

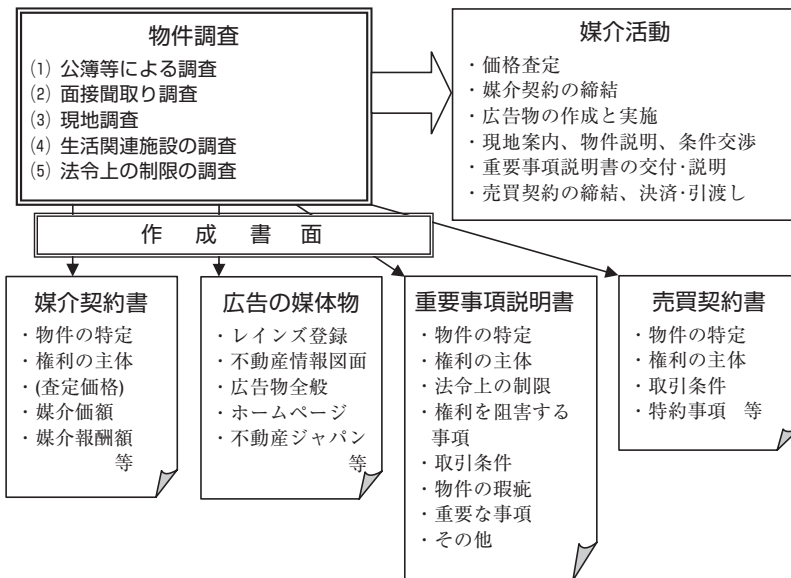
物件に関する調査

第1節 調査総論

1 はじめに

はじめに「物件に関する調査」について解説します。従業者にとって物件を調査することは、宅地建物取引を行う場合には避けて通れない非常に重要で大切な仕事です。それはなぜでしょうか。

—— 物件調査の内容を反映する主要な業務・作成書面との関係 ——



次の第1から第6に記述のように物件調査は、宅地建物取引に携わる従業者にとって、業務のすべてに関わる基本中の基本の業務であり、非常に大切な仕事となります。特に重要なことは、十分な事前準備と納得できるまで調査をするという気構えです。決して「これでいいだろう。」と妥協してはいけません。

物件調査は決しておろそかにせず、疑問点は納得がいくまで調査する。

第1に、不動産の売却依頼を受けた場合、依頼者の所有する不動産がどのような物件であることを正確に把握しなければなりません（物件調査）。

対象不動産の特定、依頼者と所有者の関係、当該不動産の使用・収益・処分における公法、私法上の制限にどのようなものがあるのか等を調査します。

例えば、土地の場合、建物を建てることができるのか、建つとしたらどれくらいの規模のものが建てられるのか、住宅用地なのか、ビル用地に向いているのか、あるいは周囲の環境はどうなのか、その他にも隣地との境界ははっきりしているのか、というようなことを正確に調査し、把握しなければなりません。

第2に、売主に査定価格を告げる場合に、調査した内容が査定価格の計算の根拠となります（本編第4章「価格査定」参照）。

第3に、その物件に何らかの使用上の制限または重大な瑕疵があった場合は、価格にも影響を及ぼすので、売主と「売出価格」の打ち合わせが必要となるでしょう（本編第5章「媒介契約等」参照）。

第4に、媒介契約を締結した後、調査した内容をもとに指定流通機構への登録および広告物を作成して販売することになりますが、調査漏れがあった場合、正しい情報提供ができないだけでなく、「不動産の表示に関する公正競争規約」の規定違反となる可能性があります（本編第6章「指定流通機構」、第7章「不動産広告」参照）。

第5に、物件の利用状況や建築年月日、面積などは、売主、買主の税額計算において、税制に係る特例適用要件に該当するか否かに大きく関係する場合があります。

例えば、3階建の住宅で、売主が「土地も建物も自分名義で、1・2階は我々夫婦が使い、3階は第三者に貸している。」と言っている場合、税務上すべて居住用として認められるか、というようなことです。（不動産に関する税制：別冊「不動産税制の手引」参照）

〔答：居住用部分の範囲内で特例が適用されますが、居住用部分とその他の部分の区分は面積比で行います。〕

第6、最後に、調査内容に基づいて売買契約書や重要事項説明書を作成するに当たり、正確に物件調査がなされないで売買契約書や重要事項説明書の記載漏れ・説明不足のまま契約してしまうと、後日その事実が判明して苦情や紛争となることがあります。

これは業法第35条の重要事項の説明義務違反となることもあり、これにより損害賠償を請求されたり、場合によっては会社が免許停止等の処分を受けることもあります。そうなれば決済・引渡しどころではなくなってしまいます。（本編第8章「契約書の知識」、第9章「重要事項の説明」、第10章「契約の締結、決済・引渡し、登記」参照）。

違法貸しルームに関わる宅地建物取引業者等の関与についての通知

最近、「違法貸しルーム」とか、「脱法ハウス」と呼ばれる問題が話題となっています。数年前から、一棟の建物や一戸の区分所有マンションを数人で利用するルームシェアについて、新しい居住形態としてマスコミ等でとりあげられていましたが、これらの物件の中に、建築基準法違反となる形態がみられます。

とりわけ、倉庫やオフィスとして建築しておきながら、多人数の居住実態がある建築物や、マンションの住戸又は戸建住宅を改修して多人数の居住の用に供している建築物が問題となっています。

国土交通省は、これらの建築物がたとえば窓その他の開口部の面積や防火上必要な居室の間仕切り壁の構造等に関わる防火関係規定等の建築基準法に違反するものについて、居住者の安全性確保の観点から、その貸借の媒介を行わないことが適当であるとの見解を明らかにしています（平成25年7月19日国土交通省土地・建設産業局不動産課長による宅地建物取引業関係団体の長宛通知「建築基準法違反のある「違法貸しルーム」に係る宅地建物取引業者の関与について」）。

同通知においても明示されていますが、宅地建物取引業法47条1号では、宅地建物取引業者は、建物の形質や環境等に関する事項であって、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすことになるものについて、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為が禁止されています。建築基準法違反の物件は、安全上の観点等から、特定行政庁から当該建築物の除去等を命じられることもあり、賃借人が当該物件からの退去を余儀なくされることもありえます。仮に事実を告げて利用させた場合でも、取引の相手方等に対し、不測の損害を生じさせる懸念もあり、物件調査の結果、違法貸しルームであることが判明した場合には、貸借の媒介をしないことが重要です。

2 調査の意義・種類

物件調査は、前述のとおり、宅地建物取引に携わる従業者にとって最も重要な業務のひとつであり、物件調査を十分行うことにより、当該宅地建物の商品特徴が把握でき、トラブルの発生を未然に防止することができます。

物件に関する調査は、次の5つに大別されます。

- (1) 公簿等による調査
- (2) 面接聞き取り調査
- (3) 現地調査
- (4) 生活関連施設の調査
- (5) 法令上の制限の調査

3 物件調査のチェックリスト

従業者は、依頼物件の何について、どのように調査し記録すべきか不明です。そこで物件調査を漏れなく行うためには、チェックリストを使用することが望ましいでしょう。そして、それぞれの調査項目のもつ意味を理解することが大切です。なお、チェックリストには、次のようなものがありますが、自社のオリジナル版や業界団体作成の各種の様式もあります。

チェックリストの名称	調査のポイント
(1) 公簿等調査チェックリスト（土地・建物） （※次ページの参考資料：様式例参照）	・法務局で調査すべき事項について漏れないかをチェックします。
(2) 公簿等調査チェックリスト（マンション）	
(3) 面接聞取り・現地調査チェックリスト（土地）	・更地や、土地と建物からなる物件の土地の部分を調査するために使用します。
(4) 面接聞取り・現地調査チェックリスト（建物）	・建物を調査する場合に使用します。
(5) マンション・現地調査チェックリスト	・マンションを調査する場合に使用します。
(6) 生活関連施設チェックリスト （兼配管図調査表）	・敷地、道路と配管の位置や規模を確認します。
(7) 法令上の制限調査チェックリスト	・役所での調査の際に使用します。

 (注)

上記チェックリストは（公財）不動産流通近代化センター発行の「**不動産売買の新・媒介業務チェックリスト<実践編>（CD-ROM付）**」をもとにしています。

また、姉妹版で「**不動産賃貸の媒介業務チェックリスト<実践編>（CD-ROM付）**」も発行しています。