

いちょうレポート



No.186 2016年9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>

—インスペクション定着へ— (建物診断・検査)

業界の外の一般消費者からの消費者訴訟は一定の制度ができました。不動産についても、消費者意識の向上は不動産取引上のトラブルの増加につながり、新しい解釈、判例がその度に示されてきました。中古住宅取引で不安に思う買主がより詳細な建物、構造の資料を求めるのは当然のことと言えます。

これまでは、中古住宅では建物の価値をあまり認めずに、政策は新築に偏重したものでした。建物の性能も向上した今日、また膨大な空家数の問題もあり、中古住宅の活用へ視点を置かなければならないのです。レポート No.166 (2013年6月)で紹介した長嶋修さんが始めた中古住宅売買におけるインスペクション(建物性能や構造についての調査)業務の警鐘と提案は、認められることとなり、英米に遅れて制度として定着へ向けて宅地建物取引業法が改正されることになりました。具体的な行為規定については2年以内に施行されます。

こうした調査は売主により、中古マンションを購入するのに建築時の図面ぐらいしか判断する資料がない場合や、マンション業者が土地を仕入れる際の地盤や土壌調査で実務上、取引では既に実施されています。

1. インスペクションとは

国交省が策定した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」では、既存住宅のインスペクションを「一次的なインスペクション=既存住宅現況調査」「二次的なインスペクション=既存住宅診断」「性能向上インスペクション」の三つに分類しています。

一次的なインスペクションは、目視などを中心とした非破壊的な方法によって建物の現況を把握するための基礎的な調査です。基礎や外壁などにひび割れや雨漏りなどが生じていないか、建物の構造、安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化現象の有無について把握します。

二次的なインスペクションは、劣化が生じている範囲や不具合の原因などを把握するための破壊調査も含めた詳細な調査です。耐震診断などもこれにあたります。

性能向上インスペクションは、省エネやバリアフリーリフォーム、内装・設備工事など住宅の性能を向上させるためのリフォームを実施するときに利用する調査です。

今回の改正で想定されているのは、一次的なインスペクションです。

2. 売主の理解

この度の改正では、売却や購入の媒介契約時にインスペクション事業者の斡旋を希望するかどうかを聞いて、希望があれば斡旋をするというものです。混乱をさけるため、また理解を得るため、インスペクションは義務付けにはしていませんが、確実に必要不可欠なものとなっていきます。

一般に中古住宅の購入者は建物の質に不安を抱えています。そのためには仲介業者ではない第三者の専門家による建物構造に関するデータが必要です。売主が気づかなかった瑕疵が発見されることが多くあります。これらの調査報告を買主が理解することでトラブル発生防止になるのです。

3. 今後の方向

インスペクション業務の各事業者は既に稼働しており、現在、既存住宅検査、既存マンション検査に加えて、オプションとしてシロアリ検査、地盤点検システムなどがあり、工場跡地では必要に応じて土壌調査会社もあります。情報化時代の、今後の不動産取引ではインスペクション事業者の調査報告を提示することが標準となるでしょう。

国交省は、インスペクションと瑕疵に起因する損失を補償する瑕疵保険と連動させる方向です。売主、買主の安心感と取引の信頼性がより確保されることになるのです。

※瑕疵とは、本来あるべき機能・品質・性能・状態が備わっていないことをいいます。