

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第450回

【学生の目】

就職活動も終わり、海外の不動産取引、特に米国に関心が高まる中、不動産会社のアルバイトで多く遭遇する地中埋設物や雨漏りなど、売却後のトラブルに疑問を感じる。事前に分かれば回避できるが、トラブル予防に有効なインスペクションを検討する売主や買主は少なく、調査に立ち会うことはまれだ。米国のカリフォルニア州などでほとんどの取引で実施されるインスペクションが日本ではほとんど実施されない不思議の理由を考えた。



田地川 美祐

不動産学部4年

インスペクションの日米比較

日本では制度認知がまず必要

まず、米国では「買主注意せよ」の原則があり、意図した品質を持たない不動産を買った責任を買主が負う一方、日本では売主も一定の責任を負う。20年に売主の瑕疵担保責任は契約不適合責任に改正されたが原則に変更はない。米国では欠陥商品を買わないよう、買主は建築の専門家を雇って自衛する。米国でも民間業者が10年保証などの住宅保証を供給しているが普及率は低い。

た瑕疵保険の加入も増えている。しかし、保険の適用範囲が限定的で設備配管工事の不良による漏水、基礎・外壁などのひび割れでも構造に起因しないものは対象外である。調査項目を見直し、多くのトラブルに有用なインスペクションにすることも必要だ。



米国では日本と異なり買主の自衛意識が根付いている

次に、米国やフランスで80%を超えるなど海外では中古住宅の取引が多いが、日本は14.7%に過ぎない。日本で多い新築では建設後の機能不全は一般的に建設会社が補修する。新築とインスペクションはなじまないが、中古取引が増加している日本でもインスペクションの重要性が高まっている。売主の瑕疵担保責任に実効性を与えるために導入され

いたことがあるような気がする」のは買主の36.8%で普及には程遠い。国土交通省は、制度の認知度や理解の不足に加えて、買主からの調査希望は多いものの既存住宅状況調査技術者の不足や契約スケジュールの不適合等で実施に至らない点を課題としている。

インスペクションの普及には、まず、制度の認知が必要である。次に、

契約を急がされ、インスペクションしていたら手遅れになるといった雰囲気になる可能性が否定できない契約スケジュールの見直しが必要である。

【参考】インスペクションに関する意識調査（一般社団法人全国住宅技術品質協会）▽海外の住宅保証・保険制度等について（国土交通省）▽誤解するな。瑕疵保険（住まいの水先案内）

【教員のコメント】カリフォルニア州のインスペクションは、仮契約に合意後、売主は建物調査への協力義務を負うほか、他の買主候補者と交渉できず、調査結果に異常がなければ本契約に移行するなど買主が注意義務を果たす時

間と道筋を保証することで成り立つ。