

中古住宅売買における 瑕疵担保期間について

※この調査は、本検討会のために日経BP社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)
回答者プロフィールは参考2(P.4)を参照のこと。

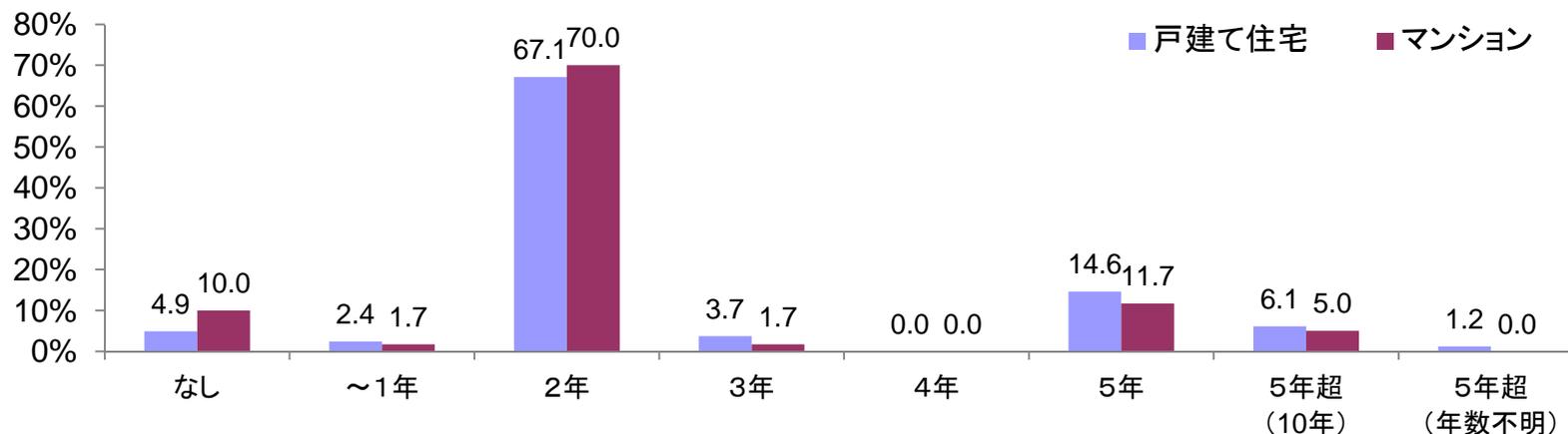
調査結果

集計ベースは中古物件の販売・仲介関与者126件。それぞれ無回答を除いて算出

A. 宅建業者（SPCを含む）が売り主の場合（自社保有物件）

[全体の約2割]*

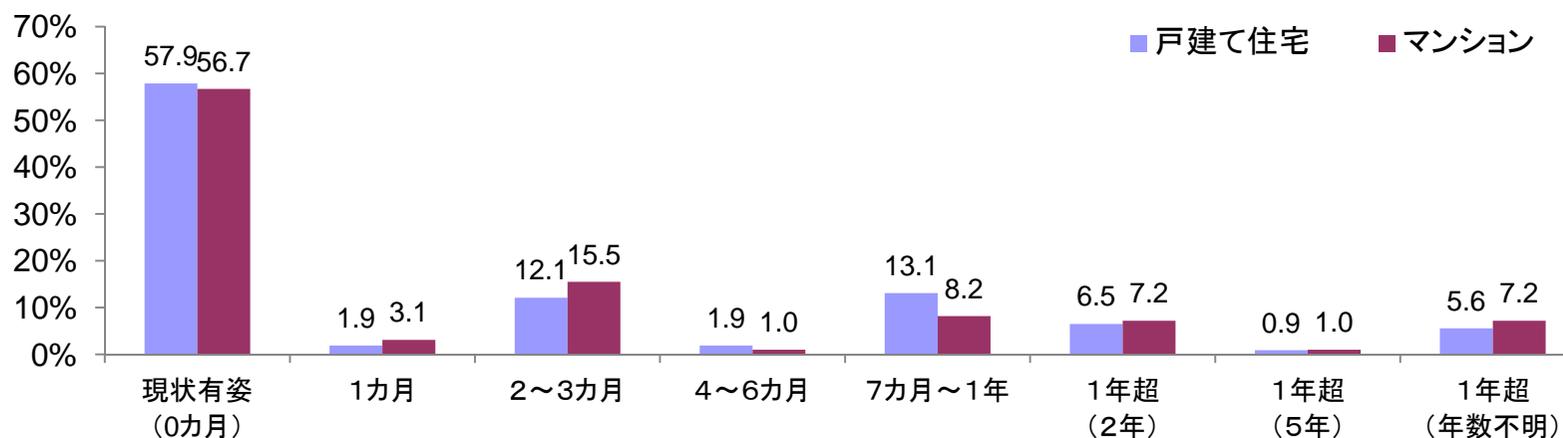
中古住宅売買における瑕疵担保期間は「2年」が戸建てで約67%、マンションで約70%あるが、5年や10年もある。なお、2年未満の回答は、売り主が宅建業者ではないものであった。



B. 宅建業者等以外が売り主の場合（仲介。自社保有ではない物件）

[全体の約8割]*

「現状有姿(0カ月)」が戸建てで約58%、マンションで約57%。その他多いのは、「2～3カ月」と「7カ月～1年」である。



※いずれも、瑕疵担保期間のほか、保証期間、無料アフターサービス期間等の名称で行われている場合を含みます。

* (財)不動産流通近代化センター「指定流通機構の活用状況について(平成22年度分)」契約形態別新規登録件数の推移より 2

(参考1) 瑕疵担保責任について

1. 民法（抜粋）

（地上権等がある場合等における売主の担保責任）

第五百六十六条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があった場合について準用する。

3 前二項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から一年以内にしなければならない。

（売主の瑕疵担保責任）

第五百七十条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第五百六十六条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

2. 宅地建物取引業法（抜粋）

（瑕疵担保責任についての特約の制限）

第四十条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第三項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

(参考3) 回答者プロフィール

【業種】	N	%
	126	100
工務店	38	30.2
住宅会社(全国展開)	6	4.8
住宅会社(地域限定)	24	19.0
リフォーム専門会社	0	0.0
設計事務所	1	0.8
ゼネコン/サブコン	5	4.0
建設コンサルタント	0	0.0
その他建設業	2	1.6
不動産仲介会社	27	21.4
デベロッパー	10	7.9
その他不動産業	12	9.5
その他の業種	1	0.8
無回答	0	0.0

【売上高】	N	%
	126	100
1000万円未満	3	2.4
1000万円～2000万円未満	6	4.8
2000万円～3000万円未満	3	2.4
3000万円～5000万円未満	4	3.2
5000万円～1億円未満	13	10.3
1億円～2億円未満	15	11.9
2億円～5億円未満	20	15.9
5億円～10億円未満	14	11.1
10億円～20億円未満	11	8.7
20億円～50億円未満	11	8.7
50億円～100億円未満	8	6.3
100億円以上	18	14.3
無回答	0	0.0

【従業員数規模】	N	%
	126	100
1人	3	2.4
2～3人	17	13.5
4～5人	14	11.1
6～9人	18	14.3
10～19人	19	15.1
20～29人	12	9.5
30～49人	10	7.9
50～99人	6	4.8
100～299人	11	8.7
300～499人	6	4.8
500～999人	2	1.6
1000～4999人	4	3.2
5000～9999人	2	1.6
1万人以上	2	1.6
無回答	0	0.0

【地域】	N	%
	126	100
北海道・東北	9	7.1
関東(茨城、栃木、群馬)	4	3.2
首都圏(東京、神奈川、千葉、埼玉)	40	31.7
東海(愛知、岐阜、三重、静岡)	27	21.4
北陸・甲信越	10	7.9
近畿	19	15.1
中国・四国	9	7.1
九州・沖縄	8	6.3
無回答	0	0.0

※実施期間:2011年01月21日(金)～2011年01月28日(金)