# 盛宅建こうち 報に取る KYOKAL KOHO

vol.229 秋号

令和7年10月発行





# □♥☆√F♥♥☆ 地区研修会を開催しました

9月18日の高知市内7地区合同研修会を皮切りに、9月29日まで県内14地区4会場を巡回する地区研修会を開催しました。今回は、本年4月1日に施行された「盛土規制法」や「建築基準法の改正」について高知県土木部の担当をお招きし、概要の説明をいただきました。

実務に即した研修会となりました。

#### 〔研修課題〕

①「建築基準法の確認申請制度について」

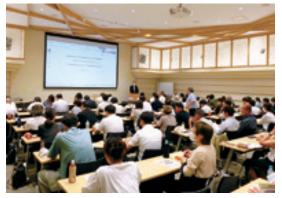
高知県土木部建築指導課 担当官

②「盛土規制法について」

高知県土木部都市計画課 担当官

③ 全宅連 WEB 研修動画視聴

「いまさら聞けない重要事項説明書の書き方 ~本会顧問不動産鑑定士 吉野荘平氏が解説します~」



9月18日:高知市内地区 会場 (オーテピア高知図書館)



9月22日: 仁淀・高吾北・須崎 地区 会場 (土佐市複合文化施設つなーで)



9月29日: 香美・南国・安芸地区 会場 (南国市地域交流センター MIARE!)



9月24日:幡多会場 (四万十市総合文化センターしまんとぴあ)

# □●☆□●・□ 委員会だより <社会貢献委員会>

社会貢献委員会では、主に不動産無料相談所に関する事項を所管しています。

不動産に関する無料相談は毎週火曜・金曜日の午後1時から4時、高知県宅建会館において、定期的に開催しており、第一及び第三金曜日は弁護士も対応いたしております。

賃貸の入退去に関わるトラブルや空き家、空き地のお困りごとなどに研修を積んだ相談員がお答えいたします。 また、高知市以外の地区でも巡回して開催しております。宅建協会ホームページや広報誌、地域により折込チラシ等でご確認下さい。

どうぞ、お気軽にご利用下さい。

## 

#### 青年部会

高知県宅建協会青年部会では定期的に清掃活動や勉強会を行っています。

今回は6月18日に清掃活動を実施し、帯屋町商店街周辺を清掃しました。また、7月11日には勉強会を実施 し、事例検討等を行い、知識を深めました。

青年部会への入会が増加しており、部員間交流も活発になっています。そのため清掃活動や勉強会は重要な 交流の場となっています。

青年部会では、たくさんの入会をお待ちしております。お問い合わせは事務局まで。



参加された青年部員の皆様



清掃の様子

## ♣♠☆▮♥♥♬ 第1回 地区連絡協議会 開催報告

7月25日(金)、第1回目となる地区連絡協議会を開催いたしました。

本協議会は、高知県宅建協会の会員の皆さまの声を協会活動に反映させていきたいという思いから発足したもので、各地区相互の交流を通じて各地区の課題や協会運営に関する情報交換を行い、協会と会員の皆さまとの 双方向の情報発信・情報共有を目的としています。

初めての取り組みとなった今回の会合では、

- ・会員数減少による地区運営の厳しさ
- ・現在の地区割・線引きの見直しの必要性
- ・本部と地区の積極的な意思疎通の重要性

などについて活発な意見交換が行われ、地区再編成については前向きに検討していくこととなりました。

また、協会として毎年実施している高知県・高知市への政策提言について、本年度の報告を行うとともに、来年度に向けた提言・要望事項を各地区でとりまとめていただくようお願いしました。

さらに、コロナ禍で長らく中断していた地区会の活動についても再開し、今後の地区運営の活性化を目指していくことを確認しました。会員の皆さまにおかれましては、今後各地区からのご案内がありましたら、ぜひ積極的にご参加くださいますようお願い申し上げます。

# 

#### 八卜サポBB

6月に正式導入された「ハトサポBB」も、おかげさまで導入から4カ月が経とうとしています。みなさまのご利用状況はいかがでしょうか。

これまでに寄せられた主なお問い合わせ内容を以下にまとめましたので、ぜひご参考ください。



### ハトサポBBに関するQ&A

- ハトサポBBサイト、ハトマークサイト、レインズの公開満了日はいつですか?期限経過すると自動的に掲載されなくなりますか?
- ・・・・ A 公開満了日は無く自動延長し続けます。ご自身で公開停止しない限り掲載され続けます。

- 登録物件数に上限はありますか?
- ・・・・ A 上限はありません。ハトサポBBサイト、ハトマークサイトの公開物件数も上限はありません。一方、マルチポータルの場合は掲載先のポータルサイトとの掲載契約によって上限が異なります。
- 先物物件とはなんですか?
- ・・ A 他社物件を仲介/二次広告として取り扱う物件を指します。先物物件から登録した場合の公開先は、「ハトマークサイト」のみ。(利用している場合はマルチポータルも)
- Q PDFファイルは画像登録できますか?
- \*\* A 物件画像は PDFファイルの登録はできません。図面はPDFファイルも登録可能です。
- Q 図面とは何ですか?間取り図のことですか?
- A ハトサポ BBで言う「図面」は、店頭に貼り出す流通図面やマイソクを指します。

- **Q** 自動作成された図面に物件の 地図を追加したいのですが?
- ・A ハトサポ BBサイトに掲載されている当該物件を表示→「便利メニュー」→「図面作成」
  → Excelファイルとしてダウンロードいただくと、自動作成された図面を自由に編集することができるようになりますので、地図画像などご自由に掲載いただけます。
- レインズへの反映時間はどれくらいかかりますか?
- ・・・・ A レインズには1日7回反映されます。日中は30分~2時間程度で 反映されます。
- レインズの登録証明書はハトサポBBで取得できますか?

△ できません。

- 登録した物件情報の変更方法を教えてください。
- 公開物件を非公開にしたいのですが、「削除(公開停止)」 と書いているボタンを押すと物件が削除されるのですか? 削除せず保存しておく方法はありますか?
- ・ A 公開物件を非公開にした場合、物件データは完全に削除されず「非公開物件」に格納されます。「非公開物件」にある物件を「完全削除」するとデータが消えてしまいます。



# 

#### 地区相談開催予定

日時		会場
10月16日(木)	香美地区無料相談会	高知黒潮ホテル
12月10日(水)	須崎地区無料相談会	須崎市立市民文化会館

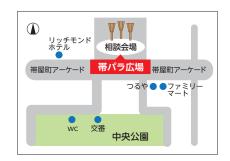
※今後の地区相談日程は決定次第、当協会ホームページ等でお知らせします。

なお、9月23日(火)幡多地区で開催された相談会では4件の相談があり、それぞれのケースに応じた有効な 方法をアドバイスしました。

# ⊕●☆● ●● ○ 空き家・空き地の無料相談 開催します

11月23日(日)、高知市の帯パラ広場(高知市中央公園北側)において 「空き家・空き地の無料相談」を開催いたします。

7名の相談員が交代で対応し午後の部には弁護士も同席予定で、相続 した土地・空き家の処分について、それぞれのケースに応じた有効な活用 方法をアドバイスさせていただきます。



# 

## 定期不動産無料相談のご案内

毎週火曜日・金曜日の午後1時から4時まで、高知県宅建会館で『不動 産に関する無料相談』を行っています。宅地建物取引に関わるトラブルや 疑問などお気軽にご相談下さい。毎月第1・第3金曜日は弁護士相談(午 後1時から3時まで)も実施しています。

#### 【定期相談会場・お問合せ】

公益社団法人 高知県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高知本部

■住所: 高知市上町 1丁目 9番 1号 高知県宅建会館

■HP: https://www.823-2001.com

■電話: 088-823-2001





# □●命☆ ●●命 屋外広告看板 リニューアルしました

全宅連のオリジナルキャラクターのはと子とまめ蔵をモチーフ にした看板が新しくなりました。

安全運転の心がけはもちろんのことですが、沿道の看板を ご覧ください。

- ① 高知市高須高須字高須塩田西ノ丸
- ② 須崎市池ノ内字菖蒲ノ木
- ③高岡郡佐川町甲
- ④ 安芸市下山
- ⑤ 四万十市古津賀 3丁目



# 紛争事例

〔(一財) 不動産適正取引推進機構発行「RETIO № 138」より転載〕

最近の裁判例から

(2)-瑕疵担保責任・説明義務-

# 予定していた建物の建築には地盤改良工事が必要とされた買い主に よる売主業者と媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例



自宅建築用地の買主が、当初建築予定の建物を 建築するためには地盤改良工事が必要であること が判明したことから、売主業者に対しては瑕疵担 保責任等に基づき、媒介業者に対しては説明義務 違反等に基づき、当該建物建築に必要と見積もら れた地盤補強工事費用等の支払いを求めた事案に おいて、売買対象地に瑕疵があったとは言えず、 売主業者や媒介業者による不実告知や説明義務違 反も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

平成30年11月、古家付き土地(本物件)を取得したY1(被告・宅建業者)は、古家を解体後にこれを売却することとし、Y2(被告・宅建業者)にその媒介を依頼した。

平成31年1月中旬、自宅建築用地の取得を考えていたX(原告・買主)は、Y2の本物件の広告を見かけ、Y2から本物件の現地案内を受けた。その際にXの妻が、本物件の地面に煙突様のものがあることに気付き、これについてY2に質問したところ、Y2は、浄化槽が埋まっている可能性があり、埋まっていれば撤去し、更地にして引渡される旨を説明した。

その後、Y1は、本物件上の古家の解体、浄化槽の撤去・埋め戻し等を行った。

同月下旬、X は Y 2 と媒介契約を締結した後、 Y 2 の媒介により Y 1 と本物件の売買契約(本契 約)を締結した。

#### 【本契約概要】

· 売買金額: 4380 万円

・手付金:220万円

· 引渡日: 平成 31 年 3 月 22 日

本契約締結の際にY1がXに交付した物件状況 等報告書では「地盤の沈下、軟弱等」について「発 見していない」とされていた。また、本契約締結 に先立ち、Y2はXに対して重要事項説明を行っ たが、そこには「対象不動産土地に、建物を建築 する際、建築を依頼する住宅メーカーから地盤・ 地耐力調査を要請されることがあり、その結果に よっては地盤補強工事等が必要となる場合があり ます。地盤補強工事等については、建築する建物 の構造・規模・重量および依頼する住宅メーカー により異なります。また、地盤補強工事等につい ては費用が発生します。」との記載がなされてい た。

同年3月、本契約の決済が行われ、本物件がY 1からXに引渡された。

令和元年6月、Xが設計事務所と協議を続けていた建物プランが固まり、本物件の地盤調査を依頼したところ、そのプラン通りの建物を建築するには地盤に一部軟弱な個所があるため補強工事が必要となり、その工事には297万円が必要となるとの報告を受けた。

同年9月、X は地盤補強工事が必要ない建物プランに変更して着工し、令和2年4月に建物の引渡しを受けた。

同年10月、XはYらに当初見積もられた地盤

補強工事費用、建物竣工遅延に伴う賃料・支払利息等の負担を求めたものの、Yらはこれに応じなかったことから、令和2年3月、その支払い(530万円余)をYらに求めて提訴した。

第一審において、Xの請求が棄却されたことから、これを不服としたXが控訴した。

#### 2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、X の控訴を 棄却した。

(Y 1の瑕疵担保責任等について)

Xが、住宅ローンを組んで高額と言える売買代金・仲介手数料を支払って、自宅建築用地を購入したものの、当初予定していた建物プランによる建築ができず、変更を余儀なくされたことは苦渋の決断であったと考えられる。しかし、本契約は、木造2階建住宅が建築できる土地の売買契約であったとは認められるものの、重要事項説明書に「地盤改良工事が必要となり、これに費用が生じる可能性がある」旨記載されていることからして、Xが主張する「地盤改良を行うことなく任意の場所・大きさの木造2階建住宅が建築できること」までが合意されていたとは言えず、売買対象地に瑕疵があったとは言えない。

また Y 1 が、「地盤の沈下・軟弱等」について、 発見していない旨を告知したことをもって、X が 主張する内容を保証したとも言えない。

(Y 2の調査説明義務違反等について)

本契約締結前にY2は、本物件の地中に浄化槽が存在する可能性があることを認識したことから、Y1にこれを確認するのが望ましかったとは考えられよう。しかし、浄化槽が存在することによって当然に地盤が軟弱になるとは言えないうえ、Y2は浄化槽の撤去が地耐力にどの程度影響を及ぼすかを判断できる立場にもなく、Y2に調査・説明義務違反があったとまでは言えない。

また、本物件に瑕疵が認められず、Y 1が損害 賠償義務を負わない以上、Y 2 に不実告知があっ たことが明らかであるとは言えず、Y 2 に説明義 務違反があったとも認められない。 (結論)

よって、Xの控訴を棄却する。

#### 3 まとめ

本件は、売買対象地の地盤に軟弱な部分があったことについて、売主の瑕疵担保責任や売主と媒介業者の説明義務違反等が否定された事例である。本判決を不服とした買主は上告受理申立てを行ったもののこれは受理されず、本判決が確定している。

本事例における買主は、建築する建物によっては、地盤改良工事が必要になり、これに費用が生じることがあり得ることについて、十分理解しないまま契約締結に至り、その後紛争になったように思われる。宅建業者の皆様におかれては、トラブル回避の観点から、取引の相手方等に誤認や過度な期待が生じないように、説明等にあたり十分留意していただく必要があると言えよう。

地盤改良工事等に関しては、「基礎杭の残置、 埋戻し部分の地盤支持力の瑕疵を否定し、代理業 者の説明義務違反も否定した事例」(東京地判平 22.8.30RETI082-166)がある一方、「基礎工事 の工法が制限され、透水管の設置が必要となるよ うな地下水の湧出が瑕疵にあたるとされた事例」 (名古屋地判平 25.4.26RETIO94-76) も見ら れることから、あわせて参考にしていただきたい。



#### 会員異動のお知らせ

#### 【新入会者のご紹介】

		(令和7年6月23日)		
		1	東地区	
		2	(1)3073	
	9	3	まじま まさくに 八島 正訓	
4	(株)Sumine			
5	高知市高須2丁目15番32号			
6	小島 正訓(4312)			
7	088-879-6967/088-881-0317			
○地区々 ○台北来日 ○仏主老/士庄目				

		(令和7年7月23日)			
1		1	1	比地区	
ď	551	2	(1	3071	
		3	竹内	道春	
4	Tホーム不動産				
5	高知市中水道2-16メゾン寿105				
6	片岡 拓郎(5144)				
7	088-881-0355/088-881-0356				

				(令和7年7月23日)		
				北地区		
	(mm)			(1)2978		
		8	3	政令使用人 英龙		
	4	(株)give	高知	]葛島店		
	(5)	高知市葛島1丁目10-75				
	6	石田真奈代(5025)兼平 真衣(5051)				
)	7	088-856-7761/088-856-7762				

①地区名 ②免許番号 ③代表者(支店長: 政令使用人) ④商号 ⑤事務所所在地 ⑥専任宅建士(登録No) ⑦ TEL/FAX

【退会者】

地区名	免許No.	商号	代表者	資格喪失日
北西	2993	(株)CHANCE BRILLIANT	吉川 直樹	2025/5/10
北	2537	オリーブ住宅	枝重 盛章	2025/7/28
東	2841	(株) 猪野晃三朗塗装店	猪野浩三郎	2025/8/6

# 



去る9月26日(金)高知市のオリエントホテル高知の屋上ビアガーデンにおいて、会員職員親睦懇親会を楽しみました。

今年の夏は過去に例をみないほどの猛暑が続きましたが、9月も終盤となりますと、吹く風はどことなく秋の気配を感じます。心地よい風と美味しいお料理、ビールなどを片手にそれぞれの歓談により親睦が深まったことと思われます。







乾杯をする矢間会長

# 

#### 『法定講習会』

#### WEB講習を実施しています

高知県宅建協会では、令和4年10月から従来の法定講習に加えて、オンデマンド形式による WEB 講習も行っております。WEB 環境があれば、受講期間内いつでも講習動画を視聴できます。

ただし、

- ・高知県登録であること
- ・申込時、有効期限が60日以上あること
- ・登録事項(住所・氏名・従事先等)に変更がないこと (変更がある場合は、申込前に必ず高知県住宅課へ届出をお済ませください)
- ・個人メールアドレス、書類のプリンター印刷が可能であることが条件になります。

#### WEB講習と座学講習の違い

	WEB講習	座学講習	
特 徴	都合の良い時間帯に受講可能	講習会場への来場	
受講期間	受講開始日より4週間	講習日に会場で講義映像を視聴	
受付期間	毎月初旬締め(詳しくはお問合せください)	申込受付期間内	
申込方法	高知県宅建協会のHPよりお申込ください	必要書類を高知県宅建協会まで郵送	
受講料 支払い方法	クレジットカード決済(即日)またはコンビニ エンスストアでのお支払い(3日以内)	銀行振込	
宅建士証交付	受講申込から概ね2カ月後	講習終了後、即日交付	

#### 詳しくは高知県宅建協会ホームページをご確認ください。

法定講習ページ https://www.823-2001.com/koshu.html

#### DVD 視聴による座学講習

	開催予定日	申込受付期間	対象者(有効期限)
第1回	令和7年7月17日 終了	終了	終了
第2回	令和7年11月13日(木)	令和7年10月6日~10月10日	令和7年11月13日~令和8年5月12日
第3回	令和8年 3月12日(木)	令和8年2月2日~2月6日	令和8年3月12日~令和8年9月11日

<sup>※</sup>受付期間は、変更になる場合がありますので、事前にお問合せください。

〇住所(住居表示の変更)、勤務先(商号変更)などの変更がある場合は事前に高知県土木部住宅課に届出を行って下さい。



#### 事務局からのお知らせ 年末年始休業について

令和7年12月27日(土)から令和8年1月4日(日)は年末年始休暇により休業いたします

宅建協会・保証協会事務局の業務は、お休みとなりますのでご了承下さい。

#### 蛍光灯からLED照明への切り替えで、明るく快適な毎日を!

# 蛍光灯からLED照明への( 切り替えはお済みですか?

2027年末までに、一般照明用の蛍光灯の製造・輸出入が終了します。



#### **直管形**



環形



電球形



コンパクト形

水俣条約締約国会議の決定を受け、水銀使用製品である蛍光灯は2026年1月より順次、製造と輸出入が規制されます。 そのため、今後は、計画的にLED照明への切り替えが必要になります。

なお、規制開始後も、蛍光灯の継続使用、在庫の売買及びその使用は可能です。

#### 水銀汚染防止法による各種ランプの規制開始日(製造等の禁止)

ランプの 種類	電球形 コンパクト形 蛍光ランプ 蛍光ランプ		直管形 蛍光ランプ	蛍光ランプ (左記以外)
写真			interest in the second	00
政令制定時 (規制開始日)	30W以下、水銀5mg超 <b>2018年1月1日</b>		三波長形蛍光体 60W未満水銀5mg超 ハロ りん酸塩蛍光体 40W以下水銀10mg超 <b>2028年1月1日</b>	規制無し
令和6年政令改 正により追加さ れたもの (規制開始日)	30W以下、水銀含有 5mg以下 <b>2026年1月1日</b>	30W以下、水銀含有 5mg以下 <b>2027年1月1日</b>	三波長形蛍光体 (上記を除くすべて) 2028年1月1日	三波長形蛍光体 全て <b>2028年1月1日</b>
	30W超、全て <b>2027年1月1日</b>		ハロりん酸塩蛍光体 (上記を除くすべて) <b>2027年1月1日</b>	ハロりん酸塩蛍光体 全て <b>2027年1月1日</b>

一般照明用の蛍光ランプを使用している設備等について、計画的なLED化を進めていくとともに、引き続き当該蛍光ランプの使用が必要である場合には、在庫切れとなる前に必要数を調達しておく必要があります。

#### 交換時に気をつけたいこと!

#### 直管形蛍光ランプ



器具ごと交換 とランプ方方 の2つの方す。 器具交換は 事を必要とし

ますが、ランプだけを交換する場合も、工事が必要となるケースがあります。

#### 電球形蛍光ランプ



20mmと17mmが ありますので、 購入前に確認し ましょう。

サイズと口金を確認して、適合する LEDランプを購入しましょう。

#### 環形蛍光ランプ



引っ掛けシーリングがある場合は、商品ごとの取扱説明書をよく見ることで、換でもなった。

できます。引っ掛けシーリングが無い場合は、工事が必要となる場合があります。

出典:経済産業省ウェブサイト (https://www.meti.go.jp/policy/chemical\_management/mercury/fltokusetu.html)を加工して作成

# 蛍光灯からLEDに切り替えることで、日々の暮らしがもっと快適になります。



# LEDに変える3つのメリット







出典:(一社)日本照明工業会

# エアコン2027年問題

経済産業省 2022年5月31日 家庭用エアコンディショナーの新たな省エネ基準を策定

2027年度から施行されるエアコンの新たな省エネ基準と、冷媒ガスの規制強化によって発生する問題の総称です。

この省エネ基準の引き上げにより、現行の**比較的安価なエアコンが、2027 年度以降に販売されなくなる可能性**が生じることです。

#### エアコンの耐用年数と適切な更新時期の判断が必要です

エアコンの法定耐用年数は一般的に6年程度といわれていますが、総務 省統計局の調査によると、2人以上の世帯でのエアコンの平均寿命は13年 程度で、そのうち70% 程度は**故障が原因で買い替え**ています。

設置から10年以上経過しているエアコンは、修理部品の供給が終了している場合もあり、買い替えの判断の一つにもなります。

また、新しい機種はエコ対策が優れている機種もあり、光熱費高騰の続く中、10年先までの使用を想定して、交換を検討してみることも大事です。





# 従業者登録していますか?

従業者の変更(雇用・退職など)は 高知県(大臣免許を除く)ならびに 宅建協会へ届出をしなければなりません。



宅建業者の代表者

取締役等 の役員 (宅建業に従事する者)

営業に 従事する者

補助的な事務に従事する者 (受付・電話応対・契約書等作成・物件案内など)

※パート・アルバイトを含む

