

特集【既存住宅インスペクション・ガイドライン、公表される】

インスペクションの共通認識と、消費者への認知を高める第一歩

2013年6月17日、国土交通省から「既存住宅インスペクション・ガイドライン」が公開された。日本インスペクターズ協会理事長の長嶋修も12年12月から、識者や実務者によって構成された検討会に検討委員として協力。ガイドラインが完成した今、長嶋があらためて、その目的、意義、役割などについて、策定の中心となった国土交通省住宅局生産課の伊藤明子課長に伺った。



国土交通省
住宅局住宅生産課 課長
伊藤 明子氏

1984年に京都大学工学部卒業後、建設省入省。建設省都市局、住宅局などを経て2001年に内閣官房都市再生本部事務局。2004年より国土交通省住宅局住宅総合整備課などを経て、2010年に現職。

中古住宅流通の促進を狙い、ガイドラインはあえて基礎的な内容に絞り込み

長嶋修 日本ホームインスペクターズ協会理事長(以下、長嶋):まず、既存住宅インスペクション・ガイドライン策定の目的と意義について、あらためてお聞かせいただけますか?

伊藤明子 国土交通省住宅局住宅生産課課長(以下、伊藤):近年、消費者の中古住宅に対する抵抗感が低くなってきた気がしています。2006年に発表された住生活基本法で住宅がストック時代に入ったと言及したことと、所得の低下傾向も背景にあるのでしょう。いわゆる“住宅すごろく”は郊外の新築持家で上がりではなく、そこに至るまでもさまざまな変化が考えられます。そういった状況に対応するためには、やはり中古住宅市場環境を整備して流通を促進することが大切。残念ながら、購入するに当たって、中古住宅は得度が知れず、消費者が未だに不安を感じていることは確かでしょう。

中古住宅は、売り手にとっては住宅という格好で蓄積してきた資産であり、買い手にとっては同条件の新築よりも安価に買える不動産で、本当は売買によって双方にメリットがあります。しかし、今はそれが流通に乗らず滞っている状態ですので、まず、フロー化することに社会的意義がありますね。流通を妨げる様々な障壁を解く手段が必要ですが、その中のひとつがインスペクション。つまり、インスペクションの役目は、流通を促進させ、国民が安心して中古住宅に向き合えるようにすることです。

しかし、これまで“インスペクション”は様々な場面での異なる職能の人が使っていて、定義があまりバラバラでした。先に述べた役目を実現するには、まずここでインスペクションに関わる人たちの共通認識を固めておく必要があると考え、ガイドライン策定に踏み切ったわけです。今回の

ガイドラインの目的と意義はそこにあります。インスペクションは基礎的なものから性能向上リフォームを前提にしたものまで多様ですが、共通認識を形づくりやすく、実践しやすくするためにもっともベースとなる部分をまとめました。

長嶋:では、当ガイドラインのポイントを教えてくださいか。

伊藤:安心して取引するために必要なことを決めるのはもちろんですが、普及できるようなものにするということがポイントです。“日本型”といいますが、日本の商慣行の実態も踏まえています。中古住宅の売買が成熟した諸外国では、売り手が情報開示を徹底し、購入は完璧に買い手責任です。しかし、日本の現状では、売買に関わる短期間で、多大な金銭的、精神的負担をしてまでインスペクションを依頼する可能性は薄いでしょう。だからこそ、今回のガイドラインではインスペクションの普及を第一に考え、一級建築士などの資格など関わる業種の縛りは厳しくしていませんし、リフォームなどの兼業についても想定しています。その代わり、徹底した情報開示や説明責任を果たすことが求められるといった内容を盛り込んだわけです。ただし、公平性の確保の観点からは、リフォーム業と兼業するケースでは、情報開示をしたうえで、無理な勧誘はしないという前提でインスペクションをするように明示するなど、安心な取引がなされることには配慮しています。

長嶋:当協会のルールづくりの際も、やはり同様の配慮を要しました。その辺の落としどころに、非常に共感します。

伊藤:ガイドラインをまとめる際は、バランス感覚が必要でした。普及しないと意味がありませんが、その一方で、消費者に安心感が与えられなくても意味がありませんから。それか

ら、もうひとつのポイントは、現状すでに動いている業務などの中で、やめるべきもの、最低限やるものを見極めることだったと思います。

長嶋:基礎的な内容なので、市場が成熟したり、プレイヤーが育つ3年から5年後には見直しが必要になりますね。

伊藤:今は、このベースをもとにインスペクションのスタートを切ることが目的ですから、先々には見直しがあつていいと思います。今後は、このベースがどのような制度とリンクして生かされていくかが重要ですね。たとえば、検査人が建築士であつて一定の研修を受けるなどの条件を満たした場合は、既存住宅売買瑕疵保険における現場検査を合理化するとか、その検査結果を住宅性能表示のベースに使うといったことなどが考えられるのではないかと考えています。さらに、金融機関のローン付けの根拠にできるという話につながってもいいかもしれません。

長嶋:私が会長を務めるさくら事務所には瑕疵保険、耐震診断もメニューにあるので、提携しているインスペクター全員が建築士の資格保持者です。

一般的なインスペクションと既存住宅瑕疵保険向け検査の一体化も

長嶋:現在、インスペクションを請け負う会社の多くは、売買時などの一般的な建物診断と、瑕疵保険向けの建物検査の双方を行っています。双方の確認項目はほぼ同様にもかかわらず、一戸の住宅であっても当初の建物診断と保険付保のための検査は別日ですし、保険法人との契約も別々。売買時の建物診断と、保険付保の建物検査が1回で終わると、瑕疵保険は普及するのではないのでしょうか。

伊藤:そこはスムーズにつながるようにしたいですね。具体的な制度設計はこれからつめなくてはいいのですが、うまく連携がとれるようにしたいですね。

長嶋:では、現在の仲介の仕組みの中で、消費者がインスペクションを希望した時に、活用しやすくするにはどうしたらよいでしょうか。

伊藤:インスペクションで評価されたもののほうが高く売却できる、といった状況が必要だと思います。特に売り主側がインスペクションを活用するケースですね、高く売却できたほうがありがたいわけですから。一方、買い主については、インスペクションの結果、価値があると分かればローン付けが有利になります。そ

伊藤:インスペクションが他の制度とリンクしていくには、新たにリンクされる制度側が必要とする資格などの条件を付与することにはなると思います。それぞれの制度の持っている性格上、仕方がないことではありますが、できるだけ連携をとることによって、検査人の学習範囲が無暗に広がってしまう、といったことが起きないように留意していく必要があると考えています。

長嶋:国が直接的、間接的に関わるような教育制度は考えていますか?

伊藤:研修というよりは講習会を実施して、各検査人の実績に反映していきたい。ただし、これは、瑕疵担保保険等の具体的な制度との接続がないと成立しにくいでしょう。受講のメリットがわかりにくければ、学習意欲は湧きにくいものですから。講習会は、住宅性能表示や今年度の手掛ける予定の長期優良住宅リフォームの基準などをからめた展開なども想定されます。こういった教育を通して、インスペクションのベースを育てていきたいですね。

のように売買が成立し、価格が上がれば仲介手数料も高くなりますので、仲介業の方々も受け入れやすくなるでしょう。

長嶋:最近、仲介案件で、国交省が策定したガイドラインがあると説明したところ、それまでインスペクションに反対していた仲介業者が一転、利用を決めた事例もありました。

伊藤:多少公的な雰囲気をもたせられたという意味でも、ガイドラインは意義があつたということかもしれませんね。

長嶋:最後に、当協会と会員にメッセージをお願いします。

伊藤:このガイドラインが完成する10年以上も前から、会員の方々がインスペクションに取り組まれてきたことに敬意を表します。国交省も今後、これをベースにさらに諸制度の展開を図る所存ですので、会員の皆さんが今までされてきたことに非常に近いとは思いますが、一層のレベルアップをしていただいで流通促進に結び付くようご協力をお願いします。中古住宅の売り手、買い手、社会にとって三方よしの世界に近づかずです。事業者にとっても、そうですね。一丸となって、目標に向かっていきましょう。

長嶋:本日は、ありがとうございました。