

～宅建取引士試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2019. 1. 1 (火)
一般財団法人 不動産適正取引推進機構
<http://www.retio.or.jp>

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

新年明けましておめでとうございます。本年も何卒宜しくお願い致します。
このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者
(宅地建物取引業者・住宅管理会社)を対象として、希望者に無料でお送りする情報サー
ビスです。(当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。)
現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも
参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。
なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い
適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 謹賀新年
- ◆ 行政の動き . . . 住宅ローン減税の控除期間を3年間延長
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済(平成30年11月号)他
- ◆ 最近の判例から . . . マンション分譲時の天井高の説明義務
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 平成30年度宅地建物取引士資格試験実施結果の概要

★☆☆《謹賀新年》☆☆★

新年、明けましておめでとうございます。本年も、不動産適正取引推進機構（RETI0）のメールマガジンが、皆様方のお役に少しでもたてればと思っております。宜しくお願い致します。

さて、平成時代も、本年の4月30日で終わりをつげることになっています。振り返ってみると、不動産にとって、平成時代は、まさに波乱万丈の時代でありました。

平成当初（平成2年～）、株価に続いて、地価も下落が続き、不動産担保融資偏重という我が国の金融構造もあって、最終的には、平成9年の北海道拓殖銀行の破綻、平成10年の長期信用銀行の国有化など、金融のシステミック・リスクが生じ、我が国経済全体の深刻な問題となりました。土地政策については、地価下落後の相当期間、地価はしばらくすれば回復するとの楽観的な期待もあり、政府として、「地価抑制」から「土地の有効利用」への転換を宣言するのに、平成9年までかかりました（新総合土地政策推進要綱の閣議決定）。

平成10年、11年の金融機関への公的資金の注入といった危機対応を経て、平成11～12年にかけては、一時、いわゆるIT景気が生じましたが、不動産については、平成13年に、我が国初めての上場不動産証券化商品である不動産投資信託（Jリート）が上場され、様々な情報公開ルールの導入により、我が国の不動産市場の透明性向上に向け大きな弾みとなりました。

平成13～20年にかけては、景気の一定の拡大が見られましたが、平成20年のいわゆるリーマンショックを契機とした世界規模の金融危機により、景気は急速に悪化し、信用収縮で不動産投資も大きく落ち込み、緊急対応が図られました。

その後、東日本大震災からの着実な復興、大規模な金融緩和により、現在まで景気の拡大が続いており、これまでのところ、不動産市場も安定的に推移しています。

以上、大きなトピックだけを取り出しても、平成時代の不動産をめぐっては、紆余曲折があったわけですが、一方、失敗からの教訓として、市場ルールの整備など様々な知恵が蓄積された時代でもありました。

国土交通省は、最近、不動産行政について、「真に人に優しい不動産」の実現をキャッチフレーズにしていますが、次の時代においては、平成時代の蓄積の上に、不動産をめぐって前向き、積極的な展開が大いに出てくることが期待されます。

ところで、機構業務に関しては、去る12月5日に、宅地建物取引士資格試験の合格発表

がありました。受験者数は、213,993人（対前年度比2.2%増）、合格者数は、33,360人（対前年度比2.2%増）で、合格率は15.6パーセントでした。合格者で、本号からメールマガジンの登録をされた方も多いと思いますが、合格された方は、大変おめでとうございます。

宅地建物取引士については、ご案内のとおり、平成26年の宅建業法の改正で、「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に名称が変わるとともに、業務処理原則、信用失墜行為の禁止、知識・能力向上の努力義務が規定されるなど、宅地建物取引の専門家としての立場が明確化されています。今後、宅地建物取引士となられる方においては、ぜひとも、このような法律の趣旨を踏まえ、世の中から信頼される専門家としてご活躍頂きたいと思えます。

最後になりますが、当機構では、本年も、宅建試験、宅建システムの管理・運営に加え、不動産に関する判例研究、不動産政策研究、紛争相談、講師派遣、特定紛争処理（ADR）等の様々な調査研究を推進してまいります。皆様方の引き続きのご理解、ご支援をお願い致します。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《住宅ローン減税の控除期間を3年間延長》 ★☆☆

平成31年度与党税制改正大綱において、来年10月に予定されている消費税率10%への引上げ後の住宅購入等を支援するため、平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に入居した場合を対象に、住宅ローン減税の控除期間を3年間延長（建物購入価格の消費税2%分の範囲で減税）することとされました。（12月14日公表）（今回の税制措置は、今後の国会で関連税制法案が成立することが前提となります。）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000134.html

★☆☆ 《次世代住宅ポイント制度を創設》 ★☆☆

国土交通省は、来年10月に予定されている消費税率10%への引上げ後の住宅購入等を支援するため、一定の性能を有する住宅の新築やリフォームに対して、新築は最大35万円相当、リフォームは最大30万円相当のポイントがもらえる「次世代住宅ポイント制度」の創設を公表しました。（12月21日公表）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000837.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[マンション分譲時の天井高の説明義務]

下り天井があることの説明義務を怠ったと主張する新築マンション購入者による分譲業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

売主（新築分譲マンション業者）からマンションを購入した買主（個人）が、売買契約の締結に当たり室内の下り天井の高さについての信義則上尽くすべき説明義務を怠ったとして、売主に不法行為に基づき損害賠償を求めた事案において、売主は、買主の意思決定に必要な説明義務を果たしていたとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成 29 年 1 月 16 日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 27 年 7 月中旬完成予定の地上 53 階、地下 2 階建てのタワーマンション（本件マンション）の分譲業者である売主 Y は、平成 25 年 7 月中旬、買主 X（個人）との間で、本件マンション 32 階の一室である本件建物の売買契約（本件売買契約）を締結した。

本件建物は 2LDK の間取りで、そのうち 4.5 畳のベッドルーム（本件ベッドルーム）は、床面積にして約 7.3 平方メートルのうちの約 5.3 平方メートルを占める部分の天井が下り天井となっており、本件ベッドルームの最高天井高が約 2,550 ミリメートルであるのに対して、下り天井部分の天井高は約 2,150 ミリメートルであった。

本件売買契約後、X は本件マンション引渡し前の内覧会にて、初めて室内を見学した際、本件ベッドルームの天井高の低さに驚き、Y に対し、圧迫感を感じさせられるほどの重要な事実について説明義務を怠ったと主張した。

しかし、Y は、「X は、売買契約の締結に当たり具体的な購入動機等を示されておらず又、当社は、本件ベッドルームの天井に 2,150 ミリメートルの下り天井部分が存在することについて図面にて正確な情報提供を行い、適切に説明していたことは明らかであって、何らの説明義務違反も存在しない」と主張した。

X は、圧迫感を感じさせられるほどの重要な事実について、Y が本件建物の図面を含む図面集を交付しただけで、本件ベッドルームの床面積に対して 3 分の 2 もの大部分を高さ 2,150 ミリメートルの下り天井が占めることなど具体的に説明義務を怠ったことは明らかであるとして、Y に対して、不法行為に基づき、慰謝料 690 万円の損害賠償を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、X の請求を棄却した。

(1) Yは、Xがモデルルームを訪れた際に本件マンションの図面集を交付している。

その図面集においては、天井の一部が下り天井になっている場合がある旨、冒頭の1頁目で注意喚起するとともに、本件建物を含む各タイプの建物の平面図を各頁に掲載しており、本件建物と同じタイプの建物については、1頁の紙面を割いて平面図を記載し、その平面図外右下の見やすい位置に天井高表を載せて、そこに各室の最高天井高を一覧化し、「下り天井・・・部分は除く。」と付記している。

そして、天井高表から除外された下り天井部分については、本件ベッドルームを含めて、その範囲及び天井高を平面図上に「CH=・・・」という数値と点線の区画をもって正確に図示している。

加えて、Yは、本件建物購入の事前登録の申込に先立ち、Xに対し、図面集冒頭1頁の前記注意書き部分を「必ずご一読いただき、ご理解いただきますようお願い申し上げます。」と記載した重要事項説明の事前説明文書を交付しており、Xもこの事前説明文書の記載事項を確認した旨を署名のうえ提出している。

(2) Xの主張する圧迫感において、こうした下り天井があることによって、本件ベッドルームを含めて、居宅建物としての通常の使用に支障が生じるものとは認められない。

また、上記のような圧迫感は、その感じ方に個人差があると考えられることに加えて、本リビングダイニングルームの下り天井部分の高さも、窓際の約2,150ミリメートルの部分を除けば、約2,250ミリメートルないし2,450ミリメートルであって、相応に圧迫感を感じさせる可能性があることや、天井高表によれば、下り天井でない部分でも天井高が約2,000ミリメートルないし約2,250ミリメートルの部分があることが認められることからすると、圧迫感の程度も、本件建物全体で見れば相対的なものにすぎないといえる。

(3) 以上の事情に照らせば、本件建物に下り天井部分が存在し、これにより居住者が圧迫感を感じるようなことがあり得るからといって、それが直ちに居住者に精神的苦痛を生じさせるような性質、程度のものであるということとはできず、そうであれば、顧客から天井高に関する特段の要望や問い合わせ等があれば格別、そのような事情がないのであれば、下り天井部分の範囲や高さを正確に図示した図面集を交付し、同図面集において下り天井の存在について注意喚起するとともに、事前登録時にも改めて図面集の表記に注意を促すという手立てを講じている本件においては、Yが、Xの意思決定に必要な正確な説明を行ったと評価すべきである。

3 まとめ

本件は、新築マンションの契約時未完成であった天井高において売主業者が、事前に説明

義務を果たしたか否かを争った事案です。

契約時未完成物件では、完成された物件を見て契約するわけではないので、完成時に買主のイメージと違ったことでトラブルが発生しやすく、このような天井高のトラブルの他に、眺望・床フローリングや室内等の色調・階段の高低差などでトラブルが見られます。

完成物件と顧客のイメージとの乖離を減らすには、本事案のように買主に対して、事前に注意喚起をし、さらに書面等で丁寧に説明することが重要です。そのような面において本事案は、新築分譲業者にとって参考となる事案と思われます。

類似の裁判例として、「マンションの空気孔の位置が低いことが隠れた瑕疵に当たるとした買主のその瑕疵に対して、品質、性能を欠いていると認められず、売主に対する損害賠償請求が棄却された事例」（東京地裁 平成 21 年 3 月 16 日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）も見られます。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆

国土交通月例経済（平成 30 年 11 月号）（12 月 7 日公表）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h30/11/getsurei3011.html>

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

指定流通機構（レインズ）の物件動向 11 月分（12 月 11 日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1811.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 11 月分（12 月 20 日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1811.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動研住宅価格指数 10 月値（12 月 25 日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=21433>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（12 月号）（11 月 30 日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2018_12.pdf

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向 2018 年 11 月度（12 月 17 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/353/lu9ts4yg.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2018 年 11 月度 (12 月 17 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/352/lu9tk4yg.pdf>

全国定期賃借権マンション供給動向 2018 年上半期・2017 年年間 (12 月 17 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/350/md20181211.pdf>

首都圏・近畿圏マンション市場予測 (12 月 20 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/354/y2019.pdf>

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★★《不動産流通推進センター》★★

- 2/7 福岡 フォローアップ研修 実践講座『民法改正と宅建業務』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190207>

- 3/12・13・20 登録実務講習フォローアップ特別研修

※登録実務講習を終え、さらに理解を深めたい方向けの講座です。

https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#fup_a

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《平成 30 年度宅地建物取引士資格試験実施結果の概要》★★

平成 30 年 10 月 21 日 (日) に実施された宅建士資格試験の実施結果の概要を公表しました。合格者の皆様おめでとうございます!

<http://www.retio.or.jp/exam/pdf/result.pdf>

- ★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、
お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、
宅建試験合格者の方は [こちら %url/https:ath:mailmagazine%](https://ath.mailmagazine%url/)
事業者の方は [こちら %url/https:ath:G_mailmagazine%](https://ath.G_mailmagazine%url/)
にてお手続き下さい。