範囲が確定したとはいえないため、実測売買の図面に採用することはできません。あくまで、参考資料です。

大橋さん：重要なことは、実測売買はもちろんですが、公簿売買でも、境界の明示 は必ず行うということです。

売主は、売買の目的物について、現地において境界標や杭、ブロック塀等を基準として隣地との境界を買主に明示して、買主にその目的物の範囲等を知らせることが必要です。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. (復習問題) 筆界特定制度を利用すれば、所有権の境界が確定する。
2. 一口に測量図といっても、官民・民民境界が確定している確定測量図もあれば、売主の指示の下に現況を測量しただけの現況測量図もあるので、内容を十分確かめなくてはならない。
3. 土地の筆界の特定は、対象土地を管轄する法務局・地方法務局に、土地の所有権の登記名義人や表題部所有者等の申請により開始される。
4. 公簿売買方式（登記簿売買）とは、土地の登記記録上の地積をもって売買対象面積とし、売買代金を決定する方法である。

【解答選択肢】

- (1) 1つだけ正しい
- (2) 全て正しい
- (3) 3つ正しい
- (4) 2つ正しい

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. (復習問題) 筆界特定制度を利用すれば、所有権の境界が確定する。
2. 一口に測量図といっても、官民・民民境界が確定している確定測量図もあれば、売主の指示の下に現況を測量しただけの現況測量図もあるので、内容を十分確かめなくてはならない。
3. 土地の筆界の特定は、対象土地を管轄する法務局・地方法務局に、土地の所有権の登記名義人や表題部所有者等の申請により開始される。
4. 公簿売買方式（登記簿売買）とは、土地の登記記録上の地積をもって売買対象面積とし、売買代金を決定する方法である。

【解答選択肢】

- (1) 1つだけ正しい
- (2) 全て正しい
- (3) 3つ正しい
- (4) 2つ正しい

【正解】

- (3) 3つ正しい

【解説】

1. ×筆界は、国が一筆の土地を人為的に区画する線のことですから、所有権の境界と一致するとは限りません。
2. ○その通りです。十分注意しましょう。
3. ○その通りです。
4. ○一般には、公簿面積と実測面積の差異が少ない場合や山林、原野、田、畑等で面積が広大な割に単価が低く測量費用が過大となる取引の場合に多く使われているようです。
契約書に「後日実測面積と公簿面積とが異なる場合でも、売主・買主は互いに相手方に対して売買代金額の増減を請求しないこと」の旨明記し、後日のトラブルの防止に役立ってます。

3-④ 固定資産税等の精算

矢野さん：今回、固定資産税等の精算については、1月1日基準で行いましたね。

大橋さん：はい、固定資産税、都市計画税は1月1日現在、固定資産課税台帳の登録名義人に対して課税されるものです。

しかし、年の途中で不動産の所有権を移転した場合、

- ・ 目的物件の引渡日の前日までの期間は売主の占有の下にあるため**売主の負担**とし、
- ・ **引渡日当日以降**は買主の占有の下にありますから**買主の負担**とすることが、不動産取引では慣行になっています。

なお、公租・公課の分担金額を計算するための「起算日」については、

- ・ 暦に合わせて1月1日とする考え方と、
- ・ 国の会計年度に合わせて4月1日とする考え方があり、

このいずれを採用するかは、取引当事者の合意で定めることになります。

奥さん：今回は、物件が首都圏にあることから、大橋さんから1月1日起算の提案がありました。

大橋さん：両当事者の合意で決めるといっても、地域の慣行を考慮しないといけません。

首都圏では1月1日基準を、大阪では4月1日基準を採用することが多いようです。

大橋さん：固定資産税等の納付書は、4月以降に所有者に送られてきます。

奥さん：ということは、1月1日を起算日とした場合で1月から3月に引き渡すときはどうすればいいの？

大橋さん：いい所に気が付いたわね！

1月1日起算日の方法では、そこがもっとも大変なの。

そこで、納付書が送達される前に引渡日が到来する場合は、どのように公租公課の清算を行うかについて、売主・買主協議のうえ定めておく必要があります。

具体的な方法としては次のものがあります。

- ① 公租公課の精算は納付書到着後に行う。
- ② 前年度の年税額で精算する。
- ③ 前年度の年税額で仮に精算しておき、納付書到着後増減があるとき再度精算する。
- ④ 前年度の年税額に推定上昇率を乗じて得た額を当年度の年税額として精算する。

大橋さん：同一の市区町村役場（東京23区は都税事務所）管内に複数の不動産を所有している場合には、納付書にこれらの不動産の固定資産税等が合算された税額が記載されているので、個別の不動産ごとに内訳を問い合わせる必要があります。

納税義務者は納付書の名義人（1月1日付の固定資産課税台帳に登録されている者）、つまり売主さんとなりますので、買主さんが精算金を売主さんに支払うことになります。

奥さん：今回は、日割でお支払いしましたわ。

大橋さん：固定資産税、都市計画税は1年間を単位として、
区分所有建物の管理費や収益である賃料等は月を単位として、
支払いや収受が行われます。

固定資産税等は1年を単位として賦課されますので、月割計算することもできますが、365日（閏年は366日）の日割計算の方がより公平と考えられます。

また、収益もこれと同じ基準で帰属することが公平です。

奥さん：両方の方式で、具体的にどう違うのか教えてください。

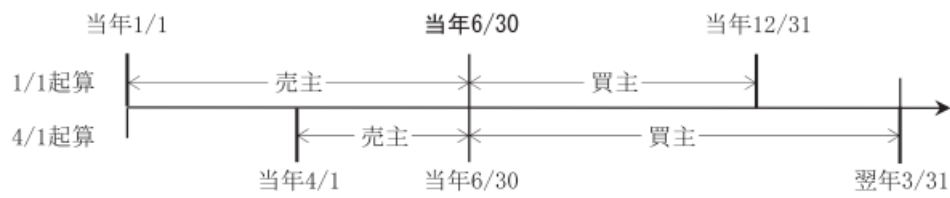
大橋さん：こちらに計算例を書いておいたわ。

それと、**閏年の計算は、1年が366日となるので注意が必要よ。**

〔1月1日起算日と4月1日起算日の計算方法の違い〕

（前年度公租公課年額 328,500円、当年度公租公課年額 365,000円とする。）

〈ケース1〉 当年6月30日に引渡しがあった場合



① 1月1日起算日のとき（「当年度」を当年1/1～当年12/31と考える。）

売主は 当年1/1～当年6/29の180日/365日 180,000円を負担します。

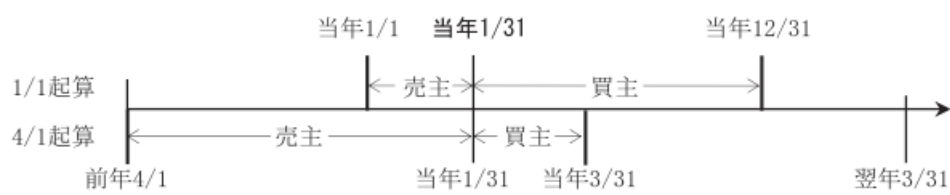
買主は 当年6/30～当年12/31の185日/365日 185,000円を負担します。

② 4月1日起算日のとき（「当年度」を当年4/1～翌年3/31と考える。）

売主は 当年4/1～当年6/29の90日/365日 90,000円を負担します。

買主は 当年6/30～翌年3/31の275日/365日 275,000円を負担します。

〈ケース2〉 当年1月31日に引渡しがあった場合



① 1月1日起算日のとき（「当年度」を当年1/1～当年12/31と考える。）

当年度分 365,000円を

売主は 当年1/1～当年1/30の30日/365日 30,000円を負担します。

買主は 当年1/31～当年12/31の335日/365日 335,000円を負担します。

（ただし、精算は納付書到着後となります。）

なお、前年度分は当然売主が全額負担します。

② 4月1日起算日のとき（当年1月31日は「前年度」に属すると考える。）

前年度分 328,500円を

売主は 前年4/1～当年1/30の305日/365日 274,500円を負担します。

買主は 当年1/31～当年3/31の60日/365日 54,000円を負担します。

当年度分以降は買主負担となりますが、当年度の固定資産税・都市計画税の納付書は売主（当年1/1現在の所有者）宛に送付されますので、到着後買主より売主に対し365,000円を支払うこととなります。

大橋さん：マンション等の場合は、このような税金のほか、管理費、修繕積立金等の管理経費についても精算しておく必要があります。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 公租公課の分担の起算日は、1月1日と4月1日の二つの考え方があり、どちらにするかは当事者間で話し合って決めることになる。
2. 公租公課の分担にならい、マンション等の管理費などの精算も行った。
3. 固定資産税、都市計画税は1月1日現在の固定資産課税台帳の登録名義人に対して課税されるものであり、売買契約書で特段の定めをしなかった場合は、買主が固定資産税・都市計画税精算金の支払いをする根拠はない。
4. （応用問題）固定資産税・都市計画税の精算金は、税法上は売買代金とみなされるため、売主が消費税課税業者で、かつ、売買物件が建物である場合は、固定資産税・都市計画税の精算金に消費税等が課せられるので注意が必要である。

【解答選択肢】

- (1) 全て正しい
- (2) 2つ正しい
- (3) 1つだけ正しい
- (4) 3つ正しい

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 公租公課の分担の起算日は、1月1日と4月1日の二つの考え方があり、どちらにするかは当事者間で話し合って決めることになる。
2. 公租公課の分担にならい、マンション等の管理費などの精算も行った。
3. 固定資産税、都市計画税は1月1日現在の固定資産課税台帳の登録名義人に対して課税されるものであり、売買契約書で特段の定めをしなかった場合は、買主が固定資産税・都市計画税精算金の支払いをする根拠はない。
4. (応用問題) 固定資産税・都市計画税の精算金は、税法上は売買代金とみなされるため、売主が消費税課税業者で、かつ、売買物件が建物である場合は、固定資産税・都市計画税の精算金に消費税等が課せられるので注意が必要である。

【解答選択肢】

- (1) 全て正しい
- (2) 2つ正しい
- (3) 1つだけ正しい
- (4) 3つ正しい

【正解】

- (1) 全て正しい

【解説】

1. ○その通りです。その際に、地域慣行を念頭に置いておく方が良いでしょう。
2. ○月単位で支払っている管理費等は、その月の日数を分母として計算します。
3. ○その通りです。業界の契約書ひな形には精算条項が既に記載されています。万一精算しない場合は、その旨を記載しましょう。
4. ○その通りです。

国税の見解：不動産売買の際に、売買当事者の合意に基づき固定資産税・都市計画税の未経過分を買主が分担する場合の当該分担金は、地方公共団体に対して納付すべき固定資産税そのものではなく、私人間で行う利益調整のための金銭の授受であり、不動産の譲渡対価の一部を構成するもの（対価として收受し、又は收受すべき一切の金銭）として課税の対象となります（基通10-1-6）。

3-⑤ 越境や埋設物があったら？

奥さん：今回の取引では、お隣の木村さんの雨樋が越境したまま買い受けました。

矢野さん：解決方法は色々あるが、穏便な方法ということで、将来撤去の覚書を売主さんと木村さんが結んで、我々がそれを承継したんだ。

大橋さん：建蔽率や容積率いっぱいには建築する場合は、この方法は採れません。

というのは、木村さんの越境している雨樋部分の下土地は、敷地面積として認めて貰えない可能性があるからです。

矢野さん：今回は、建蔽率も容積率もかなり余裕があったからいい訳ですね。

大橋さん：越境時の取扱を整理すると、売主が取るべき方法 はこんな所でしょうか。

大橋さん：今回は幸いにありませんでしたが、他人の埋設管が入っていることがあります。

昔、地主さんが大きな敷地に家を沢山建てて貸していて、その後、家を借家人に売った場合や、親戚同士で水道管を通してあげたケースがあります。

矢野さん：逆に自分の埋設管が、他人の敷地を通過していることも考えられますね。

大橋さん：水道やガスは、圧力があるので、多少の高低差があっても供給できます。一方、下水管路は通常、下流側へ向かって勾配をもたせ、汚水の重力を利用し自然流下させることで搬送・収集します。これを自然流下方式といいます。

矢野さん：道路の高低差によっては、前面に流すより、隣地を通過させてもらった方がスムーズなケースがあるということですね。

奥さん：でも、他人の下水管が自分の敷地を通過するということに心理的な抵抗を覚える人もいますよね。

大橋さん：民法や、下水道法では、権利として他人地を通過できるケースが規定されています。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 越境があったときの「将来撤去の覚書」はオールマイティではない。
2. 敷地の地中に他人の埋設管がある場合があるので、十分注意する。
3. 隣地の建物が越境している場合、越境部分の面積は、建蔽率・容積率の基準となる敷地面積に算入できない可能性がある。
4. (応用問題) 下水道法によれば、排水設備を設置しなければならない者は、一定の場合、他人の土地に排水施設を設置し、又は他人の設置した排水施設を使用することができる。

【解答選択肢】

- (1) 3つ正しい
- (2) 2つ正しい
- (3) 全て正しい
- (4) 1つだけ正しい

3-⑤ 越境や埋設物があったら？

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいものはいくつありますか？

1. 越境があったときの「将来撤去の覚書」はオールマイティではない。
2. 敷地の地中に他人の埋設管がある場合があるので、十分注意する。
3. 隣地の建物が越境している場合、越境部分の面積は、建蔽率・容積率の基準となる敷地面積に算入できない可能性がある。
4. (応用問題) 下水道法によれば、排水設備を設置しなければならない者は、一定の場合、他人の土地に排水施設を設置し、又は他人の設置した排水施設を使用することができる。

【解答選択肢】

- (1) 3つ正しい
- (2) 2つ正しい
- (3) 全て正しい
- (4) 1つだけ正しい

【正解】

- (3) 全て正しい

【解説】

1. ○その通りです。むしろ、便法と考えた方が良いでしょう。
2. ○その通りです。勾配の関係や本管と距離が離れているなどの理由で、移設不可能な埋設管もあるので、注意しましょう。
3. ○その通りです。
4. ○その通りです。

また、民法220条で高地の所有者は一定の場合、公の水流又は下水道に至るまで、低地に水を通過させることができます。

民法221条では土地の所有者は、その所有地の水を通過させるため、高地又は低地の所有者が設けた工作物を使用することができます。

なお、下水道法11条の規定では、「他人の土地又は排水設備を使用しなければ下水を公共下水道に流入させることが困難であるとき」と規定されているので、隣地の排水設備を使用すれば設置費用は少額ですむが、公共下水道までの排水管を全て自分で設置するとなると非常に高い費用がかかる場合なども含まれるとされています。

4. 面接聞き取り調査および現地調査

4-① 面接聞き取り調査①

郷田君：面接聞き取り調査のキモは何ですか？

乙川社長：面接聞き取り調査では、「売主が真の所有者であることの確認」、「売却理由」「相隣関係」、「埋設物」等、外形や書類だけではわからない事柄が調査対象となり、売主に直接聞き取り調査する。

郷田君：ということは、聞き取る力が大事なわけですね。

乙川社長：売主さんが、言いにくそうにしていることが売却に際して大変大事な事項であるケースが多いんだよ。

郷田君：面接聞き取り調査は具体的にどのように行うのでしょうか？

乙川社長：まず、「権利主体の確認」だね。

平成17年3月7日に新しい不動産登記法が施行され、従来の「権利証」が廃止されたのは知ってるよね。

郷田君：「登記識別情報の通知」になったんですね。

乙川社長：それで、平成17年3月6日以前に所有権移転登記や、所有権保存登記をしている場合は、権利証つまり「所有権の登記済証」を見せて頂く。

権利証の最後のページに「受付年月日・受付番号」とともに、「登記済」と押印されていて、登記事項証明書の内容と一致することを確認する。

登記識別情報でも同様だが、不動産番号の一致もチェックしよう。

郷田君：その際に気をつけることとして、

- ・所有者が住所移転をしていても、権利証の住所欄は訂正が行われないことや、
- ・土地を分筆しても、新たな権利証は発行されないこと、
- ・建物の滅失登記を行っても、権利証には滅失の記載はされないということですね。

乙川社長：また、「固定資産税・都市計画税納税通知書」を見せて頂き、納税義務者等について確認する。

郷田君：東京などでは納税通知書が届くのが遅いと思いますが…。

乙川社長：そういうときは、昨年度の納税通知書を見せてもらい、本年度分については、手元に届き次第ご連絡頂くんだね。

郷田君：権利証と不動産登記記録が一致して、納税通知書で納税義務者も確認したら一安心ですね。

乙川社長：とんでもないよ。

売主と称する人に所有権があるか否かは、単に権利証や不動産登記記録の所有者名義を確認するだけではなく、その「居住状況」や、固定資産税等納税通知書や公共料金の支払書の名義、また「近隣の聞き取り」による状況等の調査から、真の所有者である確率がどのくらい高いかを総合的に判断するんだ。

お客様を疑うのは如何かとは思うけど、世の中には詐欺をする人がいない訳じゃないからね。

郷田君：社長も経験がおありなんですか？

乙川社長：お父さんの不動産を無断で売却しようとして、委任状を偽造した息子さんに騙されかかったことがあったよ。

お父さんご本人に確認して事なきを得たけどね。

郷田君：「売却理由の確認」も大事ですね。

乙川社長：売主に所有権があったとしても、安心してはいけない。

売却理由に合理的な根拠がない場合は、破産のおそれ等売主の経済的危機や住宅の欠陥、場合によっては不幸な事件・事故が当該物件内で発生したことがある等、重要な問題 が絡んでいる可能性があるので、慎重に判断する必要がある。

郷田君：地中障害物の存在等や事件・事故については、売主はそれを告げるにより、物件の価値が下がってしまうことをおそれて隠す場合がありますね。

乙川社長：もしそのような事実について、新聞報道で知っていたり、知り得る状況にある場合には、必ず売主に対し聞き取り調査を行い、「重要な事項」として買主に説明する必要がある。

郷田君：事件・事故などは、買主さんがご近所に挨拶回りをするときを知るケースが多いとききます。

乙川社長：我々業者は、売主さんから心理的瑕疵の有無等について確実に聴取することが重要だ。

郷田君：そのためにも、お客様から信頼を頂くことが大事ですね。

乙川社長：売主さんが正確に、漏らさず告知して頂けるようお手伝いすることが大事で、腕の見せ所だ。告知書を正確に書いて頂ければ、価格査定も誤らないし、重要事項説明も漏れずにできる。

告知書の記載事項例（売買）

- ① 雨漏り
- ② シロアリの害
- ③ 腐食
- ④ 給排水管の故障
- ⑤ 建物の傾き
- ⑥ 増改築
- ⑦ 火災等の被害
- ⑧ 境界、越境について
- ⑨ 配管の状況
- ⑩ 地盤の沈下、軟弱等
- ⑪ 敷地内残存物等
- ⑫ 土壌汚染等に関する情報
- ⑬ 浸水等の被害
- ⑭ 近隣の建築計画
- ⑮ 騒音・振動・臭気等
- ⑯ 電波障害
- ⑰ 周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等
- ⑱ 近隣との申し合わせ事項等
- ⑲ その他

郷田君：国土交通省の「ガイドライン」では、

「宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しかわからない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に「告知書」を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争防止に役立てることが望ましい。」とされています。

乙川社長：売主さんが作成した告知書を買主さんに渡す際には、その告知書が売主さんの責任の下に作成されたものであることを明らかにする必要がある点に注意してね。

郷田君：近隣状況の確認も必要です。

- ・周辺の公共・公益施設やスーパーマーケットなどの利便施設の有無や交通の便
- ・近隣における大規模マンション等の建設計画の有無
- ・曜日や時間帯による車の通行量や騒音の違い
- ・周辺環境に影響を及ぼすおそれのある施設の有無
- ・本物件を含めた過去の周辺土地の利用状況
- ・近隣とのトラブルの有無
- ・テレビの電波障害の有無
- ・ごみ置場の決め方、ゴミの処理方法など

乙川社長：調査の結果、その内容・程度によっては、その状況を業法第 47 条第 1 号の「重要な事項」として買主に説明する必要がある。特に、ゴミ置き場はトラブルになりやすい。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつありますか？

1. 面接聞取り調査では、「売主が真の所有者であることの確認」、「売却理由」「相隣関係」、「埋設物」等、外形や書類だけではわからな

い事柄が調査対象となり、売主に直接聞き取り調査するので、聞き取る力が大事である。

2. 権利証の記載事項と不動産登記記録の記載事項が一致し、且つ、納税通知書で納税義務者も確認したら所有者の確認ができたと言える。
3. 売却理由に合理的な根拠がない場合は、破産のおそれ等売主の経済的危機や住宅の欠陥、場合によっては不幸な事件・事故が当該物件内で発生したことがある等、重要な問題 が絡んでいる可能性があるので、慎重に判断する必要がある。

【解答選択肢】

- (1) 2つ正しい
- (2) 正しいものはない
- (3) 3つ正しい
- (4) 1つだけ正しい

4-① 面接聞取り調査①

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつありますか？

1. 面接聞取り調査では、「売主が真の所有者であることの確認」、「売却理由」「相隣関係」、「埋設物」等、外形や書類だけではわからない事柄が調査対象となり、売主に直接聞取り調査するので、聞き取る力が大事である。
2. 権利証の記載事項と不動産登記記録の記載事項が一致し、且つ、納税通知書で納税義務者も確認したら所有者の確認ができたと言える。
3. 売却理由に合理的な根拠がない場合は、破産のおそれ等売主の経済的危機や住宅の欠陥、場合によっては不幸な事件・事故が当該物件内で発生したことがある等、重要な問題 が絡んでいる可能性があるので、慎重に判断する必要がある。

【解答選択肢】

- (1) 2つ正しい
- (2) 正しいものはない
- (3) 3つ正しい
- (4) 1つだけ正しい

【正解】

- (1) 2つ正しい

【解説】

1. ○記述の通りです。
2. ×間違っています。

売主と称する人に所有権があるか否かは、単に権利証や不動産登記記録の所有者名義を確認するだけではなく、その居住状況や、固定資産税等納税通知書や公共料金の支払書の名義、また近隣の聞取りによる状況等の調査から、真の所有者である確率がどのくらい高いかを総合的に判断します。

3. ○記述の通りです。

4-② 面接聞取り調査②

郷田君：仲介しようとしている建物に第三者が居住していると引渡しスムーズに行かない可能性がありますね。

乙川社長：まず、建物賃借人がいないか、「間貸し」などの第三者の占有がないかどうかを確認する必要がある。

もし、第三者に貸している場合は、物件の引渡時期までに明渡しが可能かどうか、また、そのスケジュールを売主さんに確認しよう。

郷田君：でも、売主さんが、下宿人に当然出て行って貰えると思いこんでいて、実際に出ないとなったら大事です。

乙川社長：貸主と借主との間で、「即決和解」しておけば安心なんだがね。

郷田君：最近は収益物件の仲介も増えてきました。

乙川社長：賃借人がいるそのままの状態にて引渡すオーナーチェンジ取引では、賃貸借契約書の有無、賃料等の賃貸借条件の確認、賃料の未払いの有無、敷金・保証金等の預り金の有無とその金額等を確認する。

郷田君：「レントロール」と呼ばれる賃貸条件等の一覧表を作成するんですね。

乙川社長：そう。このレントロールは個人情報だから、取扱には十分注意する必要がある。

郷田君：ところで、物件を売った代金で抵当権が抹消できなかつたら大変ですね。

乙川社長：長い間、不動産価格が値下がりしてきたから、いわゆる「オーバーローン」については気をつけなければならない。

郷田君：残債務についての確認は、金融機関が発行している返済表でチェックするんですね。

乙川社長：ただ、返済が滞っている場合もあるので、銀行の証明書を頂いた方が良いケースもあるね。

残債務をお聴きした結果、物件価格をもって完済できるのか、一部残ってしまう場合には、他の弁済方法があるか等について売主や金融機関と相談し、検証する必要がある。

郷田君：後から抵当権などが付くこともあり得ますね。

乙川社長：そうなんだよ。

税金の滞納で差押えが入るケースなど色々なケースがある。

「決済・引渡し」時点まで気を抜いてはいけないよ。

郷田君：その他注意することはありますか？

乙川社長：お客様の売却理由によっては、近隣に知られたくないケースもある。

郷田君：その場合は、お隣に物件を持ち込めないですね。

乙川社長：一般的には、近隣にチラシをまくのが販売の王道だが、ケースバイケースということだね。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつありますか？

1. 仲介しようとしている建物に第三者の占有があっても、売主が当該第三者の立ち退き承諾書を得ていれば何ら問題はない。
2. 賃借人がいるそのままの状態にて引渡すオーナーチェンジ取引では、賃貸借契約書の有無、賃料等の賃貸借条件の確認、賃料の未払いの有無、敷金・保証金等の預り金の有無とその金額等を記載した「レントロール」を物件の案内書に添付する必要がある。
3. 当該物件に抵当権が設定されていて、その残債務が物件価格よりも大きいオーバーローンの場合、抵当権の抹消が可能か当該債権者と事前に相談し、検証する必要がある。

【解答選択肢】

- (1) 1つだけ正しい
- (2) 2つ正しい
- (3) 3つ正しい
- (4) 正しいものはない

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつ有りますか？

1. 仲介しようとしている建物に第三者の占有があっても、売主が当該第三者の立ち退き承諾書を得ていれば何ら問題はない。
2. 賃借人がいるそのままの状態にて引渡すオーナーチェンジ取引では、賃貸借契約書の有無、賃料等の賃貸借条件の確認、賃料の未払いの有無、敷金・保証金等の預り金の有無とその金額等を記載した「レントロール」を物件の案内書に添付する必要がある。
3. 当該物件に抵当権が設定されていて、その残債務が物件価格よりも大きいオーバーローンの場合、抵当権の抹消が可能か当該債権者と事前に相談し、検証する必要がある。

【解答選択肢】

- (1) 1つだけ正しい
- (2) 2つ正しい
- (3) 3つ正しい
- (4) 正しいものはない

【正解】

- (1) 1つだけ正しい

【解説】

1. ×間違っています。

たとえ、立ち退き承諾書があったとしても、何らかの原因で当該第三者が立ち退きを拒否した場合、実力で立ち退かせるわけには行きません（自力救済の禁止）。

立ち退きに強制力を持たすには、裁判所で判決を得なければなりませんが、時間を要します。即決和解の手続を事前にしておけば、立ち退きは比較的容易と言えます。

2. ×間違っています。

レントロールは個人情報であるので、取扱は慎重に行う必要があります。

3. ○記述の通りです。

抵当権がスムーズに抹消可能か、事前に充分検証する必要があります。

4-③ 現地調査①ー土地

郷田君：現地調査は、実際現地に行って、物理的な状況、相隣関係、環境等の周辺状況等について確認するんですね。

乙川社長：お客様がお住まいのご自宅を売却する場合、面接聞取り調査は、通常現地調査と併せて行う。しかし、その前の受付時やその他の調査の段階においても、不明な点等があれば、常に売主（所有者）に確認をしながら調査を進めていくことになる。

郷田君：売却物件が遠隔地のような場合、気をつけなければいけない点は何ですか？

乙川社長：まさかと思うかもしれないが、建物が建っていない分譲地や別荘地について、物件を間違えないということだね。

郷田君：相続物件のように売主さんが物件を知らないこともあるし、売主さんがご多忙で立ち会えないこともありますね。

乙川社長：一般論としては、万一売主が立ち会えない場合は、事前に売主より詳細な聴取を行うことが必要となる。ただ、弊社では、必ず立ち会ってもらっているよ。

郷田君：現地調査は何回か行ったことがあります。まず、境界の確認が大事ですね。

乙川社長：土地の範囲の確認は、慎重に行わないといけない。

たとえ「塀」で囲まれている場合であっても、正確な所有権の範囲を確定するため、隣地所有者の立会いを求め、その塀の所有権が誰か、修理等の維持管理は誰が行っているのかを確認したうえで土地の範囲を確定する。

郷田君：クーラーの室外機や、雨樋、樹木等が越境しているケースは多いですね。

乙川社長：土地の範囲を確認した結果、越境物が判明した場合は、売主や隣地所有者等から経緯をよく聞いて、その対処方法を協議し、解決する必要がある。

郷田君：原則的には、越境物の撤去ですね。

乙川社長：特に、買主が建蔽率や容積率を目一杯利用して、新しく建物を立てようとする場合は注意が必要だ。

郷田君：といたしますと？

乙川社長：お隣の建物が越境している場合、「敷地の二重使用」と判定される可能性があるんだ。

郷田君：そうなったら、大変ですね。

乙川社長：ただ、越境物の撤去が困難で物件利用に支障がない場合は、

「越境物所有者が将来建替え等を行う際に越境物所有者の責任と費用負担にて撤去する」ことを約束した「覚書」を売主と越境物所有者で締結し、それを買主に引継ぐ方法も利用されている。

郷田君：安易に「将来撤去の覚書」に頼らず、その案件で最適な方法を売主さんに提供することが大事ですね。

郷田君：境界の確認は何時行えばいいのでしょうか？

乙川社長：売却活動をオープンに行って良いなら、早い時期に行う必要がある。

隣地所有者が立ち会うことで、境界問題の有無をチェックできる。

ただ、現実には、買主が決まってからにしてほしいと売主に頼まれることもあるので厄介だね。

郷田君：実測精算の場合測量図を作成しますが、結構時間がかかりますよね。

乙川社長：官民査定を行う場合は、3ヶ月以上もかかることがある。

◆官民査定（官民境界立会）とは？

「官民境界立会」とは、個人の土地と道路や水路などの公共用地との境界を決める必要がある場に、関係者（注※）が現地で立ち会うものです。

※関係者とは、申請者と役所の職員のほかに、

必要に応じて隣接地の所有者、対側地（たいそくち：道路の反対側の土地）の所有者、土地改良組合等の地元役員（道路や水路が土地改良事業などで造られた場合）などとなります。

関係者の範囲は、自治体によって異なるので、詳細については土地家屋調査士に相談してください。

地域によっても違うし、民民境界のみの測量でも、隣地の地主さんが遠方などでコンタクトが取れないケースもあるので、時間が読めないんだよ。

郷田君：そのためにも、なるべく早い時期に測量を始めなければならないんですね。

乙川社長：測量が終了しないうちに契約するケースが多いが、そのときは、測量遅延や測量不調のケースについて、どうするか、特約しておくべきだね。

郷田君：測量には、我々も立ち会った方がいいのでしょうか？

乙川社長：測量では、所有者、隣地所有者、官民査定をする場合は道路等の所轄官庁の役人が立ち会って、関係者間で境界点の位置、境界線、塀等の所有者、越境物等を確認する。我々媒介業者が立会うか、陰で見守るかは、ケースバイケースだね。

郷田君：新たに測量しない場合は、どうすればいいですか？

乙川社長：境界標がちゃんとしていて、既に測量図もある場合などでは、公簿取引を行うケースが多いよね。

その場合は、測量図、境界確認書等書類を準備し、立会いを行う。

立会いでは、確認作業風景や確認箇所を必要に応じてカメラ、ビデオ等で撮影しておこう。

郷田君：最近では、地盤の良否について、買主さんからの質問が多くなりました。

乙川社長：地盤については、3・11大地震で液状化現象が思わぬ地域で発生したことなどから、買主さんの関心が高い。

物件が低地にある場合や従前の土地が沼地等だった場合には、建物の基礎工事に予想外の費用がかかるケースがある。地盤の良否は、売主さん本人からの聞き取りだけでは判明しないことも多いため、懸念がある場合は、市区町村役場などで調査したり、近隣居住者から聴取する。

郷田君：曾根や沢、池などの地名だと要注意といいますね。

乙川社長：そうなんだが、最近は、地名を変えていることもあるから、旧地名でチェックしよう。

郷田君：埋設物の確認も重要です。

乙川社長：過去、建物解体時に廃材を適切に処分せず、そのまま地中に埋めたり、コンクリートの基礎、以前利用していた個別浄化槽や地下室等が残置されているケースがある。

この場合、一般的な契約では、売主の責任と費用負担においてこれらを撤去する必要があるので、売主に状況を確認する必要がある。

郷田君：売主さんが知らないケースもあります。

乙川社長：昔の所有者が埋めて、今の所有者が知らないことは珍しくない。

高い建物を新しく建てるために、基礎を深く掘って発見するケースが典型だ。

郷田君：その場合は、売主さんの瑕疵担保責任と言うことになりますね。

乙川社長：ただ、我々も、古い住宅地図をチェックしたりしよう。

乙川社長：地盤のほかにも、土地の形状、地勢、隣地との高低差、日照等が調査項目になる。

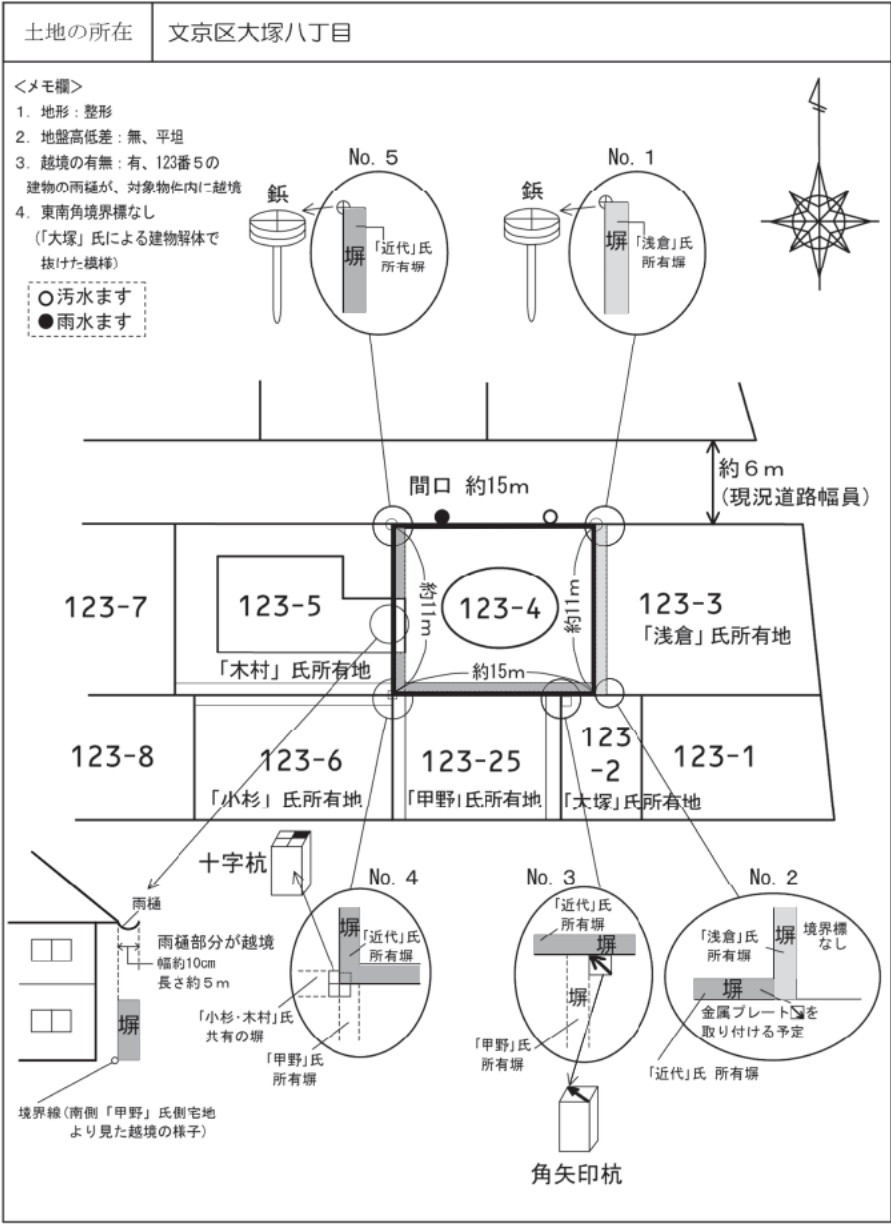
周辺の自然状況によっては、冠水や地すべりの履歴についての聴取も必要になるよ。

郷田君：いずれにしても、ハザードマップは必ずチェックしないといけないですね。

郷田君：敷地と道路との関係の確認も大変重要です。

乙川社長：自分で測る習慣が大事だ。測ったら、「敷地説明図」といった自分なりの図面を作っておこう。

敷地説明図



郷田君：この間のお客様からは、ご近所に知られたくないから巻き尺は当てないでくれと言われました。

乙川社長：売主さんが巻き尺の使用に難色を示すときは、歩測等で道路の現況幅員と間口を測ろう。

郷田君：道路幅員の測り方は、道路の端から端まで巻尺を当てて測り、側溝がある場合は、側溝の端から端まで巻尺を当てて測るんですね。

乙川社長：都市計画区域では、敷地が道路に接していない場合や、接していてもその接道部分が2m未満の場合には、原則として建物の建築ができない土地ということになる。

幅員と間口以外にも、公道・私道の別、接面方位、接道状況、接面道路の舗装状況等についても調査してね。

郷田君：前面道路が建築基準法第42条第2項の道路の場合、敷地と道路の関係について、前面道路が2項道路の場合は、「道路後退が済んでいるか否か」、「何m後退しているか、あるいはする必要があるのか」そして、「その後退面積は何㎡か」についても確認しないとイケないですね。

確認テスト

【問題】

- Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつありますか？
- たとえ土地が塀で囲まれている場合であっても、隣地所有者の立会いを求め、その塀の所有権が誰か、修理等の維持管理は誰が行っているのかを確認したうえで土地の範囲を確定しなければならない。
 - 特に、買主が建蔽率や容積率を目一杯利用して、新しく建物を立てようとする場合で、お隣の建物が越境している場合、所轄官庁から「敷地の二重使用」と判定される可能性があるため、慎重に対応する。
 - 測量が終了しないうちに実測精算方式で契約する場合、測量が引渡し期日までに間に合わない場合や、隣地所有者が立会いを拒否したり境界点の同意が得られず測量不調となった場合に備えて、対処方法を特約しておくべきである。

【解答選択肢】

- (1) 2つ正しい
- (2) 3つ正しい
- (3) 1つだけ正しい
- (4) 正しいものはない

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつありますか？

1. たとえ土地が塀で囲まれている場合であっても、隣地所有者の立会いを求め、その塀の所有権が誰か、修理等の維持管理は誰が行っているのかを確認したうえで土地の範囲を確定しなければならない。
2. 特に、買主が建蔽率や容積率を目一杯利用して、新しく建物を立てようとする場合で、お隣の建物が越境している場合、所轄官庁から「敷地の二重使用」と判定される可能性があるため、慎重に対応する。
3. 測量が終了しないうちに実測精算方式で契約する場合、測量が引渡し期日までに間に合わない場合や、隣地所有者が立会いを拒否したり境界点の同意が得られず測量不調となった場合に備えて、対処方法を特約しておくべきである。

【解答選択肢】

- (1) 2つ正しい
- (2) 3つ正しい
- (3) 1つだけ正しい
- (4) 正しいものはない

【正解】

- (2) 3つ正しい

【解説】

1. ○記述の通りです。
2. ○記述の通りです。
安易に「将来撤去の覚書」に頼らず、その案件で最適な方法を売主に提示しましょう。
3. ○記述の通りです。
測量が不調に終わるケースは、珍しくありません。その場合、無条件で解約するのか、売買代金の減額で対応するのか、契約前に、売主と買主の間に立って、入念に打ち合わせしましょう。

4-④ 現地調査②ー建物、生活関連施設の確認

郷田君：建物の現状確認は時間がかかりますね。

乙川社長：売主さんから「間取り図」（プラン図）と「確認通知書」の控（副本）および「検査済証」を見せてもらい、建物の種類・構造・面積・間取り、増改築・附属建物の有無等について、「登記事項証明書」や現状と照合し、問題点などについて間取り調査をする。資料はお借りして、コピーしよう。

郷田君：一戸建てでは、現在の間取りと、「間取り図」（プラン図）とでは、トイレをリフォームしていたり、和室を洋間に変えたりなどの変更があることが多いですね。

乙川社長：気をつけないといけないのは、増築だね。建蔽率違反などの違反建築になっていないかチェックしよう。

郷田君：違反建築物と既存不適格建築物は違いますよね。

乙川社長：既存不適格建築物は、建築当時はそのときの法令に適合して建築された訳だから、買主さんに「建て替え時には同一規模の再建築ができない」ことなどを、重要事項として買主さんに分かりやすく丁寧に説明し、納得して頂ければ仲介はOKだ。

郷田君：違反建築物は仲介しないんですか？

乙川社長：違反建築物は、監督官庁より是正命令等が出る可能性があって、買主さんに迷惑を掛ける。

また、既に特定行政庁から是正措置命令が出ている場合、その違反建築物を仲介したりしたら、業者の名前が監督庁に通知されて何らかの処分を受けることがある。

そういうわけで、我が社では、売主さんが仲介前に違反を是正しない限り仲介しないことにしているんだ。

郷田君：建物については、築年が古くなればなるほど見えない部分に「瑕疵」がある場合が多くなりますよね。

乙川社長：雨漏りや木部の腐蝕等の瑕疵は致命的な欠陥となりますので、慎重な調査と入念な間取りが必要だね。

郷田君：チェック項目を教えてください。

乙川社長：6項目書き出しておいた。

（損耗度のチェック項目）

- ① 雨漏り：雨の日に実際確認する以外に、シミ、カビ等により判断します。
- ② 傾斜：ビー玉等を使用し、転がり具合を調べます。
- ③ 白蟻被害：白蟻の被害が確認できない場合でも、白蟻被害の多い地域である等の白蟻被害が疑われるときは、専門業者への調査依頼も検討します。
- ④ 水漏れ：水漏れしやすい箇所を確認し、実際に水漏れを確認する以外に、シミ、カビ等により判断します。
- ⑤ 木部の腐食：木部の腐食が確認できない場合でも、疑いがあるときは、専門業者への調査依頼も検討します。
- ⑥ その他：外壁のひび割れ、床のきしみ、建具の開閉、タイルのはがれ、目地の傷み等についてもチェックします。

乙川社長：上記項目については、現在は不具合がなくても、過去に不具合があったか否か、どう処置したかを売主に聴取することが肝心だ。

また、現在、建物に瑕疵がなくても、物件の引渡後に瑕疵が発見された場合の取扱いをどうするのかを、売買契約書上瑕疵担保責任に関する条項として設けておく。

郷田君：「石綿（アスベスト）使用の有無の調査記録」があるかないかを、売主さんにお聴きしないといけないですね。

乙川社長：そう。売主および所有者、区分所有建物の場合は管理業者・管理組合に照会し、必要に応じて施工会社にも問い合わせたうえ、その結果を重要事項として記載し説明する必要がある。

「有」の場合は、当然、その内容〔調査機関、調査年月日、調査範囲、使用の有無、使用箇所等〕についても説明する。

郷田君：石綿（アスベスト）調査の記録はないけれど、分譲時の販売パンフレット、仕様書等により石綿（アスベスト）が使用されていることがわかった場合は、どうすればいいですか？

乙川社長：記載されている内容またはその写しを添付するなどして重要事項として記載し説明する必要があるよ。

買主が、引渡後に建物の取壊し等を予定している場合は、通常取壊し費用とは別途に石綿（アスベスト）処理費用が生じる可能性のあることを重要事項として記載し説明する必要があるので注意してね。

石綿（アスベスト）については、厚生労働省HP「石綿（アスベスト）についてQ＆A」を見ておいて欲しい。

郷田君：耐震診断の記録があるかないかも、売主さんにお聴きしないといけないですね。

乙川社長：昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物については、売主および所有者、区分所有建物の場合は管理業者・管理組合に建物の耐震診断の記録の有無を照会し、その結果を重要事項説明書に記載し説明する必要がある。

「有」の場合は、その内容〔調査機関、調査年月日、診断の結果〕についても説明する。

郷田君：石綿（アスベスト）使用の有無の調査記録の有無のときと同じですね。

建築した年月が分からないときはどうすればいいんですか？

乙川社長：そのときは、この表で判断して欲しい。

《参考》既存耐震不適格建築物に係る業務上のポイント

平成17年改正法の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則の改正により、重要事項の説明すべき事項として施行規則第16条の4の3第5号に「耐震診断の有無及び耐震診断の内容」についての記載・説明すべき事項が追加された（平成18年4月24日施行）。宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方によれば、その説明対象となる建築物は、昭和56年5月31日以前の日付である建築確認済証又は検査済証に記載する確認済証交付年月日を基に判断する。即ち旧耐震関係基準による建築物が対象となる。なお、これらの書類がない場合は次のように判断する。

判断資料	建物区分	居住用建物 (区分所有建物を除く)	事業用建物 及び 区分所有建物
・ 建築確認済証又は検査済証に記載する 確認済証交付年月日		昭和56年5月31日以前 のもの	昭和56年5月31日以前 のもの
・ 建物の表示登記における表題登記日 ・ 家屋課税台帳における建築年月日		昭和56年12月31日以前 のもの	昭和58年5月31日以前 のもの

郷田君：付帯設備の確認も必要です。

乙川社長：「設備表」を使用して、給湯関係や水廻り関係等の設備、照明関係や建具関係等の備品や庭木・庭石等の有無および故障・不具合の状況を売主から聴取して、設備表に記入するんだ。

郷田君：媒介業者は「関連事業者」とされ、売主から買主に対して引き渡される建物の「設備表」に、「特定保守製品」の有無に関する記載欄を設け、当該設備表の脚注に以下の事項を明記する等により、売主から買主に特定保守製品の情報が円滑に伝わるよう努めることとされたんですよね。

（情報提供する事項）

「有」の場合、特定保守製品の所有者様には、同法において次のことが求められていることをお知らせ致します。なお、特定製造事業者等への連絡先は、当該製品に表示されていますのでご確認下さい。

- ① 特定保守製品の特定製造事業者等に所有者情報の提供（登録・変更）をすること
- ② 特定保守製品の点検期間内に点検を行うこと

乙川社長：不動産販売事業者は「特定製品取引事業者」とされ、説明が義務になっていることも忘れないように。

乙川社長：気をつけないといけないのは、建具の滑りなどは、売主さんが癖を知っているのでスムーズに開け閉めしてしまったりすることだね。

郷田君：床の傾きなども売主さんに指摘しても、「そうかい？」と言われたことがあります。

乙川社長：だから、売主さんの言うことを鵜呑みにせず、自分でスイッチを捻ったり、ドアを開け閉めしたりしよう。床の傾きは、ビー玉などを使うといいね。

郷田君：付帯設備を撤去するのか、残していくのかについては、現地調査の時点で売主さんの意向を確認する必要がありますね。

乙川社長：そうなんだが、その後の条件交渉の過程において意向の変更もありうるので、遅くとも重要事項説明の時期までには売主の最終意思を再確認しておく必要がある。

もちろん、決済・引渡しの前に最終チェックしてトラブルを回避しよう。

郷田君：「重要事項説明」の際に、設備表の写しを添付して説明しないといけないですね。

乙川社長：売買契約書にも添付しよう。

郷田君：生活関連施設の確認も必要です。

乙川社長：給配水施設や電気・ガスの供給施設について、供給元等の事業者や、配管・配線の越境の有無を売主さんからお聴きし、目で確認できる範囲で調査するんだ。

水道については、水漏れや水の出具合が悪かったりすることがあるので、実際に水を流して確認しよう。

郷田君：水廻りの状況と屋外の水道メーターの位置も確認します。

乙川社長：水廻りの確認の際、併せて排水の状況も確認しよう。また、屋外の排水桝と公共汚水桝の位置の確認も忘れないように。

郷田君：物件が団地内にある場合には、調査手順が増えますね。

乙川社長：その団地内に下水の「污水处理施設」が設置されていることがある。この場合は、自治会等でその維持費や利用料等を徴収しているケースがあるので、その加入手続や費用について調査確認し、「重要事項」として買主に説明する必要があるよ。

郷田君：ガスや電気もチェックします。

乙川社長：電気はボルト数やアンペアのチェックを忘れないように。

最近は太陽光発電設備もあるので気をつけてね。

郷田君：配管・配線については、他人地を通過していないか、逆に他人の配管・配線が当該物件を通過していないかチェックすることも重要ですね。

確認テスト

【問題】

Q1. 次の記述のうち、正しいのはいくつ有りますか？

1. 建物の調査に際しては、リフォームによる変更がないか、違法な増築がないか、建築当時の「間取り図」（プラン図）と現状をチェックする。
2. 既に特定行政庁から是正措置命令が出ている違反建築物を仲介しても、買主にその旨を十分説明すれば、仲介業者自体は処分を受けることはない。
3. 重要事項の説明すべき事項として「耐震診断の有無及び耐震診断の内容」についての記載・説明すべき事項があるが、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）によれば、その説明対象となる建築物は、昭和 56 年 5 月 31 日以前の日付である建築確認済証又は検査済証に記載する確認済証交付年月日を基に判断する。

【解答選択肢】

- (1) 正しいものはない
- (2) 2 つ正しい
- (3) 3 つ正しい
- (4) 1 つだけ正しい

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつありますか？

1. 建物の調査に際しては、リフォームによる変更がないか、違法な増築がないか、建築当時の「間取り図」（プラン図）と現状をチェックする。
2. 既に特定行政庁から是正措置命令が出ている違反建築物を仲介しても、買主はその旨を十分説明すれば、仲介業者自体は処分を受けることはない。
3. 重要事項の説明すべき事項として「耐震診断の有無及び耐震診断の内容」についての記載・説明すべき事項があるが、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）によれば、その説明対象となる建築物は、昭和 56 年 5 月 31 日以前の日付である建築確認済証又は検査済証に記載する確認済証交付年月日を基に判断する。

【解答選択肢】

- (1) 正しいものはない
- (2) 2 つ正しい
- (3) 3 つ正しい
- (4) 1 つだけ正しい

【正解】

- (2) 2 つ正しい

【解説】

1. ○記述の通りです。

特に一戸建ては、リフォームしているケースが多いので注意します。

また、マンションでリフォームしている場合は、管理規約に則った手続きを行っているかチェックします。

2. ×誤りです。

既に特定行政庁から是正措置命令が出ている違反建築物を仲介した場合、宅地建物取引業者の名前が監督庁に通知され、免許の取消し・業務の停止・その他の処分を受けることがあります（建築基準法第 9 条の 3）。

3. ○記述の通りです。

旧耐震関係基準による建築物が対象となります。

建築確認済証や検査済証がない場合は、建物表示登記における表題登記日や、家屋課税台帳における建築年月日で判断します（本文参照）。

4-⑤ 生活関連施設調査①ー総論、飲用水・電気

郷田君：先程、現地調査で、生活関連施設について確認しました。目で見えて確認できる範囲の施設の有無や使用の可否を確認をしました。

乙川社長：生活関連施設調査では、電気・ガス・上下水道等について配線・配管等の状況と各施設の供給・処理能力、整備計画等が調査対象となる。

現地調査で行う生活関連施設の確認とは、現地で目で見えて確認できる範囲の施設の有無や使用の可否を確認をすることだ。

これに対し、生活関連施設調査の場合は、地中配管・配線の経路、材質や供給・処理能力、整備計画等について、売主が保有している図面や、それぞれの供給元等の事業者が保有している管理図面等により調査するところに違いがある。

郷田君：調査はどのように行うのか教えてください。

乙川社長：順番に見てみよう。

郷田君：それじゃ、給水施設の確認からお願いします。

乙川社長：既に、給水施設が「水道」か「井戸」かの別を調査してるはずだ。

郷田君：井戸を飲用に使っている所ってどのくらいあるんでしょう？

乙川社長：詳しいことは知らないが、例えば、千葉県では、飲用井戸の使用者に注意喚起のリーフレットを発行している。

1

井戸を衛生的に管理してください。

- 井戸やその周辺は、みだりに人や動物が入らないようにしましょう。
- 井戸やその周辺の点検を定期的に行い、井戸の周囲の清潔保持に努めましょう。
- 井戸を新たに設置したときは、水道法の水質基準全項目（51項目）の水質検査を行い、安全を確認してから飲用しましょう。なお、塩素消毒を実施していない場合等は、消毒副生成物と臭気物質を省略することができます。



2

水質検査を実施してください。



- いつも水の色、濁りや味、におい等に注意しましょう。

- 定期の検査
定期的（年1回以上）に、水質検査を受けましょう。

定期の検査項目	一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物、pH 値、味、臭気、色度、濁度
その他の検査項目	地域の特性や周辺地下水の状況等からトリクロロエチレン、テトラクロロエチレン等に代表される有機溶剤や、ヒ素などの検査を追加してください。

- 臨時の検査
異常があれば、飲用を中止し、必要な水質検査を行い、安全を確認しましょう。

水質検査は、水道法に基づく大臣登録水質検査機関や建築物衛生法に基づく登録水質検査機関で受けられます。
検査機関は、千葉県ホームページ(<https://www.pref.chiba.lg.jp/yakumu/inryousui/inyouido.html>)で案内しております。また、健康福祉センター（保健所）でも案内しておりますので、ご相談ください。



水道の給水区域にお住まいの場合、飲用水は水道水を利用してください。

市町村等の水道事業者は、定期的に水質検査を行い水質基準に適合した安全な水道水を皆様のご家庭にお送りしています。

主な水質基準項目の解説

項 目	基 準	解 説	主な対策
一般細菌	100集落数/ml以下	水の一般的清浄度を示す指標です。清浄な水には少なく、汚れている水ほど多い傾向にあります。これが著しく増加した場合には、病原生物に汚染されている疑いがあります。一般には塩素消毒によりほとんどの菌が死滅します。	塩素消毒 煮沸
大腸菌	検出されないこと	人や動物の腸管内に存在し、検出された場合は病原生物や糞便に汚染されている疑いがあります。塩素消毒によりほとんどの菌が死滅します。下痢や腸炎を起こすことがあります。	塩素消毒 煮沸
亜硝酸態窒素	0.04mg/l以下	窒素肥料、生活排水、腐敗した動植物などに含まれる窒素化合物が水や土の中で変化してこの物質となります。副腎等に影響があるとされています。なお、乳幼児へのメトヘモグロビン血症を防ぐ観点から、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素の合計で、別に水質基準が定められています。	水源の変更 イオン交換 逆浸透
硝酸態窒素 及び亜硝酸態窒素	10mg/l以下	窒素肥料、生活排水、腐敗した動植物などに含まれる窒素化合物が水や土の中で変化してこの物質となります。多量に摂取すると、乳幼児にメトヘモグロビン血症を起こすことがあります。なお、亜硝酸態窒素について副腎等への影響を考慮し、別に水質基準が定められています。	水源の変更 イオン交換 逆浸透
塩化物イオン	200mg/l以下	海水や岩石、動植物の体内等自然界に広く存在します。地質や海水の浸透、下水、家庭排水、工場排水の混入等により検出されることがあります。味覚の観点から水質基準値が定められています。	イオン交換 膜ろ過
有機物 (全有機炭素 (TOC)の量)	3mg/l以下	水中に存在する有機物の炭素の総量のことで、水中の有機物濃度を推定する指標として用いられます。土壌に起因するほか、し尿、下水、工場排水などの混入によっても増加します。数値が高いと、渋みをつけることがあります。	水源の変更 生物処理 オゾン処理
pH値	5.8以上 8.6以下	水の酸性やアルカリ性の程度を示す指標で、中性はpH7で、数値が大きくなるほどアルカリ性が強くなり、小さくなるほど酸性が強くなります。水道施設の腐食等を防止する観点から水質基準が定められています。pH値が低い場合は管が錆びやすくなります。	藻類の除去 アルカリ剤、酸性剤 エアレーション
味	異常でないこと	水の味は、地質などの影響により水に溶存する物質の種類や濃度によって感じ方が変わります。また、海水や排水の混入、配管の腐食等に起因することもあります。	活性炭
臭気	異常でないこと	水の臭気は、地質の影響や藻類などの生物の繁殖、工場排水、下水の混入などのほか、配管の内面塗装剤などに起因することもあります。	活性炭
色度	5度以下	水についている色の程度を示すもので、基準値の範囲内であれば無色な水といえます。色の原因は、主に、フミン質と呼ばれる植物等が微生物により分解された有機高分子化合物や、鉄やマンガン等金属類です。 金属等によって水に色がつく場合の例: 赤い水ー配管の錆や鉄分が多い。 黒い水ー地下水にマンガンが多い。 白い水ー小さな空気の泡、配管から亜鉛の溶出。 青い水ー配管から銅の溶出。	凝集沈殿ろ過 活性炭
濁度	2度以下	水の濁りの程度を示すもので、基準値の範囲内であれば濁りのない透明な水といえます。濁りの原因は、主に、配管内の錆や堆積物が流出した微粒子で、粘土性物質、鉄さび、有機物質などです。	凝集沈殿ろ過 活性炭 中空糸膜
ヒ素及び その化合物	0.01mg/l以下	自然水中のヒ素は地質に由来していますが、鉱山廃水、工場排水等から混入することがあります。皮膚の角化、末梢神経症などを起こすことがあります。	水源の変更 凝集沈殿ろ過 イオン交換、逆浸透
テトラクロロエチレン	0.01mg/l以下	化学合成原料、溶剤、金属の脱脂剤、塗料、ドライクリーニングなどに使用され、地下水汚染物質として知られています。中枢神経系障害を起こすことがあり、また発ガン性がある可能性があります。	水源の変更 煮沸 活性炭
トリクロロエチレン	0.01mg/l以下	化学合成原料、溶剤、金属の脱脂剤、塗料、ドライクリーニングなどに使用され、地下水汚染物質として知られています。嘔吐、腹痛、中枢神経系障害を起こすことがあり、また発ガン性がある可能性があります。	水源の変更 煮沸 活性炭

乙川社長：今まで水道をお使いの方が、井戸を利用する物件を購入するときは、丁寧に説明しないとイケないね。
郷田君：水道も公営と私営がありますね。

- 乙川社長：水道も細かく見ると色々あるよ。
- ①都道府県、市町村などが供給する公営水道
 - ②民間事業者などが供給する私営水道
 - ③地域組織などが供給する簡易水道
 - ④地区組織などが供給する井戸水道

郷田君：田舎の方に行くと、水道といっても、様々なんですな。

乙川社長：私営水道などでは、水道の安定供給の見込みと水質をしっかりと確認してお客様に説明しよう。
郷田君：チェックポイントを教えてください。

乙川社長：そうだね。

- ・水道の事業者は誰なのか、
- ・水源は何か、
- ・水質検査を定期的に行っているのか

それと、行政や保健所にも確認しておこう。

郷田君：水がないと生きていけませんからね。

郷田君：公営水道なら、給水分岐管管理図の写しを取得できますね。

乙川社長：チェック項目としては、

- ・前面道路に埋設されている水道管が、どの位置に敷設されているか、
- ・本管の口径、
- ・敷地に引込みされている管の口径、
- ・引き込み管の所有者

特に、買主が既存の建物を取り壊し、店舗やマンション等を建てる場合、既存の口径では給水不足が生じる可能性があるため、対応措置等を調査し、その内容と費用などについて、重要事項説明書に記載し買主に説明しよう。

郷田君：施設がまだ整備されていなければ、整備計画の有無を調査して、整備の予定があれば、その「予定日」や整備のための「特別負担金」（加入金等）の有無・金額等を調査し、重要事項説明書に記載し買主に説明するんですね。

乙川社長：水道利用加入金は次の場合に必要だといわれている。

1. 新しく水道を利用するために、水道工事を申し込むとき。
2. 水道メーターの口径を大きくしたり、使用戸数を増やす改造工事等を申し込むとき。
3. 水道料金等の共同住宅扱いを適用するとき。

郷田君：私道の場合は何かと厄介だと聞きました。

乙川社長：私道に埋設された水道管は、私道所有者が自ら埋設した私設管であることが多い。私設管を利用するには、所有者全員の承諾や使用料の授受が生じる可能性があるよ。

郷田君：引き込み管を新たにに取り付ける場合などで、私道を掘削する必要がある場合は、私道所有者全員の道路掘削工事承諾書をもらわないといけませんね。

乙川社長：私道に面する物件を仲介するときには、十分注意しよう。

郷田君：電気施設の確認は簡単ですね。

乙川社長：最近では、電灯契約にも種類があるから気をつけよう。

郷田君：といいますと？

乙川社長：たとえば、単純な電灯契約と、昼高くて夜は安い「時間帯別電灯契約」がある。

太陽光発電設備を持っている戸建てが増えてきて、売電しているご家庭もあるよ。

ただ、今後は一般家庭でも電力の小売りが解禁されそうなのでもしれないね。

郷田君：もしも既存の建物を大規模なものに建て替える場合は、電力不足が生じる可能性があるため、電力会社と相談しないといけません。

乙川社長：それと、インターネット環境についても忘れないで調べてね。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつありますか？

1. 飲用水の調査では、水道か井戸かだけを調査すればよい。
2. 私営水道のチェックポイントとして、
 - ・水道の事業者は誰なのか、
 - ・水源は何か、
 - ・水質検査を定期的に行っているのか

が挙げられる。

3. 私道に埋設された私設管を利用するには、所有者全員の承諾や使用料の授受が生じる可能性があり、引き込み管の敷設などのために私道を掘削する必要がある場合は、私道所有者全員の道路掘削工事承諾書をもらわないとトラブルになることがある。

【解答選択肢】

- (1) 正しいものはない
- (2) 1つだけ正しい
- (3) 2つ正しい
- (4) 3つ正しい

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつ有りますか？

1. 飲用水の調査では、水道か井戸かだけを調査すればよい。
2. 私営水道のチェックポイントとして、
 - ・水道の事業者は誰なのか、
 - ・水源は何か、
 - ・水質検査を定期的に行っているのかが挙げられる。

3. 私道に埋設された私設管を利用するには、所有者全員の承諾や使用料の授受が生じる可能性があり、引き込み管の敷設などのために私道を掘削する必要がある場合は、私道所有者全員の道路掘削工事承諾書をもらわないとトラブルになることがある。

【解答選択肢】

- (1) 正しいものはない
- (2) 1つだけ正しい
- (3) 2つ正しい
- (4) 3つ正しい

【正解】

- (3) 2つ正しい

【解説】

1. ×間違いです。

井戸なら水質はどうか、水道であれば公営かそれ以外か、更に本管・引き込み管の口径、場合によっては負担金の有無を調べるなど、多岐にわたります。

2. ○その通りです。

施設水道の経営母体の信用状況についても配慮します。

3. ○記述の通りです。

4-⑥ 生活関連施設調査②ーガス

郷田君：次はガス施設の確認ですね。

乙川社長：ガス施設が「都市ガス」か「プロパンガス」かの確認は済んでいるね。

都市ガスなら、「ガス導管図」の写しを取得する。また、給水施設と同様に前面道路に埋設されている管と敷地に引込みされている管の位置、口径等を確認しよう。

郷田君：ガス導管図については、FAXで取り寄せ可能な地域もありますね。

乙川社長：次の場合は要注意だ。

- ・ガス管が引き込みされていないとき、
- ・引き込みされていても、買主が既存の建物を取り壊し、店舗やマンション等を建てる場合、既存の口径では圧力不足が生じる可能性があるとき

このような場合は、ガス会社に工事負担金を確認しよう。

郷田君：工事負担金とは何ですか？

乙川社長：工事負担金とは、お客様のお申し込みにより、道路に新たに埋設または入れ替えるガス管つまり本支管にかかる工事費のうち、お客様が負担される部分をいう。

本支管はガス事業者の資産だが、お客様のガスご使用のお申し込みにともない本支管を延長する工事や、本支管の入替等を行う工事の費用については、ガス会社の供給約款に定められたガス会社負担額を超える部分については、お客様の負担となる。

地区によっては、あらかじめ工事負担金額が設定されている**均等割工事負担金制度**もあるようだ。

いずれにしても、ガス会社に詳しくヒアリングすることだね。

郷田君：プロパンと一口にいても、個別と集中がありますね。

乙川社長：アパート・マンション等の集合住宅や、造成団地にボンベ庫を設け、一括してガスを供給することを、集中方式とか、集中プロパンという。

通気性のあるブロック塀などで、供給設備を囲う等の様々な保安措置が施されている。

郷田君：すみません。LPガスと都市ガスの違いがよくわからないんですが…。

乙川社長：原料が違う。LPガスはブタンやプロパン、都市ガスは天然ガスが主成分だ。

ブタンやプロパンを主成分としたガス燃料は、圧縮すると常温で液化しやすいので、ボンベに充填して運搬がしやすい。そのため現在も広く利用されている。

都市ガスは、張り巡らされたガス導管を通じて供給されるガスを指すもので、天然ガスを主成分とするため、ボンベなどでの運搬には適さず、ガス管を使って気体のまま家庭に供給される。

郷田君：都市ガスには種類があるんですか？

乙川社長：昔は、多くの種類があったが、最近は「13A」という方式に統一が進んでいる。しかし、ガス会社によって異なるので、しっかりチェックしてお客様に説明しよう。

郷田君：ガスの種類が変わった場合は、お持ちの器具を買い替えたりしないと安全に使用できないですからね。

郷田君：LPガスの配管の所有権について教えてください。

乙川社長：都市ガスでは引き込み時に設備費用を全額支払うので、あとは毎月ガスの使用量だけを払えばよい。

一方、LPガスでは一般的にガス業者に配管等の所有権があり、そのため導入時の費用はかからないが、毎月のガス料金に設備費用が上乗せされる。

郷田君：LPガスを利用したマンションもあるそうですが？

乙川社長：ボンベ、配管、ガス器具の安全性が確認できれば、すぐに利用が再開できることから、災害に強いという面はある。

郷田君：LPガスを利用している物件の仲介で注意しなければならない点を教えてください。

乙川社長：さっきも少し触れたが、

LPガスの場合には、ガスの屋内配管の所有権者がLPガス販売業者の場合がある。

この場合、後日LPガス販売業者を変更したり、都市ガスに切り替えたりする場合に、LPガス配管工事費の補てんをめぐり、LPガス販売業者や売主とのトラブルになる可能性がある。

したがって、必ずLPガス販売業者に屋内配管の所有権の有無ならびに変更、切り替えの場合の従来の工事費残債補償の有無の聞取り調査をしたうえで、その結果を重要事項説明書に記載し、買主に説明する必要があるんだ。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつありますか？

1. ガスの本支管はガス事業者の資産であるため、お客様のガスご使用のお申し込みにともない本支管を延長する工事や、本支管の入替等を行う工事の費用についても、全額ガス会社の負担となる。
2. 都市ガスには多くの種類があったが、最近は「13A」という方式に統一された。
3. 仲介物件がLPガスを利用している場合には、必ずLPガス販売業者に屋内配管の所有権の有無ならびに変更、切り替えの場合の従来の工事費残債補償の有無の聞き取り調査をしたうえで、その結果を重要事項説明書に記載し、買主に説明する。

【解答選択肢】

- (1) 2つ正しい
- (2) 正しいものはない
- (3) 3つ正しい
- (4) 1つだけ正しい

正解・解説

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつ有りますか？

1. ガスの本支管はガス事業者の資産であるため、お客様のガスご使用のお申し込みにもとない本支管を延長する工事や、本支管の入替等を行う工事の費用についても、全額ガス会社の負担となる。
2. 都市ガスには多くの種類があったが、最近は「13A」という方式に統一された。
3. 仲介物件がLPガスを利用している場合には、必ずLPガス販売業者に屋内配管の所有権の有無ならびに変更、切り替えの場合の従来の工事費残債補償の有無の聞き取り調査をしたうえで、その結果を重要事項説明書に記載し、買主に説明する。

【解答選択肢】

- (1) 2つ正しい
- (2) 正しいものはない
- (3) 3つ正しい
- (4) 1つだけ正しい

【正解】

- (4) 1つだけ正しい

【解説】

1. ×誤りです。
ガスの本支管はガス事業者の資産ですが、ガス利用者のガス使用申し込みにもとない本支管を延長する工事や、本支管の入替等を行う工事の費用については、ガス会社の供給約款に定められたガス会社負担額を超える部分については、ガス利用者の負担となります。
2. ×誤りです。
以前よりは種類が少なくなっていますが、まだ、統一されていません。従って、都市ガスの種類について、しっかりチェックしましょう。
3. ○記述の通りです。

4-⑦ 生活関連施設調査③ー排水

郷田君：最後は排水施設の確認ですね。

乙川社長：そう。まずは、公共下水道か否かを調査しよう。

郷田君：公共下水道なら、「公共下水道台帳管理図」の写しを取得し、汚水、生活雑排水、雨水を同じ下水道管に直接放流する合流式公共下水道か、それとも汚水と雨水を別に処理する分流式かを確認します。

乙川社長：合流式下水道とは、汚水・生活雑排水も雨水も一緒に下水処理場まで送る方式だ。合流式下水道の場合、汚濁物を含んだ雨水も処理場で処理されるんだが、大量の雨が降ると、汚水の一部が未処理のまま河川等に放流されてしまう。

分流式下水道は、汚水・生活雑排水用管路と雨水用管路の2つを埋設し、汚水・生活雑排水は下水処理場へ、雨水は川や海に直接放流する。汚水と雨水をそれぞれ専用の管で集めるので、河川の水質が守られ、環境面でも衛生面でも優れた方式といえる。

郷田君：東京都や大阪市など早くから下水道事業に着手した自治体では、合流式を採用しているところが多いそうです。

乙川社長：合流式は、敷設費用もメンテナンス費用も安いというメリットがある。

郷田君：公共下水道台帳管理図で、前面道路に埋設されている管の位置、内径等を確認します。また、施設がまだ整備されていない場合は、整備計画の有無を調査します。その結果、整備の予定があれば、「公共下水」への「整備の予定日」やその整備のための受益者負担金（特別負担金・加入金等）の有無・金額等を調査して、その結果を重要事項説明書に記載し買主に説明します。

乙川社長：受益者負担金については、**国土交通省 都市・地域整備局 下水道部のHP**を見てみよう。

受益者負担金について 制度の考え方

下水道事業により公共下水道が整備されると

1. その整備により特定の地域について環境が改善され、未整備地区に比べて利便性・快適性が著しく向上すること
 2. 結果として、当該地域の資産価値を増加させる
 3. 加えて、当該利益を受ける者の範囲が明確であること
- 等の理由から受益者負担金制度が採用されています。

標準的な受益者負担金制度の概要

受益者負担金制度の具体的な内容については、各自治体の条例において定められるわけですが、現在の標準的な考え方は次のようになっています。

■受益者の範囲

受益者とは、下水道整備に伴う土地の資産価値の増加を「特別の利益」と考えて受益者負担金を賦課してきていることから、原則として公共下水道により下水を排除できる地域（以下排水区域という）内の土地の所有者としています。ただし地上権、質権又は使用貸借若しくは賃貸借による権利（一時使用のために設定されたものを除く）の目的となっている土地については、原則として、それぞれ地上権者、質権者、使用借主又は貸借人が該当するものとしています。

■受益者負担金賦課対象区域

受益者負担金の賦課対象区域は排水区域となりますが、排水区域が広いために区域全体の事業が終了するまでに相当の期間を要することが予想される場合、または地形等土地の状況によって建設費が異なることが予想される場合には排水区域を2以上の複数の負担区に分割し、各負担区ごとに負担金を算定している場合が多くなっています。

■負担金額の算出の考え方

負担金の総額の決定にあたっては、受益の範囲内で事業費の一部を負担するという原則により、例えば末端管渠整備費相当額を対象とするのが適当と考えられています。

また、個々の受益者が負担する額は、負担区の受益者負担金総額を当該負担区の総地積で除した額に、当該受益者が所有し、又は地上権等を有する土地の面積を乗じて得られた額を基本としています。

実施状況

- ・平成7年度受益者負担金制度新規採用都市における平均受益者負担金額は431円/m²となっています。
- ・受益者負担金の徴収時期としては、下水道の供用開始年度又はその1～2年前が多数となっています。
- ・徴収方法としては3～5年の分割徴収がほとんどですが、一括納付報奨制度を設けている公共団体もあります。
- ・条例等により、公共用地、公用地又は公的扶助を受けている者等について減免措置を講じている公共団体や、農地等については受益が顕在化していないと考えられるため徴収を猶予している例があります。

郷田君：まだまだ浄化槽の地域が多いですね。

乙川社長：郊外等では、まだ公共下水道が完備されず、引き続き浄化槽の設置が義務付けられている地域が多いので、その場合は浄化槽のメンテナンスの方法・周期・費用等について確認をする。

また、新たに公共下水管が前面道路に敷設され、公共下水道に直結できる場合は、その旨の説明をしておかないと、その後の接続負担金の支払いをめぐり後日トラブルになることがあるので、注意が必要だね。

郷田君：下水道法で、接続義務が定められています。

（排水設備の設置等）

第10条 公共下水道の供用が開始された場合においては、当該公共下水道の排水区域内の土地の所有者、使用者又は占有者は、遅滞なく、次の区分に従つて、その土地の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設（以下「排水設備」という。）を設置しなければならない。ただし、特別の事情により公共下水道管理者の許可を受けた場合その他政令で定める場合においては、この限りでない。

- 一 建築物の敷地である土地にあつては、当該建築物の所有者
- 二 建築物の敷地でない土地（次号に規定する土地を除く。）にあつては、当該土地の所有者
- 三 道路（道路法（昭和27年法律第180号）による道路をいう。）その他の公共施設（建築物を除く。）の敷地である土地にあつては、当該公共施設を管理すべき者

（水洗便所への改造義務等）

第11条の3 処理区域内においてくみ取便所が設けられている建築物を所有する者は、当該処理区域についての第9条第2項において準用する同条第1項の規定により公示された下水の処理を開始すべき日から3年以内に、その便所を水洗便所（污水管が公共下水道に連結されたものに限る。以下同じ。）に改造しなければならない。

乙川社長：**鈴鹿市のHP**を見ておこう。

●●●下水道への接続は義務です

下水道処理区域に住宅、店舗をお持ちの方、下水道への接続はお済ですか？

下水道への接続は、供用開始日から 1年以内

汲み取り便所の水洗便所への改造と下水道への接続は、供用開始日から 3年以内

下水道法や鈴鹿市公共下水道条例で、このように下水道への接続義務が決められています。

この規定は、浄化槽の有無、建物の種類や古い新しい、工事費用の多い少ないにかかわらず適用されます。

乙川社長：田舎では雑排水、雨水などの処理に自然浸透もあるが、条例で規制されているところも多いので、別荘地の仲介では気をつけよう。

郷田君：昔のトイレは、浄化槽もなくて純粹なくみ取り式だったそうですが、今はなくなったんですかね？

乙川社長：いや、まだまだくみ取りの所もあるようだよ。

何れにしても、毎日のことだから、十分注意して調査しよう。

確認テスト

【問題】

Q. 次の記述のうち、正しいのはいくつありますか？

1. 分流式下水道は、汚水と雨水をそれぞれ専用の管で集めるので、河川の水質が守られ、環境面でも衛生面でも優れた方式といえる。
2. 下水道事業により公共下水道が整備されると、
 - ・ その整備により特定の地域について環境が改善され、未整備地区に比べて利便性・快適性が著しく向上すること、
 - ・ 結果として当該地域の資産価値を増加させること、
 - ・ 加えて、当該利益を受ける者の範囲が明確であること等の理由から受益者負担金制度が採用されている。
3. 下水道法で、「処理区域」に公示されると、処理区域内の建物の所有者は、当該建物を増築・改築するときは、污水管が公共下水道に連結された水洗便所へ改造しなければならない。

【解答選択肢】

- (1) 正しいものはない
- (2) 3つ正しい

- (3) 1つだけ正しい
- (4) 2つ正しい

正解・解説

問題

Q1. 次の記述のうち、正しいのはいくつありますか？

1. 分流式下水道は、汚水と雨水をそれぞれ専用の管で集めるので、河川の水質が守られ、環境面でも衛生面でも優れた方式といえる。
2. 下水道事業により公共下水道が整備されると、
 - ・その整備により特定の地域について環境が改善され、未整備地区に比べて利便性・快適性が著しく向上すること、
 - ・結果として当該地域の資産価値を増加させること、
 - ・加えて、当該利益を受ける者の範囲が明確であること等の理由から受益者負担金制度が採用されている。
3. 下水道法で、「処理区域」に公示されると、処理区域内の建物の所有者は、当該建物を増築・改築するときは、污水管が公共下水道に連結された水洗便所へ改造しなければならない。

解答選択肢

- (1) 正しいものはない
- (2) 3つ正しい
- (3) 1つだけ正しい
- (4) 2つ正しい

正解

- (4) 2つ正しい

解説

「1. 分流式下水道は、汚水と雨水をそれぞれ専用の管で集めるので、河川の水質が守られ、環境面でも衛生面でも優れた方式といえる。」
→ ○
記述の通りです。

「2. 下水道事業により公共下水道が整備されると、
・その整備により特定の地域について環境が改善され、未整備地区に比べて利便性・快適性が著しく向上すること、
・結果として当該地域の資産価値を増加させること、
・加えて、当該利益を受ける者の範囲が明確であること
等の理由から受益者負担金制度が採用されている。」 → ○
記述の通りです。

受益者とは、原則として公共下水道により下水を排除できる地域の土地の所有者とされています。

ただし地上権、質権又は使用貸借若しくは賃貸借による権利（一時使用のために設定されたものを除く）の目的となっている土地については、原則として、それぞれ地上権者、質権者、使用借主又は貸借人が該当するものとされています。

「3. 下水道法で、「処理区域」に公示されると、処理区域内の建物の所有者は、当該建物を増築・改築するときは、污水管が公共下水道に連結された水洗便所へ改造しなければならない。」 → ×
誤りです。

- ・下水道への接続は、遅滞なく（供用開始日から 1 年以内と条例で定めるケースが多いようです）、
- ・汲み取り便所の水洗便所への改造と下水道への接続は、供用開始日から 3 年以内とされています。