

宅地建物取引主任者のコーナー

周辺環境の説明について

三菱地所リアルエステートサービス株式会社
法務室 法務チームリーダー 荒井 亨
東京都千代田区大手町 2-2-1 新大手町ビル
TEL 03-3510-8011

私は新築分譲物件の重要事項説明書の作成に長らく携わっていた。重要事項説明書は宅建業法第35条に基づき作成されるが、実際の重要事項説明書には、業法上の説明事項だけでなく、物件特有の様々な説明事項が合わせて記載されている。各社、「特記事項」、「その他の事項」、「容認事項」等と呼んでいるが、記載事項に具体的な基準はなく、35条の説明事項ではないが「重要な事項」と考えられることを記載したり、業法上の説明事項と言えなくても、顧客のクレーム・トラブル防止のために情報提供した方がよいと考えたことを記載していた。

この「特記事項」の内容で、最も悩んだのは、物件の周辺環境の説明だった。特に、いわゆる「嫌悪施設」は、工場や墓地など快適な住環境を損なう恐れのある施設の存在を説明するのだが、「嫌悪施設」か否かは主観的なもので、人により感じ方が千差万別である。何を書くのか、物件からどのぐらいの距離なら書くのか、物件への影響の有無などを考え、慎重に決定する。一定の基準があればいいが、主観的なものに客観的基準を設けるのは困難で、結局、複数の目で現地を確認し経験則に基づきケースバイケースで判断していた。それでも、時には顧客から「なぜこれを説明しないのか。」とクレームになることもあった。顧客の千差万別の関心をすべてカバーするの

は無理だと感じたものだ。

ところで、最近では、設計事務所や調査会社などが消費者をサポートする様々なサービスを行っており、住戸内覧の同行や物件の周辺環境調査など、その道のプロが比較的 low cost でやってくれる。中には、物件周辺の霊現象の有無まで調査してくれるところもある。霊現象の有無は、宅建業者の調査範囲を超えるところだが、顧客にとっては、購入の可否を決める重要な要因となれる。顧客にとっての関心事は一樣ではなく、きめ細かいサービスができるところに調査会社の存在価値があるのだろう。

投資用不動産で行われる「デューデリジェンス」とは「当然の努力」という意味だ。居住用不動産において、周辺環境はそこに住む人が自分の関心に基づいて自己責任で調査確認するのが「当然の努力」だと思うが、この自己責任がなかなか定着しないのは、業者がリスクヘッジのため重要事項説明に「重要な事項」でないことまでいろいろ記載しすぎるからだろうか。せっかく調査会社があるのだから、自分で調査できない人は調査会社を利用すればよい。無用なクレーム・トラブルを減らすためにも、この「当然の努力」が早く消費者の間に定着してくれればよいと願うのは私だけだろうか。