

中古住宅の取引においては事前の住宅診断が必要とされる社会を目指して

「不動産取引市場におけるホームインスペクション」はどうあるべきか？をテーマに、日本ホームインスペクターズ協会理事長の長嶋 修が、「不動産流通市場活性化フォーラム」の委員と一緒に務めた不動産鑑定士の服部 毅さんと意見を交わした。

アメリカの中古住宅の取引実情にも詳しい服部さんは、アメリカ型のインスペクションをモデルにしながらも、日本流の仕組みが必要だと考えている。



司会:同協会理事長/大西倫加、執筆:住宅ジャーナリスト/山本久美子

「不動産流通市場活性化フォーラム」ではインスペクションの重要性に言及

——まず、委員をされた「不動産流通市場活性化フォーラム」でこういったことが話し合われ、それに対してどういった感想を持っているかをお教えてください。

服部:国土交通省では、2020年までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増の20兆円規模にするという「新成長戦略」を掲げています。その一環で、不動産流通市場の活性化を具体的に検討する場として、「不動産流通市場活性化フォーラム」を設置し、11年10月以降7回にわたる討議を重ね、12年6月末にフォーラムの提言をとりまとめました。

私個人としては、各委員がそれぞれ業界の垣根を越えて自由闊達に意見を交わしたので、実効性が伴えば、かなり期待できる提言にまとまったものと思っています。

長嶋:同じ意見ですね。かなりアグレッシブというか、先進的な提言が織り込まれているので、提言の内容がそのまま実行されれば、よい市場に変わっていくと思います。

——提言の中では、ホームインスペクションにかかわることも盛り込まれていますが、その内容を少しご説明ください。

長嶋:取引時点の建物の状況を把握するのがインスペクションですが、現状では様々なインスペクションが存在しています。そこで、インスペクションにはどういった種類があり、どういったメリットがあるかを整理して提示する必要があると感じています。提言のなかで「ガイドライン」を策定することが盛り込まれていますが、インスペクションの定義や注意点などが明確になるという点で期待しています。私自身も「既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会」の委員として参加していますが、昨年末から3回程度の検討会を行い、3月末ごろにはガイドラインを策定する予定となっています。

次に、日本の中古住宅は、建物の評価や診断をしないという前提で担保評価しています。これは、宅建業者も金融機関も同じです。そこで、「建物価値をどう担保評価に結び付けるか」という課題が挙げられています。この点は、服部さんがお詳しいと思いますが…。

服部:フォーラムの提言では「不動産価格の透明性の向上」が盛り込まれ、建物評価手法の見直しや査定への反映などが挙げられています。これは鑑定評価基準にかかわる分野ですね。

私は直接かかわっていませんが、土地・建設産業局企画課の鑑定評価指導室が中心となって、「建物評価の精緻化」を進めています。そのひとつに中古住宅の建物評価も入っています。これには、日本の不動産の評価が土地本位になっていますが、欧米のように収益還元法的な見方、つまり土地の上に何が載っているのか、それによってどういった利用価値が生じるのかに着目して建物の価値のとらえ方を精緻にしていかなければ、きちんとした不動産評価ができないという背景があると思います。

長嶋:住宅に限って言うと、建物の価値は20年~30年でゼロになってしまう、という前提を崩す考え方だと思うのですが、欧米ではどういった建物評価をしているのでしょうか？

アメリカでは事前に建物調査をしない中古住宅の売買はありえない

服部:アメリカの場合は、特に売買の市場では、耐用年数という考え方がありませんし、築年数も気にしません。取引の場では、インスペクターの方が建物をチェックして、「使える」「使えぬが継続利用に注意が必要」「取り換える必要がある」など大まかに3段階に分けてレポートをします。それに基づいて、買い手が納得して売買するという形になっています。

買い主にとっては、この先何年持つかというより、今どういう状況かが重要なのです。買い主は自分でホームセンターなどの材料を使って補修したり、専門業者に直してもらったりして、大切に使うことで資産価値を上げようと考えます。

長嶋:州によって違いがあると思いますが、インスペクションが行われるタイミングなどはどうなっているのでしょうか？

服部:私が視察にいったのはカリフォルニア州ですが、売り主と買い主が総論としていくらで売買するかが決まった段階、売買契約前の段階で、買い主側のインスペクションが入ります。インスペクターによる建物調査の結果に想定していなかったものがあれば、売買価格の調整もあります。その上で、契約ということになるのですが、アメリカでは住宅物件の売買にあたっては、契約書の中に、「買い主が購入する物件の物的状況は売り主あるいは売り主側ブローカーのいずれも保証するものではなく、このため専門知識を有するもの(インスペクター)による住宅診断を行い、その調査報告書を受け取るべきである」と記載されています。義務ではないですが、事実上の示唆だと思います。ですから、私が知る限りではインスペクションが入らない中古住宅の売買はないといっていいでしょう。

一方、私の分野である不動産鑑定については、売買についてのmust性はありません。ローンを借りる際に融資を行う金融機関から鑑定評価を取るよう買い主に示唆をすることはありますが、全額自己資金で購入する場合は全く不要です。しかし、インスペクションについては、全額自己資金であっても建物の状態が売買価格を決める肝になるので、取らないということはありません。

——インスペクターの責任が重くなりますが、インスペクターによる見落としなどについてはどういった対応がなされているのでしょうか？

服部:鑑定業者もインスペクターも同じですが、専門家が調査に基づいてレポートするものについては、専門家が調査義務

を尽くしたつもりでも見落としや過ちが発生する可能性は0ではないので、E&O(エラー アンド オMISSIONズ)インシュアランスという保険制度があります。エラー(誤り)=見たけれどジャッジミスをした、オMISSIONズ(省略)=見落としたことに対する保険を専門家がかけていて、事故が発生した場合は保険で補償するわけです。何件くらい起こりうるという過去の事例に応じて、年間の1事故あたりの補償額を設定しているようです。

長嶋:ヒューマンエラーだけでなく、目視できない部分で不具合があっても、補償されるのでしょうか?

服部:丁寧に調査をしても、物理的に調査しきれない部分もあると思います。調査しきれない部分については、保険の適用対象外というより、インスペクターの責任の範囲外なので、補償されないと思います。

不動産鑑定士とインスペクターの連携は適正な評価のために重要

——アメリカでインスペクションは売買価格決定の材料にということでしたが、鑑定評価はどのように活用されているのでしょうか?

服部:買い主が売買価格を決める際には、必ずインスペクションのレポート参考にしますが、売買価格を決めて契約しようというときに、それが適正な額かどうかをチェックするために鑑定評価を求めることがあります。中古住宅の鑑定評価の上でも建物の今の状況を重視するので、鑑定業者も独自に自分の知見などに基づいて建物をチェックします。ただアメリカでは、インスペクターと鑑定業者が連携を取り合うことがないので、建物の価値をどの程度反映できた評価額が出せているのかを疑問に思うことがあります。

そこで、日本の場合は、建物調査のプロであるインスペクターと連携を取り合うことで、きちんと建物の状態を反映した評価額を出すようにすべきだ、とことあるごとに言っています。

——インスペクターと不動産鑑定士の連携が重要ということですが、具体的にどういった連携が考えられるのでしょうか?

長嶋:例えば現在、不動産の鑑定評価を個人や金融機関から依頼されることはあるのでしょうか?

服部:地方であれば地域の金融機関が担保評価をするにあたって、地元の不動産鑑定士に評価書を依頼するということがあるかもしれませんが、相対的に売買に関して、鑑定評価書を取るニーズはほとんどないと言ってよいでしょう。

というのも、日本では売買をする際に売り主や買い主の仲介会社が、これまでの取引事例に基づいて適正な額を提示し、大体の価格水準が把握できるようになっています。また、鑑定評価書のレポートには1週間~10日間かけるケースが多いので、取引の中でそれだけの日数を要すると、タイムロスを生じさせるという問題もあり、時間と費用の面からニーズがないのだと思います。

金融機関の場合も、住宅ローンの保証会社が独自に査定をしていますので、あえて鑑定業者にレポートを取る必要を感じないのだと思います。

長嶋:しかるべき中古住宅は価値が落ちないという仕組みをつくる前提の下で、今後日本の場合、鑑定評価やインスペクションがどういった形で組み込まれるのがよいとお考えですか?

服部:これまでの住宅流通は、土地本位というか建物は20年~25年で価値がなくなるという見方だったので、建物の価値が重

要視されてきませんでした。今後の中古住宅流通の活性化のためには、建物が十分使えるということをまずは認識してもらうとともに、認識されたあかつきには資産性のある建物については価値を付けていくようにしなければなりません。

インスペクションや鑑定評価により、適正な建物価値が認められるようになると、総額としての住宅価格も上がるので、売り主は満足のいく取引ができるようになります。買い主も新築より安く買え、納得いった形で使える建物が利用できるので満足します。第三者のチェックが入るので、金融機関もローンを貸しやすくなります。国もストックが十分活用されるようになるので、すべてが上手く回るようになるはずですよ。

今後は各プレイヤーの役割の組み替えが必要になる

長嶋:服部さんのご提案としては、具体的にどんなスキームになるのでしょうか?

服部:肝は住宅ローンだと思います。まずはインスペクションのレポートがあって、それを買い主だけでなく金融機関も見ることによって、建物の状態について把握ができます。さらに、売買する住宅価格はいくらが適正なのかを鑑定業者がきちんとレポートを出すことによって、この価格ならこの程度まで融資できるという形で、今まで出せなかった融資額を出せるようになります。結果として買い主が買いやすくなるという、お金が回るようになる制度をシステムに組み込めればよいと思います。

長嶋:インスペクションのレポートが添付された鑑定評価レポートを根拠に融資額を決める、と金融庁が必須条件にしてくれるといいんですけどね(笑)。それから、中古住宅の売買に伴って、リフォームをすることが多いと思うのですが、現在はリフォームがなんら住宅価格に反映されていません。ここにも、インスペクションや

鑑定評価による適正な評価が必要だと思うのですが…。

服部:リフォームを投じた後の資産価値の測定がしきれないので、一部の金融機関では、リフォーム前の購入価格×120%というざっくりとした形で評価しているという話を聞きます。有望な市場と見ているからでしょうが、そこにきちんとした根拠を提示できれば、金融機関も安心して融資できることになると思います。

長嶋:私もまったく同じ考え方なんですけど、インスペクションには2種類あると思っています。第一が、買い主側が必要な情報を提供するインスペクションです。長く大切に住んでいけるかといった身近な情報を提供することになりますし、一般の方と接して伝達したり要望を咀嚼したりするので、コミュニケーション能力が必要になります。第二は、金融機関のために必要なインスペクションです。こちらは鑑定業者に提出するだけなので、形式的な評価をすればよく、コミュニケーション能力も必要としません。

服部:たしかに買い主にとっては、これから住む建物がどういった状況なのかの事実を知りたいので、インスペクションはとても重要です。金融機関については、融資額を実行するにあたって最悪の回収可能性や将来の担保処分価値も含めた、お手盛りでない第三者が適正に評価した場合の価格の把握が必要なので、鑑定士のレポートが重要になります。

長嶋:この仕組みを導入した場合のインスペクションの費用は、金融機関のためのものも含めて、買い主が負担すればよいと思っていますが、アメリカではどうなっていますか?

服部:アメリカでも、基本的には買い主が負担します。レポートを判断材料として金融機関は融資を実行するわけですが、レポートによって恩恵を受けるのは買い主なので、基本的に買い主

が負担することが多いですね。

長嶋:コストについて問題視する人は多いですが、長い目で見れば、買うときに負担をしても価値の落ちない住宅を手に入れば、売るときにも高く売れるという“行って来い”の関係にあるので、住み替えを促進する前提に立てば問題を感じないはずなのですが…。

服部:日本の場合は、買ってもらうためにコストを抑えるという発想になっているので、ある意味受益者負担や自己責任といった消費者教育も必要かもしれません。自動車であれば、買った後もメンテナンスをして車検もやって、売るときに少しでも高く売れるように掃除もするのに、もっと資産になる住宅については、メンテナンスをしようというマインドが薄い気がしますね。

——最後に、インスペクターに望むことなどのメッセージをいただけますか？

服部:中古住宅流通の活性化という観点から言えば、一番ポイントになるのがインスペクションであると確信しています。建物の状態を把握して、その結果に基づいて安心して取引ができる環境を作ることが大切です。そのためには、街のどこにもインスペクターがいるようになるようにもっと増えてほしいですね。さらに、日頃長嶋さんがされているように、個人消費者に対して、ここに気をつけたほうがよいですよといった、診断に留まらない情報発信をしていただきたいです。インスペクターがもっと身近な存在になれば、当たり前のようにインスペクションを入れるようになるでしょう。

我々不動産鑑定士も、インスペクターの方々とよりコミュニケーションを取るようにして、価格の査定といったところに反映されるように頑張りたいと思います。

長嶋:ありがとうございました。新築持ち家一辺倒からストック市

場を中心とした住宅市場に軸を置き、中古住宅の価値が落ちづらい状況を作ることが、内需経済とか生活文化にまで影響すると思っています。そのためには、鑑定士の方もそうですが仲介会社やリフォーム工務店といった既存のプレイヤーが、今の役割をこなしながら次の役割も同時に負っていくことが必要で、この5年か10年の間に劇的に変わっていきだろうと思っています。一緒に頑張っていきましょう。



中古住宅流通の
活性化のポイントは
インスペクションです
服部 毅
不動産鑑定士

しかるべき中古住宅は
価値が落ちないという
仕組みが必要です
長嶋 修
日本ホームインスペクターズ協会理事長



服部 毅

青山リアルティアー・アドバイザーズ
株式会社取締役

不動産鑑定士、宅地建物取引
主任者。日本不動産鑑定協会

「不動産鑑定業将来ビジョン研

究会Aチーム(新ニーズ発掘・産業組織改革)委員(2010～11年)、国土交通省「不動産流通市場活性化フォーラム」委員(2011年～12年)などを務める。国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」においては、「国内外における中古住宅の流通状況と中古住宅の価格構成要素に関する調査研究業務」についての補助事業を実施し、同検討会で調査結果を報告するなど担当した。