

いちょうレポート



No.166 2013年6月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允

TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

—既存住宅インスペクション—

中古住宅の売買取引は、木造は20年で償却する評価とし（耐用年数）、また建物を現況のままで行う取引として、購入者に建物の性能や構造についての説明をする制度にはなっていません。経済成長時代の建てれば売れる、20年で使い捨てる制度のまま、今日に至っています。一般の人は、高額な買い物にもかかわらず、建物に関する情報は整理されていないため、購入してから検査・修繕をします。しかし、投資会社やマンション業者が土地を仕入れる場合には、当然ですが、購入前に調査会社に依頼し、土地の汚染や地盤など詳細な分析をしてから購入の判断をします。

現在、耐震偽装問題を経て建築基準法は改正され、都内の既存ビルマンションの耐震化は法制化されました。この時代状況で中古住宅を購入する立場からは、第三者による建物検査の開示情報が要望されています。

1. インスペクション業務はじまる

インスペクション（住宅診断）とカタカナ語なのは、この業態が不動産先進国アメリカの制度からきているためです。実務において、新しい業態や発想の取組みは、必ず小さなグループから始まります。1999年、長嶋修さんは不動産業界、建設業界、国交省の対応の遅れているところを補うように、一般購入者側の視点で中古住宅マンションを購入前に住宅診断を行う会社を立ち上げました。購入する人達は、売る側の説明ではなく、自ら診断会社に依頼して建物に問題はないのか、あるとすれば何が問題なのかを知りたいのです。長嶋さんの試みは多く注目されて支持を受け、2008年には日本ホームインスペクターズ協会を設立しました。

2. ガイドライン発表

国交省は、6月に中古住宅の売買時に購入者が取引時点の状態、品質を把握できることを目的として、検査者の技術的能力の条件や検査項目のあり方をまとめた「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を公表しました。長嶋さん達の活動を評価し、業務の必要性を国が認めて関係者の意見を取りまとめ、ようやくこの業務が緒に就いたところですが、ガイドラインは、売買時に行われるインスペクションに関して、短期間で手続きが進められる中古住宅売買時の流れのなかで利用可能であることを基本としました。検査項目としては、①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの、②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの、③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの、です。留意事項として、①瑕疵がないことを保証するものではないこと、また、建築基準法への適合性を判断するものではないこととしています。

公正な業務実施のため、客観性や中立性の確保を目的としています。「自らが売主となる住宅については実施しない」「流通やリフォームに関わる事業者から便宜的供与を受けない」などです。コストや診断時間を配慮したため、限定的基本事項のみとなっており、いわば診断の最低条件です。個別案件では、さらに検査項目周囲のより高度な調査依頼が必要となります。

買主が自らの費用で選定する診断会社の第三者性を確保することがポイントです。不動産会社やリフォーム会社の、インスペクションに名を借りた無料調査による集客の動向があり、この第三者性が疑われています。業界には、このインスペクションを自社の販売に取込み、差別化を図る流れになっていますが、利害関係のない第三者に依頼することが重要であり、この方向でさらに明確な制度化があるべきと思います。