TAKKEN

宅建ほっかいどう

No.365
2026.11.15

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／髙橋　雅彦

最新判例に学ぶ不動産取引の注意点
地価動向調査結果
不動産取引紛争事例紹介「耐震基準の説明」



撮影地：北海道大学　イチョウ並木

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
宅建試験で犯罪収益移転防止法が出題 …… 4
誌上セミナー「最新判例に学ぶ不動産取引の注意点」 … 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「耐震基準の説明」 …… 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／北海道大学
イチョウ並木
（札幌市）

北13条通りのイチョウ並木は、道路の両側に並ぶイチョウが例年10月下旬から一斉の黄金色になり、見ごろとなります。約380mもの黄金トンネルを歩くと、頭上からは爽やかな秋の香りが漂い、足元には落ち葉の絨毯が広がります。「北大金葉祭」のライトアップでは、夜の闇に浮かび上がる並木が幻想的な景色を生み出します。

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。

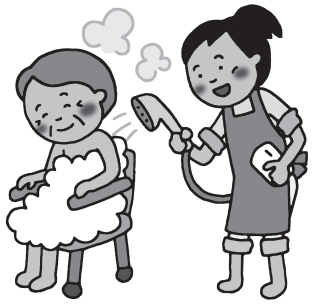
News Flash
［ニュースフラッシュ］

NEWS 1 高齢者の入浴事故予防図る「浴槽レス浴室」の設計指針案公表　国総研

国土交通省国土技術政策総合研究所(国総研)はこのほど、浴槽を設けずに入浴する「浴槽レス浴室」の設計ガイドライン案を公表した。在宅高齢者の入浴中の溺水事故防止や、介護時の負担軽減を目的に、利用者の安全性や移動、介助のしやすさを確保するための浴室の広さなどを示した。

近年、国内では在宅高齢者の入浴中の溺水による死者数が増加。国総研の試算では、24年の家庭内溺水死亡者数は7775人に上り、その95%が65歳以上となっている。そこで国総研は21～23年度に「浴槽レス浴室のバリアフリー基準に関する研究」を実施し、介護・入浴介助等の経験者17人を対象として、浴槽レス浴室を模した実大実験装置で検証。自立歩行や歩行介助の場合と、シャワーキャリーなどを使用する場合に分けて必要な空間寸法を検討した。今回はその研究の成果をまとめ、ガイドライン案として整理した。

広さの基準案では、シャワーキャリーと介助者が利用する場合、推奨値を短辺1500ミリ以上、面積2.40平方メートル以上とした。自立歩行者と介助者の場合は短辺1200ミリ以上、面積1.8平方メートル以上を推奨する。戸建て住宅と集合住宅の新築、既存住宅の改修への適用を想定しており、浴槽での溺水事故の低減と在宅介護の負担軽減につながる新たな浴室の提案に役立つことを期待している。



NEWS 2 日米加の政府と関係団体が木造建築の基準や研究で意見交換

日本とアメリカ合衆国、カナダの政府や関係団体等が9月、2026年度「日米加建築専門家会合(BEC)」及び「日米加JAS技術委員会(JTC)」を東京都内で開催し、木造建築に関する建築基準の動向、木材利用の促進施策、技術開発・研究などについて意見を交わした。国土交通省が10月8日に概要を公表した。日本での対面開催は15年以来11年ぶりとなる。

日本からは国交省のほか、農林水産省、建築研究所、日本CLT協会、日本ツーバイフォー建築協会、森林総合研究所が参加。会合では、住宅・建築物における木材利用の取り組みや、工場などで部材を製造する「木造オフサイトコンストラクション」の促進策、建築物のライフサイクルカーボン評価に関する政策を説明。木材利用を促進するための建築基準の合理化や、林産物の日本農林規格(JAS)の改正状況も紹介した。

米国側は、マスティンバー(大型木質建材)の採用状況や、オフサイト工法を巡る業界・社会の課題への対応、米国産木材の地域別ライフサイクルアセスメント(LCA)について説明した。カナダ側は、木造建築の推進施策やプレハブ木造建築に関する手引書、木材製品の炭素量を定量化する取り組みを紹介した。

BECとJTCは、1990年の日米林産物協議の合意に基づいて設立された。木質材料の利用促進や安全な建築工法の普及に向け、各国持ち回りで会合とワーキンググループを隔年開催している。今回は9月16日から18日にかけて開かれ、会場に延べ約30人が参加し、オンラインでも延べ約40人が傍聴。最終日には東京都内の中大規模木造建築物の現地視察も行われた。

(住宅新報WEBより抜粋)

北海道宅建協会から

宅建試験で犯罪収益移転防止法が出題されました。

近年、受験者数の増加が続き、約 24 万人の方々が挑む宅建試験において、令和 7 年に引き続き令和 8 年でも犯罪収益移転防止法に関する問いが出題されました。

令和 7 年度の試験では下記の通り、犯罪収益移転防止法における宅建業者の義務に関して出題されました。

【令和 7 年度　問 44】より

宅地建物取引業者は、犯罪による収益の移転防止に関する法律第 2 条第 2 項の特定事業者に該当するが、宅地建物取引業者 A の行為に関する次の記述のうち、同法に違反するものはどれか。

① A は、土地付建物の売買を行うに際して、当該売買契約の相手方である買主が自然人であったので、氏名、住居、生年月日、取引を行う目的及び職業について、確認した。

② A は、価額が 5,000 万円の土地付建物の売買を行ったとき、直ちに、一定の方法により、当該売買契約の相手方である買主の確認記録を検索するための事項、当該取引の期日及び内容その他の事項に関する記録を作成して保存していたが、当該取引の行われた日から 5 年経過したので、当年度末に当該記録を廃棄した。

③ A は、土地付建物の売買契約の相手方である買主から収受した代金について犯罪により得た収益であるとの疑いがあったので、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出た。

④ A は、取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置を的確に行うため、顧客と実際に接する営業担当者に対する教育訓練を実施した。

一方、令和 8 年度の試験では下記の通り、犯罪収益移転防止法の中でも同法第 8 条に規定されている、「疑わしい取引の届出等」について出題されました。

【令和 8 年度　問 32】より

宅地建物取引業者は、犯罪による収益の移転防止に関する法律第 2 条第 2 項の特定事業者に該当するが、宅地建物取引業者 A の行為に関する次の記述のうち、同法の規定によれば正しいものはどれか。

① A は、宅地の売買や貸借を行うに際して、顧客の属性、取引時の状況等の情報を総合的に勘案して、本人性の疑義や犯罪収益の移転等の疑いが生じた取引に関しては、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出る義務が発生する。

② A は、宅地の売買を行うに際して、相手方である買主が宅地を購入することを急ぎ、市場価格を大きく上回る価格でもいとわない姿勢を示したことにより、資金が犯罪による収益である疑いがあると判断し、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出た。この場合、届け出後に当該契約を締結してはならない。

③ A は、宅地の売買契約の相手方である買主が、取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒んだため、本人性が疑わしく、資金が犯罪による収益である疑いがあると判断し、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出た。この場合、届出をしたことを相手方に伝えてもよい。

④ A は、宅地の売買を行うに際して、当該売買契約の相手方である買主が、決済方法について現金での取引に執拗にこだわる姿勢を示していたことにより、資金が犯罪による収益である疑いがあると判断したときは、売買契約締結後であっても、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出る義務が発生する。

皆さんは解答できましたか？

犯罪収益移転防止法はここ数年で制定された法律ではなく、平成 20 年から施行されています。しかし、不動産業界において同法に関する話を聞く機会が増えたのは、ここ数年であり、当協会にも昨年度から全宅連、警察、国交省と様々な機関から同法についての周知がなされています。

また、宅建試験の出題からも分かるように「不動産業における マネーロンダリング対策（犯罪収益移転防止法）」に国がとても力を入れ、宅建業者のマネロン対策の徹底を呼びかけています。

これらの背景から同法の遵守を徹底した事業活動の心がけを重ねてお願い申し上げます。

北海道開発局 HP より



特に左記記載の「リスク評価書」や「疑わしい取引の届出」などに関する取り組み状況調査を実施し、マネーロンダリング対策が不十分と判断された場合、指導や立ち入り検査の対象となります。

今から同法に則った取り組みの実施、見直し等を行っておくことが重要です。

解答：令和 7 年②、令和 8 年④

最新判例に学ぶ不動産取引の注意点

誌上セミナー

弁護士　諏訪　博紀

0. はじめに

今回は、最新の裁判例をご紹介し、不動産取引において注意すべき点などをお伝えさせていただきます。

1. 土地賃借権の譲渡許可が認められなかった事案

Xさんは、Yが所有する土地を借りて、その土地上に建物を所有していました。さて、土地賃貸借契約からしばらく時が流れたのち、Xさんの子供であるAは、Y側と連絡を取って、建物の借地権を買い取ってもらうか、建物の第三者への譲渡を認めてほしいと伝えました。Y側からは、借地権の買い取りは否定的であったものの、建物の第三者への譲渡については明確に拒否する返事はありませんでした。XさんとAさんは、Y側が建物の第三者への譲渡（土地の賃借権の譲渡）に反対しないと考え、Xさんは、令和５年９月１日に、自分の子供であるAに対してこの建物の所有権を譲渡し、同月２０日に所有権移転登記を行いました。その後、Aは、この建物を株式会社Cに売却しました。結局、Y側は、XさんからAへの建物の譲渡を拒否したことから、Xさんは、Yさんを相手として、借地借家法１９条1項に基づいて、土地賃借権の譲渡許可の申立てを裁判所に行いました。

裁判所（大阪高等裁判所令和6年6月6日決定）は、借地借家法１９条1項は、「借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合に…裁判所は…許可を与えることができる。」と、あくまでも建物譲渡前に裁判所の許可を求めることが求められているとして、XさんがAさんに建物を譲渡した後になされた土地賃借権の譲渡許可の申立ては不適法であるとして、申立てを却下しました。

建物所有目的の土地の賃借人の中には、自身が保有する借地権を金銭化したいと考え、土地所有者に対して借地権の買い取りを求めたり、建物を借地権付きの価格設定で第三者に譲渡することを試みる場合があります。借地上の建物を第三者に譲渡することは、土地の賃借権の無断譲渡にあたり、土地賃貸借契約の解除事由（民法第６１２条）、すなわち借地権の消滅事由となります。借地権の消滅を避けるためには、借地上の建物を第三者に譲渡する場合に、事前に土地所有者から承諾を得る必要があります。土地所有者が承諾しない場合には、賃借人は、土地所有者の承諾に代わる裁判所の許可を求める申立てをすることができます（借地借家法第１９条）。ただ、この申立ては、建物の譲渡が行われる前に行う必要があります。借地上の建物の譲渡の取引に関わる場合には、譲渡前に、書面による土地所有者の承諾があるかどうか、その承諾がない場合には土地所有者の承諾に代わる裁判所の許可が出ているかどうか、確認するよう気を付けてください。

2. 地代不増額特約の有効性が認められた事案

不動産会社であるX社は、その所有する建物の一階部分をY社に賃貸し、Y社は当該箇所で焼き鳥店を経営していました。

さて、この建物は、震度６強から７に達する程度の大規模な地震があった場合、その振動及び衝撃により倒壊する危険性が高いと指摘されています。X社はY社に対して、令和３年９月１日に、同年１０月１８日からこの建物で耐震補強工事を行いたいこと、工期は３ヶ月半程度であること、Y社は４か月間賃料を払わなくても良いこと、賃料の支払い免除以上の補償は行わないこと、という提案を行いました。しかし、Y社は、営業補償が無いことに承諾せず、また営業補償が無いのであればY社の営業に影響がない形での耐震補強工事を行うようX社に求め、X社とY社との間で耐震補強工事に関する話し合いはまとまりませんでした。

X社は、Y社が耐震補強工事を拒んだ点が不法行為に当たるとして、損害賠償を求めて訴訟提起しました。

裁判所（東京地方裁判所令和６年１１月１８日判決）は、民法６０６条２項には、賃貸目的物の修繕について、その保存に必要な行為に当たる場合には、賃借人に受忍義務を課しており、修繕をするにあたって賃貸人は賃借人に対して損害賠償を行う必要が無いことが規定されているものの、賃借人には賃貸目的物を使用収益する権利があるため、民法６０６条２項の賃貸目的物の保存に必要な行為に当たるのかどうかについては慎重に検討すべきであるとしました。そのうえで、Y社は、令和３年９月１日に具体的な工事の開始時期や焼き鳥店を休業する期間を知らされ、その内容もX社から知らされた時点から１ヶ月半余りで工事がスタートし、またY社に対して４ヶ月という相当期間の休業を要し、その間営業補償も行われないというものであって、焼き鳥屋を経営するY社にとって相当な負担を要する結果となることは明らかであったとして、X社に対して営業補償又はY社の営業に影響がない形での耐震補強工事を行うよう求めたY社の行動は不合理ではないとして、Y社の行動は不法行為に該当しないとして、X社の請求を棄却しました。

建物所有者が建物に対して耐震補強工事を行う場合には、民法６０６条２項で規定されている建物の保存に必要な行為に当たるとして、賃借人に対して営業補償を行うことなく耐震補強工事を行うことができるケースが多いとは思います。ただ、だからといって、賃借人に対して一方的に耐震補強工事を行うことを通告するのではなく、ある程度前から耐震補強工事の内容を賃借人に対して具体的に説明をし、また賃借人が営業を続けながら耐震補強工事を行うこ

とが可能かどうかなどについて検討を行う、といったような丁寧なプロセスが必要となりますので注意をしてください。

3. 地代不増額特約の有効性が認められた事案

昭和４５年に、Aさんが所有する土地上に、B社がマンションを建築することとなり、AさんとB社との間で、存続期間を６１年間（２０３１年まで）とする地上権設定契約が締結されました。なお、この地上権設定契約には、B社がAさんに対して地上権設定の対価として７５０４万２０００円を支払うこと、この地上権設定対価以外にAさんはB社に対して地代等金銭その他一切を請求しないこと、という特約条項がありました。

さて、地上権設定から時間が経ち、相続や売買などで権利者が変わりましたが、この地上権設定契約の効力自体は、新権利者に承継されていました。地上権設定の対価である７５０４万２０００円を存続期間６１年間で割った場合、年額は約１２３万０１９６円となります。令和の時代となり、土地所有者であるX（地上権設定者であるAさんの地位を承継している人）がこの土地の地代を鑑定したところ、昭和４５年当時のこの土地の更地価格は１億８０００万円程度でしたが、令和の時代の更地価格は２０億円を超えており、この土地のあるべき正常実質賃料は年額５２０万５０００円という結果が出ました。そこで、土地所有者であるX（地上権設定者）は、地上権者に対して、地代の増額を求めて訴訟の提起を行いました。

裁判では、賃料不増額特約の有効性が問題となりました。借地借家法１１条1項は、地代が不相当となった場合には地代の変更を求めることができることを規定しているのですが、同項但書には、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その特約は有効であり、地代等の増額を求めることはできないと規定されています。裁判所（東京地方裁判所令和６年１０月２５日判決）は、地上権設定契約の時点である昭和４５年と比べて土地の更地価格が１１倍にも高騰し、またAさんという一般人とB社という大企業との間では大きな情報格差があったという事情があったとしても、なお、Aさんは、昭和４５年の地上権設定契約の際に、この土地の価格や地代の相場の変動などにかかわらず、地上権設定の対価である７５０４万２０００円以外の利益は一切取得しないことに合意していたとして、地代不増額特約が有効であると判断し、（Aさんの地位を承継した）土地所有者Xの請求を棄却しました。

昨今の不動産価格の上昇傾向に伴い、土地の地代や建物の賃料を見直したいという要望も増えていると思います。この裁判例は地上権の対価が問題となったのですが、賃貸借契約に基づく賃料についても、賃貸借契約の締結から時間が経って賃料が不相当に低額となってしまった場合には、賃料の増額を求める法的手続を起こすことは可能です。ただ、この事案のような地代不増額特約が存在する場合には、賃料の増額は認められないかたちとなりますので、注意をしてください。

4. がけ条例に関する調査・説明義務が争われた事案

Xさんは、販売されていたA不動産が所有する建築条件付きの土地の購入に興味を持ちました。この土地で建物を建築する建築会社Yは、Xさんに対して、この土地では、地下の車庫を含む地上２階建て4LDKの建物が４２８０万円で建てることができると説明しました。この説明に納得したXさんは、令和元年5月１９日に、A不動産からこの土地を８２００万円で購入し、同年６月２２日に建築会社Yとの間で住宅建築の請負契約を締結しました。

さて、この土地は、もともと急傾斜地であったところ、建築会社Yにおいて建物を建築することができるようにするために平坦な地盤を造成したものであって、高さ２メートルを超える崖の下に位置する形となっており、この土地上に建物を建築する際には、東京都が定めるがけ条例が定める安全対策を講じる必要がありました。Xさんがこの土地を購入した後、建築会社Yが具体的に建物の建築設計作業に着手したところ、この土地で地下の車庫を含む地上２階建て4LDKの建物を建てるためには、がけ条例との関係で、約３０００万円かかる杭打ち工事を別途行わなければならず、他方で杭打ち工事を行わない場合は地下の車庫をなくして建物の重さを減らす必要がありました。

Xさんは、令和２年１２月２４日に、建築会社Yに対して、請負契約を解除する意思表示をし、それに伴い建築条件付き売買であった土地の売買契約も当然に解除となったことから、建築会社Yに対してこの土地の所有権移転登記費用など計３１３万円の支払いを求めて提訴しました。

裁判所（東京地方裁判所令和７年７月１５日判決）は、Xさんが地下の車庫を含む地上２階建て4LDKの建物を４０００万円程度で建てることができ大幅な追加費用の負担は不要であると期待するのが自然であること、建築の専門家である建設会社Yにおいてはこの土地上で建物を建てるにあたって別途安全対策をとる必要性が高いことを想定すべきであること、から、建築会社Yには、信義則上、この土地の売買契約に先立って、杭打ち工事等の追加工事によってXさんに追加費用の負担が生じる可能性があることを説明すべきであったとして、Xさんが求める、この土地の所有権移転登記費用など計３１３万円の請求を認めました。

がけ条例とは、がけの上又は下に建物を建築する場合の規制を定めた条例であり、売買対象地にがけ条例が適用される場合には、買主に想定外の費用がかかることがあります。この事案は、建設会社という専門家の責任が肯定された事案ですが、売買に関与する不動産業者も紛争に巻き込まれる可能性があります。売買に関与する不動産にがけ条例が適用される可能性があるときは、建築士など専門家の調査を経る、売主や買主に対して建築士など専門家への調査依頼を促す、などの対応をとることが安全です。

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に直接連絡します。

(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/

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



地価動向調査結果

札幌は14年連続上昇

北海道の地価2026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0.7%、商業地が5%それぞれプラスとなった。ともに14年連続の上昇だが、伸び率は鈍化。郊外の住宅地では2019年以来となる下落地点が出ている。建築費高騰による需要減退が鮮明になった。千歳市はラピダスによる半導体製造拠点建設工事のピークは過ぎたが、上昇基調が続き、JR千歳駅近くの商業地は上昇率で全国5位につけた。

1㎡当たりの全道平均価格は、住宅地がマイナス0.3%の2万5000円、商業地がプラス0.6%の13万5800円、工業地がプラス4.4%の1万8000円だった。

■ 札幌市 住宅地 ■

札幌市の住宅地は、平均価格が10万9500円で1100円上がった。上昇率の上位を見ると、JR、地下鉄の駅周辺が目立つ。地下鉄東豊線東区役所前から近い東区北14条東5丁目95の83は24年、25年のトップに続き、今回も2位と上位につけた。1位は南区定山渓温泉西1丁目20（1万1000円）の6.8%。コロナ禍が明け、定山渓温泉の入り込みが回復したことが影響した。

住宅地の最高価格は、札幌市中央区宮ケ丘2丁目474の86で1㎡当たり39万1000円。38年連続全道1位で、上昇率はプラス2.1%だった。

■ 商業地 ■

商業地の平均価格は4万6900円増の70万400円。中島公園近くの中央区南9条西3丁目10の99は、17.3%（122万円）プラスで、3年連続の上昇率1位となった。周辺では25年10月に外資系高級ホテルが開業するなどホテル建設が活発だ。都心部では依然としてホテル需要が高い。

■ 工業地 ■

工業地2地点はどちらも前年並みに上昇した。白石区米里5条2丁目2の10はプラス7.4%の6万5500円、西区発寒11条12丁目1020の296ほかはプラス9.8%の4万5000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
ー最近の判例からー

（一財）不動産適正取引推進機構　発行
『RETIO』2026. 春 No. 141号より

ー耐震基準の説明ー

耐震基準を満たさない旨説明せず、適合証明を添付した売主業者に対する買主業者の損害賠償請求が棄却された事例

（東京地判令5•11• 1 2023WLJPCA 1101801）

売主業者のリフォーム再販物件を購入した買主業者が、購入後に耐震基準を満たしていない旨の記載がある建物概要を入手し、売主に対し損害賠償金等の支払を求めたところ、耐震基準適合証明書が添付されていたとしても、本来の価値を上回る代金の支出を余儀なくされたという損害を被ったとは認められないとして請求が棄却された事例。

1　事案の概要

買主業者X（原告）と売主業者Yl（被告）は、平成30年12月、Ylがリフォーム再販する昭和48年築、地上5階建マンションの1室（本件不動産）の売買契約（価額3700万円、本件売買契約）を締結した。

Ylの販売広告には、左上部分に「耐震基準適合証明書取得済み！※耐震基準適合証明書があれば、住宅ローン減税の適用、登録免許税・不動産取得税の減額等のメリットが受けられます。」との記載があり、また、重要事項説明書には、耐震診断の有無「有」にチェックされ、一級建築士Y2（被告）が作成した耐震基準適合証明書が添付されていた。

その後Xは、同月27日までに、売買代金全額を支払い、Ylから引渡しを受けた。

翌年Xは、本件不動産の管理会社から、耐震基準を満たしていない旨の記載がある「建物概要」と題する書面を入手した。同書面には、本件不動産を含むマンション全体について、平成27年2月に耐震診断を行った結果、耐震基準を満たしていない旨の記載があった。

Xは、平成31年4月、本件不動産を4280万円で売りに出したが、同年6月には、売出価格を3980万円に下げた。

またXは、同年11月、金融機関から聞かれていることを理由に、Y2に対し、耐震基準適合と判断した確認方法について質問する書面を送付したが、Y2からの回答はなかった。

翌年1月Xは、転売先との間で、耐震基準を満たしていない物件であることを特約事項として定めた上で、売買価格を2800万円（㎡単価約38万円）とする転売契約を締結した。

そしてXは、Yl及びY2に対し、現行の耐震基準を満たさない旨の説明がなかったなどとして、重要事項説明義務違反を理由とする債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償金990万円及び遅延損害金の連帯支払を求めて本件訴訟を提起した。

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。

<Xの損害について>

Xは、本件不動産は、現行の耐震基準に適合していない上、住宅ローン等の減税も受けることができないため、転売契約における売買代金額である2800万円の価値しかなかったにもかかわらず、本件不動産が耐震基準に適合

していることが前提となっていた本件売買契約において代金額が3700万円とされたことにより、900万円もの余計な支出が発生したという損害を被ったと主張する。しかしながら、本件不動産について、本件売買契約当時、耐震基準を満たさない建物として説明がされた場合、売買価格が2800万円にとどまったことを認めるに足りる証拠はない。

また、認定事実によれば、本件売買契約前後の近接した時期に成立したマンションの他の部屋の取引価格が、いずれも㎡単価が55万円を上回っているのに対し、転売契約における取引価格は、㎡単価38万円余であって、他の部屋の取引事例と比較して相当な低額というべきである。そうすると、転売契約における取引価格が、耐震基準を満たさない建物として説明がされた場合の本件不動産の実勢価格として相当といえるかは疑問があり、売買契約当時の本件不動産の売買価格を推認させるものということはできない。そして、他に、売買契約当時、耐震基準を満たさない建物として説明がされた場合、本件不動産の価値が3700万円を下回っていたことを認めるに足りる的確な証拠はない。

むしろ、認定事実によれば、Y1は、平成29年12月、耐震基準を満たさないことを前提として2900万円で本件不動産を購入した後、フルリフォームに要する670万円余も含めて1023万円余の諸費用がかかることを考慮し、当初4280万円で売却活動を行ったが、金融機関からの借入れ条件との関係で、赤字であっても、本件不動産を売却することとし、Xとの間で、3700万円での本件売買契約を締結したという経緯を踏まえても、適合証明書が添付されたことによって、本件売買契約の売買価格が本件不動産の価値よりも不当に増額されたとは認められない。

なお、専門委員意見は、本件売買契約前後に成立したマンションの他の部屋の取引事例を基礎として、マンション分譲当時の新規販売価格に照らした各部屋の販売単価の比較、取引事例における耐震診断に関する説明の有無や各部屋の改装の内容、市内の中古マンション（70㎡）の価格動向をも踏まえて、本件売買契約当時、本件不動産の比準価格を3477万円と試算した上で、売買価格は、耐震基準を満たさない建物として説明がされた場合であっても妥当と判断するという内容であるところ、その推論の基礎とする事実や推論の過程は合理的であるといえる。また、当該比準価格と売買価格の差も、比準価格と実勢価格の差として合理的な範囲内といえる。この点に照らしても、Xの主張は採用できない。

以上によれば、本件売買契約において、適合証明書が添付されていたとしても、これにより、Xが本件不動産の本来の価値を上回る代金の支出を余儀なくされたという損害を被ったとは認められず、Yの説明義務違反や瑕疵担保責任を検討するまでもなく理由がないから棄却する。

3　まとめ

本件は、売主業者のリフォーム再販物件を、再転売するために購入した買主業者が、購入後に管理会社から耐震基準を満たしていない旨の記載がある建物概要と題する書面を入手し、損害賠償金等の支払を求めたが、損害が認められず棄却された事例である。

本判決後、判決を不服としたXが控訴したが、控訴審にて、Y1とY2が連帯してXに対し50万円を支払う内容等で和解が成立している。

旧耐震のマンションについては、本件のような事例もあることから、トラブル回避の観点より、管理会社から重要事項調査報告書を入手し、売主、管理会社及び管理組合に聞き取り調査を行い、耐震診断実施の場合はその内容を、耐震基準を満たさないことや補修を検討した資料などがあれば、それを買主に交付の上、十分に説明していただきたい。

（調査研究部主任研究員）

本部・支部活動

01 札幌　第41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

9月12日（土）から19日（土）にかけて、「第41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。

初日から晴天に恵まれ、爽やかな空気の中で開会式が行われました。菅野広報委員長による開会の挨拶、大西広報副委員長による始球式を経て、試合がスタートしました。 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。

2日目も天候に恵まれたものの、強風が吹く場面が何度もありました。 強風による土埃により視界が万全ではない中でも、選手たちは集中力を切らさずプレーを行い、無事に全試合が実施されました。

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。宮の森グランドキングと札幌ビッグベア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、宮の森グランドキングが6対3で勝利を収め、13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、瀬尾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。

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たちの成長の場として、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 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11日（土）室蘭市文化センター、8月22日（土）室蘭市生涯学習センターきらん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37組が来場されました。例年に比べ相談件数が大幅に増え、室蘭市内に空き家を所有される方々の意識の高さが伺えました。

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、また室蘭市の空き家等活用支援に係る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所要時間の間際まで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。





03 旭川　宅建不動産相談会を開催

旭川支部（古田秀敏支部長）では、10月4日（日）に公益目的事業として、宅建不動産相談会を KOKOHOTEL 旭川駅前において開催しました。

今年度は事前申込み4組が相談に訪れ、「土地・建物の売却について」から「原野の処分」、「不動産売買のトラブル」など相談内容は多岐に渡りました。

今後も安心してご相談いただける体制を整え、地域の皆さまの不動産に関するお悩みや問題の解決に努めてまいります。



04 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19日（水）寄付贈呈（釧路市役所）
・釧路市へ第42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30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3日（木）不動産無料相談会（釧路市役所防災庁舎）
・第41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。

「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名に付き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。

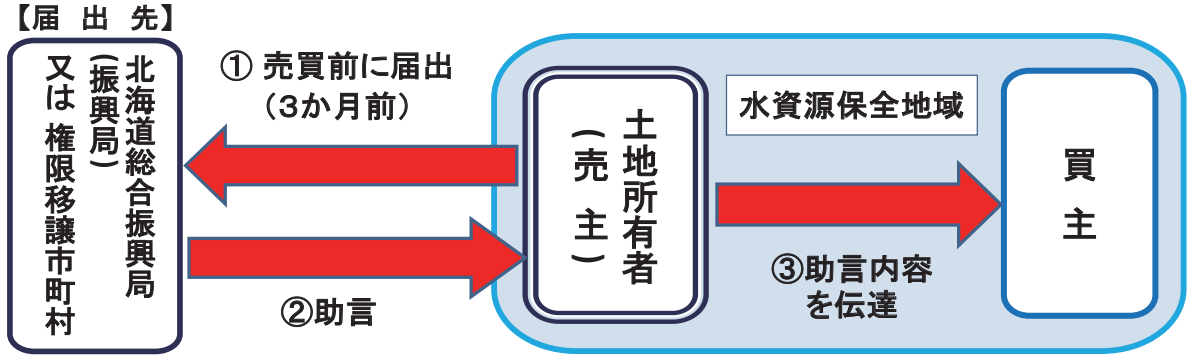
詳細につきましては、本部・支部事務局へお問合せください。

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

（公社）北海道宅地建物取引業協会事務局からのお知らせ
事務局だより From Executive Office



令和8年11月から令和9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。

今年度の宅地建物取引士講習のお知らせ

開催日	講習会場	定員	受付期間
令和8年 11月17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 10月26日～10月30日
12月1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	11月９日～11月13日
12月22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	30名	11月30日～12月４日
令和9年 1月19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	12月21日～12月25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。
※Web法定講習はホームページから随時お申し込いただけます

協会本部事業報告（令和8年9月～10月）

9月 4日	第６回理事会	10月27日	第３回会館建設WG
29日	宅地建物取引士法定講習（札幌）		たっけんライブラリー（札幌 28日まで）
30日	宅地建物取引士試験監督員説明会（札幌）		第２回宅建協会不動産研修会（旭川）
10月18日	令和８年度宅地建物取引士資格試験	29日	新入会員研修会（函館）
23日	新入会員研修会（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：**2,832** 準会員：**454** 合計会員数：**3,286**（9月末現在）

会員 宅建協会 入退会情報



入会会員 *(R8. 8/1～R8. 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	大臣(3)8858	㈱リアント	苫小牧	胆振(1)1088	㈲レイズクリエイト
札幌中央	石狩(1)9819	㈱みんなの	空知	空知(1)540	㈱奥山工業所
札幌東	石狩(1)9812	㈱ＬＡＧ	旭川	上川(1)1332	ＢＲＥＳＴ㈲
札幌西	石狩(1)9763	紡㈱	旭川	上川(1)1333	てふてふ不動産
札幌西	石狩(1)9813	㈲タイコー・プランニング	旭川	上川(1)1335	㈱ｒｏｒｏ
札幌西	石狩(1)9814	㈱マリカ	帯広	十勝(1)826	㈱匠創建
札幌南	石狩(1)9789	㈲ワンステップ	帯広	十勝(1)827	㈱ヤマジョウ
札幌南	石狩(1)9807	ミナト不動産㈱	札幌南	石狩(3)8398	㈱カンエイ実業㈱　月寒営業所
札幌南	石狩(1)9810	㈱ケーエス・ディー	札幌南	大臣(1)10075	㈱㈱SUMiTAS　札幌清田店
札幌北	石狩(1)9804	㈱あんしん地建	札幌北	大臣(1)10533	㈱㈱第一住建　札幌東支店
函館	渡島(1)1296	㈱マツ建工房			

退会会員 *(R8. 8/1～R8. 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(8)5301	㈱ディール企画	空知	空知(6)436	㈱ハタテ
札幌中央	石狩(1)9534	㈱テスタ	札幌中央	大臣(3)8858	㈱㈱リアント　札幌支店
札幌東	石狩(10)4088	㈱財宅企画サービス	札幌東	石狩(8)5672	㈱㈱ジョンソンホームズ 札幌厚別店
札幌東	石狩(6)6454	㈱パルタウン	札幌北	石狩(3)8391	㈱㈱エリアネット　札幌北店
札幌南	石狩(1)9757	シティーズ㈱	函館	石狩(13)2509	㈱北海道セキスイハイム㈱ 函館営業所
札幌北	石狩(16)352	新宅新興建設㈱	苫小牧	大臣(8)4255	㈱㈱スウェーデンハウス 苫小牧営業所
札幌北	石狩(6)6631	澤田不動産㈲	旭川	石狩(15)906	㈱イワクラホーム㈱　旭川支店
札幌北	石狩(4)7226	㈲Ｊ・プログレス	旭川	上川(3)1193	㈱㈱生活プロデュースリーシング ビッグ旭川大町店
札幌北	石狩(2)8912	㈱サン・アイクリーン	旭川	上川(3)1193	㈱㈱生活プロデュースリーシング ビッグ旭川南6条通店
室蘭	胆振(8)709	三井国土開発㈱	帯広	石狩(3)8403	㈱㈱Build I グッドハウスグッド ライフ帯広店
室蘭	胆振(3)975	うえもり宅建	釧路	石狩(5)6884	㈱㈱太平ホーム北海道 釧路支店
苫小牧	胆振(5)923	双栄興業㈱			

令和8年度会費の納付はお済みですか？

令和8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8年度会費		（公社）全国宅地建物取引業保証協会　令和8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

人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

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 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	はい
		少額短期代理店をしている	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、資料請求に対する対する発送、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