

TAKKEN

宅建 No.360 2026.1.15 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



鈴木知事年頭所感、坂本全宅連会長、森尾会長新年挨拶
宅地建物取引業法施行令の改正等について
不動産取引紛争事例紹介「地中埋設物」



撮影地：小樽運河

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 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

▲ 森尾薫会長 新年挨拶	3
▲ 鈴木直道知事 年頭所感	4
▲ 坂本久全宅連会長 新年挨拶	5
▲ 理事会・幹事報告	6
▲ 北海道空き家情報バンク	7
▲ 宅地建物取引士資格試験 実施結果報告	7
▲ 宅地建物取引業法施行令の改正等について	8
▲ 不動産取引紛争事例紹介「地中埋設物」	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／小樽運河(小樽市)

小樽運河は石造倉庫や歴史的建造物が立ち並ぶ観光名所です。夕暮れ時には倉庫群がライトアップされ、幻想的な雰囲気となります。冬季は雪に覆われ、より美しい姿となり、ライトアップイベント「小樽ゆき物語」やスノーキャンドルが彩る「小樽雪あかりの路」の会場にもなっています。



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。



新年のご挨拶



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

会長・本部長 森尾 薫

令和8年を迎え、新年のご挨拶を申し上げます。

皆様におかれましては、健やかに新春を迎えられたことと存じます。

平素は、本協会の運営に際し、格別のご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

我が国経済は、個人消費の持ち直しや、訪日観光客数の増加を背景に、緩やかながらも回復の兆しを見せております。

一方で、国際的な関税問題や物価上昇など、依然として注視すべき課題も多く、先行きの不透明感は拭えません。

不動産業界におきましては、国土交通省が策定した「不動産による空き家対策推進プログラム」により、空き家問題の解決に向けた宅建業者への期待が一段と高まっております。低廉な空き家に係る媒介報酬の見直しやコンサルティング業務の明確化など、流通促進に資する環境整備も進められており、宅建業者が多様化する宅地建物取引に対応すべく、本協会の果たすべき役割はますます重要となっております。

さて、本協会が所有する北海道不動産会館は、昭和49年の竣工以来、地域社会と不動産業界の発展のため、公益目的事業の拠点としての役割を担ってまいりました。

しかしながら、老朽化に伴う維持・修繕費用の増大が見込まれることから、現在地において建替工事を実施する運びとなりました。

令和9年6月の竣工を目途に工事を進めており、工事期間中の本協会事務局は、札幌市白石区東札幌へ移転いたしました。何かとご不便をお掛けいたしますが、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。

新たな会館は、地域社会における公益活動の拠点として、より機能的な施設のもと、一層充実したサービスを提供できる施設となるよう整備を進めてまいります。

さて、本協会では、「ハトマークグループ・ビジョン」に掲げる「安心・安全な不動産取引を実現し、会員・消費者・地域が共に発展する社会を支える存在となる」という理念のもと、公益目的事業を推進いたします。

宅地建物取引業者および一般消費者を対象とした研修会や宅地建物取引士法定講習、宅地建物取引士資格試験の実施など、幅広い事業を展開するとともに、本部・支部の不動産会館における無料相談や、札幌駅前通地下歩行空間での「たっけんライブラリー事業」等を通じて、不動産知識の普及・啓発活動にも積極的に取り組んでまいります。

また、会員皆様のご協力をいただきながら、本会の組織基盤を強化し、安定的な運営に努めてまいります。

結びに、会員皆様の益々の繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。



令和8年 知事年頭所感



北海道知事 鈴木 直道

新年明けましておめでとうございます。皆様には、日頃より道政の推進にご理解とご支援を賜り、心から感謝申し上げます。

昨年を振り返りますと、戦後80年を迎える中、北方領土の早期返還に向け、ご高齢となられた元島民の方々の切実な思いに寄り添い、全ての府省と都府県のご協力を得て全国で署名運動を展開しました。今後も粘り強く取組を続けてまいります。

また、長引く物価高により、道民の皆様の生活や事業者の方々の経営が非常に厳しい状況にある中、累次の経済対策を実施してきており、引き続き必要な対応を進めてまいります。

さらには、様々な環境変化で生じる課題やリスクへの対応が求められた年でした。カムチャツカ半島付近の地震を踏まえた津波避難対策や、青森県東方沖の地震とその後初めて発表された北海道・三陸沖後発地震注意情報への対応、道警察や自衛隊との連携などによるヒグマ対策の強化、養鶏場での高病原性鳥インフルエンザの防疫措置に取り組んだほか、諸外国の政策変更によるグローバルリスクにも対応してまいりました。

そして、新たに制定した北海道こども基本条例に基づき、社会全体で子育てを支える地域づくりを進め、持続可能な医療提供体制の構築にも取り組んできたところでです。

泊発電所3号機については、道民の皆様からいただいた声、関係自治体のご判断やご意見、そして道議会でのご議論を踏まえ、熟慮を重ね、再稼働に同意することとしました。原発の安全の追求には終わりはないとの認識のもと、安全対策などを国や北電に申し入れ、道として防災対策に一層取り組んでまいります。

一方、新千歳空港の旅客数が開港以来最多となるなど観光需要が回復してきている中、北海道のシンボルでもある道庁赤れんが庁舎が大改修を終え、リニューアルオープンから1か月で10万人以上の方々に御越しいただきました。引き続き北海道の歴史・文化や観光情報の発信拠点として愛される施設となるよう取り組んでまいります。

大阪・関西万博では、200名超の踊り手によるアイヌ舞踊が世界の方々に披露されました。また、大盛況となった全国菓子博（旭川）や、初開催の北海道豊かな海づくり大会（小樽）、秋の大収穫祭（札幌）を通して生産者と消費者がつながり、本道の食の豊かさを感じていただけたと思います。

GXやAI-DX産業の集積への動きも急速に進み、ラピダス社の次世代半導体については、4月にパイロットラインが稼働し、3か月後にはメイドイン北海道の基幹部品の試作に成功しました。アジア最大級のAIデータセンターが着工し、本道に陸揚げ拠点を新設する国際海底通信ケーブル事業が国の助成事業に採択され、松前沖と檜山沖が道内初の洋上風力発電の促進区域となるなど、これまでの挑戦が着実に具現化しています。

昨年、国は、経済、食料、エネルギーの安全保障に対し戦略的に投資する方針を掲げましたが、こうした分野で我が国をリードできるのが、まさに北海道です。新しい年は、この追い風を捉え、北海道の未来への戦略を描き、本道の存在感を一層高めていきたいと考えています。

地球規模の気候変動により頻発する自然災害など様々なリスクから道民の皆様の命と暮らしを守ることを最優先としつつ、ゼロカーボン北海道の先を見据え、地域との共生を前提とした良質な投資を呼び込み、環境と経済の好循環の実現を目指すとともに、グローバルな視点に立ち、市町村の特色ある取組を支援し、本道が未来に向けて成長することで、日本の発展にも貢献していきます。

地域の課題解決や新たな産業創出に向けては、半導体やデータセンターといった産業の振興・集積をトリガーに、北海道を実証フィールドとしてAIの活用を積極的に推進し、効果を全道に波及させてまいります。

農林水産業については、生産力向上と持続的発展を両立させ、食料供給地域としての役割を果たすとともに、北海道の「食」の魅力を国内外に発信します。また、4月から導入する宿泊税を有効に活用し、観光の高付加価値化や受入体制の充実強化等に取り組めます。

間もなく、ミラノ・コルティナ冬季オリンピック・パラリンピックが開幕します。本道ゆかりの選手の活躍を心より願っています。

北海道という挑戦の大地で生まれ、成長に向けて灯してきた希望の種火を、皆様と大切に大きく育て、北海道を新たなステージに押し上げていくために全力で取り組んでまいりますので、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

本年が、皆様にとりまして大きな飛躍の年になりますよう心からお祈り申し上げ、新年のご挨拶といたします。



地域不動産の未来を拓く、 団結と挑戦の一年



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 坂本 久

新年明けましておめでとうございます。

平素は、全宅連・全宅保証の活動に多大なるご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

昨年の不動産市場は、金利情勢や資材価格、地価の高騰などにより、消費者の住宅取得が難しさを増す一年となりました。そうした中、本会では令和8年度税制改正として、低未利用地の100万円特別控除や住宅ローン減税制度の適用期限延長を要望し、その実現を果たすことができました。

また、私たち中小宅建業者は、空き家対策や自治体との連携など、地域に根差したきめ細やかな役割を果たし、大手にはない、一つひとつの物件、お客さまに寄り添う姿勢を大切にまいりました。

令和8年は、この「地域密着」という私たちの強みを改めて礎とし、さらなる成長を見据えて歩みを進める一年にしたいと考えております。

まず、あらゆる分野においてデジタル化は確実に広がりを見せています。不動産業においてもIT重説や電子契約の普及、各種データの活用など、日々変化が続いておりますが、本会としては、“安心できる取引環境の整備”を目的として、必要な情報提供や研修の充実を図り、会員業務支援サイト「ハトサポ」などを通じ、実務に役立つ支援を着実に強化してまいります。

次に、私たちの役割は、物件の媒介にとどまらず、空き家や相続不動産への対応、地域の魅力を高める取り組みへと確実に広がっています。地域に密着しているからこそ力を発揮できる分野であり、行政や他業種との連携をますます深め、「まちの未来をつくる担い手」として、その責務を果たしていきたいと考えます。

そして何より大切なのが、団結の力です。市場環境が大きく変わる今こそ、ハトマークグループというプラットフォームを最大限に活用し、成功事例や最新情報を共有し、横のつながりを強めていくことが、私たち中小宅建業者の一番の力になります。

全宅連・全宅保証会長として、会員の皆様のさらなる発展と、地域社会における不動産業の信頼と価値の向上に尽力する所存です。

本年が皆様にとりまして、飛躍と健康に満ちた素晴らしい一年となりますことを心より祈念申し上げます、新年のご挨拶とさせていただきます。



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

理事会・幹事会報告

(宅建協会・保証協会)

令和7年度第5回

開催日時:令和7年12月10日(水) 16:30 開催場所:札幌東急REIホテル 2階 マディソン

報告事項

報告1. 会員の異動状況及び、不動産キャリアパーソン講座申込み状況について

令和7年11月末の会員異動状況及び不動産キャリアパーソン講座申込数について、下記のとおり報告した。

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. 正会員(期首 2,775社) | 2. 準会員(期首 466社) |
| ①入会者 107社 | ①入会者 19社 |
| ②入会金免除入会者 5社(会員権承継等) | ②入会金免除入会者 3社(会員権承継等) |
| ③退会者 56社 | ③退会者 19社 |
| ④会員数 2,831社 | ④会員数 469社 |
| 3. 会員数合計(期首 3,241社) | 4. 不動産キャリアパーソン講座申込数 |
| ①入会者 126社 | ①正会員 113名 |
| ②入会金免除入会者 8社(会員権承継等) | ②準会員 20名 |
| ③退会者 75社 | ③一般 0名 |
| ④会員数 3,300社 | ④インターネット 29名 |
| 5. (一社)全国賃貸不動産管理業協会会員数 | ⑤合 計 162名 |
| ①北海道 250社 ②全国 6,991社 | |

報告2. 令和7年度会費の入金状況について

令和7年11月末現在の会費の入金状況について報告した。

報告3. 令和8・9年度理事・監事及び代議員、支部運営委員の選出手続きについて

令和8・9年度理事・監事及び代議員、支部運営委員の選出手続きについて報告した。

報告4. 各委員会の報告について

各委員会の事業について報告した。

(総務・財務・情報提供・企画事業・研修・相談業務・広報)

協議事項

協議1. 北海道宅建会館の改築工事に係る建築概要と概算工事費について

北海道宅建会館の改築工事に係る建築概要と概算工事費について協議し、承認された。

協議2. 令和8年度予算案の策定について

令和8年度予算案の策定について協議し、承認された。



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/>

令和7年度 宅地建物取引士資格試験 実施結果報告

令和7年度宅地建物取引士資格試験は10月19日に北海道内19会場（札幌11会場、苫小牧・旭川各2会場、函館・帯広・釧路・北見 各1会場）で実施し、11月26日に合格者が発表されました。実施概要及び合格者概要は、次のとおりです。

1. 実施概要（北海道）

申込者数	8,528名
※下段は登録講習修了者	1,550名
受験者数	6,968名
※下段は登録講習修了者	1,375名
受験率	81.7%
※下段は登録講習修了者	88.7%

2. 合格者概要（北海道）

50問中33問以上正解した者が合格者
（登録講習修了者は45問中28問以上正解した者）

合格者数	1,268名
※下段は登録講習修了者	292名
合格率	18.2%
※下段は登録講習修了者	21.2%

北海道宅建協会から

宅地建物取引業法施行令の改正等について

森林法等の一部改正に伴う重要事項説明事項の追加について

森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律の施行(令和 8 年 4 月 1 日施行)に伴い、宅地建物取引業法施行令が一部改正となり、重要事項説明の説明事項が追加されます。

本件は、令和 8 年 4 月 1 日に施行されますが、本件に関する重要事項説明書の変更は予定されておりません。なお、全宅連の重要事項説明書説明資料(森林法)は改訂の予定です。

森林法等の改正内容

森林所有者等は、市町村の長の認可を受けて、森林施業の実施のために必要な施設の設置又は維持運営に関する事項を定めることができることとする協定(施業施設協定)を締結できることとされた。



宅建業法における改正内容

取引物件が所在する地域に「施業施設協定」が締結されている場合は、当該内容等を重要事項説明において説明すること。

マンション管理適正化推進法の一部改正に伴う重要事項説明事項の追加について

「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」の成立によるマンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化推進法)の施行(令和 8 年 4 月 1 日施行)に伴い、宅地建物取引業法施行令が一部改正となり、重要事項説明の説明事項が追加されます。

本件は、令和 8 年 4 月 1 日に施行されますが、重要事項説明書の書式は施行日直前に更新される予定です。

「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」とは

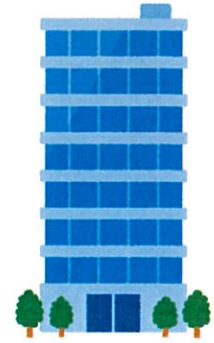
この法律は、マンションを始めとする区分所有建物が高経年化し、居住者も高齢化する「2つの老い」が進行しているという社会経済情勢等に鑑み、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通してその管理及び再生を円滑化するため、区分所有法制の見直しを行うこと等を内容とするものです。

この法律は、建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(被災区分所有法)、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化推進法)、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(マンション建替え円滑化法)等の法律(これらを総称してマンション関係法といいます。)を一括して改正するものとなっています。

(法務省HPの掲載内容を参考に作成しています)

マンション管理適正化推進法の改正内容

適切な管理者のいない管理不全マンションが生み出されることを防止する一定の効果がある等、社会的ニーズが認められたマンションの管理方式である管理業者等を管理者等として選任する方式（**管理業者管理者方式**）について、マンション管理業者が管理組合の管理者を兼ね、工事等受発注者となり、利益相反の懸念があることを踏まえ、所要の措置が講じられることになった。



宅建業法における改正内容

取引対象の区分所有建物が「管理業者管理者方式」を導入しているか否かについて、重要事項説明に追加されることになった。

標識（宅地建物取引業者票）のサイズ(最小サイズ)の変更について

宅地建物取引業法の規定(第50条第1項)に基づき宅地建物取引業者が事務所等に掲げる標識の大きさについて、従前ではA3サイズの紙を複数印刷して貼り合わせる等の手間が生じていることから、当該標識の最小サイズを「縦25cm以上、横35cm以上」とすることとし、令和7年12月1日から施行されております。

なお、今回の改正により、標識（宅地建物取引業者票）の規程サイズが縮小になりますが、従前の標識（宅地建物取引業者票）は、新規定サイズを上回っているため、差し替えの必要はありません。

宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通大臣 () 第 号 〇〇県知事
免許有効期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	人 (宅地建物取引業に従事する者の数 人)
主たる事務所の所在地	電話番号 () -

全宅連では、新規定サイズの宅地建物取引業者票のひな形を作成し、ホームページの会員専用ページ(ハトサポ)に掲載しています(サイズ規定を満たすため、A3サイズ以上で印刷してご利用ください)。

●ハトサポ → ワード・エクセル契約書式 → 取引台帳・従業者
証明書・宅地建物取引業者票等 → 宅地建物取引業者票

[法令改正情報 | 「ハトサポ」宅建協会会員業務支援サイト | 全宅連](#)

(ログインするには、ハトサポID・パスワードの入力が必要です)



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. 夏 No. 138号より

—地中埋設物—

敷地境界沿いの地中埋設物が契約不適合に該当する とした買主の主張が棄却された事例

(東京地判令5・11・6 2023WLJPCA 1106800)

購入した土地の敷地境界沿いに地中埋設物(排水管パイプ・隣地境界塀の基礎部分越境)が存していることが契約不適合に当たるとして、買主が売主に賠償請求したが、当該埋設物が買主の住宅建設に大きな障害になったとは認められず、また、土地全体に地中埋設物が存しないことが契約内容であったとも認められないとして棄却された事例

1 事案の概要

売主Y(被告・個人)は、自宅(敷地72.36㎡)を売却するに先立ち、令和元年5月頃、建物解体工事を実施したところ、地中よりガラが発見されたため、これを撤去し、消失した分の土を新たに入れて土地の整形を行った。なお、この解体工事においては、既存の塀は残置する方針としており、塀の倒壊を防ぐため塀付近は掘削しなかった。

Yは、本物件の物件状況等報告書の作成にあたって、建物解体時にガラが発見されて土を入れ替えた旨を特記事項に記載したうえで、「地中埋設物を発見していない」、「越境がない」旨をそれぞれ記載した。

買主x(原告・個人)は、令和2年9月18日、契約不適合責任期間を引渡完了日から3か月とする特約をつけて、本件土地を自宅建設目的でYと売買契約を締結し、同年12月18日に引渡しを受けた。

本件土地の引渡し後、令和3年3月頃、Xが自宅建築工事に着手したところ、本件土地の北側境界付近にある塀に沿って地中50cm程度の深さから、使用されていない排水管パイプ(直径40cm、長さ690cm程度)が発見された。また、本件塀の地中基礎部分が隣地に越

境していることが判明した。しかし、建物建築に支障がなかったため工事は続行され、7月に建物が完成し、Xは入居した。

令和4年1月、Xは本件パイプの撤去工事を行い、工事費用として57万円を支出した。Xは、本件土地の品質として、地中埋設物が存在しないこと及び隣地への越境がないことが本件売買契約の内容としてYとの間で合意されていたと主張して、Yに対して、契約不適合責任に基づき、支出した工事費用や慰謝料等102万円余の損害賠償請求訴訟を簡易裁判所(原審)に提起した。

原審は、Xの請求を契約不適合責任に基づく損害賠償請求であると整理したうえで、仮に契約不適合責任があるとしても、Xによる通知は、売買契約上定められている3か月以内にYに契約不適合がある旨を通知したとは認められないと事実認定し、同請求を棄却した。

Xはこれを不服とし、①売主の悪意により契約不適合免責特約は適用されない、②説明義務違反による不法行為または債務不履行があると主張して控訴した。

2 判決の要旨

控訴審においても裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(本件パイプ埋設及び本件基礎の越境があったことが本件契約の契約不適合に当たるか)

地中埋設物がない旨の説明は売主であるYの認識を示したにとどまり、建物撤去工事に際してガラを撤去した旨の説明も、あくまで建物撤去工事に際して掘削した範囲にとどまるものであり、本件土地全体について地中埋設物がないことまで確認したことを説明したものではないから、本件土地全体におよそ地中埋設物が存在しないことが本件契約の内容であったということとはできない。

また、本件パイプが本件土地の北側境界付近の本件堀に沿って埋設されていたことからすれば、建物解体工事に際し、本件パイプの埋設箇所が当然に掘削されるべきであったということとはできないし、本件パイプが本件契約前に解体された建物に接続していたことを認めるべき証拠もないことからすれば、本件パイプが建物解体工事に際して当然に発見されて撤去されるべきであったともいえない。

そして、本件パイプの埋設が判明した後も自宅建築工事は進行して完成に至っており、本件パイプの埋設が自宅建築に大きな支障となったものとは認められない。以上に照らせば、本件パイプが、本件土地上に建物を建築するのに支障となる埋設物であったと認めることはできず、本件土地の品質に関する契約不適合があったとはいえない。

次に、本件基礎の越境の範囲も、本件土地と隣地との境界付近に限局されていたことがうかがわれ、現に越境によって具体的な支障が生じている事実が認められないことからしても、本件基礎の越境をもって本件契約に契約不適合があったということとはできない。

(Yに説明義務違反が認められるか)

Xは、本件堀付近を掘削していないのであれば、Yにはその旨説明すべき義務があるのに、建物解体時に地中よりガラを撤去した旨説明し、本件土地全体を掘削したかのような説明をしたのは、説明義務違反に当たると主張する。

しかしながら、建物解体時に地中よりガラを撤去した旨の説明は、あくまでも建物解体に際して掘削した際の対応を説明したにすぎず、本件土地全体について掘削し地中埋設物を撤去した旨を説明したものではないことから、Yに説明義務違反は認められない。

3 まとめ

本事例は、敷地境界沿いの地中埋設物について、建物建築に大きな支障となったものとは認められず、また、土地全体におよそ地中埋設物が存在しないことが契約内容であったとは認められないとして、契約不適合責任が否定された事例であり、契約不適合責任の考え方として参考になる。

本事例と同じような考え方に沿った裁判例として、民法改正前の瑕疵担保責任に関する事例であるが、「接地との境界に沿った地中のブロックフェンスの基礎が埋設により居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられているとはいえず、増改築や建替えの必要性は、直ちに現実化することのない不確定なものであるから瑕疵に当たらない」とされた事例(東京地裁平成22年4月8日RETI083-138)や、「建物の敷地として利用することが可能であり、また、植栽や農園等としてそのまま利用することは予定されていなかったことから、売買の目的を達することができないとはいえず、瑕疵とは認められない」とされた事例(東京地裁令和2年7月22日RETI0122-154)があるので併せて参考にされたい。

(調査研究部上席調整役)



01

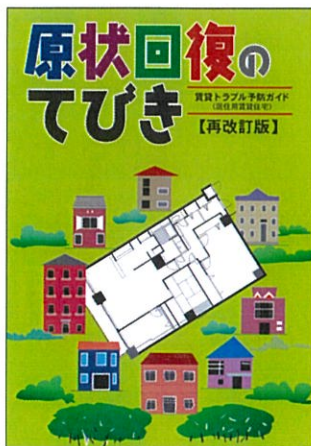
本部

冊子「原状回復のてびき」の無料配付について

相談業務委員会（真野恵司委員長）では、広く消費者の利益保護に寄与することを目的として、冊子「原状回復のてびき」等の頒布に努めております。

配布をご希望の場合は、宅建協会事務局までお問合せください。

なお、会員の方で配布をご希望の場合は、北海道宅建協会ホームページの会員専用ページ（協会ホームページ⇒会員お役立ち情報⇒会員専用ページ）に掲載している、FAX送信票をダウンロードして所定の事項をご記入の上、お申込みください。



冊子「民間賃貸住宅での入居のしおり」（かー8ページ）も無料配布しております。（FAX送信票は、原状回復のてびきと共通です）

お申込時期により、表紙の色が掲載写真と異なる場合がありますので予めご了承ください。

02

函館

市民ふれあいセミナーを開催

函館支部（生田健作支部長）では12月13日（土）に函館アリーナ多目的会議室において令和7年度市民ふれあいセミナーを開催しました。

市民の住環境の向上への貢献や一般消費者が関わる不動産取引等における消費者の利益の保護、一般消費者の知識取得の機会の拡大に努めることを目的としています。

今回のセミナーは「空き家とか相続とかココだけのほんとの話」をテーマに

ウクレレ芸人「海老レレ」としても活動中の海老憲一司法書士による楽しくわかりやすいセミナー開催となりました。

少子高齢化社会がもたらす私たちの住むまち《函館》は、相続や遺言に関する相談が増加しております。今般のセミナー開催について、新聞記事に掲載されたこともあり、一般消費者の方の関心を集め、講演後は個別相談会も実施いたしました。

一般消費者を含め28名の参加とな



り、一般消費者の方へ当協会函館支部の活動を広く知っていただくよい機会となりました。

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、11月5日（水）空知不動産会館にて不動産無料相談会を開催しました。

令和7年度の無料相談会は岩見沢から始まりました。当日は、相続した

土地を売却する時の注意点や、家の売却についての相談が寄せられました。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。



04

苫小牧

令和7年度苫小牧市空き家相談会

苫小牧支部（渡邊武志支部長）では、令和7年11月1日苫小牧市主催による、空き家相談会に参加しました。当日は、札幌司法書士会空き家対策委員会の司法書士に加え、苫小牧支部認定相談員4名が対応にあたり、

事前にお申し込みいただいた相談者の方々へ個別相談を行いました。

また、苫小牧支部空き家相談メーリングシステムの利用を希望する方には、申込方法を紹介しました。



「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。



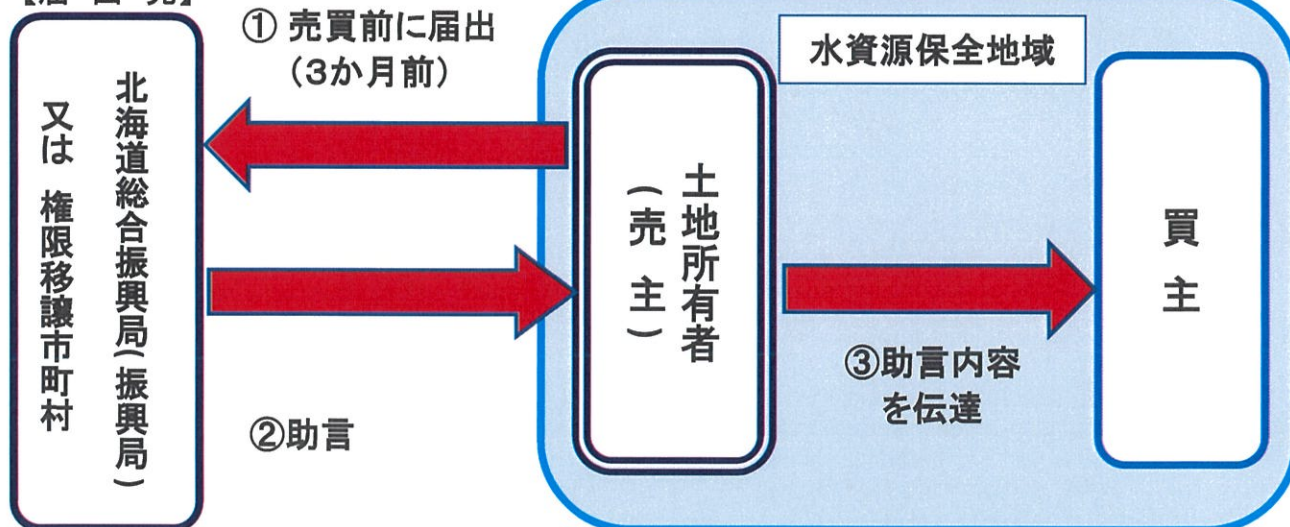
北海道の水を守るために、
『北海道水資源の保全に関する条例』が施行されています。

**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。

【届 出 先】



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～令和8年1月5日
1月27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5-4	36名	令和8年1月5日～9日
2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5-4	36名	令和8年1月26日～30日
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5-4	36名	令和8年3月2日～6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)

11月 4日	第2回宅建協会不動産研修会(旭川)	11月17日	第2回宅建協会不動産研修会(北見)
11月 6日	第2回宅建協会不動産研修会(苫小牧)	11月20日	第2回宅建協会不動産研修会(函館)
11月 7日	入会研修(帯広)	11月21日	入会研修(旭川)
11月10日	第2回宅建協会不動産研修会(室蘭)	12月 3日	第5回四役・総務財務委員長会議
11月11日	第2回宅建協会不動産研修会(札幌)	12月 5日	第5回総務財務合同委員会
11月12日	第2回宅建協会不動産研修会(帯広)	12月10日	第5回理事会
11月13日	第2回宅建協会不動産研修会(釧路)	12月11日	第3回研修委員会
	入会研修(札幌)	12月19日	第2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を利用することで、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:2,831 準会員:469 合計会員数:3,300 (11月末現在)



入会会員

(R7. 10/1~R7. 11/30)

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)9704	(株)conectar	札幌北	石狩(1)9696	日本投資移民サービス(株)
札幌中央	石狩(1)9705	(株)ラプラス	小樽	後志(1)476	エステート 藤田
札幌東	石狩(1)9692	(株)WBCマネージメント	苫小牧	胆振(1)1082	(株)ツナグ
札幌東	石狩(1)9698	(同)アセンソラ	旭川	上川(1)1322	(株)くら
札幌西	石狩(1)9683	(株)ユニクワークス	旭川	上川(1)1324	ジェネシスクラス(株)
札幌西	石狩(1)9688	(株)Lii	釧路	根室(1)57	TOKUMAS
札幌西	石狩(1)9697	(株)ファミリーサネスト	釧路	釧路(1)572	KOBAYASHI不動産(株)
札幌南	石狩(1)9685	天神不動産(株)	釧路	釧路(1)573	ヴィレッジバリュー(株)
札幌南	石狩(1)9699	吉田不動産(株)	札幌中央	大臣(4)7766	(準)株土屋ホーム不動産 札幌中央店
札幌北	石狩(1)9658	(株)中和不動産	札幌東	大臣(1)11020	(準)KMT PM(株) 千歳オフィス
札幌北	石狩(1)9687	(株)AI住まいる	札幌東	大臣(1)11025	(準)株YKアシスト 札幌店
札幌北	石狩(1)9691	(株)ウェルストーン	北見	根室(2)46	(準)株ウッドークラフト 北見店
札幌北	石狩(1)9694	(株)ベルクリエート	釧路	釧路(1)553	(準)不動産専門(株) 丘の上店
札幌北	石狩(1)9695	(株)アールスカイ			

退会会員

(R7. 10/1~R7. 11/30)

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)9127	Intuition(株)	札幌北	石狩(1)8971	(株)北海道未来旅行
札幌東	石狩(5)6772	(株)ステップ	札幌北	石狩(1)8973	(株)リペアサービス
札幌東	石狩(2)8327	東富開発(株)	函館	渡島(5)999	(株)前側建設
札幌東	石狩(1)8969	(株)若山建設	室蘭	胆振(7)755	イーセブン(株)
札幌西	石狩(2)8949	(株)ハガ木材	旭川	上川(6)948	サンピア渡辺(株)
札幌南	石狩(14)1606	(有)丸佳商事	釧路	釧路(1)543	スクエア(株)
札幌南	石狩(3)7749	東洋宅建(株)	札幌東	渡島(2)1190	(準)佐藤木材工業(株) 恵庭支店
札幌北	石狩(7)6013	(有)恒明建設	札幌南	大臣(5)6857	(準)タマホーム(株) 札幌清田店
札幌北	石狩(4)7549	(株)丸勝エステート	札幌北	石狩(2)8709	(準)SIC(株) エイブルネットワーク 北18条店
札幌北	石狩(2)8709	SIC(株)	旭川	大臣(5)6857	(準)タマホーム(株) 土地買取センター旭川店
札幌北	石狩(1)8948	(株)カネチカ			

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

<https://www.takken-flk.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	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 ☐ 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