



中古住宅を 買うとき 売るとき



重要事項説明書(その2)

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌「RETIO」やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

説明のチェックポイント(続き)

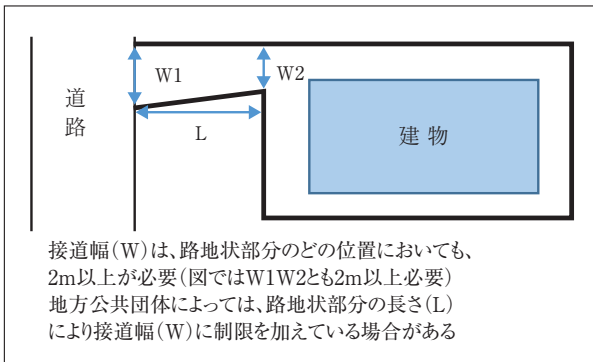
(4) 敷地と道路との関係(その2)

○道路に幅2m以上接することの確認

道路と敷地が接する幅が「2m未満」の場合、建物の新築・増築等はできません。

路地状敷地の場合、路地状の部分について、隣地との境界が確認されていて、どの位置においても、実際に幅2m以上が確保されていることについて確認をします(図4)。

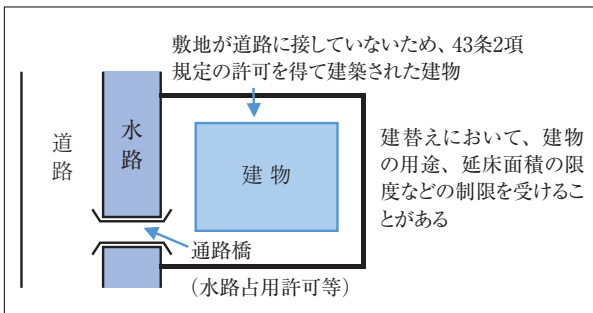
図4 路地状敷地(敷地延長)と道路の接道義務



○建築基準法43条2項による建物の注意点

建築基準法上の道路に接していない土地において、建物が建築基準法43条2項*1の規定の許可を得て建築されている場合があります(図5)。

図5 建築基準法43条2項による建物建築例

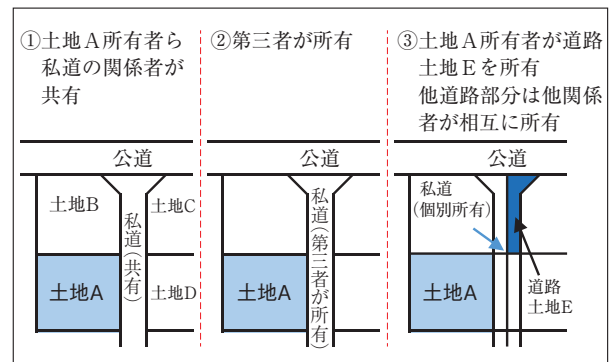


この場合、行政庁より建替えが可能との見解が示されているものでも、建物の用途・規模等について制限がある場合がありますので、建替え・増築などの予定がある場合には、別途、建築の専門家である建築士等に依頼して、希望の建物が建築可能かを確認しておく必要があります。

(5) 私道負担等に関する事項

私道の所有形態には、①私道の関係者が共有 ②第三者が所有 ③私道の関係者が私道の各部分を相互に所有など、さまざまなケースがあります(図6)。

図6 私道の所有形態の例



重要事項説明においては、私道の所有形態や買主負担となる土地面積のほか、

- ・私道利用に関し、通行料・使用料などの負担は無いが、自動車通行ができないなどの通行に関する制限は無いか
- ・私道の維持管理に関して負担金などは無いが、設備管敷設のため私道の掘削工事を行うに際して問題が生じないか
- ・過去、私道の通行・維持管理に関してトラブルが無かったか

*1 旧建築基準法(2018年9月24日以前)は、43条1項ただし書き

などについて確認をします。

⚠ 私道通行・道路掘削に関する承諾書

私道の掘削工事を行う必要が生じ、工事の承諾を私道所有者に求めたところ、「承諾料を要求された」というトラブルがみられます。

掘削工事に当たり土地所有者の承諾が必要となる、私道の所有形態が前記②や③などの取引においては、将来のトラブル回避の観点から、私道所有者の了解が得られる場合には「私道通行(自動車通行を含む)・道路掘削に関する承諾書」等を、売買に際して買主と私道所有者間で取り交わす(あるいは、売主・私道所有者間で取り交わした承諾書を買主が引き継ぐ)ことが推奨されます。

(6) 供給・排水施設の整備状況

給排水・ガス等の設備管に関するトラブルは特に多いので、しっかりと確認することが必要です(図7)。

【確認のポイント】

飲用水(上水)

前面道路および敷地内の配管の経路、口径、所有者を確認します。容量不足から引込管の口径を変更して前面道路の配管に接続する場合、前面道路の配管所有者の承諾が必要となること、また、道路の配管の口径不足等からその接続を断られる場合があることに留意しておく必要があります。

また、飲用水が井戸の場合には、水質検査がされているか、生活に十分な水量が得られるかについて、確認をしておきます。

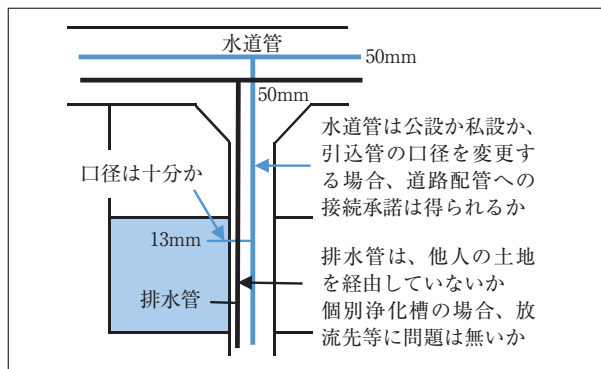
ガス

プロパンガスの場合、宅地内の配管設備等がガス販売業者の所有になっている場合があります。この場合、プロパンガスの供給契約を解除すると、設備の買い取り等を請求される場合があるので、契約の内容を確認しておきます。

汚水(下水)

排水管が、他人の土地を經由していないか、個別浄化槽の場合、排水の放流経路・放流先について後日トラブルが起きる可能性が無いか確認をします。

図7 配管等の確認ポイント



(7) 建物状況調査の結果の概要

中古住宅において、過去1年以内に建物状況調査が実施されているかどうか、また、実施されている場合には、調査結果の概要の説明がされます。

概要の説明において、「劣化事象有り」「調査を実施していないもの」については、内容を確認します。詳細な内容の確認が必要な場合には、調査実施者より説明を受けられるよう、媒介業者に依頼をして、確認を行います。

(8) 建物の建築^{およ}及び維持保全の状況に関する書類の保存状況(中古住宅のとき)

新築時(増築時)の確認済証、検査済証の保存の有無の確認は重要な確認ポイントです*2。

確認済証は、建物の建築に際し、建築計画が建築基準関係規定に適合していることを証明する書類で、建築主は確認済証の交付を得て建物の建築に着工することができます。

また、検査済証は、建築が完了した建物について、建築工事が建築基準関係規定に適合していることを証明する書類です*3。

*2 書類が紛失している場合、特定行政庁の台帳で、確認済証・検査済証の交付記録の有無が確認できる場合がある

*3 確認済証・検査済証は、それぞれの手続きが適正に行われたことを証するもので、建物に「建築基準法違反がない、建物や耐震性に瑕疵(かし)がない」等を保証するものではない。これらの書類が保存されている場合でも、建物の瑕疵リスクの回避には、既存住宅売買瑕疵保険(ウェブ版「国民生活」2022年4月号16ページ参照)の利用を検討する必要がある

新築時(増築時)の確認済証・検査済証の交付が確認できない場合、建物が建築基準関係規定に適合しているかは不明(建築基準法違反の可能性があるので、住宅ローンの申込みが難しいとか、増築等を行う場合に確認申請が難しいなどの問題が起きる可能性がありますので、金融機関や建築士等に確認をしておくことが勧められます。

(9) 土砂災害警戒区域等

次の区域は、災害が生じるおそれがあるとして指定されている区域です。当該区域に該当しないかどうか、もし、該当する場合には、その危険性と建築に関する法的制限等について十分理解をしておく必要があります。

造成宅地防災区域

宅地造成に伴い災害が生じるおそれ大きい市街地または市街地となろうとする土地の区域で、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるとして指定されている区域です。

土砂災害警戒区域等

①土砂災害警戒区域(通称：イエローゾーン)

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域で、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われています。

②土砂災害特別警戒区域(通称：レッドゾーン)

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

津波災害警戒区域

津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがあるとして指定されている区域です。

(10) 水防法に基づくハザードマップ

「市町村が提供する水防法に基づくハザードマップ(洪水、雨水出水(内水)、高潮)」*4が有るか無いかと、有る場合には当該マップにおける取引不動産の位置について説明がされます。

当該マップは、災害のおそれが高まった場合に、住民が自らの判断で適切に避難できるよう、水害のリスクを周知するものです。もしもの時の避難のため、避難所など当該マップの詳細な内容については、買主自身も直接行政に問い合わせを行い確認しておきましょう。

(11) 石綿使用調査の内容

宅建業者の売主等への確認調査における、「石綿使用調査結果の記録の有無」と、記録がある場合には、その記録の内容の添付により調査内容の説明が行われます。

このとき、石綿使用調査結果の記録の有無が「無」の場合は、「調査記録が無い」という意味であって「石綿の使用は無い」という意味ではないので誤解が無いようにしてください。

(12) 建物の耐震診断の内容

建物が、1981年5月31日以前の建築確認申請により建築されたものである場合には、宅建業者は、売主等へ耐震診断の記録*5があるかの照会を行い、あることが確認された場合は、当該記録がある旨と当該記録の写しが添付されます。

耐震診断の記録がある場合には、
ア)耐震補強の必要性が指摘されていないか
イ)診断に基づく補強工事が実施されているか
ウ)買主が補強工事を行う必要があるのかなどを確認します。

*4 当該要件に該当しないハザードマップが都道府県や市町村より提供されている場合があるので、購入希望者においては、行政のウェブサイトや窓口等で確認をしておくことが勧められる

*5 建築物の耐震改修促進法に基づき指定確認調査機関、建築士、登録住宅性能評価機関または地方公共団体が行う耐震診断の記録