

## 相 談 事 例

ID： 01-04-013

### 相談タイトル

県内不動産業者の仲介で購入した県外の中古住宅の瑕疵について

### Q：ご相談内容

重要事項説明の「シロアリ」の項目には「見たことがない」にチェックされていたが、実際はシロアリ被害がかなりひどい物件であった。特記事項に「築100年以上の古い物件のため、各箇所が老朽化していることが想定されることからそれを了承の上購入するように」というような記載がある。仲介の不動産業者は、この文面があるので、シロアリ被害についても老朽化に含まれるものとして、オーナーには、話をすることはできないと言われている。相談者は「シロアリ」と「老朽化」は一緒ではないと考えており、重要事項説明に虚偽があるので仲介業者の責任を問うと共に、シロアリ被害の対応を求めている。

### A：回答

建物の老朽化については、建物の経年劣化によりそのままでは居住・利用できない状態のことといわれています。劣化レベルや老朽の度合については、目視で分かる部分と構造躯体などのように調査が必要な部分とがあるため、一概に判断することはできません。相談者の方の言われる「シロアリ」と「老朽化」は一緒ではないとの考えについても、明確に判断されているものではないと考えます。重要事項説明に虚偽があるとの考えで、仲介業者の責任を問うと言うことで、宅建業の免許権者である県（住宅政策課宅建業係）に相談されてみてはと思います。また、群馬県宅地建物取引業協会でも相談を受け付けていますので、利用されてはと考えます。