

販売現場 顛末報告書

<p>下記のとおり現場での顛末（状況）を報告します。</p> <p style="text-align: right;">平成15年2月24日 取扱注意</p>	
年月日	
場所	分譲地現地販売現場
用務	平成15年2月22日朝刊の折込チラシのの宅地販売を見学
用務の概要又は顛末	<p>1 見学者</p> <p>2 対応者 (名刺・写真人物)・・・以下販売員と記す。</p> <p>3 内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自動車にて現地販売所に近づくと、販売員が近づいてくる。駐車場を開くと現場横の道路に、現場に寄せて駐車するように指示される。 ・ 報告者夫婦と犬を連れて現場を見学。 ・ 現在、不動産に興味があり、将来的に二世帯住宅が建設できるような物件を見たいと相談。親にも見せたいので現場写真を数点撮影。 <p>*詳細については別紙参照</p>
備考	

(別紙)

【現場での販売員の説明内容】

① 分譲地の販売員説明について

- ・ この分譲地は将来的に第3区画まで含めて175区画(数については説明を受けたが記憶があいまいだが、170以上は確か)
- ・ 現時点で現場入り口に設置されている看板の案内図を見ると赤いバラとピンクのバラがつけられていた(写真参照)。赤いバラは販売済み、ピンクのバラは商談中を意味すると説明を受ける。なお、購入者は東京方面の人がほとんどとのこと。広告前に捨て看板を大量に設置してあったのでそれを見て現地に来た人が購入していった。購入者は別荘的に利用する人と、リタイアしてここに移り住む希望がある人などいろいろだと言っていた。
- ・ 3年以内に第3区画を含めた全部が完成予定。
- ・ 第3区画にはレストランとトルマリン温泉を兼ね備えた施設を建設予定。分譲地住民はもとより外部からの利用が可能となる。ただし、建設時期は未定とのこと。説明の時には、チラシの図を指差しながらレストランの場所を確認しながら話す。レストラン前にはモニュメントも設置。
- ・ 現在、販売事務所(写真参照)が設けられている場所の横(海側)に足湯施設も用意。(現在もうできているような口ぶりだった。のそいでみたがよくわからなかった)
- ・ また第2区画には市の指導により公園・緑地も設けられる。
- ・ 第1区画、第2区画の脇(伊豆山神社本宮側)に側溝を配した避難路が設けられる。現在工事中(写真参照)
- ・ 地盤は、強固で問題ない。地盤については、地質調査済みである。土は踏み固めてあるので建設には何ら問題がない。また、建築に際してはすべてベタ基礎にてコンクリートを打設する。
- ・ 2段目の区画部分は5mほど平らでその後、斜めに傾斜をしている。分譲地にしては珍しい地形なので理由を尋ねたところ、販売員から「役所の検査が終わってから土を入れて平らにして、基礎をうつつで問題なく平地になる」と説明を受ける。
- ・ この分譲地には建築協定があり、高さ8m(2階建て相当)までしか建てられない。しかしそれが周囲との環境を保持するために有効だとのこと。
- ・ 建築協定により、セットバック2m、隣地から1m後退しなくてはならないとのこと。
- ・ 上下の分譲地との境にはひな壇の為、水などが前面の分譲地に流れることから、前面の分譲地の後ろ側には側溝が設けてある。側溝は前面分譲地の所有地となるが、その部分については、建築などで手をつけてはならないと契約時にうたう。また、後方の分譲地から水や土が流れてきても文句をいわないということもうたう。
- ・ 融資は██████と提携して行う。住宅金融公庫の利用もできるが80%までしか融資できない。██████を利用すると個人の資力にもよるが120%までいいといっている。あとの20%は諸経費などにあてることができる。

② 法令関係の説明について

- ・ 開発行為の許可をもらっている。今回販売の区画については、検査も来月完了する予定。
- ・ 分譲地内の道路は、開発行為の道路となり市が認定することになっている。
- ・ どんな法的な規制があるか確認したところ、風致地区に該当すると回答。
- ・ 風致地区について尋ねたところ、周りの環境に調和させなくてはならず、目立った変な色を使ったりしてはいけないと説明を受ける。(植栽、隣地後退、道路後退、建ぺい率等の説明はなし。ただし、建築協定の中で、建ぺい率40%、容積率80%の制限を設けるとの説明があった。)
- ・ 市の指導により、5mの緑地帯(遊歩道)を設ける。

③ その他

- ・ 宅地建物取引主任者に関する身分証明書の提示はなかった。
- ・ 基本的には建築条件付きだが、土地のみの販売もできる。また、途中から建築条件付きに移行することも可能。
- ・ 販売員にその場で購入の意思を表さなかったが、特段せかず様子もなかった。
- ・ 2月22日に折り込まれたちらしの有効期限が平成14年11月末日となっていることについて尋ねると、「間違っちゃった」という。
- ・ 分譲地前面のアスファルト道路にはすでに隆起して亀裂の入っている部分があった。(写真参照)
- ・ 説明後、帰ろうとすると、販売事務所でアンケートに答えてほしいといわれ、[REDACTED]だけで事務所に行き記入。住所・氏名と年収、家族構成などを記入。
- ・ 販売事務所には、もう一人中年の男性がいたが、名前などは名乗らなかった。二世帯希望ということを販売員から説明を受けると日経新聞の贈与に関する記事を提供した。
- ・ また、広告の金額じゃなく新しい金額のものがあり、こちらが正しいと別のコピーチラシを事務所にいた男性から渡される。
- ・ 帰りに[REDACTED]のパフレット一式を受け取る。
- ・ 当日、工事は継続中。説明の間も第2区画及び避難路の工事を行っていた。

平成27年2月20日

様

文書送付状

〒 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

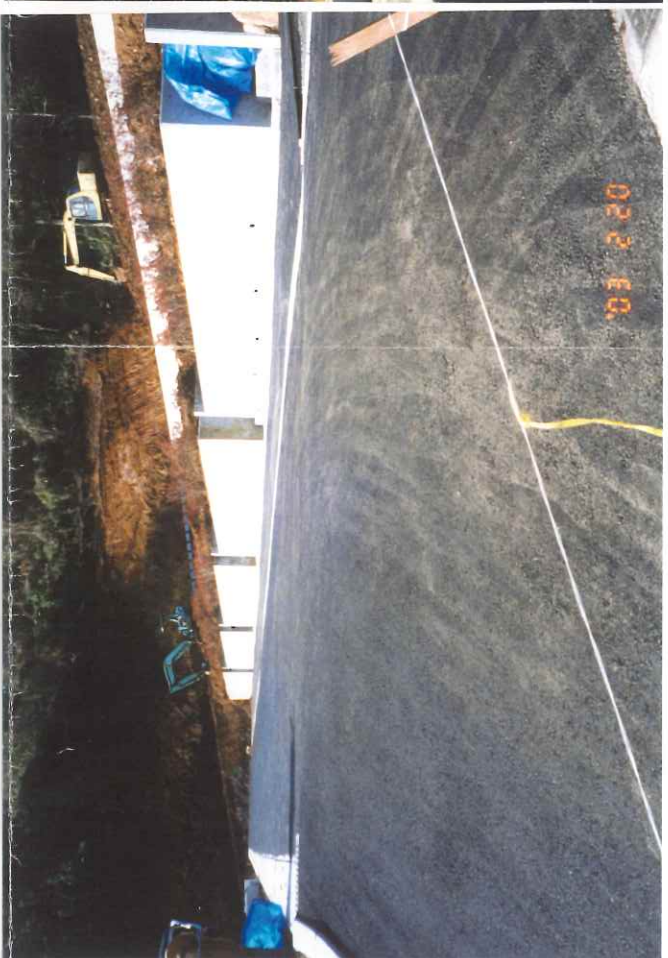
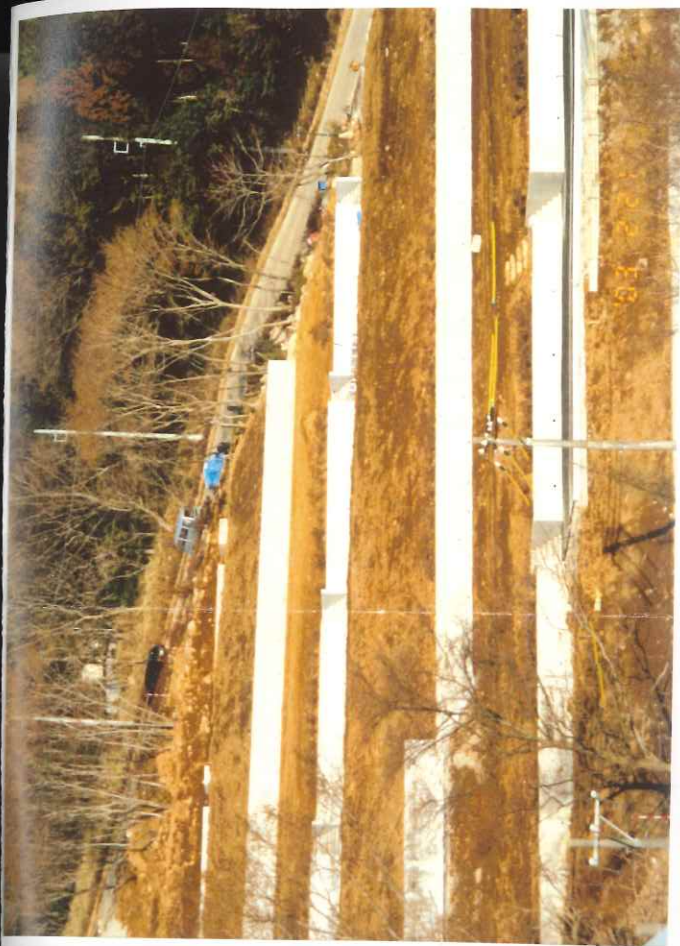
担当者 [REDACTED]

云 [REDACTED]

時下清祥の候、あなた様於かれましてはご健勝にてお過ごしのことと拝察申し上げます。

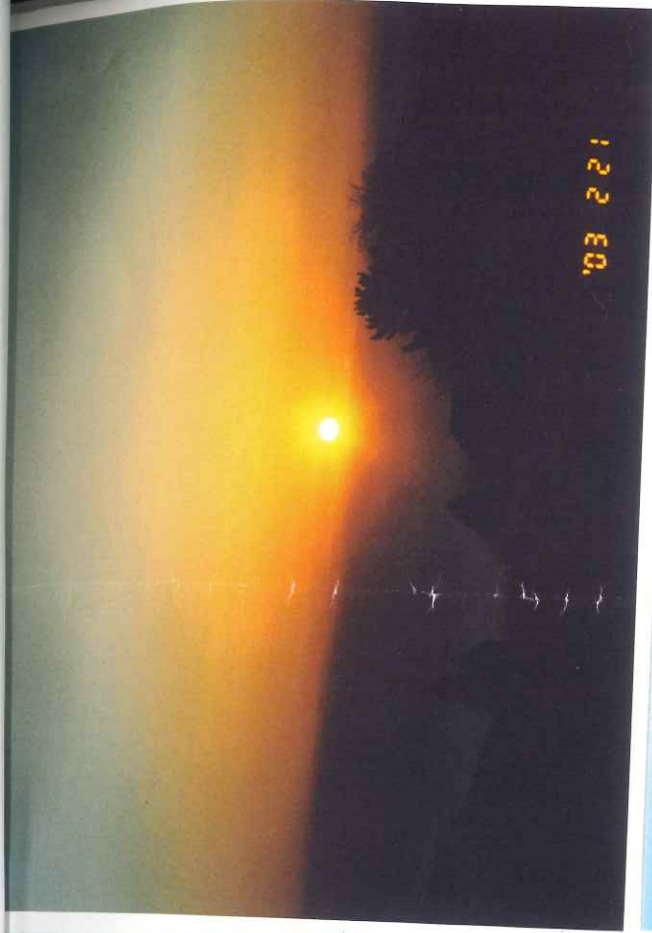
さて、下記の書類をお送り致しますので、ご査収下さい。

本日は木越り参り致しまして有難当御座居ました。
又、分譲地の写真のカラーコピーが出来てまいりましたので、お送り致します。ご参考にして下さい。
是非一度ご主人の親御様とご一緒に参り下さいます。お待ちしております。



用務の概要又は顛末

備考





弊 社



伊豆山分譲地
傾斜角度 30度~40度



