

中古住宅の価値と市場整備の方向

総括研究理事 小滝 晃

目次

はじめに

- I. わが国の住宅ストック及び中古住宅市場の規模・構造
 - 1. 住宅ストック
 - 2. 住宅ストックの増減
 - 3. 中古住宅市場
 - II. 中古住宅市場に関する政策動向
 - 1. 住宅政策の転換と住生活基本計画の策定
 - 2. 中古住宅市場の活性化に関する政策展開
 - III. 中古住宅取引の関係制度と取引の諸類型
 - 1. 瑕疵担保責任制度（民法）
 - 2. 宅地建物取引業法関係の制度
 - 3. 住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法関係の制度
 - 4. 消費者の意識
 - 5. 関係業界の動向
 - 6. 中古住宅取引の諸類型
 - IV. 中古住宅の価値と市場整備の考え方
 - 1. 中古住宅市場整備の政策目的
 - 2. 住宅ストックの資産価値とその持続可能性
 - V. 中古住宅市場の整備の方向（まとめ）
 - 1. 中古住宅取引の安全・安心の確保
 - 2. 住宅及び住宅市街地の再生の推進
- おわりに

はじめに

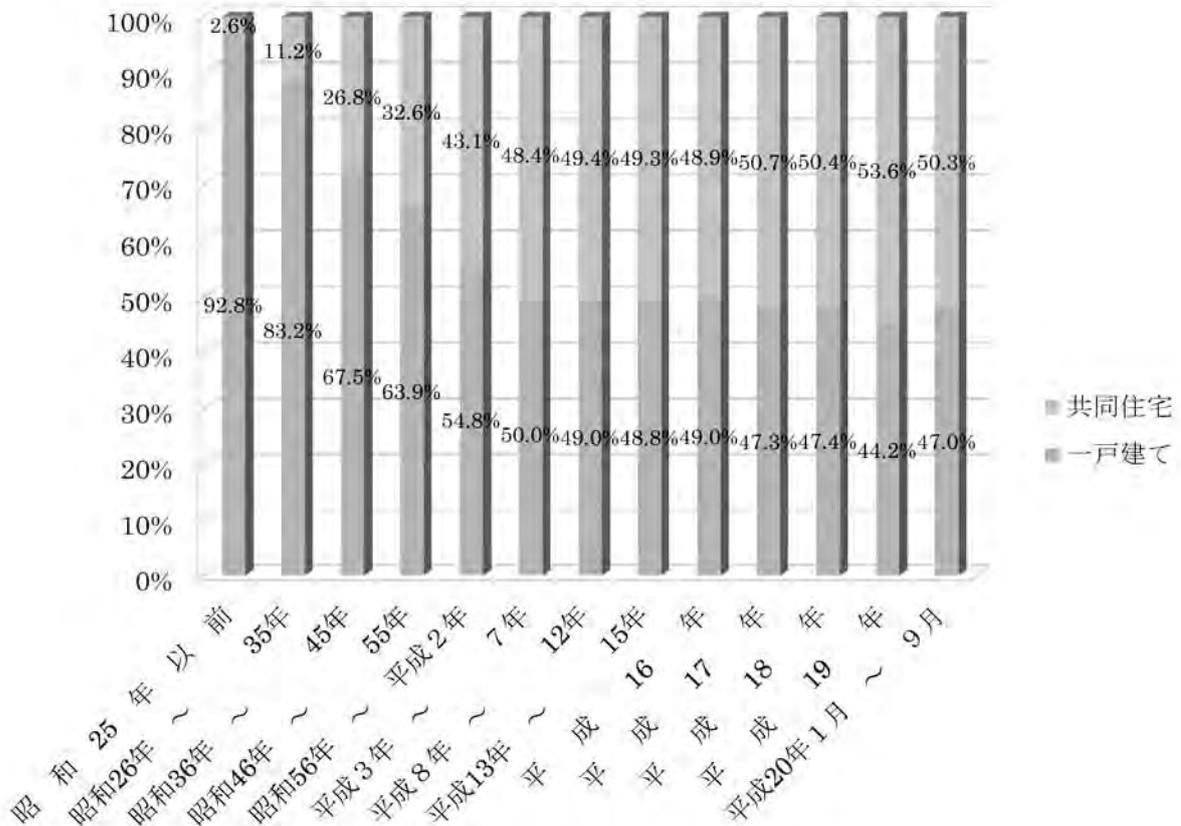
わが国の住宅ストックが量的に充足の時代を迎えるとともに、2015年をピークに世帯数が減少に転ずると推計される中、平成18年6月に「住生活基本法」が制定され、住宅政策の目標はそれまでの「住宅の量的拡大」から「住生活の質的向上」に大きく転換した。これを受けて、同年9月に、「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定され、住宅ストックの質的向上と既存住宅ストックの有効利用といった政策方向が示された。そして、その中で、欧米諸国に比して流通規模が著しく小さい中古住宅市場の活性化が重要な課題と位置づけられ、これを踏まえ、近年、中古住宅流通市場の活性化に向けた取り組みが鋭意進められている。

本稿においては、このような状況を踏まえ、わが国の中古住宅市場の現状、中古住宅に係る政策動向、中古住宅取引の関係制度や諸類型を概観した上で、中古住宅市場の整備の方向に係る考察を試みることにしたい。

I. わが国の住宅ストック及び中古住宅市場の規模・構造

まず、総務省が5年毎に実施している住宅・土地統計調査の最新版（平成20年（2008年）版）^[1]をもとに、平成20年時点のわが国の住宅ストックや中古住宅市場がどのような規模

【図1】一戸建住宅・共同住宅の割合の推移（建築時期別）
（平成20年住宅・土地統計調査データより作成）



・構造を有しているかを概観する。

1. 住宅ストック

平成20年の住宅ストック数は5,759万戸で、総世帯数約4,997万世帯を15%上回っており、住宅ストックは量的には充足している^[2]。住宅ストックのうち居住世帯のある住宅の総数（以下「住宅総数」という。）は4,960万戸（86.1%）、居住世帯のない住宅は799万戸（13.9%）である^[3]。

住宅総数4,960万戸の所有関係をみると、持ち家3,032万戸（61.1%）、借家1,777万戸（35.8%）で、残余は所有関係不詳となっている。

また、住宅総数4,960万戸の建て方は、一戸建て2,745万戸（55.3%）、長屋建て133万戸（2.7%）、共同住宅2,068万戸（41.7%）等となっている。昭和25年以前に建築されたものは

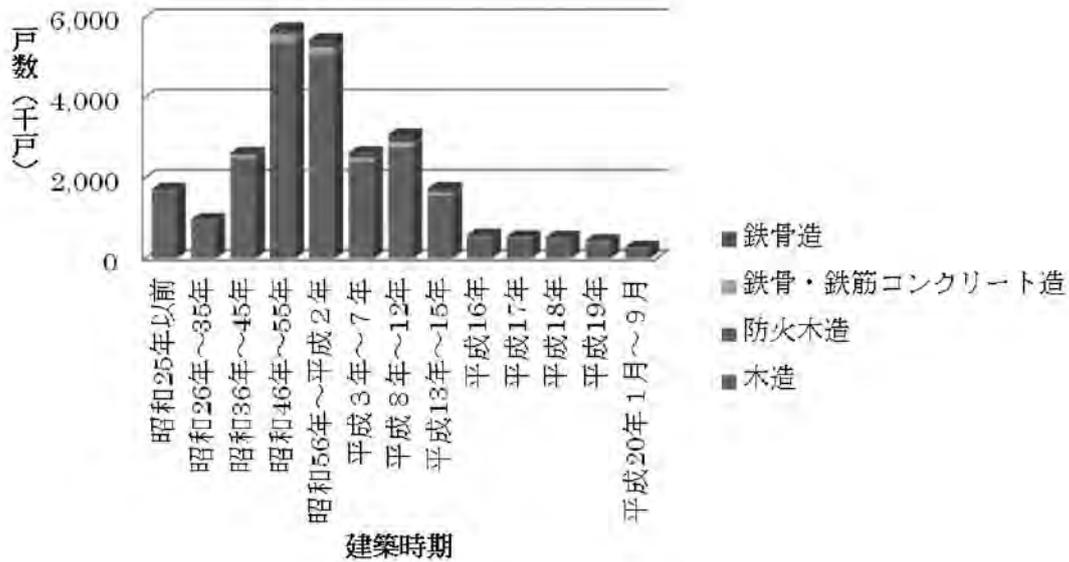
92.8%が一戸建てであるが、昭和56年以降に建築されたものは一戸建てと共同住宅が概ね半々となっている【図1】。

一戸建て住宅ストックの構造別内訳は、木造1,218万戸（44.4%）、防火木造1,324万戸（48.2%）、鉄筋・鉄骨コンクリート造100万戸（3.6%）、鉄骨造97万戸（3.5%）と木造・防火木造が多く、建築時期が古いものは大半が木造となっている^[4]【図2】。

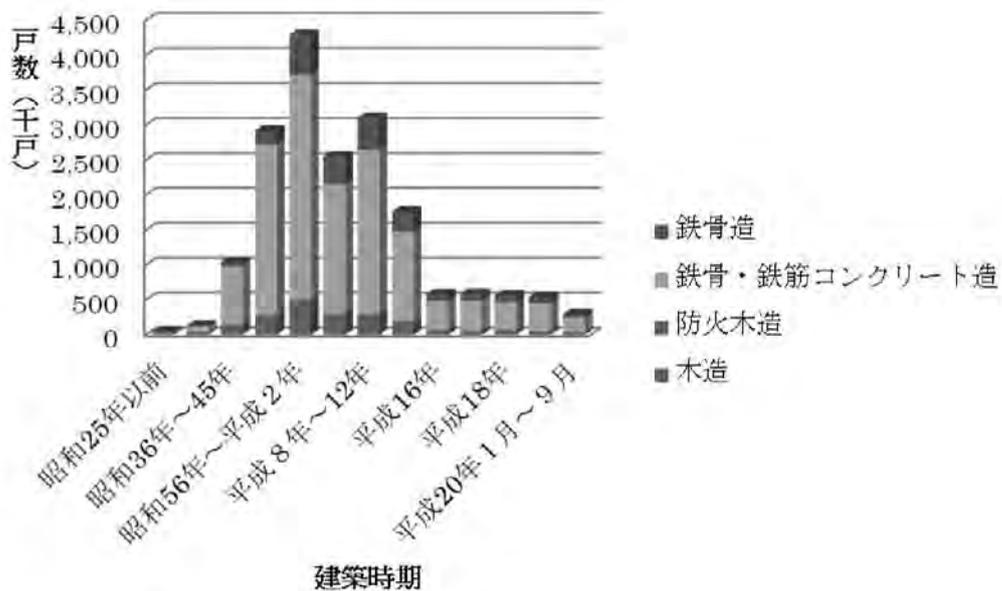
一方、共同住宅ストックの構造別内訳は、木造72万戸（3.5%）、防火木造202万戸（9.8%）、鉄筋・鉄骨コンクリート造1,504万戸（72.7%）、鉄骨造285万戸（13.8%）となっており、鉄筋・鉄骨コンクリート造が多くを占めている【図3】。

近年の防災意識の高まりを背景に関心の高まっている住宅の耐震性能及び耐火性能については、建築基準法の基準等の改正に伴い、

【図2】一戸建て住宅の建物構造の推移（建築時期別）
（平成20年住宅土地統計調査データより作成）



【図3】共同ストックの建物構造別戸数（建築時期別）
（平成20年住宅土地統計調査データより作成）



【図4】木造住宅の耐震・耐火性能に関する基準の変遷

- 1923 (T12) 関東大震災発生。
- 1924 (T13) 市街地建築物法(大正8法律第37号)改正により耐震基準を導入。木造住宅にも筋違等の耐震規定を新設。
- 1950 (S25) 建築基準法制定(市街地建築物法廃止)。建築基準法施行令に構造基準が定められ、許容応力度設計による耐震基準を導入。木造住宅に、床面積に応じて必要な筋違等を入れる壁量規定が定められた。床面積あたりの必要壁長さや、軸組の種類・倍率を定義。
- 1952 (S27) 建築基準法改正により防火規定を強化。耐火建築物と木造の中間に簡易耐火建築物(外壁をれんが造等の耐火構造とした建物、又は、骨組を鉄骨造等不燃材料とした建物)を創設。
- 1968 (S43) 十勝沖地震発生。
- 1971 (S46) 建築基準法施行令改正。十勝沖地震を教訓に、鉄筋コンクリート造の柱のせん断補強筋規定を強化。木造住宅の基礎はコンクリート造又は鉄筋コンクリート造の布基礎とすることを義務付け。
- 1978 (S53) 宮城県沖地震発生。
- 1981 (S56) 建築基準法施行令改正により、宮城県沖地震を踏まえた新耐震設計基準を導入。木造住宅の壁量規定の見直しが行われ、床面積あたりの必要壁長さや軸組の種類・倍率の規定改正等が行われた。
- 1987 (S62) 建築基準法が改正され、市街地の有効利用のため、準防火地域での木造3階建ての建設を解禁。「簡易耐火建築物」という分類を「準耐火建築物」に拡充。
- 1995 (H7) 阪神淡路大震災(1月17日)において、新耐震設計基準の性能が確認される。建築基準法改正により接合金物等が奨励される。「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年10月27日法律第123号)が制定され、耐震関係規定に適合しない建築物(特定建築物)の所有者に、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めなければならないことを規定。

耐震基準や耐火基準が変遷しているが、原則として、当該建物の建築時期に適用されている建築基準が要求している性能を有していると考えられる^[5]【図4】。

なお、国民経済計算(ストック編)によると、平成20年末の住宅資産残高は365.4兆円(国民総資産8,507.9兆円の4.3%)となっている^[6]。不動産ストックとしては、これ以外に、住宅以外の建物218.3兆円、その他の構築物725.4兆円、宅地1,076.5兆円があり、これらの合計は2,385.6兆円となる。

2. 住宅ストックの増減

住宅ストックは、住宅投資によって増加し、固定資産減耗(減価、滅失等)によって減少する。

(1) 住宅投資

平成20年の新設住宅着工戸数は109.4万戸

である^[7]。国民経済計算によると、平成20年の住宅資本形成(住宅投資)の総額は17兆円(国内総生産(GDP)501.2兆円の3.4%)となっており、この主体別内訳は、民間住宅投資が16.5兆円(民間法人企業1.7兆円(全て不動産業)、家計14.8兆円)、公的住宅投資が0.5兆円(全て公的企業)となっている^[8]。

(2) 固定資産減耗

国民経済計算(ストック編)によると、平成20年の住宅に係る「資本取引」(減価償却、通常災害による損壊等の例年見られる要因による変動)は▲1.5兆円、「調整額」(建設単価の変動等による建物評価額の変動、異常災害による損壊、不良資産の減損処理等の例年見られない要因による変動)は+5.6兆円となっている^[9]。

滅失住宅の平均築後年数(いわゆる住宅の寿命)は、国土交通省が平成15年・20年住宅・土地統計調査等に基づいて行った推計によれ

ば、わが国では27.0年であり、アメリカ66.6年、イギリスの80.6年を大きく下回っている。

不動産の経済的価値を評価する不動産鑑定実務においても、木造住宅の耐用年数はおおむね20年程度が目安とされている^[10]。

このような状況の中で、日本の木造戸建住宅は住んだとたんに「新築」とは別の「中古」というカテゴリに移行して評価額が下がり、建築から20年程度で建物の資産価値がほぼゼロになり、土地だけの価値（厳密には、建物解体除却費用を差し引いた額）でしか流通しなくなるといわれている^[11]。

3. 中古住宅市場

(1) 中古住宅流通市場

住宅・土地統計調査に基づく推計によれば、平成20年の既存住宅（中古住宅）の流通戸数は17.1万戸（住宅ストック5,759万戸の0.3%程度）と算定される^[12]。

一方、国土交通省「平成21年住宅市場動向調査」によると、平成20年4月から平成21年3月の間における中古住宅の購入資金総額の平均は2,667万円となっている^[13]。

平成20年における中古住宅の流通市場の規模については、「新成長戦略」（平成22年6月18日閣議決定）は、中古住宅市場の規模を4兆円としている。これは、ストックの交換であり、国民経済計算上のフロー（GDP）の構成要素にならない。

新設住宅着工戸数109.4万戸と既存住宅流通戸数17.1万戸の合計に占める既存住宅流通戸数のシェアは13.5%にとどまっており、これは欧米諸国の1/6程度の水準に過ぎない。ただし、既存住宅流通のシェアは、増加傾向で推移している【図5】。

また、法人企業統計調査^[14]によれば、平成20年度における不動産業（分譲、代理・仲介、賃貸、管理）の規模は、売上高ベースで38.7兆円、付加価値ベース（国民経済計算上のフロー（GDP）の構成要素）で12.1兆円となっているが、この中には、中古住宅の流通に係る仲介等の中古住宅関連役務に係るものが一定程度含まれている。その規模は必ずしも正確に把握されていないが、こうした経済活動も中古住宅市場の構成要素として存在している。

(2) リフォーム市場

（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターによれば、平成20年におけるリフォーム市場の規模は、約6兆円と推計されている^[15]。これは、増築・改築工事費及び設備等の修繕維持費の合計（狭義のリフォーム）のほか、戸数増を伴う増改築工事費、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入額を加えた金額（広義のリフォーム）の合計である。

リフォームの大半は、住宅（新築・中古）取得後の経年変化に対応するためのものと思われるが、既存住宅の売買の際に、取得物件の質を向上させるために行うものも含まれていると考えられる。

平成20年住宅・土地統計調査によれば、持ち家3,032万戸のうち、平成16年以降に住宅の増改築・改修工事等をしたのは799万戸（26.3%）で、工事の内容（複数回答可）は、「増築・間取りの変更」10.8%、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」53.2%、「天井・壁・床等の内装の改修工事」30.3%、「屋根・外壁等の改修工事」41.7%、「壁・柱・基礎等の補強工事」6.0%、「窓・壁等の断熱・結露防止工事」5.3%、「その他の工事」32.6%となって

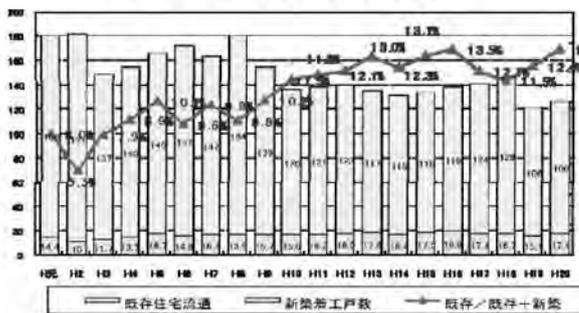
【図5】既存住宅流通の現状（国交省資料）

既存住宅流通の現状

ポイント

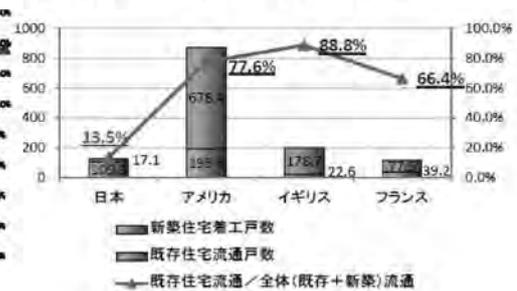
- ▶ 全住宅流通量（既存流通+新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは増加しつつあるが、平成20年における既存住宅流通シェアは約13.5%。
- ▶ これに対し、欧米諸国における既存住宅流通シェアは7割～9割程度。

【既存住宅流通シェアの推移】



(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料)日本:住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、住宅着工統計(平成20年)(国土交通省)
 アメリカ:Statistical Abstract of the U.S. 2009
 イギリス:コミュニティ・地方政府省ホームページ
<http://www.communities.gov.uk/>
 (既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)
 フランス:運輸・設備・観光・海洋省ホームページ
<http://www.equipement.gouv.fr/>

中古住宅を購入しない理由

情報収集

問合せ

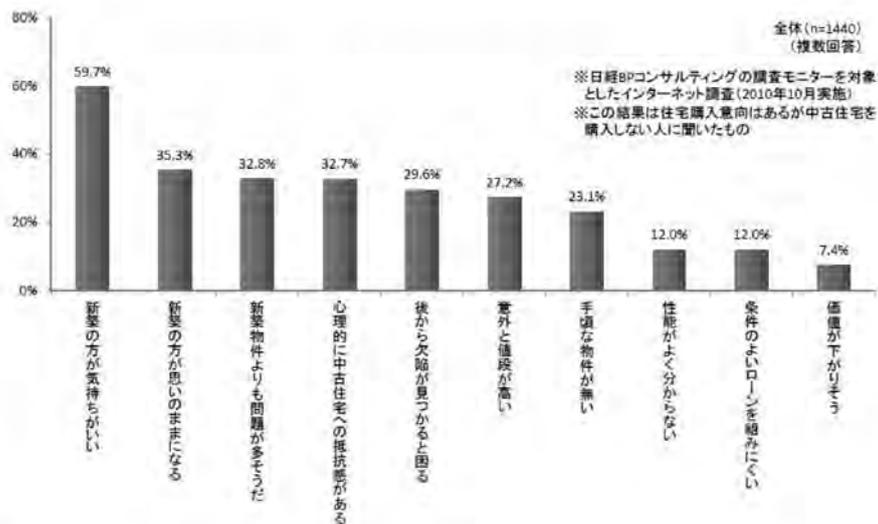
検討

決定

購入

売買後

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、理由を聞いたもの。「新築の方が気持ちがいい」「新築の方が思いのままになる」といった心理的な抵抗感が上位を占め、次いで「問題が多そう」「中古住宅への抵抗感」「欠陥が見つかる」といった構造や性能への不安があがっている。また、手頃な物件が無いといった需要とのミスマッチも23%あった。



いる。

(3) 中古住宅市場

以上を踏まえ、中古住宅市場の規模は、中古住宅流通市場（約4兆円）とリフォーム市場（約6兆円）の合計をもって、概ね10兆円とされている。

II. 中古住宅市場に関する政策動向

次に、中古住宅市場に関する取組が、どのような政策意図のもとに重要課題として位置付けられ、その具体的展開がどのように図られてきたかを概観したい。

1. 住宅政策の転換と住生活基本計画の策定

戦後から近年に至るまでのわが国の住宅をめぐる状況は、世帯数の増加傾向や住宅の量的不足を背景に、いかにして良質な新規住宅供給（フロー）を量的に確保するかを迫する「住宅の量的拡大」の時代が続いていた。

しかしながら、我が国の人口が2010年以降減少に転じ、2015年以降は世帯数も減少に転じると見込まれる^[16]中で、近年では住宅ストックは総世帯数を上回り、量的に充足の時代を迎え、空き家数の増加が続く傾向となっている。こうした中で、住宅政策の目標はそれまでの「住宅の量的拡大」から「住生活の質的向上」へと、また、「フロー重視」から「ストック重視」へと大きく転換が図られることとなり、住宅ストックの質的向上と既存住宅ストックの有効利用が重要なテーマとされるに至った。

こうした背景の下で、住生活基本法（平成

18年6月8日法律第61号。閣法。）が平成18年に制定され、住生活の安定の確保及び向上に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための指針として、2015年までの「住生活基本計画（全国計画）」を定め、その下で各都道府県が地域の実情に即した都道府県計画を定めることとされた。

このようにして、平成18年9月19日に、平成18年度から平成27年度の10年間を計画期間とする住生活基本計画（全国計画）が閣議決定された^[17]。

この計画においては、わが国の中古住宅市場について、資産価値を保証・向上させるような仕組みがなく、その品質評価の難易度の高さのため買い手にとって購入リスクが大きく、欧米諸国に比して流通規模が著しく小さいことが特色となっていること等にかんがみ、中古住宅（既存住宅）市場の活性化が重要な政策課題として位置付けられ、そのための具体的目標として、「既存住宅の流通シェア〔既存／（既存＋新築）〕」を13%（H15）から23%（H27）に引き上げることが定められた。このようにして、中古住宅の流通の活性化は、住宅政策の基本目標の一として明確に位置付けられるに至った。

2. 中古住宅市場の活性化に関する政策展開

こうして重要政策課題に位置づけられた中古住宅市場の活性化については、その後、次のような政策展開が図られてきている。

(1) 新成長戦略（平成22年6月18日閣議決定）

平成22年6月18日に閣議決定された「新成長戦略」においては、「21世紀の日本の復活に向けた21の国家戦略プロジェクト」の一つ

として、「2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図る。」との目標が掲げられ、「建物検査・保証、住宅履歴情報の普及促進等の市場環境整備・規制改革、老朽化マンションの再生等を盛り込んだ中古・住宅リフォーム市場整備のためのトータルプランを策定する。」ことが打ち出された。

(2) 住生活基本計画（全国計画）の変更（平成23年3月15日閣議決定）

住生活基本計画（全国計画）において、社会経済情勢の変化及び施策効果の評価を踏まえて、おおむね5年後に見直しを行うこととされていたことを踏まえ、平成23～32年度の10年間を計画期間とする新たな「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定された。

この中では、「既存住宅の流通シェア〔既存／（既存＋新築）〕」を14%（H20）から25%（H32）に引き上げることが定められた。

【図6】

(3) 中古住宅流通・リフォームトータルプラン（平成24年3月国土交通省公表）

新成長戦略及び住生活基本計画の変更を受けて、国土交通省の中古住宅・リフォームトータルプラン検討会（座長：高木佳子弁護士（元日弁連副会長））は、平成24年3月に「中古住宅流通・リフォームトータルプラン」を策定・公表し、2020年（平成32年）までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増（20兆円市場化）するとの目標を達成すべく、中古住宅に関する情報提供の充実、中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供等に加えて、リフォーム市場の環境整備（リフォー

ムに関する情報提供、トラブル解決等）、既存住宅ストックの質の向上の促進（既存住宅ストックのリフォーム等に対する支援等）、中古住宅流通・リフォームの担い手の強化（宅地建物取引業者、中小建設事業者等の能力向上等）、住環境・街並みの整備といった政策方向を打ち出した。【図7】

(4) 不動産流通市場活性化フォーラム提言（平成24年6月国土交通省公表）

さらに、これらと方向を同じくする動きとして、平成24年6月、国土交通省の不動産流通市場活性化フォーラム（座長：中川雅之日本大学経済学部教授）は、「円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供」（物件情報の提供充実、情報の蓄積・開示方法の統一化・標準化等）、「消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備」（ワンストップ型の新たな不動産流通ビジネスモデルの育成・支援、インスペクション検査項目の明確化、住宅購入者がインスペクションとリフォームを併せて行うことへの支援、築年数を基準とした建物評価基準・手法の見直し、中古住宅購入費とリフォーム費用を一体化したローン商品の開発、リフォームを担保価値として評価する仕組みの検討等）、「不動産流通市場の活性化に向けた環境整備」（仲介業者に対する教育・研修制度の充実、定期借家制度の活用促進等による住み替えの支援、既存住宅売買瑕疵保険等の普及促進等）等が必要とする提言をとりまとめ・公表した【図8】。

Ⅲ. 中古住宅取引の関係制度と取引の諸類型

次に、不動産取引における中古住宅取引の

【図6】住生活基本計画（全国計画）（H18. 9閣議決定・H23. 3変更決定）の概要
（国土交通省資料）

住生活基本計画(全国計画)の概要

趣旨

- 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定したところ。

改定の主なポイント

- ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

- ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
 - ・耐震診断、耐震改修等の促進
 - ・密集市街地の整備 等
 (指標)耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(H20)→95%(H32)】等
- ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
 - ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
 - ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等
 (指標)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(H17)→3~5%(H32)】等
- ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案
 - ・住宅の省エネルギー性能の向上
 - ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等
 (指標)省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率【42%(H22.4-9)→100%(平32)】
- ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成
 - ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
 - ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等

住生活基本計画(全国計画)の概要

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等

(指標)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合【37%(H20)→70%(H32)】等

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

- ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備
 - ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
 - ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等
 (指標)既存住宅の流通シェア【14%(平成20年)→25%(平32)】等
- ②将来にわたり活用される良質なストックの形成
 - ・住宅性能表示制度の見直し(評価項目の簡素化)
 - ・長期優良住宅制度の見直し(共同住宅の認定基準の合理化)
 - ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等
 (指標)新築住宅における長期優良住宅の割合【8.8%(平21)→20%(平32)】等
- ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消
 - ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
 - ・住替え支援の推進 等

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

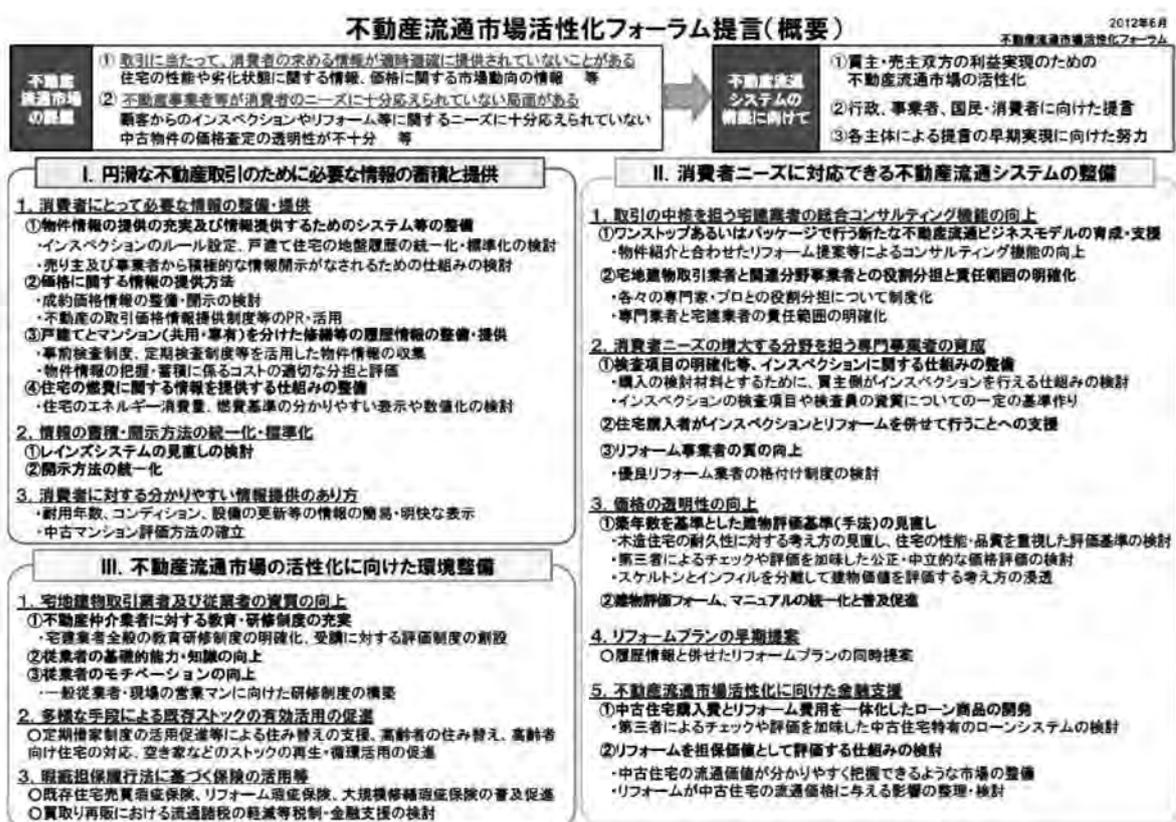
- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等

(指標)最低居住面積水準未満率【4.3%(H20)→早期に解消】等

【図7】中古住宅・トータルリフォームプラン（H24. 3）の概要（国土交通省資料）

<p style="text-align: center;">中古住宅・リフォームトータルプランの概要</p>	
<p>目指すべき住宅市場の姿</p>	<p>新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、 中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換する</p> <p style="text-align: right;">→ 2020年(平成32年)までに 中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増(20兆円)</p>
<p>意義</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○中古住宅の流通とリフォームの促進により、国民の住宅に関する選択肢を増やし、無運のない負担でニーズに応じた住まいの確保を可能に ○高齢者等の比較的広い持ち家を子育て世帯の賃貸住宅として活用する等の住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保を実現 ○適切な維持管理とリフォームによる住宅の質の向上と、質に応じた適正な評価・中古住宅流通の促進を通じて資産価値の維持・増大を実現 ○断熱改修等の促進による住宅ストックの省エネルギー化と中古住宅流通の促進による循環利用により、低炭素・循環型の特長可能な社会を実現 ○5千万戸超の住宅ストックについて、消費者の多様なニーズに対応した魅力的なリフォームを促し、住宅投資の活性化による内需拡大を実現
<p>取組</p>	<p>消費者、生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、既存住宅ストックの質の向上や流通の促進、多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供可能な担い手の育成・強化等の取組を総合的に推進する。</p>
<p>1 中古住宅流通を促す市場の環境整備</p>	
<p>(1) 中古住宅に関する情報提供の充実(インターネット等を活用した物件・価格情報の提供)</p> <p>(2) 中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供 ① 宅地建物取引業者によるワンストップサービスの提供 ② 中古住宅流通を契機としたリフォームの促進</p> <p>(3) 中古住宅の品質の確保 ① インスペクションの普及促進(ガイドラインの策定) ② 住宅の性能評価・表示の充実・普及促進(H23年度までに性能評価住宅の流通割合20%) ・住宅の1次エネルギー消費量の見える化の導入等(断熱についてH24年度中に具体化) ③ 住宅履歴情報の蓄積・活用</p> <p>(4) 定期借家制度の普及(地方公共団体との連携等による普及・啓発)</p> <p>(5) 中古住宅の売買におけるトラブルの解決 ① 売買瑕疵保険の充実・普及促進(H22年度までに保険加入率20%)、② 紛争処理体制の整備</p> <p>(6) 住宅の品質に応じた価格形成の促進</p>	
<p>2 リフォーム市場の環境整備</p>	
<p>(1) リフォームに関する情報の提供 ① リフォーム工事費用等に関する情報の提供 ② リフォーム事業者に関する情報の提供 ③ リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知 ④ リフォームによる効果・メリットの周知</p> <p>(2) リフォーム工事におけるトラブルの解決 ① リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進 【H22年度までに構造・防水部分のリフォーム工面について保険加入率20%】 ② 消費者支援制度の活用促進(住まいのダイヤル、弁護士・建築士による専門家相談等) ③ 紛争処理体制の整備 ④ 優良リフォーム対策</p> <p>(3) マンション等の適切な維持管理・再生の促進</p> <p>(4) リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進</p> <p>(5) ライフサイクルに応じた住み替えの促進(定期借家を活用した持ち家賃貸化)</p>	
<p>3 既存住宅ストックの質の向上の促進</p>	<p>(1) 既存住宅ストックのリフォームに対する支援 支援措置について新築中心から既存住宅ストックの質の向上に重点 ① 既存住宅の耐震・省エネ性能等の向上を図るリフォームに対する支援 ② 中古住宅流通を契機としたリフォームに対する支援 ・中古住宅購入費とリフォーム費用を一体的に融資するローンの普及、買取再販に係る負担軽減 ③ リフォームローンの充実(リフォームによる質の向上の担保評価への見直し等の働きかけ)</p> <p>(2) 長期優良住宅の普及促進 ・既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するための認定・評価基準、評価手法等の整備【H25年度までに整備】</p>
<p>4 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化</p>	<p>(1) 宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上 ・インスペクション、リフォーム等に関する講習会の実施やこれらの事業者との連携強化を 通じた宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上</p> <p>(2) 中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上 ・設計・施工の知識・住所に関する講習等の実施、標準的な施工基準の普及 ・中小建設事業者等の連携によるグループ化・ネットワーク化の促進</p> <p>(3) リフォームの能力向上のための多様なプレーヤーの参入・連携促進</p> <p>(4) 中古住宅・リフォームに関する技術開発等 ① 検査技術(非破壊検査)の開発 ② 住宅性能を向上させるリフォーム技術の開発 ③ 共同住宅の再生、延命化のための技術開発 ④ インフィルリフォーム技術の開発</p>
<p>5 住環境・街並みの整備 (1) 市街地の安全性の確保 (2) 良好な住環境・街並みの整備</p>	

【図8】不動産流通市場活性化フォーラム提言（H24. 6）の概要（国土交通省資料）



関係制度と取引の諸類型について概観する。まず、中古住宅取引の品質確保に関する現行制度の要点を概観し、次に中古住宅取引に関する消費者及び関係業界の動向を整理した上で、中古住宅取引の諸類型をみることにしたい。

1. 売買に係る瑕疵担保責任制度の概要 (民法)

中古住宅は、経年劣化や前使用者の使用による傷みがあるのが通例である。しかしながら、そのような欠陥は、一見しただけでは分からない場合も多い。建物に一定の費用をかけて改装し、売買する場合も多いため、買主が、実際に引渡を受け、居住してはじめて欠陥に気付く例も少なくない。

このような中古住宅の品質の欠陥に関する問題は、民法上の瑕疵担保責任の問題を中心に論じられることとなる。

(1) 瑕疵担保責任の概要

売買の目的物に「隠れた瑕疵」があった場合に、売主が負う担保責任（有償契約において、当事者が給付した目的物や権利に瑕疵がある場合に、給付者が相手方に対して負う責任）を「瑕疵担保責任」という。売買契約の目的物に、契約成立前から原始的に、その物としての通常の品質・性能を欠くなどの欠陥（客観的瑕疵）があり、しかもそれが通常の注意力を有する善意無過失の買主が発見しえない欠陥（隠れた瑕疵）であったときは、買主は瑕疵がないと信じたことによって被った損害（信頼利益）の賠償請求権を持ち、その瑕疵の存在によって契約目的が達成できないと認められるときは契約の解除権を持つ（民法570条）。瑕疵担保責任は無過失責任（売主

は、損害の発生につき故意・過失がなくても損害賠償責任等を負う。）である。

通説（法定責任説）では、瑕疵担保責任は、特定物について、瑕疵があっても代替するものがないため特に認められたものであり、不特定物の場合には、債務不履行を主張して完全な物の給付を求めればよいと説く。そして、特定物はこの世に一つしか存在しないから、目的物に瑕疵があったとしても、それを「あるがままの状態」で引き渡せば債務は履行されたことになり、瑕疵の補修を請求することは認められないとする。

以上のことから、典型的な特定物である中古住宅の売買には、債務不履行（不完全履行）（民法415条）による損害賠償責任や瑕疵補修請求は適用されず、特定物は現状のまま引き渡さなければならないと規定され（民法483条）、たとえ瑕疵があっても不完全履行とはならない。しかしながら、当該売買契約は目的物の瑕疵を踏まえて価格設定がなされたわけではないため、隠れた瑕疵が顕在化すると対価的均衡が崩れ、買主の利益が損なわれることになるので、当該瑕疵の存在につき善意無過失であった買主を保護するため、法が特別に担保責任を認めたのが民法570条に規定された瑕疵担保責任であると説く^[18]。

(2) 「瑕疵」及び「隠れた瑕疵」の意義

「瑕疵」とは、取引通念からみてこの種の物が通常であれば有すべき品質・性状を有さず、そのため物件価格が少なからず減少し、又はその物の通常の用途若しくは契約上の用途に少なからず合致しないこと、と考えられている（通説・判例）。

契約時に給付義務者が見本や広告などで一定の（特殊の）品質・性状を保証した場合（見本売買・広告売買等）にはそれを標準とし、

その表示された品質・性状に至らない場合には瑕疵となる（大判大15・5・24民集5巻433頁）。

裁判例では、建物の外壁のクラック、雨漏りなどや、水道管の破裂、出水事故の危険性、浄化槽からの汚水漏れ、地中に隠れていた旧建物の土間コンクリート・建物基礎・産業廃棄物の存在などが瑕疵にあたりとされることが多く、自殺物件等について心理的瑕疵が認められる例もある。また、宅地に関し、震度5程度の地震に耐え得る宅地でなければ、一般的な造成宅地として通常有すべき品質・性能を欠くと判示された例もある。

「隠れた瑕疵」は、売買契約段階で存在していたものでなければならず、取得後に生じた欠陥（経年による耐震性の劣化等）は対象外である。また、通常人が取引上一般に要求される程度の注意をもってしても認識・発見することができない瑕疵に限られ、買主が知っている場合や、通常の注意をもってすれば知り得た瑕疵については担保責任を追及することはできない。

(3) 瑕疵担保期間

瑕疵担保期間（買主が担保責任の履行を請求できる期間）については、民法は「買主が瑕疵を知ったときから1年以内」と規定している（民法570条1項が準用する566条3項）。引渡しから長期間経過後に瑕疵を発見したときでも、その瑕疵が契約時に存在しているのなら、発見から1年以内は売主に損害賠償の請求等ができる。

この「事実を知った日から1年」は、「除斥期間」（法律関係を速やかに確定させるため、時効のように中断することなく、一定期間の経過によって権利を確定的に消滅させることとする期間）と解されている。しかしな

がら、「この除斥期間の定めがあることをもって、瑕疵担保による損害賠償請求権につき同法167条1項（注：消滅時効）の適用が排除されると解することはできない」との理由により、売買目的物の引渡しの日から10年の経過により時効消滅する旨、平成13年11月27日最高裁判所第三小法廷判決において判示されている^[19]。

(4) 瑕疵担保責任制度の特例制度

① 消費者契約法8条

消費者契約法においては、消費者契約（事業者（法人・事業者たる個人）対消費者（事業者でない個人）間の契約）については、当該売買契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該瑕疵により買主に生じた損害を賠償する売主の責任の全部を免除する条項は無効とされている（消費者契約法8条1項5号）。

また、業者である売主が、事実でないことを言ったり（不実告知）、断定的な判断を押しついたり（断定的判断の提供）、大事なことをわざといわなかったりした場合（重要事項の不告知）には、消費者たる買主には契約取消を行える可能性が開かれる（消費者契約法4条）。

② 宅地建物取引業法40条

宅地建物の売買において、売主が宅建業者で、買主が宅建業者ではない場合、瑕疵担保責任について民法の規定よりも買主に不利となる特約は無効とされている。ただし例外として、瑕疵担保責任の期間を引渡しの日から2年以上とする特約は認められる（宅建業法40条）。

(5) 免責等に係る特約

瑕疵担保責任に係る民法の規定は強行法規

ではないので、契約自由の原則により、一定の範囲内で担保責任の免責等に係る特約を定めることが可能で、そうした例は広汎にみられるところである。

① 売買契約実務における標準的な瑕疵担保特約

中古住宅流通の媒介業務の際に売主・買主間で取り交わす売買契約書の作成に当たっては、建物の価額決定に間違いなく影響を与える要素の大きいものに限り売主が修復義務を負うものとする趣旨により、瑕疵の範囲を、①雨漏り、②シロアリの害、③構造上主要な部位の木部の腐食、④給排水管（敷地内配水管を含む。）の故障の4種類など躯体に関する事項に限定している場合が多い^[20]。

また、瑕疵担保期間については、売買対象の多くが、相当な築年数を経ている中古戸建であることと、売主が個人（消費者）である場合は、瑕疵発見の相当な期間及び取引の安定性を考慮したものとするとの考え方から、引渡しから2～3ヶ月などとしている場合が多い^[20]。

② 「現状有姿による引き渡し」特約

中古住宅の売買契約書には、「当該建物を現状有姿のまま引き渡すものとする」、「本売買契約は現状有姿として行う」等の記載がみられる場合も少なくない。現状有姿とは、「現在あるがままの状態」ということである。こうした条項を字義どおりに解釈すれば、中古住宅には経年劣化があるのが通例なので、当該物件にも設備の不具合、機能低下等があると想定されるが、修繕やリフォーム等をせずに、そのままの状態で売買する、という意味になる。

こうした条項を盛り込む意図は、目的物に欠陥が発見された場合でも、売主の瑕疵担保責任は免除されるとの主張を行うことにある。

しかしながら、現状有姿による売買の場合でも、住宅の売買である以上は「居住できる」

ことが当然の前提となるので、このような条項の有無にかかわらず、雨漏りがするとか、耐震性が著しく劣る等の住宅としての基本的欠陥が発見された場合には瑕疵に該当する。

したがって、このような条項は、契約後引渡までの間に目的物の状況に変化があっても、売主は引渡しの時の状況のままで引渡す債務のみを負担するとの趣旨にとどまるものであり、あらゆる瑕疵が免責されることにはならない。

このようなことから、売買契約書にこのような条項を盛り込むことは、かえってトラブルの原因になりやすいと考えられ、留意を要する^[21]。

③ 瑕疵担保責任の免責特約

また、売買契約書に、事由原因の如何を問わず瑕疵担保責任は免除されるという特約を入れている例もみられる。

こうした特約は、売主が宅建業者の場合などで、前述の消費者契約法や宅建業法による制約に反するときは無効となる。

売主が個人の場合は、そのような制約を受けないが、実際上は、前述のように瑕疵担保期間を2～3ヶ月等と規定する場合が多い。また、売主が個人の場合であっても、重大な瑕疵があることを自ら知っているにも拘わらず買主に故意に告げなかった場合は、その責任を免れることができない（民法572条）。

2. 宅地建物取引業法関係の制度

(1) 瑕疵担保責任の特例（40条）

先述のとおり、宅建業法40条は、売主が宅建業者で、買主が宅建業者ではない場合、瑕疵担保責任について民法の規定よりも買主に不利となる特約は無効となる旨定めてい

る。ただし例外として、瑕疵担保責任の期間を引渡しの日から2年以上とする特約は認められる（宅建業法40条）。

(2) 重要事項説明（35条）

宅建業法35条は、宅地建物の取引に際して、宅建業者が取引当事者に対して契約上重要な事項を記載した書面を交付して説明することを義務づけている（いわゆる重要事項説明）。

この制度は、民法の信義則によって要求される売買契約の付随義務としての説明義務のうち、最小限必要な説明事項を定型的に列記した上で、取引主任者が重要事項説明を行い、交付する書面に記名押印するとの説明方式による義務を定めたものと解されている^[22]。

説明義務の範囲について、同法35条1項1号から14号までに列挙されている「法定重説事項」は、「少なくとも次に掲げる事項について」と規定されているため、例示列挙（非限定列挙）と解されており、それ以外の事項であっても、購入希望者に重大な不利益をもたらすもので、契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を宅建業者が認識している場合は説明義務を負うと解されている（大阪高裁判決・平成16年12月2日等判例多数）。

この重要事項説明に際しては、不動産の物理的性状については、通常の注意をもって現状を確認し、その状態を説明すれば足り、仲介業者に対し、取引対象不動産の隠れた瑕疵に関する専門家的調査や鑑定能力まで要求することはできないとされている（大阪高裁判決平成7年11月21日等判例多数）。

(3) 重要事項の不実告知（47条1号二）

また、宅建業者が、故意に、宅地・建物の

形質等、宅建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事項についての不実告知を行うことは禁止されている。中古住宅の性能に係る重大な瑕疵を認識していたにもかかわらず、「故意に」それを告げない不告知もこの規定に違反する。

(4) 告知書

告知書とは、取引に伴う紛争の防止を図る目的で、宅地・建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主から買主に提出する書面である。いわゆる情報の非対称性の解消を目的とする仕組みといえる。告知書は、あくまでも売主が知り得る範囲で記載するものであり、売主が知り得ないことの告知までを求めるものではない。法律に基づく制度ではないが、宅建業法行政において、取引紛争の防止の観点から奨励され、中古物件の流通実務上、相当程度、普及・定着しているものである^[23]。

国土交通省不動産課のアンケート調査によれば、告知書については、（一社）不動産流通経営協会の会員企業の100%が5割以上の取引で、91%が9割以上の取引で活用し、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会の会員企業の68%が5割以上の取引で、48%が9割以上の取引で活用している^[24]。

売買物件の状況に関する告知書の記載事項は、取引によっても異なるが、雨漏り、雨樋の不具合、シロアリの害、腐蝕、給排水管（敷地内配管を含む）の故障、建物の傾き、増改築、火災等の被害、境界・越境（境界確認の状況等）、配管状況（第三者敷地の利用の有無）、地盤（沈下、軟弱等）、敷地内残存物等、土壌汚染等に関する情報、浸水等の被害、近隣の建築計画、騒音・振動・臭気等、

電波障害、周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等（ごみ処理場、暴力団事務所、火葬場等）、近隣との申し合わせ事項（ごみ集積場所、自治会・町内会費等）、石綿使用調査結果その他の事項を対象としている場合が多い。

個人売主の中古住宅については、第一義的には居住者が物件の性状に関する情報を保有しているため、新築住宅や買取再販物件（リフォーム後販売）と異なり、宅建業者が物理的性状に係る情報を有しておらず、売主（賃貸物件のオーナー・チェンジ物件の場合は居住者に最も近い取引当事者たる売主）からの物件情報に依存して取引を進めることとなる。売主から告知書による情報開示がなされることは、このような取引が円滑に進むために不可欠の要素といえる。

告知書は、瑕疵担保責任をめぐる紛争の予防・解決のために、売主・買主・仲介業者のいずれにも利益をもたらす。

売主には、物件に瑕疵があることを知っている場合には、それを買主に説明する義務がある（民法の信義則による売買契約の付随義務としての説明義務）。売主がそれを故意に買主に告げなかった場合等は、買主は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができることとなる。しかしながら、契約時に物件の瑕疵を買主に告知していた事項については、売主が瑕疵担保責任を問われることはない。したがって、告知書は、売主にとって、そうした事項を説明したか否かをめぐるトラブルや説明義務違反に問われる危険の防止につながる。

また、買主にとっては、引渡し後に物件の隠れた瑕疵が判明した場合には、さまざまな不利益が生じるので、売買契約の締結時に、告知書によって、物件特性に係る正確な情報が提供されることを望むことは論をまたないであろう。また、物件取得後に、瑕疵担保責

任が問題となった場合に、契約時に買主が聞いた説明内容が告知書によって明確化されていることで、売主から説明を聞いたか否かをめぐるトラブルの発生や契約時に説明を聞いていなかった瑕疵に係る担保責任の追及が困難化する危険性を減少させることができる。

そして、仲介業者にとっても、告知書は、瑕疵に関するトラブルの抑止効果、売主と媒介業者の調査・説明責任が明確になる、買主に対して物件の説明が行いやすくなる等の利益がある。

このように考えると、個人売主の中古住宅流通の安全・安心の確保のためには、告知書による情報開示は、重要性を有していると考えられる。

関係各方面の理解が得られ、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ことができれば、中古住宅取引の安全・安心の確保を図る上で有意義な措置となる可能性があると考えられる。

3. 住宅品質確保法、住宅瑕疵担保履行法等関係の制度

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・適正な解決等を目的に、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(平成11年6月23日法律第81号。以下「品質確保法」という。)が制定され、平成12年4月1日より、新築住宅の請負・売買に係る瑕疵担保責任の特例の創設、住宅の性能表示・評価制度の導入、住宅紛争の処理体制の整備等の措置が講じられた。