

## 掲載内容

### 第1編 取引における説明 内容のポイント

#### 第1章 売買

##### 第1 売買全般

- (1) 売主を確認する義務
- (2) ローン特約・買換え特約
- (3) 手付解除
- (4) 損害賠償の予定又は違約金の定め
- (5) 価格の妥当性
- (6) 媒介業者が買い取って再販する場合
- (7) 取引に関わる税金
- (8) 承継事項の説明とその効力
- (9) 海外不動産取引・国内不動産の外国人取引

##### 第2 土地の売買

- (10) 土地の面積
- (11) 土地の境界と越境
- (12) 現況と公園との違い
- (13) 前面道路が私道である場合
- (14) 敷地の接道義務
- (15) 計画道路
- (16) 土壤汚染
- (17) 地盤の強度等
- (18) 地中埋設物
- (19) 過去の浸水・冠水履歴
- (20) 条例や行政指導
- (21) 市街化調整区域における建築可能性
- (22) 土地区画整理事業区域内の金銭負担
- (23) 温泉付き物件

##### 第3 戸建ての売買

- (24) 建物の登記が現況と異なる場合
- (25) 雨漏りなどの不具合
- (26) 現状有姿取引
- (27) 検査済証のない物件
- (28) 建築条件付土地売買
- (29) 周辺環境
- (30) いわゆる嫌悪施設
- (31) 心理的瑕疵の説明・調査
- (32) 借地権の目的である土地が崩れた場合の責任

##### 第4 マンションの売買

- (33) 敷地権登記ではない区分所有建物

(34) 借地権付マンション（区分所有建物）

(35) 管理規約等・管理費等とその変更

(36) マンション内のトラブル

(37) 町内会の加入義務

(38) 耐震診断及び大規模修繕の予定

(39) 将来の日照状況

(40) 青田売り及び将来の眺望状況

(41) マンション設備の不備

(42) 違法物件の媒介と売買

(43) 水漏れと共に配管

##### 第5 事業用不動産の売買

- (44) 利用目的に影響する建物の性能・設備
- (45) 既存の建物の点検記録
- (46) 収益物件取引での借主の情報
- (47) 表明保証事項と容認事項

#### 第2章 貸貸借

##### 第1 貸貸借全般

- (48) 貸貸物件の現況と登記が異なる場合
- (49) 差押え・担保権設定の登記がある場合
- (50) 貸主の資力信用と敷金の取扱い
- (51) 転貸借（サブリース物件等）の媒介
- (52) 保証人に対する説明
- (53) 定期借地・借家契約
- (54) 貸主が複数の場合

##### 第2 居住用不動産の貸貸借

- (55) 居住用の貸貸借における騒音
- (56) 貸貸借における心理的瑕疵
- (57) 共同住宅におけるルール
- (58) 借主の属性
- (59) 敷金と更新料
- (60) 原状回復義務の範囲

##### 第3 事業用不動産の貸貸借

- (61) 貸借目的の達成に関わる規制・周辺環境
- (62) 建て貸し方式の貸貸借
- (63) 高齢者施設・住宅の媒介

#### 第2編 重説の要否・手続・方法

##### 第1章 重説の要否

- (64) 貸主と貸主代理の重説義務
- (65) 更新契約と再契約の重説義務

(66) 買主の地位譲渡における重説の要否

(67) 契約後に買主が追加・変更された場合

(68) 信託受益権売買の媒介時の重説義務

(69) 協定・予約段階での重説義務

#### 第2章 記載方法及び押印

- (70) 重要事項説明書の記名押印者、実際の説明者、37条書面の記名押印者の同一性
- (71) 取引関係者の押印の要否
- (72) 重要事項説明書への法人の記載ルール
- (73) 宅建免許の記載方法
- (74) 宅建士の戸籍名と旧姓の使用

#### 第3章 説明方法その他

- (75) 売主についての確認書類の提示
- (76) 重説の相手方
- (77) 複数の宅建業者が関与するときの重説方法
- (78) 契約後に重要事項説明書の内容に追加・変更が生じた場合
- (79) 重要事項説明書の記載に形式的な不備があった場合
- (80) 相手方が日本語が分からぬ場合
- (81) 相手方の視力・聴力に障害がある場合
- (82) 重要事項説明書の補足資料
- (83) 期限切れ宅建士証を保有する宅建士による重説の可否
- (84) 喫茶店や自宅での重説の可否
- (85) 電話、ITを活用した重説について
- (86) 契約書・重要事項説明書の写しの交付の要否
- (87) 消費生活用製品安全法に基づく説明と重説

#### 索引

- 事項索引
- 判例索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

# 不動産取引における 調査・説明のポイント — 特別な注意を要する物件 —

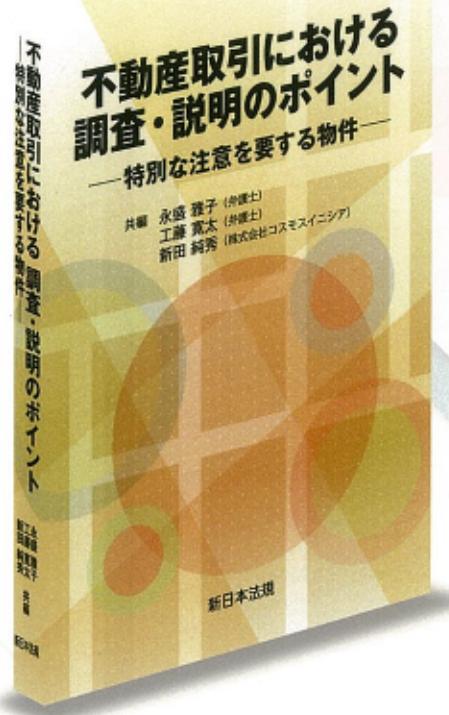
共編：永盛 雅子（弁護士）  
工藤 寛太（弁護士）  
新田 純秀（株式会社コスモスイニシア）

特殊な事情を抱える不動産取引の  
重要事項説明を、最新の法改正に基づき解説！

■ 判例をもとにして調査・説明の際のポイントを解説し、重要事項説明書の注記例についても掲載しています。

■ 相手方の環境等により、通常の重要事項説明が困難な場合の実施方法や手続についても掲載しています。

■ 宅建業者に所属し法律業務を行ってきた社内弁護士等が、豊富な経験を踏まえて執筆しています。



A5判・総頁346頁  
定価4,620円(本体4,200円) 送料460円

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00  
(土・日・祝日を除く)  
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>  
E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)



法令情報を配信!

電子書籍も  
新日本法規WEBサイトで  
発売!!  
(電子版)  
定価 4,180円(本体 3,800円)

新日本法規出版株式会社

本社 T460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号  
東京本社 T162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社 T060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番  
仙台支社 T981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2  
東京支社 T162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地  
関東支社 T337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1  
名古屋支社 T460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 T540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号  
広島支社 T730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号  
高松支社 T780-8536 高松市扇町3丁目14番11号  
福岡支社 T810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号  
(2021.6)51001741  
この印刷物は環境にやさしい「植物性大臣油インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版

公式Facebookページ  
法律出版社ならではの情報を発信



# 内容見本

(A5判縮小)

## [19] 過去の浸水・冠水履歴

当社は土地売買の売主側媒介業者です。売主は賃貸の代物弁済で当該物件を最近取得しており、過去のことはほとんど知りません。

- ① 買主が、昨今の異常気象を気にして過去の浸水履歴を聞いてきました。どこまで調査・説明すべきですか。
- ② 買主が浸水履歴を特段聞いてこない場合に、どこまで調査・説明すべきですか。
- ③ 雨天時に土地がぬかるみになったこと、あるいは建物の駐車場部分が冠水したことを聞いた場合に、どこまで説明すべきですか。買主の目的によって説明の範囲は異なりますか。

### 調査・説明のポイント

- 媒介業者は、原則として過去の浸水履歴等の調査義務を負わないこと、ただし、業法規則改正（令和2年8月28日施行）により、水害ハザードマップを提示した上で、対象物件の位置等の説明が義務付けられること
- 買主が過去の浸水履歴を聞いてきた場合、売主や行政に照会するなどして調査・説明すべきであること

### 解 説

#### 1 過去の浸水履歴に係る調査・説明

##### (1) 本問①

近年、台風やゲリラ豪雨による水害が度々問題となり、浸水履歴は買主の重大な関心事であることが多いことを踏まえると、媒介業者においては、目視や売主からの情報等により浸水履歴を認識し又は認識し得る場合、売主・行政に照会するなどして調査・説明する義務があります（東京地判平29・2・7RETIO111・76）。

そこで、媒介業者としては、買主からの質問や浸水履歴が疑われる端緒があれば、まずは売主や行政等に浸水履歴を確認する必要があります。また、浸水対策がなされているなど、現地の状況等から過去の浸水が強く疑われる物件については、単なる売主や行政等への確認にとどまらず、売主と連携して情報開示請求するなどして、浸水履歴について慎重に調査・説明する必要があります。この点、売主業者が、過去の浸水履歴や対応状況を詳細に説明していたことから、浸水被害は「隠れた」瑕疵には当たらないとされた裁判例があり（東京地判平28・12・8RETIO111・78）、重要事項説明書への記載・説明の重要性や説明すべき事項を学ぶ上で参考になります。

もっとも、媒介業者には、売主ほどの情報はありませんし、瑕疵の有無について専門的知識を有しているわけでもありません。そこで、

#### (3) 本問③

上記のとおり、媒介業者においては、何ら調査の端緒がない状況で積極的に調査する義務を負いませんし、そもそも、重説の対象となるのは買主の契約締結の意思決定との関係で重要な事項ですから、買主の目的や問合せの程度等によって、上記調査・説明義務の程度も変わり得ることとなります。裁判例においても、居住用建物の敷地の売買がなされた事案に関し、冠水しやすい土地の性状について、生活上の不便は無視できないものの、居住自体を困難にするものではなく、瑕疵には当たらないとして、売主業者の説明義務違反が否定されたものがあり（東京高判平15・9・25判タ1153・167）、買主の目的等との関係で瑕疵や説明義務の有無が判断されています。

#### 注 記 例

本件土地の地域（個人情報との関係で丁までの区分で公開）では別紙の浸水履歴があります。そして、売主にて、○区に対し、取引対象地の浸水履歴に係る情報開示請求をしたところ、○年○月○日の台風○号により、床下浸水の被害があった旨別回答がありました（詳細は別紙参照）。

2 水  
近年  
係る情  
いるこ  
水害ハ  
4の3三の  
法等が  
拠する  
説明す

## [32] 借地権の目的である土地が崩れた場合の責任

借地権付建物の売買を仲介します。本件土地の隣地は、本件土地から下に向かっての崖になっていて、擁壁が設置されています。過去の台風の時にこの擁壁に亀裂が生じたため、崖上の本件土地の一部にも沈下及び傾斜が生じたことがあるそうです。再びそのような状況が生じた場合、買主は契約不適合責任を誰に対して請求できるのかについて、どのように説明すればよいのでしょうか。

### 調査・説明のポイント

- 民法に定める「契約不適合責任」とは何か
- 借地権付建物の売買契約における目的物は何であるか
- 契約不適合の内容に応じた責任追及の相手方は誰であるか

### 解 説

#### 1 契約不適合責任

売買契約において売主が給付した目的物において種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき、民法上、買主は売主に対し、契約不適合責任に基づき追完請求権（民562）、代金減額請求権（民563）、損害賠償請求権及び解除権（民564）に基づいて請求を行うことができる旨を定めています。この責任については、従来、「瑕疵担保責任」として民法において定められていましたが、令和2年4月1日に施行された民法改正により「瑕疵」の具体的な意味内容を表すため、「契約の内容に適合しない」という用語に変更されたものです。これ

## [52] 保証人に対する説明

賃貸借契約の締結に当たり、借主に連帯保証人を立てもらうこととしました。賃貸借の媒介業者としては、連帯保証人に対して何を説明しておくのがよいでしょうか。

また、令和2年施行の民法改正による変更点も教えてください。

### 調査・説明のポイント

- 保証人に対して業法上の説明義務はないこと
- 実務上は賃貸借契約書に保証に係る項目を設け、保証人の署名押印を求めるなどして、賃貸借契約の内容を保証人に認識してもらうことが望ましいこと
- 民法改正による、極度額の定めが必要なことや情報提供義務など保証人の保護に資する新しい規定について、貸主に対応するよう助言すべきこと

### 解 説

#### 1 賃貸借契約における保証人の重要性

賃貸借契約は、一定期間以上の契約関係を前提とする継続的契約であり、など債務を負う場合、その債務を下「保証人」が一切の債務を負うことを借契約の

## [85] 電話、ITを活用した重説について

契約者が遠隔地にいて、契約に立ち会うことが困難です。

- ① 電話で重説を行うことは可能ですか。
- ② テレビ会議等のITを活用した場合はどうでしょうか。

### 回 答

#### 1 ①の場合

重説は、売買でも賃貸でも、宅建士が書面を交付して対面で行うこととされていますので、電話で説明することはできません。電話は、②のIT重説にも該当しません。

#### 2 ②の場合

テレビ会議等のITを活用した重説（IT重説）については、令和3年3月より全ての取引（受益権を除きます。）について本格運用されており、非対面で行うことが可能です。

### 【参 考】

#### 1 IT重説とは

重説をテレビ会議等のIT（情報技術）を活用して行うもので、パソコンやテレビ等の端末を利用して対面と同様に説明・質疑応答ができる双方向性のある環境が必要です。