

第4回住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会 主な論点

1. 住宅の維持管理について

- 住宅を複数世代にわたって使用し、多くの既存住宅が流通する、住宅ストック循環型社会では、普段からの住宅の維持管理が重要。

特に戸建住宅では、計画的な維持管理があまり行われておらず、瑕疵担保責任期間である10年間を経過した住宅では、維持管理が行われていない場合、急速に劣化が進む恐れがある。

このため、戸建住宅の計画的な維持管理を促すことが必要ではないか。そのための仕組みとして、例えば、築10年超の戸建住宅を購入する際に、住宅購入者が従前の維持管理状況を確認できる仕組みが必要ではないか。また、維持管理の状況が取引価格や保険に反映される仕組みが必要ではないか。

- 分譲マンションにおいても同様の問題があるか。また、共用部分の管理など、マンション特有の課題は何かがあるか。

2. 既存住宅流通市場の拡大について

- 建物状況調査(インスペクション)は、既存住宅の売買の際に売主や買主が安心して取引できるために必要であるが、保険との連携など消費者の利益を保護するためにどのような取り組みが必要か。

- 既存住宅を対象とした住宅瑕疵保険の内容が充実してきているが、流通全体から見るとまだ普及が進んでいない。既存住宅の保険を普及させるためにどのような取り組みが必要か。例えば、保険が付保された良質な既存住宅が適切に評価されるよう関係主体の連携を促進すべきではないか。