

# 不動産取引の注意事項

【第1部】不動産トラブルの実態を知る

【第2部】売買取引の落とし穴

【第3部】賃貸取引の落とし穴

【第4部】悪質商法から身を守る



株式会社ときそう

不動産鑑定士 吉野莊平

# 第1部 不動産トラブルの実態を知る



- ・なぜ不動産取引ではトラブルが起きやすいのか



- ・「知らなかった」では済まされない不動産取引の特殊性



- ・重要事項説明書の読み方・聞き方

# 苦情・相談の約4割が「重要事項説明」に関するもの

売買・賃貸ともにワースト1位 | 重要事項説明に関するトラブルが最も多い



その他に多い苦情・相談

2位：契約の解除 (7.8%)

3位：報酬 (7.3%)

4位：瑕疵問題 (6.8%)



契約前の説明段階でしっかり理解することがトラブル防止の第一歩

出典：国土交通省「宅地建物取引業法の施行状況調査結果」

# なぜ不動産取引でトラブルが起きるのか

## 1 情報の非対称性



不動産会社と消費者の間に  
大きな情報格差がある

## 2 取引の一回性



何度も経験しないため  
比較検討が難しい

## 3 高額な取引



人生最大の買い物  
失敗の代償が大きい

## 4 専門用語の壁



普段使わない言葉が  
たくさん出てくる

→  「分からない」と言えないまま契約してしまうことがトラブルの原因

# 「重要事項説明」は消費者を守るための制度

法的根拠: 宅地建物取引業法 第35条

## 契約・権利のプロセス



契約締結「前」に説明



契約を結ぶ前に、宅地建物取引士が書面を交付して説明



## 説明を受ける=消費者の「権利」

十分理解してから契約できるよう、法律で守られた機会

## 説明される主な内容



物件の状況



法令上の制限



取引条件



インフラ状況



## 重要事項説明書

A4用紙で数ページ～十数ページ



説明時間の目安:  
30分～1時間以上



面倒がらずに、しっかり聞きましょう

# 説明を受けるときの5つのチェックポイント

1



事前に書面の  
コピーをもらい、  
目を通しておく

当日いきなり渡されて  
も理解困難  
→自宅で事前に確認

2



分からぬ言葉は  
必ず質問する  
(遠慮は禁物)

不動産会社には説明  
義務あり→納得いく  
まで質問してOK

3



口頭の説明と書面  
書面の内容が一致  
しているか確認

「大丈夫」と言われても  
書面に記載がなければ  
証拠にならない

4



「後で説明します」  
と言われた事項は、  
その場で確認

「後で」が永遠に来ない  
ことも→気になるこ  
とはその場で解決

5



不明点が残る場合  
は、契約を  
急がない

「今日決めないと他の  
人に…」と言われても  
焦らない！

# 「分からぬ」と言う勇気が皆さんを守る



不動産会社には「説明義務」があります  
皆さんには「理解する権利」があります。  
質問することは恥ずかしいことではありません。



納得しないまま契約すると…

「こんなはずじゃなかった」というトラブルに。取り返しのつかない損失（数百万円～数千万円）になることも。



困ったときは第三者に相談を

不動産会社の説明だけで判断が難しいときは、専門家や相談窓口を活用しましょう。

## 困ったときの相談窓口



埼玉県宅建協会 無料相談  
不動産取引全般のお悩みに対応  
☎ 048-811-1820



消費生活センター  
消費者トラブル全般  
☎ 188 (いやや)



法テラス・弁護士会  
法的トラブルの相談  
☎ 0570-078374

▶ 第4部で相談窓口の詳細をご案内します

# 【第2部】 売買取引の落とし穴

# 知っておけば防げる！売買取引の落とし穴

土地・建物の購入は人生最大級の買い物



「契約したら終わり」ではない— 購入後に問題が発覚するケースが多発

不動産会社任せにせず、皆さん自身でも確認すべきポイントがある

不動産会社任せにせず、境界・災害-リスク・中古住宅の注意点



境界



道路



災害リスク



中古住宅の注意点

# 土地購入トラブルの代表格「境界」と「面積」

## ① 境界線のトラブル



隣の土地との  
境界線が**曖昧**だった  
→ 隣人と**紛争**に発展



ブロック塀が「境界」だ  
と思っていたら  
**違った**  
→ 塀の**撤去費用**を負担

## ② 面積と発覚時期のトラブル



登記上の面積と  
実際の面積が  
**違った**  
→ **建築計画が狂う**



境界トラブルは購入後  
**何年も経ってから**  
**発覚**することも

# 契約前に確認!「公簿売買」と「実測売買」の違い

## 公簿売買(登記簿売買)



登記簿

登記簿の面積で売買する方式  
(実際の面積との差異が  
あっても精算しない)



メリット:「安い・早い」  
デメリット:リスクは買主が負う

## 実測売買(測量売買)



測量



測量して確定した面積で  
売買する方式  
(面積に応じて代金を精算)

メリット:公平・正確  
デメリット:時間と費用がかかる



契約書に「公簿売買」と書いてあるか必ず確認を

# 現地で必ずチェック! 境界標の見つけ方

## ① 境界標の種類



コンクリート杭



金属プレート



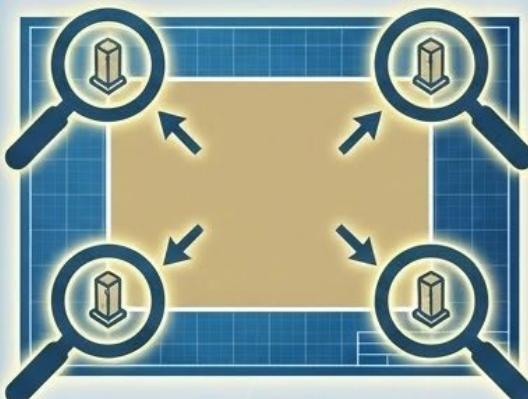
矢印マーク



赤いペンキ

様々な種類が存在  
(コンクリート杭、金属プレート、  
矢印、ペンキなど)

## ② 4隅の確認



「4つの角すべて」に  
境界標があるか  
必ず確認する

## ③ 注意点と壁の確認



STOP

見当たらない場合は要注意  
→ 売主・不動産会社に確認



ブロック塀がある場合:  
塀のどちら側が境界かを必ず確認

# 埼玉県の地籍調査進捗率はわずか33%

## ①進捗率と順位



埼玉県の進捗率33%  
(全国平均53%を大きく下回る)



全国30位  
関東3位

全国47都道府県中30位、  
関東7都県では3位

## ②未調査のリスク



地籍調査が済んでいない土地  
= 登記簿の情報が  
古く不正確な可能性

## ③対策: 購入前の確認



購入前に  
「地籍調査済みかどうか」を  
確認することが重要

# 道路がないと家は建てられない!接道義務とは

## 注意点:見かけの道路



「道路に見えても  
道路ではない」ケースがある  
(通路、私道、農道など)



「再建築不可」物件を  
安く買っても、  
建て替えができない

## 接道義務の原則



幅員4m以上

2m以上接道

建築基準法の原則:  
幅員4m以上の道路に2m以上  
接していないと建物は建てられない

## 確認方法



建築基準法上の  
「道路」かどうかは  
役所で確認が必要

# 「2項道路」に注意！セットバックで敷地が狭くなる



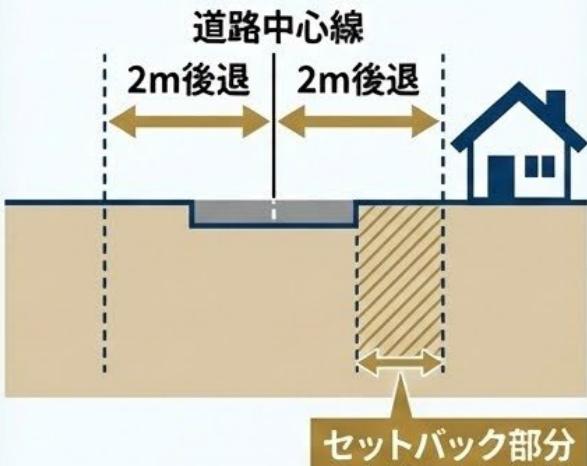
## ① 2項道路とは

幅員4m未満だが、建築基準法上の道路として認められた道路



4m未満

## セットバック(道路後退)



道路の中心から2mの位置まで  
建物を後退させる義務

## ③ 制限と影響



セットバック部分は  
「自分の土地」だが  
「建物は建てられない」



塀やカーポートも設置不可  
→ 実質的な敷地面積が減少

# セットバックで失敗しないための3つの注意点



## 注意点①

「中心後退」が基本だが、反対側が水路・崖の場合は「一方後退」になる

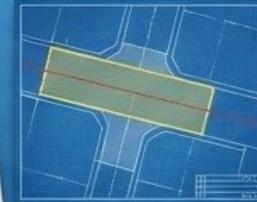


## 中心線イン

注意点② 自分で中心線を判断してはいけない — 役所が決めた中心線がある場合も



## 現況の道路幅員



## 中心線確定図 (役所で確認)

注意点③ 現況の道路幅員だけで判断しない — 中心線確定図を役所で確認



セットバック部分の面積は、売買代金から差し引く交渉も可能

# 道路で失敗しないための確認ポイント



①前面道路は  
「建築基準法上の  
道路」か?

(42条1項1号～5号、2項など)



②セットバックは  
必要か?

必要な場合、どのくらいの  
面積が影響するか?



③私道の場合：  
通行権・掘削権は  
確保されているか?  
費用負担はないか?



不明な点は遠慮なく不動産会社に質問を — 納得するまで契約しない

# 水害リスクの説明が義務化! ハザードマップを確認しよう

## 説明義務の概要



令和2年8月



重要事項説明



浸水想定区域

令和2年8月から、水害ハザードマップの説明が重要事項説明の対象に。不動産会社は『浸水想定区域内かどうか』を説明する義務がある。

## リスクの捉え方と判断



購入すべきでない?

ただし『浸水リスクがある』ことと『購入すべきでない』は別の話。

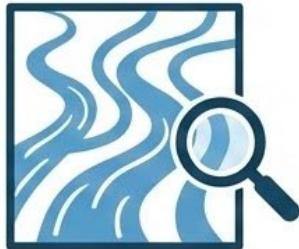


大切なのは『リスクを知ったうえで判断・購入(賃借)すること。



水害だけでなく「土砂災害」「地震」のハザードマップも併せて確認を!

# 埼玉県は「水の県」— 河川ごとの浸水リスクを知る

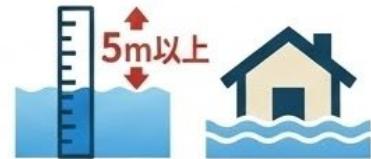


埼玉県は荒川、利根川、江戸川など大小200以上の河川が流れる

県東部(草加・越谷・三郷・春日部など)は広範囲で浸水リスクあり



!  
荒川が氾濫した場合



さいたま市西区・桜区などで  
5m以上の浸水も想定

!  
利根川が氾濫した場合



県東部で広域・長期間の  
浸水が想定される

# ハザードマップはこうして調べる！3つの確認方法

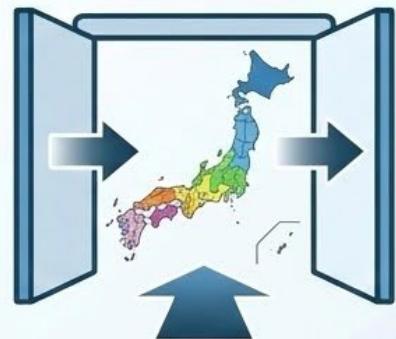
## ① 市町村のホームページ

「〇〇市 ハザードマップ」で検索



各自治体のサイトで  
地域ごとの詳細マップを確認

## ② 国土交通省 「ハザードマップポータルサイト」



全国のハザードマップを一括検索、  
重ね合わせて表示も可能

## ③ 国土交通省「浸水ナビ」



住所を入力するとピンポイントで  
浸水リスクや浸水深がわかる



水害だけでなく「土砂災害」「地震」のハザードマップも併せて確認を！

# 要注意！ハザードマップは更新されることがある

国や県が新たな浸水想定を公表すると、市町村のハザードマップも改訂される



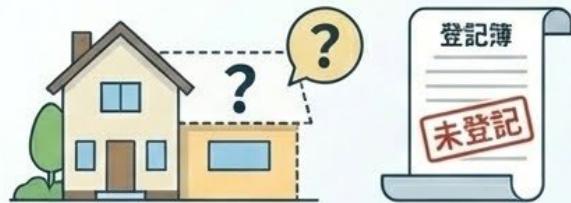
例：浸水深0.5m → 改訂後4mに変更されたケースも



契約直前でも必ず最新版を確認すること

# 中古戸建住宅の危険な落とし穴「未登記の増築」

## ① 未登記増築の存在



中古住宅には「登記されていない増築部分」が存在することがある

## ② リスク1: 固定資産税の追徴



未登記増築のリスク①: 固定資産税の追徴(過去に遡って課税されることも)

## ③ リスク2: 住宅ローンの利用不可



未登記増築のリスク②: 住宅ローン(フラット35等)が利用できない

## ④ リスク3: 将来の売却困難



未登記増築のリスク③: 将来の売却が困難になる

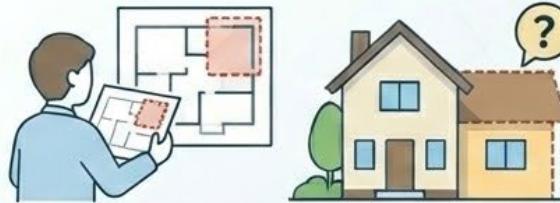
# 未登記増築を見抜く！購入前の確認ポイント

## ① 登記簿・証明書の面積比較



登記簿謄本の床面積と固定資産税評価証明書の面積を比較

## ② 建物図面と現地の照合



建物図面と実際の建物の形を現地で照合（出っ張りや増築部分に注意）

## ③ 外壁の違和感を確認



外壁の色や素材が途中で変わっている → 増築の可能性あり

## ④ 売主への直接確認



売主に「増築したことがあるか」「登記はしたか」を必ず確認

# もう一つの落とし穴「無確認の増改築」

## ① 建築確認申請の必要性



一定規模以上の増築・改築には「建築確認申請」が必要

## ② 違法建築のリスク



建築確認を受けずに工事 = 違法建築 (是正命令の対象になりうる)

## ③ 具体的なデメリット



住宅ローン 火災保険制限 売却困難

住宅ローンが組めない、火災保険に制限、売却困難

## ④ 確認方法: 建築計画概要書



建築計画概要書(役所で閲覧可能)で過去の確認申請履歴を確認

# 中古住宅購入前にチェック! 確認すべき5つのポイント

## ① 登記簿と実際の面積



未登記増築がないか確認

## ② 建築確認・検査済証



違法建築ではないか確認

## ③ 建物の傾きや雨漏り



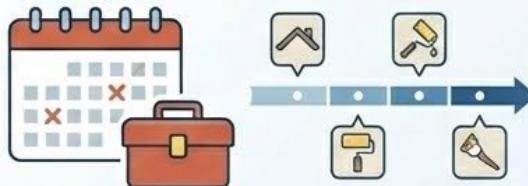
インスペクション(建物状況調査)を活用

## ④ 設備の老朽化状況



給排水管、電気配線、シロアリ被害などを確認

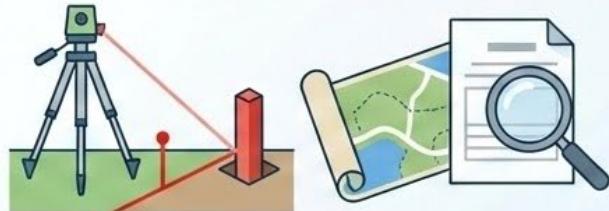
## ⑤ 修繕履歴の確認



いつ何を直したかを売主に確認

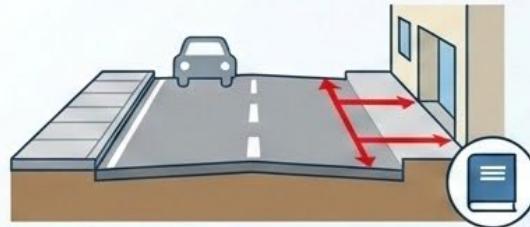
# 売買取引の落とし穴を避けるための心得

## 境界・面積



境界標を現地で確認、公簿売買のリスクを理解する

## 道路



建築基準法上の道路か確認、セットバックの有無と面積を把握

## ハザードマップ



水害・土砂災害リスクを事前に確認、最新版をチェック

## 中古住宅



未登記増築・無確認改築がないか確認、インスペクションの活用

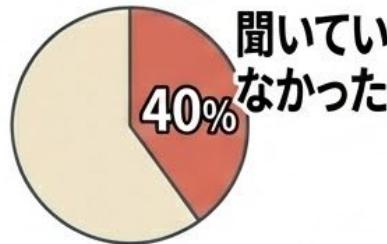
# 【第3部】賃貸取引の落とし穴

## 知っておくべきリスクとトラブル回避のポイント



# 賃貸トラブルの約4割は「聞いていなかった」が原因

## 【トラブルの実態】



- 居住用: 第1位「告知事項」(27%)、第2位「契約条件」  

- 事業用: 第1位「法令上の制限」(47%)  


## 【原因と背景】

- 契約前の説明で「分からず」と言えなかつたことが後悔の原因に  

- 賃貸は売買と異なり、契約から入居までの期間が短く確認が疎かになりやすい  


## 【対策】



- 「聞いていなかった」を防ぐには、契約前の質問が必須
- 書面での確認も忘れずに  


# 「事故物件」の告知ルール—国土交通省ガイドラインの要点

## 【ガイドライン公表】

- 2021年10月、国土交通省が「人の死の告知に関するガイドライン」を公表



## 【対象と期間(賃貸)】



- 対象は「居住用不動産」のみ(店舗・事務所は対象外)

- 賃貸の場合、告知期間は「おおむね3年」が目安

## 【告知内容と注意点】



- 告知内容は「場所」と「死因」のみ(氏名・年齢・詳細な状況は不要)

- ガイドラインはあくまで「目安」であり、個別事情で判断が変わる場合あり

# 告知義務がある場合・ない場合の具体例



## 【告知必要】

- ・他・自殺・火災による死亡、特殊清掃が必要だった孤独死



## 【告知不要】

- ・老衰や病気による自然死、階段からの転落など日常生活での事故死
- ・隣の部屋や共用部分（日常使用しない場所）での死亡



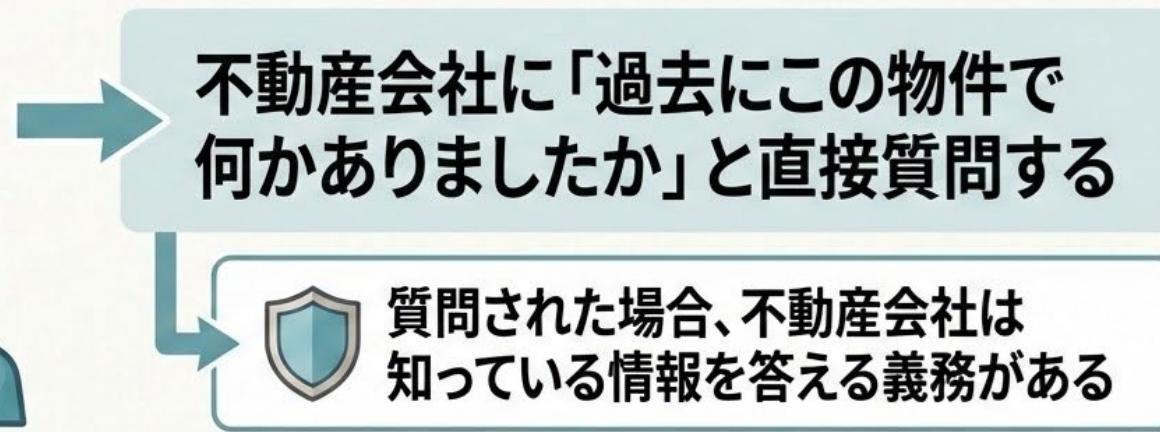
## 【要注意】

- ・自然死でも長期間発見されず特殊清掃が必要だった場合は告知対象



- ・ニュースで大きく報道された事件は3年を過ぎても告される場合がある

# 告知事項が気になるなら「自分から質問」が鉄則



インターネットの「事故物件サイト」は情報が不正確な場合も多い

報道された事件は3年を過ぎても告知される場合がある

※その他有効な聞き方「前の入居者の退去理由を教えて下さい」

# 原状回復トラブルを防ぐ—「借りた時の状態に戻す」の本当の意味



新規部室  
借りた時の状態



住宅部室  
(通常損耗)



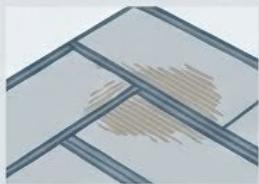
破壊た部室  
故意・過失

原状回復=「借りた時の状態に戻す」ではなく「通常損耗を除いた回復」

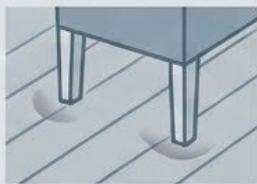
## 【貸主負担】経年劣化・通常損耗



壁紙の日焼け・変色



畳の擦り切れ



家具設置跡など

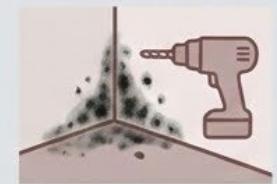
## 【借主負担】故意・過失による損傷



タバコのヤニ



ペット傷



釘穴の拡大など



入居時に写真撮影

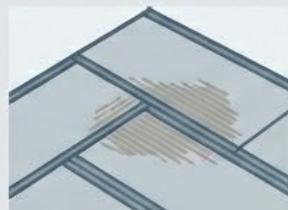


退去時の立会い確認

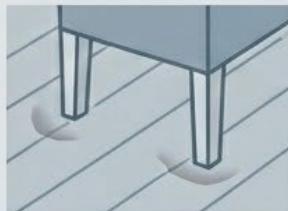
自分を守る最大の対策（国土交通省ガイドラインが判断基準）

# 貸主負担と借主負担の具体例

## 【貸主負担】(経年劣化・通常損耗)



壁紙の日焼け・変色、畳やフローリングの自然な擦り切れ

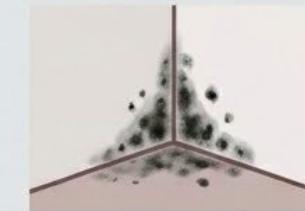


家具を置いていた跡のへこみ、エアコン設置の壁穴

## 【借主負担】(故意・過失による損傷)



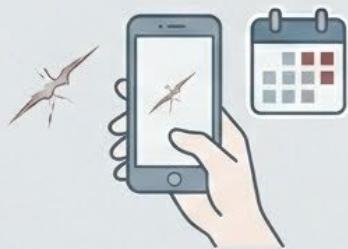
タバコのヤニによる壁紙変色、ペットによる傷や臭い



子どもの落書き、釘やネジで開けた大きな穴、放置したカビ

# 退去時トラブルを防ぐ3つの対策

## 【入居時の対策①】 写真撮影と記録



部屋の状態を写真撮影し、  
日付が分かるように保存

## 【入居時の対策②】 既存の傷を報告



既にある傷や汚れは  
不動産会社に報告・  
記録してもらう

## 【退去時の対策】 立会いと説明



必ず立会い確認を求め、  
修繕内容と費用の  
説明を受ける

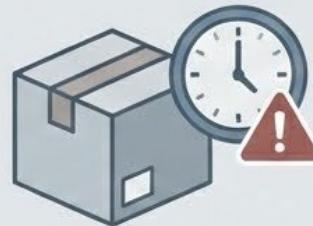
✓ 納得できない請求はその場で質問、おかしければ相談窓口へ

# 更新料・退去費用・設備修繕—契約前に確認すべき3つの費用



## 【更新料】

埼玉県では家賃1か月分が相場だが、契約書に明記がなければ請求不可



## 【退去予告期間】

通常1~2か月前だが、違反すると違約金が発生する場合あり



## 【設備修繕】

エアコン・給湯器など「設備」と「残置物」で負担者が異なる

- ・「残置物」は前入居者の置き土産—故障しても貸主に修繕義務なし
- ・契約前に「設備表」で何が設備か残置物かを必ず確認すること

# 「設備」と「残置物」の違いを必ず確認

## 【設備】



エアコン  
・照明・  
コンロなど

## 【残置物】



貸主が物件の一部として提供  
→ 故障したら貸主に修繕義務あり

« どちらか契約前に  
必ず確認 »

前入居者の置き土産  
→ 故障しても貸主に修繕義務なし

✓ 「設備表」に記載があれば確認、なければ不動産会社に質問。残置物は入居前に動作確認がお勧め

# 事業用物件の落とし穴—『借りたのに営業できない』を防ぐ



## 用途地域による制限

飲食店・カラオケ・工場など業種  
により出店不可エリアあり



## 建築基準法の用途制限

同じ『店舗』でも業種・規模で  
可否が分かれる



## 消防法・食品衛生法・風営法など

業種固有の法令許可が  
別途必要

✓ 契約前に必ず自分で役所に確認するか、『開業不可なら白紙解除』の特約を入れる

埼玉県内でも『契約後に営業許可が下りない』相談が増加中

# 【第4部】 悪質商法から 身を守る

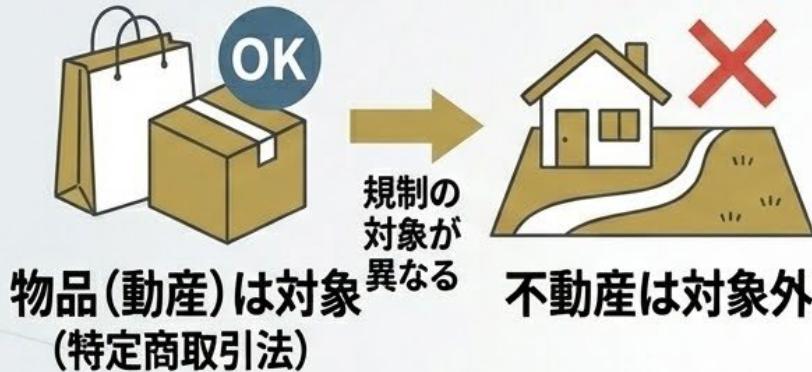


# 突然の『土地を売ってほしい』訪問に要注意



- ・「お宅の土地を買いたい」と突然自宅に訪問してくる業者（→高齢者の一人暮らし世帯が特に狙われやすい）
- ・全国の消費生活センターへの60歳以上の相談は年間600件以上
- ・「今日決めてくれれば高く買う」など即決を迫る手口が典型

# 不動産売却はクーリングオフ対象外という落とし穴



皆さんのが売主の場合、原則としてクーリングオフは使えない



「8日以内なら  
解約できる」  
という誤解は危険!



# 「強盗事件が頭をよぎった」高齢者が語る恐怖体験

-  「10分だけ」と言いながら何時間も居座る
-  複数人で訪問し、逃げ場をなくす
-  「今すぐ決めないと買えなくなる」と焦らせる

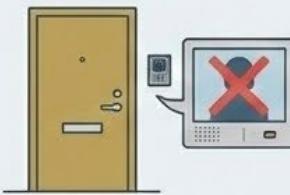


- 契約内容を十分に説明せず、  
サインだけを急がせる



- 解約を申し出ると高額な違約金を請求する

# 訪問販売で不動産を売らないための自衛策



①アポなし訪問は  
玄関を開けない、  
インターホン越しに断る



④契約書にサインする前に  
必ず家族・専門家に  
相談する



②「家族と相談する」  
「後日連絡する」で  
即決を避ける



⑤少しでも不安を感じたら  
消費生活センターに  
相談する

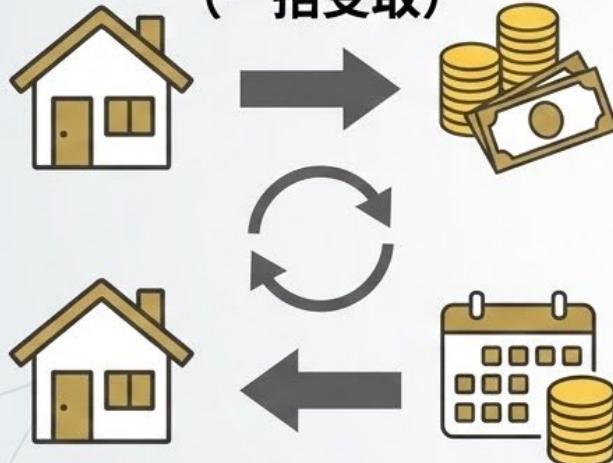


③複数の不動産会社から  
査定を取り、  
相場を把握する



# 「住み続けられる」リースバックの仕組みを正しく理解する

## ①自宅を売却・現金化 (一括受取)



## ②賃料を払い住み続ける (毎月家賃発生)



住み替えや老後資金確保を目的に  
高齢者世帯を中心に増加



所有権は業者に移転し、  
皆さんは「借主」の立場になる



国土交通省が2022年に  
消費者向けガイドブックを公表

# 6年間で10倍に急増するリースバック・トラブル

- ・国民生活センターへの相談件数：2019年度24件→2024年度**239件**
- ・契約当事者の**約7割**が**70歳以上**の高齢者
- ・「長時間勧誘された」「執拗に売却を迫られた」という相談が多数



「長時間勧誘された」  
「執拗に売却を迫られた」  
という相談が多数



契約内容を理解しないまま  
契約してしまうケースが頻発

国民生活センターが2025年5月に緊急の注意喚起を発表

# 「相場より1000万円安く売却させられた」被害事例



## 【著しい低額売却】

売却価格が市場相場より著しく低額だった



## 【家賃が売却額を超過】

数年で支払う家賃の合計が売却代金を超える



## 【契約更新拒否】

「契約更新できる」と言わされたのに更新を拒否された



## 【値上げと退去】

家賃を値上げされ、払えなくなって退去させられた



## 【高額な違約金】

## 【高額な違約金】

解約しようとすると高額な違約金を請求された

共通点：契約後のリスクや不利益な条件が隠されている

# 契約前にこれだけは確認を:リースバック6つの確認事項



- ①売却価格は適正か?  
(複数社から査定を取る)
- ②家賃は相場と比べて妥当か?  
長期で払い続けられるか?
- ③賃貸借契約は「普通借家」か  
「定期借家」か?
- ④契約期間と更新条件はどうなっているか?
- ⑤将来的に買い戻す選択肢はあるか?  
条件は?
- ⑥途中解約した場合の違約金は  
いくらか?

# 「急がなくていい」が身を守る最大の武器



「今日決めれば」  
「この価格は今日だけ」には要注意



必ず複数の事業者から  
見積もりを取る



家族・親族に相談してから決める



国土交通省のガイドブックを  
事前に読む



宅建協会・消費生活センターに  
相談することを躊躇しない

# 原野商法とは何か：「必ず値上がりする」と売りつけられた山林・原野



1970～1980年代に横行した  
詐欺的な土地取引



「新幹線が開通する」「道路ができる」などの  
虚偽説明で価値のない土地を高額で販売



那須・鉢田・北海道などの  
山林や原野が対象に



当時購入した方は現在70～80代、  
相続で引き継いだ子世代も被害対象



処分に困っている土地の所有者が、  
再び悪質業者に狙われている

# 「土地を高く買い取ります」 という甘い言葉の罠



## 【売却勧誘型】

「高値で買い取る」と接触  
→契約書が実は別の土地の  
購入契約だった



## 【サービス提供型】

「測量が必要」  
「整地すれば売れる」  
→費用だけ取られて売れない



## 【下取り型】

「節税のため別の土地を  
購入すれば有利」  
→差額を支払わされる



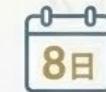
## 【管理費請求型】

「長年管理してきた」  
→突然、管理費を請求される

共通点：処分に困っている高齢者の心理につけ込む手口

# 「うまい話」には必ず裏がある



-   突然の電話や訪問で「土地を買いたい」と言われても、すぐに応じない
-  「今日中に」「今すぐ」と急かされたら要注意
-   契約書に署名する前に、必ず**家族**や**専門家**に相談する
-   測量・整地などの費用を先払いしない
-   少しでも不審に感じたら、**消費生活センター（188番）**へ相談
-   クーリング・オフ制度が使える場合もある（訪問販売・電話勧誘は8日間）

# ご家族が山林・原野を所有していませんか？

## 【増加する相談事例とリスク】



- ・相続で引き継いだ土地についての相談が増加
- ・「親が昔買った土地がある」という方は要注意
- ・埼玉県消費生活支援センター や宅建協会にも相談事例あり

## 【家族での対策と相談の重要性】



- ・ご本人だけでなく、ご家族にも注意喚起を
- ・「土地を売ませんか」という電話があったら、家族で情報共有を
- ・一人で判断せず、周囲に相談することがトラブル防止の第一歩

# 不動産トラブルは宅建協会へ

## 【埼玉県宅建協会 不動産無料相談所】

- 電話 : 048-811-1818
- 受付 : 毎週 月・水・金曜日 10:00~12:00、13:00~15:00
- 宅建士資格を持つ専門相談員が対応

## 【埼玉県 建築安全課 宅建相談・指導担当】

- 電話 : 048-830-5488
- 受付 : 平日 9:00~11:30、13:00~16:45

県内16支部でも無料相談会を開催中



# 悪質商法は消費生活センターへ

## 【消費者ホットライン】



- ・電話：188（いやや！）
- ・最寄りの消費生活センターにつながる

## 【埼玉県消費生活支援センター】



- ・川口：048-261-0999
- ・熊谷：048-524-0999
- ・受付：月～土曜日 9:00～16:00

押し買い・リースバック・原野商法など悪質商法全般に対応  
クーリング・オフの手続き方法も相談可能

# 法律問題は専門家へ

## 【法テラス（日本司法支援センター）】



- サポートダイヤル：0570-078374
- 法テラス埼玉：0570-078312
- 経済的に余裕のない方は無料で弁護士に相談可能

## 【埼玉弁護士会】

- 法律相談センター：048-710-5666
- 各地域で法律相談を実施

損害賠償請求や契約取消しなど、法的対応が必要な場合に

