

# 関東ネット通信

2026年5月18日発行

## 欠陥住宅全国ネット第58回仙台大会報告

2025年12月6日(土)、7日(日)、欠陥住宅被害全国連絡協議会(欠陥住宅全国ネット)の第58回仙台大会が行われました。参加者はリアル参加、オンライン参加を合わせて100名程度でした。関東ネットからは、河合敏男弁護士(東京)、中本義信弁護士(茨城)、谷合の3名の参加でした。

2025年は阪神・淡路大震災から30年の節目の年、翌2026年は東日本大震災から15年の節目の年であり、全国ネットが結成30周年を迎える年でもあるということから、前回第57回神戸大会(2025年6月開催)、今回の仙台大会、次回予定の第59回大阪大会の3大会を通じて、全国ネット30年を振り返る「回顧と展望」が共通のテーマとして位置づけられています。

仙台大会1日目では、主に、建物を支える地盤や宅地関係の問題をメインテーマとして、擁壁崩落、液状化被害、台風時の大雨による浸水被害、造成宅地の崩落被害等の報告がありました。また、地盤調査義務に関する議論、地盤品質判定士制度の紹介、宅地建物売買時の重要事項説明における水害ハザードマップの位置づけ等の報告もありました。

1日目終了後の夜には、2025年で40回目を迎えるという、杜の都仙台の冬の風物詩「SENDAI光のページェント」が12月5日から始まったということで、これを楽しむことができました。2025年は、定禅寺通のケヤキ127本に、約48万球のLEDを灯しているとのことでした。右の写真は、すばらしさは伝わらないかもしれませんが、私がスマートフォンで撮影したものです。



2日目は、リフォーム工事の諸問題、追加変更工事の論点の各報告があり、恒例の解決事例報告が4件ありました。また、改正された建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)が2026年4月から施行されるのに伴い、改正区分所有法の影響についての情報提供のお願いがありました。続いて、恒例の日本弁護士連合会消費者問題対策委員会土地・住宅部会の活動報告、地域ネット活動報告、全国ネット事務局報告が行われて、大会は無事終了となりました。

今大会のアピールは、宅地被害を予防し抜本的に解決するための制度創設等を求めることが採択されました。なお、アピール案については、1日目に議論がなされ、会場から

- ✦ さまざまな意見が多数出されて、皆さんの熱意に圧倒されました。
- ✦ 全国大会に参加するたびに感じるのですが、今回も、全国各地の活動等の情報をいただき、勉強させてもらい、元気をいただきました。
- ✦ 大会終了後は、仙台駅にある牛たん通りで牛タン定食を満喫して、仙台大会のメとしました。

(弁護士 谷 合 周 三)



## 2026年度関東ネット総会報告

- ✦ 2026年度関東ネット総会は、2026年5月9日(土)、定例相談会会場となっている中央区日本橋の兜町第3ビル4階会議室で開催され、以下のとおりの報告等がされました。

### 1 活動報告

- ✦ 事務局から、概要、以下のとおりの活動報告がなされました。
- ✦ ① 2001年11月24日設立、現会員数79名（弁41、建28（注：他の専門家を含む）、学1、一般9）
- ✦ ② 運営体制 運営委員会、研修委員会、広報委員会
- ✦ ③ 定例相談受付状況
  - ✦ ③a 当初からの累計（2005年10月～2026年4月（247月））（毎月第2土曜日開催） 新規1039件（月平均4.2件）、継続1172件（月平均4.7件）
  - ✦ ③b 今期（2025年5月～2026年4月） 新規38件（月平均3.2件）、継続58件（月平均4.8件）
- ✦ ④ 定例相談会 毎月第2土曜開催
- ✦ ⑤ 欠陥住宅110番 2025年7月5日(土)にプラス法律事務所にて実施し、相談電話数は5件。
- ✦ ⑥ 全国大会 第57回神戸大会（2025年6月7日(土)～8日(日)）、第58回仙台大会（2025年12月6日(土)～7日(日)）
- ✦ ⑦ 研修会 定例会後に複数回、高木秀治弁護士および鈴木ゆりか弁護士から、事例報告がありました。

### 2 会計報告

- ✦ 会計について報告があり、承認となっています。

### 3 今後の活動計画等

- ✦ ① 毎月の定例相談会（原則第2土曜日）を以下の会場にて実施します。
  - ✦ 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町12-7 兜町第3ビル
- ✦ ② 活動予定等
  - ✦ ②a 定例相談会 上記①の会場にて毎月第2土曜日
  - ✦ ②b 2026年欠陥住宅110番 2026年7月4日(土)開催予定です。開催地は志水英美代弁護士のお計らいにて池袋総合法律事務所での開催となります。
- ✦ ③ 研修企画
- ✦ ④ 全国大会 第59回大阪大会（2026年6月6日(土)～7日(日)）、第60回東京大会（日程未定）
- ✦ ⑤ 今後の活動へ
  - ✦ ⑤a 会員のいない地域（北関東方面）からの相談対応

- ⑥ 新規建築士・弁護士について、JIAや紛争審査会等での勧誘
- ⑦ 会費未納の会員への支払いのお願い等対応

#### 4 役員・人事

役員を選任等について、以下のとおり提案があり、承認されました。

- 代 表 弁護士 鈴木ゆりか
- 副 代 表 建築士 福富啓爾（新任）
- 事 務 局 長 弁護士 君塚大樹
- 事務局長次長 弁護士 澤藤大河 建築士 塩田純一 弁護士 高木秀治  
地盤品質判定士 立花秀夫 弁護士 谷合周三
- 運 営 委 員 弁護士 河合敏男 消費者 小原恭子 建設設備士 海野法雄  
弁護士 志水英美代 建築士 白須正弘 建築士 成澤 満
- 研 修 委 員 弁護士 澤藤大河 建築士 塩田純一 弁護士 志水英美代
- 広 報 委 員 消費者 小原恭子
- 会 計 弁護士 谷合周三（補助者 成瀬 修）
- 会 計 監 査 弁護士 荒田曜子
- 顧 問 弁護士 田中峯子 建築士 藤島茂夫
- 全国ネット幹事（9人）  
 弁護士 河合敏男 弁護士 澤藤大河 建築士 塩田純一 弁護士 志水英美代  
 弁護士 鈴木ゆりか 弁護士 高木秀治 地盤品質判定士 立花秀夫  
 弁護士 谷合周三 弁護士 君塚大樹

（弁護士 君 塚 大 樹）

## 欠陥住宅事例報告

マンション敷地の範囲面積に関する説明義務違反が認められなかった事例の報告です。

2009年11月に提訴、2012年12月に地方裁判所で敗訴、2013年5月に高等裁判所で敗訴、2014年3月に最高裁判所で上告不受理となり敗訴が確定してしまいました。

### 1 説明義務違反の内容

説明義務違反の主張は、以下のとおりでした。

被害者が都内のマンション区分所有権を購入した際に、売買契約および売買の媒介業者による重要事項説明では、当該マンション敷地は2筆（敷地A、B）で582.07㎡と説明されていました。

ところが、数年後、マンションの建築確認済証は、敷地は4筆（敷地A、Bのほか、C、D）で887.42㎡として発行されていたことが発覚しました。マンション敷地が、確認済証よりも購入時の説明のほうが約300㎡（説明された敷地の3分の2程度）も狭かったことがわかったのです。

すなわち、購入時に説明されていたマンション敷地は、確認済証が発行された際の敷地面積より300㎡も少なかったこと、また、この敷地面積では、マンションは容積率違反の状態であることもわかりました。

そのため、買主（被害者）は、売主、売買の媒介業者に対し、敷地の範囲面積を正確に説明しなかった説明義務違反があると主張して、損害賠償を求めて訴訟を起こしました。

## 2 判決理由

判決が説明義務違反を認めなかった理由は以下のとおりでした。

### (1) 法令上の義務について

宅地建物取引業法35条1項6号、同法施行規則16条の2第1号では、「当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容」が重要事項の説明対象とされているにすぎず、「建築確認申請上の敷地面積まで説明すべきこととはされておらず」、上記法令は「説明義務の根拠とはなり得ない」。

### (2) 信義則上の義務

以下の①～③の各事情を認定し、「建築確認申請上の敷地と本件マンションの区分所有権の対象となっている敷地との相違があるとしても、これにより、買主において、売買の意思形成を左右するほどに重要な意味があったものとは解されない。したがって、本件の事情の下においては、売主及び媒介業者に、上記相違について、買主に説明すべき信義則上の義務が生じていたとは認められない」。

① 本件各売買契約当時、建築基準関係規定に適合しており、検査済証も交付されていたこと

② 敷地A、Bの土地に加え、C、Dの土地が確保されれば、本件マンションと同程度の建物を再築することが可能であること

③ C、Dの土地が再築の際の敷地として確保されていること

## 3 判決理由に対する反論

上記判決については、以下のとおり誤りであることを主張しましたが、裁判所は、採用してくれませんでした。

### (1) 法令上の義務について

(A) 説明義務の対象となる重要事項であること

宅地建物取引業法35条および同法施行規則では、区分所有建物については、「当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容」が重要事項説明の対象事項として明記されている。この敷地に関する権利の「内容」には、当該敷地の建築確認申請上の面積も含まれる。

なぜなら、区分所有建物の場合、区分所有権の対象となっている敷地の範囲と面積のほか、建築物の敷地等に関する最低の基準を定めた建築基準法に適合した敷地となっているのかどうかは、当該区分所有建物を購入するかどうかを決定するにあたって、最低限、必要な情報だからである。

(B) 重要事項（不利益事実）の不告知（宅地建物取引業法47条違反）

本件売買契約の対象となった敷地が、建築確認申請上の敷地と相違し、極端に狭い敷地しか売買の対象になっていないという事実は、少なくとも、当該マンションの「現在若しくは将来の利用の制限、環境、……代金」に「関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」（宅地建物取引業法47条1号ニ）に該当する。

すなわち、建築確認申請上の敷地が、本件マンションの区分所有権の対象としての敷地として確保されておらず、不足しているという事実は、当該売買時点において、本件マンションの資産価値を低下させる情報であり、かかる情報が告げられていれば、購入を検討している者は、購入を控える判断をすることが十分ありうる情報である。

### (2) 信義則上の義務について

前記2(2)①は、建築確認は敷地面積887.42㎡で申請されていたので、これを前提に建築基準関係規定に適合しているとして検査済証が交付されるのは、当然のことです。問題は、実際にはこの敷地面積が確保されていないことを説明せずに、売却ないし媒介したことです。

前記2(2)②および③は、売主側が、問題発覚後に敷地CおよびDを、本件マンションのために提供で

きる状態にしたと主張しているだけで（敷地CおよびDの所有権を、売主側が取得しましたが、本件マンションのための敷地としての登記等はありません）、いつ、第三者に売却されるかがわからない状態でした。

また、そもそも、本件売買契約の際に、敷地CおよびDが、本件マンションの敷地となっていないことについての説明がなされなかったのです。

#### 4 おわりに

以上のとおり納得できない敗訴判決の1例の報告でした。代理人の力量不足と言われれば、それまでであります。クー！

(弁護士 谷 合 周 三)

## 会員紹介

### ●石橋克哉氏(建築士)

このたび関東ネットに入会させていただきました、建築士の石橋克哉と申します。

建築士としてこれまで住宅や医療施設、宿泊施設等の設計監理を手がけてきました。

また、この10年ほど、地域のボランティア活動をいくつか続けてきましたが、特に建築の知識や経験を必要とする活動ではありませんでした。できれば建築の知見を活かした活動ができないかと思い、昨年(2025年)、建築物応急危険度判定員の登録をいたしました。

そのような中、鈴木ゆりか弁護士よりこの会をご紹介いただき、同じく建築の知見を活かした活動ができること知り、参加を希望いたしました。

活動には参加したばかりですが、定例相談会や現地調査で見聞きすることと、これまで設計業務で行っていたこととの違いに戸惑うことも少なくありません。同時にこれまでの業務と異なる視点が求められることに、建築の奥深さをあらためて認識させられました。

まずは皆様の活動から多くを学ばせていただき、一日も早く会の活動に貢献できるよう努めてまいります。

今後とも、どうぞよろしく願いいたします。



## 全国ネット第59回大阪大会のご案内

全国ネット第59回大阪大会が、2026年6月6日(土)・7日(日)に、「エル・おおさか」(〒540-0031 大阪市中央区北浜東3-14)本館7階・708号室にて開催となります。

本大会は全国ネット30周年の記念大会という位置づけで、20周年の際に行われた欠陥住宅問題についての諸論点の検討を再確認するという内容となっています。

関東ネットからは、瑕疵判断基準について、高木秀治弁護士から判決報告を中心にした発表を行っていただく運びとなっていますので、皆様奮ってご参加ください。

## 2016年欠陥住宅110番のご案内

2016年の欠陥住宅110番は、志水美美代弁護士のご協力のもと、池袋総合法律事務所にて7月4日(土)の10時～16時に開催の運びとなり、昨年同様2回線4台の電話機を設置して、弁護士1・建築士1が回線ごとに対応することとなりました。テーマ等詳細は決まり次第お伝えする予定です。



(関東ネット事務局)

東京都千代田区麴町4-5 KSビル2階

谷合周三法律事務所内 〒102-0083

TEL 03-3512-3443 FAX 03-3512-3444

発行：欠陥住宅関東ネット編集委員会

発行責任者：鈴木ゆりか（代表）

編集責任者：君塚大樹（事務局長）