

## 中古住宅市場とインスペクション

専修大学 商学部 教授 瀬下 博之

近年、欧米に比較して取引が低迷している中古住宅市場と、急増していると言われる空き家への対策として、中古住宅市場の活性化が叫ばれている。そして、そのような活性化策の一つとして、住宅のインスペクション（内覧調査）の重要性が指摘されている。この背景には、中古住宅の品質について、所有者である売り手はよく知っているが、買い手は十分な情報を有していないことが、中古住宅市場での取引の低迷につながっているという理解がある。住宅の品質について十分な情報を保有していない買い手は、売りに出されている住宅の平均的な品質は価格に比較して低い品質であると予想する。その結果、中古住宅の購入に慎重になるため、市場取引そのものが大きく減少するという市場の調整メカニズムが働くからである。このようなメカニズムは市場の逆選択メカニズムと呼ばれている<sup>i</sup>。この問題を緩和する手段としてインスペクションの重要性がしばしば指摘されてきた。

日本経済新聞の報道（2015年12月21日朝刊1面）によると、インスペクションを日本に根付かせるために、売買契約時の「重要事項説明書に住宅診断の項目を設ける方向で宅地建物取引業法の改正案」を国会に提出する方針であるという。具体的な制度についての説明はないが、聞くところによると、重要事項説明の際に、売り手によるインスペクション実施の有無と、インスペクションを実施した場合にはその簡単な結果を説明するような内容が検討されているという。

法律自体はインスペクションの実施を義務化するものではないが、このような情報開示が義務化されると、結果として、その実施を実質的に義務化するのと同様の効果を持つ可能性がある。これは「売り手がインスペクションを実施しないのは、品質が低いことを明らかにしたくないため」と買い手が予想してしまうため、インスペクションを実施していない住宅は購入してもらえないか、不当に割り引かれてしまうことになるからである。そのような状況を避けるためには、売り手は、住宅の品質診断を実施するしかなくなる<sup>ii</sup>。

これに対して、欧米のインスペクションは売り手側が実施するのではなく、買い手側が実施するのが普通である。これは欧米の中古住宅の取引ルールは、品質などについて買主責任が原則とされるからである。他方、日本での原則は、民法で売り手に瑕疵担保責任を求めていることから明らかのように、売り手が責任を負担するルールになっている。このために、政府の検討案も、売り手側に責任を求めて情報生産させる制度設計になっているのであろう。

懸念されることは、中古住宅の診断を売り手が求められてしまうとき、品質に少なからず不安を持っている売り手が売却をためらうことである。売り手は住宅が売却できなかった場合には、結局、自分自身でその費用負担を全て被ることになる。その場合には、はじめから売却すること自体をあきらめてしまうかもしれない。そうなってしまえば、空き家対策になるどころか、一層空き家を増加させることになりかねない。市場そのものも一層収縮してしまう。

インスペクションは買い手にリスク負担を求める英米の取引ルールの下では重要な市場インフラと呼べるものであるが、それを売り手に求めることには慎重である必要がある。買うことを前提に、その適切な価格付けのために品質を確認することと、売れるか分からない商品について、取引できるようにするために品質を確認することは、求められる役割からして違う。実際、イギリスは2004年にHIP (Home Information Pack) という売り主の情報提供制度を導入したが、売り主や仲介者の負担感から2010年には廃止されているという(国土交通省の『中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書』)。

従来から日本の民法の瑕疵担保責任については、個人間の中古住宅取引では、その免責や期間を短縮する特約を付けるなど制限的な利用が多かった。これらのことは中古住宅取引を活性化させるためには、買い手がリスクを負う仕組みの方が、売り手がリスクを負う仕組みよりも市場にとって適切である可能性を示唆している。

現在、民法は売買取引ルールも含めた改正が進められ、売り手の瑕疵担保責任は廃止される方向で議論されている。今回の民法改正は欧米の基本的な取引ルールに合わせようとする動きであり、売買取引における原則も買主責任への転換を、——本来は——目指していると考えられる。そのような中で、なお売り手にインスペクションを求めることは、この法改正の方向性にも逆行しているように思われる。

重要なのは民法の瑕疵担保責任の廃止を前提とした中古住宅取引の制度をデザインすることであろう。買い手が負担するリスクを適切に理解させ、契約前にインスペクションができる十分な期間や機会を設けたり、リスク負担能力が低い買い手のための契約後の対応策として住宅性能保険などへの加入を促すことなどである。それが容易に利用できる取引環境の整備こそ重要である。もちろん、その中で売り手によるインスペクションの方が効率的ならば、それが市場の中で自然と選択されてゆくことになるだろう。インスペクションの利用は市場形成の原因ではなく、結果なのである。

---

<sup>i</sup> Akerlof, G., (1970), "The market for lemons: quality uncertainty and the market mechanism," *Quarterly Journal of Economics*, 84, pp.488-500. を参照。

<sup>ii</sup> Grossman, S., (1981), "The informational role of warranties and private disclosure about product quality," *Journal of Law and Economics*, 24, pp.461-483.の議論に基づく。