

TAKKEN

宅建 No.361 2026.3.15 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
〒003-0001 札幌市白石区東札幌1条1丁目1番8号 じょうてつビル1階 TEL 011-642-4422
発行人／森尾 薫 編集人／佐藤 公一



瀬尾 昌資 理事が北海道産業貢献賞を受賞
誌上セミナー「宅地建物取引業法の判断基準」
不動産取引紛争事例紹介「媒介業者の説明義務」



撮影地：しかりべつ湖コタン

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。 **北海道** 試される大地 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
▶ 瀬尾 昌資 理事が北海道産業貢献賞を受賞	4
▶ 北海道空き家情報バンク	4
▶ 宅地建物取引士 法定講習について	5
▶ 誌上セミナー「宅地建物取引業法の判断基準」.....	6
▶ 北海道宅建協会から 「住所等変更登記の義務化について」	8
▶ 不動産取引紛争事例紹介「媒介業者の説明義務」	10
▶ 本部・支部活動報告	12
▶ 北海道水資源保全条例に基づく事前届出について.....	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／しかりべつ湖コタン
(河東郡鹿追町)

冬の時期にだけ現れる氷と雪でできた幻の村「しかりべつ湖コタン」。コタンとは、アイヌ語で「村」という意味を持ちます。氷のブロックを積み上げて作られた建物は、青白く透き通り、幻想的な景色を生み出します。凍結した湖の上には露天風呂も設けられ、多くの観光客でにぎわいます。



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

「ストックに本気」柱に内容精査 3月の閣議決定目指し最終審議 国交省が住生活基本計画「案」示す

国土交通省は2月16日、社会資本整備審議会住宅地分科会(分科会長・大月敏雄東京大学大学院教授)の会合を開き、新たな「住生活基本計画(全国計画)」の「案」を提示すると共に、3月に見込んでいる閣議決定へ向け、同計画案の最終審議を行った。構成は「素案」の段階と同様の4部構成で、内容的には極端な変更は見られない。とはいえ、施策範囲の追加・拡充や削除、成果指標の再設定など、具体的な住宅政策や民間市場に影響する部分の記述が数多く変更されているため、改めて全体を把握することが望ましい。

大月分科会長は、新たな「住生活基本計画(全国計画)」全体について、「『ストックを本気で考えよう』が大きな柱。またアフォーダブル、外国人関連、CO₂削減といったテーマへの対応も盛り込まれたが、これらは日本のみの課題ではなく、国際性のある内容になったのではないかと述べている。また宿本尚吾住宅局長は、「今回提示した住生活の(将来的な)姿の実現は、行政だけでは成し得ない。産学、そして居住者が同じ方向を見ていくことが必要だ」と語り、幅広い主体による連携に期待を寄せた。

社会情勢受け記述拡充

今回の「案」において、「素案」段階からの具体的な変更点をたどると、現在及び2050年までの将来に予想される、社会情勢の変化を踏まえた記述の拡充が多い。第1部の「基本的な方針」では、例えば「住宅資金」「多様なライフスタイル」「高齢者を含む単身世帯の増加」「居住支援の土台となるコミュニティ」といった要素への言及が加えられている。

中心となる第2部の「基本的な施策」でも、同様

の傾向が見られた。「施策」は引き続き、「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点と、計11項目の目標に整理しており、各目標の中で記載内容の充実化を図っている。

「ヒト」については、高齢者の増加についての記述を厚くし、それを受けた「生きがいを育む多様な生活機能の整備」等の必要性も新たに言及。住宅のハード面を指す「モノ」の視点では、省エネ化推進に関する内容の拡充など、具体的な施策を追加で盛り込んだ。加えて成果指標について、「素案」では検討中としていた「ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合」を、「2035年に15%」(24年時点は7%)と定めた。「プレイヤー」では今回、「住生活産業の発展」の部分での内容を中心に拡充した。

第3部の「大都市圏における住宅供給等」については大きな変更点が見られないものの、第4部「施策の総合的かつ計画的な推進」では、政府方針を受け外国人関連の施策について、新たに項目を設けた。なお、「別紙」で記載している住宅の基本性能においては、「40㎡程度を上回る住宅」という部分を含め、大きな内容の変更は見られない。

今回の会合で委員からは、これまでの議論を集約した成果として、同案を評価する声が多かった。同時に、「『部分耐震補強』の成果指標」「タワーマンションの建て替え」「(改正住宅セーフティネット法で創設された)居住サポート住宅」といった点の追加を求める意見も挙がっていた。

同会合では、今後の「案」の取り扱いを大月分科会長に一任。3月の閣議決定を目指し、必要に応じた修正や手続きを進めていくこととした。

(住宅新報 WEB より抜粋)

瀬尾 昌資 理事が北海道産業貢献賞を受賞

令和7年度北海道知事表彰の表彰式が、令和8年2月5日(木)、ホテルポールスター札幌において開催されました。

このたび、公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会 理事・総務委員長の瀬尾昌資氏(サントー株式会社)が、「北海道産業貢献賞(住宅都市功労者)」を受賞されました。

瀬尾 総務委員長は、平成3年から宅地建物取引業に従事され、本部および札幌中央支部において、安心・安全な不動産取引の推進に向け、会員向け研修会や市民公開セミナーの開催、並びに宅地建物取引士資格試験の実施運営等に責任者として尽力されてきました。これらの功績が評価され、今回の受賞に至ったものです。

表彰式では、三橋 北海道副知事より表彰状が授与され、瀬尾 総務委員長は「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。今後も業界発展のため、鋭意努力してまいります。」と、受賞の喜びと感謝の言葉を述べられました。



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/>

宅地建物取引士 法定講習について

北海道宅建協会では講習会場にて動画上映による座学講習に加え、オンデマンド配信によるWeb上での法定講習を実施しております。いずれかの講習方法をお選びください。

● Web法定講習

パソコンやスマホで受講期間のお好きな時間にWeb動画を視聴する講習になります。

申込時点で有効期限まで60日以上の間があること等、Web申し込みが可能な方の要件があります。北海道宅建協会のホームページで確認してください。

<https://www.takken.ne.jp/notary/web.html>

● 座学講習

指定日時に会場へお集まりいただき、事前収録されたDVDを視聴する講習になります。

座学方式での講習会は下記を予定しております。ご希望の方は座学方式での申込書を送付いたしますので北海道宅建協会窓口までご連絡ください。(TEL011-611-3761)

開催日	開催場所		定員	受付期間
令和8年 5月19日(火)	札幌	北海道自治労会館 4F大4会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	34	R8.4.20~R8.5.1
6月2日(火)	旭川	北海道宅建協会 旭川支部 旭川市7条通20丁目97-1	20	R8.5.11 ~R8.5.15
6月16日(火)	函館	北海道宅建協会 函館支部 函館市宮前町29番3号	16	R8.5.25~R8.5.29
6月30日(火)	札幌	北海道自治労会館 4F大4会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	34	R8.6.8 ~R8.6.12
7月7日(火)	帯広	北海道宅建協会 帯広支部 帯広市西12条南17丁目4-1	20	R8.6.15 ~R8.6.19
8月25日(火)	札幌	北海道自治労会館 4F大4会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	34	R8.8.3 ~R8.8.7
9月29日(火)	札幌	北海道自治労会館 4F大4会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	34	R8.9.7 ~R8.9.11
11月10日(火)	札幌	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	R8.10.19~R8.10.23
11月17日(火)	旭川	北海道宅建協会 旭川支部 旭川市7条通20丁目97-1	20	R8.10.26~R8.10.30
12月1日(火)	函館	北海道宅建協会 函館支部 函館市宮前町29番3号	16	R8.11.9 ~R8.11.13
12月22日(火)	札幌	北海道自治労会館 4F大4会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	34	R8.11.30~R8.12.4
1月19日(火)	帯広	北海道宅建協会 帯広支部 帯広市西12条南17丁目4-1	20	R8.12.21~R8.12.25
2月2日(火)	札幌	北海道自治労会館 4F大4会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	34	R9.1.11 ~R9.1.15
3月30日(火)	札幌	北海道自治労会館 4F大4会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	34	R9.2.22~R9.2.26

※登録事項(氏名・住所・本籍・従事先)のいずれかに変更がある場合は、座学かWebかを問わず法定講習の受講申込前までに登録総合振興局・振興局に「変更届(様式7号に必要書類を添付)」を提出してください。

※有効期限の半年前から受講可能です。

宅地建物取引業法の判断基準

弁護士 諏訪 博紀



1. はじめに

宅地建物取引業法は、不動産取引を適正化するという観点から、様々な規制をかしています。

さて、規制があるところには、その規制をすり抜けようとする人が必ず出てきます。宅地建物取引業法の該当性が争われた裁判例というのは、そのほとんどが、規制をすり抜けようとする活動に対し、国が規制の網をかけようとした事案であるといっても過言ではありません。また、最近では、国際取引の増加により、意図的か否かを問わず、宅地建物取引業法などの法規制のすり抜けの問題が多くなっているように感じます。

今回は、宅地建物取引業法に該当する行為と該当しない行為の判断基準について、裁判例や国土交通省が出している指針などをもとにして、ご説明をさせていただきます。

2. 山林の売買について、宅地の売買であるとして、宅地建物取引業法の適用を肯定した事案

まず、売買対象の土地が、宅地に該当するかどうか争われた事案を紹介させていただきます。

売買対象の土地は、湖畔沿いにあり、登記簿上の地目が山林で、勾配が約45度の崖地で、土地には樹木が存在し、電気やガスは引き込まれていない状態でした。他方で、土地は区画割りがされており、土地に出入りするための道路も造られている状態でした。売主は、売買契約に先立って、買主に対して、本件土地の近くにある住宅地3カ所をみせたくて売買対象の土地に出向き、売買契約の際には、湖畔沿いで別荘地に適している、価格は本件土地の近くの住宅地に比べて半額程度に設定されている、などと話をしていました。

裁判(大阪地判昭和63年2月24日)では、この土地について、区画割りがされており、また土地に出入りするための道路が造られていたこと、実際には別荘用地として販売活動がされていたことを理由に、宅地であるとして、この土地の売買に宅地建物取引業法が適用されました。

宅地建物取引業法は、宅地若しくは建物の取引に適用される法律です。では、山林や原野の売買については、宅地の取引ではないとして宅地建物取引業法が適用されないのかというと、必ずしもそうではありません。実際に建物の敷地に供されている土地だけではなく、広く建物の敷地に供する目的で取引の

対象とされた土地については、宅地と判断されます。今回の裁判で問題となった土地は、登記簿上の地目は山林で、その現況も樹木が存在する崖地であり、整地されている状態ではありませんでした。しかし、区画割りがされ、かつ別荘用地として販売活動がされているという実態から、将来的に別荘の敷地として利用する目的で取引されているとして、宅地の売買であるとして、宅地建物取引業法の適用が認められました。山林や原野の売買であっても、それだけで宅地建物取引業法の適用から外れるわけではありませんので、注意をしてください。

なお、用途地域内の土地については、宅地の概念が拡大され、仮に建物の敷地に供されることがなくても、基本的には宅地に該当し、宅地建物取引業法の適用対象となりますので、その点も併せてご注意ください。

3. 競売により宅地建物を買受ける行為について、宅地建物取引業法の免許が必要であると認められた事案

この事案は、宅地建物取引業法の免許を受けていない者が、転売で利益を得る目的で、裁判所の競売手続を通じて宅地・建物を多数回にわたって競落したという事案(最高裁決定平成16年12月10日)です。

裁判では、宅地建物取引業法の適用対象となる宅地若しくは建物の売買について、裁判所の競売で落として安く仕入れる行為を除外しているとは到底考えられないとして、競売により宅地建物を買受ける行為についても宅地建物取引業法の適用を認め、この行為について無免許事業の禁止規定に該当すると判断されました。

この事案は、主に、競売により宅地建物を多数回にわたって買受ける行為について免許が必要かどうか争われた事案です。最高裁では、宅地建物取引業法の免許が必要であると判断されました。犯罪行為への加担と評価される危険性がありますので、宅地建物取引業者としては、無免許の人による競売での落札に対し、アドバイスを行うなどの関与を行わないように、気を付けてください。

また、競売により多数回にわたって宅地建物を落札する人は、当然、物件の転売を試みます。宅地建物取引業者として、この転売の媒介作業を行う、または宅地建物取引業者が自ら当該物件を無免許の人から

買い受ける、などの行為を行った場合、犯罪行為への加担と評価される危険性があります。無免許の人が落札した物件の転売には関与しないように、気を付けてください。

4. 区画割りをして販売する行為について、宅地建物取引業法の免許が必要であると認めた事案

区画割りをして販売する行為について、宅地建物取引業の免許が必要であると認めた事案について、紹介をさせていただきます。

こちらの事案は、従前高校の校庭として用いられていた約2500坪の土地について、廃校後に所有者が、44区画に分割して販売しようとした事案です。裁判ではないのですが、建設省(現在の国土交通省)は、この行為について、宅地を反復継続して売買する行為であり、宅地建物取引業の免許がなければ行うことができないという趣旨の回答を行いました。

宅地の売買を単発的に行う場合には宅地建物取引業の免許は不要ですが、これを反復継続して行う場合には宅地建物取引業の免許が必要です。一筆の土地を区画割して販売する行為は、反復継続して行われる宅地の売買の典型的な事案であり、宅地建物取引業の免許がなければ行うことはできません。

では、一筆の土地を区画割りして販売したものの「すべて知人に売却したのであり宅地建物取引業法の免許は不要である」と主張された場合、この主張は通るのでしょうか。

国土交通省が出している「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」には、広く一般の者を対象に取引を行おうとするものは事業性が高く(宅地建物取引業法の免許が必要となる可能性が高く)、取引の当事者に特定の関係が認められるものは事業性が低い(宅地建物取引業法の免許が必要となる可能性が低い)と記載されており、知人に売却したのであれば事業性が低いと判断されるようにもみえます。しかし、解釈・運用の考え方がいう「特定の関係」とは、親族間、隣接する土地所有者等の代替が容易でないものが該当するとされていることからすると、知人への売却行為については、一般の者を対象とする取引と判断される可能性、すなわち宅地建物取引業の免許がなければ行うことができないと判断される可能性が十分にあると考えられます。

一筆の土地を区画割りして売却する行為については、周辺事情にかかわらず、宅地建物取引業法の免許がなければできないと判断される可能性が高いと思われるので、ご注意ください。

5. 国際取引について、宅地建物取引業法の適用が争われた事案

日本人が、日本の宅地建物取引業者から、海外の

不動産を購入した行為について、宅地建物取引業法が適用されるかどうか争われた事案(東京地判平成29年9月11日)で、裁判所は、宅地建物取引業法の「宅地」とは、日本国内に所在するものをいい、海外物件の売買には宅地建物取引業法が適用されないと判断しました。

では、逆に、海外の不動産業者が、海外の方に、日本の宅地を売却する行為について、宅地建物取引業法は適用されるのでしょうか。

日本国内に所在する宅地建物を取引対象とする限りにおいて、契約当事者が海外の方々であったとしても、日本の宅地建物取引業法が適用されます。日本国内に所在する宅地建物の取引の募集が海外で行われ、購入者が海外の方であったとしても、宅地建物取引業法の各種規制が適用される可能性が高いと思われるので、この点ご注意ください。

6. 情報提供行為にとどまらぬとして、

宅地建物取引業法の適用が認められた事案

この事案は、宅地建物取引業の免許をもたない人が、売主が買い手を探していることを聞いて、買主候補者を現地案内し、売買契約にも立ち会い、売主側の仲介業者から謝礼をもらう、などしていた人について、無免許事業の禁止規定に該当するかどうか争われた事案です。

裁判(大阪高判昭和44年12月16日)では、この事案について、当事者を現地に案内したり、契約成立の現場に立ち会うなど、進んで契約の成立に尽力しているとして、媒介行為に該当するとして、無免許事業の禁止規定に該当すると判断されました。

単に宅地建物の売り情報や買い情報を提供するだけでは、宅地建物取引業法が規制する媒介に該当しません。しかし、情報提供にとどまらず、取引条件の交渉や現地案内まで行くと、契約成立に向けて尽力する行為といえ、媒介に該当します。そして、この媒介を、ビジネスとして行う場合には、宅地建物取引業法の免許が必要となります。

さて、情報提供行為にとどまらず媒介に該当してしまうというタイプの事案については、宅地建物取引業法の免許を持たない人が、宅地建物取引業者とタッグを組んで行うことがほとんどですので、宅地建物取引業者も犯罪行為に関与してしまう危険性があります。特に、海外の方々が購入者となる場合に、海外の方々の買い情報を持っている人が取引に関与するケースも珍しくはないと思いますので、ご注意ください。

北海道宅建協会から

住所等変更登記の義務化について

所有者不明土地の発生を予防するため不動産登記法を一部改正

国は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（所有者不明土地法一令和3年一部改正）に基づき、相続登記を義務化（令和6年4月1日施行）するなど、所有者不明土地の発生予防とその解消を図るための措置を講じていますが、今般、当該措置の一環として不動産登記法が一部改正され、住所等の変更登記が義務化されます。

4月1日より、住所等の変更登記が義務化される

今回の改正により、不動産の所有者（登記名義人）は、氏名や名称又は住所について変更があったときは、変更のあった日から2年以内に、変更の登記申請をすることが義務付けられます。住所等の変更登記の義務化は、令和8年4月1日より施行されます。

R7.3.28 法務省

住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン（概要）

所有者不明土地等の発生予防を目指す「住所等変更登記の義務化」の施行まで残り1年となり、新制度の開始に向けた環境整備策や予定している運用上の取扱い等を明らかにし、国民に新制度の十分な理解と適切な対応を促すことを目的とするもの

新制度の内容【令和8年4月1日施行】

- 不動産の所有権の登記名義人に対し、住所等を変更した日から**2年以内**に、変更登記を義務付ける。正当な理由がないのにその義務に違反したときは、5万円以下の**過料**の適用対象。施行日前の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（猶予期間あり）。
- 登記名義人の負担軽減のため、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき**職権**で**変更登記**することができる仕組みを新設する。

住所等変更登記の義務化に向けて進める環境整備

- **検索用情報の申出・会社法人等番号の登記**がされている場合には、他の公的機関との情報連携により、登記官が**職権**で**住所等の変更登記**を行う（義務は履行済となる）。
 - 個人
 - ① 検索用情報（生年月日等）の申出
 - ② 法務局側で定期的に住基ネットに照会
 - ③ 住所等に変更があれば本人の了解を得て、職権で変更登記
 - 法人
 - ① 会社法人等番号の申出
 - ② 商業・法人登記上で住所等に変更があれば不動産登記システムに通知
 - ③ 職権で変更登記

R7.4.21先行施行 R6.4.1先行施行

住所等変更登記の義務化の運用方針の決定

- 国民の自発的登記申請を促しつつ、法務局における運用の透明性・公平性を十分に確保する。省令・通達を定めて公表予定
- 登記官が義務違反の事実を把握しても、**直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、あらかじめ義務を負う者に催告を実施**する。催告に応じて変更登記をした場合は、過料通知は行わない。

- 「**正当な理由**」が認められる類型を明示。これらに該当しない場合でも、登記官が**個別事情を丁寧に確認して、判断**する。
 - ①検索用情報の申出・会社法人等番号の登記がされているが、職権登記手続がされていない場合
 - ②行政区画の変更等による住所変更の場合
 - ③重病等である場合
 - ④DV被害者等である場合
 - ⑤経済的に困窮している場合

住所等変更登記の義務化に向けた周知・広報

- 住民に身近な自治体、専門資格者団体等と連携し、一段と**きめ細やかな幅広い周知・広報を、政府を挙げて実施**

施行前に住所等が変更になった場合も、変更登記義務有り

施行日である令和8年4月1日以前に住所等を変更した場合についても、その変更登記をしていない場合には義務化の対象となり、令和10年3月31日までに変更登記をする必要があります。

法人の場合も、変更登記義務有り

なお、法人の場合も、変更登記の義務が課されています。

【法人の場合】

- (1) 本店を移転した場合に、不動産登記簿に記載されている住所（本店の所在地）を変更する登記
- (2) 社名を変更した場合に、不動産登記簿に記載されている名称（社名）を変更する登記

変更登記の義務を怠った場合は？

正当な理由がないのに住所等変更登記の義務を怠ったときは、5万円以下の過料の適用対象となります（ただし、登記官が義務違反の事実を把握しても、直ちに裁判所への通知（過料通知）を行うことはせず、登記官が過料通知を行うのは、義務に違反した者に対し相当の期間を定めて義務の履行を催告したにもかかわらず、正当な理由なくその期間内に申請・申出がされないときに限られる、としています。）

法人も！

不動産の所有者の方へ

住所・名前の変更登記が義務化されます

令和8年4月1日から

POINT 1 住所・名前の変更の日から**2年以内**に登記！
※正当な理由なく義務に違反した場合、5万円以下の過料が科される可能性があります

POINT 2 **義務化前**の変更も対象！
※義務化前に住所・名前に変更があった場合は、令和10年3月末までに登記する必要があります

POINT 3 **スマート変更登記**でらくらく安心！
※かんたん・無料の手続きをしておけば、その後は法務局で住所・名前の変更登記をします

スマート変更登記のご利用方法は裏面をご覧ください

法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

詳しくは、法務省ホームページへ
住所等変更登記 [検索](#)

スマート変更登記のご利用方法

個人の方 **検索用情報の申出をするだけ！** 詳しくはこちら ▶ (法務省HP)

1 令和7年4月21日より前に不動産の所有者として登記されている場合
2 令和7年4月21日以降に不動産の所有者として登記する場合

① 検索用情報の申出 (無料)
② 変更の意思を連絡 (メール)
③ 本人の了解

④ 登記の申請書に
⑤ 新たな所有者となった方の氏名
⑥ 氏名・ふりがな
⑦ 住所
⑧ 生年月日
⑨ メールアドレス
を記載して申請する

⑩ 職権で変更登記 (非課税)

法人の方 **会社法人等番号の申出をするだけ！** 詳しくはこちら ▶ (法務省HP)

1 令和6年4月1日より前に不動産の所有者として登記されている場合
2 令和6年4月1日以降に不動産の所有者として登記する場合

① 会社法人等番号の申出 (無料)
② 職権で変更登記 (非課税)

④ 通知
⑤ 商標・法人登記システム

日本国外に居住している方や会社法人等番号のない法人は、スマート変更登記をご利用できないため、住所・名前に変更があった場合には、「住所等変更自己の申請」をする必要があります。

住所・名前の変更登記について知りたいときは

全国の法務局では、**手続案内(予約制)**を行っています

各法務局の案内についてはこちら ▶

ウェブ登記手続案内についてはこちら ▶

専門家(司法書士、弁理士)に相談したい場合は、こちら ▶

日本司法書士会連合会のホームページ ▶

日本弁理士会連合会のホームページ ▶

「スマート変更登記」サービスが利用できる

今回の住所等変更登記の義務化に関しては、事前に所定の手続を行うことにより、手続後は、住所等の変更がある度に自身で登記申請をしなくても、法務局が職権で住所等変更登記をするサービス（スマート変更登記）が利用できるようになります。

詳細は、法務省ホームページ（住所等変更登記の義務化特設ページ）をご覧ください。

[法務省：住所等変更登記の義務化特設ページ](#)



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. 秋 No. 139号より

—媒介業者の説明義務—

市街化調整区域の分家住宅の利用制限につき、媒介業者は説明義務を履行したとして買主相続人の請求を棄却した事例

(東京地判令6・1・25 判例集未搭載)

市街化調整区域の土地建物を購入した買主の相続人が、購入しても法律上居住できないことを告げず、具体的な説明を行わなかったとして、媒介業者らに対し損害賠償金の支払などを求めた事案において、利用制限について、重要事項説明書の記載を読み上げられる形で説明を受けた上で売買契約を締結したなどとして、その請求が棄却された事例

1 事案の概要

買主の相続人X(原告・二女)は、亡父母より土地建物(本件不動産、建物はいわゆる分家住宅)を相続した。

亡父母は、もともと別の場所の住宅を所有し居住していたが、その住宅を売却する契約を締結。長男(訴外)は、その頃から自己の資材置き場を探していた。

平成29年1月、媒介業者Y2(被告業者)は長男に対し、本件不動産が市街化調整区域内に所在する建物付きの土地であり、建物は開発許可申請者以外の者が使用できず、再建築もできないものであるという利用制限について紹介した上で説明した。

Y2は長男及び亡父母の希望により現地案内し、亡父母は購入申込みを行った。Y2は長男及び亡父母に対し、本件不動産の前記利用制限について再度説明した。

売買契約に先立ち、亡父母はY2から本件不動産の内容について重要事項説明を受けた。当該重要事項説明書には、「本物件は市街化調整区域内にあるため、原則として建築物の建築はできません。また、現在ある建築物については増・改築、再建築できません。現在

ある建物は、都市計画法第34条第10号ロにもとづき、同法第29条の開発許可を受けて建築されています。ただし、当該開発許可は、申請者Y1(被告・売主)の自己居住のための建築物(専用住宅)として許可されたものであり、申請者以外の第三者が当該建築物を建築し、使用することはできません。申請者以外の第三者が使用する場合、特定行政庁から是正措置を命じられる場合があります。」との記載があった。

本件不動産は、長男の自宅から比較的近いところにあり、亡父母は建物に居住し、長男は土地を資材置き場として使用した。

Xは、令和2年9月頃、亡父母の具合が悪く、本件不動産の売却を考えて不動産業者に聞いたところ、本件不動産に利用制限があることを知った。なお、Xは、長男及び亡父母のいずれからも、本件不動産の利用制限について聞かされていなかった。

その後本件不動産を相続したXは、購入しても法律上居住できないことを告げず、具体的な説明を行わなかったなどとして、Y2らに対し3383万円余の支払等を求める訴訟を提起したが、原審はXの請求をいずれも棄却したため、Xがこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

＜売主Y1が手続をフォローすべき義務＞

Xは、Y1において、本件売買契約上、亡父母による開発許可が認められるために手続をフォローすべき義務があるところ、そのような義務を履行していないと主張する。しかし、市街化調整区域内でいわゆる分家住宅を建築したY1が当該不動産を第三者である亡父母に売却した本件において、亡父母が新たに開発許可を受けることができる具体的な蓋然性は明らかではなくかかる手続を援助等する義務を認めるべき根拠も明らかではない。そうすると、Xの主張は、前提となる義務の発生を認めることができず、採用することができない。

＜媒介業者Y2の説明義務違反の有無＞

亡父母は、Y2から、本件売買契約に先立つ重要事項説明において、本件不動産の利用制限について、重要事項説明書の記載を読み上げられる形で説明を受けたものであり、これにより、媒介業者において説明義務を履行したものと見える。

Xは、亡父母が本件不動産を居住目的で購入しており、重要事項説明書の読み上げでは不十分であったとして、Y2の説明義務違反を主張する。しかし、亡父母が本件不動産を居住目的で購入したものの、Y2の重要事項説明に不十分などところがあるとはいえない。

＜売主代理人Y3の説明義務違反の有無＞

Y3は宅建業者ではないものの、宅地建物取引士であったところ、本件売買契約上の売主の代理人となったことが認められる。

認定事実によれば、亡父母は、本件売買契約に先立ち、Y2から本件不動産の利用制限について説明を受けていたものと認められ、その説明が不十分であったとは認められない。そうすると、Y3において、本件売買契約上の付随義

務又は信義則上の義務として、本件不動産の利用制限について説明義務を負い、これを怠ったとまでは認められない。

＜当審におけるXの主張に対する判断＞

(1)Y1は、亡父母及び長男に対し、本件不動産の紹介に先立ち、利用制限のある不動産を紹介して、その利用制限を説明し、長男は、長女が問い合わせた利用制限がない不動産につき、希望と異なるとして、亡父母を現地に案内することもなかったこと、(2)その後、Y2が、亡父母及び長男に対し、利用制限のある本件不動産を紹介した上、利用制限についても説明し、亡父母及び長男がこれについても現地への案内を希望したこと、(3)亡父母は、本件不動産の利用制限について、重要事項説明書の記載を読み上げる形で説明を受けた上で本件売買契約を締結したこと等の経緯に照らし、かつ、本件全証拠に照らし、Xの指摘する各事実等を考慮しても、亡父母がY2に対して、居住目的であることを伝えたことは認められず、また、X主張の義務があったことを基礎付けるに足りる事情等も認められない。

3 まとめ

本件は、市街化調整区域のいわゆる分家住宅の利用制限について、媒介業者が紹介にあたり買主へ説明したこと、重要事項説明書記載の読み上げを行ったことなどが認められて買主相続人の請求が棄却された事例であり、参考になると思われる。

市街化調整区域内に存する分家住宅の利用制限については、トラブルが時折見受けられることから、建築制限だけでなく利用制限も十分に調査することが必要であると思われる。



01

室蘭

あれこれなんでも相談会へ参加

室蘭支部（山下正純支部長）では、2月14日（土）室蘭市市民会館にて、室蘭東ロータリークラブ主催の「あれこれなんでも相談会」に共催で「無料相談会」を開催いたしました。

毎年、各分野の職種で活躍する同クラブ会員が法律や教育、保険などの悩み事に応じる相談会を企画しており、今年も共催により北海道税理士会室蘭支部、札幌司法書士会室蘭支部と共に同会場にて「無料相談会」を行いました。

各種専門家が一堂に会して還付申告

や法律・登記相談、不動産に関する悩み事など市民の相談に対してワンストップで解決策を提案し、当支部相談員は各専門家と連携して適切な助言



をおこないました。

今後も公益事業の一環として同事業へ継続的に参加し、地域社会に貢献できるよう努めて参ります。



02

苫小牧

令和7年度要望書を提出

苫小牧支部（渡邊武志支部長）では、2月12日（木）苫小牧市金澤市長に対し、7項目の要望書を提出しました。

- ① 空き家対策について
- ② 苫小牧駅前再開発について
- ③ ラピダス関連情報の共有について
- ④ 住宅確保要配慮者への対応について
- ⑤ 相続登記義務化の周知強化について
- ⑥ 宅建士試験会場について
- ⑦ 北海道日本ハムファイターズ2軍本拠地の誘致について

空家問題解消などの地域経済の活



性化に関連したものほか、宅建士試験業務の実施に係る協力体制の必要



性についてなど、活発な懇談の機会となりました。

03

空知

不動産無料相談会を開催

空知支部（川原由匡支部長）では、2月14日（土）滝川市まちづくりセンターみんくるにて不動産無料相談会を開催しました。

今回の相談会は滝川市での開催とな

りました。当日は、保有している土地の売却についての相談などが寄せられました。空知支部の相談員が適切な対応などアドバイスをしました。



「ハトマーク宅建士バッジ」の販売について

全宅連傘下の(一財)ハトマーク支援機構が製作・販売する「ハトマーク宅建士バッジ(価格 1個 4,000円)」を、当協会が窓口となって販売することになりました。

「ハトマーク宅建士バッジ」は、宅地建物取引士で、当協会の会員企業に従事する者であれば、1名につき1個を購入することができます。

購入の際には、本人確認及び宅地建物取引士であることの証明等に係る申請書類の提出が必要です。

詳細につきましては、本部・支部事務局へお問合せください。

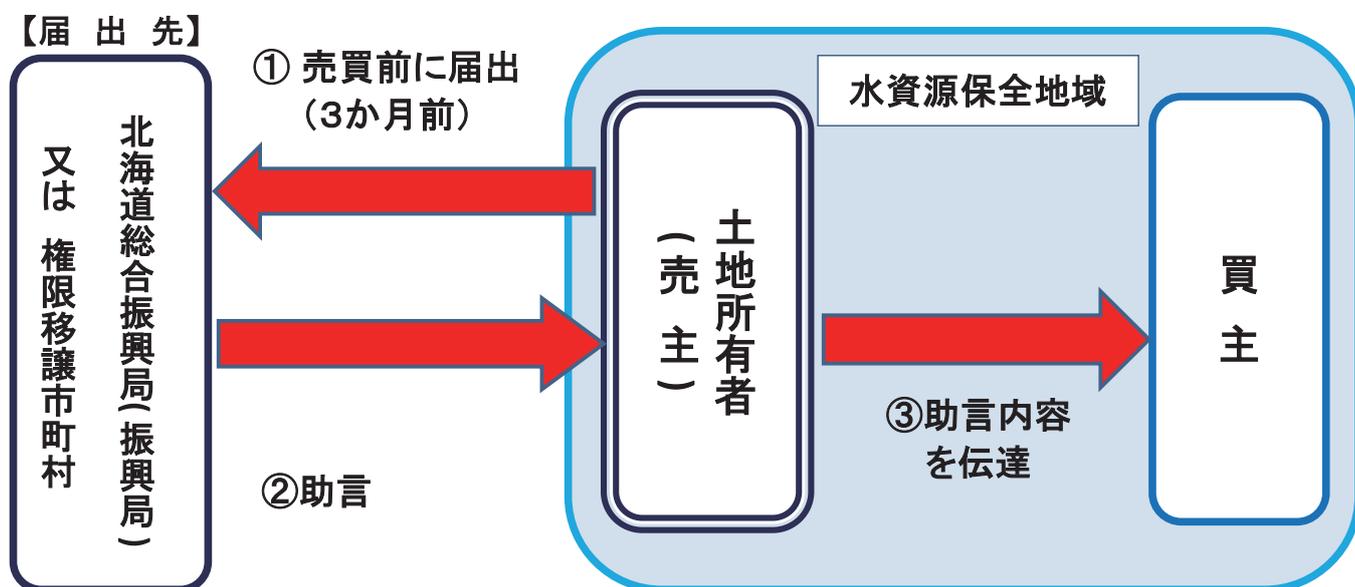


北海道 北海道の水を守るために、
『北海道水資源の保全に関する条例』が施行されています。

水資源保全地域内で土地売買などを行う場合は、
3カ月前までに知事への届出が必要です。

水資源保
全地域と
は？

生活、農業、工業等の目的に用いられる水源の取水地点及びその周辺の区域で、その土地の所有や利用状況を勘案し、水資源の保全のために特に適正な土地利用の確保を図る必要があると認められる区域で、市町村長からの提案を受け、知事が指定した区域です。



権限移譲市町村: 稚内市、北斗市、倶知安町、上富良野町、下川町、枝幸町、厚真町、むかわ町

北海道水資源の保全に関する条例について

<https://www.pref.hokkaido.lg.jp/ss/stt/mizusigen/mizusigen.html>

※指定地域が確認できます。

北海道総合政策部計画局土地水対策課



今年度の宅地建物取引士講習のお知らせ

令和8年3月から7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8年 3月24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8年3月2～3月6日
5月19日(火)	北海道自治労会館 4F第4会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	34名	令和8年4月20～5月1日
6月 2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8年5月11～5月15日
6月16日(火)	北海道宅建協会 函館支部 函館市宮前町29番3号	16名	令和8年5月25～5月29日
6月30日(火)	北海道自治労会館 4F第4会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	34名	令和8年6月8～6月12日
7月 7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8年6月15～6月19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8年1月～2月)

1月16日	第7回研修委員会	1月29日	第3回相談業務委員会
1月20日	宅地建物取引士法定講習(帯広)	2月 2日	第2回企画事業委員会
1月27日	宅地建物取引士法定講習(札幌)	2月13日	第6回四役・総務財務委員長会議
	第2回情報提供委員会	2月26日	第4回相談業務委員会

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: **2,820** 準会員: **465** 合計会員数: **3,285** (1月末現在)

 会員 宅建協会
 入退会 情報

入会会員

 (R7. 12/1~R8. 1/31)

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)9711	(株)ジースペース	札幌北	石狩(1)9724	(株)テナント札幌
札幌中央	石狩(1)9719	hachi. (株)	苫小牧	胆振(1)1083	(株)ゴールデンハート
札幌東	石狩(1)9712	(同)トラモント	北見	オホ(1)455	岡村建設(株)
札幌西	石狩(1)9714	(株)サンコート	釧路	釧路(1)574	アイコーポ不動産(株)
札幌南	石狩(1)9706	(株)リノエスオフィス	札幌中央	大臣(7)5489	(準)エスリード(株) 北海道支店
札幌北	石狩(1)9715	(株)Life Smile	北見	オホ(14)90	(準)(株)宅建 アパマンショップ網走店

退会会員

 (R7. 12/1~R8. 1/31)

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(16)237	北海道勤労者住宅生活協同組合	札幌北	石狩(1)9289	平和建匠(株)
札幌中央	石狩(3)8002	(有)ヒノデエステート	小樽	後志(4)356	日本ハーモニー・リゾート(株)
札幌中央	石狩(2)8583	(株)プライムホーム	旭川	上川(5)1000	中央宅建センター(有)
札幌中央	石狩(1)9001	(株)ノースライン	旭川	上川(3)1132	(株)ウィッシュ
札幌中央	石狩(1)9520	(株)拓世建設	帯広	十勝(9)443	かじはら
札幌中央	石狩(1)9612	(株)アリガプランニング	北見	オホ(4)378	(有)ケイズライフ
札幌東	石狩(7)5836	(株)村本	釧路	釧路(5)489	アイ・コーポレーション(有)
札幌東	石狩(3)7896	(株)アスクゲートトラスト	札幌中央	十勝(5)601	(準)(株)日専連ジェミス 札幌支店
札幌東	石狩(3)7927	(株)アヴァント	札幌中央	石狩(2)8340	(準)とんとん住宅販売(株) 中央店
札幌南	石狩(3)8081	(株)緑風舎建築工房	札幌北	石狩(2)8842	(準)SK(株) 東支店
札幌北	石狩(7)5922	(有)アクトライフ	旭川	上川(5)1064	(準)(株)タナカ クリエイトホームズ旭川店
札幌北	石狩(4)7203	(有)開成地所	旭川	上川(3)1146	(準)(株)ホームスター旭川中央支店
札幌北	石狩(2)8464	スミタspartner(株)	帯広	大臣(3)8095	(準)(株)コミーズ 帯広店
札幌北	石狩(2)8944	(株)KKコーポレーション			

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



事務局
協会

事務局
支部
 渋田 諒 正職員 令和8年2月16日付採用

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 [ホームページ](https://www.takken-fk.co.jp) <https://www.takken-fk.co.jp> 宅建ファミリー共済 検索

Web・FAXまたはお電話で! 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 <input type="radio"/> はい <input type="radio"/> いいえ 少額短期代理店をしている <input type="radio"/> はい <input type="radio"/> いいえ