

2023年5月16日号

# 特集 これからの物件情報



## 目次

1. インспекション見直しへ 国交省 4つの観点から検討 .....3
2. 混乱ある「インспекション」 .....6  
日本ホームインスペクターズ協会 事務局長 栃木 渡

# インスペクション見直しへ 国交省 4つの観点から検討

## ■ 制度理解、実施効果の強化へ

- ・ “誤解、の解消も

# インスペクション見直しへ 国交省 4つの観点から検討

インスペクション(建物状況調査)のあっせんの有無に関する説明が義務付けられて5年が経過した(18年4月施行)。国土交通省は、5年間の施行状況を踏まえ、今年3月30日に第40回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会(中城康彦部会長)を開き、インスペクションについて「宅建業者の環境整備と実効性の強化」など、4つの論点で見直しを進める方針を示した。更なる制度普及を図り、欧米諸国と比べて6分の1程度と低い水準にある日本の既存住宅流通量の拡大や、売主・買主が安心して取引できる市場環境の整備の推進を目指す。

インスペクションは、同省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を「目視・非破壊」で調査するもの。建物のコンディションを把握した上で売買取引に臨めるため、「買主がより安心して購入の判断ができること」「購入後のリフォーム等の見通しが立てやすい」といった利点が期待される。その半面で、共同住宅の場合には住戸専有部分だけでなく共用部分も調査対象となることや、既存住宅売買瑕疵保険の検査とは別になる点など、消費者等にとっては分かりにくいといった課題がある。

インスペクションの実施・費用負担者の状況は各国で異なっており、売主義務とする国やほとんどが買主の実施・費用負担とする国もある。日本では宅建業法の改正により、宅建業者は18年4月以降、媒介契約締結時にインスペクション業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせんするといった対応などが求められることとなった。

施行後5年の動きを見てみよう。同省が消費者に実施した21年度の調査によると、同法施行前からのインスペクション実施率が増加。実施した消費者の約8割は「満足した」と回答した一方、実施しなかった理由では、「早く売買したかった」「費用負担を避けたかった」などの理由が上位を占めた。

他方、同省が宅建業者へ実施した調査(22年度)では、一律にあっせん「無」としている宅建業者は74.1%と相当程度存在する一方、8割超の取引であっせん「有」と示す宅建業者も一定数いることが分かり、取り組み状況は二極化している実態が浮かび上がった。あっせん「有」の宅建業者のほうが「不具合がないことが明らかになれば、売主・買主が安心して売買できる」や「事前に不具合が見つかることで後々のトラブルを避けられる」といったメリットや効果を多く感じている一方で、あっせん「無」とする業者では課題と感ずる項目が多い傾向もうかがえた。

特に、半数以上の宅建業者は「費用について売主・買主の理解を得ることが難しい」と受け止めており、制度の理解やインスペクション実施の効果が十分に浸透していない現状がうかがえる結果となった。

同部会の中で、同省不動産・建設経済局の三浦逸広不動産課長は「必要な制度として定着が進んでいる」と一定の評価を示し、「高額な不動産の売買取引に対して、戸建て平均7万円という検査が安心した選択の一助になるというバリューを示し、更なる定着につなげたい」と今後の取り組みに意欲を示した。

# インスペクション見直しへ

## 国交省 4つの観点から検討

### 制度理解、実施効果の強化へ

同省では、今後の見直しの方向性として、①宅建業者の環境整備・実効性強化、②インスペクションの意義・効果、③類似する調査・検査、④共同住宅という4つの論点を掲げている。

まず宅建業者によるあっせん拡大、制度の実効性確保のための取り組みだ。具体的には、「宅建業者があっせん『無』とする場合に、媒介契約書にその理由を記載すること」や「自治体ごとに宅建業団体と建築関係団体の連携を促進・支援」等の案を示した。また、費用に見合う効果や制度の理解・認知を宅建業者・消費者双方に浸透させるため、リーフレットなどを更新してインスペクションを実施しないことのリスクや、それを回避する効果を明確化する案を提示。更に建物状況調査と瑕疵保険の検査など、類似する調査・検査の効率的な実施の促進や、統一的な名称・呼称の使用についても今後の検討項目とする見直しを示した。

マンションにおけるインスペクションの実施拡大に向けては、共用部分については現在行われている既往の調査を活用し、専有部分のインスペクションと併せてその結果を活用する案も示された。

### インスペクション見直しの方向性案（国交省資料より作成）

論点	見直しの方向性案
①宅建業者の環境整備・実効性強化	○あっせん「無」とする場合、媒介契約書にあっせん「無」理由を記載。 ○自治体ごとに宅建業団体と建築関係団体の連携を促進・支援。
②インスペクションの意義・効果	○宅建業者が消費者に説明する際に用いることができる分かりやすいリーフレットを整備。 ○実施メリット強化の観点から、インセンティブの付与等支援策を検討。
③類似する調査・検査	○「既存住宅状況調査技術者検索サイト」を改修。 ○統一的な名称・呼称を検討。
④共同住宅	○共用部分について、大規模修繕に係る調査等の既往の調査に併せてインスペクションを実施し、その結果の活用を促進。併せて、有効期間の見直しを検討

### 「誤解」の解消も

同部会の委員からは、見直しの方向性についておおむね賛同を得た上で、「消費者への普及・啓発」「教育過程での不動産取引の理解促進に向けたアプローチの強化」「瑕疵保険とセットにした運用の推進を求める」といった意見も出された。委員の熊谷則一弁護士は「売主、仲介会社の一部には契約不適合の免責規定を入れておけば大丈夫という誤解があり、インスペクション普及の妨げになっているのではないかと指摘し、トラブル防止に向けた制度の一層の理解促進の必要性を示した。今後の見直しの動向に注目が集まる。

# 混乱ある「インスペクション」

日本ホームインスペクターズ協会 事務局長 栃木 渡

- **まずは概念の整理とチェック項目、技術的・工学的検証を**
  - ・次の宅建業法改正が国交省「本気度」の試金石に

## 混乱ある「インスペクション」

18年4月の宅地建物取引業法の改正から5年経過し、国交省ではこれまでの振り返りを行った上で、更に大きな改正の方向性が想定されているようだ。日本ホームインスペクターズ協会としては、いくつか注目している事柄もあり、それらについての所感を述べてみたい。

(日本ホームインスペクターズ協会 事務局長 栃木 渡)

### まずは概念の整理とチェック項目、技術的・工学的検証を

先ず特筆すべきは、類似の検査・調査によって混乱している「いわゆるインスペクション」についての呼称やその内容整理が行われそうである事。これについては諸手を上げて歓迎したい。

日本においてインスペクションという言葉と概念は、十数年前に当協会の理事長である長嶋が、日本で最初に唱えだし、13年6月の国交省「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の発表。その後、中古の長期優良住宅認定のための検査・民間事業者によるワンストップサービスとしての様々なR住宅制度に付随する検査、瑕疵保険加入可否判断のための検査、そして瑕疵保険検査の前捌きとしての既存住宅状況調査、その制度説明としての媒介契約時あっせん、国交省主導の安心R住宅制度に伴う検査等々がある。類似制度が目的や検査内容が異なるにもかかわらず、いわゆる「インスペクション」として括られてきており、そこに既存の耐震診断や建築基準法12条検査も加わり、関係事業者の混乱や誤解、当然に一般エンドユーザーの困惑の誘因となっていた。

そもそも、「ホームインスペクション」という呼称については、日本にその概念も無かった頃に、まずは商標登録して独占的業務にしてしまおうかという論議が協会内でもあったが、広く日本で概念を広めるためにという判断で商標登録を見送ったという経緯がある(念のため、現在ホームインスペクションは一般名詞となっており既に商標登録は出来ない)。その後、現在のように何でもかんでもインスペクションという状況になったのは、当時の判断が正しかったという自負はあるが、さすがにこれだけ類似行為が乱立し、それらがボンヤリとしたままインスペクションとして広まると、整理が必要とも考えている。

当協会においてのインスペクションの概念は住宅のコンディションについての情報提供をユーザーに対して行い、購入・居住・リフォームの判断に役立ててもらいたいというのが本旨であるので、人間で言うところの健康診断に近い。よって依頼者の希望や建物の状況によりチェック内容も自在に融通する。それに対し、ほとんどの「いわゆるインスペクション」と称している行為は、住宅のコンディションによって何らかの合否判断を伴うもので、概念としては「検査」でありチェック項目も必要項目として定まっている。

まずはこの辺りから概念の整理と、チェック項目やその技術的工学的子細の検討をスタートしてはどうだろう。現在行われている、宅建業法上の建物状況調査は「法定住宅検査」、瑕疵保険加入可否判断の場合は「瑕疵保険検査」と、相当にイメージも定義もスッキリする。

次にこれは業界震撼と言ってもいいのではないかと考えているのが「不動産共通IDの付与」の検討である。建築基準法によって新築された建物はその後、登記され流通から最終的には解体廃棄されるまでの間、様々な関連法規によって拘束されるのだが、今までは見事なほど縦割り行政の波に揉まれ、それにより生産性、効率が著しく阻害されてきたのは事実だ。

昨今のデジタル庁の新設、様々なIT技術の進歩により、DXに向け環境だけは整い、我々がエンドユーザー、業界のために「あったらいいな」というサービスが可能になりつつある現在、省庁縦断的に建物のライフサイクルに寄り添った共通基盤として、個別認識、同定可能なIDを発行するのは必然であろうと考える。マイナカードのような個人情報かひも付かず、なおかつインセンティブも付保しやすいために、ルールさえ決めてしまえば、関連法改正や制度設計もやり易く、普及もマイナカードより早いのではないかと。

## 混乱ある「インスペクション」

次の宅建業法改正が国交省「本気度」の試金石に

当協会では、設立以来「診断上手」という報告書保管システムを運用しており、そこには日本の住宅における不具合事象を具体的に相当数ストックしてきた。現在でも不具合事象の画像数は10万枚超存在しており、今後、IDのルールさえ決まれば、当然システム上でIDを付与、個々の建物における、ある時点でのコンディションが明確になり、将来的にいつでもアーカイブ参照が可能になる。

これは、まさしく日本の住宅の今の姿であり、これに昨今のIT技術を絡め臨床例として研究すれば、住宅紛争の抑止、住宅メンテナンス技術の向上、市場における建物資産価値の判断などに応用可能なはずで、その便益は計り知れない。

いずれにしても、次の宅建業法改正は国交省の「本気度」の試金石になりそうな動きと捉えている。



住宅流通促進のため、インスペクション制度の認知・普及は一層求められる



本資料掲載の写真・イラストおよび記事の無断転載を禁じます。

株式会社住宅新報

Copyright © JUTAKU-SHIMPO, INC. All rights reserved.

〒105-0001 東京都港区虎ノ門三丁目11番15号 SVAX TTビル 3階

 **住宅新報**