

TAKKEN

宅建 No.358 2025.9.15 ほっかいどう

発行／公益社団法人北海道宅地建物取引業協会・公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会北海道本部
〒060-0001 札幌市中央区北1条西17丁目 北海道不動産会館 TEL 011-642-4422
発行人／森尾 薫 編集人／佐藤 公一



**令和7年度 建設事業関係功労者等 国土交通大臣表彰
誌上セミナー「実務に役立つ不動産トラブル事例」
不動産取引紛争事例紹介「近隣トラブルと契約不適合」**



撮影地：常盤橋

私たちは北海道イメージアップキャンペーンを応援しています。



宅建協会ホームページ

<https://www.takken.ne.jp/>



HOKKAIDO



〔倫理綱領〕

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

- 1 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
- 2 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるように常に人格と専門的知識の向上に努める。
- 3 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
- 4 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
- 5 我々会員は、業界発展のために、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

目次

■ ニュースフラッシュ	3
■ 令和7年度 建設事業関係功労者等 国土交通大臣表彰 ..	4
■ 「弁護士による法律無料相談」のお知らせ	4
■ 令和7年度宅地建物取引士資格試験受付状況	5
■ 北海道空き家情報バンク	5
■ 誌上セミナー「実務に役立つ不動産トラブル事例」	6
■ 住宅セーフティネット法の改正について	8
■ 不動産取引紛争事例紹介「近隣トラブルと契約適合」	10
■ 本部・支部活動報告	12
■ 不動産キャリアパーソン受講申込	13
■ 事務局だより	14
■ 北海道宅建サポートセンターからのお知らせ	16



表紙の写真／夕暮れの幣舞橋
(釧路市)

JR釧路駅から続く北大通の先にある幣舞橋は、札幌の豊平橋、旭川の旭橋とともに北海道三大名橋のひとつとされています。太平洋を背景にした夕日は、世界三大夕日のひとつ言われ、多くの観光客が訪れる釧路市街地のシンボルとなっています。



ハトマークグループ・ビジョン 北海道版

(公社)北海道宅地建物取引業協会が目指す「理想の姿」

みんなが安全で安心して暮らしていける街づくり。地域経済の発展を手助けし、「住んでみたい街」として「街と人が輝く社会」の実現を目指し、街のパートナーとなること。

北海道内の会員3,200社のネットワークを生かし、地域で行われる様々な事業の担い手となり、地域全般をサポートするパートナーとして、また、会員一人一人が経験と知識を生かして地域のセーフティネットとして機能することで、激変する社会環境の中で、頼れる「最後の砦」となることを目指します。



News Flash

[ニュースフラッシュ]

NEWS

議論の中間集約「素案」提示 高齢化対応、既存活用などが軸 国交省・住生活基本計画見直し検討会

国土交通省は 7 月 30 日、第 65 回社会資本整備審議会住宅宅地分科会（分科会長・大月敏雄東京大学大学院教授）を開催し、26 年春に予定する住生活基本計画（全国計画）の見直しに向けたこれまでの議論を集約し、「中間取りまとめ（素案）」として提示した。約四半世紀後となる 2050 年を見据え、住まいに関わる「ヒト、モノ、プレイヤー」という 3 つの視点から、取り組むべき施策を 11 項目に整理。人口減少や高齢化等の社会変化と、それらを踏まえた住宅政策のあり方に主眼を置いている。

宿本尚吾住宅局長は会合の冒頭、「人生 100 年時代の住生活をいかに支え、中長期的に住宅政策がどのような役割を担うべきか、議論を重ねてきてもらった」と改めて経緯を説明。続けて、「今回は、その議論の中間取りまとめへ向けた『素案』を提示する。2050 年に目指すべき住生活の姿と、それを踏まえた今後 10 年間で取り組むべき方向性について、専門的な、また大所高所の視点から具体的な議論を進めてもらいたい」と述べ、「素案」の更なる精査に期待を寄せた。

今回の「素案」からは、将来的に人口規模や住宅市場が縮小していく中でも、ストックの有効活用を進め、広く国民が安定的な住環境を得られる環境を整備していくことが、今後の住宅政策における中心的なテーマだという考え方が読み取れる。

まず、議論の土台となる「住生活をめぐる現状・見直し」としては、人口減少・少子高齢化の加速のほか、「単身世帯の増加」「新築住宅価格の高騰」「新設住宅着工減・ストック増とリフォームの重要性の高まり」「住宅供給の担い手や自治体の住宅・建築関係職員の減少」といった要素を列挙。

多くは、現状でも既に課題視されている内容ながら、将来的にはそれが一層重みを増していくとの認識を示している。

面積水準の見直しも示唆

「素案」では、そうした見通しを踏まえ、将来的に「目指すべき住生活の姿」の実現へ向けて取り組むべき 11 項目の施策を、3 つの視点で整理して記載。個別の項目を挙げると、「住まうヒト」の視点は「高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備」など 4 項目。「住まうモノ」の視点では「多世代にわたり活用される住宅ストックの形成」など 5 項目、「住まいを支えるプレイヤー」の視点では「担い手の確保・育成や国際展開を通じた住生活産業の発展」など 2 項目が盛り込まれた。

具体的な施策や指標等は多岐にわたるものの、住宅・不動産事業者からの関心が特に高い部分としては、「誘導居住面積水準」「最低居住面積水準」についての記載が挙げられる。「具体施策イメージ」の欄には、両面積水準について「2050 年に向けたストック形成を意識した見直し」と明記。「当面 10 年間で取り組む施策の方向性」としても、将来的な単身・少人数世帯の増加とニーズの変化を見込み、「40㎡程度を上回る住宅の供給・流通の推進」を図っていく考え方を示している。

なお、この部分については委員から、「経済合理性のために、狭小住宅が増えすぎる懸念がある」と、慎重な判断を促す意見も挙がっている。

（住宅新報 WEB より抜粋）

令和7年度 建設事業関係功労者等 国土交通大臣表彰 本会副会長 生田 健作氏と吉川 裕二氏が受賞



このたび、国土交通省より令和7年度建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰の受賞者が発表され、建設事業各分野において顕著な功績を挙げ、業界の発展に多大なる貢献をされた239名および3団体が表彰されました。

表彰式は、7月10日（木）に国土交通省 共用大会議室において、執り行われました。

不動産業関係分野におきましては、本会副会長 生田 健作 氏（協和ハウス有限会社 代表取締役・函館市）並びに、本会副会長 吉川 裕二 氏（株式会社

旭川住宅流通 代表取締役・旭川市）が、その永年にわたる宅地建物取引業への貢献と、本会役員として、不動産取引の適正化および消費者保護の推進に尽力された功績が高く評価され、受賞の栄に浴されました。



【受賞者氏名等】

生田 健作 氏

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会 副会長・理事

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 理事

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 理事

吉川 裕二 氏

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会 副会長・理事

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 理事

両氏は、「皆様のおかげをもちまして、栄誉ある賞を受賞することができました。今後も、業界の発展のために鋭意努力してまいります」と、受賞の喜びと感謝の意を表されました。

北海道宅建協会から

会員
限定

「弁護士による法律無料相談」のお知らせ

北海道宅建協会では、不動産取引における紛争予防等を目的とする「取引における紛争予防啓発事業」における取り組みの一つとして、『弁護士による法律無料相談』を開設しています。

詳しくは、北海道宅建協会ホームページの会員お役立ち情報よりご確認ください。

北海道宅建協会ホームページ ➡

会員お役立ち情報

をクリック

会員お役立ち情報



弁護士による無料法律相談

令和7年度宅地建物取引士資格試験受付状況

令和7年度宅地建物取引士資格試験
受付状況は以下のとおりです。

1. 受付状況

	種 別	令和7年	令和6年	前年比
北海道	一般受験者	6,978	6,865	101.6%
	登録講習修了者	1,550	1,585	97.8%
	合計	8,528	8,450	100.9%
全国	一般受験者	249,178	245,994	101.3%
	登録講習修了者	56,922	55,342	102.9%
	合計	306,100	301,336	101.6%



2. 受付状況(地域別)

	種 別	令和7年	令和6年	前年比		種 別	令和7年	令和6年	前年比
札幌	一般受験者	5,067	4,854	104.4%	函館	一般受験者	326	351	92.9%
	登録講習修了者	1,133	1,183	95.8%		登録講習修了者	79	87	90.8%
	合計	6,200	6,038	102.7%		合計	405	438	92.5%
苫小牧	一般受験者	328	298	110.1%	旭川	一般受験者	527	580	90.9%
	登録講習修了者	94	91	103.3%		登録講習修了者	117	109	107.3%
	合計	422	389	108.5%		合計	644	689	93.5%
帯広	一般受験者	300	322	93.2%	釧路	一般受験者	246	249	98.8%
	登録講習修了者	55	57	96.5%		登録講習修了者	31	32	96.9%
	合計	355	379	93.7%		合計	277	281	98.6%
北見	一般受験者	184	211	87.2%					
	登録講習修了者	41	26	157.7%					
	合計	225	237	94.9%					

3. 今後のスケジュール(令和7年度)

10月1日(水)受験票の発送 10月19日(日)受験日 11月26日(水)合格発表

※受験票は
(一財)不動産適正取引推進機構から
発送されます。

北海道空き家情報バンク

「北海道空き家情報バンク」とは、北海道内の空き家及び空き地の有効活用を通して、移住・定住の促進や
住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、北海道が運営する制度です(登録・利用は無料です)。

1. 登録申請から契約までの概要

(1) 空き家等の所有者が登録申請

所有者が、制度内容や物件情報の公開、個人情報取扱等について「同意」し、「北海道空き家情報バンク」のWeb上の「登録申請フォーム」に売却または賃貸の物件情報等を入力し、登録申請します(書類申請可能)。

(2) 管理者(北海道宅地建物取引業協会)による
申請内容の確認

管理者(北海道宅地建物取引業協会)が、内容を確認し、仮登録(非公開)します。

(3) 申請物件の現地確認

登録希望物件に対して、仲介可能な宅建事業者がいる場合、または物件所在市町村の現地確認が得られる場合に登録が可能です。

※、所有者等の立会いのもと、現地確認を行い、申請内容に不整合などがある場合は修正します。

※、現地確認者は、宅建事業者または物件所在市町村です。

※、原則、宅建事業者による仲介を行う制度のため、登録情報について不動産取引関係団体に情報提供します。

※、宅建事業者が仲介を行う場合は、売買または賃貸借の媒介契約書の作成と交付が必要であり、成約時に仲介手数料(宅地建物取引業法に基づく上限)が発生します。

(4) 正式登録・公開

管理者(北海道宅地建物取引業協会)が、Web上に公開し、正式登録します。

(5) 利用者の閲覧

利用者が、登録情報について、Web上で検索して、希望物件を探します。

(6) 利用者の申込

インターネットの問合せフォームにより、利用希望者の氏名、連絡先等の必要事項を入力して連絡します。または、インターネットに表示される物件ごとの問合せ窓口へ直接連絡します。

(7) 契約完了

Web上の「変更・抹消申請フォーム」(書類申請可能)により、登録申請者または仲介を行った宅建事業者が成約済として申請し、成約済物件として「北海道空き家情報バンク」から抹消します。

2. 登録申請必要事項

【申請者が申込みにあたり同意する事項】

- ・良好な管理状態の空き家及び空き地であり、かつ登記済であること。
- ・申請する空き家等に係る税の滞納がないこと。
- ・北海道、北海道空き家情報バンクの管理者、物件所在市町村は、空き家等の当事者間の売買または賃貸借に係る交渉及び契約について、直接関与しないこと。
- ・登録情報について、北海道、物件所在市町村と情報を共有すること及び物件所在市町村の空き家バンクにも掲載すること。
- ・暴力団員等ではないこと。
- ・その他

【提出書類】

- ・登記簿謄本(登記事項証明書)の写し
- ・物件写真(10点まで) ・図面等
- ・周辺地図(書類申請の場合必要になります)
- ・売買及び賃貸借の媒介契約書の写し(宅建事業者が仲介を行う場合)

3. 問合せ先

(公社)北海道宅地建物取引業協会
電話 011-642-4422「北海道空き家情報バンク」ホームページ
<https://www.hokkaido-akiya.com/>

実務に役立つ不動産トラブル事例

弁護士 諏訪 博紀



紛争となった事案をみていると、もしあの時、宅建業者がこういう対応を取っていれば、紛争とならなかったのにと感じることがあります。今回は、売買の際のよりきめ細やかな説明、告知書(物件状況報告書)の書き方に対するフォロー、オーナーからの資産承継の相談に対する対応、について、具体的な裁判例などを示しながら、宅建業者としてとるべき対応についてお伝えいたします。

1. 法令の規制に関する調査・説明義務を丁寧に行う

不動産取引に関しては、瑕疵担保責任・契約不適合責任の紛争が圧倒的に多いです。皆さんもよくご存じだと思いますが、瑕疵担保責任・契約不適合責任というのは、端的に言うと、売買対象の不動産が想定していたものと違った場合に、売主が負う責任となります。宅建業者として仲介に関わる場合、特に売手側の仲介の場合や両手仲介の場合には、売主が買主から訴えられないように宅建業者として気を付けなければならないというのは言うまでもありません。ただ、売主が瑕疵担保責任・契約不適合責任で訴えられる場合には、仲介を行った宅建業者も同時に調査・説明義務違反で買主から訴えられるケースが多いことから、宅建業者自身の身を守ることにもつながります。

最近では、法令に基づく制限により不動産の利用が制限されていたケースでの紛争がよく見られますので、まずは法令の規制の説明義務が争われた事案を紹介させていただきます。この事案は、売買対象の住宅が東京都の崖条例に違反していたというものです。東京都では、崖下の敷地に木造家屋を建築するには、崖の高さの2倍以上離して建築するか、崖と建物の間に防護壁を設置しなければならないという条例の規制がありましたが、対象となった不動産はこの法規制に違反していました。東京地判平成28年11月18日判決は、不動産についての行政法規による規制は、専門的な知識と経験、調査能力を有しない一般的な購入者が正確に認識するのは困難であり、だからこそ宅地建物取引業法において法令上の制限について仲介業者に説明義務を課しているとして、仲介業者に対して、買主に対する説明義務違反による2000万円強の損害賠償を認めました。

トラブルを未然に防ぐためには、まず、法令に基づく制限についてよく調査することが大前提となりま

す。そのうえで、その規制内容をよりきめ細やかに説明することが、トラブルの防止につながります。例えば、買主が不動産をどのように使う予定なのかを把握し、法令の制限が買主の使用目的を制限することとなる可能性がある場合には、可能な限り数値などで具体化して制限内容を説明することが、紛争を未然に防ぐための重要なポイントとなります。きめ細やかな説明というのは、法令に基づく制限に関する紛争のみならず、全ての瑕疵担保責任・契約不適合責任の紛争予防につながります。

2. 告知書や物件状況報告書の書き方について 売主に対してフォローする

さて、瑕疵担保責任・契約不適合責任のトラブルを未然に防止するためには、宅建業者自身が調査・説明義務を丁寧に行うだけではなく、売主自身が作成する告知書・物件状況報告書が正確に作成されることも重要となります。まず、告知書・物件状況報告書の記載内容が事実と異なることが争われた事案を紹介させていただきます。

この事例は、中古の収益物件一棟を購入した買主において、購入から約2年後に入居者から雨漏りの連絡を受け、建物を調査したところ雨漏りが発覚したというものでした。この建物を売却する際に、売主は、過去に雨漏りがあり、それを補修した事実があったにもかかわらず、物件状況報告書には、過去に雨漏りがない旨を記載していました。東京地判平成27年10月28日判決は、物件状況報告書について、中古建物を購入するか否かを検討している買主に判断の材料を与える重要な書面であり、売主がこれに誤った情報を記載することは、重大な義務違反に当たるとして、瑕疵(令和2年の民法改正後の契約不適合)を認め、売主の損害賠償責任を認めました。

もしかすると、売主は、雨漏りを隠した方が高く売

れると考えて、雨漏りがあることを知りながら意図的に告知書・物件状況報告書に雨漏りがない旨の記載をしたのかもしれませんが。宅建業者としては、仲介に入る際に、告知書・物件状況報告書に正確に記載することの重要性、すなわち記載内容が正しくない場合に売主が法的責任を負うこととなることを、丁寧に説明することが求められます。

他方で、この収益物件については、購入から約2年後に雨漏りが発覚したとのことであり、売主としては、過去に雨漏りがあったものの補修したことから、現在雨漏りがないという意味で、雨漏りがない旨の記載をしてしまったのかもしれませんが。売主は、素人ですので、告知書・物件状況確認書を手渡されたとしても、どのように記載すればいいのか良く分からないことも多いのではないかと思います。告知書・物件状況報告書は、誤った記載がされた場合に売主が法的責任を負うこととなりますが、他方で正しい記載がされれば契約不適合責任の免責条項と相まって売主を守ることができる重要な書類となります。告知書・物件状況報告書の書き方について売主に対して丁寧にフォローすることが、紛争を未然に防ぐための重要なポイントとなります。

3. オーナーからの資産承継の相談については、

その道の専門家である税理士や弁護士につなげる

まず、不動産管理会社が相続人同士の紛争に巻き込まれた、最新の裁判例を紹介させていただきます。

この事案は、父親が、金融機関から2600万円の借入れを行い、父親自身が所有する土地上に収益物件である共同住宅を建設した後、長男に対し、敷地と共同住宅を贈与し、長男が金融機関からの父親の借入について、免責的債務引き受けを行った事案でした。不動産管理会社は、当初は父親名義の口座に収益物件の賃料を送金していましたが、収益物件の名義が父親から長男に移転するに伴い、長男名義の口座に賃料の送金先を変更しましたが、その口座は父親が依然として管理をしていました。その後、賃料収入を原資に、利息を含めて総額4045万円を金融機関に対して支払って、この借入金は完済されました。さて、父親が亡くなった後、長男と他の相続人（次男ら）との間で、この共同住宅の財産の評価方法について紛争が生じました。長男は、敷地と共同住宅の贈与については、金融機関からの借入金の負

担がついていることから負担付贈与であって、遺産分割手続においては、借入金相当額を差し引いた金額で評価すべきであると主張しました。これに対して、他の相続人は、共同住宅の贈与については単純贈与にあたるとして、遺産分割手続において、敷地と共同住宅の価格全額が特別受益にあたることを主張しました。

横浜家裁(令和5年5月10日審判)では、①父親から長男への贈与後も父親が管理していた長男名義の口座に入金された賃料収入を原資として金融機関への債務の弁済がなされていること、②共同住宅の税金の支払いは父親が行っていたこと、を理由に、負担付贈与ではなく単純贈与として評価するが相当であるとして、次男など他の相続人側の主張を認め、敷地と共同住宅の価格全額が長男の特別受益にあたることを判断しました。これに対して、東京高裁(東京高決令和5年12月7日)では、金融機関への債務の弁済は長男の計算において行われたものであること、すなわち仮に金融機関への債務完済前に父親が死亡した場合、長男が実質的に債務を支払うことになり、このリスクを長男は負担していたこと、を理由に、負担付贈与と評価するのが相当であるとして長男の主張を認め、敷地と共同住宅については金融機関に対する借入金相当額を差し引いた金額で評価を行いました。

この事案は、亡父親が行った子供に対する資産承継策によって、相続人同士で紛争が生じた事案です。この事案に関しては、不動産管理会社が、亡父親が行った資産承継策についてどの程度関与していたのかは不明です。ただ、一般論として、宅建業者がオーナーさんから資産承継の相談を受けることも多いのではないかと思います。資産承継は、その内容によっては相続人同士の紛争を引き起こす危険性があります。宅建業者は、不動産についてのプロフェッショナルではありますが、相続人など利害関係者の調整のプロフェッショナルではありません。資産承継の相談を受けた場合であっても、安易にアドバイスをを行うのではなく、その道の専門家である税理士や弁護士とつなげ、あくまでも専門家の責任によって行うよう注意をしてください。

以上

北海道宅建協会から

住宅セーフティネット法の改正について

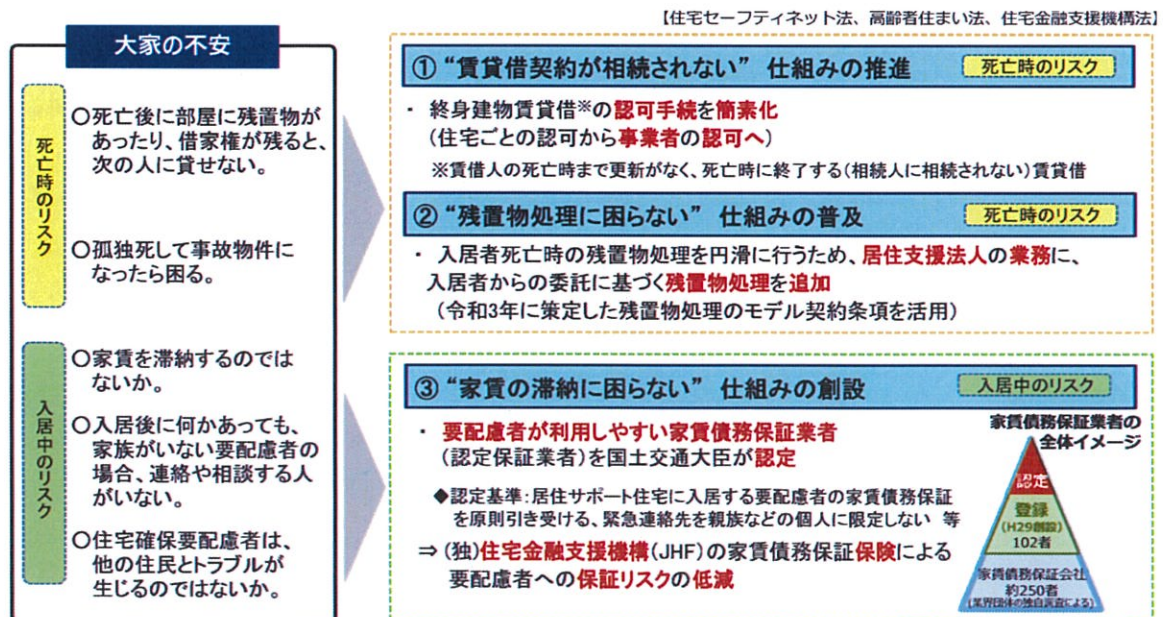
改正住宅セーフティネット法が10月1日より施行される

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律（改正住宅セーフティネット法）及び生活困窮者自立支援法等の一部を改正する法律が、改正され、令和7年10月1日より施行されます。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）とは、既存の賃貸住宅や空き家等の有効活用を通じて、住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、低所得者、障がい者、被災者など）が入居しやすい賃貸住宅の供給促進を図ることを目的につくられた法律です。同法は、平成19年4月に施行され、平成29年4月に一部改正されています。

法改正の背景・改正法の概要

近年、わが国では、単身世帯の増加や持ち家率の低下等が進む中、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まっていますが、民間賃貸住宅においては、若年者層より高齢者のほうが一般的に孤独死が発生するリスクが高いと考えられていること等から孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等について懸念を持たれる賃貸人（大家）が多く、住宅セーフティネット法施行（平成19年施行、平成29年一部改正）以降も、単身高齢者世帯が入居を断られてしまうといった現状が、社会的な課題とされていました。



そこで、国では、賃貸人（大家）が賃貸住宅を提供しやすく、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備等を骨子として同法を改正することとしました。

なお、改正法には、①都道府県による住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画の策定、②住宅確保要配慮者が入居できる住宅の登録および情報公開、③登

録住宅の改修や入居への支援、④居住支援法人による「家賃債務保証」の実施等について定めています。

改正法の概要

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

- **終身建物賃貸借（※）の利用促進**
※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借
・終身建物賃貸借の**認可手を簡素化**（住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**）
- **居住支援法人による残置物処理の推進**
・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**
- **家賃債務保証業者の認定制度の創設**
・要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が**認定**
⇒（独）住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への**保証リスクの低減**
- **居住サポート住宅による大家の不安軽減**（2. 参照）

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

- **居住サポート住宅（※）の認定制度の創設**
※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」
・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進（市区町村長（福祉事務所設置）等が**認定**）
⇒生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費（家賃）について代理納付（※）を原則化**
※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う
⇒入居する要配慮者は**認定保証業者（1.参照）が家賃債務保証を原則引受け**

<居住サポート住宅のイメージ>



3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- **市区町村による居住支援協議会（※）設置を促進（努力義務化）し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進**
※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



詳細は国交省ホームページで確認を

改正住宅セーフティネット法の改正内容や詳細については、国土交通省のホームページ（住宅セーフティネット制度）によりご確認ください。

なお、同ホームページには、改正法に係るリーフレット等が掲載されており、いずれもダウンロードすることができます。

[住宅：住宅セーフティネット制度 - 国土交通省](#)



不動産取引紛争事例紹介

—最近の判例から—

(一財)不動産適正取引推進機構 発行
『RETIO』2025. 春 No. 137号より

—近隣トラブルと契約不適合—

買主が主張する売主の近隣住民とのトラブルの存在は認められないとして
契約不適合による買主の契約解除等の請求を棄却した事例

(東京地判 令5・3・15 2023WLJPCA03158012)

土地建物を購入した買主が、売主と近隣住民との間に告知されていないトラブルがあり、これは契約不適合にあたるとして、主位的に、売買契約の解除を、予備的に、告知義務違反による損害賠償金を求めた事案において、契約不適合と認められるトラブルの存した証拠は無いとして、買主の請求を棄却した事例。

1 事案の概要

X(原告)は、令和3年12月、Y(被告)が所有する土地建物(本物件)を購入した。売買契約(本件契約)時に取り交わした「物件状況等報告書」(報告書)には、次のとおりの記載があった。

- ①隣人の迷惑行為等の買主に心理的影響があると推定される事項:「無」
- ②近隣住民間での協定や取り決めや、買主に引き継ぐべき事項:「無」

「重要事項説明書」には、対象不動産に含まれない私道に関する事項の説明として、当該私道の通行(車両を含む)及び設備の敷設をする場合は、所有者の承諾が必要であること、ゴミ収集及びゴミ集積所に関する問題については、当事者間で協議し、解決することの記載があるが、その余のゴミ集積所の利用関係、近隣関係についての記載はなかった。

また、Xは、本件契約締結前に、Yに対し、近隣トラブルの有無について確認をしたが、Yは、隣家の樹木が隣地を超えて伸びてくること以外に近隣トラブルはないと回答した。

Xは、本件契約後に、Xが工事見積もりを依頼した業者が私道に車両を駐車させていた際に、近隣住民から、強い抗議を受けたため、仲

介会社を通して、近隣の事情聴取をしたところ、他の近隣住民にたびたび苦情を述べたり、大声で罵倒したり、Yとの間では、ゴミ捨てについてのトラブルを生じていた住民がいること、Yが駐輪していた自転車に米のとぎ汁のような液体がかけられるという事件があったこと等を聞いた。Xは、そのような近隣関係のトラブルが存する状態では本物件での生活はできないとして、本件契約の解除等を求めたが、Yが応じなかったため、令和4年4月、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1)本件契約に心理的な瑕疵が存するか

Xが依頼した塗装業者が私道に車両を駐車していた際に、近隣住民から苦情を述べられたこと、過去にYが自宅敷地内に駐輪していた自転車に汚損があったこと、ゴミの排出について、ポリバケツに入れて排出することとする旨の協議及び合意があったことが認められるが、上記事実から直ちに、Xの居住ができない程度に契約不適合の事実があったとは認めることができない。Xは、本物件に駐輪していた自転車の汚損について、米のとぎ汁のような

液体が自転車にかけられたものと主張するが、汚損が米のとき汁かどうかは定かではないし、さらに、これを近隣住民が行ったとする的確な証拠はない。

また、Yが本物件に防犯カメラを設置したことは認められるが、上記の自転車の汚損との関係は定かではないこと、手付金が当初300万円の提案であったところ、最終的に600万円となったことは認められるものの、手付金が売買代金の1割であることが殊更高額であることをうかがわせる証拠はなく、手付金額の変更は通常の交渉の一過程であるといえ、この経過からYが近隣トラブルを隠していたと推認することはできない。

Xは上記に加え、仲介会社が聞き取った事情などからすると、近隣トラブルが存したものと主張する。

しかしながら、仲介会社が聞き取った近隣トラブルに関する事情は、主に、本件不動産の隣地に居住する者からのものであり、かつ、同人に対する供述を裏付けるような事実が存することは認められない。さらに、Yの陳述によれば、隣人とYとの関係は良好であり、むしろ、Yが本件不動産を売却するのであれば、購入を検討するような関係であったことからすると、近隣との関係が悪いように説明し、Xによる購入を断念させようとした意図が存したとしても不自然ではなく、隣人による聞き取りにかかる事実が存したことをにわかには信用することができず、他にこれを裏付けるに足る証拠はない。また、Xが依頼した業者が本件私道に車両を駐車させた際に、近隣住民から苦情を受けたことは認められるが、本件私道の使用については協議が必要であり、苦情を述べられ、それが厳しい口調であったことをもっても、直ちに近隣トラブルを推認させるものではない。したがって、Xの主張する契約不適合が存したとは認められない。

(2)本建物の売買契約に際してYの説明義務違反が存するか

少なくとも説明義務を構成する程度の隣人間のトラブルがあったとは認められないこと、ゴミ集積所の利用方法についても、協議をした事実は認められるものの、ポリバケツに入れて排出する程度のもので、書面等による合意もなく、箱に入れる以外に特段の配慮を要するものではないことに照らすと、説明義務を構成する程度の内容であるとは解されない。

したがって、Yによる義務違反の主張は認められない。

(3)結論

以上の次第でXの請求については理由がないのでこれを棄却する。

3 まとめ

本件は、近隣トラブルについて、売主が告知していないとして、争ったものであるが、契約不適合にあたりとされるトラブルの存在は認められないとして、買主の請求が棄却された。

実際に生活に支障が出るような近隣トラブルがある場合は、売主に告知義務があると考えられるが、告知義務トラブルにあたるかどうかの判断は、個人の主観によるところも大きく、その判断は難しいケースがある。

しかし、仲介業者としては、トラブル防止の観点から、売買契約における売主の告知義務については、売主によくヒアリングを行い、でき得る限り、知事項して買主に伝えるよう助言することが望ましい。

(調査研究部上席研究員)

本部・支部活動



01

本部

たっけんライブラリーを実施しています

相談業務委員会（真野恵司委員長）では、一般消費者等の不動産取引に関するトラブルの未然防止と取引の公平

性・安全性に寄与することを目的とした「たっけんライブラリー事業」を実施しています。



[令和7年度開催予定(10月・11月)]

月	開催日		場所
10月	10月6日(月)～10月8日(水)(3日間)	10:00～17:00	札幌駅前通地下歩行空間 北大通交差点広場(東)
11月	11月29日(土)～11月30日(日)(2日間) (第8回道新資産運用フェア出展)	9:30～16:00	グランドメルキュール札幌 (旧ロイトン札幌)

02

函館

支部会員対象研修会を開催

函館支部（生田健作支部長）では7月8日（火）に函館市亀田交流プラザにおいて令和7年度支部会員対象研修会を開催しました。

日常業務での問題点や課題について、会員が相互に情報提供や意見交換をするなかで不動産に関する知識の習得・研鑽に努めることを目的とした会員対象研修会を実施しております
今回の研修会は「暴力団排除に関する講演」をテーマに不当要求、カスタマー

ハラスメントへの対応要領について公益財団法人北海道暴力追放センター函館支局長対馬昭一氏による講演開催となりました。

社会全体で暴力団を排除するという強い意志を持つ、また、最近の相談事例から不当要求、カスタマーハラスメントへの対応要領の基本について説明していただきました。

会員にとって、最近の関心事でもあることから27名の参加となりました。



03

室蘭

「室蘭市住まいの相談会」を開催

室蘭支部（山下正純支部長）では、室蘭市と共催による「住まいの相談会」を7月12日（土）室蘭市生涯学習センターきらん、8月23日（土）室蘭市文化センターにて開催いたしました。

本事業は平成21年より実施しており、今年も固定資産税の納税通知書に同封された開催案内や町内会の回覧板を見て予約された計25組が来場されました。

支部相談員と市の職員が連携し、持ち家や相続した空き家の売却・解体・活用方法、税金や相続登記について、また空き家等活用支援に係る室蘭市の各種助成事業や空き家バンクへの登録

等、多岐にわたる相談に的確なアドバイスをおこないました。
今後もさらに増加が見込まれる空き家

問題の解決に向けて、行政と連携を図りながら地域社会に貢献できるよう努めて参ります。



不動産キャリアパーソン受講申込

好評受付中!

『不動産キャリアパーソン』は、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として、全宅連が独自に認定・付与する任意資格です。

【受講料】

8,000円(税別)

※平成28年4月1日より、受講料の「会員」「一般」の区分が無くなり一律となりました。

※受講料には、通信教育費用、修了試験受験料(1回分)、資格登録料が含まれます。

【申込方法】

①全宅連ホームページからインターネット申込み

②都道府県宅建協会の事務局で申込み

※①の場合、受講料はコンビニエンスストアまたはクレジットカード支払いのいずれかになります。

【学習カリキュラム】

テキストとWEB上の講義動画による通信教育

①従業者としての大切な心構え

(社会的使命と役割、トラブル事例、宅建業法)

②物件調査・価格査定③不動産広告

④資金計画(資金計画、住宅ローン)

⑤契約の基本(売買契約、賃貸借契約)

⑥その他知識(賃貸管理、建築、リフォーム、関係法令)

【修了試験】

各都道府県の全宅連指定会場で毎月実施されます。

試験は会場にあるパソコンで行われ、4肢択一の全40問(60分間)、7割以上の正答で合格となります。

【資格付与】

合格者には合格証書が交付され、全宅連へ資格登録の申請をされますと「不動産キャリアパーソン資格登録証」とネックストラップが送られます。

詳しい概要、受講のお申込みは、全宅連ホームページをご参照ください。

<https://www.zentaku.or.jp/>

持続可能な開発目標(SDGs)

2015年9月国連サミットで全会一致で採択。「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、2030年を年限とする17の国際目標。(その下に、169のターゲット、232の指標が決められている。)



出典: 外務省ホームページ <https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/oda/sdgs/index.html>



今年度の宅地建物取引士講習のお知らせ

令和7年9月から令和8年1月までの宅地建物取引士法定講習日程です。受講忘れのないようご注意ください。

開催日	講習会場	定員	受付期間
令和7年 9月30日(火)	北海道自治労会館 3F会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	36名	令和7年 9月 1日～ 5日
10月28日(火)	北海道自治労会館 3F中ホール 札幌市北区北6条西7丁目5-3	90名	令和7年10月 6日～10日
11月18日(火)	北海道宅建協会 旭川支部 旭川市7条通20丁目97-1	20名	令和7年10月20日～24日
12月2日(火)	サンリフレ函館 視聴覚室 函館市大森町2番14号	30名	令和7年11月10日～14日
令和8年 1月20日(火)	北海道宅建協会 帯広支部 帯広市西12条南17丁目4-1	20名	令和7年12月22日～26日

※詳細が決まりしだいホームページ等でご案内いたします。 ※申込人数によっては会場が変更となる場合もございます。

協会本部事業報告(令和7年7月～8月)

7月 1日	宅地建物取引士法定講習(帯広)	7月25日	第1回相談業務委員会
7月 2日	第1回会館建設WG	7月29日	宅地建物取引士法定講習(札幌)
7月 8日	第1回研修委員会	8月 1日	第3回広報委員会
7月10日	第1回情報提供委員会	8月26日	レイنز研修会(苫小牧)
7月15日	第2回広報委員会		宅地建物取引士法定講習(札幌)
7月24日	第4回理事会	8月28日	レイنز研修会(帯広)

ハトサポBBをご利用ください

ハトサポBBは、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会が運営するインターネットを利用した不動産物件情報サイトで、宅建協会会員間で不動産情報を共有する新たな不動産情報流通システムです。ハトサポBBを利用する事で、不動産業務の物件登録や検索、物件の確認と内見、申し込みから契約と、入り口から出口までを一気通貫で解決できるサービスとなっております。

1. 会員は無料で物件情報を登録・公開できます

国のデジタル社会実現に向けた重点計画では、2025年までに業界・企業規模を問わずデジタル化による業務変革「DX化」が求められています。それによりこれからの不動産業は、インターネットでの物件情報提供が必要不可欠になってきています。宅建協会の会員であれば、簡単な利用申込み手続きをするだけで、無料で物件情報を登録・公開できます。また、ハトサポBBに登録した物件は「レイنز」や「ハトマークサイト」にも同時登録できる機能を備えています。

2. 提携サイトへの公開で更なる反響が期待できます

ハトサポBBから有料で提携サイト「at home」、「SUUMO」、「HOME's」への物件公開も可能です。

3. まずは利用申込みをしてください

ハトサポBBに物件情報を登録するには、専用のIDとパスワードが必要になります。新規申し込みの方は、全国宅地建物取引業協会連合会のホームページより、ハトサポ会員新規登録の申込のボタンがございますので、登録手続きを行えばIDとパスワードが取得できます。

正会員: **2,823** 準会員: **467** 合計会員数: **3,290** (7月末現在)



入会会員

(R7. 6/1~R7. 7/31)

支部名	免許番号	商号又は名称	支部名	免許番号	商号又は名称
札幌中央	石狩(1)9625	(株)JALCA	札幌北	石狩(1)9607	ブルーノエステートプラス(株)
札幌中央	石狩(1)9626	(株)慶喜	札幌北	石狩(1)9621	(株)Straw Hat
札幌中央	石狩(1)9631	ルッソ(株)	札幌北	石狩(1)9624	C & S 不動産(株)
札幌中央	石狩(1)9647	(株)FREE RISE	札幌北	石狩(1)9629	(株)サニーエリア
札幌中央	石狩(1)9649	マクロマイスター	札幌北	石狩(1)9632	(株)クレアスト
札幌中央	石狩(1)9650	(株)ONE and HOUSING	札幌北	石狩(1)9637	(株)サンダーバード不動産
札幌中央	石狩(1)9659	(株)田中	札幌北	石狩(1)9643	佐藤不動産
札幌東	石狩(1)9613	(株)アールズパートナーズ	札幌北	石狩(1)9644	(株)ワールドアセットマネジメント
札幌東	石狩(1)9619	藤山建設(株)	札幌北	石狩(1)9657	(株)YS パートナー
札幌東	石狩(1)9648	(株)千歳不動産販売	函館	渡島(1)1290	(同)リアセット・アシストコム
札幌西	石狩(1)9635	レイワハウス(株)	室蘭	胆振(1)1081	浪越石材(株)
札幌西	石狩(1)9639	(株)ZEAL	苫小牧	胆振(1)1080	(株)TMS
札幌西	石狩(1)9646	(株)道新サービスセンター	旭川	留萌(1)62	堀松産商(株)
札幌西	石狩(1)9653	おうちエステート(株)	旭川	上川(1)1315	加藤塗建(株)
札幌南	石狩(1)9623	(同)SSKサービス	旭川	上川(1)1316	クウカン(株)
札幌南	石狩(1)9630	(株)サントラストネットワーク	旭川	上川(1)1317	(株)ゼストシステム
札幌南	石狩(1)9641	(株)ジュオ	帯広	十勝(1)812	(株)cubeチセ
札幌南	石狩(1)9645	みそのエステート(株)	帯広	十勝(1)813	(株)ダンホーム
札幌南	石狩(1)9651	(株)beBOLD	札幌中央	大臣(1)10074	(準)(株)大宮地所 札幌支店

退会会員

(R7. 6/1~R7. 7/31)

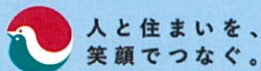
支部名	免許番号	商号又は名称	支部名	免許番号	商号又は名称
札幌中央	石狩(2)8738	(株)i・e・sリビング倶楽部	室蘭	胆振(8)726	(有)生田地所
札幌中央	石狩(2)8764	(株)札幌アセット・パートナーズ	室蘭	胆振(3)997	MAM(同)
札幌中央	石狩(1)8925	グランコミュニティ(株)	苫小牧	胆振(9)674	(有)プロム
札幌西	石狩(1)9027	The Kinoshita Organization(株)	旭川	留萌(10)43	(有)本間工務店
札幌西	石狩(1)9232	(株)クラス	旭川	上川(3)1129	(株)SACOM
小樽	後志(8)475	(株)北洋ホームステーション	帯広	十勝(6)576	(株)赤坂建設
函館	渡島(3)1141	Linden Corporation(株)	札幌中央	大臣(1)9890	(準)(株)グリーンフォレスト 札幌支店
函館	渡島(1)1274	(株)くらそる	札幌西	石狩(3)7934	(準)(株)常口アトム 円山駅前店

令和7年度会費の納付はお済みですか？

令和7年度の宅建協会・保証協会会費が未納の方は、至急のご納付をお願いいたします。

ご不明点やお問い合わせは、北海道宅建協会 本部事務局までご連絡ください(011-642-4422)

(公社)北海道宅地建物取引業協会 令和7年度会費		(公社)全国宅地建物取引業保証協会 令和7年度会費	
正会員:58,000円	準会員:42,000円	正会員:6,000円	準会員:6,000円



株式会社宅建ファミリー共済

賃貸物件の火災保険のことなら

宅建ファミリー共済におまかせください!!

宅建ファミリー共済では **賃貸住宅入居者向け家財保険** の
代理店を募集しています!

事業用(事務所・店舗・
飲食店)もあります!

会員さまがご納得いただける『信頼・安心・便利・簡単』をご提供します!

信頼

全国の宅建協会会員さまの
保険業務を支援しています

- 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
- 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

安心

お問い合わせは、
土日祝もオペレーターが対応

- 事務に関するお問い合わせは、
365日【平日、土日、祝日】9時～20時まで
オペレーターが対応します。※年末年始等、一部例外あり
- 販売にあたってノルマはありません。

便利

簡便な保険料精算方式

保険料の精算は簡単、便利な口座振替方式。
現在お使いの口座が利用でき、振替手数料も不要。
全国のほとんどの都銀、地銀、信金、信組や、
ゆうちょ銀行で対応可能です。

多彩な契約方式で
事務負担を軽減! ※

FAX計上システム

手書き申込書を貴社のFAXで計上

Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で
発券できます

さらに Web計上システムなら

保険申込書の取付不要な

「らくらくペーパーレスプラス」

現金の取扱いも不要な

「らくらくキャッシュレス」

でのお手続きもご利用いただけます。

※取扱いには各種条件があります。

詳しい資料のご請求は
Web・FAXまたはお電話で!

ホームページ

<https://www.takken-fk.co.jp>

宅建ファミリー共済 検索

FAX

03 (3262) 8600

TEL

03 (3234) 1151 (平日9時～17時受付)

FAX用記入欄

貴社名	フリガナ	ご担当者名	フリガナ
電話		メールアドレス	
送付先住所	〒 -	損保代理店を している ☐ はい ☐ いいえ 少額短期代理店を している ☐ はい ☐ いいえ	

〔個人情報の取扱いについて〕 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、資料請求に対する送付、相談、お問い合わせへの回答、代理店委託契約の説明および確認、商品・サービス・イベントの案内以外の目的には使用いたしません。

株式会社宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F
24043営(決)24-015号2407-AD 企認-23-0003