

TAKKEN

宅建 No.364 2026.9.15 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／高橋 雅彦



宮北 秀吉 前副会長が国土交通大臣表彰を受賞
不動産取引紛争事例紹介「雨漏不告知と損害賠償請求」
「リスク評価書」の作成と「体制整備」の推進



撮影地：旭岳 姿見の池

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。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
■ 宮北 秀吉 前副会長が国土交通大臣表彰を受賞	4
■ 「弁護士による法律無料相談」のお知らせ	4
■ 令和8年度宅地建物取引士資格試験受付状況	5
■ 北海道空き家情報バンク	5
■ 不動産取引紛争事例紹介「雨漏不告知と損害賠償請求」...	6
■ 北海道宅建協会から「リスク評価書」作成していますか？」...	8
■ 不動産取引紛争事例紹介「地中障害物」.....	10
■ 本部・支部活動報告	12
■ 不動産キャリアパーソン受講申込	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／旭岳 姿見の池
(上川郡東川町)

標高2291mの旭岳に抱かれており、約1時間半で周回できるハイキングコースがあります。旭岳ロープウェイ姿見駅から始まる散策路では、6月頃からジャクナゲをはじめとする高山植物が広がります。9月上旬からは、緑だった斜面が燃えるような赤や黄色に染まり、日本で最も早い紅葉を楽しむことができます。



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]



リースバック取引の指針策定相談増加受け 法解釈明示 国交省

国土交通省は7月28日、「住宅のリースバック取引における宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（リースバックに関するガイドライン）」を策定し、業界団体へ周知依頼の通知を発出した。施行は10月1日。近年、全国の消費生活センター等へ寄せられるリースバック取引関連の相談が増加傾向にあり、その適正化が課題となっていることから、事実不告知や、いわゆる「押し買い」に当たる不適正な勧誘などへの規制を明確にし、宅地建物取引業者の法令順守と取引の適正化を図る。

住宅のリースバック取引は、所有する住宅を売却し、その後は賃料を支払って引き続き同じ住宅に居住する契約形態。居住中の宅地建物の売買と賃貸借が契約関係として不可分一体ながら、売主である一般消費者が取引内容を十分理解していないまま契約に至るケースが課題となっている。特に賃料や契約期間、違約金等に関する相談が多く見られ、いわゆる「押し買い」も発生している。

そこで今回のガイドラインでは、買主が宅建業者、または宅建業者が売買を媒介・代理するリースバック取引を対象を絞り、宅建業法の解釈を明確化。売買と賃貸借の契約時期や買主と貸主が異なる場合でも、売却後に従前の所有者が賃借して居住を続けることを目的とすれば、同ガイドラインの対象となる。

「押し買い」禁止も明確化

具体的な内容としては、宅建業法（以下同じ）31条の信義誠実義務、37条の書面交付、47条1号と47条の2の禁止事項などが適用されることを示した。特に47条1号の「事実不告知」については、具体的な項目を列挙し、それらに関する事実と異なる説明や故意に告げない行為は47条1号に抵触すると明記した。併せて、過失による不告知でも31条1項に抵触する恐れがある旨も記した。

各項目を見ると、売買では契約解除、違約金、買

い戻し特約の有無や内容などを提示。賃貸借では賃料の額・支払時期・方法、契約期間・更新、定期建物賃貸借である旨、用途などの利用制限、修繕費用の負担区分のほか、宅建業者が第三者に物件を譲渡する可能性と、その場合の賃貸借関係への影響などを挙げている。

また、法的義務として一律に求めるものではないものの、売買価額と賃料の算定根拠、売却代金と借主が負担する賃料等との関係についても、可能な限り説明することが望ましいとした。告知事項を記載した書面の交付も推奨する。

47条の2との関係では、契約しない意思を示した後の勧誘継続や、迷惑となる時間の電話・訪問、深夜・長時間の勧誘、威迫等が禁止されることを、具体例を挙げて明示。「押し買い」等の不適正な勧誘行為が宅建業法上の禁止事項に当たり、宅建業者には当該規定を順守する義務があることを改めて明確化した。

「厳正に対処」方針示す

同省は10月1日の同ガイドライン施行後、違反した宅建業者に対し、指示や業務停止命令、免許取り消し等の監督処分により「厳正に対処」していく方針を示す。加えて同ガイドラインでは、47条1号に違反した場合に「拘禁刑もしくは罰金刑、またはその両方を科される可能性がある」ことも明記している。

併せて、消費生活センター等に寄せられた個社名入りの相談情報を、PIO-NET（今週のこたば）を通じて宅建業免許行政庁に共有する。更に今後、同ガイドラインの内容を盛り込んだ一般消費者向けの啓発資料も作成・公表する予定だ。

（住宅新報WEBより抜粋）

宮北 秀吉 前副会長が 国土交通大臣表彰を受賞



国土交通省は、令和8年度建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰の受賞者を発表し、建設事業関係各分野の発展に尽くした228名と優良2団体が受賞しました。

表彰式は、7月10日(金)に国土交通省共用大会議室で行われました。

同表彰の不動産業関係において、本会の前副会長宮北秀吉氏（株式会社宮北都市開発代表取締役・札幌市）が受賞されました。

宮北 副会長は、多年にわたり宅地建物取引業に精励するとともに、（公社）北海道宅地建物取引業協会副会長として、不動産取引の適正化と消費者の保護などに尽力されたことが評価されての受賞となりました。

宮北前副会長は、「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、業界発展のために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

会員お役立ち情報



弁護士による無料法律相談

令和8年度宅地建物取引士資格試験受付状況

令和8年度宅地建物取引士資格試験
受付状況は以下のとおりです。

1. 受付状況

	種 別	令和8年	令和7年	前年比
北海道	一般受験者	6,927	6,978	99.3%
	登録講習修了者	1,473	1,550	95.0%
	合計	8,400	8,528	98.5%
全国	一般受験者	249,092	249,177	100.0%
	登録講習修了者	58,162	56,922	102.2%
	合計	307,254	306,099	100.4%



2. 受付状況(地域別)

	種 別	令和8年	令和7年	前年比		種 別	令和8年	令和7年	前年比
札幌	一般受験者	5,099	5,067	100.6%	函館	一般受験者	338	326	103.7%
	登録講習修了者	1,118	1,133	98.7%		登録講習修了者	55	79	69.6%
	合計	6,217	6,200	100.3%		合計	393	405	97.0%
苫小牧	一般受験者	258	328	78.7%	旭川	一般受験者	545	527	103.4%
	登録講習修了者	90	94	95.7%		登録講習修了者	100	117	85.5%
	合計	348	422	82.5%		合計	645	644	100.2%
帯広	一般受験者	288	300	96.0%	釧路	一般受験者	238	246	96.7%
	登録講習修了者	46	55	83.6%		登録講習修了者	31	31	100.0%
	合計	334	355	94.1%		合計	269	277	97.1%
北見	一般受験者	161	184	87.5%					
	登録講習修了者	33	41	80.5%					
	合計	194	225	86.2%					

3. 今後のスケジュール(令和8年度)

10月2日(金)受験票の発送 10月18日(日)受験日 11月25日(水)合格発表

※受験票は
(一財)不動産適正取引推進機構から
発送されます。

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)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/>

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』2026. 春 No. 141号より

—雨漏不告知と損害賠償請求—

売買物件の雨漏不告知について買主から売主(示談成立)及び
仲介業者への損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判令5・9・13 判例秘書L07831571搭載)

中古賃貸共同住宅の売買における雨漏りの不告知について、売主の告知義務違反(示談成立済)及び仲介業者の説明義務違反があったとする買主の損害賠償等請求が棄却された事例。

1 事案の概要

平成25年5月、買主X(原告・宅建業者)は、売主Y1(被告・個人)から仲介会社Y2(被告・宅建業者)を通じて築約23年の賃貸用共同住宅(全7室)を現況有姿・瑕疵担保責任免除の条件で購入し、引渡を受けた。(売買価格4,500万円・内訳土地代3,500万円+建物代1,000万円)平成26年6月、203号室で漏水が発生し、その調査の過程で、平成24年に当該建物301号室で漏水があり、屋上防水・外壁補修等の工事(平成24年補修工事)が実施されていた事実が判明した。なお、売買契約時にXに交付された物件状況告知書では「雨漏り」欄に「現在まで雨漏りを発見していない」とのチェックが付されていた。またY2も本件建物について過去に漏水があったことを知っていたにもかかわらず、告知書に特段の訂正や補足説明をすることなくこれをXに交付した。

平成26年10月、XとY1はY2立会いで、Y1が雨漏不告知などの示談金1,000万円を支払い、売買契約に関する一切の異議を申し立てない旨を含む示談を行った。

その後Xは、売買契約時点で過去の漏水等の重要事実が適切に説明されていれば購入

しなかった、また示談の適用範囲は予見不能の瑕疵を含まない、さらに詐欺により取り消されるべきとして、Y1に対し、瑕疵担保責任に基づく解除・原状回復または詐欺取消に基づく不当利得返還(支払済売買代金4,500万円)、瑕疵担保に基づく損害賠償(売買契約締結経費276万円余)、債務不履行・不法行為に基づく損害賠償(建物瑕疵修繕費用・金利分含む3,146万円余)を、Y2に対し、仲介上の説明義務違反に基づく損害賠償(修繕費用・業務料2,940万円余)をそれぞれ求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

Y1に対する請求

当事者間で売買契約後に締結された示談の内容が、今後XはY1にこの売買契約に関しての一切の異議を申し立てないものであった上、建物の代金額と同額である1,000万円をY1がXに示談金として支払うというものであったことに照らせば、本件示談の趣旨は、Y1が1000万円の示談金を支払うことと引き換えに、Xは、本件売買契約に関して、本件示談時点で

判明していた、あるいは予見可能であった瑕疵であるか否か等に関わりなく、今後争いを一切蒸し返すことなく、Y1に対して損害賠償その他の請求をしないことを約する旨の和解契約と認めることが相当である。

Xの示談取消主張(詐欺)については、Y1が重大な情報を秘匿したままXに本件示談に応じさせたことを認めるに足る証拠はなく認められない。

Y2に対する請求について

Y2が過去の漏水(301号室)の事実を知りながら、告知害の「現在まで雨漏りを発見していない」にチェックを入れ、訂正や補足をしないまま交付させた点は宅建業者として適切な行動であったとは言い難い。

しかしながら、①当該漏水は補修済みで、Y2も漏水が直った旨の連絡を受けていた②告知書に平成24年の防水工事実施の表示があった③Xは不動産取引を業とする法人で、物件は築約23年の中古位貸用共同住宅であった④301号室以外の漏水等の苦情・報告を受けていたと認めるに足る証拠はなかったことなどに照らせば、301号室で過去に漏水が生じていたという事実自体が、直ちに買主が本件売買契約を締結するかどうかを決定づけるような重要な事項に該当するとまでは認め難い。

上記理由より裁判所は、Xの請求はいずれも理由がないと判示し、全請求を棄却とした。

3 まとめ

本件は、中古賃貸用共同住宅の購入後に発覚した過去の漏水をめぐり、売主の告知義務や仲介業者の説明義務が争われた事例である。

売主については、当事者が締結した示談の条項が直視され、「今後一切異議を申し立てない」という包括的な条項がある以上、売主への

請求はできないとした。示談の詐欺取消についても、売主が重要な事実を隠したと認める証拠がないとされた。

仲介業者については、過去に一度漏水があったものの補修済であり、告知書にも防水工事の実施が表示されていた点、物件が築約23年の中古賃貸用共同住宅であった点などを踏まえ、「過去の漏水そのものは買主の判断を左右する重要事項とは言えない」と判断している。

示談が成立した後に訴訟が提起された事例はあまり見受けられないことから、本事例を紹介するものである

なお、雨漏りの告知義務に関するものとしては「築42年の戸建て住宅の売買において、故意に雨漏りがあること等の告知をしなかった売主に対し、売主は契約前にその事実等を知っていたことから、買主の不法行為を理由とする損害賠償請求が認められた事例」(東京地裁令4・2・17 RETIO129-126)があるので参考にされたい。

(調査研究部主任研究員)

北海道宅建協会から

「リスク評価書」作成していますか？

犯罪収益移転防止法

犯罪による収益が組織的な犯罪を助長するために使用されるとともに、これが移転して事業活動に用いられることにより健全な経済活動に重大な悪影響を与えること等から、犯罪による収益の移転を防止することが極めて重要であることに鑑み、特定事業者による取引時確認の実施や疑わしい取引の届出等の措置を講ずることで、犯罪による収益の移転の防止を図り、国民生活の安全と平穏を確保するとともに、経済活動の健全な発展に寄与することを目的として制定されたものです。

マネロン等対策と宅建業者

昨今、国際的な取組の1つとしてマネロン等に対する取組が推し進められています。そのような世界情勢の中で、日本は実質的な不合格を意味する「重点フォローアップ国」に位置づけられています。

上記のような評価の背景には、宅地建物取引業等におけるマネロン等リスクについて「**低いレベルの理解しか有していない**」と評価されていることも大きく関係しており、この状況を打開すべく犯罪収益移転防止法では、金融機関や宅地建物取引業者など、全49の事業者が「特定事業者」として位置付けられ、顧客等の「**取引時確認の実施や疑わしい取引の届出等の措置**」が義務付けられています。

また、「疑わしい取引の届出」の件数を向上させていくうえで、宅建業者におけるマネロン等リスクへの意識向上を図る必要があり、「**リスク評価書**」はそのための重要なツールであり、土台となるため、令和8年度末までの作成を要請されています(実質的な義務です)。

自身が関与した取引に関してリスク評価書の作成等の対策を怠り、犯罪等に巻き込まれた場合、**刑事上の責任を問われる可能性**があることに留意しなければなりません。

犯罪収益移転防止法上の義務等

「特定事業者」として位置付けられた宅地建物取引業者を含む全49の事業者に対して、**特定取引※**を行う際に、取引時確認の実施についての義務等が課されています。

※宅地建物取引業者による特定取引とは「宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」をさします。

法第4条 取引時確認の実施

特定取引を行う際は、顧客の「本人特定事項」等の確認が必要です。
・顧客が個人の場合：本人特定事項(氏名・住居・生年月日)、取引目的、職業
・顧客が法人の場合：本人特定事項(名称・本店等所在地)、取引目的、事業内容、実質的支配者

法第6条 確認記録の作成・保存

取引時確認を実施した場合に本人特定事項等に係る記録を作成し、7年間保存することが義務付けられています。

法第7条 取引記録の作成・保存

特定業務に係る取引を行った場合に、確認記録を検索するための事項や、取引の期日・内容等に係る記録を作成し、7年間保存することが義務付けられています。

法第8条 疑わしい取引の届出

特定業務に係る取引について、本人性の疑義や收受した財産が犯罪収益などの疑いがあると認められる場合には、速やかに、免許行政庁に対して「疑わしい取引の届出」を行わなければなりません。

法第11条 取引時確認等を的確に行うための措置

取引時確認等を的確に行うため、リスク評価書の作成や使用人に対する教育訓練(研修)の実施、取引時確認の規程の作成、取引時確認等の業務を統括管理する者の選任、などが求められています。

特定事業者 R8.4現在 49業種

金融機関等

ファイナンスリース事業者

クレジットカード事業者

宅地建物取引業者

宝石・貴金属等取扱事業者

郵便物受取サービス業者、
電話受付代行業者、
電話転送サービス事業者

弁護士・弁護士法人

司法書士・司法書士法人

行政書士・行政書士法人

公認会計士・監査法人

税理士・税理士法人

「リスク評価書」の作成と「体制整備」の推進

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施行規則第32条や、国土交通省が策定した「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」（令和4年10月）において、マネー・ローンダリング（マネロン）・テロ資金供与リスクについて特定・分析・評価し、リスク評価書として文書化することが求められています。

特に①商品・サービス（売買取引、仲介、代理）、②顧客属性（個人・法人の別、反社会的勢力、非居住者・外国人、外国 PEPs など）、③取引形態（非対面取引、多額現金取引、支払い原資不明など）、④国・地域（北朝鮮、イラン、ミャンマー）を踏まえた「リスク評価書」の作成が必要になります。

さらに、マネロン対策等の実効性の確保のためには、宅地建物取引業者が自らの方針・手続・計画等を策定したうえで、現場の従業員から経営陣まで、経営陣による積極的な関与のもと、これを全社的に徹底し、いわゆる営業部門や管理部門、監査部門等において、マネロンリスク事案、疑わしい取引事案について共有し、犯罪収益移転防止法上の義務の履行の徹底を図るため、有効なマネロン対策等のリスク管理体制を構築することが求められます。このためには、①役員の中からマネロン対策等に係る責任・権限を有する者を任命したうえで、②従業員への教育訓練（研修）の実施、③取引時確認の規定の作成、④取引時確認等の業務の統括管理を行い、各部門等が担う役割・責任等を明確にするといった組織づくりを行うなど、強固なガバナンス体制を構築していただく必要があります。なお、令和8年度以降、「リスク評価書の作成」および「体制の整備状況」については、立入検査や書面審査等を通じ、状況を確認していくこととなります。

【リスク評価書の内容】

※青字は主な記載内容の例

1. 宅地建物取引業務におけるリスクの基本的考え方(国のリスク評価結果等)

不動産固有の危険度（高い財産的価値による現金との交換の容易性等）、疑わしい取引の届出の最近の傾向、経済制裁対象者リスト 等

2. 自社が直面するリスクの特定・分析・評価

（1）自らの個別具体的な特性 営業エリア、地域特性（主な産業、居住者等の属性の傾向（外国人に関する点を含む）等）

①営業エリアと地域特性 来店顧客の特徴、営業エリアにおける宅建業者の増減 等

②事業環境

（2）疑わしい取引の届出の分析結果 過去5年の届出対象案件の特徴（商品サービス・取引形態、顧客属性、国・地域等） 等

（3）上記を踏まえたリスク評価

①サービス、取引形態に関するリスク評価 高リスクな取引形態（非対面取引、現金での取引 等）

②顧客属性に関するリスク評価 高リスクな顧客属性（国外居住者、反社会的勢力 等）

③国・地域に関するリスク評価 高リスクな国・地域（北朝鮮、イラン、ミャンマー 等）

3. 取引リスクに応じた自社の対応方針

疑わしい取引の届出の判断基準（①チェックリストに1つでも該当すれば届出を行う、②チェックリストに該当するか判断に迷う場合は届出を行う） 等

【出典】建設産業・不動産業：不動産業におけるマネー・ローンダリング対策（犯罪収益移転防止法） - 国土交通省

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』2026. 冬 No. 140号より

—地中障害物—

地中障害物の存在について、契約の錯誤無効、売主に契約締結上の過失があったとの買主の主張がいずれも認められなかった事例

(名古屋高裁金沢支判令6・4・24 2024WLJPCA04246009)

開発事業用地を購入した宅建業者が、引渡後に売買対象地に大量の地中埋設物があり、その撤去には多額の費用を要することが分かったとして、売買契約の錯誤による無効、もしくは契約時に売主はその埋設物について誤った説明をした契約締結上の過失があるとして、売買代金の支払い（返還）を売主に求めたが、いずれの主張も認められなかった事例

1 事案の概要

平成21年8月、Y(被告・売主・地方公共団体)は、所有地(本件土地)を売却する方針とし、本件土地周辺一帯が埋蔵文化財包蔵地に指定されていたことから、教育委員会の指示を受け、その調査を実施した。その担当職員は、調査委託先から、地表近くの地中に硬い埋設物があり、掘削が進められない旨の連絡を受け、現地確認のうえ「本件土地の一部の地中にコンクリート盤が存在する」旨の記載(本件記載)をした報告書類を作成した。

平成22年9月以降に計3回、本件記載のある物件調書を使用した本件土地売却の一般競争入札が行われたが、落札者は現れなかった。

平成29年6月、本件土地売却の4回目の一般競争入札が公示された。その入札においても、本件記載のある物件調書が使用されるとともに、その説明書(本件説明書)では、以下の条件が付されていた。

- ・売主は本件土地について一切の瑕疵担保責任を負わない(本件免責特約)。
- ・売主は本件土地を現況にて引渡す。
- ・物件調書は、購入希望者が物件の概要を把

握するための参考資料であり、必ず購入希望者自身において現地及び諸規制についての調査確認を行うこと(本件注意書)。

- ・買主は、本件土地を戸建住宅用地として開発すること。

翌月、現地説明会の開催を経て、入札が実施され、X(原告・宅建業者)が最高価入札申込人となったことから、Yを売主、Xを買主とし、入札条件と同様の条件が付され、売買金額を4億3700万円余とする本件土地の売買契約(本契約)が締結され、同年10月に本件土地がYからXに引渡された。

平成30年4月、Xが本件土地上のネットフェンスの撤去工事等に着手したところ、硬くて掘り起こせない部分があったため、その埋設物の一部を採取して分析したところ、これが鉋さいであることが判明し、追加調査の結果、本件土地には広範囲にわたり鉋さいが存在していること(本件埋設物)が判明した。

これを受けてXはYに対して、本件埋設物撤去費用の負担を求める等したが、両者の協議は整わず、令和元年7月、本件埋設物の存在という瑕疵により契約の目的を達せないとして、本契約の解除を通知した。

同年8月、XはYに対して、本件埋設物につ

いての説明義務ないし調査義務違反があった等として、本件土地の売買代金、取得・管理費用、借入利息等8億1686万円余の支払いを求めて提訴した。

令和5年5月、Xの請求を棄却する第一審判決が言い渡されたことから、これを不服としたXは、本契約は錯誤により無効である、Yに誤った情報の提供による契約締結上の過失があった、と訴えを交換的に変更し、売買代金の返還を求めて控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、控訴を棄却した。

(買主Xに動機の錯誤があったか)

Xは、戸建住宅用地として開発するには、本件埋設物の完全除去が必要と主張する。たしかに、その様な対応をする不動産業者も存在するであろうが、所管行政庁はXが取得した開発許可は現時点でも有効であるとしており、係る主張は認められない。

本件説明書や本契約では、現況で引渡しをすることに加え、本件免責特約も付されており、Yは、本件土地について戸建住宅用地としての開発可能性を担保しないことを明示しており、Xの意思表示に要素の錯誤があったとは言えない。

またYは、本件注意書によって、物件調書記載の内容の正確性を担保しないことを明示しており、通常の開発業者であれば、そこに記載のない異物等が存在しないことをYが保証したと解するはずもなく、仮にXに誤解があったとしても、それによる法的責任をYに負わせる理由はない。

(Yの契約締結上の過失があるか)

Xは、本件記載については誤記載であり、本件土地が戸建住宅用地として開発できない土地であることは明らかであるにもかかわらず、買主に戸建用地開発を義務付ける等により、その開発が可能であるとの誤った情報を入札参

加者に与えたことは契約締結上の過失にあたる旨を主張する。

しかしながら、前記の通り、本件埋設物の存在により本件土地が戸建住宅用地として開発できないものとは言えず、また、本件注意書によって、物件調書の記載内容の正確性を担保しないことが明示されていることから、係る主張は採用できない。

(結論)

よって、Xの控訴を棄却する。

3 まとめ

本件は、買主による、錯誤による契約の無効、誤った情報を提供した売主に契約締結上の過失があった、との主張が認められず、控訴が棄却された事例である。その後、買主は上告したものの、上告は棄却された。

「購入した土地に、売主解体建物の廃材等の障害物が埋められていたことについて、買主の錯誤による売買契約の無効が認められた事例」(東京高判平27.9.10RETIOL101-70)も見られるが、これは、売主が瑕疵担保責任を負う期間は既に経過していたものの、買主の建物建築に支障となるような埋設物が存在しないことが契約内容になっていたと認定されたこと、売主が健保組合であったのに対して買主は別荘建築目的の個人であったこと等かなり事情を異にしていたものである。

売主の契約不適合責任を免責とする契約条件とされることもあろうが、当然のことながら、買主はそのリスクを充分理解のうえ契約を締結する必要があることに加えて、トラブル回避の観点からは、媒介業者もそのリスクを買主にしっかり認識してもらう必要があろう。

(調査研究部主任研究員)



01

苦小牧

会員交流事業 歩いて・拾って・語らってを実施

苦小牧支部（星野岳夫支部長）では令和8年7月9日、会員交流事業「歩いて 拾って 語らって」を実施しました。

当日は悪天候により、ボランティア清掃を急遽中止とし、バーベキュー懇親会のみを実施しました。

34名の会員が参加し、天候の回復を

待ちながら、和やかな雰囲気の中で交流を深める時間となりました。



02

苦小牧

苦小牧市空き家相談会を開催

苦小牧支部（星野岳夫支部長）令和8年7月25日、苦小牧市民活動センターで開催された。

苦小牧市主催の「空き家相談会」に、苦小牧支部より認定相談員を派遣

し、相談対応を行いました。

相談内容は、空き家の管理方法、相続後の手続き、売却・解体・など多岐にわたり、相談者の状況に応じた具体的な助言を行いました。



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/>



北海道

北海道の水を守るために、

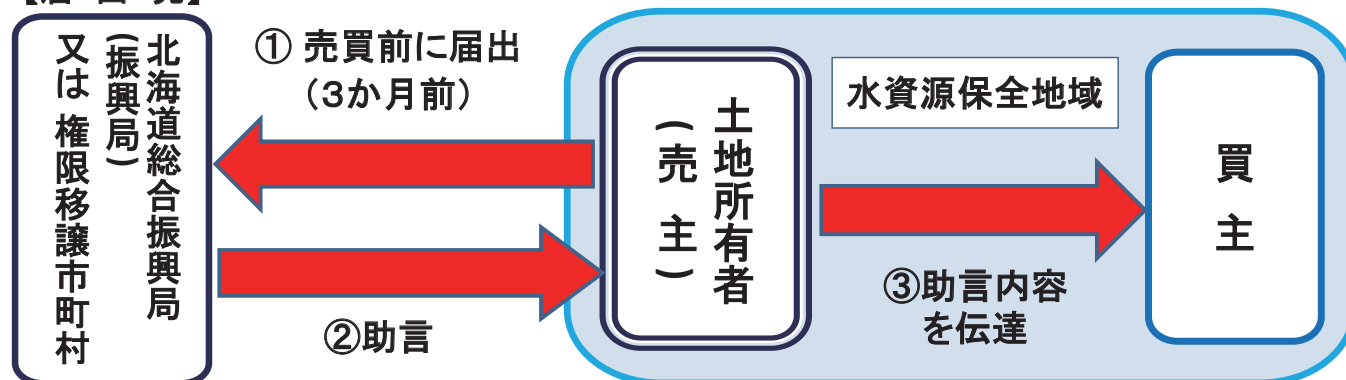
『北海道水資源の保全に関する条例』が施行されています。

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。

【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



今年度の宅地建物取引士講習のお知らせ

令和8年8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8年 9月29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	令和8年 9月 7～11日
11月10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	10月19～23日
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	10月26～30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 9～13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7月～8月)

7月 7日	宅地建物取引士法定講習(帯広)	8月10日	第3回四役会議
7月13日	第2回四役会議	8月19日	第2回情報提供委員会
7月27日	第1回研修委員会	8月25日	宅地建物取引士法定講習(札幌)
8月 6日	第1回相談業務委員会	8月26日	第2回総務・財務合同委員会
8月 7日	第3回広報委員会		

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ことで、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: **2,827** 準会員: **461** 合計会員数: **3,288** (7月末現在)

入会会員

(R8. 6/1~R8. 7/31)

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)9769	(株)スマイリード	小樽	後志(1)486	(有)総合宅建コンサルタント
札幌中央	石狩(1)9771	YMパートナーズ2(株)	函館	渡島(1)1293	(株)TEN HOME
札幌中央	石狩(1)9780	TORA ASSET MANAGEMENT(株)	苫小牧	日高(1)51	槁本建設(有)
札幌中央	石狩(1)9798	(株)戸田	旭川	上川(1)1331	(株)ラポールブリッジ
札幌東	石狩(1)9775	(株)住まいのさくらハウス	旭川	上川(1)1334	十勝岳不動産
札幌東	石狩(1)9783	不動産 no Nomura	帯広	十勝(1)823	(株)イースト宅建
札幌西	石狩(1)9772	(株)Yokoo不動産	帯広	十勝(1)824	(株)3M. lab
札幌西	石狩(1)9794	(株)トータル環境	釧路	釧路(1)578	(有)沖ホームサービス
札幌北	石狩(1)9745	MaisonPlus(株)	札幌東	石狩(10)3833	(準)ムトウ建設工業(株) 不動産情報館財宅企画サービス
札幌南	石狩(1)9773	(株)MAMO-RIYA	札幌東	大臣(1)10075	(準)(株)SUMITAS 恵庭・北広島店
札幌南	石狩(1)9786	(株)アールワントラスト	札幌南	大臣(5)6857	(準)タマホーム(株) 札幌豊平店
札幌南	石狩(1)9801	(株)ココリンク	札幌南	大臣(1)11208	(準)(株)SKYSEA 札幌支店
札幌北	石狩(1)9787	アレグリア(株)	室蘭	大臣(2)9407	(準)(株)ロゴスホーム ロゴスホーム登別・室蘭
小樽	後志(1)485	(株)楽たのしい			

退会会員

(R8. 6/1~R8. 7/31)

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(2)8375	(株)アシストパートナーズ	帯広	十勝(9)434	財形住宅(株)
札幌中央	石狩(2)8397	(株)UpHousing	帯広	十勝(1)807	(株)すこんちゅら
札幌東	石狩(17)141	(有)ケイエスコポレーション	釧路	釧路(1)564	(株)じん
札幌東	石狩(9)4600	(株)サッポロハウス	札幌中央	大臣(15)590	(準)(株)HESTA大倉 札幌支店
札幌東	石狩(8)5243	(株)たかは企画	札幌東	オホ(5)336	(準)(株)アートホーム 千歳支店
札幌西	石狩(1)9195	(株)Smart. Acting	札幌東	石狩(15)1122	(準)札幌宅商(株) 札幌東支店
札幌南	石狩(2)8771	(株)アーキビジョン・ホールディングス	札幌西	大臣(8)4255	(準)(株)スウェーデンハウス 北円山展示場
札幌南	石狩(1)9051	(株)アーズ	札幌西	石狩(5)6855	(準)(有)ライフ 琴似店
札幌南	石狩(1)9603	(株)スタッフ・ワン	札幌西	石狩(5)7144	(準)(株)ブリッジ 西18丁目店
札幌北	石狩(12)2791	佐藤建設興業(株)	札幌南	大臣(8)4255	(準)(株)スウェーデンハウス 豊平店
函館	渡島(4)1070	(株)アーニストホーム	札幌北	石狩(2)8852	(準)(株)Attention House アバマンショップ北18条店
函館	渡島(4)1125	(有)トーホー内装	室蘭	大臣(2)9407	(準)(株)ロゴスホーム ロゴスホーム登別・室蘭
函館	渡島(2)1189	(株)アキタ	旭川	上川(4)1133	(準)(株)ノムラ 新旭川店
苫小牧	胆振(3)988	(株)ハウジング菊地	釧路	石狩(13)2509	(準)北海道セキスイハイム(株) 釧路営業所
苫小牧	胆振(1)1080	(株)TMS	釧路	大臣(2)9407	(株)ロゴスホーム ロゴスホーム中標津
旭川	上川(2)1207	(株)コーナーF			

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

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