

2026年1月30日

公益社団法人広島県宅地建物取引業協会安芸賀茂支部  
研修会資料

深沢綜合法律事務所

弁護士 高川 佳子

## テーマ1 重要事項説明書の書き方について

### 第1 重要事項説明書等に関する一般的留意事項の確認

**ポイント1** 宅地建物取引業法で作成・交付しなければならない書類を確認しましょう

#### ① 法34条の2 **媒介契約書**（売買または交換の媒介をする場合）

媒介契約を締結したときは遅滞なく作成して交付することが必要。売買（交換）の媒介については、国交省が標準媒介契約約款を公表しています（ポイント2も参照）

宅地建物の売買または交換の「代理」の場合も34条の2の規制が準用されます（宅建業法34条の3）。代理の標準契約約款はないので、自分で契約書を用意する必要があります。

賃貸の媒介・代理をする場合には、媒介契約書作成は法的義務ではありませんが、媒介報酬を合意したことを確認するためにこの場合であっても媒介契約書を作成するのが望ましいです。全宅連会員専用サイトでは住宅賃貸借の媒介契約の書式もダウンロードできます。

#### ② 法35条 **重要事項説明書**（売買または交換・貸借）

- ・ 売買、交換または貸借の契約が成立する前に交付して説明することが必要
- ・ 「重要事項説明書」の書式は、行おうとする取引によって使い分けましょう。

2025年1月現在全宅連では全部で9種類の重要事項説明書書式を用意しています。

##### ● 一般売主の売買・交換用3種類

（土地の売買・交換用、土地建物の売買・交換用、区分所有建物の売買・交換用）

##### ● 宅建業者売主の売買・交換用3種類

（土地の売買・交換用、土地建物の売買・交換用、区分所有建物の売買・交換用）

##### ● 賃貸借契約用3種類

（建物貸借用（住居）、建物貸借用（事業用）、土地貸借用）

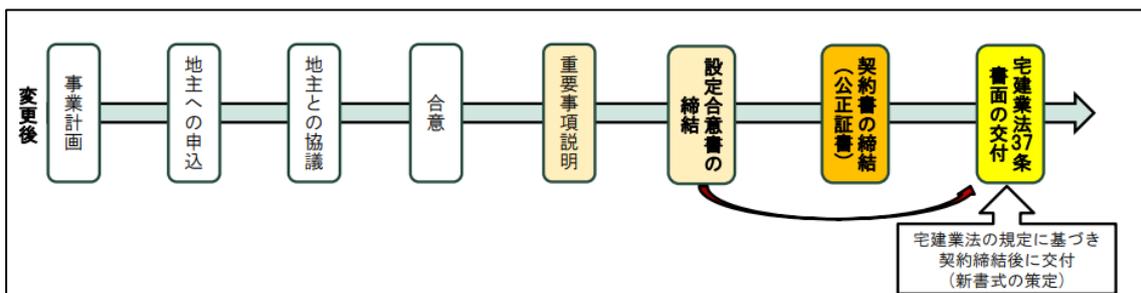
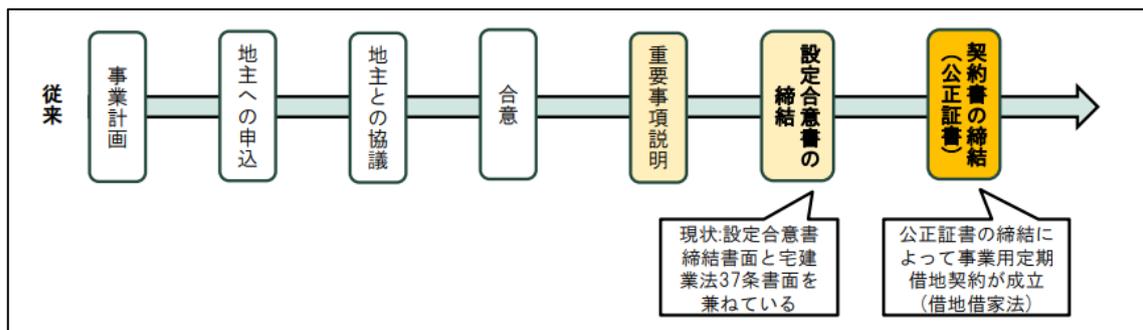
③ 法 37 条書面（売買または交換・貸借）

- ・ 売買、交換または貸借の契約を締結したときは遅滞なく交付することが必要
- ・ 法 37 条書面については、実務上、法 37 条所定の必要的記載事項が記載されている売買契約書や賃貸借契約書の書式を用いて契約当事者が契約書を締結し、その契約書に宅建業者及び取引士が記名して契約当事者に交付することによって、法 37 条書面を交付した扱いにしている運用が一般的です。

● 事業用定期借地契約における法 37 条書面交付義務に注意

従前、事業用定期借地契約においても、公正証書作成前に締結する「事業用定期借地権設定合意書」を法 37 条書面を兼ねる書面として運用してきた例が多く、以前の全宅連の「事業用定期借地権設定合意書」の書式でもその運用が想定されていました。

しかし、契約を締結したときに遅滞なく交付しなければならない法 37 条書面を、公正証書により契約が成立する前に交付することには問題があるという指摘があり、全宅連では、国土交通省にも問い合わせをした上で従前の運用を見直し、現在では、公正証書によって事業用定期借地契約を締結した後に、「37 条書面」を交付しなければならない扱いとなっています。全宅連では、「事業用定期借地権等設定契約に係る宅地建物取引業法第 37 条書面」の書式を作成していますので、事業用定期借地契約の媒介をする際にはご利用ください。



## ポイント2

国土交通省の標準媒介契約書は令和6年4月に改訂されています。この改訂では、建物状況調査を実施する者のあっせんを「無」とする場合の理由の記載欄が設けられ、トラブル回避の観点から建物状況調査の限界（瑕疵の有無を判定するものではないこと等）が明記されるようになりました。

国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、あっせんを「無」とする「理由」の記載例として以下の例が挙げられています。（甲＝媒介依頼者）

- ・ 甲が、建物状況調査を実施する者のあっせんを希望しないため
- ・ 目的物件の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため
- ・ 既に建物状況調査が実施されているため

宅建業法34条の2の必要事項が記載されていれば、必ずしも標準媒介契約書を使用しなくてもよいのですが、標準媒介契約書である旨の表示をするのであれば、必ず最新のものを使用してください。

## ポイント3

空き家等の流通を支援するため、一定の空き家等の取引については宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬の上限の特例を認める報酬告示が令和6年7月1日に施行されています。

空き家等の媒介報酬の特例を利用する場合には、報酬告示の特例によることを当事者で合意した旨を媒介契約書の特約に記載しましょう。

（媒介契約書特約記載例）

### 【売買】

媒介契約書の報酬額記載欄の記載例（一般媒介契約書の場合）

8 約定報酬額 （消費税及び地方消費税抜き報酬額）300,000 円と（消費税額及び地方消費税額の合計額）30,000 円を合計した額とします。

9 約定報酬の受領の時期  
○○○○○○○○とします。

10 特約事項

上記金額は、媒介に要する費用を勘案して算出したものであり、宅地建物取引業法第46条に基づく国土交通省告示第七の特例の規定によります。

**ポイント4** 「重要事項説明書」の書式は、常に最新のものを使用しましょう。

宅建業法 35 条による法定説明事項は頻繁に増えています。（35 条には「その他国土交通省令で定める事項」とされているものがあり、宅建業法が改正されなくても、国土交通省が宅地建物取引業法施行規則を改正して説明事項が増えていくため。）

※2025 年 12 月現在における全宅連の重要事項説明書の最新書式は、2025 年 10 月版です。（書式の右下に「25.10」と記載されていることを確認しましょう。）

**ポイント5**

売買契約書・賃貸借契約書を法 37 条書面とするのであれば、法 37 条書面の必要的記載事項が記載されている契約書式を使用しましょう（全宅連作成の最新書式であれば安心です。）

**ポイント6** 他団体の契約書式で契約する際の注意点

売買契約書を他の宅建業者が作成する場合は、普段使用している契約書の内容と違う点がないかを契約書の約款部分も含めてよく確認しましょう。全宅連書式と他団体作成の書式では、契約不適合責任の範囲やローン特約等の条項が異なっていますが、それに気づかずにトラブルになった例が多発しています！

**ポイント7**

「物件状況確認書（告知書）」と「付帯設備表」は、媒介業者の調査の補填という役割を果たすことを意識して、売主に正確に作成してもらうよう最大限の努力をしましょう。

**ポイント8** 重要事項説明書等を電磁的方法によって提供する場合や IT 技術を利用して重要事項説明をする際の注意点

重要事項説明は、説明をすべき相手方に「書面を交付」したうえで「対面」して「口頭」で説明することが原則ですが、現在では、国土交通省所定の手順や要件を満たせば、重要事項説明書等を電磁的方法によって提供し、対面せずに IT 技術を使用して遠方にいる相手に説明することも可能となっています。

重要事項説明書等を電磁的方法によって提供する方法、及び、IT 技術を使用して重要事項説明を実施する方法については、国土交通省作成の「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び IT を活用した重要事項説明実施マニュアル」をご参照ください。このマニュアルは令和 4 年に公開されましたが、国交省では、宅建業者から質問の多かった事項を踏まえて FAQ を充実する等した新マニュアルを令和 6 年 12 月に公表しています。

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001853617.pdf>

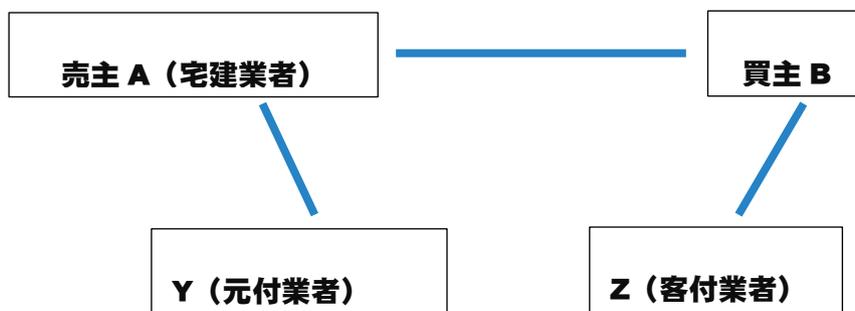
また、国交省のサイトでは、令和 6 年 12 月に新たな「IT 重説・書面電子化活用支援ツール」も公開しているので、併せてご覧ください。

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000092.html#1](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html#1)

#### ポイント 9 複数の宅建業者が関与する取引の注意点 1

一つの売買契約に、複数の宅建業者が売主や媒介業者の立場で関与する場合には、関与する全ての宅建業者がそれぞれ法 35 条の重要事項説明義務を負います。

重要事項説明書の記載内容や説明内容に誤り・不備があった場合、他の宅建業者がしたことだから自分に責任がないという言い訳は、説明の相手方に対しては一切通用しません！



## ポイント10 複数の宅建業者が関与する取引の注意点2

複数業者が取引に関与する場合にいずれかの宅建業者が代表して重要事項説明書の作成や説明を行うことは可能ですが、他の業者も重要事項説明書の記載内容について、自らが行う場合と同様にチェックすべきです。また口頭での説明の場には、取引に関与するすべての宅建業者の取引士が同席するべきです。

## ポイント11 説明の相手方

【トラブル事例】 媒介業者が、売主に内容を確認してもらえば容易に判明した事項について説明を誤った。

売買の代理・媒介において重要事項の説明をすべき相手方は、「買主となろうとする者」であり、宅建業者は売主に対する重要事項説明は義務付けられていません。しかし、売主にも重要事項説明書の写しを交付して、その内容を確認してもらうことがトラブル予防の観点からは望ましいことから、多くの売買用の重要事項説明書には売主の署名欄も設けられています（単に署名させるのではなく、売主に重説の中身をしっかりと確認・認識してもらうことが大切です）。

## ポイント12 説明すべき事項

説明すべき「重要事項」は宅建業法 35 条に記載されている法定事項に限られません。宅建業者が説明すべき重要事項とは、宅建業法 35 条と同法 47 条に基づくものがあります。

（業務に関する禁止事項）

第 47 条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項

ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項

ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号（第一号を除く。）に掲げる事項

ニ イから八までに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

二不当に高額報酬を要求する行為

三手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

\*\*\*\*\*

法令上の制限に関する調査の際には、買主や借主が予定している利用目的での利用ができるのかという観点からも調査しましょう。

法定事項以外で媒介依頼者から特に質問された事項については、調査の可否（※1）、及び、調査することにした場合には調査方法と調査結果について回答（※2）するように努めてください。質問されたことについて推測や見込みで回答することはトラブルの元であることを肝に命じましょう。

※1 依頼者から質問されたことすべてについて調査・回答しなければならないというわけではありません。人権やプライバシーに関することで回答すること自体が不適切な場合もあります。調査できないことはその旨説明してください。また、土壌汚染、埋設物調査など、費用を要する専門家調査をしなければわからないことについてもそのことを説明してください。

※2 回答する際には、調査結果だけでなく、どのような調査をしたのかと合わせて説明するようにするとよいでしょう。なお、調査してもわからなかったことについては、調査方法とわからなかったことを説明します。

**ポイント13** 売買契約締結後に判明した重要事項

【トラブル事例】 媒介業者が、宅建業法 35 条に基づく重要事項説明を行い、売主買主間で売買契約が締結された。その後、物件の耐震性に大きな疑義があることを媒介業者は知ったが、これを買主に告げずに決済（物件引渡し）手続を終わらせたため、宅建業法 47 条違反に問われた。

→ 宅建業法 47 条の規制は、契約締結前に限らず、契約締結後も含む業務のあらゆる場面を対象としますので、注意が必要です。

#### ポイント 1 4 わかりやすい説明を心がけること

重要事項の「説明」は、説明の相手が理解できるようにする必要があります。法令規制に関しては、専門用語・法令用語を読み上げただけでは、相手が理解していない場合が多いことに留意しましょう。

全宅連では法令上の制限に関する「説明資料」を用意しているので活用してください。

#### 【理解しにくいと思われる例】

「既存不適格建築物です。」

「接道義務違反です。」

「第一種住居専用地域内の土地です」

「市街地調整区域内の土地です」

「セットバックが必要です」

#### ポイント 1 5 市街化調整区域内の土地や建物を売買・賃貸する場合の留意点

1 市街化調整区域内の土地の取引のトラブルが絶えません。「建物建築には許可が必要です」等と記載してあっても買主がその意味を正確に理解していなくてトラブルになっている例が多いのです。市街化調整区域の説明については、「原則として、一般住宅など建物を建築することができず、開発行為も原則として許可されません。」ということを丁寧に説明することが必要です。

2 市街化調整区域では宅建業者の知識不足や誤解に基づくトラブルも発生しています。市街化調整区域内にある建物の売買や賃貸において、宅建業者が「市街化調整区域ではあるが既に建物が現実に建っているし、以前も賃貸されていたから通常の建物として仲介しても大丈夫」などと誤解しているといった例です。

現実に建っていても違法建築の場合もありますし、適法に建築された建物であっても、許可を受けた用途以外では利用できず、許可が属人的な場合（たとえば、分家住宅として許可を受けている建物を他人が購入したり賃借したりして居住することは、許可された範囲を超えることになる）には、買主や借主が適法に建物を使用できないことに注意が必要です。過去に賃貸されているから大丈夫と安易に考えず、買主や借主が目的に従って適法に建物を使用できるのかという観点からの調査が必要です。

#### ポイント16 書式の記載もれに注意！

重要事項説明書のチェックボックスのチェック漏れや、チェックすべきでないところにチェックされている例（おそらく、別の取引のものを上書き保存していることによると思われる。）が意外に目立ちます。最終チェックは入念に！

#### ポイント17 添付書類の扱い

重要事項説明書や契約書に別紙や資料を添付して交付する場合には、何を交付したかがわからなくなならないよう「添付書類」の欄に添付するものをすべて記載し、なるべくまとめて綴って渡す形が望ましいです。バラバラに渡し、後に相手から「そのようなものは受け取っていない」と言われて、渡して説明したことを立証できなかった例があります。

#### ポイント18 宅建業者が買主となる場合

宅建業者が買主となる場合であっても、売主業者・媒介業者は買主業者に対して重要事項説明書を交付する義務があります。（口頭説明は主略可能）

宅建業者が買主になる場合には、買主である宅建業者には宅建業法 35 条の重要説明義務はありませんが、売主も宅建業者である場合を除き、買主である宅建業者は、売主に対して「供託所等に関する説明」（法 35 条の 2）を説明する必要があることを忘れないようにしましょう。

## 第2 重要事項説明書の作成において注意しておきたい点

### 1 売主の表示

売主（交換の場合の譲渡人）の表示

住所	
氏名	外 名（合計 名）
登記名義人と <input type="checkbox"/> 同じ <input type="checkbox"/> 異なる→理由：	

#### ポイント1

重要事項説明書の「売主の表示」の住所・氏名欄には、売主の住民票上の氏名と住所を記載します（売買契約書も同じ）。登記記録の名義人の住所・氏名と一致しない場合（住所変更登記がなされていない場合など）には、住民票等の公的な資料で同一人物かどうかを必ず確認したうえで、備考欄に登記名義人の表示と異なる理由（例「売主と登記名義人は同一人物ですが、住所変更登記が未了です」等）を記載してください。

#### ポイント2

登記名義人と売主が異なる場合には、売主に売却権限があるのかを慎重に調査する必要があります。

##### 【相続物件の場合】

→相続人が誰なのか（売却したいと言っている者の他に相続人はいないのか）、遺言書はないか、相続人が複数の場合は遺産分割協議が成立しているのかと遺産分割協議書の内容

##### 【トラブル事例】

相続登記未了の物件について、長男から売却の仲介の依頼があった。長男は、売却について次男・三男も異論はないと言うので、「相続人代表長男〇〇」との売主名で売買契約を締結させた。ところが、契約後に兄弟が遺産分割協議で揉め始め、次男や三男が売買決済に協力しないと言い出した。

→ 相続人が複数で遺産分割協議未了の場合、相続人の一部の者が売主として売買契約をしても、購入者はその物件の全てを取得できません。

**【参考】 相続登記の申請義務化（令和 6 年 4 月 1 日施行）**

■ 相続登記の申請義務

相続や遺贈により不動産を取得した相続人は、相続開始と所有権取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。正当な理由なく申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処する。

■ 相続人申告登記制度の創設

相続開始と自らがその相続人である旨を申告してする付記登記。単独で申告が可能であり、上記3年以内にこの申告をすれば、相続登記の申請義務を履行したものとみなされる。

※ この申告をした相続人は、登記簿上では「申告相続人」との表記で付記登記がなされます。第三者に売却等で移転登記をするためには、正式な相続登記が必要となることに注意してください。

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	相続人申告	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日申出 相続開始年月日 昭和何年何月何日 甲某の相続人として申出があった者 何市何町何番地 乙 某 何市何町何番地 丙 某

## 2 第三者による対象物件の占有に関する事項

### 3 第三者による対象物件の占有に関する事項

第三者による占有	
占有者の住所・氏名	
権 利 関 係	<input type="checkbox"/> 借地人（ <input type="checkbox"/> 賃貸借・ <input type="checkbox"/> 使用貸借） <input type="checkbox"/> 借家人（ <input type="checkbox"/> 賃貸借・ <input type="checkbox"/> 使用貸借） } → ※別添賃貸借契約書等参照 <input type="checkbox"/>
備 考	

### ポイント

売主以外の第三者が売却対象である土地や建物を占有している場合は、誰がどうい  
う理由（権限）でその土地や建物を占有しているのかを調査します。（売主だけでなく  
占有者からもヒアリングすることが望ましい。）

その上で、全宅連作成の売買契約書では第三者の権利を消除して完全な所有権とし  
て引き渡す義務が売主にあるとされていることを意識しながら、占有者をどうするの  
か（立ち退かせて借地権や借家権等の負担のない完全な所有権の状態引き渡すの  
か、それとも、買主が賃貸借契約等を承継することにして賃借人等の占有者がいるま  
まで引き渡すのか）を、売買契約の特約欄及び重要事項説明書の備考欄や特記事項欄  
等に明確に記載します。

借家人等に立ち退いてもらう場合には、借地借家法等にも留意して、それが可能な  
のかを確認・調査してください。明け渡しが遅れた場合に売買契約をどうするのか等  
についてもあらかじめ調整して「条件」等を活用した特約をつけることも検討しまし  
よう。

いわゆるオーナーチェンジの場合には、賃料その他の賃貸借契約の内容はもちろん  
のこと、滞納状況も確認して説明します。また、滞納賃料や敷金・保証金をどう扱う  
かを売主・買主間で調整し、その内容を売買契約の特約欄、重要事項説明書の備考欄  
や特記事項欄に明記します。

### 3 金銭の貸借に関する事項

#### 7 金銭の貸借に関する事項

金融機関等		金額	金利	借入期間	あっせんの有無
		万円	%	年	
		万円	%	年	
		万円	%	年	
		万円	%	年	
		万円	%	年	
融資未承認の場合の契約解除期限		令和 年 月 日			
あっせんの 内容	返済方法	保証料	円	ローン事務手数料	円
<small>ローン金利等については、金融情勢のために変更することがあります。            金銭の貸借が成立しないときの措置は、前記3契約の解除に関する事項「融資利用の特約による解除」に同じです。</small>					

#### ポイント1

重要事項説明書の「ローン事務手数料」は、ローン申込者となる買主が金融機関や保証会社に対して支払う手数料です。

媒介業者が、媒介報酬とは別に買主から「ローン取扱事務手数料」等と称して手数料をとっている例があるようですが、報酬告示に違反する可能性が指摘されているので注意しましょう。

#### ポイント2

買主が住宅の購入にあたり諸費用ローン等も併用し、売買代金を超える額の融資を受けようとする場合があります。金融機関がその買主に返済能力があると判断して融資実行されれば問題ありませんが、融資のハードルが高くなる可能性がありますので、売主にそのことを説明して了承を得た上で、売買契約書の特約事項等に「売主と買主は、標記に記載した融資金額が買主の本物件購入のための諸費用を含めた融資額であることを確認する。」等の記載をしておくといよいでしょう。かつては、金融機関から高額の融資を受けるために売買契約書を二重に作成した業者もいたといった話を見聞しましたが、これは金融機関を騙す不法行為です。断じてそのようなことをしてはいけません。

#### 4 賃貸の重要事項説明における注意点

##### 貸主の表示

貸主の住所・氏名	住所
	氏名
	TEL

##### ポイント1 共有不動産の賃貸

共有者全員がその条件で賃貸することについて同意しているかどうかを確認する必要があります（普通建物賃貸借契約の締結は共有物の「処分」であり共有者全員の同意が必要）。そのうえで共有者全員を貸主として契約を締結するのが原則です。人数が多くて代表者名で賃貸したいというような場合には事前に共有者全員で契約締結方法（代表者を選任して契約すること）や賃料の受取方法等についての合意書を作成してもらいます。賃貸人が死亡し、相続人が複数いるが遺産分割協議未了の場合に空室が出て新規に賃貸する場合も同様です。

##### ポイント2 法令に基づく制限についての調査における注意点

事業用の建物賃貸借契約においては、借主がその賃借建物において行うとした事業が法令制限に抵触して開業できなかったというトラブルが多発しています。

##### 【トラブル例】

##### ・市街化調整区域内の建物に関する規制

→市街化調整区域内の建物を事務所・倉庫として借りて運送業許可をとろうとしたが、営業許可を受けられず開業できなかった。

##### ・用途地域に関する規制

→工場として使用するために建物を借りたが、その建物が第一種低層住居専用地域内にあったため、市の指導により工場として使用することを止められ、撤退せざるをえなくなった。

・適法に建物を使用するために必要となる用途変更ができなかった例

→介護施設として使用するために店舗として使用されていた建物を借りて数千万円をかけて内装工事を行ったが、行政から、法令に適合させるため用途変更手続をしないと介護施設の開設はできないとの指導を受けた。用途変更手続をしようとしたが、当該物件に検査済証がなかったため、用途変更手続ができず開業することができなかった。

・都市計画

→多額の費用をかけて開業したにもかかわらず、都市計画事業（計画道路）の対象であったことから数年で移転が必要になってしまった例

・消防法関係

→ 賃貸借契約を締結して借主側が内装工事に着手したところ、借主が予定していた目的で建物を使用するには、消防法上、特定の消防設備が必要なことが判明し、貸主・借主間でその費用負担等についてもめてしまった。

法令に基づく制限以外にも、オフィス等の事業用の貸しビルでは管理規則や使用細則によりこまかな使用方法や禁止事項が定められていることが多いので、媒介業者としては、借主の利用目的に照らして支障になるような制限がないかを確認するべきです。

**ポイント3**

区分所有建物を賃貸する場合には、管理規約による利用制限等がないかどうかを確認しましょう。

**ポイント4**

賃貸借契約の媒介でも水害ハザードマップの有無の調査や説明が必要なことをお忘れなく！（石綿使用調査結果の記録に関する事項、建物の耐震診断に関する事項、建物状況調査の結果の概要も同様です。）

#### ポイント5

建物の設備の整備の状況については、その設備が使用可能かどうかを確認して記載しましょう。「有」とした設備が賃貸借契約の期間中に故障した場合には、賃貸人に修繕義務があるのが原則です。修繕義務についての特約を設ける場合には、契約書の特約欄・重要事項説明書の特記事項欄に内容を明確に記載しましょう。（ただし消費者契約法 10 条等により特約の効力が認められないこともあることにご留意ください。）

## 5 宅地造成法及び特定盛土等規制法（盛土規制法）に関する重説

### 1 法改正の概要

「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称：盛土規制法）は、令和3年7月に静岡県熱海市で、大雨に伴う盛土の崩落により甚大な人的・物的被害が発生したことを踏まえて、盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、「宅地造成等規制法」（旧法）を抜本的に改正して、土地の用途（宅地、森林、農地等）にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制することを目的に令和5年5月26日に施行されました。

### 2 知っておきたいポイント

- ・ 広島県では県内全域が「宅地造成等工事規制区域」または、「特定盛土等規制区域」のいずれかに指定されています。
- ・ 「宅地造成等工事規制区域」内において、一定規模以上の盛土・切土（特定盛土等）を行うには、土地の用途（宅地、農地、森林等）にかかわらず、許可を受ける必要があります。盛土等を伴う宅地造成に限らず、太陽光発電施設の設置のための盛土等でも許可が必要です。また、一時的な土砂の堆積（仮置き）についても、一定規模以上であれば許可が必要となります。
- ・ 「特定盛土等規制区域」内で特定盛土等または土石の堆積を行おうとする場合においては、工事着手の30日前までの届出が必要です。また、同区域内での大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれが大きい特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については許可が必要です。この許可については、条例で規制対象となる工事を広げることが許されていますので、必ず所管担当部署で確認して下さい。

### 3 宅地建物取引における留意点

盛土規制法による特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等規制は、宅建業法35条で重要事項説明が必要な事項です。

宅建業者は、重要事項説明をするに際し、売買の対象である土地が「宅地造成等工事規制区域」と「特定盛土等規制区域」のどちらの区域に指定されているのかを調べ、規制内容を説明する必要があります。政令市である広島市、中核市である呉市と

福山市についてはそれぞれの市が指定し、それ以外の市町村については広島県が指定します。調査先に注意しましょう。

#### 4 重要事項説明書の記載方法

(1) 全宅連の重要事項説明書の書式では、「都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要」欄に「宅地造成及び特定盛土等規制法」があるので、そこにチェックを入れ、「宅地造成等工事規制区域」か「特定盛土等規制区域」かに応じて、全宅連の用意している「説明資料」を利用して、規制内容を説明します。

全宅連の書式では、盛土規制法に係るものとして「6 当該宅地が造成宅地防災区域内か否か」のチェック欄もあります。これは、「造成宅地防災区域」に指定されているかどうかを説明するための欄ですから、「造成宅地防災区域」に指定されていない場合は「外」にチェックします。

(2) 購入希望者が、許可が必要となる盛土等を予定している場合には、この改正による説明をしなかった場合にトラブルになることが想定されます。その場合には、単に上記のチェックを入れるだけでなく、特記事項に記載する等して特に丁寧に説明しましょう。

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

①	法令名	<input type="checkbox"/>	古都保存法	<input type="checkbox"/>	都市緑地法	<input type="checkbox"/>	生産緑地法	<input type="checkbox"/>	特定空港周辺特別措置法
		<input type="checkbox"/>	景観法	<input type="checkbox"/>	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	<input type="checkbox"/>	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	<input type="checkbox"/>	被災市街地復興特別措置法
		<input type="checkbox"/>	新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/>	新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/>	旧市街地改造法	<input type="checkbox"/>	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律
		<input type="checkbox"/>	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	<input type="checkbox"/>	流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/>	都市再開発法	<input type="checkbox"/>	沿道整備法
		<input type="checkbox"/>	集落地域整備法	<input type="checkbox"/>	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	<input type="checkbox"/>	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/>	港湾法
		<input type="checkbox"/>	住宅地区改良法	<input type="checkbox"/>	公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/>	農地法	<input type="checkbox"/>	宅地造成及び特定盛土等規制法
		<input type="checkbox"/>	マンション建替え円滑化法	<input type="checkbox"/>	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	<input type="checkbox"/>	都市公園法	<input type="checkbox"/>	自然公園法
		<input type="checkbox"/>	首都圏近郊緑地保全法	<input type="checkbox"/>	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/>	都市の低炭素化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/>	地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律
		<input type="checkbox"/>	水防法	<input type="checkbox"/>	下水道法	<input type="checkbox"/>	河川法	<input type="checkbox"/>	特定都市河川浸水被害対策法
		<input type="checkbox"/>	海岸法	<input type="checkbox"/>	津波防災地域づくりに関する法律	<input type="checkbox"/>	砂防法	<input type="checkbox"/>	地すべり等防止法
		<input type="checkbox"/>	急傾斜地法	<input type="checkbox"/>	森林法	<input type="checkbox"/>	森林経営管理法	<input type="checkbox"/>	道路法
		<input type="checkbox"/>	踏切道改良促進法	<input type="checkbox"/>	全国新幹線鉄道整備法	<input type="checkbox"/>	土地収用法	<input type="checkbox"/>	文化財保護法
		<input type="checkbox"/>	航空法	<input type="checkbox"/>	国土利用計画法	<input type="checkbox"/>	核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	<input type="checkbox"/>	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
		<input type="checkbox"/>	土壤汚染対策法	<input type="checkbox"/>	都市再生特別措置法	<input type="checkbox"/>	地域再生法	<input type="checkbox"/>	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
		<input type="checkbox"/>	災害対策基本法	<input type="checkbox"/>	東日本大震災復興特別区域法	<input type="checkbox"/>	大規模災害からの復興に関する法律	<input type="checkbox"/>	重要土地等調査法
		制限の内容		※別添説明資料参照					
備考									

6 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

宅地造成及び特定盛土等規制法	造成宅地防災区域 <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
----------------	--

## 6 特定都市河川浸水被害対策法について

### 1 この法律の概要

特定都市河川浸水被害対策法は、都市部を流れる河川の流域において浸水被害が頻発していたことから、都市部の河川流域における浸水被害対策の新たなスキームとして平成15年に制定されました。その後、全国各地で水災害が激甚化・頻発化したことを受けて、令和3年に改正がありました。改正以前は、特定都市河川は全国で8河川でしたが、改正により急増し、令和7年11月1日時点では36水系419河川が指定されています。更に指定検討中の河川が多数あって、今後も新たな指定がなされる見込みです。

広島県内においては、既に、江の川水系江の川上流域（安芸高田市、北広島町、三次市）、本川水系本川流域（竹原市）が指定済みであり、また、今後、黒瀬川水系黒瀬川流域（東広島市、呉市）が指定される予定とのことです。

### 2 宅地建物取引における留意点

特定都市河川浸水被害対策法により、「特定都市河川流域」内における宅地以外の土地で一定規模（1,000㎡。ただし条例で500㎡以上1,000㎡未満の範囲内で別に定めることが可能）以上の「雨水浸透阻害行為」を行うには、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受ける必要があります（法30条）。

このことは、宅建業者が重要事項説明をするにあたり説明が必要な法令上の制限の一つとされています。指定があったことに気づかず重要事項説明で説明しなかった場合、宅建業者の責任が問題になりかねないので、必ず直近の情報を確認してください。指定状況や、指定検討中の河川等の情報は、国土交通省の特定都市河川ポータルサイトで確認できます。

### 3 重要事項説明書の記載方法

- (1) 売買等の対象である土地が特定都市河川流域内にある場合は、重要事項説明書の法令上の制限の欄の「特定都市河川浸水被害対策法」にチェックし、説明資料を使って制限の内容を説明します。

- (2) 購入希望者の目的から一定規模以上の雨水浸透阻害行為が予想される場合には、特に念入りに説明して注意喚起をしておくべきでしょう。

**【特約例】**

本件土地は特定都市河川流域内にあるため、雨水浸透阻害行為をする場合はあらかじめ〇〇県知事の許可が必要となる。買主は、許可の要否や許可を得られるかについては、買主自身が調査・検討した上で本件土地を購入することにしたものであり、本件土地が特定都市河川流域内にあることに伴う制限や負担に関しては、契約不適合には該当しないことを確認する。

補足 売主が「非居住者」であって買主に源泉徴収義務が生じる場合に注意

「非居住者」(※)や外国法人から日本国内にある不動産を購入してその譲渡対価を国内で支払う者は、非居住者等に対して対価を支払う際に10.21パーセントの税率により計算した額の所得税および復興特別所得税を源泉徴収しなければなりません。つまり、買主が売主である非居住者等に対して直接支払う金額は、源泉徴収分を差し引いた額、即ち支払金額の89.79%相当額で、源泉徴収した所得税および復興特別所得税10.21%相当額については、買主が、支払いをした翌月10日までに税務署に納めなければなりません。

源泉徴収義務者には「土地等の譲渡対価の支払をする者」のすべてが含まれていることから、法人はもちろん個人(事業者かどうかは問いません。)であっても、非居住者等に対して土地等の譲渡対価を支払った場合には原則として源泉徴収をする必要があります。ただし、個人が自己またはその親族の居住の用に供するために土地等を購入した場合であって、その土地等の譲渡対価が1億円以下である場合には、その個人は源泉徴収をする必要はありません。

※「居住者」とは、国内に住所を有し、又は現在まで引き続いて1年以上居所を有する個人をいい、「居住者」以外の個人が「非居住者」に該当します。例えば、海外で1年以上生活すると見込まれる人は非居住者に該当します。

(詳しくは、国税庁のタックスアンサーNo.2879 非居住者等から土地等を購入したとき等をご覧ください。)

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/gensen/2879.htm>

手付金や中間金であっても、それが不動産の譲渡対価に充てられるものである場合は、それぞれの支払時に源泉徴収する必要があります。

#### 【トラブル事例】

宅建業者Xは、非居住者Yからマンションの一室を代金1280万円で購入した。本来であれば、代金から所得税131万円余を徴収して国に納付する義務があったが、XはYに対し、代金から源泉徴収せずに代金全額を支払ってしまい、所得税を納付しなかった。2年後、Xは、税務署長から本件所得税の金額が法定納期限までに納付されなかつた。

ったとして、所得税と併せて、加算税 31 万円余、延納税 8 万円余の納付を求められ、やむなく支払った。

X は Y に対し、X が支払った源泉所得税額、加算税等合計 170 万円余の支払いを求め、裁判所は、X の請求のうち所得税相当額 131 万円余の請求は認容したが、加算税及び延納税相当額の請求は認めなかった。（東京地判 令和 2.12.10）

参考 売主が「非居住者」であって買主に源泉徴収義務が生じる場合の特約例

1. 売主は自身が所得税法上の非居住者であることを確認し、買主が同法に基づき売買代金から売買代金の 10.21%相当額の所得税及び復興特別所得税を源泉徴収することを承諾する。
2. 買主は、前項に基づき手付金及び残代金から所得税及び復興特別所得税相当額を控除した額をそれぞれの支払日に支払う。
3. 買主は、第 1 項により源泉徴収した金員を手付金については〇月 10 日まで、残

### 第1 SNSにおける風評被害

SNS（ソーシャルネットワーキングサービス）とは、オンライン上で人々がつながり、情報を共有するためのプラットフォームのことです。ユーザーはプロフィールを作成し、友人や知人と交流したり、興味のあるコンテンツを発信したりすることができます。代表的な SNS には、LINE、Facebook、Twitter、Instagram などがあります。

#### 1 SNSにおける風評被害の例

##### ① 接客・営業行為への「感情的」な批判

例 「態度が悪かった」「強引に契約を迫られた」等の投稿。

##### ② ミスや不備の「誇張」による告発

例 壁紙の一部剥がれを「欠陥住宅」として投稿される、退去時のクリーニング費用への不満が「ぼったくり」として拡散される等。

##### ③ 従業員による「不適切投稿」と連鎖的批判

例 顧客の個人情報（有名人の来店情報など）を従業員が SNS に漏洩させる。

#### 2 SNSでの書き込みへの対応失敗例

SNS での書き込みに対する不適切な対応が、被害を数倍に膨らませている例があります。

##### ●例1：過剰な威嚇による「逆炎上」の例

###### 【拡散された情報】

ある顧客が、賃貸物件の退去費用（クリーニング代や修繕費）が高額すぎると SNS で不満を投稿した。

###### 【会社の対応】

会社は、この投稿が業務を妨害していると決めつけ、「24 時間以内に投稿を削除しなければ損害賠償請求を行う」といった強い口調の警告を公式アカウントからリプライで通告。

→ 投稿者はそのリプライの画像を公開し、「正当な不満を言ったら高額な賠償金で脅された」と発信。これが口封じであると批判され、複数のネットニュースに「顧客を提訴と脅す会社」として掲載される事態へ

●例 2：中途半端な事実否定

【拡散された情報】

住宅購入者が、入居直後に発見した「雨漏り」や「基礎のひび割れ」を写真付きで SNS にアップし「欠陥住宅だ」と告発。

【会社の対応】

現場の詳細な確認を待たず、広報担当者が「構造上の問題や欠陥は一切ございません」という強い否定文を公式 HP と SNS に掲載。

→ 数日後、投稿者が「会社に指摘した際の担当者のいい加減な返信メール」と、「独自に依頼した外部の建築士による欠陥証明レポート」を SNS に投稿。企業側の「一切ない」という断言が真っ赤な嘘であったことが露呈し、会社への信頼性が崩壊。

●例 3：企業側からの感情的な反論

【拡散された情報】

営業担当者のマナーの悪さ（タメ口、約束の時間への遅刻等）について、一般ユーザーが「あそこの不動産屋、接客がひどすぎる」と苦言を投稿

【会社の対応】

SNS 運用担当者が、「こちらは最善を尽くしています。事実を捻じ曲げるのはやめてください」といった、個人的な意見を優先させた反論をリプライで返信。

→ 投稿者だけでなく、第三者の閲覧者からも「公式アカウントが一般人に噛み付いている」と面白がられて拡散される結果に。

### 3 SNSでの書き込み等に対して考えられる対応の例

#### (1) 事実関係の迅速かつ客観的な調査

SNSで批判を受けた際、まず行うべきは、その批判の中に「事実が含まれているか」の確認です。

【拡散された情報が真実である場合】

→ 批判の内容（表現）に不当な点があっても、その原因がある以上、完全な否定はできません。

【完全なデマの場合】

→ 毅然とした対応が必要ですが、最初から「嘘つき」と決めつけず、調査の結果を示す形をとることが適切でしょう。

事実に反する書き込みに対しては、「お客様に不快な思いや不安を与えたこと」に限定して謝罪したうえで、客観的なデータや時系列を提示して冷静に訂正するという形が考えられます。

#### (2) SNSから離れた対話を試みる。

SNS上でのやり取りは、野次馬（第三者）を観客にした「公開試合」になります。議論を深めても会社にメリットはありません。

具体例：公式アカウントから「詳細を伺い、誠実に対応させていただきたいため、専用の窓口（またはDM）にてご連絡をいただけますでしょうか」と誘導します。これにより、相手が「本気で解決したい人」なのか「単に暴れたい人」なのかをフィルタリングでき、第三者には「会社は対話を求めている」という印象を残せます。

#### (3) 法的措置

悪質なデマが止まらない場合は、SNS上でのやり取りを避け、証拠を保全し、弁護士を通じて発信者情報開示請求を行います。

「法的措置をとったこと」自体を公表するのは、裁判所で勝訴した後の「事後報告」にとどめるのが、ブランドイメージを保つ上では賢明でしょう。

## 第2 不動産実務におけるネット上の評価と風評への向き合い方

---

### 1 SNS対策とインターネット記録型サイト対策の違い

SNSとインターネットの記録型サイト（大島てる、マンションノート、Googleマップ、匿名掲示板等）では、情報の性質と利用者が異なります。

#### • SNS

情報の寿命が短く、拡散力が強い特徴があるので、対策で目指すべき点は「沈静化（鎮火）」です。不特定多数の目に触れますが、多くの場合、人の記憶から消えるのも早いでしょう。

#### • 記録型サイト

情報は半永久的に残り、蓄積されます。物件名や社名で「検索した人（＝契約直前の見込み客）」に届いてしまうことから、注意が必要です。対策で目指すべきなのは「情報の訂正・削除」または「信頼低下の阻止」でしょう。

### 2 記録型サイトにおける風評被害の実例

宅建業者が直面しやすい実例を挙げます。

#### (1) 「大島てる」へのピン立て

例：近隣の別物件で起きた孤独死や事件が、住所の取り違えによって自社管理物件に掲載されるケース。あるいは、10年以上前の事案が現在の所有者とは無関係に残り続けるケース。

#### (2) Googleマップや口コミサイトでの一方的な悪評

例：賃貸仲介の際、入居審査に落ちた腹いせや、退去費用の精算に納得がいかない元入居者が、「この業者はヤクザまがいだ」「内見時に嘘をつかれた」といった極端な表現でGoogleマップ等に投稿するケース。

### 3 対応の失敗例

例 Googleマップの低評価に対し、感情的な「反論」を投稿したケース

ある地域密着型の店舗に対し、元顧客が「接客が最悪。二度と行かない」と星1つのレビューを投稿した。これに対し、店主が自ら「あなたのような身勝手な要求をす

る客はこちらからお断りです。嘘を書くなれば法的手段に出ます」と、攻撃的な返信を行った。

→ この「高圧的な返信」自体がスクリーンショットされ、「客に逆ギレする怖い店」として拡散。元の低評価以上に、店主の返信内容がその会社のイメージを失墜させた

教訓： 記録型サイトの返信は、投稿者への反論ではなく、「それを見ている未来のお客様」へのプレゼンテーションであることに留意すべきでしょう。

#### 4 事故物件公示サイト「大島てる」への対応例

このサイトの運営者は情報の正確性を保つ意向を持っているようなので、住所の誤認や隣の事案が自社物件として掲載されているなど、明らかに誤った記載がなされているケースについては、消防や警察の出動記録、管理履歴などの客観的な証拠を提示して削除を求めることができます。事実無根であることを合理的に説明できれば、比較的速やかに削除や訂正が行われる傾向があるようです。

●大島てるのサイトでは、削除依頼は以下へ郵送するようにと記載されています。

〒162-0815

東京都新宿区筑土八幡町 6-7 株式会社大島てる

削除依頼をしても削除に応じてもらえない場合、裁判所に削除の仮処分を申し立てることが考えられます。事実無根であることの証明ができれば、所有権の侵害として削除が認められる可能性が高くなります。しかし、過去に実際にその事案が発生していた場合には、削除を求めることは法的に困難な場合が多いでしょう。

情報の削除が叶わない場合、現在の管理状況（特殊清掃済み、リフォーム完了、その後の入居実績など）をコメントとして付記し、情報の陳腐化を図るのが現実的と思われる。

#### 5 Google マップ等の口コミへの対応例

【掲載内容が明らかに虚偽で内容が著しく悪質である場合】

運営元のガイドラインに抵触する攻撃的な表現が含まれる場合、運営元に報告し削除依頼をする対応を検討します。とはいえ、運営元の判断基準は厳格なことが多く、必ずしも削除が認められるわけではない点に留意が必要です。

内容が極めて悪質で、社会的評価を著しく低下させる虚偽情報によって実害が生じている場合、弁護士を通じて投稿者の特定（開示請求）を検討します。プロバイダ責任制限法施行により手続きの迅速化が図られていますが、費用と時間を要するため、費用対効果を見極める必要があります。

【掲載内容が「事実」または「主観的な不満」である場合】

「接客が遅い」「説明が不十分だった」といった投稿が、事実に基づいている、あるいは顧客がそのように感じた実体験である場合、削除を求めることは難しいでしょう。こういった場合、反論ではなく「説明」に徹するのが得策です。不快な思いをさせたことへの遺憾の意を示した上で、事実関係についての自社の認識を冷静に記載します。投稿者と争うのではなく、そのやり取りを見る他の検討者に対し、自社の誠実さや対応力を判断してもらうための情報提示であると意識したうえで対応することが適切でしょう。