



# 不動産売却3つの トラブルから学ぶ 注意点とポイント

トラブルの悩み

- 多額の違約金
- 目的の未達成



公益社団法人 東京共同住宅協会

1969年創立

相談部 相談員

小池 哲平

〒150-0001

東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階

TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299

E-Mail:soudanbu@tojukyo.net URL:http://www.tojukyo.net/

携帯電話:080-5940-7510

1. **契約不適合**による

2. **周辺環境**による

3. **私道**による



## 2. 契約不適合について

(事例)

売却後に買主から「**建物に重大な欠陥がある**」として  
修繕費や損害賠償を請求されるケース。



### 物理的瑕疵

建物の構造的欠陥（雨漏り、シロアリ被害、基礎のひび割れなど）

### 法律的瑕疵

建築基準法に違反している、違法増築がある、再建築不可の物件である場合

### 心理的瑕疵

過去に事件や事故が発生したなど、心理的に住みづらい要因



### 3：契約不適合 注意点



(注意点)

## □ 契約不適合責任を理解する

売主には、物件の隠れた瑕疵（表面上わからない欠陥）に対する責任があります。この責任を免除する特約を設定することも可能ですが、買主に対して十分に説明しないとトラブルの原因になります。

## □ 事前調査を徹底する

売却前に専門家（建物検査員や不動産業者）に依頼して、物件の状態をチェックしてもらいます。建物状況調査（インスペクション）を活用すると、欠陥の有無が明確になります。

(ポイント)

売主は物件の状態を正直に開示する義務があります。

## (物件状況報告書の作成)

隠れた瑕疵が判明した場合、売却価格や契約内容の見直しが必要になるため、事前に把握しておくことが重要です。



## 4：周辺環境について (事例)



売却後に買主が「**隣地の境界が不明確**」「**周辺環境の問題がある**」といった理由でクレームをつけてくるケース。

### □境界の明確化

売却前に隣接する土地との境界を確定させておくことが重要です。

### □近隣トラブルの開示

売主が過去に近隣トラブルを経験している場合は、その内容を買主に伝える必要があります。

### □周辺環境の開示

ハザードマップや周辺環境の状況





(注意点)

### □境界確定を近隣に説明する

筆界特定制度や境界確認のための測量を行い、隣地所有者の確認を得たうえで売却を進めます。この際に、従前から売主と隣地関係がどのような状態かをヒアリングします。

### □現地・役所調査を徹底する

周辺または敷地周辺に何があるのか、また役所調査で「ハザードマップ」を確認するなど、周辺環境は十分に確認する必要があります。

(ポイント)

境界や近隣関係は買主が物件を安心して利用できるかどうか直結します。

これらの問題を事前に解決しておくことで、信頼性の高い取引が可能になります。



## 6：私道について

(事例)

買主が「**私道を通行する権利や、掘削の承諾がないこと**」が発覚し、多額の現金を請求されたり、制限されるケース。



### 通行承諾が必要（車輛）

私道の車輛通行には、私道所有者の承諾が必要になります。

(例) 敷地内の駐車場設置、建築時の車輛の通行

### 掘削承諾が必要

給水管・排水管、ガスパ工事の道路掘削については、私道所有者の承諾が必要になります。

### 敷地境界の確認

道路部分と敷地境界について、私道所有者の確認が必要です。





(注意点)

### □ 登記簿の確認

私道の所有権状況を確認し、所有者や共有者が誰であることを明確にする。

### □ 契約時の取り決め

私道の権利移転が売買契約に含まれているか確認及び、私道の通行・掘削承諾を共有者全員の同意を取得する。

### □ 所有者不明の対策

所有者が不明な場合、法律家などに相談して現状の利用が合法か確認し、必要に応じて所有権の整理を進める。

(ポイント)

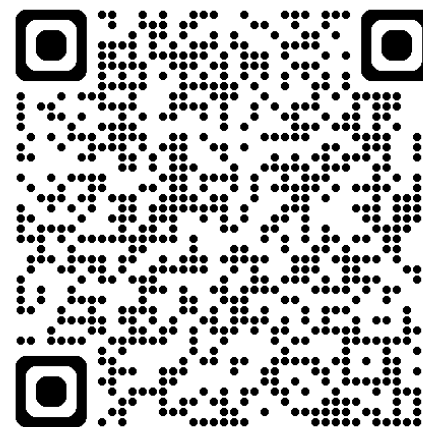
私道は各種要件を共有者全員から合意いただかなくてはならないため、事前に公道なのか、私道なのか、権利を明確にしておく必要があります。





Youtubeチャンネル：

**【東京共同住宅協会：小池に  
ご相談を】**



連絡先：03-3400-8620

**Youtube【大家さん大学】で検索を。**



**ご清聴ありがとうございました。**