

平成30年 **3**月のきになる通信



「住宅の一生」30年 欧米の半分以下

- ・米国 66.6 年、英国 80.6 年、日本は 30 年。建築から取り壊されるまで「住宅の一生」を比較すると、日本は欧米の半分にも届きません。
- ・日本では、修繕しながら同じ住宅に住み続けるよりも建て替えを重視する傾向。
- ・2033 年には、空き家数は 2166 万戸に増加の予測。総住宅数の 3 割を占めるように。
- ・新築住宅は、2030 年度には 55 万戸になる予測です。
(2018 年 2 月 1 日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



分譲住宅地内の共有私道 補修、全員同意不要に

法務省指針

- ・法務省は、分譲住宅地内などで複数人が共有する私道について、全員の同意がなくても補修工事などができるように、必要なガイドラインを公表しました。
- ・民法は共有物について、形状を変える「変更」は全員の同意が必要、現状を維持する「保存」は 1 人が単独で可能などと定めています。解釈が明確ではなく、事実上全員の同意を得る運用になっていました。
- ・ガイドラインは、共有私道の一部が陥没して舗装を修復する場合、1 人の判断で工事ができると示しました。公共下水管の新設は、共有者のうち持ち分の過半数の同意が必要。
- ・共有私道の工事に補助金を交付する条件として、全員の同意を必要としている自治体もあるとみられ、ガイドラインを自治体にも周知します。
(2018 年 2 月 2 日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





住宅診断 - ホームインスペクション その14

瑕疵担保責任

- ・瑕疵担保責任とは、売買の目的物、つまり中古住宅に「瑕疵」があった場合に発生します。瑕疵とは「隠れた欠陥」のことです。欠陥が売買終了後に判明した際、買主が売主に対してその責任を求めることができるものです。
- ・民法では、買主は瑕疵があることを知った時点から1年以内であれば、売主に責任を求めることができます。
- ・中古住宅の売主が個人であれば、瑕疵担保責任を免除したり、瑕疵担保責任期間を引き渡しから3か月に短縮したりすることが可能です。ただし、売主が瑕疵の存在を知っていながら買主に伝えていなかった場合には責任を免れません。
- ・売主が宅地建物取引業者の場合は、瑕疵担保責任そのものを免除する特約や、瑕疵担保期間を短縮する特約はできません。期間については2年以上と宅建業法で定めています。
- ・売買した住宅が完成から1年以内でまだ誰も住んでいなかった新築住宅で、売主が不動産業者である場合、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」という法律が適用されます。範囲は耐力構造上主要な部分または雨水の侵入を防止する部分に限定されますが、売主は10年間にわたって瑕疵を是正する責任を負います。

(NPO法人日本インスペクターズ協会 ホームインスペクター資格試験テキストより抜粋引用)

