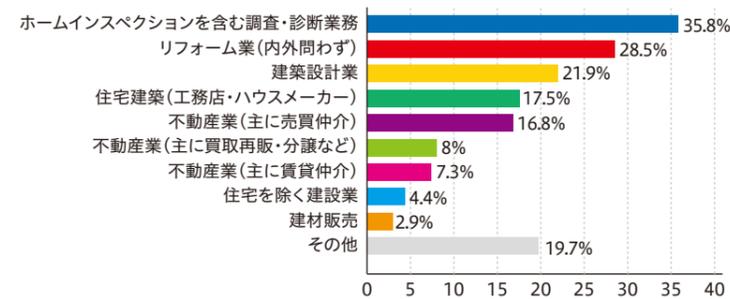


会員アンケートを元に分析 民法改正に関する緊急意識調査より… その傾向と対策

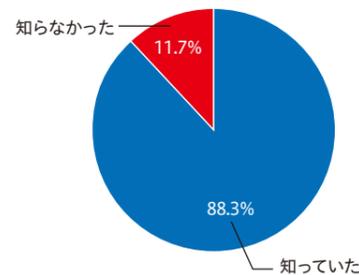
今年4月に施行された民法改正。これまでも当会報で取り上げてきましたが、協会では会員に対して民法改正に関する緊急意識調査を実施、3月末時点で134名の回答を得ました。本特集ではその結果を踏まえて、法改正に対する会員の傾向とその対策について考察していきます。

アンケート結果

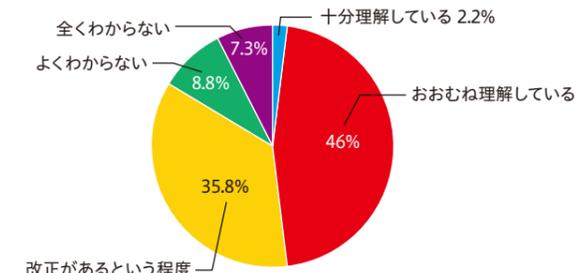
Q1 あなたの主たる業務は何ですか？
(複数回答可)



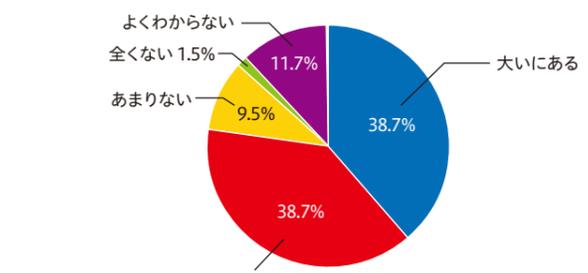
Q2 改正民法が施工されることを知っていましたか？



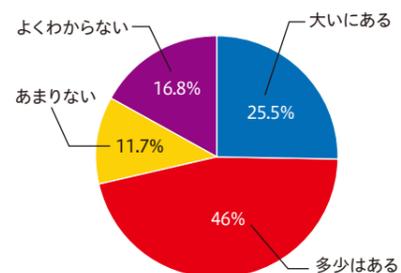
Q3 改正民法について、その内容をどの程度ご存知ですか？



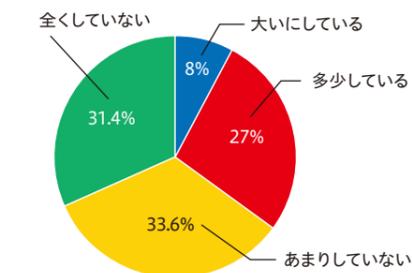
Q4 今回の民法改正は、[Q1]でお答えいただいたあなたの主たる業務にどの程度影響があるとお考えですか？



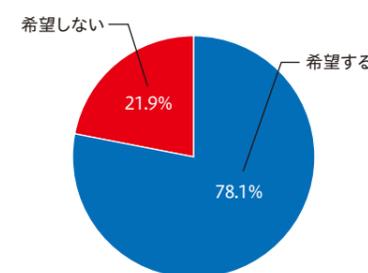
Q6 今回の民法改正は、ホームインスペクション業務にどの程度影響があるとお考えですか？



Q8 今回の民法改正に向けて、あなたの主たる業務、または、ホームインスペクション業務において何か準備をしていますか？



Q9 今回の改正民法がホームインスペクション業務に与える影響について、協会主催の研修開催など希望しますか？



Q5 あなたの主な業務にどのような影響があるとお考えですか？(任意)

- ①契約書・約款・契約について
 - 特約条項の詳細な記載が必要になることについて影響がある
 - 顧客への説明及び連絡、各種書類等への反映など
- ②説明責任について
 - 瑕疵の表現の仕方(現在知ってる範囲)
 - 契約不適合責任、危険負担、消滅時効による内容と、他仲介業者との調整に影響がある
- ③訴訟等リスクの増加について
 - 契約後や引き渡し後のトラブル増加
- ④ニーズの変化について
 - 不動産の売買において売主の契約不適合責任が問われることになるケースが増えることが予想されるので、事前の目的不動産の現状調査依頼が増える。また、昨年よりも調査依頼や問い合わせが現実的に増えている
- ⑤その他
 - いい加減な施工をしていると契約解除等もあるという危機感
 - 契約後の仕様変更要注意

Q7 ホームインスペクション業務にどのような影響があるとお考えですか？

- ①業務の質の変化について
 - 宅建業法による、建物状況調査の限界点について、ホームインスペクターの意義が明確にしやすい
 - 事前に分かる範囲での不具合事象についての洗い出しの必要性が高まる
- ②リスクの上昇について
 - 調査内容と実際に行う調査が内容が変わる可能性があることや、実際に現場に行って調査出来ない場合、また、報告書等に記載する内容など、確認できる範囲での報告であることを十分に説明しておかないと、後からトラブルになる可能性がある
 - インスペクションの見落としが怖い
- ③消費者の変化について
 - 消費者が今までの軽微事項も過剰に反応する
- ④ニーズまたは市場の変化について
 - 民法形成に伴い瑕疵担保から契約不適合へ切り替わり、売主側のリスクが増大するためリスク回避のための売主依頼インスペクションの増加が見込まれる
 - 見落としリスクによる、調査者の責任が今まで以上に高まる
- ⑤その他
 - 隠れた瑕疵と契約不適合の理解ができていない

Q10 [Q9]につきまして、どんな研修開催など希望しますか？(任意)

- ①改正点の明確化について
 - 中古住宅における契約不適合責任の範囲について。また再販物件における契約不適合責任の範囲について
 - 弁護士など専門家による研修会(理事などの講習会は不要)
- ②実務講習について
 - 見落としによる訴訟を回避するための、契約書ひな型とその解説
 - 契約内容や実例などを交えて、訴訟が起こった時の対処方法など
 - 責任が問われそうな工事内容について
 - 具体例を多く取り上げた内容
- ③リスクマネジメントについて
 - インスペクターとして行っておくべきリスクヘッジのための具体的な対策についてリスクヘッジの方法を学びたい
- ④業界展望について
 - 不動産業界の正確な現状と今後の展望について
 - 空き家対策への影響
- ⑤その他
 - Eラーニング等の遠隔地でも研修できる方法を期待する
 - ホームインスペクターを取得されている方々は、その他の不動産業務をされている人達も多くいると思われます。この団体が業界の情報を共有する事で、この業界の構造改革につながると感じています

総評

民法改正があった事は知りつつも半数がその内容については曖昧なまま。そして「何となく」不安ではあるが、何も準備ができていない

それが今回あぶり出されたインスペクターの実像のようです。Q2においては90%近い方が4月の民法改正について既知という答えでしたが、Q3で、その内容をどの程度理解しているかとの問いに「十分に理解してい

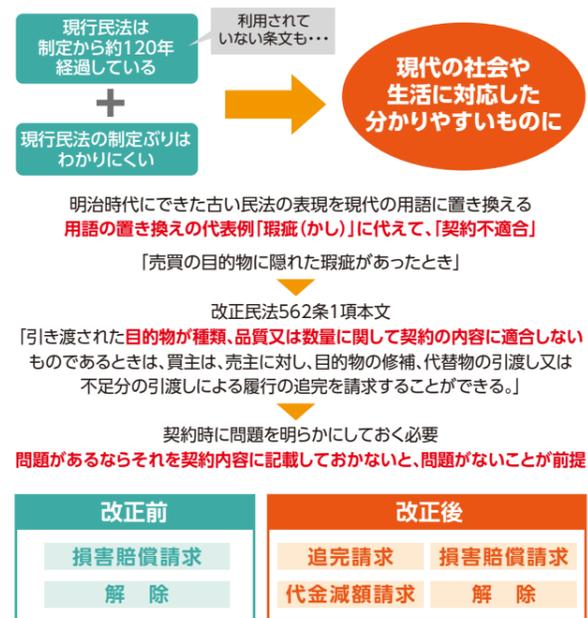
る」と自信を持っていえる方は2%。80%の方々が曖昧なまま。15%以上の方々は「よくわからない」と答えています。また、良く判らないが自らの業務に影響がありそうだと考えている方がほとんどです。

では、どのような対応が必要なのでしょう。栃木理事に傾向と対策をお聞きしました

4月改正民法の要点

瑕疵が契約不適合に変わり、そして契約不適合があった場合の請求内容が変わる

今回の民法改正で不動産・建築業界に最も影響ありそうなのが「瑕疵」という言葉が「契約不適合」という言葉に置き換わる事でしょう。「契約不適合」とされる契約の内容は「種類」「品質」「数量」に限定されます。またそれに伴い、仮に不適合があった場合に契約の相手先が請求できる内容も変わってきます。



不動産業界はインスペクションをどのように利用するか？

売主側の立場として、買取再販・売買仲介かわらず、不動産事業者が契約上のリスクヘッジとして取り得る方法が4点考えられます。

- ① 免責条項をたくさん設ける
(ノークレーム・ノーリターンを売却条件にする)
- ② 徹底的に調べてから、その内容を明示して売る。
若しくは修繕してから売る。
- ③ ある程度調べてから、「保証」「保険」などの対応にする。
- ④ 買主側が納得するまで自由に調べさせてから売る
(だから、文句の言いっこ無しヨ)

当面は、売主側も今回の改正民法の影響がどの程度まで及ぶか手探りで①のパターンが多くなると予想されますが、あまりにも免責条項が多いのは、そもそも売却物件として如何なものかという問題がありますし、今回の民法改正の趣旨である消費者保護の見地

からも望ましくなく、遠からず淘汰され、②若しくは③に移行するものと思われます。但し②の場合、売れるかどうか判らない物件を、売主側がコストをかけてインスペクションするという事は稀でしょうし、ましてやそれを売主側の費用負担で修繕してから売却するというのは売却価格に直接影響するため考えにくいケースと思われます。

となると、③のケースつまり、現行の既存住宅状況調査制度若しくは瑕疵保険を利用するケースが相当に増えるものと予想されますが、これらにも根本的な問題があります。

既存住宅状況調査(瑕疵保険)でトラブル続出の予感

ご存知の通り既存住宅状況調査は基本的に調査項目が「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」に限定され、その報告は不具合事象の「有無(あるいはその形跡)」を報告するもので「程度」を報告するものではありません。また、報告書の作成は既存住宅状況調査技術者(建築士)に限定され、その調査責任は当然ながら調査員にありますが、何故か買主に対する説明義務は宅建士が重説時に行う制度になっています。

取引の現場にいらっしゃる方はご存知の通り、実際の建物の不具合や契約後のクレームは「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」以外の多岐に渡ります。その一つ一つを運用上、大多数が売買契約と同時にされる重説で宅建士が、細かなニュアンスまで説明しきれるとは思えませんし、またどうしても売却前提のオーバーセールストークになりがちなのは容易に想像できます。そんな状態で売買契約が行われた物件で、引き渡し後に不具合があった場合、特に「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」以外で「種類」「品質」「数量」に齟齬があった場合、今回の改正民法では買主が売主に対して様々な形で請求権がありますので、当然ながら様々な形でトラブルが発生します。直接的には売主の責任ですが、売主が「斯様な請求をされたのは、そもそも不具合を見落とした、あるいは錯誤の報告をした既存状況調査技術者(若しくは説明を行った宅建士)にある」と予先が変わってくる可能性は大です。そのリスクヘッジの為に瑕疵保険があるのですが、これもそも

そも既存住宅状況調査と調査項目は同じなので、「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」以外で「種類」「品質」「数量」に齟齬があった場合には何の役にもたちません。

結局は買主主導の総合的インスペクションが有効

以上の通りケーススタディを行うと、結局は④のケース、つまり買主が総合的全般的なインスペクション(JSHIの推奨するインスペクション)を行う事を売主が承諾し、その上で、買主がインスペクション結果を確認し、多少の不具合は許容しながらも納得して購入する。という取引形態が、最も「誰も傷つかない」取引形態であると考えられます。我々はこの点を広く社会に知らしめるべきですし、それに業界や一般の方々が気づくのにさほど時間はかからないと思います。その時こそが JSHI型インスペクションを行っている我々の出番です。

インスペクターの払拭しきれない不安

但し、インスペクターの立場から考えた場合「見落とし」に関しては相当に留意しなければなりません。また、誤解によるトラブルの原因になりそうなのは、イン

スペクションをしていない部分(あるいは出来なかった部分)に関してのエビデンスが無いが故に「見落とし」と判断される事です。これらのリスクをヘッジするためには以下の項目に注意してください。

- ① インスペクション業務の契約時に何が出来て、何が出来ないのかを明確にし、書面に残す。つまり商行為の基本である「契約書を交わす」こと。
- ② 報告書において表現に注意し、少々の不具合で技術的には安全だと判断した場合でも、迂闊に「問題無し」などの文言を使用しない。
- ③ 様々な状況で見られなかった部分を明確にしておく事(Ex:点検口が無かったので小屋裏は確認してません。床下空間がh=250でしたので進入できませんでした)が大事です。

改正民法に関しては、今後様々な判例が積み重ねられ、現在は曖昧な部分も時間を重ねて明確になっていくと考えられます。ただ、先般施行された改正宅建業法(既存住宅状況調査制度)の時より、我々インスペクターにとって、本来のJSHI型インスペクションが社会に認知される機会と捉えたいものです。

住宅診断に役立つ機材の開発と販売

インスペクション 中長期点検

住宅診断用点検機材

お客様資産の適正価値を守るために!

高所点検カメラ たかみ君6

マルチ点検カメラ

小屋裏 外壁など

屋根 外壁など

誰でも簡単操作、鮮明な画質で記録出来ます!

お問い合わせ先 株式会社 イング

■本社 大阪府大東市太子田3丁目4番31号
TEL (072) 875-7331 FAX (072) 875-7333
■東京営業所 東京都品川区西五反田8丁目7番11号
TEL (03) 5496-1491 FAX (03) 5496-4877
■九州営業所 福岡県大野城市仲畑2丁目14番17号
TEL (092) 502-2232 FAX (092) 564-2022

ホームページ <http://www.ing-nl.com>