

熱海	総務課	スタッフ	担当者	年月日
■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	■■■■

<電話対応記録>

所長	次長	総務課	建築住宅課	都市計画課	課係	担当

■■■■が開発許可を取得している土地について、不動産関係と思われる業者から問い合わせがあったので報告します。

- 1 日時
平成 15 年 2 月 27 日 (木) 16:00 頃、平成 15 年 2 月 28 日 (金) 15:00 頃
- 2 発信者
■■■■
- 3 対応者
熱海土木事務所都市計画課 ■■■■
- 4 内容等
(1) 平成 15 年 2 月 27 日 (木) のやりとりについて

突然すみません。■■■■といます。

熱海市の伊豆山で、現在開発行為を行っている土地があると思いますが、完了検査はいつ頃になりそうですか？宅地分譲の計画です。

(土地の所在地・計画等についてやりとり。■■■■が許可を取得している箇所であることを確認。)

あの箇所は、まだ完了検査とかそういう状態ではないと思いますが・・・何か情報を耳にされたのですか？

※ ここで、■■■■の携帯電話が鳴った模様。こちらの事はとりあえず気にしないで良いので、そちらの電話に出て構わない旨を伝える。電話が保留にならなかったため、その会話状況が耳に入った。

「■■■■話が違うよ。すぐに完了なんてできそうにないみたいじゃない。これじゃ詐欺だよ。いずれにしても、ちょっと状況を調べてまた電話するから、夜、電話とれるようにしといてよ。」
と言うような内容が聞こえた。かなり強い口調であった。

完了検査をするという状態ではない、というのはどういうことですか？
今月 (2 月) 末くらいまでには終ると言うような話を聞いたのですが。

(当該土地について契約をしてしまった業者の可能性が高いと思われたため、不動産業者であるかどうか、またこの業者であるかを確認。東京の不動産業者であるとのこと。)

現在開発許可を取得している箇所について契約か何かをなさったということですか？

■
そうです。全部で11区画分を契約しています。昨年末に完了する予定だと聞いていました。それが最近、予定が狂って2月末の完了予定だという話になったので、どんな状況なのか調べようと思ってそちらに電話しました。

■
なるほど。先方は2月には完了検査ができそうだと言っているのですね。
契約なさった相手は、現在あそこで営業所のようなものを設置している業者さんですか？

■
そうです。

■
確か、■さんが看板を出していたと思うのですが、そこと契約したということでしょうか？

■
そうです。もう去年のことですが。

■
会話の最初の方で、昨年末に完成のようなことを聞いた、と言っていましたが、開発の許可を取得したのが昨年12月ですね。ちょっと年末に終るということは無いと思いますけどね。

■
それもそうですね・・・

■
では、3月には完了できますか？

■
完了検査というのは、何日くらいかかるものなんでしょう？

■
完了検査とおっしゃいますが、先程も申しましたように、まだそういう状況ではないと思いますよ。

■
開発登録簿を御覧になればわかりますが、今現在、あの土地は50区画全体での許可となっています。全体が終らないと完了できません。

■
全体の許可なんですか。それでは確かに全部が終らないと完了できませんね。

■
完了しないと家は建たないんですね、確か。
制限解除とかで部分的に家を建てることも可能みたいな話を聞いたことがありますが、今回はそういったことはないのですか？

■
※ 融資の相談を受け、登録簿を見に来所する方が、制限解除について口にすることがある。■若しくは■が、そのような事を言っている可能性が高い？

■
都市計画法による許可を受けた区域には、完了するまで建築行為を行うことができません。今、お話にでた制限解除ですが、何か特別な理由があって初めてできることです。例えば、斜面地に建築物を配置し、建物で斜面を押えたりするので造成工事と建築工事を同時に進めなければ工事ができないとか。そこまで極端では無いにしても、計画図面に予定建築物がなければ、制限解除できないですよ。計画にない訳ですから。

(前ページから続く)

こちらで把握している計画は、宅盤を完成させての宅地分譲です。建物は図面には入っておりません。特に建築制限の解除の必要性は無いと判断せざるを得ないですね。

そうなんですか。全部が終わらないで建築できる方法というのは他に無いのでしょうか？

全体を工区分けして、部分的に完了させるという方法はあります。工区分けができていない形に全体計画を変更して、変更許可を取る必要はありますけど。

その変更許可というのは、通常何日くらいでとれるのですか？1週間くらいですか？

それは申請内容によるとしか申し上げられません。計画内容によっても異なりますし。

市役所に提出していただいて、市からこちらに来るまでの時間というのもあります。大規模な訂正が必要な箇所があればそれを是正するのに相当な日数を要することもあります。

そうですか。あの箇所は変更許可を取るのに時間がかかるような感じですか？

工区分けして部分的に終了するためには、防災施設等も当然必要になりますし、そんなに簡単とは言えないですね。それに現在、あの工事箇所は施工状況がしっかり確認できないということで、申請者から種々の報告を求めているところです。それが適切なもので無いと、変更許可がどう、という話ではなくなる可能性もありますね。結局、施工状況が適切であったことが確認できなければ、完了できなくなる訳ですから。

なるほど、わかりました。とりあえず、すぐに完了検査をして、検査済証が出るとかそういう話ではなさそうですね。

また御相談するかもしれませんので、お名前を教えてくださいませんか？

熱海土木事務所都市計画課の〇〇といます。こちらからも、もしかしたら更にお話を伺うようなことがあるかもしれませんので、差し支えなければ御連絡先を教えてくださいませんか？(→携帯電話の番号を聞き取り)

(2) 平成 15 年 2 月 28 日 (金) について

前日に [] から 11 区画契約した旨の相談があったあと、不動産取引室に連絡し、対応について協議した。

不動産取引室と話した結果、

a 開発の許可が出る前からそんな売り方をしたのなら、宅建業法違反の疑いが強い

b 現在の説明方法にも問題があると思われる。

との話であった。当事務所あて連絡があった [] に、契約時期などについて更に詳しく話を聞きたいところだが、相手が不動産業者だと言っていたこともあり、不動産取引室からいきなり電話が行くと、警戒して何も喋らなくなってしまう恐れがある。そのため、当事務所から連絡し、場合によっては [] から不動産取引室に情報提供のため連絡してもらうように頼むということになった。

土木事務所 []、[] の携帯に電話。

[])
昨日、お電話いただいた静岡県熱海土木事務所の都市計画課です。昨日のお話について、ちょっと気になることがあったので教えていただこうと思ったのですが...

[])
何でしょう？

[])
契約なさった際に、12 月末までに完了、ということで話があったとおっしゃいましたが、契約なさったのはいつでしょう？また、11 区画というのはその時からあった話なのですか？

[])
あれは去年の 8 月末くらいですね。12 月くらいまでに完成するというところで、11 区画分をまとめて契約しました。その終了予定が段々遅くなって。2 月末とかと言われているんですよ。

[])
なるほど。一応確認したいのですが、開発許可は平成 14 年 12 月の末です。それなのに、11 区画分をあらかじめ販売したのでしょうか？

そういう計画があるということで、計画図か何かがあったのですか？

[])
そういうことです。計画している内の 11 区画を、という事で契約を結びました。

[])
なるほど。開発行為の許可を受ける前に、その計画図で販売していたということですね。

私は都市計画法の担当なので、宅建業法はそんなに詳しくないのですが、その契約方法というのは宅建業法上、大丈夫なんですか？

[])
あ、すみません、ちょっと急にたてこんじゃったんで、こちらからかけ直しますが、一旦電話を切ります。(それ以降、電話なし)

が突然電話を切ったあと、不動産取引室に連絡。
開発許可が出る前に、計画図だけで宅地として売るやり方は、宅建業法違反だと思われるとの話。

詳細な話は先方が突然電話を切り、その後連絡して来ないので現時点では聴取できていないが、不動産取引室によると、そこまでの状況がわかればとりあえず良いとのこと。また、氏名と携帯電話の番号がわかっているので、必要なら連絡がとれるので問題ないとのことであった。

からその後連絡はないが、不動産業者が、そういう売り方が好ましくないことを知らない筈はないと思われるので、思わぬところで宅建業法の話が出たのでとりあえず電話を切ったものと思われる。

5 その他

がかなり積極的に販売を行っているようなので、不動産取引室から、現地の販売所（不動産取引室には「支社」として届けられているらしい）に連絡し、話をしてみるとのことであった。