

改正宅建業法施行後にみる 既存住宅取引の現状

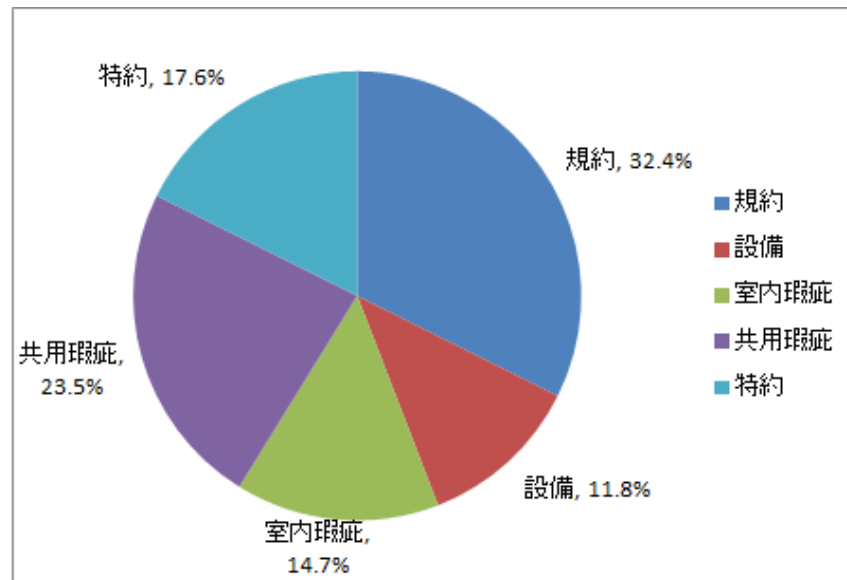
1. はじめに ～ 改正法施行前の状況 ～
2. 最近の既存住宅の紛争事例
3. 建物状況調査の現状



株式会社ときそう(旧吉野不動産鑑定事務所)

不動産鑑定士 吉野莊平

中古マンション・中古戸建に多くみられるトラブル



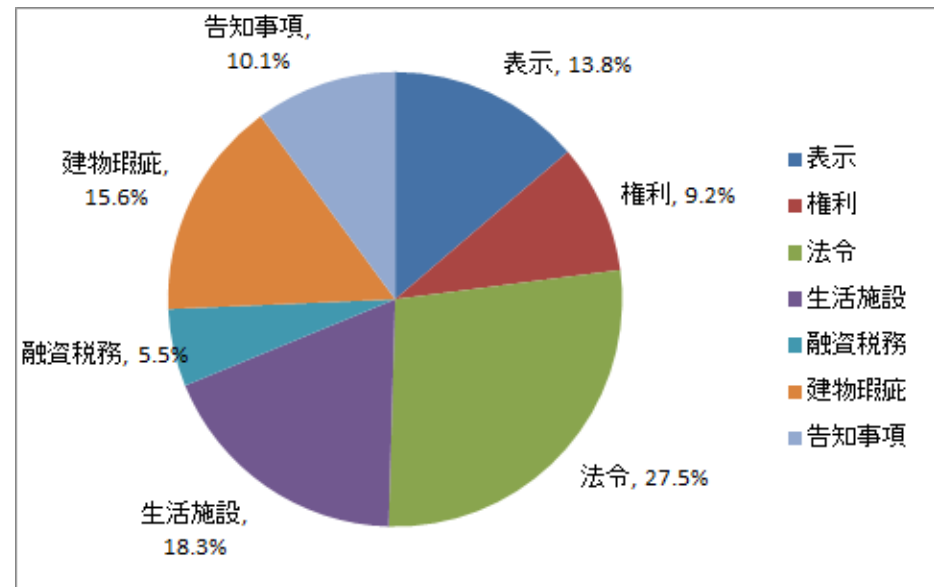
中古マンションに多くみられるトラブル

規約の説明誤り(32%)

共用瑕疵(23%) → 法令不適合含む

特約不備(17%) → 滞納金含む

規約の確認不備、共用部分の調査漏れに関する紛争事例が多くみられる



中古戸建に多くみられるトラブル

1. 法令制限(27%)

2. 生活施設(19%) → 建物に付随

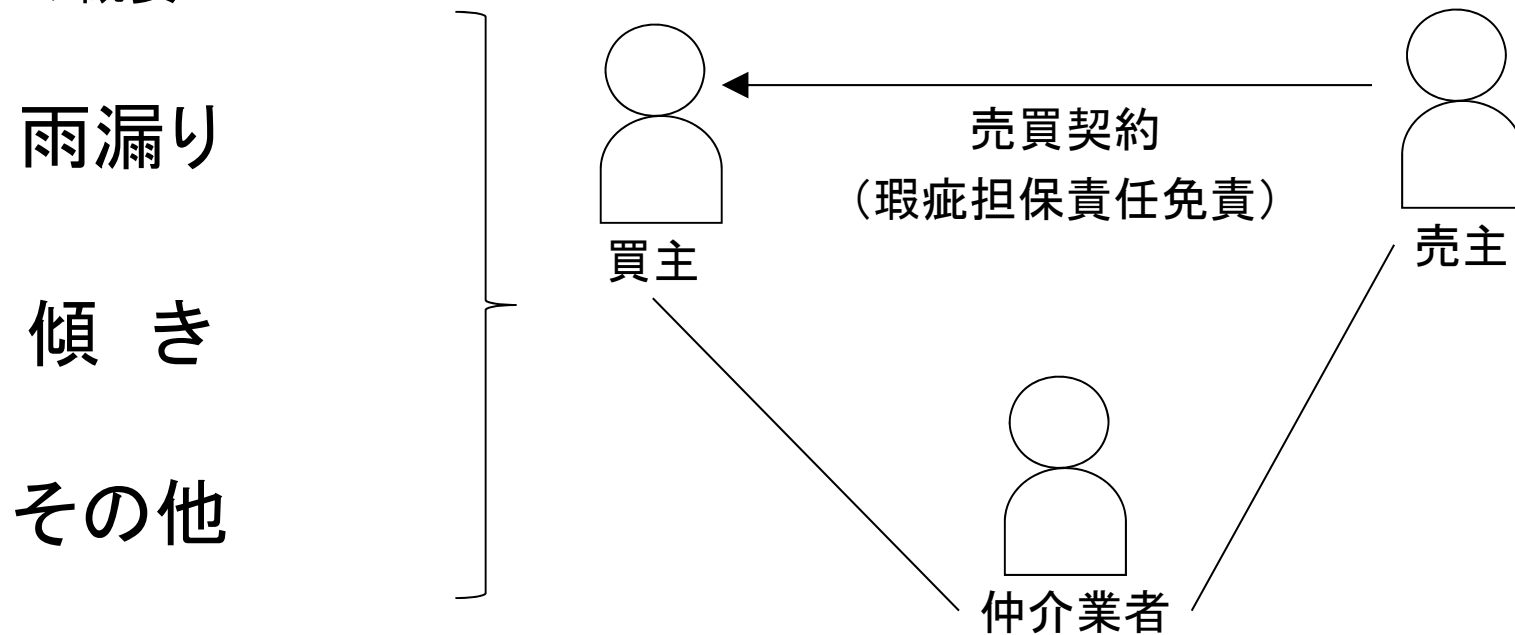
3. 建物瑕疵(16%)

4. 不動産の表示(14%)

多くが建物に付随するもので、建物の瑕疵、不具合に関する紛争事例が多くみられる

ケース1 建物主要部分の瑕疵(雨漏り・傾き)

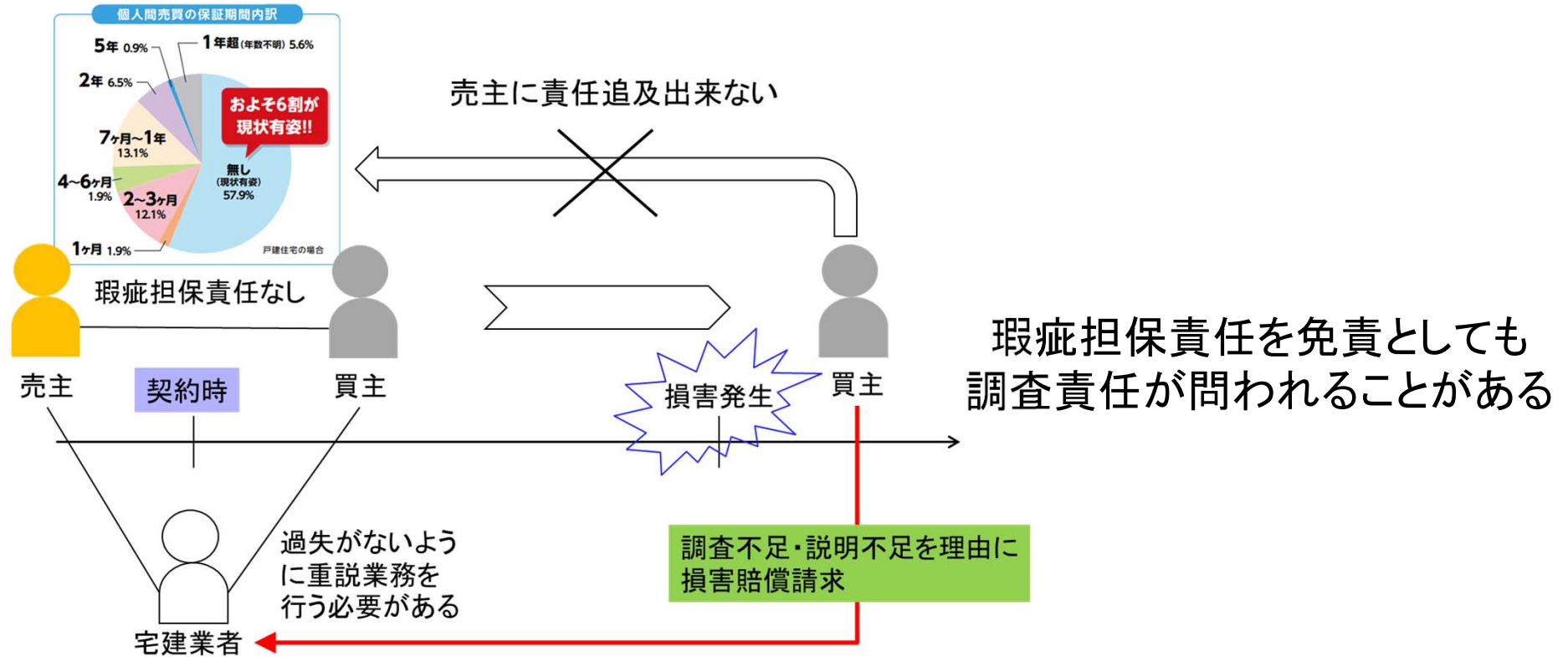
①紛争の概要



1. 現状引渡の売買で、引渡後、天井裏が濡れていた(雨漏り)。発見したのは引渡し後であるが、雨漏りがしたという事で、買主から宅建業者の調査責任が問われる
2. 中古住宅の売買で、入居後にめまい等気分が悪くなるという事で、一級建築士に相談。建物に傾斜があり、2,800万円の損害賠償請求を求められる。

ケース1 建物主要部分の瑕疵（雨漏り・傾き）

② 宅建業者の意識



1. 契約上、売主の瑕疵担保責任を免責としていたため、特に気にしていなかった（調査していなかった）
 - 雨漏り... 押入れの裏など（室内雨漏りの写真）
 - 傾斜... 体感できない場合でも何ヶ所かは調査が必要
2. 売主から聞いていたが失念していたケースも多い

ケース1 建物主要部分の瑕疵（雨漏り・傾き）

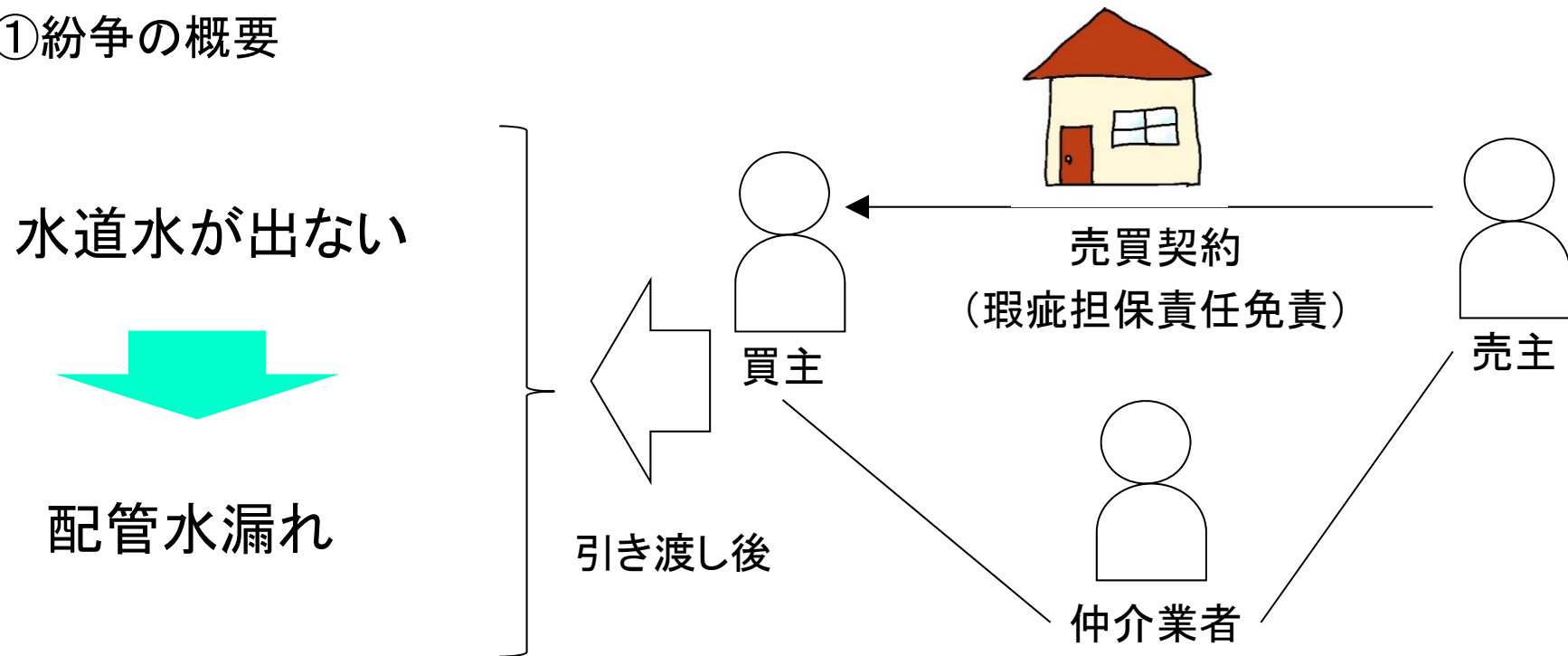
③宅建業者の対応

【紛争の未然防止にあたり、これまでの対応】

- たとえ瑕疵担保責任を免責としても、現地調査では家屋の内
外をよく確認する（宅建業者の調査責任が問われることがあ
るため）
 - 図のほかに、基礎（ひび割れの有無・高さ）や、土台（腐朽、カビの発生）などを目
視で確認
- 物件の瑕疵だけでなく、周辺環境や心理的瑕疵など、売主
等から、「告知書（物件状況報告書）」を提出してもらう（国土
交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）

ケース2 生活施設(設備の故障・不足)

①紛争の概要



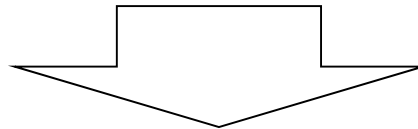
1. 中古住宅の売買引渡し後、買主から水道が出ないとのことでクレーム。売買当時、売主から水道の不具合は告知されておらず、現地調査・内覧時も閉栓されていた。
2. 設備業者に調べてもらおうと、特殊な土地形状のため、水道メーターから母家まで約100m近くあり、途中どこかで水漏れがしている可能性があるとの見解
3. 買主は、水道管取替え費用約150万円を仲介業者に請求

ケース2 生活施設(設備の故障・不足)

②宅建業者の意識

しばらく空家だった

売主も良く知らなかった



1. 物件の状況

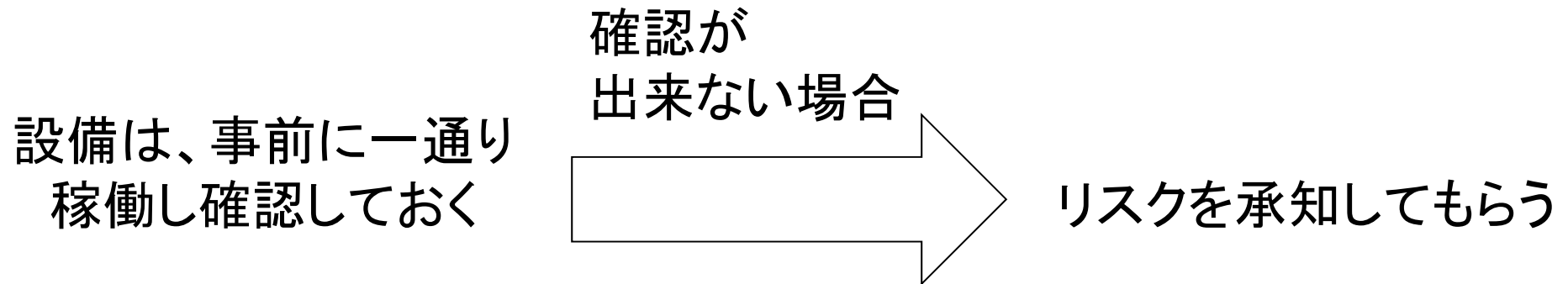
- 8年ほど空家になっており、売主も状況を把握していなかった
- 使わない物件であったため、電気、ガス、水道等のライフラインが現地調査・内覧時は閉栓されていた。

2. 現地内覧時、設備を稼働し、確認していなかった

- 実際に使う段階で、不具合が発見される場合が多い

ケース2 生活施設(設備の故障・不足)

③宅建業者の対応



【紛争の未然防止にあたり、これまでの対応】

1. インスペクションを実施する場合、設備まで確認依頼(推奨)
2. 実施しない場合は、売主に頼らず可能な限り自ら確認する(目視可能な範囲であること、過大な負担がかからない調査懈怠については、調査不足による責任が追及されることが多い)
3. 設備の有無だけでなく、『稼働可能かどうかまで』確認しておく

ケース3 一棟の建物の法令不適合

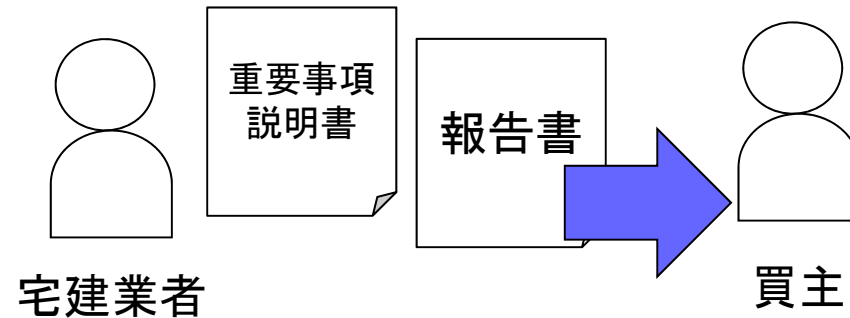
①紛争の概要

【これまでの紛争事例】

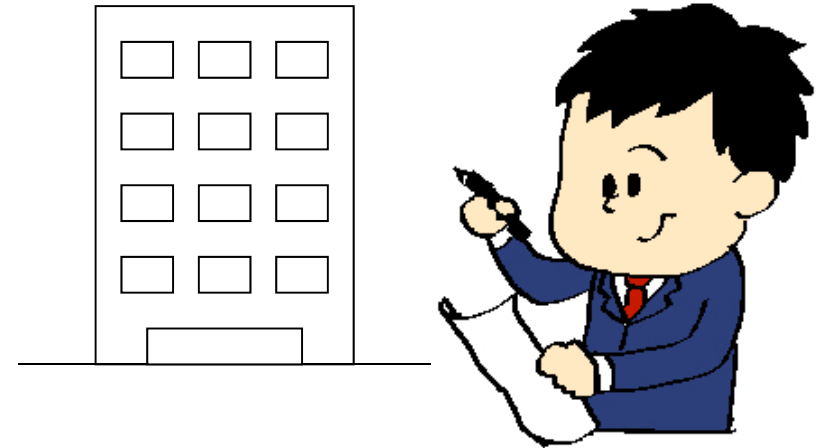
1. 以前に区分所有建物を切り離し、その部分を木造で補修していた。売買後に耐震不足が発覚し、訴訟になる。
2. 違反建築物、地震影響調査の結果(施工不良)など重要な事項を説明せず、買主から解約を求められる。
3. マンションが違法建築物であり、重説で説明を受けていないとして損害賠償を請求される
4. 転売しようとしたところ、容積率超過で住宅ローンが使えないと不動産会社から指摘を受け、物件購入時にその旨伝えていなかった業者が責任を問われる

ケース3 一棟の建物の法令不適合

② 宅建業者の意識



管理会社の報告書は
重要事項説明書に添付して説明

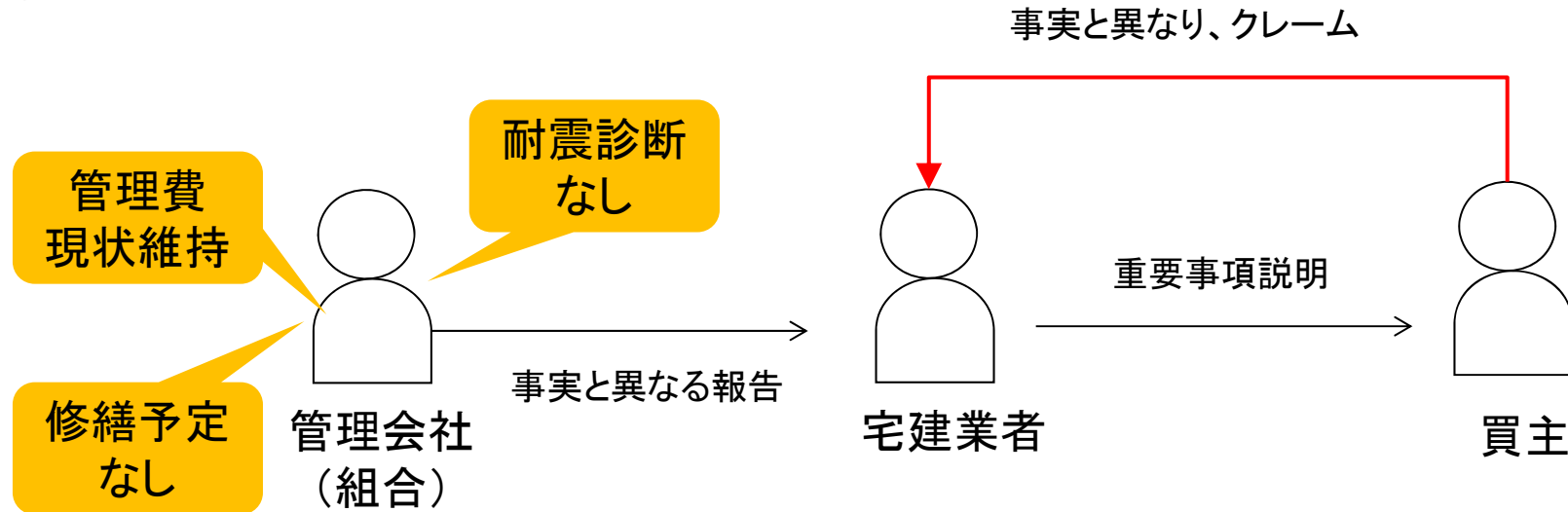


マンションでも確認申請手続きの
調査は必要

1. 法令適合の調査不足、見落とし
 - 多いのは既存不適格建築物
 - たとえマンションであっても、違反建築物はある
2. 専有部分のみ調査し、共用部分やその他建物全体については、気に留めていなかった
 - 少なくとも建築台帳で完了検査の記録は確認

ケース3 一棟の建物の法令不適合

③ 宅建業者の対応



【紛争の未然防止にあたり、これまでの対応】

1. 分譲マンションは専有部分だけでなく、建物全体の適法性、瑕疵が問題となることがある
 - 建築計画概要書、建築台帳の閲覧等は必須調査
2. 自分で調べることは限界があるため、管理会社等の協力が必要
 - 管理会社の報告が誤っていることがある
 - 報告書を手に入れたら重要事項説明書に添付して説明、その際、記載誤りについて自身に責任はないことを伝える(但し、容易に確認できる内容については、自ら調査確認)

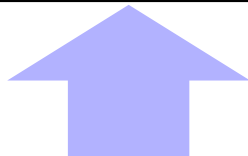
【紛争事例からみた改正法施行前後の状況】

建物状況調査を あつせんしない場合

1. 聞き取り調査
 1. 建物状況調査の実施(過去)
 2. 書類の保存状況
 3. 建物不具合・履歴
2. 建物法令適合の調査
3. 現地確認
 1. 設備不具合の有無
 2. 構造耐力上主要な部分
 3. 雨水の浸入を防止する部分

建物状況調査を あつせんする場合

1. 聞き取り調査
 1. 建物状況調査の実施(過去)
 2. 書類の保存状況
 3. 建物不具合・履歴
2. 建物法令適合の調査
3. 現地確認
 1. 設備不具合の有無(オプションの場合)



インスペクションの範囲
(紛争事例が減少している印象)

【改正法施行後の状況】

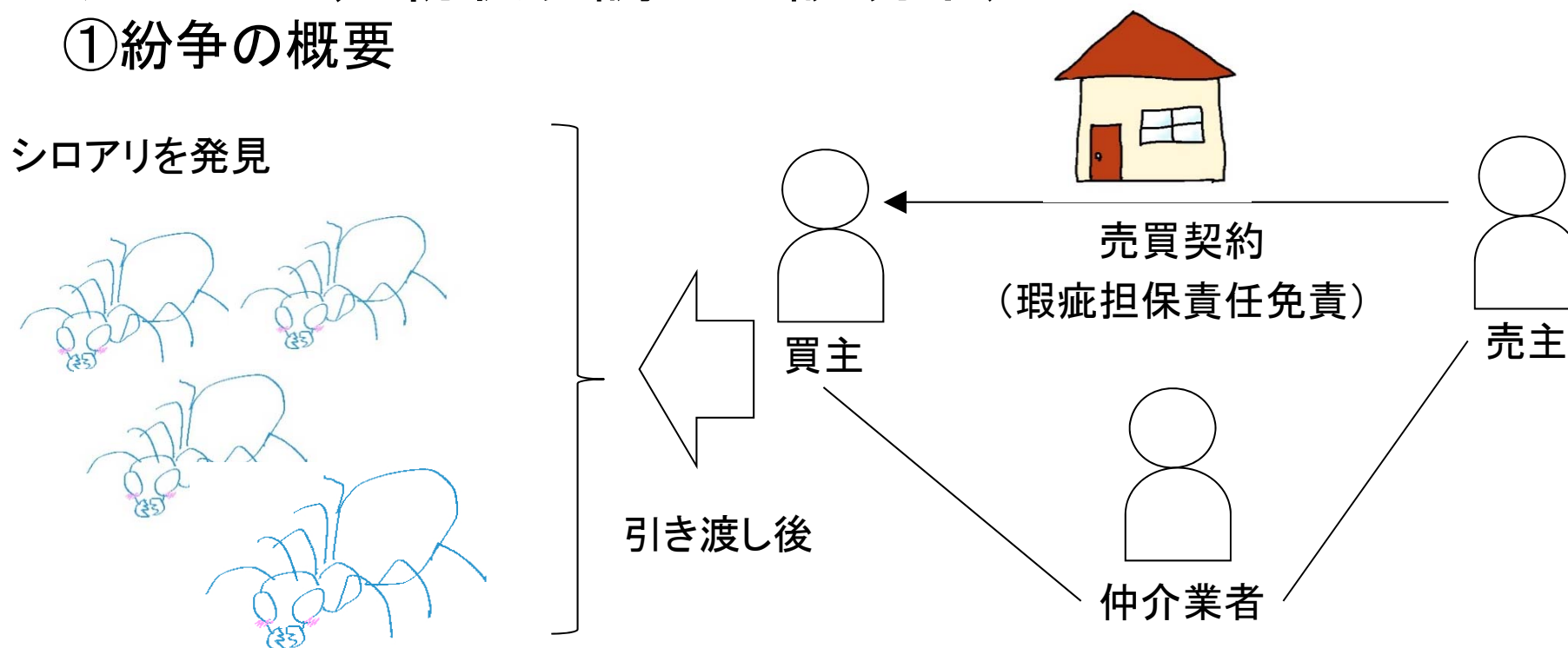
1. 構造的欠陥による紛争はほとんどない
2. 設備のトラブルは減少傾向
3. 法令不適合に関する紛争もある程度減少

2 最近の既存住宅の紛争事例

1. ケース1 建物状況調査の説明不足
2. ケース2 購入後に建物状況調査を行い瑕疵を発見
3. ケース3 建物状況調査をしたが紛争になったケース

ケース1 建物状況調査の説明不足

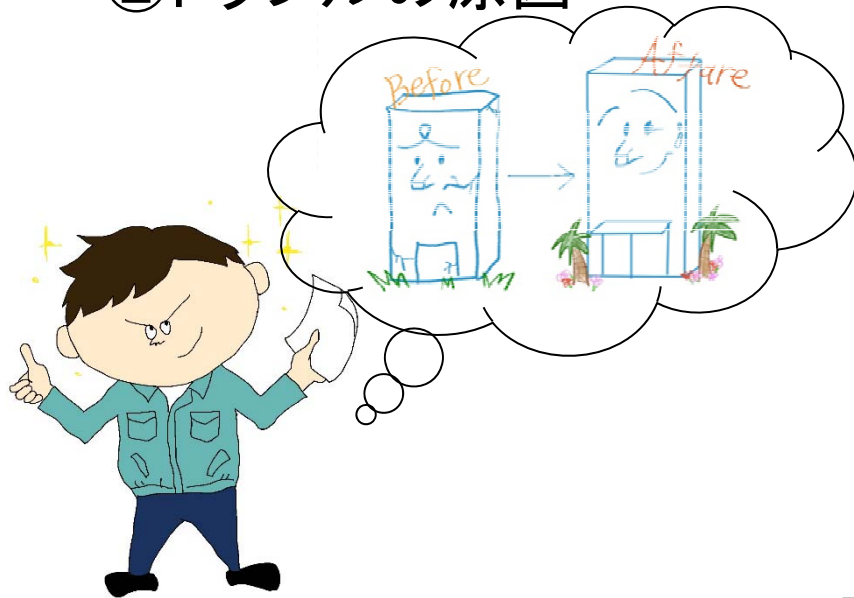
①紛争の概要



1. 建物状況調査をせずに中古住宅を引き渡し、約10か月で買主がシロアリを発見(1階LDKの各箇所、玄関脇など)
2. 契約1年前に売主がリフォーム(クロス張替え・外壁塗装など)を行ったときは見つからず
3. 買主から、床下を目視調査すれば分かったはずと主張される

ケース1 建物状況調査の説明不足

②トラブルの原因



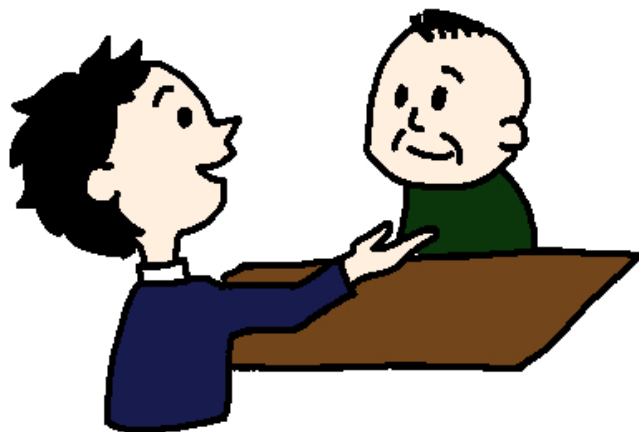
リフォームをしているから...

「基本的に問題ありません(大丈夫です)」と説明

1. 契約1年前に売主がリフォーム(クロス張替え・外壁塗装など)を行ったときは白蟻は見つからず、鉄骨造であることも過信した理由
2. 宅建業者も建物状況調査をせず「基本的に問題ありません(大丈夫です)」と説明
3. 媒介契約において宅建業者自らあつせんしないことを十分に説明せず締結

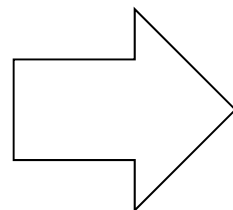
ケース2 建物状況調査をしていけば防げた紛争

③紛争の未然防止



安易な説明をしない

事前に一通り
確認しておく



確認が
出来ない場合

リスクを承知してもらう

1. 媒介契約においてあっせんしないのであれば、依頼者には①建物状況調査とは何かを説明し、②あっせんしないことに同意してもらうことが必要
2. リフォームをしているから大丈夫、鉄骨造だからシロアリの心配はない、といった過信しない
3. 建物状況調査はできる限り依頼者に勧める



ケース2 購入後に建物状況調査を行い瑕疵を発見

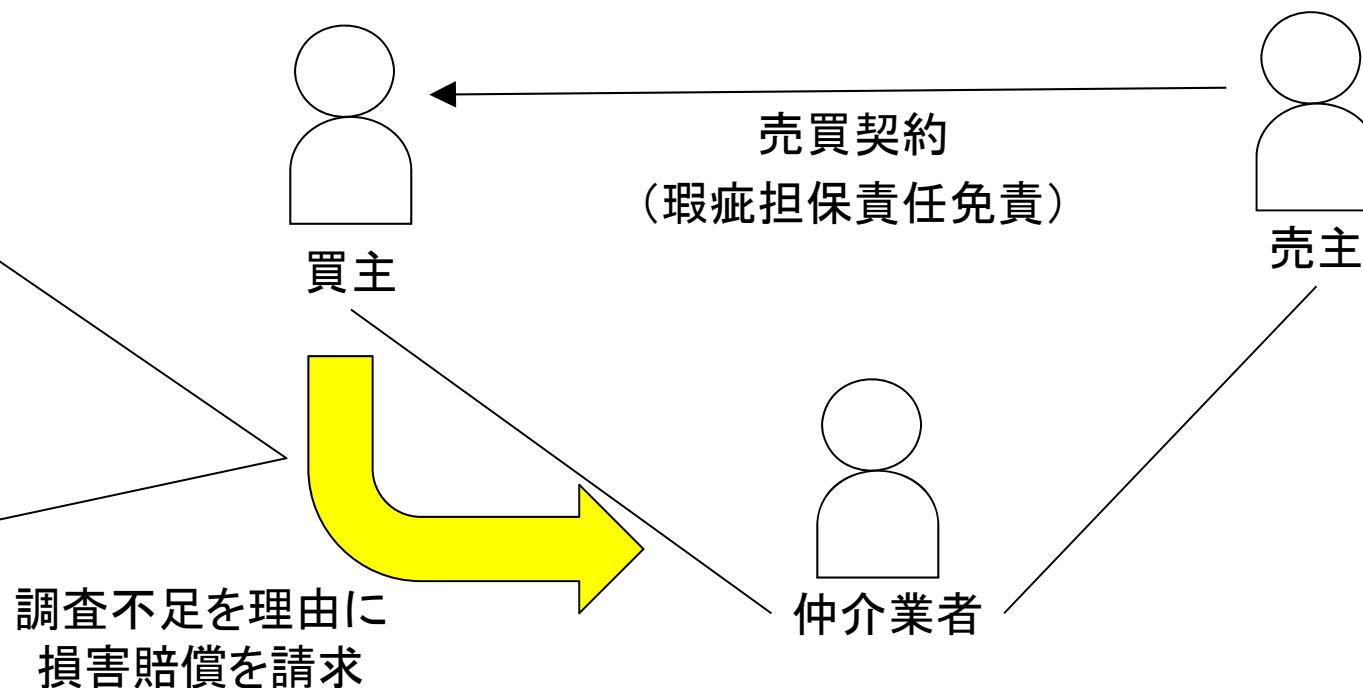
①紛争の概要

1. 建物状況調査をせずに引き渡し、購入後に買主がインスペクションを実施し、多数の箇所では床が傾いていること(最大1000分の13~18)が見つかる
2. その他柱が傾いていること、ベランダが腐っていること等を説明せずに販売した、と訴えられる
3. 訴訟で補修費用約300万円を宅建業者と売主に損害賠償請求

ケース3 購入後に建物状況調査を行い瑕疵を発見

②トラブルの原因

下げ振り測定



1. 建物状況調査を実施をせずに契約・引き渡し
2. 建物状況調査をしていないにもかかわらず、仲介業者も建物の調査が十分ではなかった



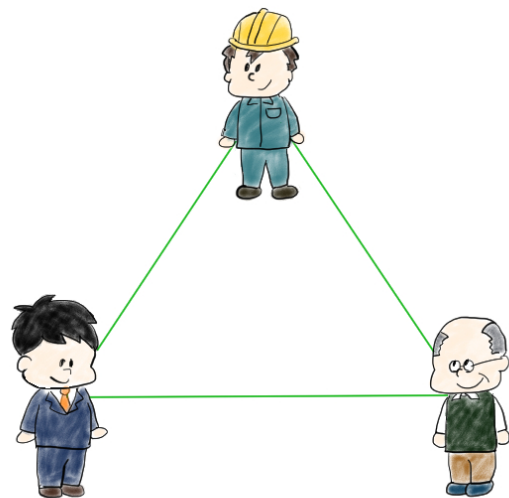
ケース2 購入後に建物状況調査を行い瑕疵を発見

③紛争の未然防止

1. 購入希望者からの調査依頼で、売主が拒否するケースがある
 1. 引き渡し後に買主自ら建物状況調査を実施すれば瑕疵が明らかになること
 2. 事前に分かればトラブルも未然に防げること
2. 建物状況調査が引き渡し後の紛争を未然に防止する効果について、売主にも理解してもらうことが必要

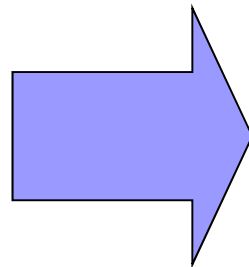
ケース3 建物状況調査をしたが紛争になったケース

①紛争の概要



契約前にインスペクションを実施

引渡後



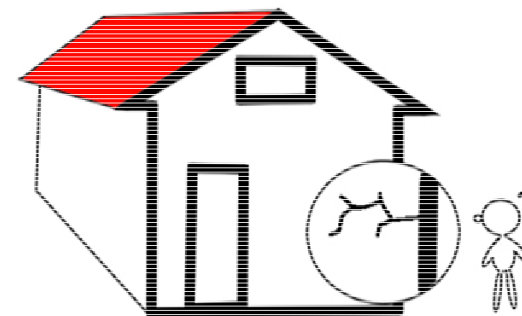
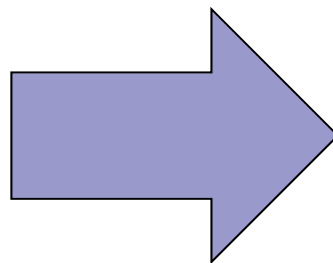
雨漏り・亀裂・
傾きなど不具
合が見つかる



1. 買主の希望で事前にインスペクションを実施
2. その結果、雨漏りの箇所が見つかり売主負担で補修した後に契約引き渡し
3. しかし購入後に、リフォームをきっかけにさらに雨漏りが見つかり、壁の亀裂や床の傾きなども見つかる
4. 買主から仲介業者と売主が訴えられる

ケース3 建物状況調査をしたが紛争になったケース

②トラブルの原因



引き渡し後…

建物状況調査をしても後日瑕疵
が見つかることがある

1. 買主はインスペクションをしているから大丈夫(=欠陥のない住宅)と過信
2. 建物状況調査は瑕疵をすべて明らかになるわけではないことをインスペクション業者・仲介業者から説明が不足していた
3. 結果、買主にお墨付きを与えたような印象が持たれていた

ケース3 建物状況調査をしたが紛争になったケース

③紛争の未然防止

建物状況調査の結果の概要(裏面)より



■建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス(仲介・媒介およびリフォーム工事等)に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

建物状況調査も限界があることを理解してもらう

1. 買主に**建物状況調査の限界**を理解してもらうことが必要
2. 建物状況調査は劣化事象のすべてが明らかになるわけではなく、瑕疵がないことを保証するものではないこと
3. 要件に適合していれば、売主に対して**既存住宅売買瑕疵保険の加入**を勧める

3 建物状況調査の現状

1. はじめに ～建物状況調査に関する初期の反応～
2. 建物状況調査に関する現状

1 はじめに 【建物状況調査に対する初期の反応】

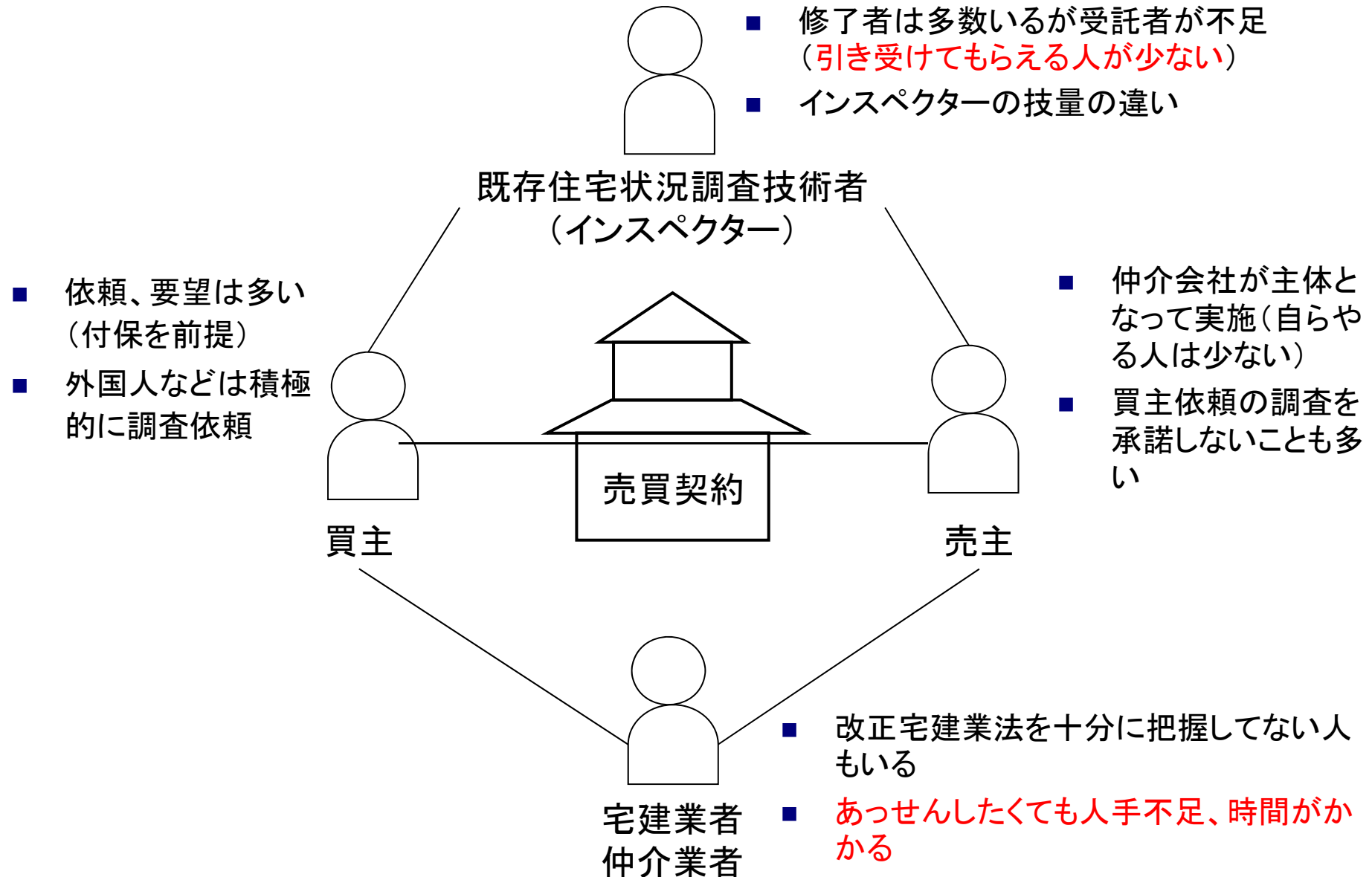
不動産情報流通サービス会社や不動産団体の各相談窓口では、かなりの数の問合せ



1. 取引態様(売買・交換、貸借)
 2. 媒介形態(一般、専任・専属専任)
 3. 取引の流れ
- で様々な組み合わせが考えられる

1. 大多数の方が「建物状況調査」と「インスペクション」の区別がついていない状況
2. 問合せが多かった内容 【athome(株)サービス専用フリーダイヤルより】
 - 宅建業法改正の内容
 - 自分たちは何をしたらいいのか？
 - 建物状況調査って何？
 - 媒介契約時の説明内容(記載内容) 等

2 建物状況調査に関する現状 ～約半年を経過して～



研究会 まとめ

□ 既存住宅の紛争に関して

1. 構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分に関する紛争は減少

□ 建物状況調査は可能な限り実施することを薦める

2. 調査の限界による紛争がみられる

□ 瑕疵を保証するものではないことを当事者に理解してもらおう

□ 既存住宅状況調査技術者に対して

■ 質の高いインスペクターを一定数確保

■ 重説時の詳細説明までできる人
