

## 平成27年度第3回「不動産取引法務研究会」議事概要

不動産適正取引推進機構 小林 正典調査研究部長から国土交通省が平成28年度から実施する住宅ストック維持・向上促進事業について説明。

- ・住宅特に中古住宅の流通促進を目的とした新しい補助事業で、予算年約10億円、5年間行う事業である。
- ・事業のイメージとしては、既に住宅政策として進められている建物の維持向上・評価策（長期優良住宅・住宅性能表示・瑕疵保険・インスペクション・住宅履歴）等により、良質な住宅を選別し、同住宅が適正に評価される仕組み（実質的な残存耐用年数の評価、買取保証、融資可能枠の拡大、ノンリコースローン）等をつくるために資金支援していくというものである。
- ・具体には、地域における金融機関・建築士・インスペクション会社等の連携体が、建物維持向上・評価・流通・金融等の一体的な取組みを実施する際の費用を補助（上限2000万円）するとともに、個別の住宅における維持・向上の対応（インスペクションの実施、住宅履歴の作成、瑕疵保険の加入、維持管理計画の作成）費用を補助（上限100万円）するものである。
- ・この連携体により、仕組みの開発→仕組みの周知→仕組みの試行をすることで、取引事例が蓄積され、良質な中古住宅が評価される市場構造を定着させていくことを目指している。
- ・国土交通省でも、石井大臣が推進する会議の目玉プロジェクトのひとつとなっている。

立命館大学大学院教授、金融・法・税務研究センター長、一般社団法人移住・住みかえ支援機構代表理事 大垣 尚司氏から「マイホームリース・残価設定型住宅ローンの普及に向けた取組み」等について説明いただいた内容は以下のとおり。

### I. 人間と住宅の長寿化

- ・現在日本人の平均余命は長く、60歳の男性が半分に減る年齢は85歳、女性は90歳、また、2割に減る年齢は男性90歳、女性95歳で、1959年での平均寿命61歳からほぼ20年伸びている。
- ・住宅の平均購買年齢は40歳程度だが、建築基準法が想定している木造住宅の耐用年数は25～30年であり、平均余命等から考えると耐用年数を50年くらいにする必要がある。一方、35年ローンを組んで購入すると、65歳時点での残債が全国平均で約850万、月額返済約8万、三大都市圏で約930万、月額返済8万5000円あり、役職定年や60歳到達時の雇用年長により給与は減り、65歳からは年金で返済していく必要がある。
- ・認定長期優良住宅については、100年程度の耐久性が要求されており、その建築も相応に進んでいる。しかし、100年持つのは構造躯体（スケルトン）だけで、設備内装（インフィル）の耐用年数は15年～25年前後であり、本当に100年「住宅」として利用するなら、その間に少なくとも3回程度のインフィルの更新が必要である。
- ・一方、30-40歳台の子育て時期に購入した住宅はいわゆる「ファミリー住宅」である。しかし、インフィルの寿命が尽きる頃には家族構成も変化し、間取りは広いが、子供部屋は空き部屋が物置状態、男性の場合自分の部屋もないことが少なくないという状態となり、退職後に30年前後続くリタイアメント時期を過ごす住宅としての機能を備えているとは言いがたい。このため、この時点で住人に再投資を促すことにはもともと無理がある。
- ・現在の優良住宅法制はひとつの住宅を異なるライフステージにあわせるという発想が主体で、耐久

性や維持管理については定めるが、異なるライフステージに適した住宅を移り住み、その結果、あるライフステージに適合した住宅に複数の世代が住み継いでいくという発想は欠けている。たとえば、イギリスではライフスタイルの変化にあわせ、一生で平均 6.5 回、家を住み替える。新築市場は小さいが、社会ストックとしてライフステージにあった異種類の住宅の整備を前提に人間のほうが動いていくわけである。こうしたアプローチをとろうとすると、まずは現在圧倒的に不足している「シニア期を生き生きすごせるハード」の充実が必要なことはもちろんだが、それだけでは十分でなく、「住み継ぎを可能にするソフト」の整備が必要。たとえば、30-40 代に住宅ローンを期間 30 年で借りると多くの人は定年時に依然として 1000 万円前後の残債務が残る。こうした状況を放置してハードだけ充実させても誰も動けない。しかし、現状はソフトの開発の努力はほとんどなされておらず住宅循環型の社会実現に対する大きな障害となっている。こうしてわが国では、多くの者が定年後のライフスタイルに合わない住宅に住み続けるしかなく、その住宅を、子育て世帯がインフィル交換費用プラス $\alpha$ 程度で暮らせるような有効活用ができる市場構造となっていない。

## II. 親世代の高い持ち家比率と住宅承継のギャップ、生涯年収期待の減少

- ・ 65 歳以上世帯の持ち家比率は 80%強、年収 300 万以上では 90%強であるが、子どもが親の住宅に住みたいと思っても、居住地域が違うため住めない地理的ギャップや、親が長生きのため、子どもが住みたい理由としている子育て時期が経過してしまっており、子どもに引き継ぎにくい。
- ・ 一方、親の住宅に住めない若い人が新築住宅を購入できるかということ、住宅価格は変わらない中、私たちの代は 30 歳代後半では入社時給与の約 2.5 倍以上になっていたが、今は 1.5 倍強ぐらいであり、耐久消費財である住宅購入に大きく影響する生涯年収期待は減少している。

## IV. 持ち家を強制する住宅市場の実情と空き家問題

- ・ 賃貸住宅の平均的な床面積は国土交通省が誘導する床面積（50 m<sup>2</sup>）に張り付いており、夫婦と子ども 2 人といた子育て世帯が一定の余裕を持って居住できる住宅が少ないため、そういう住環境を望むな者は持ち家取得を強制される構造になっている。
- ・ 日本の賃貸住宅の建築理由は入居者側のニーズによりは、貸主側の相続税対策で建築されるケースが多い。空き家の多くは賃貸住宅であるが、賃貸住宅は地方では減少しているものの、相続税対策で大都市では増えており、賃貸住宅の空き家激増の原因にもなっている。若年層人口が増えないなかで供給者側の事情だけで新しい賃貸住宅を作れば、当然のことながら古い賃貸住宅が空き家となるからである。相続対策には借入れが必須なので、本来金融機関が適切に融資審査をすれば一定の歯止めがかかるはずだが、実際には住宅機構も含め金融機関はアパート融資を絞っている感じはない。これでは空き家が減るはずがない。
- ・ また、賃貸住宅が貸主主導であるため、賃貸借期間についても短く、定期借家契約でも 3 年などと短期の場合が多い。国土交通省は、借主が実施する D I Y 賃貸借契約も進めようとしているが、これも貸主目線の議論である。賃貸借期間が短いとインフィルを自己費用で負担し住もうと思う借主はいない。再投資したインフィルの耐用年数程度の長期定期借家契約を推進していく必要がある。
- ・ 持ち家を持つと自然災害等発生時、二重ローンのリスクもあり、購入に躊躇する人もいるが、持ち家と同様の居住を確保しつつ賃貸として住むことができれば、このようなリスクにも対応できる。
- ・ スケルトンは 100 年持つのであれば、1 個人がずっと所有する意義は薄いし、わずか 10~15 年の

子育て時期を過ごすために一生、ローンを支払うことに意義があるのか。また、ハウスメーカーは、新築住宅の建築により利益をあげているが、人口減少や高齢化を考えると今後も現在の水準で新築が続く可能性は低いから、100年持つスケルトンを作ったあとは、住み継ぎを前提に、インフィルを25年ごとに新しい家族に再投資してもらうという新たなビジネスモデルを考える必要がある。

## II. 残価保障型住宅ローンの開発

- 2006年にマイホーム借上げ制度を導入したときは、既存の不動産会社が既に中古戸建に関する賃貸業務をやっていると思っていた。ところが実際には土地や「古屋付の土地」の売買か、アパートの賃貸管理をする者がほとんどで、戸建の賃貸は収益性が低くめんどろだ等の理由で取り組むものは皆無に近かった。今でも全国を対象にそうした業務に携わり、さらに借上げ保証まで行っているのは私が代表を務めるJ T I（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）のみとあってよいのではないか。
- やってわかったことは、土地価格と賃料水準の間の相関関係が非常に低いということである。たとえば、首都圏における住宅の敷地の値段はそこに住んでいることの価値を表したのではなく、機会コスト、つまり、2階建ての住宅など建てずにビルやマンションにすればどれだけの価値を生み出せるかで決まる。だから経済が活発で容積率も高い首都圏の土地はきわめて高い値段となる。これに対して、家賃は首都圏でも居住価値を反映した水準で決まる。地方と首都圏だと居住価値に差があることは確かだが、それほど大きく違うということでもない。
- そのため、都心でも外人や法人向けの高額物件を除けば、一戸建の賃料が月額15万を超えることはほとんどない。借家層は一般に所得水準が低い一方で、15万以上の賃料が払える者は通常家を購入するからである。反対に、地方都市でも通勤圏内にあって1～2台分の駐車スペースがある戸建だと、8万前後で貸せることが多い。さらに、公営住宅の市場家賃が事実上の底値になるため5万円を切ることはほとんどない。このように地価と比べると家賃の地域格差は非常に小さい。
- 2008年から、認定長期優良住宅であることを条件に建物診断等を免除して借り上げることを証する「移住・住みかえ支援適合住宅証明書」を発行してきており、すでに4万件以上の実績があるが、昨年からは、この証明書に将来50年間にわたり借り上げる際の家賃の最低額を保証する「移住・住みかえ支援適合住宅証明書（定額型）」を導入した。昨年までに、全国12万箇所（郵便番号別）の事前査定（個別に保証額を査定する際の出発点となる地域別の家賃査定）を終えている。
- 昨年11月に大和ハウスが分譲住宅について定額最低賃料をアピールした広告で募集を行ったのを嚆矢として順次展開が進んでいる。4月以降は大和ハウスに加えて住友林業やミサワホームが実施する予定である。
- たとえば、購入する住宅の最低家賃保証額が45000円だとする。住宅機構の、フラット50を月返済額45000円で組めば、その部分は借上げを利用しさえすれば確実に返済することができる。そこで、残額はフラット35やフラット20という短めのローンを用いて退職時まで返済してしまえば、退職後は返済が45000円ですむし、住みかえれば返済負担から解放される。残ったローン額をJ T Iが保証する賃料で完済できるので、残価保証型住宅ローンとよんでいる。残価といっても、土地を含めた将来の換価価値を保証することは誰にもできないが、家賃保証を通じた賃貸価値なら保証できるということである。なお、債権保全としては将来家賃に対する譲渡担保を設定する。

### Ⅲ. マイホームリースの実現に向けた課題整理

- ・残価保証型住宅ローンは、良質な住宅ストックの維持・向上のための一対応ではあるが、その経済実態はリースと変わらない。そこで、マイホームリースという新しい仕組みを提唱し、導入に向けた検討を行ってきている。これは、住宅を住宅ローンで組んで購入した者が購入と同時に、公的機関に住宅の所有権とローンをセットで移転し 25 年程度（インフィルの耐用年数に略一致させる）リースバックし、公的機関はリース料で引き受けた住宅ローンを返済していくというものである。インフィルの費用は住人が自分で負担してリース期間で償却する。
- ・約 25 年住んだら、残価（公的機関が引き受けた住宅ローンの残高に一致させる）を支払って買い戻しても良いが、そうでなければ、次のライフステージに適した住宅に住みかえ、次の住人が自分仕様でインフィルを更新して再リースする。最初から次のリース期間あたりまでに公的機関が引き受けた住宅ローンの債務はゼロになるから、その後は公的機関に利益がでるから、これを REIT 化して金融商品としてもよいし、後年度の世代に対して安価なリース料で提供することで、インフィルをやり替えた準新築で良質な住宅を提供することが可能となる。
- ・この場合に問題になるのが、借地借家法が賃借人の任意解約を認めている点。それ自体を制限することは好ましくないのでリース期間中に解約が生じた場合に再運用を確実にしめる仕組みが必要となる。JTI の最低家賃保証の仕組みをこのために活用することにより、仕組みが現実に実施可能なものとなる。

### Ⅳ. 残価保証にかかるリスク管理手法の構築

- ・残価保証型住宅ローンにおける最低保証賃料の設定については、過去の実際の賃料下落率に基づき試算をしても、維持できる水準であることが検証できている。
- ・住宅の所有者にとっても、賃貸する場合の一番大きいリスクは、賃借人退去後の空き期間のリスクであるが、上述のように JTI の借上げ保証によって回避できる。
- ・マイホームリースについての中途解約リスクも上述のように JTI を関与させることで対応できる。
- ・これらの仕組みはいずれもハードではなくソフトにおけるイノベーションである。今後、退職してから負担にならない住宅、資産になる住宅にするため、こうしたソフトが付帯した長寿命住宅の供給を促進・支援することで、個々人が生き活きと生活できる社会にしていきたい。

早稲田大学大学院法務研究科教授 秋山 靖浩氏から「売主の瑕疵担保責任と中古住宅の流通促進（～「瑕疵」（「契約不適合」の判断を手がかりにして～）」について説明いただいた内容は以下のとおり。

#### I 問題意識

- ・民法の観点から中古住宅の流通促進のために何かサポートできないかという問題意識から、「売主の瑕疵担保責任と中古住宅流通の促進」をテーマにした。本日は別紙「中古建物の「瑕疵」の判断に関する一考察」を素材に説明する。
- ・中古住宅の流通阻害の要因として「中古住宅の質に対する不安」がよく挙げられるが、この点を民法の観点から考察すると、瑕疵担保責任の制度が「中古住宅の質に対する不安」解消のために機能しているか、仮にそのように機能しているとして今後どういう方向に向かっていくべきかという問題を設定することができる。

- ・中古住宅の売買はよく現状有姿での売買といわれるが、引渡し後その中古住宅に不都合が見つかった場合に、現状有姿だという理由で、売主が瑕疵担保責任を一切負わないというのは妥当でないと考えられる。他方で、全ての不都合について売主が瑕疵担保責任を負うこととなるのも妥当でない。そこで、中古住宅において、どのような不都合であれば民法 570 条の瑕疵に当たるかが重要な問題になる。この判断が不安定であると、買主が中古住宅を安心して買うことができず、買主の「中古住宅の質に対する不安」が解消できないと考えられる。

## II 裁判例・分析---中古建物に生じた経年による変化・劣化はどのような場合に「瑕疵」に当たるか？

- ・民法 570 条の瑕疵に関し争われた判例において、瑕疵の有無がどのように判断されているかを検討する。まず、事案の特徴をみると、買主が自ら居住する目的の取引が圧倒的に多く、現状有姿での引渡しとする旨の特約が結ばれている取引もかなりある。なお、主張されている瑕疵の内容や取引された建物の築年数は様々である。
- ・これらの判例では、「瑕疵」とは、「契約の趣旨に照らして通常有すべき品質性能を欠いていること」とされている。契約と切り離れた形で瑕疵の判断がされているわけではないことに注意を要する。
- ・それでは、「契約に照らして通常有すべき品質性能」とはなにか。判例によれば、中古であるがゆえに経年による劣化を前提として売買代金が決められていることを踏まえて、通常範囲を超えるような変化や劣化が生じていないことが「通常有すべき品質性能」とされている。したがって、通常範囲を超えた特別な変化・劣化が生じていると、それが瑕疵に当たるとされている。
- ・「特別な変化・劣化」に当たるかについては、建物の構造耐力や躯体部分にまで及ぶ重大な変化・劣化であるか否かが最も重要な判断基準となっている。それ以外に、建物のグレードや築年数、また、売主が買主の購入動機を認識していたか否か、築後経過年数による品質性能であることの合意の有無といったことも考慮されている。最終的には、これらの要素が総合的に考慮され判断されている。
- ・他方で、「当事者が特別な品質性能を合意していた場合」には、その特別な品質性能が瑕疵の有無の判断基準となる。例えば、リフォームの実施等により、同等の中古建物よりも高い品質性能が合意されている場合もあれば、同等の中古建物が通常有すべき品質性能よりも低い品質性能が合意されている場合もある。このような特別な品質性能が合意されたかどうかは、契約締結の際に作成された書面、売主からの説明・告知と買主の認識などから判断される。
- ・現状有姿特約の意味については、裁判所は瑕疵担保責任を直ちに免除する意味とは捉えておらず、特別な変化・劣化が生じていれば、現状有姿特約があったとしても瑕疵に当たると判断している。
- ・現状有姿特約は、当事者が特別な品質性能（同等の中古建物が通常有すべき品質性能よりも低い品質性能）を合意した場合に当たると解釈する余地もある。しかし、そのような解釈が成り立つためには、同特約について、売主の瑕疵担保責任を免除する趣旨であることを買主が認識していたという事実が必要であると思われる。

## III 「瑕疵」の判断をめぐる議論

- ・学説による議論として、従来は、その物が通常有すべき品質性能を基準として瑕疵の有無を判断する考え方（客観的瑕疵）と、契約当事者が予定した品質性能を基準として瑕疵の有無を判断する考え方（主観的瑕疵）が対立していたが、最近の議論では、後者の、売買契約と関連付けて瑕疵を判断する考え方が通説的な見解となった。

- ・売買契約と関連付けて瑕疵を判断する仕方としては、契約において当事者間で特に予定・合意した品質性能がある場合には、それを基準として瑕疵の有無が判断される。たとえば、建物が建築基準法の基準には適合していても、建築基準法が定めるよりも高い水準での品質性能の合意があった場合は、高い水準のほうを基準として瑕疵の有無が判断される。また、品質性能について当事者が特に予定・合意していない場合には、その種の売買契約の目的物が通常有すべき品質性能が基準となる。この場合の「その種の」とは、例えば建物であれば、新築か中古か、中古でも築年数により、また、住宅かオフィスビルかといったカテゴリーを意味しており、そのカテゴリーに属する目的物であれば通常有すべき品質性能が何であるかを確定し、その品質性能を基準として瑕疵の有無が判断される。その際、どのカテゴリーを基準とするかも、当事者が契約で目的物をどのカテゴリーに属するものだと考えていたかに基づいて判断されることに注意を要する。
- ・取引された土地に法令の基準以上のフッ素が含まれていたことで瑕疵の有無が争われた最高裁判例においても、その種の土地が通常有すべき品質性能を基準として、かつ、契約において当事者間で特別に合意した品質性能もなかったことを基準として、瑕疵の有無が判断されている。
- ・以上から、瑕疵の有無の判断は一定の枠組みと基準に基づいて行われていることから、「××の瑕疵は買主が甘受しなければならないが、△△の瑕疵は売主の責任を追及できる」という形で、買主の「中古住宅の質に対する不安」解消のために一定程度の役割を果たしているといえるのではないか。

## V 民法改正法案における「契約不適合」の判断

- ・民法改正により、「瑕疵」の概念は「契約不適合」の概念に変わり、また、売主は買主に対し契約の内容に適合した品質の目的物を引き渡す債務を負うことが明確化される。
- ・要件が瑕疵から契約不適合に変更されたのは、従来の客観的瑕疵という立場でも、全く契約と切り離して判断していたわけではなく、一方、主観的瑕疵という立場でも、目的物が客観的に有すべき品質性能を考慮に入れず判断していたわけではないことから、「契約不適合」という概念の方がよりふさわしいこと、そして、「瑕疵」という概念にはどうしても、当事者がした契約の文脈から離れて目的物の不都合の有無を判断するというニュアンスが残ってしまうことなどが主な理由であった。

## VI 「契約不適合」の判断と中古住宅の流通促進

- ・「瑕疵」から「契約不適合」への変更は従来の議論を反映したものであるもので、民法改正によりこのような変更がなされたとしても、「契約不適合」の判断は従来の「瑕疵」の判断と変わらず、安定的な判断がなされていくものと予想される。
- ・ただし、更に中古住宅の流通促進を図るためには、契約不適合に関する判断の透明性をより一層確保することが必要である。例えば、中古住宅に関する品質の表示と契約不適合の判断とをうまくリンクさせることなどが考えられる。
- ・試論にとどまるが、一定の信頼性を備えた中古住宅の品質表示が確立し、その表示を前提として中古住宅の売買契約が行われるようになれば、その表示された品質が契約当事者の予定した品質性能であると推定されるといった運用をしていくことが考えられる。このような運用がなされると、中古住宅の品質表示と契約不適合の判断とがリンクし、契約不適合の有無の判断が明確になることにより、中古住宅の流通促進にも寄与するのではないかと思われる。

以上