

# 既存住宅（中古住宅）マーケット その2

**地域経済活性化の力がとなるのが木造住宅の価値の検証です**

前回に引き続き住宅の流通に関する問題を考えます。前田武志国土交通大臣が2012年3月27日に、中古住宅・リフォーム・リースの策定についての会見を行いました。その内

容とは、新築中心の住宅政策から、ストック中心の住宅政策に転換を図るということです。その背景にあるのは、家族数が5000万を割り、4800万くらいとなっています。それに対して、既存の住宅・マイホームが約5700万戸あります。空室率が相当高くなっていますが、住宅に対する手当てが今までは新築中心であったため、日本は極端に既存住宅の流通が少なく、質も良くない、しっかりと改修がなされないために、平均寿命が25年ほどで、25年経つと産業廃棄物になってしまいます。

欧米では、中古の流通量が、ドイツでは88%、フランスでも67.8%、ということで、だいたい70~80%です。日本では13%であり、そこに大きな問題があります。既存のストックというものに断熱改修、あるいは耐震改修、それを通じてまた健康住宅というようににして、寿命を長くして、その中古住宅が流通するということにしていけば、国民の住宅ストック、住宅の資産価値というものが随分高くなってくるわけです。

これらの政策実行で、設計士、大工、工務店、水回りのいろいろなこと、左官、あるいは設備関係、材木、そういうことで地域の雇用、経済が継続的に回り、見派手に見えませんが、全国的に地域経済の活性化、ひいては日本経済のベスが持続可能な経済となります。また、昨年、公共建物の木造化法案が施行され、木材の可能性の見直しも本格化してきました。森林と生活に関する世論調査（内閣府）で「新たに住宅を建てたり、買ったりする場合、どんな住宅を考えたいか」と言う質問に対し、日本国民の実に80%以上が木造住宅を指向しています。在来工法のものが61.6%、ツーバイフォー工法など在来工法以外のものは21.8%となっています。では、なぜ木造なのでしょう。木材を利用した住宅を選ぶ時に重視することについては、「健康に配慮した材料が用いられていること」が70.6%、「品質や性能が良く、耐久性に優れていること」が67.6%となっています。日本人は潜在的に木の住宅を好む傾向にあるようです。しかし、木を使うデメリットもあります。鉄筋コン

クリート造りや鉄骨造りに比べ、償却年限が短く資産価値の目減りが早いことです。これは、法整備の遅れや過去の悪い体験からきているようです。また、木は燃える、腐る、割れる等、生物材料であるが故の問題も多くあります。構造材で品質を一定に保つことがいかに難しいかも

課題です。しかし、戦後の高度成長に多くの住宅を必要としたことや、外国からの安い輸入木材に押され、取るべき政策が遅れた事が現在の住宅の価値を陳腐化させてきた感は否めません。日本はフィンランド、スウェーデンに並んで第三位の森林大国です。しかし、戦後植林したスギやヒノキは放置され、その資源を生かし切れていません。その点、ヨーロッパの森林政策には学ぶところがあります。特に集成材（木材を接着加工する技術）が発達し、今では木造の高層建物も多く建設されています。これらの加工技術や、木材の実験を繰り返し行い、安定した木材の利用を通じて中古住宅の流通マーケットの主流である木造住宅市場を活性化する事が喫緊の課題となります。木造住宅の価値の検証ができなければ流通マーケットが活性化することはありません。これからは、中古流通、リフオームマーケットを充実させるためにも、さらなる



木造軸組み6階建て商業施設(チューリッヒ)



ヨーロッパでは木材の加工技術が(集成材)進んでいる。

工夫で日本の二戸建て需要を環境面から、経済面から変えて行く必要があるのです。

2012 August

社会問題・環境問題  
に目を向けよう!

おかげさまで創業25周年を迎えることができました。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後ともなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようよろしくお願ひ申し上げます。

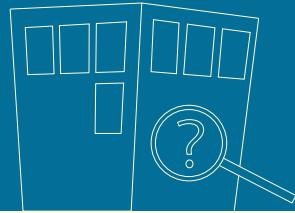
株式会社 円昭 スタッフ一同

2012年8月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)バブルス  
株式会社円昭HP



# 知識の泉

今号のテーマ  
“中古マンションの雨漏りの調査義務”



## ◆裁判事例

### 中古マンションの雨漏りの調査義務

東京地裁判決 平成13年1月29日

#### 《要旨》

中古マンションの「雨漏り」について、売主業者の調査に過失があったとして債務不履行による損害賠償責任が認められた事例

故意にXに報告せずにマンションを売却して損害を与えたことの損害賠償責任、不法行為責任があると主張し、提訴した。

失が存するものと認めるのが相当である。  
④したがって、YはXに対し、本件売買契約に伴う債務不履行により、Xが被った損害280万円を支払え。

### (2) 事案の経過

- ①本件マンションは昭和52年12月の建築であり、相応の経年変化があることは予想される上、一般に、雨漏りは補修工事によりこれを止めることができるから、直ちに、契約を無効とする要素の誤解が存在したとまでは認めるることはできない。
- ②Xは、遅くとも、内装工事を行った後にも雨漏りが生じたという平成9年6月には、隠れた瑕疵を知ったのである。除斥期間である1年が経過した後になって本件訴えを提起したので、すでに瑕疵担保を理由とする売買契約の解除権は消滅している。
- ③本件マンションには、従前から雨漏りが発生していた可能性が極めて高く、専門業者であるYがわずかな注意を払い、必要な調査を行っていたならば、容易に発見できたと認められるのに、雨漏り、水漏れを発見していないものとしてXに売却したのであるから、Yには、売主として、少なくとも過

### (3) 和解の内容

本件では、売主の瑕疵担保責任を問う期間が経過していたため、売買契約の解除は認めなかったが、物件の状況から、売主業者の調査が不充分であったことを認め、債務不履行による賠償責任を認めた。

なお、判例では、中古マンションに雨漏り等の重大な瑕疵があったとして、売主に対し、損害賠償等を命じた事例（東京高判 平成6年5月25日 判例タイムズ874号204頁）、売主が中古住宅に雨漏りがあることを知りながら、買主に秘して売り渡した場合は、瑕疵担保責任期間を経過していても、売主はその責任を逃れられないとした事例（札幌地判平成8年5月27日）等がある。

## コ・ラ・ム

### 対抗要件(たいこうようけん)

私法上の概念で、当事者間で効力のある法律関係が、第三者に対して効力を有するための要件をいいます。これに対して、当事者間で効力を有するための条件は「成立要件」といいます。

対抗要件は、権利によって異なります。例えば、動産に関する物件物譲渡の対抗要件は「引渡し」ですが、不動産に関する物権譲渡の対抗要件は「登記」となります。あるいは、不動産の賃貸借権の対抗要件をみれば、原則は賃貸借契約後にその物権を取得した者に対して「登記」とされますが、借地権の場合は「借地権者が土地の上に登記された建物を所有すること」、建物建の賃貸借権の場合に、その後建物の物権を取得した者に対して「建物の引渡し」という特例があります（借地借家契約については、権利の登記がなくても第三者に対抗できるということです）。

## お勧めの一冊

### 空き家急増の真実

#### 放置・倒壊・限界マンション化を防げ

著者:米山 秀隆

出版社:日本経済新聞出版社 価格:1,470円(税込み)

日本では2005年には総人口が減少しました。そして、まもなく総世帯数が減少に転じます。2008年の空き家数は757万戸、空き家率は13.1%に達します。そのため、昨今では空き家に対する対策が急務といわれています。本書は、人口減少社会、高齢化、過疎、建物の老朽化時代における空き家の動向にフォーカスし、空き家の実態、地域の取り組み、将来の展望、中古住宅の活用方法等、様々な角度から空き家を分析します。我が国が中古物件流通の活性化を推進するなか、これからの中古住宅の方向性を考えるために不動産、建設に関連する業界の方は必読の書です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1  
エコな生活スタイルを選択しよう

Challenge2  
省エネ製品を選択しよう

Challenge3  
自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4  
ビル・住宅のエコ化を選択しよう

Challenge5  
CO<sub>2</sub>削減につながる取り組みを応援しよう

Challenge6  
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031  
名古屋市昭和区紅梅町3-3  
TEL:052-841-2701  
FAX:052-841-4301  
mail@enshow.com  
<http://www.enshow.com>