

(1) 新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例

住宅は長期間利用され、その間、一定以上の品質を確保することが求められるが、民法上の瑕疵担保期間が瑕疵を知ったときから1年で、特約で排除できることから、新築住宅の取得契約（請負・売買）について、引渡しから10年間、「住宅の構造耐力上主要な部分等」（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分。品確法94条1項参照。）についての瑕疵担保責任（以下「特定瑕疵担保責任」という。住宅瑕疵担保履行法2条4項参照。）を義務づける特例が創設された（品確法94～97条）。

瑕疵担保期間については、引渡しから10年間と定められているが、特約により20年まで延長できる（品確法97条）。

以上に反し住宅取得者に不利な特約は無効とする旨規定されている（品確法94条2項、95条2項）。

なお、この制度は、新築住宅に適用されるものであり、中古住宅へは適用されない。

(2) 住宅性能表示・評価制度

① 新築住宅に係る住宅性能表示制度

住宅性能表示・評価制度は、平成12年4月1日に導入されたが、その際には、新築住宅だけを対象として運用が開始された。

この制度を利用するか否かは、あくまでも住宅取得者や住宅供給者の選択にゆだねられているが、同制度においては、構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮などの住宅の諸性能について、客観的な指標を用いた表示のための共通ルールとして「日本住宅性能表示基準」が設けられている。

登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書を添付して新築住宅の取得契約（請

負・売買）を交わした場合は、その記載に係る住宅性能を有する住宅を引き渡すことを契約したものとみなされる（品確法6条1項、2項）。

② 既存住宅性能評価制度の導入

平成14年8月、中古住宅を対象とする「既存住宅性能評価制度」の運用が開始された。

「日本住宅性能表示基準」が定める既存住宅性能表示事項は、①現況検査により認められる劣化等の状況に関する事、②個別性能に関する事、の大きく2種類に分類される。

前者は、外壁、屋根など住宅の部位毎に生じているひび割れ、欠損等の劣化現象等について、目視及びいくつかの検査機器を併用して検査し表示するもので、米国のインスペクション制度に相当するものと考えられている。これに対して、後者は、耐震等級や高齢者等配慮対策等級など新築住宅に関する基準で設定されている項目のうち、既存住宅において技術的に相応の信頼度をもって評価可能な項目と既存住宅にのみ適用される項目について表示するものである^[25]【表1】。

既存住宅の場合には、新築住宅とは異なり、品確法6条の適用がないので、住宅性能評価書の内容を契約内容とする旨の合意がなければ、売主が買主に対して検査時の状態で引き渡すことを約束したことはない。

③ 住宅性能表示・評価制度の利用状況

このように、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護、住宅紛争の迅速・適正な解決等のために活用の促進が期待される住宅性能表示・評価制度であるが、平成24年12月末時点での制度運用開始以来の住宅性能表示評価書の交付件数は、新築住宅1,509,235戸、既存住宅3,288戸となっている^[26]。

(3) 住宅瑕疵担保履行法（平成19年法律第66号）

【表1】住宅性能表示制度における評価項目一覧（新築住宅・既存住宅）

性能表示事項	新築住宅		既存住宅	
	一戸建て	共同住宅等	一戸建て	共同住宅等
現況検査により認められる劣化等の状況に関する事	—	—	●	●
特定現況検査により認められる劣化等の状況（腐朽等・蟻害）	—	—	○	○
1 構造の安定に関する事	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	●	●	○
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	●	●	○
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●	○
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●	○
	1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●	○
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●	○
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	●	●	○
2 火災時の安全に関する事	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	●	●	○
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	—	●	—
	2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	—	●	—
	2-4 脱出対策（火災時）	●	●	○
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分(開口部)）	●	●	○
	2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分(開口部以外)）	●	●	○
	2-7 耐火等級（界壁及び界床）	—	●	—
3 劣化の軽減に関する事	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	●	●	—
4 維持管理・更新への配慮に関する事	4-1 維持管理対策等級（専用配管）	●	●	○
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	—	●	—
	4-3 更新対策（共用排水管）	—	●	—
	4-4 更新対策（住戸専用部）	—	●※	—
5 温熱環境に関する事	5-1 省エネルギー対策等級	●	●	—
6 空気環境に関する事	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏）	●	●	—
	6-2 換気対策（居室の換気対策）	●	●	—
	6-2 換気対策（局所換気対策）	●	●	○
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○	○
	6-4 石綿含有建材の有無等	—	—	○
6-5 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等	—	—	○	
7 光・視環境に関する事	7-1 単純開口率	●	●	○
	7-2 方位別開口比	●	●	○
8 音環境に関する事	8-1 重量床衝撃音対策	—	○	—
	8-2 軽量床衝撃音対策	—	○	—
	8-3 透過損失等級（界壁）	—	○	—
	8-4 透過損失等級（外壁開口部）	○	○	—
9 高齢者等への配慮に関する事	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	●	●	○
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	—	●	—
10 防犯に関する事	10-1 開口部の侵入防止対策	●	●	○

●：必須評価事項、○：選択評価事項
 ●※及び○※：共同住宅及び長屋のみ適用

品確法による新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例制度に関しては、平成17年に発生したいわゆる構造計算書偽装問題により、売主等が瑕疵担保責任を十分に果たすことができない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態におかれることが明らかになった。このため、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）（住宅瑕疵担保履行法）」が制定され、新築住宅の売主等による特定瑕疵担保責任を履行するための瑕疵担保保証金の供託、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定、特別紛争処理体制の整備等の措置が講じられた。

新築住宅を買主に引渡す宅地建物取引業者には、特定瑕疵担保責任を履行するための瑕疵担保保証金の供託義務が課せられる（同法11条1項）が、住宅瑕疵担保責任保険法人（指定保険法人）の保険により資力を確保する場合は、保証金の供託義務が免除される（同法11条2項）。

指定保険法人は、特定瑕疵担保責任以外の瑕疵担保責任の履行の資力確保のための任意加入保険も運用できるとされており、いくつかの指定保険法人によって既存住宅に関する瑕疵担保保険が運用されるようになってきている。その内容は、法人によって若干異

なるが、一般的には、専門の検査員による建物検査を受けた上、契約の対象とする保証事項に関し、5年の保証契約を締結し、欠陥が見つかった場合には、補修に必要な保険金が支払われるという仕組みが多い^[27]。

4. 消費者の意識

(1) 中古住宅を購入しない理由

日経BPコンサルティングの調査モニターを対象としたインターネット調査（2010年10月実施）によれば、住宅購入意向がある者で中古住宅を購入しないと答えた者に、その理由を聞いた結果、「新築の方が気持ちがいい」59.7%、「新築の方が思いのままになる」35.3%、「新築物件よりも問題が多そうだ」32.8%、「心理的に中古住宅への抵抗感がある」32.7%、「後から欠陥が見つかる」と困る」29.6%などがあがっており、消費者からは、中古住宅の性能や品質に対する不安があげられている状況となっている。

(2) 消費者相談の傾向

（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター「相談統計年報2012」によれば、中古住宅に関する相談が多く寄せられているのは、「不具合事象」については①雨漏り（14.8%）、②ひび割れ（7.9%）、③漏水（排水管などからの水漏れ等）（6.9%）、④作動不良（ドアが開かない等）（5.2%）、⑤傾斜（4.6%）が多い。また、「不具合箇所」については、①床（20.1%）、②外壁（14.6%）、③内壁（11.5%）、④設備機器（9.8%）、⑤屋根（7.8%）などが多い。

いずれも、中古住宅の性能や品質に対する

不安であり、その内容については、こうした構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に関する問題が多いとみることができる。

(3) 中古住宅購入時に求めるサービス

前述の日経BPコンサルティングのインターネット調査（2010年10月実施）において、消費者が中古住宅を購入する際に求めるサービスを尋ねた結果、「何かあったときに保証してくれる制度」41.8%、「住宅エコポイント制度など支援制度の充実」30.6%、「安心できる物件かどうかの判断ができる診断制度」23.7%等が挙げられている。

5. 関係業界の動向

(1) 宅建業者や保険法人等による建物保証等

表2は、現在の中古住宅売買において、建物保証がどのような形で行われているか、その主要な形態を整理したものである。**【表2】**

個人売主物件については、検査・保証会社が建物検査を行い、買主が瑕疵補修工事を発注する場合の負担額を保証する（住宅瑕疵担保責任法人が保険を引き受け）例がある。また、昨年（平成24年）から、大手仲介業者が、個人売主・個人買主の中古住宅（戸建て・マンション）の売買仲介に際しての建物保証を試行的に実施する例も出てきている。

一方、業者売主物件については、中古マンション等について、買取を行い、リフォームを行った後に、アフター・メンテナンスサービス保証を付して再販売する例は従来からみられ、東証上場ビジネスとして定着を見ている例もあり、これまでに供給された量も、一

【表2】中古住宅売買に伴う買主（個人ユーザー）に対する建物瑕疵保証の諸形態（各形態の典型例）

取引類型	保証主体		概要	保証内容	期間	保証料	備考
個人売主 (個人→個人)	検査・保証会社 (インスペクター)		・住宅瑕疵担保履行法の任意適用の保証制度により実施。(住宅瑕疵担保責任保険法人が保険を引き受け) ・買主が瑕疵補修工事を発注する際の負担額を保証。	・構造耐力上必要な部分 ・雨水浸入防止部分 ・給排水管路 ・排水設備・電気設備 (合計上限1,000万円等)	5年	数万円程度 (誰が負担者となるか等のルールなし。ほとんどの場合、仲介業者負担。)	・仲介業者の斡旋を契機に行う例多し。 ・適用例は少ない。 ・検査により瑕疵が判明した結果、契約が円滑に進みにくくなる場合がある。 ・リフォーム（通常は買主が実施）費用に係る融資の担保設定が行いにくい。
	仲介業者		・H24秋から、各大手仲介業者が順次、両手媒介案件に導入。 ・引き渡しから3ヶ月は売主に瑕疵担保責任の履行による負担額を保証。4ヶ月～1年は買主の補修費用負担額を保証。	・構造耐力上必要な部分 ・雨水浸入防止部分 ・給排水管路 ・シロアリの害 (合計上限200万円) (上限50万円)	1年	なし	・仲介業者による「自社保証」と通称されている。 ・試行的取組の段階。 ・リフォーム（通常は買主が実施）費用に係る融資の担保設定が行いにくい。
業者売主 (業者→個人)	再生 (リノベーション) 住宅販売業者	自社保証	・販売時にアフターケア（補修）を確約。	・構造耐力上必要な部分 ・雨水浸入防止部分 ・給排水管路 ・シロアリの害 ・リフォーム実施箇所のアフターケア（補修）	部位別（最高2年） ※マンションで10年の例あり	なし	・マンションの例が多いが一戸建ての例もみられる。 ・宅建業法の瑕疵担保期間（2年）で十分とみて、このような保証を行わない買取再販業者もいる。
		任意保険適用	・住宅瑕疵担保履行法の任意適用の保証制度により実施。(住宅瑕疵担保責任保険法人が保険を引き受け) ・売主業者が瑕疵担保責任（特約で5年間に設定）の履行による生じる負担に保険金支払い。	・構造耐力上必要な部分 ・雨水浸入防止部分 ・給排水管路 ・排水設備・電気設備 (合計上限1,000万円)	5年	数万円程度 (売主業者が加入者として負担)	・買主からの要請に応えるために、売主業者が保険加入を申し込む場合が多い。 ・買主は、5年保証だけでなく、引渡し前に「現場検査証」が発行されることを重視する傾向。
(参考) 大手ハウスメーカー の建物長期点検・助言システム			・H20年に大手ハウスメーカーが協議会を結成、統一基準を定めブランド化。 ・自社施工の高規格物件を下取った後、売り出し、注文型リフォーム実施後に引渡し。 ・住宅履歴データを揃え、築後60年間、無料で長期点検・助言。	無料で長期点検・助言	60年	なし	・対象建物は、スケルトン・インフィル方式の高級住宅が多い。 ・維持管理・補修の不要な住宅建築物はなく、維持管理・補修が建物を長寿命化させる、という考え方に立脚。

(注) 大手ハウスメーカーの無料長期点検・助言システムは、住宅長寿命化の仕組みであり、瑕疵担保責任の履行等に係る建物保証とは性質が異なるが、参考掲載した。

定レベルに達している。このほかに、最近では、住宅瑕疵担保責任法人が売主業者に対して、瑕疵担保責任の履行による負担に保険金を支払うスキームの適用例も見られるようになってきている。

さらに、以上のような瑕疵保証の仕組みとは異なるが、2008年頃から、大手ハウスメーカーが連携し、優良な中古住宅（自社施工の高級物件等）について、ホームドクターとなるハウビルダーが、必要な住宅履歴データを備えて、建築後50年以上の長期にわたって点検・補修を行いメンテナンスをサポートする住宅の長命化のためのシステムを開始する例もみられるようになってきている。

(2) 平成24年度「不動産取引・管理に関する実務実態調査」(有効回答数925)

当機構が不動産取引適正化の基礎資料とするため平成24年度調査に実施した宅建業者へのアンケート調査の中で、中古住宅流通に関するインスペクション等に係る売買・売買仲介業務実態の把握を試みた結果【表3】をみると、媒介等の際にインスペクションを紹介するのは、売主や買主が物件の信頼性（瑕疵の有無）の確認やリフォームの基礎情報を求めている場合が多いが、インスペクションが成約向上につながるという割合や仲介の際に紹介する割合は必ずしも高い水準とはいえない。

インスペクションを紹介しない理由は、住宅メーカーの保証期限内で買主が保証を承継できる、築浅、売主からインスペクションの協力が得られない又は得にくい、買主がどのみちリフォームを実施予定等となっている。

【表3】(一財)不動産適正取引推進機構「不動産取引・管理に関する実務実態調査」より

不動産取引適正化の基礎資料とするため平成24年度調査に実施した宅建業者へのアンケート調査(平成24年11月19日～12月7日実施。有効回答数925。)の中で、中古住宅流通に関するインスペクション等に係る売買・売買仲介業務実態の把握を試みた結果は次のとおり。

質問	回答
媒介等の際にインスペクションを紹介する割合	「必ず紹介する」2.5%、「半分以上紹介する」7.1%、「ごくまれに紹介する」44.8%、「全く紹介はしない」45.6%
インスペクションに必要な検査項目(複数回答)	【中古戸建】「建築物の敷地(地盤)」55.3%、「構造耐力上主要な部分(耐震性や耐久性などにとって重要な基礎や柱等)」81.0%、「雨水の浸入を防止する部分(屋根や外壁など)」72.5%、「給排水管路」45.6%、「給排水設備・電気設備」49.3%、「その他」(白アリ、傾斜など)8.9% 【中古マンション】「建築物の敷地(地盤)」35.9%、「構造耐力上主要な部分(耐震性や耐久性などにとって重要な基礎や柱等)」74.4%、「雨水の浸入を防止する部分(屋根や外壁など)」60.8%、「給排水管路」57.9%、「給排水設備・電気設備」63.0%、「その他」(白アリ、傾斜など)5.1%
インスペクションを顧客に紹介する場合、適正と思われる金額	【中古戸建】「1万円以下」6.4%、「1万円超5万円以下」61.6%、「5万円超10万円以下」28.0%等 【中古マンション】「1万円以下」9.3%、「1万円超5万円以下」64.3%、「5万円超10万円以下」23.5%等
媒介等の際にインスペクションを紹介する理由・紹介しない理由(複数回答)	【紹介する理由】「売主や買主が物件の信頼性(瑕疵の有無)の確認を望む場合」63.4%、「売主や買主がリフォームを行うための基礎情報を求めている場合」33.5%、「インスペクションが成約向上につながる」13.1%等 【紹介しない理由】「住宅メーカーの保証期限内で買主が保証を承継できる」28.2%、「築浅」21.9%、「売主からインスペクションの協力が得られない又は得にくい」19.7%、「買主にリフォーム実施予定があり、どのみち工務店等に物件状況をみてもらう」18.9%、「高い費用がかかる」14.0%、「調査主体が調査漏れ等に責任(損害賠償等)を負う仕組みになっていない」10.9%、「結果がわかるまで時間がかかる」7.7%等
インスペクションの結果、不具合箇所のリフォームにかかる費用として検討可能な額	売買金額の「5%以下」40.1%、「5%超10%以下」41.4%、「10%超20%以下」12.7%、「20%超30%以下」1.5%等
インスペクション普及促進の課題(複数回答)	「検査項目、評価基準等の標準化」65.5%、「インスペクションか現状有姿売買か等の当事者の自由な判断を阻害しない」48.1%、「調査ミス等の責任の明確化・保証制度の確立」45.9%、「技術者、事業者の育成」35.2%、「インスペクション紹介を宅建業者の業務の一類型に位置づけ」20.3%等

また、インスペクション普及促進のためには、検査項目、評価基準等の標準化、インスペクションか現状有姿売買か等の当事者の自由な判断を阻害しない、調査ミス等の責任の明確化・保証制度の確立等が重要とされている。

6. 中古住宅取引の諸類型

(1) 中古住宅取引の取引類型

中古住宅市場(エンド・ユーザーへの販売市場。このほかに宅建業者による買取再販用物件の「仕入れ」市場もあるが、本稿ではエンド・ユーザーへの販売市場を念頭におく^[28]。)

には、売主の種別、居住目的取引と素材不動産取引、建物検査・リフォームの有無、リフォームの実施時期等に応じて、さまざまな取引類型が存在する。

中古住宅取引のエンド・ユーザーへの販売市場の買主は個人であるが、売主は、「個人売主」と「宅建業者売主」の2つが典型的類型と考えられる^[29]。

また、中古住宅取引には、その建物を買主が実際に利用(居住)することを目的に行う取引(以下、「居住用建物取引」という。)と、その建物を買主が解体した上で新たな土地利用^[30]を行うことを目的に行う取引(以下、「素材土地取引」という。)があると考えられる。

「素材土地取引」においては、建物は、居

住用の住宅（建物）ではなく、従前の土地利用の残留物とみられており、当事者は、その取引を「住宅取引（建物）」取引ではなく「土地（素地）取引」と認識している。このため、価格は土地代のみ（厳密には建物の解体費用を差し引く）で評価され、建物検査やリフォームは原則として行われない。

中古住宅市場の整備の目的は、中古住宅（建物）の住宅としての資産価値が正当に評価され、取引当事者の安全・安心が確保された市場を実現することにあるので、以下においては、素材土地取引ではなく、居住用建物取引の市場の整備方策についての考察を進めることとする。

(2) 居住用建物取引の検査・リフォーム・保証^[31]

居住用建物取引は、住宅として居住することが前提であるから、取引に当たり、中古住宅の状態について、その程度はいろいろではあるが、必ず何らかのチェックが行われると考えられる。

建物が良好に維持されている場合には、建物に全く手を加えない（現状有姿取引）、あるいは、ごく僅かしか手を加えない（最低限のリフォーム）で、引渡しを行い、居住の用に供する可能性がある。しかしこのような場合でも、目視等の極めて簡便な建物検査（現況調査）によって、「そのままの状態（あるいは最低限のリフォームを行うだけで）、居住の用に供することが可能」との評価がなされているからこそ、このような取引が行われる。

いずれにしても、居住用建物取引を行う以上、何らかの建物チェックは必ず行われ、その結果をもとに、建物の整えのために必要なたらきかけが行われる。その内容は、何もしない、清掃のみを行う、最低限のリフォー

ム、一部のリフォーム、フルリフォームなど、建物状態と利用者の望む水準との関係により、さまざまな場合がある。

(3) 建物保証の諸形態

いずれの場合にせよ、物件の引渡しを受けるとしては、品質の保証が最大の関心事となる。

個人売主の場合は、検査・保証会社が保証主体となって住宅瑕疵担保履行保証制度を任意適用して行っているものと、最近になって大手仲介業者が試行を開始したいわゆる「自社保証」の2類型があるが、いずれの場合も、適用例はまだ限られている段階と考えられ、当面、今後の定着ぶりや推移を見守る必要があると考えられる【表2】。

これに対して、業者売主物件については、再生（リノベーション）住宅販売業者の物件に係る建物保証は、一定量以上の適用例がみられる状況となっており、ビジネスモデルとしての安定感を一定程度以上有しつつ普及しているとみることができ【表2】。

(4) 今後の中古住宅取引のあり方

中古住宅取引の諸類型のうち、市場においてビジネスモデルとして一定以上の普及・定着をみているモデルが、再生（リノベーション）住宅物件であるとするならば、まずは、そうしたモデルによる取引を、より安全・安心で、より資産価値を保証・向上させるものとしていくための努力が必要であろう。

このような再生（リノベーション）住宅物件は、業者の責任で完成させた再生品を個人買主に販売する消費者契約物件であるという意味で、新築住宅（建て売り、売り建て等）に準じる性質を有していると考えられることも可

能であろう。そのような視点に立てば、現行の住宅品質確保法や住宅瑕疵担保履行法における枠組みを中古住宅により適用させやすくすることが可能か否かといった研究・検討が期待される。

具体的には、任意適用となっている中古住宅の性能表示・保険制度を使いやすくするモデルの明確化・普及推進、新築住宅関係の制度の中古住宅版の創設・適用等が課題と考えられる。

その際には、中古住宅売買実務においては、瑕疵担保責任について、雨漏り、シロアリの害、構造上主要な部位の木部の腐蝕、給排水管（敷地内排水管を含む。）の故障の4項目に限定している場合が多いこと等を踏まえ、保証項目について検討の必要があろう^[32]。また、保証期間については、品確法による新築住宅の瑕疵担保期間（10年）とのバランス、表2にとりまとめた実態では保証期間が5年等となっていること等に留意しつつ、業界や消費者が受け入れ可能な限界を模索していく必要があると考えられる。

保証の形態については、瑕疵補修額の金銭的保証だけでなく、アフターケア（補修）を行う例もみられるが、消費者にとっては、そうした解決方法も用意されることが実情に合う面もあると思われる。

また、リフォームが行われない場合、あるいは、ごく僅かしかリフォームが行われない場合であっても、居住用住宅としての前提で取引を行う以上、先述のとおり、目視等の極めて簡便な建物検査（現況調査）によって、「そのままの状態（あるいは最低限のリフォームを行うだけで）、居住の用に供することが可能」との評価がなされているからこそ、そのような取引が行われるのであるから、このようなケースも、上述の再生（リノベーション）住宅物件と本質的な差異がないもの

として制度設計する余地があると考えられる。

Ⅳ. 中古住宅の価値と市場整備の考え方

最後に、あらためて中古住宅市場整備の政策目的を確認した上で、中古住宅の価値とは何か、そしてその持続可能性は何によってもたらされるのか、それを踏まえた中古住宅市場の整備の方向をどのように考えるべきか、について考察することとしたい。

1. 中古住宅市場整備の政策目的

一般に、「中古住宅」とは建築後1年を経過するか、あるいは一度でも住宅として使用された住宅のことである。これは、見方を変えれば「住宅ストック」にほぼ等しい。

中古住宅市場整備に関する政策は、平成18年の住生活基本法の制定及び住生活基本計画の際に、重要な政策として位置付けられた。そして、これらの法律や計画は、住宅政策の基本目標を「住生活の豊かさの実現」へと大きく転換することを意図して樹立された。その一環として住生活基本計画は、わが国の中古住宅市場に「資産価値を保証・向上させるような仕組み」がないとの状況を問題として、中古住宅に関する政策を位置づけた。

以上を要約すれば、中古住宅市場整備に関する政策は、「住生活の豊かさの実現」のために、住宅ストックの「資産価値を保証・向上させる仕組み」を作ることが基本目的としているということが出来る。住宅ストックの資産価値を保証・向上させる仕組みが存在するのであれば、それは住宅ストックの質がよく、かつ、それが持続可能性を有している状況が実現されていることを反映するものであろうし、居住者のライフサイクルにおける住

宅に係る純負担を抑制することが可能となり、住生活の豊かさの実現に結びつくであろう。

中古住宅市場の整備に関する政策は、以上のような「住宅ストックの資産価値を保証・向上させる市場の構築」という原点に照らし、実効性ある形で推進される必要があるであろう。そのような政策の具体的なあり方は、住宅ストックの資産価値がどのようにして形成され、持続可能性を与えられるのかを踏まえて考察される必要があると考えられる。

2. 住宅ストックの資産価値とその持続可能性

住宅ストックの資産価値はどのようにして形成され、持続可能性を与えられるのであろうか。

人々が住宅を購入することを通じて手に入れたと思っているものは、究極的には、その住宅を利用することを通じて享受できるくらしやまちの価値であり、それは有形・無形（ハード・ソフト）の多様な要素により形成される。

こうした住宅の質的要素は、安全・安心等の、個々人の価値観によって左右されない共通の・普遍的な価値（基礎的価値）と、個々人の価値観によって評価が分れることもある、より高度で多様なニーズに対応する部分（付加的価値）からなる。

一方、住宅の価値には、「使用価値」と「流通価値」の2つがある。「使用価値」は使用者が認める主観的評価（効用）であり、「流通価値」とは市場が認める客観的評価（流通価格）である^[33]。住宅の流通や資産価値は、使用価値ではなく、流通価値によって規定されるであろう。

また、住宅の価値は、単体の建築物として

の価値（単体価値）と、周辺の建築物とともに形成している群体（まち）の一部としての価値（集団価値）からなる。以下においては、単体価値と集団価値に分けて、住宅の流通価値の形成と持続可能性のメカニズムを考察したい。

(1) 単体としての住宅の価値

結論から言えば、単体としての住宅の価値を向上させ、かつ、その持続可能性を高めるためには、「躯体の頑健性」と「躯体以外の部分の普遍性・中立性・可塑性」を確保することがポイントになると考えられる。

住宅の価値、すなわち流通価値（普遍的通用力）は、主にその基礎的価値を反映すると考えられる。住宅の躯体が頑健性を有する場合は、住宅の耐震性や耐火性が向上し、高い基礎的価値が形成される。躯体以外の部分が普遍性・中立性・可塑性を有する場合は、住宅の普遍的通用力が向上し、やはり高い基礎的価値が形成される。

また、住宅の価値は、経年・使用等による物理的損傷や経年・流通（使用者変更）等による利用者ニーズの変化による劣化から逃れられない。しかし、価値の劣化を最小化し、価値の再生を容易化することができれば、価値の持続可能性を高めることができる。

住宅の躯体が頑健性を有する場合は、躯体の耐用年数は長期化し、価値の劣化や回復の問題が生じる領域を躯体以外の部分に限定し、建物全体の劣化の進行を遅らせ、回復を容易なものとする。

また、躯体以外の部分が、デザインや設計の普遍性・中立性を有する場合は、利用者ニーズの変化に起因する劣化の進行を遅らせることができる。また、躯体以外の部分が可塑性を有する場合は、価値の再生を容易なも

のとする。

ひとつの例として、スケルトン・インフィル住宅は、建物のスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備等の構造躯体以外の部分）を分離した工法による住宅で、躯体はそのまま、外装・内装を何度でも入れ替えられる建築物であるが、そうした特性を備えた設計の実例といえる。躯体を頑健化するためイニシャルコストの一定程度の上昇は避けられないが、中長期的には資産価値の持続可能性が高い住宅が実現される。

さらに、スケルトン・インフィル以外にも、躯体の頑健性と躯体以外の部の普遍性・中立性・可塑性を有することにより流通価値の持続可能性の高い住宅モデルが実用化・普及してくることが期待される。

戦後のわが国の住宅建築は、敗戦の焼け野原状態からの復興や、それに続く持ち家政策によって、住宅の大量供給を急いだ結果、伝統的な家づくりの文化と異なり、建材を工場で大量生産し、コストを引き下げる住宅建設が急ピッチで推進された。そのような住宅建築においては、躯体部分と躯体以外の部分を分けて考えない場合が多く、その結果、構造躯体以外の部分（内装、外装、設備等）の耐用年数が建築物自体の耐用年数に大きく影響してきた可能性がある。

そのような住宅ストックについては、躯体の頑健性や躯体以外の部分の普遍性・中立性・可塑性が低いため、流通価値が低く、その持続可能性も低い。その流通を活性化させることは容易ではないし、また、流通を活性化させ、多くの人々に転々流通させることで、社会的にそのストックを保有し続け、多くの人々が利用価値を享受しうる状況を作る必要性が高いとも思えない。

このようなストックについては、むしろ、

ストックの建て替えを推進し、流通価値が高く、流通価値の持続可能性を有する住宅への再生（リノベーション）を推進していく必要があると考えられる。

(2) 集団としての住宅の流通価値

一方、住宅は、集団（まち）の一部として、周辺の住宅等との間で、相互に外部効果を有しながら存在しているという面も有している。こうした集団としての住宅の価値を向上させ、かつ、その持続可能性を高めるためには、住宅市街地の質（住環境）の向上と維持を図る必要がある。

住宅市街地の価値もまた、耐震性や耐火性といった安全・安心面の質といった基礎的価値と付加的価値からなると考えられるが、住宅市街地の流通価値（普遍的通用力）に最も影響を与えるのは、主にその基礎的価値と考えられる^[34]。

特に、わが国の大都市部には、敷地、道路が狭く、老朽木造建物が高密度に建ち並んでいる市街地が分布しているが、これらの市街地は地震時に大きな被害が想定される等災害に対する脆弱性を有している。これらは、関東大震災等の震災復興や、戦災復興で取り残されたことや、戦後の大都市部への労働力の流入に対応した低廉な木造賃貸住宅の供給により、十分な道路や公園等がないまま無秩序に市街化したものである。こうした市街地は、木造建物が密集しているため火災が発生しやすく、さらに道路が狭いため効率的な消火活動が難しいことから市街地大火に発展しやすいこと、避難経路が確保されていないことなどの防災上の問題も有している。

そのような市街地に存する住宅ストックの流通を活性化させることは容易ではないし、また、流通を活性化させ、多くの人々に転々

流通させることで、社会的にそのストックを保有し続け、多くの人々が利用価値を享受する状況を作る必要性が高いとも思えない。むしろ、そうした住宅市街地については、耐震性（地震災害への強さ）や耐火性（火災への強さ）が高い市街地への再生（リノベーション）を推進する必要があると考えられる。

特に、こうした市街地に存する空き家は、流通価値（普遍的通用力）が低いからこそ流通せずに空き家となっている物件が多いと考えられるから、そのような物件については、流通性を高めることには限界がある。むしろ、現実的な費用負担のあり方を前提に、災害脆弱性の克服に必要な建物の除却を推進することによって、防災性の改善、市街地のリノベーションを促進する方が合理的と考えられる。

さらに、住宅市街地の価値は、経年・使用等による物理的損傷、利用者ニーズの変化等に対処していくことで維持されるものであり、エリア・マネジメントや都市再生による市街地の質の維持管理が大きく影響するので、こうした面からのフォローも重要と考えられる。

V. 中古住宅市場の整備の方向（まとめ）

最後に、これまでの考察結果全体を踏まえ、中古住宅市場の整備の方向を整理する^[35]。

1. 中古住宅取引の安全・安心の確保

(1) 買取再販物件取引に関する取組

中古住宅のエンド・ユーザーへの販売市場においてビジネスモデルとして一定以上の普及をみている再生（リノベーション）住宅物

件の取引モデル（宅建業者が買取物件にリノベーションを行い再販売するモデル）を、より安全・安心で、より資産価値を保証・向上させるものとしていくことを目指すことが望まれる。

このようなりニューアル物件は、業者の責任で完成させた再生品を販売するという意味で、新築住宅（建て売り、売り建て等）に準じる性質を有していると考え、現行の住宅品質確保法や住宅瑕疵担保履行法の枠組みをより適用させやすくする可能性（任意適用となっている中古住宅の性能表示・保険制度を使いやすくするモデルの明確化・普及推進、新築住宅関係の制度の中古住宅版の創設・適用等）を追求していく必要がある。

その際には、中古住宅売買の実務においては、瑕疵担保責任について、雨漏り、シロアリの害、構造上主要な部位の木部の腐蝕、給排水管（敷地内排水管を含む。）の故障の4項目に限定している場合が多いこと、品確法による新築住宅の瑕疵担保期間（10年）とのバランス、建物保証の実例としては保証期間を5年等としている例があること等に留意しつつ、業界や消費者が受け入れ可能な限界を模索しながら、関係各方面の合意形成を図っていく必要がある。

さらに、リフォームが行われない場合、あるいは、ごく僅かしかリフォームが行われない場合であっても、居住世住宅としての前提で取引を行う以上、再生（リノベーション）住宅物件と本質的な差異がないものとして制度設計する考え方はありうると考えられる。

(2) 個人間売買物件に関する取組

個人間の中古住宅（居住目的）の売買の仲介については告知書を交付するというものを法令上の制度とすることを視野に入れつつ、

その実施基準（記載内容の標準化、宅建業者による助言等に関するルール等）を明確化し、その活用を普及定着させていく方策に関する研究・検討を推進する。

また、個人売主・宅建業者買主の不動産取引をめぐる、「不動産の不当買取行為（押買）」や「不動産売買代金の支払遅延」といったトラブル類型が存在することを念頭におきつつ、個人売主に対する不動産取引の安全・安心に係る啓発の強化（契約書例の提示、取引上の留意事項の解説等）や個人売主の不動産取引をめぐるトラブル実態の継続的把握と政策対応（行政施策、制度的手当等）の必要性に関する情報の収集蓄積等を推進する^[36]。

2. 住宅及び住宅市街地の再生の推進

(1) 住宅ストックの再生の推進

単体としての住宅の価値を向上させ、かつ、その持続可能性を高めるため、建物のスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備等の構造躯体以外の部分）を分離した工法によるスケルトン・インフィル住宅等の、「躯体の頑健性」と「躯体以外の部分の普遍性・中立性・可塑性」を兼ね備えていること等によって、流通価値の持続可能性を有する住宅ストックへの再生を推進する。

(2) 住宅市街地の再生

耐震性や耐火性等が低く災害に対する脆弱性を有する住宅市街地について、その再生（リノベーション）を推進する。

また、市街地の都市再生やエリア・マネジメントによる市街地の質の維持管理に関する

取組を推進する。

おわりに

中古住宅の質的向上や流通活性化は、国民の住生活の豊かさの実現と住宅ストックの資産価値を保証・向上させる市場の構築を旨として論じられてきたものであるが、その根本目的に照らすと、流通の対象となる住宅ストックの質に応じた対処を考える必要がある。

平成18年に策定された住生活基本計画においては、既存住宅ストックの流通シェアを向上させることが中古住宅をめぐる政策の具体的目標とされたが、東日本大震災を経験した今日、災害脆弱性を有する住宅及び住宅市街地については、既存住宅ストックの流通を活性化させるというよりはむしろ、除却や建て替え等を推進することによってリノベーションを推進することが急務の課題となっていると考えられる。短期的には既存住宅の流通シェアを低下させてでも、そのような住宅ストックのリノベーションが推進される方が、中長期的に住宅ストックの資産価値を保証・向上させる市場の構築を通じて、既存住宅の流通の活性化に結びつくであろう。

東日本大震災の経験を踏まえ、わが国では、現在、首都直下地震、南海トラフ地震等の、将来の発生が懸念される巨大災害への備えの重要性と緊急性が痛感されている状況にある。中古住宅市場整備に関する政策は、そうした文脈においても、一層の重要性と緊急性を有する課題となっていると考えられる。

中古住宅に関する政策は、今日においては、巨大災害に強い国づくりのための住宅及び住宅市街地ストックのリノベーションとしての意味を持ち、さらには、それに伴って喚起されるであろう巨大な内需を通じ、わが国の成長戦略にも深く関係する課題としての性格も

高めていると考えられる。

このような取組は、難易度の高い挑戦と考えられるが、関係する政策分野の一層の連携により、わが国の不動産・都市・住宅の高度化が着実に進展することを祈念する次第である。

【注】

[1] 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」(平成20年10月1日午前零時現在で実施)参照。
<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001025163&cycode=0>

[2] 住宅・土地統計調査でいう「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、一つ以上の居室、専用の炊事用流し(台所)及び専用のトイレ(共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。)、専用の出入口(屋外に面している出入口又は居住者やその世帯への訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口)といった4つの設備要件を満たしていることをいう。

[3] 「居住している」とは、ふだん住んでいること(当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいる、あるいは調査日前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっていること)をいう。

住宅以外の建物であっても、ふだん人が居住している建物として、①生計をともにしない単身従業員をまとめて居住させる「会社等の寮・寄宿舎」、②生計をともにしない単身の学生・生徒をまとめて居住させる「学校等の寮・寄宿舎」、③旅行者など一時滞在者の宿泊のための「旅館・宿泊所」、④下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない「その他の建物」、

が存在している。

居住世帯のない住宅のうち、空き家は757万戸(空き家率13.1%)であり、空き家の54.6%に当たる413万戸が賃貸住宅に係る空き家(空き家率18.8%)である。

[4] 「木造」とは、建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のものをいい、「防火木造」に該当するものは含めない。また、「防火木造」とは、柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているものをいう。

[5] 建築基準法が住宅に要求している耐震基準には、昭和56年5月以前に施行されていた旧耐震基準と、昭和56年5月以前に施行されている新耐震基準の大きく2つがある。

旧耐震基準は、1981年(昭和56年)6月1日付で建築基準法施行令が改正される以前の基準で、「中規模の地震動(震度5強程度)でも建物が倒壊せず、破損したとしても補修することで生活が可能な構造基準」として設定されている。

これに対して、新耐震基準は、1978年(昭和53年)の宮城県沖地震(死者16名)を教訓として、1981年(昭和56年)6月1日付の建築基準法施行令の改正により導入された基準で、地震による建物倒壊の防止だけでなく、建物内の人間の安全確保を考慮し、一次設計及び二次設計に係る新たな基準となっている。

一次設計に係る基準は、許容応力度計算(許容応力とは、部材の各部が損傷を受けない最大の力)に係る構造基準で、「中規模の地震動(建築物の存在期間中に数度遭遇することを考慮すべき稀に発生する地震動。具体的には震度5強程度)でほとんど損傷しない。」ことを要求している。

これに対して、二次設計に係る基準は、保有水平耐力計算等(地震力が加えられた場合の構造部材に生じる応力の許容値、一定以上の規模の建物についての靱性(粘り強さ)、建物強度のバランス)に係るもので、「大規模な地震動(建築物の存在期間中に一度は遭遇することを考慮すべき極めて稀に発生する地震

動。震度6強以上。)に対して倒壊・崩壊しないこと。」「震度6強以上の地震で倒壊するおそれのないこと」を要求している。

- [6] 内閣府「2011年度国民経済計算確報(2005年基準・93SNA)」(ストック編)による。平成23年末時点では住宅資産残高343.8兆円、宅地964.7兆円となっている。

http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kakuhou/files/h23/h23_kaku_top.html#c3

- [7] 国土交通省「建築着工統計調査」による。

http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html

なお、平成24年の新設住宅着工戸数は883万戸(対前年比58%増で3年連続増)となっている。

- [8] 内閣府「2011年度国民経済計算確報(2005年基準・93SNA)」による。

http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kakuhou/files/h23/h23_kaku_top.html

- [9] 国土交通省が公表している建設工事デフレーターにおける「住宅建築」に係るデフレーター(2000年度基準)は、2007年度(暫定値)103.4、2008年度(暫定値)105.5などとなっており、平成20年度(2008年度)の住宅資産残高は、建設単価の変動等により、統計上、名目建物評価額が上昇している。

- [10] 「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(昭和43年3月31日大蔵省令第15号)の別表第一(機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表)では、建物(住宅用)の耐用年数について、「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」47年、「れんが造、石造又はブロック造のもの」38年、「木造又は合成樹脂造のもの」22年、「木骨モルタル造」のもの20年などと定めている。これを「法定耐用年数」というが、物理的寿命を踏まえて定められており、建物の損傷度合いの如何にかかわらず、規則的に行われるもので、経済価値の判定の際には参考にとどまる。

これに対して、不動産鑑定評価は、不動産

の経済価値を判定し、価額に表示するものである。不動産鑑定評価基準においては、中古住宅の原価法による評価は、対象不動産に発生していると考えられる減価額を再調達原価から控除すること(減価修正)によって求められる。中古住宅の減価修正については、「建物の価格がすべて規則的な計算どおり求められるのであれば問題はないが、現実には生ずる減価の現象は個々の建物毎に異なっている。維持管理のきわめて良好な建物がある一方、維持管理が悪く経年以上に損傷の著しい建物もある。また、補修や増築、模様替え、構造変更等を行って耐用年数が延長されているものもある。これらの状況及び減価修正の程度は、(中略)観察減価法を併用し、実情に即して判断する必要があり、規則的な会計計算とは馴染まない側面がある。」「会計計算では法定耐用年数を用いるが、鑑定評価では経済的耐用年数を用いる点に相違がある。経済的耐用年数は、法定耐用年数のように建物の構造や部材の肉厚等によって画一的に定められているものではなく、法的な根拠は有しないが、一応の目安はおかれている(例：鉄筋造りで40年程度、鉄骨造りで20年から25年程度、木造で20年程度)。」等とされている(国土交通省「不動産鑑定評価基準」(平成14年7月3日全部改正、平成21年8月28日一部改正)及び黒沢泰「逐条解説 不動産鑑定評価基準」(プログレス社刊)参照)。

- [11] わが国の木造建築物(特に戦後の木造建築物)は、地震、出水、腐蝕、蟻害等による経年劣化が比較的大きく、建物寿命が短いものが多い。このような不動産については、経年劣化しない持続可能な価値のある部分は、建物素地たる土地のみであり、建物は、20年程度で残存価値がゼロになり、除却することとなる別な資産としてとらえられる。従来のが国の中古住宅の建物評価は、このようなメカニズムによって動いていたと解することができる。

これに対して、欧米のように建築は石造が主流で、地震、出水、腐蝕、蟻害等による経年劣化が少ない場合は、建物は、長い寿命を持ち、また、必ずしも除却を行う前提でとら

えることにはならない。

[12] 平成20年住宅土地統計調査（第68表）によると、入居時期が平成20年1月から9月末までとなっている中古住宅は128,100戸であり、これを12箇月データに換算すると170,800戸となる。

なお、一般に、「中古住宅」とは建築後1年を経過するか、あるいは一度でも住宅として使用されたものをいう（不動産の表示に関する公正競争規約第18条及び不動産の表示に関する公正競争規約施行規則第3条(7)及び(8)参照）が、この調査における「中古住宅の購入」とは、「他の世帯が住んでいた住宅を買った場合」及び「借りていた住宅を買った場合」と定義されている。

なお、（一社）不動産流通経営協会の「FRK 既存住宅流通量推計結果」によれば、平成22年の既存住宅の流通量推計値（速報値）は50万件となっている。この推計における既存住宅流通量とは、「民事・訟務・人権統計年報」（法務省）における建物売買による所有権移転個数をもとに推計した個人・法人により取得され、所有権移転が行われた回数であり、建物売買による所有権移転登記個数は住宅・非住宅別の統計がとられていないため、各年の建築物ストックに占める住宅比率を推計し、その住宅比率をもとに売買による住宅の所有権移転登記個数を推計している。したがって、本論文で紹介した住宅・土地統計調査に基づく推計を単純に比較することはできない。

[13] 首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、中京圏（岐阜県、愛知県、三重県）、近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）におけるWeb モニターを使った調査により、対象世帯を抽出し、調査員が該当の住宅を訪問留置調査により実施。
<http://www.mlit.go.jp/common/000117156.pdf>

[14] 財務省「法人企業統計調査」参照。
<http://www.e-stat.go.jp/SG1/toukeidb/GH07010201Forward.do>

[15] 財住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計。

<http://www.chord.or.jp/tokei/pdf/re-shijokibo.pdf>

[16] ただし、世帯数は減少しても、単独世帯は引き続き増加する見通しとなっている。

[17] それ以前は住宅建設計画法（昭和41年6月30日法律100号。住生活基本法の附則によって廃止。）に基づく「住宅建設五箇年計画」（第1次1966年-第8次2005年）が住宅政策の指針とされており、公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標などが定められていた。

[18] なお、新築住宅について、業者が一般消費者に対し新築住宅として建物を売却する場合、明示の特約がなくとも、瑕疵なき建物を給付すべき債務があり、また、給付した建物に瑕疵がある場合には、これを修補すべき債務を負うと解するのが相当であるとした例がある（神戸地裁昭和61年9月3日判決）。

[19] 平成13年11月27日 最高裁判所第三小法廷判決（平成10（オ）773 損害賠償請求事件（第55巻6号1311頁））参照。なお、除斥期間は、消滅時効と類似する制度であるが、中断がない、相手方の援用がなくても裁判所は権利消滅の判断ができる、起算点は権利発生するときである、権利消滅の効果は遡及しないといった違いがある。

[20] 例えば、（一社）不動産流通経営協会ホームページに掲載されている「FRK標準売買契約書」の個人間売買を想定した契約書参照。
http://www.homenavi.or.jp/frk/standard_format/b04.html

[21] 当機構が発刊している「不動産売買の手引」に掲載されている土地・建物売買契約書の参考例や、（一社）不動産流通経営協会が作成している「FRK標準売買契約書」には、「現状有姿による引渡し」条項は盛り込まれていない。

[22] 周藤利一・河井睦朗「わかりやすい宅地建物取引業法」（2012.2.22、大成出版社）p190-193参照。

- [23]「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年1月6日国土交通省総動発第3号)」の「その他の留意すべき事項」参照。
- [24] 国土交通省不動産課資料(平成20年11月6日)参照。
<http://www.mlit.go.jp/common/000026642.pdf>
- [25] 国土交通省住宅局住宅生産課等監修「日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説(既存住宅・個別性能)2010」(工学図書株式会社)参照。
- [26]「住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について(平成24年12月末時点)」(平成25年2月28日記者発表)参照。
http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000442.html
- [27] 保険金は、個人売主取引の場合は建物検査・保証会社(当該会社の倒産時は個人買主)に対して、業者売主取引の場合は瑕疵担保責任を履行する売主業者(業者倒産時には個人買主)に対して、支払われる仕組みとなっている。
- [28]「仕入れ」の市場において、住宅を売却する個人売主の視点から見た取引の安全・安心は、不動産市場あるいは中古住宅流通市場の健全な発達を図る上で重要な前提条件と考えられる。このような視点から見た場合、買取再販用物件の「仕入れ」に伴うトラブルについては、個人売主・宅建業者買主の不動産取引をめぐる、「不動産の不当買取行為(押買)」や「不動産売買代金の支払遅延」といったトラブル類型が存在し、個人売主に対する不動産取引の安全・安心のための啓発の強化(契約書例の提示、取引上の留意事項の解説等)や個人売主の不動産取引をめぐるトラブル実態の継続的把握と政策対応(行政施策、制度的手当等)の必要性に関する情報の収集蓄積等が必要と考えられる(拙稿「個人売主の不動産取引をめぐるトラブル対策について」(RETIO. 2012. 10 NO.87所収)参照。)
- [29] 厳密には、このほかに非宅建業者たる法人が売主や買主となる場合がある。消費者契約法は、消費者(個人)が買主となる場合にのみ適用され、が買主となるケースには適用されないという違いがあるので、精緻な議論を行う場合には、個人(消費者)と法人(非宅建業者)を区別する必要があるが、法人(非宅建業者)が住宅取引の主体となるのは市場全体の中で限られた割合と考えられるので、典型的な類型としては、「個人買主」対「個人売主」及び「業者売主」の2類型を念頭におく。
- [30] 新築住宅建設用地としての土地利用を含む。
- [31] ここでいうリフォームは、あくまでも中古住宅の売買の際に、取引物件の品質を向上させるために行うものを念頭においており、住宅取得後、一定以上の年数が経過した後に、経年劣化に対応するために行うリフォームは念頭においていない。
- [32] 保証項目については、例えば北海道においてはシロアリの害は重視されず、雪害への備えが重視される等の地域差もある。
- [33] 不動産鑑定評価上の経済的価値(市場価値)は、市場が認める客観的評価(流通価格)すなわち「流通価値」のことと考えられる。
- [34] このほかに、マーケティング戦略等に裏付けられたエリア・マネジメントにより、市街地の付加価値形成が行われるような場合もある。
- [35] なお、不動産流通市場の活性化に関する学際的論考が行われた例として、日本不動産学会誌No.101(2012 Vol.26 No. 2)特集「不動産流通市場の活性化」がある。
- [36] この点について、[28]参照。

(丁)