

# TAKKEN

## 宅建 No.359 2025.11.15 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



**誌上セミナー「実務に役立つ不動産トラブル事例」**  
**地価動向調査結果**  
**不動産取引紛争事例紹介「無断転貸等による契約解除」**



撮影地：層雲峡

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。試される大地 **北海道** 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
▲ 犯罪収益移転防止法の厳正な順守について .....	4
▲ 誌上セミナー「実務に役立つ不動産トラブル事例」 .....	6
▲ 北海道空き家情報バンク .....	8
▲ 地価動向調査結果 .....	9
▲ 不動産取引紛争事例紹介「無断転貸等による契約解除」 .....	10
▲ 本部・支部活動報告 .....	12
▲ 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／層雲峡(上川郡上川町)  
大雪山北麓にある層雲峡は、約24kmに渡り柱状節理の断崖絶壁が続いています。周囲は大原生林で、雄大な峡谷美が広がります。1967年に開通した黒岳ロープウェイと黒岳リフトにより、層雲峡峡谷上の景観を満喫できます。秋の紅葉スポットとして多くの観光客が訪れます。



## 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 1

### 国交省が検討委設置 土砂災害の対策強化に着手

国土交通省が、大規模土砂災害発生時における緊急対策の強化に向けた検討に着手した。このほど新たな有識者会議を設置し、これまでの取り組みの検証と見直しを開始。初会合では発災時の「緊急調査」を議題とし、25年度内にその手引きの改定を図る方針を示した。26年度も検討を継続し、大規模土砂災害等に係る危機管理計画や、その策定指針の改定も行っていく考えだ。

新設された有識者会議は、「大規模土砂災害の緊急対策の強化に関する検討委員会」（委員長・地頭菌隆鹿児島大学名誉教授）。能登半島で24年、地震と大雨による複合災害で被害が広がったことから、国交省の別の有識者会議が「水害・土砂災害対策のあり方」を提言し、その具体的な施策を議論するために今回新たな検討委が設置されたという経緯だ。特に、地震や豪雨等による「河道閉塞」及び「火山噴火」に伴う複合的な大規模土砂災害への対応能力の強化に焦点を当てる。

初会合では、河道閉塞や火山噴火が発生した際に、土砂災害防止法に基づいて行われる「緊急調査」のあり方を議題とした。これは、豪雨や噴火といった災害が発生し、大規模な土砂災害（土石流）の危険が切迫している場合に、被害の抑止へ向けて国または都道府県が行う調査。想定される被害の区域や時期情報を速やかに調査し、市町村や住民に伝えて避難指示につなげる役割を果たす。

今回の検討会では、これまでの災害事例や委員の意見を踏まえ、この「緊急調査」の充実化に向けた課題が複数示された。主に「危険度評価」「調査手法」「対応体制」の3分野に関する内容で、特に対応体制では、複合災害に備えた対応方針の検討や、情報発信の際にリスクを正確に伝える工夫が必要とするなど、より細かく実効的な仕組みへと見直す方向性を示した。

併せて、危険度評価では「対応の優先順位付け要件の明確化」「火山噴火では、『降灰厚』以外にも堆積物の質など別の条件への考慮が必要」といった項目を提示。調査手法については、リモートセンシング技術の活用等による精度向上や迅速化、効率化が求められるとした。

同検討委は26年の2～3月頃に次回会合を開き、議論の取りまとめを作成して、それを基に「土砂災害防止法に基づく緊急調査実施の手引き」の改定等を行う予定。更に26年度の会合を経て、「大規模土砂災害危機管理計画」等の改定にもつなげていく方針だ。

NEWS 2

### 宅建業者数11年連続増加 処分は反転減、指導は 連続増国交省調べ

国土交通省は10月3日、24年度の宅地建物取引業法の施行状況調査結果を発表した。

25年3月末現在の宅建業者数は13万2291業者で、前年度比1708業者（1.3%）増となった。11年連続の増加で、増加幅も前年度より0.5ポイント拡大。内訳は、大臣免許が3158業者で同111業者（3.6%）増、知事免許が12万9133業者で同1597業者（1.3%）増となっている。

宅地建物取引士の総登録者数は121万1760人（同2万9610人増）で、新規登録者数は3万336人（同602人増）。業者数と同様に増加傾向が続いた。

監督処分及び行政指導の実施状況を見ると、国交大臣または都道府県知事による監督処分（免許取り消し・業務停止・指示）は合計147件で、同20件（12.0%）減少となり、前年度の増加から減少へと転じた。免許取り消し（99件、同2件増）は増加したものの、業務停止（16件、同17件減）の半減が合計を引き下げた。他方、行政指導（指導・助言・勧告）は592件で同61件（11.5%）増と、2年連続増となっている。

（住宅新報WEBより抜粋）

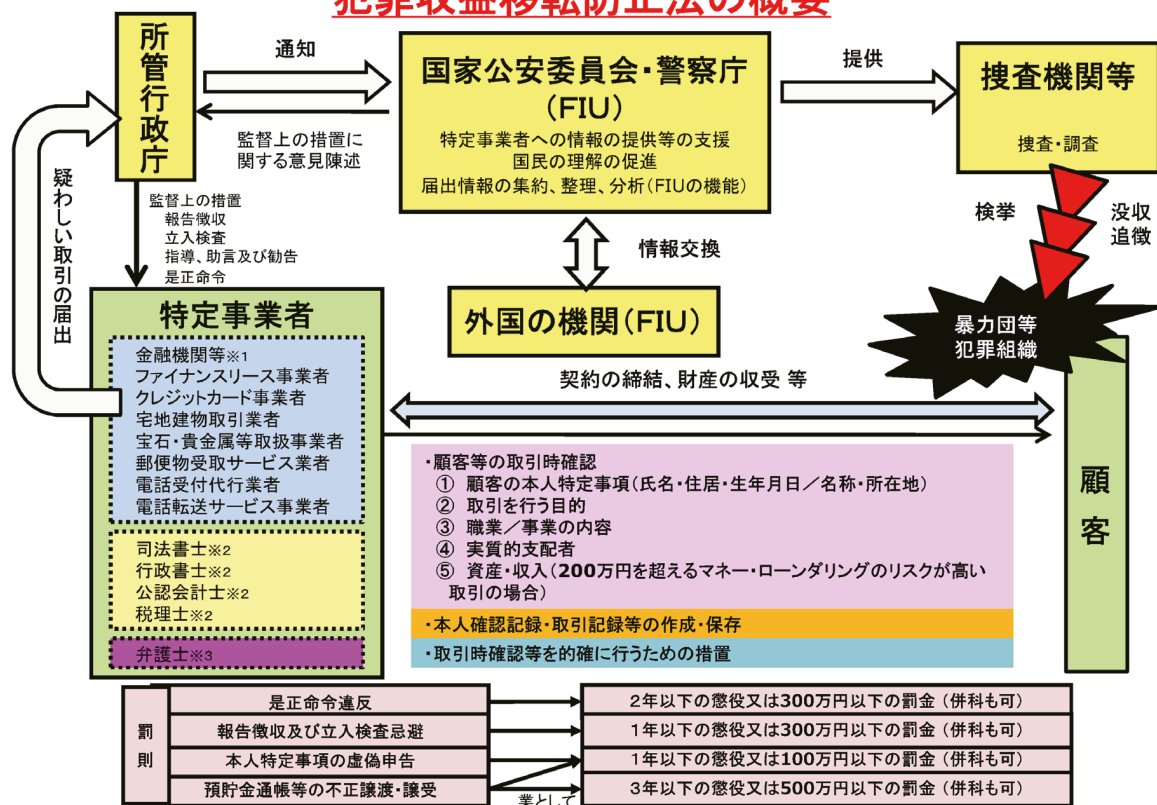
## 北海道宅建協会から

### 犯罪収益移転防止法の厳正な順守について

#### 警察庁より、犯罪収益移転防止法に係る周知依頼があった

『犯罪による収益の移転防止に関する法律（通称：犯罪収益移転防止法）』において、宅地建物取引業者は特定事業者として規定されており、取引の相手方に対する本人確認や本人確認記録の保管義務等が課されていますが、今般、警察庁より、国土交通省を通じて全宅連を含む関係団体に対し、同法の厳正な順守について周知依頼がありました。

#### 犯罪収益移転防止法の概要



#### 疑わしい取引の届出義務への積極的な対応が求められている

近年、国際犯罪の増加に伴い、犯罪収益移転防止法で規定する「疑わしい取引」も年々増加の一途をたどっています。しかし、データによれば、宅建業者による疑わしい取引に関する届出件数は、他の業種と比較すると、かなり少ないのが現状です。

なお、犯罪収益移転防止法では、宅建業者を含む特定事業者に対し、取引の相手方に対する「取引時確認の実施」、「確認記録の作成・保存」、「取引記録の作成・保存」とともに、「疑わしい取引の届出」について義務が課されており、これらに違反すると、規定により指導や是正命令の対象となることに十分留意する必要があります。

宅地建物取引業における疑わしい取引の届出について、積極的な対応が求められます。

公益財団法人不動産流通推進センター ホームページ

不動産業における犯罪収益移転防止法等に関する連絡協議会、その他 (マネーロンダリング、反社対応関係) | 公益財団法人不動産流通推進センター



JAFIC警察庁 ホームページ

疑わしい取引の届出と届出先行政庁 | JAFIC警察庁





## 非居住者や外国法人に対する源泉徴収について

### 「非居住者等に対する源泉徴収のしくみリーフレット」について周知依頼があった

このたび、国土交通省を通じて、国税庁より、「非居住者等に対する源泉徴収のしくみリーフレット」について周知依頼がありました。

### 非居住者等から不動産を買う、借りる場合、買主や借主が源泉徴収する必要がある

税法で規定する※非居住者や※外国法人から、国内に所在する不動産を購入したり、賃借した場合、原則として、買主や借主が、売主もしくは貸主が負担すべき所得税等を徴収し、税務署に納付（源泉徴収）する必要があります。

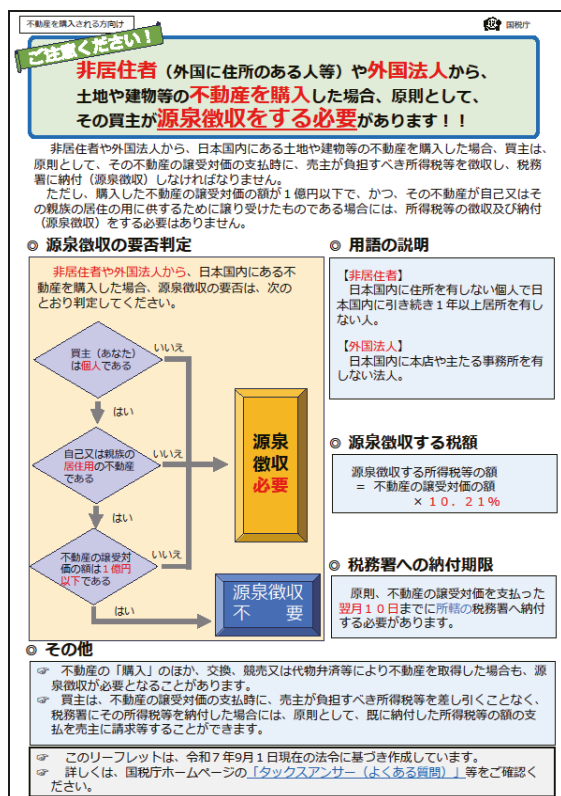
なお、購入する不動産の価額が1億円以下で、かつ、買主が個人で購入不動産を自己又はその親族の居住の用に供するために購入する場合や、借主が個人で自己又はその親族の居住の用に供するために賃借する場合には、源泉徴収する必要はありません。

#### ※非居住者とは

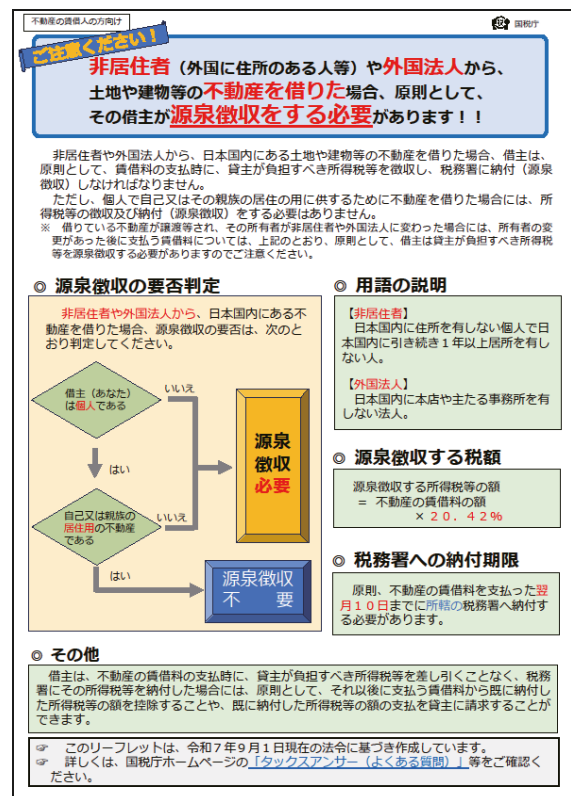
税法では、居住者とは、国内に住所を有し、または、現在まで引き続き1年以上居所を有する個人を居住者といい、居住者以外の個人を「非居住者」と規定しています。

#### ※外国法人とは

税法では、日本国内に本店や主たる事務所を有しない法人を「外国法人」と規定しています。



（買主向けリーフレット）



（借主向けリーフレット）

全宅連 ホームページ

【国土交通省】非居住者等に対する源泉徴収のしくみリーフレットの周知 | お知らせ | 全宅連



# 実務に役立つ不動産トラブル事例

弁護士 諏訪 博紀



## 1. はじめに

今回は、最新の裁判例をもとにして、背景に不穏な動きがある不動産取引に関わるもののリスク、再開発目的で不動産を購入する場合の注意点、配偶者居住権が認められた事案のご紹介、気候変動に伴う注意点、をお伝えさせていただきます。

## 2. 破産手続の申立てを阻止することを意図してなされた疑いがある土地の売買に関与することのリスク

分譲マンションの建設を請け負った請負人は、発注者が請負契約で定められた時期に請負代金の一部を支払わなかったため、発注者が所有する分譲マンションの敷地に根抵当権を設定しました。請負人は、その後も請負代金の支払いを受けることができなかったため、工事を中止しましたが、その時点の出来高は、工事全体の99%を超えていました。請負人側は、発注者に対して破産手続開始の申し立てをし、破産管財人との間で敷地を譲り受ける合意をし、本件マンションを分譲販売して販売代金から請負代金債権相当額を回収するものであったと思われます。他方で、発注者側は、本件マンションを一棟販売する計画をしていました。発注者は、請負人が破産手続開始の申し立てをする前に、第三者に分譲マンションの敷地を譲渡してしまいました。請負人は、敷地の所有権を譲り受けた会社に対して、マンションの敷地の譲受が、請負人が発注者に対して有する請負代金債権を違法に侵害するとして、損害賠償を求めて提訴しました。

高等裁判所(大阪高判令和3年9月16日)では、請負人としては、本件マンションを分譲販売して販売代金から請負代金債権相当額を回収する方法によらなければ債権を回収できない状態にあり、この請負人の利益は法的保護に該当するとして、発注者が第三者に対してマンションの敷地の所有権を譲渡する行為は、請負人が発注者に対して有する請負代金債権を違法に侵害するとして、請負人の請求を認めました。

この高裁判決に対して、敷地の所有権を譲り受けた会社が上告しました。最高裁(最判令和5年10月23日)は、①請負人は分譲マンションの敷地の所有権

を有しておらず、所有権を取得することができる具体的な見込みもなかったこと、②請負人は、発注者の協力が無ければ、敷地の利用権付でマンションを分譲販売することができないところ、発注者からマンションの分譲販売についての了承や協力を得ることが困難な状態にあったこと、から、請負人が想定していた請負代金債権回収方法は、事実上の期待に過ぎず法的保護に該当しないとして、請負人の請求を否定する、逆転判決を言い渡しました。

不動産売買の仲介に入ったり、または不動産の買い手になる場合に、その背景にある動きを意識することもあると思います。この事案では、土地が売買されたのですが、その裏には、まず破産手続を申し立てて未収の請負代金債権を回収しようとするマンション建設の請負人の動きがあり、発注者側において請負人側の動きを阻止するための手段として、敷地を売却したという背景がありました。敷地を買い受けた会社は、最高裁で逆転勝訴をしましたが、高等裁判所の段階では敗訴していました。また、最終的には破産手続の中で、敷地の売買の効力は否定されたようであり、結局は発注者側の目的は達成することができませんでした。不動産仲介に入ったり、不動産の買い手となる際に、背景の動きを把握し、その背景にリスクがある場合には、取引に関わらないことが安全です。

## 3. 再開発を意図して一棟の建物の一部のみを購入したものの、結局建物の取り壊しが認められなかった事案

昭和54年に新築された3階建ての建物で、一棟の建物として登記されていますが、2つの専有部分から構成されている建物がありました。A社は、再開発を目的として片方の専有部分の所有権を取得し、その片方だけの取り壊しをしようとしたところ、もう片方の専有部分の所有権を有するB社が、取り壊しの禁止を求めて訴訟提起を行いました。

裁判(東京地判令和6年2月28日)では、この建物全体が、建物の区分所有等に関する法律第1条に規定される「一棟の建物」に該当するかどうか争われました。この建物は、各専有部分について、外部との



出入り次、廊下、エレベーター、階段、電気、ガス、水道などの設備が別々となっており、マンションに比べると、独立性が高い構造となっていました。もし、建物全体が「一棟の建物」に該当するのであれば、A社の専有部分だけの取り壊しであっても、建物の共用部分である外壁、屋根、梁、耐力壁、基礎への変更も伴うことから、建物区分所有等に関する法律第17条により、A社はB社の同意を得なければ、取り壊しを行うことはできません。「一棟の建物」に該当するかどうかは、建築構造上の一体性、外観上の一体性、建物機能の一体性、用途ないし利用の一体性、を要素として考慮し、社会通念に従い判断されます。この建物は、梁を切断しないと専有部分を分離することができない構造となっていることから、建築構造上の一体性があり、また、外観上も各専有部分が区分されているものではなく外観上の一体性もあるとして、建物全体が「一棟の建物」に該当すると判断され、A社によるA社の専有部分だけの取り壊しは認められませんでした。

近年、北海道でも都市部で、再開発の動きが活発となっています。ただ、再開発を意図して土地・建物を購入しても、購入した物件を取り壊すことができないければ、意味がありません。例えば、二世帯住宅のように、区分所有登記が設定されている建物については、専有部分の一つの所有権を取得したとしても、他の専有部分の所有権を取得できなければ、取得した専有部分だけであっても取り壊すことはできませんので、気を付けてください。

#### 4. 不動産に配偶者居住権が認められた事案

令和2年に被相続人が死亡し、相続人は妻(80代)と、相続人の実子と、相続人の養子でした。被相続人の自宅について、妻は、終身の間とする配偶者居住権を取得し、今後とも不動産に居住することを希望していました。また、相続人の実子は、配偶者居住権が設定された建物を取得することで了解していました。

福岡家裁(福岡家裁審判令和5年6月14日、判時2620-54)は、妻の配偶者居住権を認め、配偶者居住権負担付所有権の評価額について、居住建物及び敷地の価格から配偶者居住権の負担付の各所有権の価格(建物については法定耐用年数超過により0円、土地については、評価額×0.744(83歳女性の簡易生命表上の平均余命10年を存続期間とするライブニッツ係数))を控除した額である、と判断しま

した。

配偶者居住権とは、配偶者が相続開始時に遺産である建物に居住していた場合、終身又は一定期間、無償で居住建物の使用ができる法定の権利を言います。配偶者居住権は、共同相続人間に配偶者が配偶者居住権を取得する合意があるとき、又は配偶者が配偶者居住権の取得を希望し、居住建物の所有者の受ける不利益の程度を考慮してもなお、配偶者の生活を維持するために特に必要があると認められるとき、に認められる制度です。本件では、配偶者が配偶者居住権の取得を希望していること、配偶者が80代と高齢であること、相続人の一人が配偶者居住権が設定された建物を取得することを了承していたこと、から特に必要があると認められ、配偶者居住権が認められました。

#### 5. 気候変動に伴うゲリラ豪雨の増加に伴い、管理会社の立場として求められること

令和2年に、神奈川県で、マンションの敷地の一部である斜面地で崩落が発生し、斜面地の直下を走る市道を通行していた通行人が崩落した土砂に巻き込まれて死亡するという事故が発生しました。事故発生の前日に、マンションの管理会社Y1の従業員で、マンションの管理業務主任者であるY2は、傾斜地の上部の平面部に亀裂(3~4か所、長さは2メートル又は4メートル、幅は1センチメートル又は2センチメートル)があることを把握しましたが、県土木事務所などに亀裂の存在は伝えていませんでした。

亡くなられた通行人の遺族は、管理会社であるY1と管理業務主任者であるY2を相手に、不法行為に基づく損害賠償訴訟を提起しました。

裁判(横浜地判令和5年12月15日)では、マンションの管理会社においては、傾斜地の上部の平面部の亀裂の認識から、斜面地での崩落が発生することを予見することが可能であり、市道を管理する市に連絡して通行禁止の措置を求めたり、自らコーンを置いて通行人に注意を呼びかけたりする法的義務があったとして、遺族の請求を認めました。

この事案は、マンションの管理会社に対して、傾斜地の上部に亀裂を発見した場合に、土砂崩れなどが起こることを予見して、自治体に通報するなどの措置をとる法的義務を認めた事案です。近年では、気候変動に伴いゲリラ豪雨が増え、土砂崩れなどの事故が発生することが多くなっています。不動産業者としても、この変化に対応していかなければなりません。

# 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有)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で直接連絡します。

### (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/>

# 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>



## 地価動向調査結果

### 札幌は13年連続上昇

北海道の地価2025調査(7月1日時点)によると、札幌市の平均変動率は住宅地が1.4%、商業地が5.5%それぞれプラスとなった。ともに13年連続の上昇だが、伸び率は前年より2.2ポイント、2.1ポイント低下。住宅は建築費高騰による販売価格の値上がりを要因に、需要減退がみられる。一方、近郊ではラピダスの半導体製造拠点建設が進む千歳市で、商業地の上昇率が全国トップ3を独占した。

1㎡当たりの全道平均価格は宅地が5万8000円で、うち住宅地は2万4600円、平均変動率マイナス0.2%だった。商業地は12万7400円、プラス0.6%、工業地は1万6900円、プラス4.1%。上昇基調は続いているものの伸びは鈍化した。

#### ■ 札幌市 住宅地 ■

札幌市の住宅地は、平均価格が10万8400円で900円上がった。上昇率1位は2年連続で東区北14条東5丁目95の83の6.8%(22万円)となっている。JR駅や地下鉄駅があ

る地区の需要が目立つ。前年、上位に入っていた北区の西茨戸や太平といった郊外は横ばいや伸び率鈍化が目立ち、ランク外となった。

住宅地の最高価格は、札幌市中央区宮ヶ丘2丁目474の86で1㎡当たり38万3000円。37年連続で全道1位となっていて、上昇率はプラス2.1%だった。

#### ■ 商業地 ■

商業地の平均価格は5万8600円増の65万3500円。中島公園近くの中央区南9条西3丁目10の99では、18.2%(104万円)プラスで前年に引き続き上昇率1位となった。観光需要の回復を踏まえたホテル開発向けの用地売買や相次いでいる。特に薄野地区では、札幌パークホテル敷地内で計画する新MICE施設整備方針を発表したことから、周辺でホテル投資の加速が予想される。

#### ■ 工業地 ■

工場地2地点はどちらも上昇幅が縮小した。白石区米里5条2丁目2の10は前年の5万5500円から9.9%増の6万1000円、西区発寒11条12丁目1020の296ほかは3万7500円から9.3%増の4万1000円となっている。

## 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/>

# 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  
『RETI0』2025. 春 No. 137号より

### —無断転貸等による契約解除—

賃借人の無断転貸、用途遵守違反等による賃貸人の建物明渡及び  
原状回復費用等の支払い請求を認容した事案

(東京地判令4・1・25 2022WLJPCA01258013)

賃貸人が、賃借人による賃貸店舗の無断転貸、承諾の無い模様替等の用法義務違反等により、賃借人との賃貸借契約を解除し、賃貸店舗の明渡および未払賃料、原状回復費用等を請求し、賃貸人の請求が認容された事例。

## 1 事案の概要

Aは、昭和54年2月、YI(被告)との間で、建物(本件店舗)を、賃貸期間3年間、賃料月額9万円で賃貸する旨合意(本件契約)し、YIに本件店舗を引き渡した。

Aの死亡後、X(原告)に本件契約上の賃貸人たる地位が移転した。本件契約は、平成18年1月に合意更新されたが、平成21年の更新については、YIが合意せず、その後法定更新となっているが、更新料の支払はされていない。

平成12年頃、YIは、本件店舗をトルコ料理店に改装し、当初は営業委託の形で、約10年後には転貸の形でBに本件店舗を利用させるようになり、その後、平成28年頃からは、Y3に転貸されている。YIは最初の転貸前後にXまたはC(X側交渉窓口)に転貸について説明し、承諾を得たと主張するが、X側はYI自らが料理人を雇って営業すると聞いており、第三者に転貸するとは聞いておらず、承諾もしていないと主張。

本件店舗における模様替え等についてはあらかじめ賃貸人の書面による承諾を要すると契約書に定められているが、YIが行ったトイレ、倉庫の移設工事についての承諾の有無についても、X側およびY側の主張は異なってい

る。

Xは、YIに対し、無断転貸、用途遵守違反等による本件契約の解除、本件店舗明渡し、原状回復費用等の支払を求め、本件訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) AあるいはXが、転貸を承諾する旨の意思表示をしたかについて

Y2(Y1死亡後の訴訟承継者、被告)は、YIが、Bに対し、転貸の形で本件店舗を利用させるようになった平成22年頃、Xあるいは、Xの窓口であったCに対し、転貸について説明をし、承諾を得た旨を主張するが、この事実を認めるに足りる証拠がない。Y3は、Bから本件店舗を譲り受ける際に、XはYIがBに本件店舗を転貸していることを知っているなどと聞いていた、あるいは、平成27年2月頃、仲介会社あるいはYIから、XはY3が本件店舗でトルコレストランの経営をすることを許可しているなどと聞いていたなどと主張する。しかし、仮に、B、仲介会社、YIがY3に対し、そのような発言をした事実があったとしても、当該発言の内容が真実であることを裏付ける証拠はない。他に、本件全



証拠によっても、転貸を承諾する旨のXの意思表示を認めるに足りない。

(2) Y1らの行為に用法遵守義務違反があるかについて

「店舗又は造作の模様替」を行うに当たってはXの書面による事前の承諾が必要とされており、トイレ及び倉庫の位置変更は工事を伴う部屋の用途の変更であり、「店舗又は造作の模様替」に当たると考えられるところ、Xの書面による承諾があったことを認めるに足りる証拠はない。

よって、Y1によるトイレ及び倉庫の位置変更工事については、本件契約に違反するものと認められる。

(3) Y1の更新料不払が解除事由となるかについて

本件では、Xが、更新料を継続的に請求していたとは認められず、更新料の支払が、契約当事者の信頼関係を維持する基礎となっていたとまでは認められない。よって、本件では、Y1の更新料不払は解除事由にならない。

(4) Xの解除権行使が権利濫用、信義則違反になるか

Xはトイレ及び倉庫の位置変更については認識していたと認められるが、位置変更を事前に承諾していたものではなく、いつの時点で位置変更を認識していたかは明確でない上、転貸の事実についても、外観上は容易に転貸の事実を認識できないのであるから、Xが転貸の事実を認識していた事実をうかがわせる事情も認められない。

よって、Xが転貸の事実を認識していたとまでは言えず、トイレ及び倉庫の位置変更も認識していた時期が明確ではないから、現時点で解除権を行使することが、権利濫用あるいは信義則違反になるとまでは言えない。

(5) 本件契約終了に伴う原状回復義務の履行拒絶による損害額について

Y2らには、主観的に債務の履行意思が認められず、かつ、客観的にみても履行の意思を翻

すことが期待できないものと認められる。

よって、Xは、Y2らに対し、債務不履行に基づく損害賠償請求として、本件店舗内の原状回復費用を請求できると解されるところ、Xは、その費用としては約774万円が相当である旨を主張し、Y2らは、店舗撤去工事として231万円及び店舗外部テント及び袖看板撤去工事として42万円余が相当であると主張する。この点、X主張の金額は高額であり、原状回復費用としては273万円余を要すると認めるのが相当である。

(6) 結論

以上により、XのYらに対する本件店舗の明渡請求、並びにYらに対し、本物件明渡済みまでの賃料相当及び原状回復費用等の支払を求める範囲でこれを認容し、その余の請求はいずれも理由がないから棄却する。

### 3 まとめ

本件は、事業用建物の賃貸借契約であり、貸主借主間の債権債務については、賃貸借契約書の定めにより判断されるのが原則となる。

本訴訟の争点である、転貸、トイレ及び倉庫の位置変更工事については、賃貸人の承諾を得たとする証拠がないとして、賃借人に対して、建物明渡し及び原状回復費用等の支払いが命じられており、無断転貸等による契約違反であれば、当然の判断かと思われる。

賃貸借契約における、本件のような各事象については、書面等により証拠を残すことが必要である。

最高裁判例においても、無断転貸、無断改装等により契約解除が認められている事例(最高裁第一小法廷S43.9.12、最高裁第三小法廷S44.6.17)があるので参考にさせていただきたい。

(調査研究部上席調整役)



01

札幌中央

第40回北海道宅地建物取引業協会旗争奪少年軟式野球大会を開催

札幌中央支部（瀬尾昌資支部長）では、9月13日（土）から15日（月・祝）にかけて、「第40回 北海道宅地建物取引業協会旗争奪 少年軟式野球大会」が開催されました。

本大会には札幌市内各地から11チームが参加し、3日間にわたり熱戦が繰り広げられました。

少年野球の振興と地域の子どもの健全育成を目的とした本大会は、記念すべき40回目という節目を迎え、選手・関係者ともに特別な思いで臨んでいました。

初日は午前中は晴天に恵まれ、爽やかな空気の中で開会式が行われました。遠田副支部長による開会の挨拶、小水広報委員長による始球式を経て、試合がスタート。

各チームはこれまでの練習の成果をぶつけ合い、互いに譲らぬ好ゲームが展開されました。

しかし午後からは天候が崩れ、突然の大雨のため、残念ながら一部の試合が延期となりました。

2日も朝方まで雨が残りましたが、開始時刻には晴れ間が広がりました。

前日の雨でぬかるんだグラウンドも、主催者やスタッフの迅速かつ丁寧な整備によって安全が確保され、無事に全試合が実施されました。コンディションが万全ではない中でも、選手たちは集中力を切らさず、全力プレーを見せてくれました。

そして最終日には、いよいよ決勝トーナメントが行われました。幌南ファイターズと緑ヶ丘ホームーズによる決勝戦は、両チームの意地と意地がぶつかり合う名勝負となりました。互いに点を取り合う接戦の末、幌南ファイターズが3対2で勝利を収め、前身の幌南リトルフ

ファイターズ時代を含めて、実に約40年ぶりの優勝という快挙を達成しました。

試合後の表彰式では、遠田副支部長より優勝旗と賞状が授与され、選手たちの健闘がたたえられました。多くの感動を残し、無事に幕を閉じました。

来年度も本大会は開催を予定しております。今後とも地域の子どもの成長の場として、本大会へのご理解とご協力、そして温かいご支援をよろしくお願いいたします。



02

札幌東

令和7年度秋季白石こころど環境美化活動に参加

札幌東支部（高橋雅彦支部長）では、令和7年10月29日（水）に令和7年度秋季白石こころど環境美化活動に参加いたしました。

「白石こころど環境美化活動」とは、白石区の事業である「白石区まち美化プログラム」の1つであり、毎年春季と秋季に行われている清掃活動です。

場所は、旧国鉄千歳線跡地であり、サイクリングやジョギング、犬の散歩などで区民に親しまれている「白石こころど」という自転車・歩行者専用道路です。

当日はあいにくの雨模様でしたが、札幌東支部会員13名が参加し、ゴミや花弁、落葉を集めました。地域貢献活

動としての面だけでなく、会員間の交流としての面でも大変有意義な活動となりました。



03

旭川

宅建不動産相談会を開催

旭川支部（吉川裕二支部長）では、10月5日（日）に公益目的事業として、宅建不動産相談会をホテルウィングインターナショナル旭川駅前において開催しました。

今年度は事前申込み7組が相談に訪

れ、「相続不動産の売却について」から「空き家の相談」、「土地の境界問題」など相談内容は多岐に渡りました。

弁護士を含め各認定相談員は時に笑顔を交えながら規定時間ギリギリまでアドバイスをを行いました。







04

旭川

第15回市民不動産セミナーを開催

旭川支部(吉川裕二支部長)では、9月23日(火)に公益目的事業として、旭川市大雪クリスタルホールにおいて第15回市民不動産セミナーを開催しました。

近年協会の相談会においても相続についての相談が多く寄せられるようになり、セミナーが一般消費者のお役に

立つことを目的としています。

第1部では講師に『相続登記義務化の過料が始まる前に〜知っておくべきこと、やっておくべきこと〜』と題し、司法書士上村修一郎氏、第2部では特別講演として『清水アキラの住まい語り』と題しタレントの清水アキラ氏からそれぞれ貴重なお話をいただきました。



05

釧路

「不動産の日」事業を開催

釧路支部(真野恵司支部長)では、9月23日の「不動産の日」にちなみ、支部事業として次の行事を実施しました。

8月28日(木)寄付贈呈(釧路市役所)

- ・釧路市へ第41回宅建文庫贈呈(特別支援学級用図書 10万円相当)
- ・釧路市へ第29回障がい者補助具整備資金贈呈(点字図書館用品 10万円相当)

9月4日(木)不動産無料相談会(釧路市役所防災庁舎)

- ・第40回不動産無料相談会

なお、協会のPR活動として北海道新聞・釧路新聞に相談会の開催広告を掲載。相談者には不動産関連の参考冊子とハトマークを付したノベルティを配布しました。



06

本部

宅建ライブラリーを開催中

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。

月	開催日	場所
2月	2月18日(水)～2月20日(金)(3日間) 18日 12:00～17:00 19日 10:00～17:00 20日 10:00～15:00	札幌駅前通地下歩行空間 北大通交差点広場(東)
3月	札幌市「マチトモ」タイアップイベント出展予定 (3月に開催予定)	札幌駅前通地下歩行空間 (予定)

※12月、1月は開催を休止しております。





## 今年度の宅地建物取引士講習のお知らせ

令和7年11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 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27日～31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
12月16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11月25日～28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
1月27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8年1月5日～9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9月～10月)

9月10日	第2回会館建設WG	10月 6日	たっけんライブラリー(札幌 8日まで)
9月25日	宅地建物取引士試験監督員説明会(札幌)	10月10日	第3回会館建設WG
9月30日	宅地建物取引士法定講習(札幌)	10月28日	宅地建物取引士試験監督員説明会(札幌)

## 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「レインズ」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: **2,826** 準会員: **468** 合計会員数: **3,294** (9月末現在)

会員 宅建協会

入退会 情報



## 入会会員

(R7. 8/1~R7. 9/30)

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)9661	(株)GOTORI	札幌北	石狩(1)9675	(株)コスモ
札幌中央	石狩(1)9665	(同)Arc月虹	旭川	上川(1)1318	PS不動産&コンサル(株)
札幌中央	石狩(1)9673	(株)CAプロモーション	旭川	上川(1)1319	(株)マコト不動産
札幌東	石狩(1)9664	技建コンセプト(株)	旭川	上川(1)1320	ルミナスクリエイト(株)
札幌東	石狩(1)9667	(株)マグニ	帯広	十勝(1)815	(株)しらかば不動産
札幌東	石狩(1)9681	(株)シー・アンド・エス	帯広	十勝(1)816	(株)コンフィス
札幌東	石狩(1)9682	(株)CIRCULATE	札幌北	石狩(3)7934	(準)(株)常口アトム 第2不動産管理営業部
札幌西	石狩(1)9656	(株)渡瀬不動産	札幌北	大臣(3)8116	(準)(株)リブマックスリーシング 札幌駅前店
札幌西	石狩(1)9672	(株)クラスエステート	札幌北	石狩(3)8278	(準)イエステーション札幌東店 パーフェクトエステート(株)
札幌西	石狩(1)9678	トゥモロービルズ(株)	札幌北	大臣(1)10075	(準)(株)SUMITAS 札幌東店
札幌南	石狩(1)9666	(株)まちのミライ	苫小牧	胆振(14)330	(準)(株)イースト住宅情報 アバマンショップ苫小牧店
札幌南	石狩(1)9669	泰友(株)	旭川	石狩(4)7724	(準)北章宅建(株) 留萌店
札幌南	石狩(1)9670	(株)旺武			

## 退会会員

(R7. 8/1~R7. 9/30)

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(5)6626	(株)札幌館	苫小牧	胆振(9)693	ダイワ住研(株)
札幌中央	石狩(1)8958	(株)GIFT	空知	空知(1)535	(株)久斗
札幌東	石狩(1)9243	(株)青和	旭川	上川(10)755	(有)東栄住宅
札幌西	石狩(3)8136	(株)ライブリッジ	旭川	上川(2)1233	(有)兼忠建装工務店
札幌南	石狩(5)7033	(株)不動インダストリー	釧路	釧路(2)528	(株)竹林不動産企画
札幌南	石狩(4)7134	(有)アープ	札幌中央	石狩(2)8783	(準)JWB(株) 狸小路支店
札幌南	石狩(2)8537	(株)マルサンとみた	札幌東	胆振(7)755	(準)イーセブン(株) 札幌店
札幌南	石狩(2)8810	(株)プログレ不動産	札幌北	石狩(4)7724	(準)北章宅建(株) 札幌東店
札幌北	石狩(5)6635	志洋商事(株)	札幌北	大臣(1)9981	(準)北陸土地建物販売センター(株) 札幌支店
札幌北	石狩(1)9556	(株)アルティ不動産	旭川	大臣(2)9407	(準)(株)ログスホーム ログスホームハウジングカフェ旭川
苫小牧	胆振(11)600	(株)桂和商事			

## 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



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 <a href="https://www.takken-fk.co.jp">https://www.takken-fk.co.jp</a>	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	フリガナ	フリガナ	
	貴社名	ご担当者名	様
	電話	メールアドレス	
	送付先住所		
		損保代理店をしている	<input type="radio"/> はい
		少額短期代理店をしている	<input type="radio"/> はい

[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 住友不動産九段ビル7F  
24043営(決)24-015号2407-AD 企認-23-0003