

〈宅建業者アンケート関係資料②〉

重要事項説明のあり方に関するアンケート（宅建業者向け）

－自由記入欄の集計結果－

- ①カ) 事前調査で最も負担のかかる事項は何ですか。
- ・ 法令に基づく制限の概要・役所調査
 - ・ 接道・私道負担
 - ・ 隣地境界・地積の確定
 - ・ 土地・建物（付帯設備を含む）の瑕疵の状況
 - ・ 土地履歴・土壌汚染
 - ・ 給排水管
 - ・ 上下水道・ガス整備状況
 - ・ マンションの管理状況・内容
 - ・ 近隣環境の調査
 - ・ 権利関係・登記事項の調査
 - ・ その他の調査事項・特記事項
- ③オ) 最重要項目として説明すべき事項は何だと思えますか。
- ・ 契約解除、損害賠償違約金等金銭にからむもの
 - ・ 法令に基づく制限の概要（消費者が理解しにくいいため）
 - ・ 権利関係
 - ・ 瑕疵
 - ・ マンションの管理をめぐる事項
 - ・ 物件の特異性等「その他の事項」
- ⑤イ) 説明をするのに多くの時間を要する項目は何ですか。
- ・ 法令等に基づく制限の概要（消費者の知識が一番薄いため）
 - ・ 登記簿に記載された権利（制度が複雑になったため）
 - ・ 共用部分に関する規約等の定め
 - ・ 契約解除に関する事項（理解した上で購入したい消費者が多いため）
（文章の量が多い）
 - ・ 瑕疵担保責任について
 - ・ 賃貸の原状回復・東京ルール
 - ・ 境界問題
 - ・ 道路について
 - ・ その他の重要な事項（後のトラブルを回避するため説明内容が細かく、多くなる）
 - ・ 土壌汚染
 - ・ 中古の場合の建物現況報告
 - ・ 電気・ガス等ライフライン関連
 - ・ ゴミだし等生活上のルール

⑥重要事項説明に対する意見をお書き下さい。

- ・ 契約解除、違約金等に関する事項のような最重要項目のみ説明し、他はビデオ、DVD等によることとし、時間を節約したい。
- ・ 細かく丁寧に説明することが信頼につながる。
- ・ 今までどおりでよい、簡単に済ますべきではない、トラブルのもとである。
- ・ 消費者が不安に感じることを十分に説明することが結果として自らを救うことになる、誠意ある対応が絶対に必要である。
- ・ 前もって書面を渡し、質問を受け、そのうえで重要項目についてのみ対面で説明すればよい
- ・ 事前に説明を行った事項については、重説時には記載または確認のみでよいこととする（説明を行ったと見なす）
- ・ 項目が多すぎる。項目が増えれば説明も杜撰になってしまいがちである
- ・ 設備等の取扱説明のようなものは別途説明書を交付して理解してもらうこととし、35条に規定されたものについてのみ重点的に説明するのが効果的
- ・ 保険等他の業界と比較して簡略化を検討してほしい
- ・ それぞれの専門分野ごとに説明を分業化すべきである
- ・ 業者間取引では簡略化ができるはず、買主業者は重説不要とする
- ・ 説明を要する部分と書面の交付で済む部分を分けて1H以内に作業終了するようにすべき
- ・ どこまでが重説事項なのか線引きが難しい、標準的なもの以外の対応について指針がほしい。
- ・ 各協会ごとの書式を統一し公正を図るべき、作業も効率化される
- ・ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争防止に関する説明書と重説書の書式を一本化し簡略化してほしい
- ・ 一般消費者には重説書の補助関係資料がないと理解が困難
- ・ 市町村独自の規制が多い各市町村ごとの適切・簡易なパンフレットがほしい
- ・ 地方と都市部では差がある、各地方の実情に見合った重説書がほしい
- ・ 個人情報保護法により詳細な資料が取りにくくなっている
- ・ 媒介契約を締結した上での宅建業者の物件調査には行政機関も協力的であってほしい、媒介契約書を委任状として流用、近くの役所での確認、FAX サービス、交付・閲覧費用の軽減等
- ・ 個人情報の保護が強まる中で行政側の必要以上の非開示の姿勢に疑問を感じることもある
- ・ 重説は、権利関係と法令制限に限定し、他は契約書に盛り込んでもよいのでは
- ・ 契約書との重複項目が多い、重要項目以外は省いてもよい
- ・ 契約解除、損害賠償違約金に関する事項は契約書添付で変える
- ・ 物件の状況、消費者の認知度等により説明内容を変えてもよいのでは
- ・ 重要事項説明の項目は省けない、事務の負担増は手数料の引き上げで担保すべき特に地方では物件価格も低く不満は大きい