

TAKKEN

宅建 No.353 2024.11.15 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「クロスの原状回復ガイドライン」
地価動向調査結果
不動産取引紛争事例紹介「建物瑕疵」



撮影地：青い池

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
▶ 北海道宅建協会から 宅建業法施行規則等の改正(レインズ関係)について	4
▶ 誌上セミナー「クロスの原状回復ガイドライン」	6
▶ 北海道空き家情報バンク	8
▶ 会費の改定について	8
▶ 地価動向調査結果	9
▶ 不動産キャリアパーソン受講申込	9
▶ 不動産取引紛争事例紹介「建物瑕疵」	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／青い池

(上川郡美瑛町)

「青い池」は十勝岳ふもとのブロック堰堤に水がたまって出来た人造湖です。幻想的な青色が魅惑的な風景を生み出しています。びえい白金温泉の下を流れる美瑛川と、その上流にあるアルミニウム成分等を含む硫黄沢川の成分が混じり合い、コバルトブルーの湖面が誕生したそうです。



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

住宅団地再生連絡会議 地域再生法の改正点など共有 全国4市の取り組みも紹介

国土交通省及び全国の自治体、民間企業などで構成される「『住宅団地再生』連絡会議」（会長・横浜市）が10月15日、すまいるホール（東京都文京区）とオンライン配信によるハイブリッド形式で第8回会合を開いた。今回は、改正地域再生法（10月1日施行）に基づく「地域住宅団地再生事業」の拡充内容を始め、住宅団地再生に関連する国の支援策、各地の自治体における先進的事例の発表、有識者による講演などが行われた。

同一時期に大量の住宅供給が行われ、入居世帯の年齢構成が極端に偏っている全国各地の住宅団地では、開発から年月を経た現在、著しい少子高齢化や空き家の増加が進んでおり、街の存続自体が懸念される状況となっている。

同連絡会議は、そうした課題の解決へ向け、17年1月に設立された官民連携組織。国交省等が事務局を務め、地方自治体等225団体と、住宅・不動産分野等の民間企業等71団体が参画（24年6月時点）しており、住宅団地の再生・転換方策について、先進事例の研究・調査や、情報共有等を行っている。

法令と支援制度で後押し

今回の会合では、内閣府の担当者が地域住宅団地再生事業の改正内容について概要を説明。住宅団地再生に取り組む民間団体等で、地方自治体の指定する「地域再生推進法人」が、市町村に対して同事業計画の

策定を提案できる制度の創設が柱となる。

NEWS 2

「立適」有識者会議が議論集約。適切な見直し等の支援へ 国交省

国土交通省の有識者会議「立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会」（座長・谷口守筑波大学教授、23年12月設置）が、議論の取りまとめ案として、「持続可能な都市構造の実現のための『立適+（プラス）』」を10月10日に公表した。

同取りまとめ案では、立地適正化計画（以下、立適）の現状と課題についての分析から、2つの方向性を柱として掲げた。1点目は、立適作成の必要性が高い市町村でも取り組みが進んでいない場合があることから、「必要性を踏まえた更なるすそ野拡大」を進める。2点目は、立適は作成したものの見直しを行っていないケースがあるほか、評価方法が市町村によって異なることを踏まえ、「適切な見直しを推進する『まちづくりの健康診断』体系の確立」を提唱した。

同省は今後、同取りまとめ案の提示した分析と目指すべき方向性を踏まえ、立適の改善に向けた施策の実現を目指す。具体的には、国の評価用レポートや提供データ等を活用した計画見直し手法の「まちづくりの健康診断」の実施体制構築を始め、広域連携の推進、データ整備・標準化、計画作成・見直し推進に向けた人材確保等への支援などを進める予定だ。

（住宅新報WEBより 抜粋）

北海道宅建協会から

宅建業法施行規則等の改正(レインズ関係)について

改正の背景には物件の囲い込みの問題が

不動産取引実務の現場においては、不動産の売却を依頼された仲介業者が、意図的に他の仲介業者に物件を紹介しないといった、いわゆる「物件の囲い込み」がかねてより問題とされていました。

物件の囲い込みは、一般的に、売却の依頼者となる売主からの媒介報酬のほか、買主からも両手取りで媒介報酬を得ることを目論んで行われますが、そのような行為は売却期間の長期化を招くなどで売却依頼主の利益を損なうほか、宅建業者としての倫理に反し、不動産取引市場に対する信頼を妨げることになりかねないとされています。

レインズにステータス管理機能が追加されていたが

そのため、国土交通省は、指定不動産流通機構(レインズ)に対し、物件の囲い込みを予防する措置を講ずることを要請し、それに応える形で、レインズでは、登録画面(物件情報項目)に、ステータス管理機能(取引状況管理機能)を導入し、平成28年1月4日より運用が開始されました。

取引情報とは…レインズ登録物件の取引物件情報の状態を表す項目で、以下の3種類から選択して設定する(入力必須項目)

- (1) **公開中**：客付業者から案内等が受けられる状態の時に設定
- (2) **書面による購入申込みあり**：客付業者から書面による購入申込みを受けた状態の時に設定
取引状況の補足欄に書面による購入申込みを受けた日付を記載
- (3) **売主都合で一時紹介停止中**：売却依頼主の事情により一時的に物件を紹介できないときに
設定取引状況の補足欄に具体的な内容や期間、売却依頼主からの意向を受けた日付を記載

しかし、売却の依頼を受けた媒介業者が、実際にはそのような事実はないのにも関わらず「購入申込みあり」や「売主都合で一時紹介停止中」と登録して、客付媒介業者からの問い合わせ等に応じず、実態として物件の囲い込み行為が一部の業者において続いていることが問題となっていました。

レインズへの登録事項を宅建業法施行規則に明文化

そこで、国土交通省では、物件の囲い込みを予防する機能や効果をさらに高めるため、宅地建物取引業法の施行規則に、レインズのステータス管理機能(取引状況管理機能)における登録物件の取引の申込みの受付に関する状況について定めるとともに、宅建業法の解釈・運用の考え方に、具体的な措置及び取引の申込みの受付に関する状況等の登録内容が事実と異なるときは指示処分の対象とする旨を明示することとしました。

なお、この改正は、令和7年(2025年)1月1日より施行されます。

宅地建物取引業法施行規則(指定流通機構への登録事項)

[令和7年1月1日施行]

第15条の11 法第34条の2第5項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 1 当該宅地又は建物に係る都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの
- 2 当該宅地又は建物の取引の申込みの受付に関する状況
- 3 当該専任媒介契約が宅地又は建物の交換の契約に係るものである場合にあつては、当該宅地又は建物の評価額
- 4 当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合にあつては、その旨

※下線は改正部分

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」

[令和7年1月1日施行]

第34条の2関係 1 依頼者への周知について

依頼者への周知については、特に次の点について注意を喚起することとする。

- (4) 宅地建物取引業者が依頼物件を指定流通機構に登録した場合は、当該宅地建物取引業者から指定流通機構が発行する登録済証（以下「登録証明書」という。）の交付を受けることにより登録されたことを確認するとともに、レイズ（指定流通機構が運営する宅地建物取引業者間の物件情報交換システムをいう。以下同じ。）のステータス管理機能を通じて当該依頼物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容を確認すること。

(1)～(3)、(5)は省略

第34条の2関係 9 指定流通機構への登録等について

(1) 登録証明書の交付時における説明等について

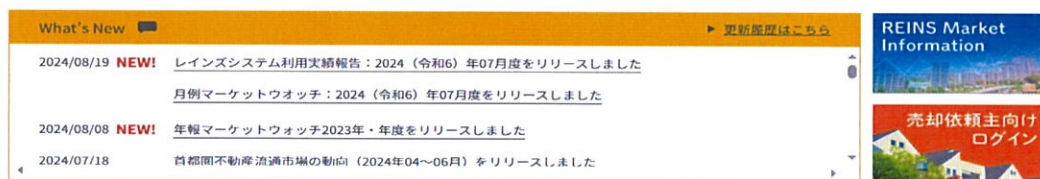
宅地建物取引業者は、指定流通機構に物件を登録したときは、登録証明書を交付する際に、レイズのステータス管理機能を通じて当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容が確認できることに関し、依頼者に対して分かりやすく説明を行うことが望ましい。

なお、宅地建物取引業者が専属専任媒介契約及び専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件について、当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の登録内容が事実と異なるときは、法第65条第1項の指示処分の対象となる。

※下線は改正部分

依頼者に対するステータス管理機能の周知も望まれる

レイズでは、平成28年の取引状況管理機能の導入の際に、売却依頼主が売却を依頼した自己の物件のレイズ登録状況をインターネット上で直接確認できる仕組みも設けられていましたが、「宅建業者は、登録証明書を交付する際に、ステータス管理機能により、登録物件の取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容が確認できることを依頼者に対して分かりやすく説明を行うことが望ましい」旨も改正内容として明記されます。



成約情報の通知についても改正されている

宅建業法第34条の2（媒介契約）に関しては上記の外に、指定流通機構（レイズ）への成約情報の通知についても改正がなされ、令和6年7月1日より施行されています。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」

[令和6年7月1日施行]

第34条の2関係 9 指定流通機構への成約情報の通知について

宅地建物取引業者は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件について契約が成立したときは、法第34条の2第7項及び規則第15条の13の規定により、当該指定流通機構に取引価格を含む成約情報を通知しなければならないこととされているところ、成約情報は、媒介価額の評価を行う際の参考として宅地建物取引業者に提供され、さらに指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報の基になるものであり、不動産流通の円滑化に極めて重要な役割を果たしている。

宅地建物取引業者は、こうした成約情報の通知の重要性や、通知を怠った場合には法第34条の2第7項に違反することとなるという点を十分に認識し、通知義務の履行を徹底すること。

また、一般媒介契約の場合も、指定流通機構に登録した物件については、契約が成立した場合において、当該指定流通機構の定める規程等に従い、成約情報を通知すること。

※下線は改正部分

クロスの原状回復ガイドライン

弁護士 諏訪 裕滋



(公社)全国宅地建物取引業保証協会北海道本部の苦情弁済業務の法律顧問である諏訪裕滋弁護士に弁護士の目から見て問題がある宅建業者について解説していただきます。

1. 原状回復ガイドラインの参考資料の発表

令和5年3月に、原状回復ガイドラインの参考資料が発表されました。

原状回復ガイドラインそれ自体は、平成23年8月に再改訂版が公表され、賃貸不動産の原状回復のトラブルの解決の指針として、実務に大きな影響を与えていました。今回のガイドライン参考資料の発表は、特にトラブルとなりやすい、クロスとフローリングについて、より掘り下げた解説を行うことを目的としています。

原状回復ガイドラインは、もともと裁判所で出された判決の考え方を整理したものです。原状回復のトラブルが裁判所に持ち込まれた場合、裁判官も、まずはこのガイドラインを確認し、ガイドラインの考え方に従って判決を出していると考えられます。そういった意味で、皆様におかれまして、ガイドラインをよく理解しておくことは、原状回復のトラブルの予防につながると思いますので、主に令和5年3月に発表されたガイドラインの参考資料について、解説を行います。今回は、まずクロスについて、解説をさせていただきます。

2. クロスについて賃借人が原状回復義務を負う場合とは？

まず、原状回復義務について、基本的な考え方をお伝えさせていただきます。借りたものについて、通常の使い方によって生じる損耗については、賃貸借にあたって必ず生じる損耗であり、賃借人においてそれを回復する義務はありません。こちらの通常損耗については、賃料に組み込まれていると通常考えられており、通常損耗についても原状回復を賃借人に求めた場合、賃料と原状回復費用の2重取りとなってしまいますので、ガイドラインでは原状回復の対象とされていません。

クロスについて賃借人が原状回復義務を負う場合は、まずは、明らかに賃借人の通常の使用等による結果とはいえませんが、具体的には、①喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着している場合、②ペットによりクロス等にキズが付いたり臭いが付着している場合、③落書きがある場合、④破損がある場合、には、基本的には賃借人がクロスの原状回復義務

を負担します。

次に、基本的には賃借人が通常の住まい方・使い方をして発生するものであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大した場合にも、クロスについて賃借人が原状回復義務を負います。具体的には、⑤台所について使用後の手入れが悪くススや油が付着している場合、⑥賃借人が結露を放置したことにより壁等が腐食した場合(カビが生えた場合)、には、基本的には賃借人がクロスの原状回復義務を負担します。

上記以外のクロスの汚れについては、通常損耗として、基本的には賃借人が原状回復義務を負わないことが多いと思われます。

3. 賃借人が原状回復義務を負う場合の賃借人の負担対象範囲

クロスについて、賃借人が原状回復義務を負うとして、その範囲はどこまでなのでしょう。

ガイドラインでは、賃借人が原状回復義務を負う範囲は、壁面単位とされています。この点について、平方メートル単位という考え方(すなわち、壁面のうち毀損箇所のみ賃借人が負担するという考え方)も存在するのですが、そうすると毀損箇所のみクロスが切接となってしまうので、建物価値の減少を回復することができていないとして、ガイドラインでは壁面単位の考え方が示されています。

他方で、部屋全体のクロス・模様を一致させるという修理方法は、クロス全体が新品となるという点で、賃借人に利益となる(グレードアップとなる)ことから、ガイドラインでは、部屋のクロス全体については、原則として賃借人負担とはしていません。部屋全体のクロスについて賃借人負担となるのは、喫煙のヤニ等により居室全体のクロスが変色したり、臭いが付着しているようなケースに限定されています。

上記1で記載したクロスについて賃借人が原状回復義務を負う場合であっても、賃借人が原状回復義務を負う範囲は壁面単位となります。

4. 賃借人が原状回復義務を負う場合の

経年年数の考慮

例えば、クロスに破損があるなど賃借人が原状回復義務を負う場合、壁面のクロス張替え費用は、全額賃借人が負担することになるのでしょうか。

クロスについては、ガイドラインで耐用年数が6年と定められています。

まず、新築物件の場合や入居時にクロスが張り替えられている場合には、クロスの修繕費用×(72-入居月数)/72が、賃借人の負担金額となります。例えば、3年後に退去する場合は修繕費用の50パーセント(36/72)、4年8か月後に退去する場合は修繕費用の22パーセント(16/72)、が賃借人の負担金額となります。

次に、入居時にクロスが張り替えられていない場合には、クロスの修繕費用×(72-最後のクロスの張替えからの経過月数)/72が、賃借人の負担金額となります。例えば、クロスの張替えから3年経過した時点で入居し、入居後2年で退去する場合は修繕費用の16パーセント(12/72)、が賃借人の負担金額となります。

クロスについて賃借人が原状回復義務を負うとしても、経過年数が考慮されることから、実際に賃借人が負担する原状回復費用は少なくなることが多いと思われる。

さて、6年以上入居した場合(又は最後のクロスの張替えから6年以上経過した時に退去する場合)には、例えばクロスにヤニ等による汚れがついているなど、上記1で賃借人が原状回復義務を負う場合でも、賃借人の負担額はゼロ円となります。クロスの耐用年数が経過した場合であっても賃借人に負担義務が生じるのは、賃借人が故意にクロスを汚損させたような、極めて例外的な場合に限られることとなりますので、ご注意ください。

5. 具体的な計算例

8畳の部屋(天井の面積:13㎡、左右の面積:各10㎡、窓側・扉側の壁の面積計:7㎡)で、クロスの原状回復費用の工事単価が1㎡あたり1200円で、新築時から4年の入居後、退去したとします。左右の壁2カ所に異なる大きさの傷がある場合、賃借人が負担する原状回復費用はいくらとなるのでしょうか。まず、クロスの傷は、通常損耗ではありませんので、賃借人が原状回復義務を負う汚損となります(上記1)。クロスの張替えは壁面単位となりますので、原状回復義務の対象は20㎡(10㎡+10㎡)となります(上記2)。新築時から4年が経過しておりますので、 $1200円 \times 20㎡ \times (24/72) = 8000円$ が賃借人の負担額となります(上記3)。

それでは、同じ部屋、同じ工事単価、同じ退去時で、喫煙のヤニ等により居室全体のクロスが変色したり、臭いが付着した場合、賃借人の負担する原状回復費用はいくらとなるのでしょうか。まず、喫煙による汚損は通常損耗ではありませんので、賃借人が原状回復義務を負う汚損となります(上記1)。喫煙による汚損の場合、部屋全体のクロスが賃借人負担となりますので、原状回復義務の対象は、 $40㎡(13㎡+10㎡+10㎡+7㎡)$ となります(上記2)。新築時から4年が経過しておりますので、 $1200円 \times 40㎡ \times (24/72) = 1万6000円$ が賃借人の負担額となります(上記3)。

クロスの汚損については、賃借人が原状回復義務を負う場合であっても、修繕範囲や経過年数の観点から、賃借人の負担額は高額とならない傾向がありますので、ご注意ください。

6. クロスについて賃借人が原状回復義務を負う特約は有効なのか

以上の話は、特に賃貸借契約書で特約がない場合の話となります。

では、クロスについて、賃借人が原状回復義務を負うという特約を賃貸借契約時に交わしていた場合はどうなるのでしょうか。この場合には、特約が有効であるとして賃借人が原状回復義務を負うのでしょうか、それともガイドラインの考え方が優先されるのでしょうか。

この点について、賃貸借契約書に、赤文字で「賃借人は、本件建物を明け渡すときは、…クロスの張替え…の費用を負担する。」との特約が付されていたケースにおいて、裁判所はこの特約が法的に有効であるとして、通常損耗分も含めて賃借人の負担となると判断しました(東京地判平成12年12月18日)。

ガイドラインでは、通常損耗分の原状回復を賃借人の負担とする特約は、①特約の必要性があり、かつ暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること、という要件を満たす場合には、法的に有効であるとされています。少し小難しい話となってしまいましたが、要は、賃貸借契約書に、通常損耗についても賃借人負担であることが分かりやすく明記されている場合には、法的に有効と判断される確率が高まると考えられます。

クロスの汚損については、賃貸借契約時にこのような特約を付けることで、オーナー側の負担軽減を図る方法も存在しています。

以上

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/>

会費の改定について

本協会は、平成10年に現行の会費に改定以来、26年間に渡り値上げをせず、運営を続けて参りました。

しかし、昨今の物価高騰に伴う諸経費の値上げ(研修会等会場費、広報物等発送費、電気料金等)により、本協会の組織・財務体制を安定的に運営するためには会費の見直しを検討せざるを得ないとの考えに至り、令和7年度から下記のとおり会費を値上げすることが、第13回定時総会(令和6年5月27日開催)において承認可決されました。会員の皆様には、ご負担をお掛けすることになり、大変恐縮に存じますが、何卒ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

1. 会費の改定

	改定額(年額)	現行額(年額)
正会員(本店)	58,000円	53,600円
準会員(支店)	42,000円	37,600円

2. 適用日 令和7年4月1日から適用

令和6年度 地価動向調査結果

北海道地価調査(2024年7月1日時点)によると、札幌市の平均変動率は住宅地が前年比8.9ポイント下降のプラス3.6%だった。建築費の高騰を背景に住宅販売が鈍化していることで、18年以來の低い伸び幅となった。

全用途はプラス5%と12年連続で上昇したが、中央区以外の伸び悩みが響き、7.3ポイント減少している。

近郊の7市町村は、ラピダス進出を要因に20%以上のプラスだった千歳市の商業地を除き、おおむね1桁台の上昇に落ち着いた。

1㎡当たりの全道平均価格は宅地4万8200円。うち住宅地は2万4300円で平均変動率は0.2%。商業地は11万8100円で0.9%伸びた。工業地も物流関係用地の需要が多く、平均価格は6%増の1万5900円。林地は増減なしの84.4円だった。

■ 住宅地 ■

札幌市の住宅地は平均価格が10万7500円で4000円

高い。上昇率1位は東区北14条東5丁目95の83の10(20万6000円)だった。3~9位は北区の西茨戸、篠路、太平などで、地価が高騰する都心部に比べて割安な郊外に住宅を求める動きがある。

市内全体では住宅着工件数が減少傾向にあるが、直近では分譲マンションや戸建てを購入する流れが生まれているもよう。北海道住宅都市開発協会の担当者は、賃貸物件の家賃上昇に伴い7月から契約件数が上向いていると説明。「住宅ローンの固定型、変動型ともに金利上昇が避けられないことから、購入を決断する購入層は一定数いる」とし、動向を注視する。

■ 工業地 ■

工業地2拠点はいずれも上昇幅が拡大した。白石区米里5条2丁目2の10はプラス14.9%の5万5500円、西区発寒11条12丁目1020の296ほかはプラス16.8%の3万7500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』2024.夏 No.134号より

—建物瑕疵—

引渡された改装済建物に建物売買価格を上回る補修費用を要する
瑕疵があったことにより買主の契約解除が認められた事例

(大阪地判令5・5・25 ウエストロー・ジャパン)

改装済中古戸建住宅の買主が、建物に居住困難な雨漏り等があり契約を解除したとして、売主業者の瑕疵担保責任等に基づき、売買代金・契約に要した費用等の支払いを求めた事案において、買主による売主業者の瑕疵担保責任に基づく契約解除が認められ、売主業者に売買代金及び買主が契約に要した費用等の支払いが命じられた事例

1 事案の概要

平成 27 年 10 月、Y(被告・宅建業者)は、a 市内に所在する平成 14 年築の鉄骨造 3 階建ての土地付中古戸建住宅(本物件)を裁判所の競売により 1450 万円で取得した。その競売時の現地調査報告書や評価書には、クロスに変色・カビ汚れがあること等の記載はあったが、雨漏りの存在の記載はなかった。

その直後に Y は、施工業者 A に本物件のクロス張替等の内装工事を発注するとともに、雨漏りの有無の確認を依頼したが、A から雨漏りがあるとの報告は受けなかった。

同年 12 月、家族と居住するために自宅用戸建住宅の取得を考えていた X(原告・個人)は、宅建業者 B から本物件の紹介を受け、その後数回内覧をする等して検討を進めた。

平成 28 年 1 月、B の媒介により X と Y の間で、売買金額を 1900 万円(土地：977 万円余、建物：854 万円余、消費税：68 万円余)とする本物件の売買契約(本契約)が締結され、翌月に決済がなされ、本物件が X に引渡された。

同年 6 月頃、本物件で雨漏りがあり、X は

B を通して Y に連絡したものの、Y からの返答はなかった。

同年 12 月、X は改めて Y に雨漏りがある旨の連絡をしたところ、Y は本物件の屋上防水と濡損したクロス張替の工事を行った。

平成 30 年 4 月頃、前回とは別の箇所で雨漏りが発生し、令和元年 8 月の台風襲来時には外壁化粧柱梁が崩落した。その直後に X は、一級建築士に本物件の調査を依頼したところ、①外壁と化粧柱梁の取合いに腐食と白蟻の食害、②外壁塗装の劣化による剥離・穴あき等、③室内各所の雨漏り跡・発黴等、④鋼梁の発錆・欠損、等の不具合箇所が指摘された。さらに、令和元年 10 月にも雨漏りが発生した。

令和 2 年 1 月に X は Y に対して、Y の瑕疵担保責任に基づき本契約を解除したとして、売買代金の返還を求めたものの、Y はこれに応じなかったことから、同年 6 月に X とその家族は本物件から退去して賃貸住宅に転居し、その後 X は、売買代金・本契約締結に要した費用・転居先の賃借に要した費用等計 3040 万円余の支払いを Y に求めて本訴訟を提起した。

令和3年4月、本訴訟が民事調停に付され、調停委員による現地調査も経て、令和4年2月に調停委員会は本物件の補修費用を少なくとも1014万円余とする意見を示したが、同年3月に調停は不成立となった。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xによる契約解除と売買代金等の支払い請求を認容した。

(引渡し時点で瑕疵があったか否か)

Yは、Xの主張する瑕疵については、引渡し後に発生した地震や台風により生じたものであると主張する。

しかしながら、①外壁と化粧柱梁の取合い部分には設計・施工上の問題があり、腐食と白蟻の食害の程度からすれば、②鋼梁の発錆の程度からすれば、ともに引渡しの相当以前から雨水が侵入していたことが推認できる。したがって、本物件には引渡し時点で隠れた瑕疵があったと認められる。

(修補費用及び本契約の解除の可否)

中立の立場である調停委員会の意見によれば、本物件の補修にはかなり大規模なものが必要とされ、その費用は少なくとも1014万円余を要するとされている。そして、この金額は本契約における建物代金(税込922万円余)を超える金額となることからすれば、その補修を行うことは経済的に合理性を欠き、また現にXの居住にも支障が生じ、外壁化粧柱梁の崩落という重大な事象も発生していることからすれば、XによるYの瑕疵担保責任に基づく契約解除は有効である。

なおXは、Yやその代表者らに対して、不法行為責任に基づく賠償も求めるが、Yらが雨漏り等の存在を認識しつつその告知をしなかったとは認められず、係る主張は認められない。

(Xの損害額について)

前記の通り、本契約はYの瑕疵担保責任に

基づき解除されたことから、YはXから受領した売買代金相当額(1900万円)の返還義務を負う。

本契約締結にあたり、また締結後にXが負担した費用(ローン保証料・支払利息、媒介報酬、固都税等)についても本契約が締結されていなければ支払う必要がなかったものであり、Xの損害と認められる。

外壁化粧柱梁の崩落により第三者に与えた損害をXが賠償した費用、建築士に依頼した調査の費用、弁護士費用もXの損害と認められ、慰謝料も請求の一部(30万円)を認められるが、賃貸住宅の賃借・転居に要した費用については、支払利息の賠償を受けられることにも鑑み、損害とは認められない。(結論)

したがって、Xの請求は2578万円余の支払いを求める範囲で認容する。

3 まとめ

本件は、中古戸建住宅の買主による売主の瑕疵担保責任に基づく契約解除とこれに伴う損害の賠償が認められた事例である。

本事例においては、その修補に建物売買価格を上回るほどの瑕疵が存在したことが認められているが、これに対して売主業者が適切な対応をしていたとは言い難いのではなかろうか。

宅建業者の皆様におかれては、取引の相手方等からの申出に対して、真摯にかつできるだけ速やかに対応することが必要と考えられる。

(調査研究部主任研究員)



01 札幌中央 第39回宅建協会旗争奪少年軟式野球大会を開催

9月14日(土)から16日(月)にかけて、第39回北海道宅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。今年は計12チームが参加し、選手たちの熱い戦いを繰り広げられました。

初日は好天に恵まれました。瀬尾名誉大会長による挨拶、小水広報委員長による始球式が行われ、大会は開始となりました。各チームは日々の練習の成果を発揮し、試合ごとに接戦となりました。

2日目はあいにくの雨となりましたが、主催者側の迅速な対応により、グラウンド整備が入念に行われたことで、安全が確保された状態で試合を開催することができました。

選手は雨の中でも全力でプレーし、観客から大きな声援が送られました。

最終日の3日目には、決勝トーナメントが行われ、日新ベアーズと緑ヶ丘ホーマーズによる激しい戦いが繰り広げられました。両チームの奮闘の末、日新ベアーズが9年ぶりに優勝を納めました。



試合後の表彰式では、遠田副支部長から優勝旗と賞状が授与され、選手たちの健闘を称え本大会は終了となりました。

02 苫小牧 苫小牧市と「企業進出促進に関する協定書」締結

苫小牧支部(渡邊武志支部長)では、8月30日、苫小牧市との間で、「企業進出促進に関する協定書」を締結しました。最先端半導体工場の建設や苫小牧市東部の工業地帯に進出が予想される、企業からのニーズに対応するために、苫小牧市からの要請により準備を進め実現に至りました。岩倉苫小牧市長は「苫小牧にも関連産業の集積が予想されこの機会をとらえていかなければならない」と語り、それを受け、渡



邊支部長も「公益社団法人として宅建業の幅広い職域を生かし、経済波及効



果を享受できるよう尽力したい」と答えました。

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6日(月)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6組が相談に訪れ、「相続した原野について」から「不

動産売買トラブル」、「マンションの管理要領及び原状回復について」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変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14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(月)に公益目的事業として、アートホテル旭川において第14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。

今年度は講師に『相続登記義務化をうけて～やるべきことを事例を交えて～』と題し、司法書士上村修一郎氏、『歩くことから始める健康づくり～ヘルスケアと「健康アプリ」の紹介～』と題し旭川市保健所健康推進課健康企画担当



からそれぞれ貴重なお話をいただきました。



05

北見

地域貢献へ助成金の贈呈式

北見支部（佐藤公一支部長）では、9月13日に、第40回市民ふれあい不動産フェアの共益事業のひとつとして、地域貢献を目的とした助成金を「北見市北見自治会連合会 会長 三原 忠」様へ5万円の寄付を行うことにて、贈呈式を開催しました。

近年どの地域に於いても人口減少の影響を受け町内会の運営財政が悪化

し、活動資金の工面を苦慮している状況を聞き、北見支部 佐藤公一支部長より5万円を贈呈させていただきました。

当日は北海道新聞、北見市広報誌の経済の伝書鳩、2社より取材も行っていただき、三原代表より、「ご支援いただきましてありがとうございます。自治会の運営に有効活用いたします。」と、感謝の言葉をいただきました。



06

北見

第40回市民ふれあい不動産フェア開催

北見支部（佐藤公一支部長）では、9月22日に、オホーツク圏内の中核都市としての北見市の北見芸術文化ホールを会場にて例年開催しておりますが、今年も11:00～16:00の時間帯で開催し、オホーツク管内の一般市民500名を超える来場者が集まりました。

当日は芸術文化ホール多目的広場にてキッチンカー9台出店及び、小麦の奴隷カレーパン販売出店、フワフワ遊具、無料苦情相談ブース、及び、芸術文化ホール多目的広場に隣接しているオホーツク木のプラザ研修室にて「様々な事情により住まいを確保できない方へ」と題した一般向けのセミナーも実施しました。

一般向けセミナーの講師は特定非営利活動法人ワークフェア 代表理事 柳谷君予様にご協力いただき、21名の相談来場をいただきました。

来場された一般市民含めハトマーク不動産団体の周知・認知向上に繋がる不動産フェアになったと感じます。

北見支部単独事業にて、一昨年度より開催した本事業は、今年度は天候に



恵まれず、冷たい風が吹く日で昨年度よりは一般来場数減少となりましたが、今後多くの市民とふれあえる事業へと成長させていきたいと考えます。

07

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20日（火）寄付贈呈（釧路市役所）

・釧路市へ第40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28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19日（木）不動産無料相談会（釧路市交流プラザさいわい）



寄付贈呈

・第39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



不動産無料相談会

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。

(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



今年度の宅地建物取引士講習のお知らせ

令和6年10月から12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6年12月10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	R6.11.18~R6.11.22
令和7年1月21日(火)	北海道自治労会館 5F大ホール 札幌市北区北6条西7丁目5-3	120名	R7.1.6~R7.1.10

※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6年9月~10月)

9月5日	第4回広報委員会	10月7日	第5回理事会
9月9日	第3回会館建設WG		たっけんライブラリー(札幌 9日まで)
	第1回四役・総務財務委員長会議	10月22日	入会研修(函館)
	宅地建物取引士法定講習(札幌)	10月25日	第4回会館建設WG
9月10日	宅地建物取引士法定講習(札幌)	10月28日	宅地建物取引士法定講習(札幌)
9月25日	宅地建物取引士試験監督員説明会(札幌)	10月29日	宅地建物取引士法定講習(札幌)
10月1日	宅地建物取引士法定講習(札幌)		第2回宅建協会不動産研修会(釧路)
10月2日	第2回総務財務合同委員会	10月30日	入会研修(旭川)

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: 2,782 準会員: 468 合計会員数: 3,250 (9月末現在)



入会会員 (R6. 8/1~9/30)

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)9494	(株)北匠建設	札幌北	石狩(1)9512	(株)Relations
札幌中央	石狩(1)9507	(株)Check Estate	函館	渡島(1)1279	(有)福澤建設
札幌中央	石狩(1)9508	(株)トリプルウィン	函館	渡島(1)1280	オフィスクルー
札幌中央	石狩(1)9511	(株)悠賀	帯広	十勝(1)804	(同)不動産の絆家
札幌東	石狩(1)9506	(有)暖	札幌中央	大臣(4)7657	(準)グッドワークス(株) 札幌支店
札幌西	石狩(1)9514	(株)アシュランス	札幌西	石狩(3)7934	(準)(株)常口アトム 第1不動産管理営業部
札幌北	石狩(6)6484	三井ホーム北海道(株)	札幌北	石狩(8)5672	(準)(株)ジョンソンホームズ 札幌東店
札幌北	石狩(1)9504	(株)サン設計事務所	札幌北	大臣(2)9210	(準)(株)ハウスメイトマネジメント 札幌支店

退会会員 (R6. 8/1~9/30)

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
札幌西	石狩(2)8569	不動産リンク(株)	帯広	十勝(5)592	(株)とかち工房
札幌西	石狩(1)8908	(株)バルクリエイト	釧路	釧路(5)460	(有)ライトホーム技研
札幌南	石狩(2)8472	(株)ケイアイホーム	釧路	釧路(1)545	(有)道都エンジニアリング
札幌南	石狩(1)8803	日本総合建設(株)	札幌中央	大臣(10)3492	(準)(株)穴吹ハウジングサービス 不動産事業部北海道不動産課
室蘭	胆振(7)786	(株)内池建設	札幌東	石狩(3)7934	(準)(株)常口アトム 東札幌店
苫小牧	胆振(11)598	(株)benefit苫小牧	札幌西	石狩(15)1122	(準)札幌宅商(株) 西支店
旭川	上川(2)1236	フォーリーフ企画(株)	札幌西	石狩(3)7934	(準)(株)常口アトム 手稲店

令和6年度会費の納付はお済みですか？

令和6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6年度会費		(公社)全国宅地建物取引業保証協会 令和6年度会費	
正会員: 53,600円	準会員: 37,600円	正会員: 6,000円	準会員: 6,000円



人と住まいをつなぎます。



株式会社宅建ファミリー共済
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

宅建ファミリー共済では 代理店を募集しています。

販売にあたってノルマはありません。

安心

「ハトマーク」がついた保険は
宅建ファミリー共済だけ

全国9,583店が代理店登録(2021年3月末)。
多くの皆様から信頼いただいております。



人と住まいをつなぎます。

簡単

事務処理が簡単。
パソコンが苦手な方も安心!

申込方法は「FAX」または「パソコン」からお選びいただけます。
保険契約証兼保険料領収証をその場で発券できます。



便利

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。



充実

賃貸住宅用全商品が**孤独死対応**(特殊清掃費用)

病院など入居住宅外でお亡くなりになった場合でも
遺品整理費用を補償する商品もご用意。

※上記は、新住宅用賃貸総合補償保険の概要を紹介したものです。
詳細は「ご契約のしおり」をご覧ください。



事業用

(事務所・店舗・飲食店)
商品もあります!

多彩な契約方式で 事務負担を軽減!※

現金の
取扱いも
不要に!

契約者が直接保険料を支払う

キャッシュレス方式

保険
申込書の
取付不要!

契約者自身がWebで契約

オンライン方式

※取扱いには各種条件があります。

ぜひこの機会に詳しい資料をご請求ください。

事(共)21-041号

詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で!

FAXの場合は下記をご記入のうえ送付してください。 宅建ファミリー共済 営業部(平日9時~17時受付)

ホームページ <https://www.takken-fk.co.jp> FAX 03 (3262) 8600 TEL 03 (3234) 1151

フリガナ 貴社名		フリガナ ご担当者名	
電話 () ()	FAX () ()	メールアドレス	@
送付先住所 (〒 -)		損害保険代理店をしている <input type="checkbox"/> はい	
		少額短期保険代理店をしている <input type="checkbox"/> 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、個人情報保護法および関連するその他法令・規範を遵守し、資料請求に対する発送、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