



日本ホームインスペクターズ協会  
理事長 長嶋 修

## 宅建業法改正で「インスペクション」の周知が本格的に始まる

協会の設立から今年で9期目、JSHI公認ホームインスペクター資格試験は今秋で第8回を数えます。試験に合格した認定会員で、現在も資格を保有している会員数も今春に1,000人を超え、最近ではテレビや雑誌などでも頻りに「ホームインスペクション」が取り上げられるようになってきました。当協会の長嶋修理事長に、2016年度からの展望について語っていただきました。

2016年度はホームインスペクションという職能にとって、契機になる1年です。

例えば宅地建物取引業法(以下、宅建業法)。現在会期中の通常国会に、改正法案が提出されています。これは不動産取引の媒介契約書を結ぶ際、あるいは売買契約前の重要事項説明の際などにおいて、インスペクションを受けた履歴があるかを説明する、あるいはインスペクションを実施する意向があるかを確認する、これ

らを宅地建物取引士(以下、宅建士)の法定義務とするものです(3ページ図版参照)。

要するに、不動産売買のシーンにおいて、宅建士が「インスペクション」を絶対に説明してくれる、という仕組みが新たに生まれるのです。このアナウンス効果には絶大なものがあるでしょう。

この法案は国会通過後、2年程度の期間を置いて施行されます。つまり2018年以降から本格化します。

この宅建業法にかかわるインスペクションについては、具体的な実施ルールが施行日までに決まります。私たちが国土交通省に確認した限りでは、この担い手であるインスペクターには資格要件が設けられる見通しで、国交省は現在、「一定の研修を受けた建築士」を軸に検討している模様です。

従来より、ホームインスペクションという職能は、何らかの国家資格に依るものではありません。ただし宅建業

法に基づく法定義務となる業務に限っては、建築士法に基づく有資格者、つまり建築士がその担い手になる、ということです。国の制度となる以上、これはやむを得ないものと私は考えます。

それでは私たち日本ホームインスペクターズ協会(JSHI)など民間団体は、置いてきぼりになってしまうのか——。そうではなく、むしろ役割は増していくのです。今回はそれをご説明しましょう。

### はん濫する「インスペクション」

まず申し上げたいのは、改正宅建業法は、「建築士ではない人がインスペクションをやってはいけない」と規定しようとしているわけではない、ということです。あくまでも宅建士の法定義務として説明・実施されるものに限ることなのです。

国交省は2013年、「ホームインスペクションガイドライン」を公表し、日本社会において望ましいインスペクションのあり方を示しました。このガイドラインに沿う限り、引き続き、建築士以外のインスペクターの活躍の場は途切れません。インスペクションは、宅建士に紹介されなくても、エンドユーザーから依頼があれば業務を実施できるからです。

国の制度などが整備され始めるなか、いま「インスペクション」という言葉は混乱をきたしています。宅建業法以外にも、既存住宅瑕疵保険の検査、長期優良化住宅リフォーム事業に基づくインスペクション、果ては売主の瑕疵保証義務もインスペクションだと。今はなんでもかんでもいっしょくたになってしまっている。

いろいろな業界のプレイヤーが、それぞれの体温やスタンスでインスペクションという言葉を使おうとしている。「インスペクション」は今、黎明期を過ぎて、「混沌期」に入ったところのように映ります。日本ではこれから、インスペクションという言葉がはん濫し、認知度が上がって、普及していく段階にあるわけです。

これから何が起きるのか。すでにインスペクションが社会システムの一端を担うインスペクション先進国では、何の挫折も味合わず、真っ直ぐの道を歩むようにこの職能が一気に普及したとお思いでしょうか。そんなはずは

ないのです。

イギリス、アメリカ、カナダ、オーストラリア。これらの全ての国において、インスペクションが普及していくときには、それなりに社会問題が巻き起こっています。「インスペクターが不動産業者から仕事をもらおう」という構図が生まれると、必然的に「この文言を削って」という指示をインスペクターが断れなくなる。結局、下請けと元請けのような関係になってしまうので、そんなことはできませんとインスペクターが断れば、次から仕事がこなくなってしまう。

日本も無策のまま普及を進めていけば、まず間違いなく、同じことが起こります。

### 本来の意味に立ち返る時期に

2008年にJSHIを設立するに当たり、私たちはイギリス、北米、オーストラリアなど海外の事例を一通り調べました。イギリスの中古住宅市場は、日本よりも80年から100年は進んでいます。「サーベイヤー」という、建物を調べたり評価する人たちの地位がものすごく高いんです。これは国家資格なので、ある意味でがんじがらめな権威的なものになってしまっている側面はありますが、敬意を払われ、孤高の立ち位置を保っています。

アメリカの住宅市場は、日本より20年から30年進んでいるでしょうか。以前は国家資格に相当する制度もあつたんですが、定着しませんでした。

一方、アメリカでは民間団体が発展していきました。大きく4つのインスペクターの協会があり、最大の規模を有するがASHI(American Society of Home Inspectors)というNPO法人。約6,000人のインスペクターが登録しています。

現在、アメリカでは、インスペクターをマッチポンプ化させない対策として、不動産業者がインスペクターを紹介することを禁止している州が増えています。あるいは、紹介しても構わないけれども、3人くらいのリストを提示するように、としている州もあります。民間団体と連携し、そうした「ホワイトリスト」を提供する方法になっています。買主が自分で選んだインスペクターに依頼することが大事だ、という考え方でですね。

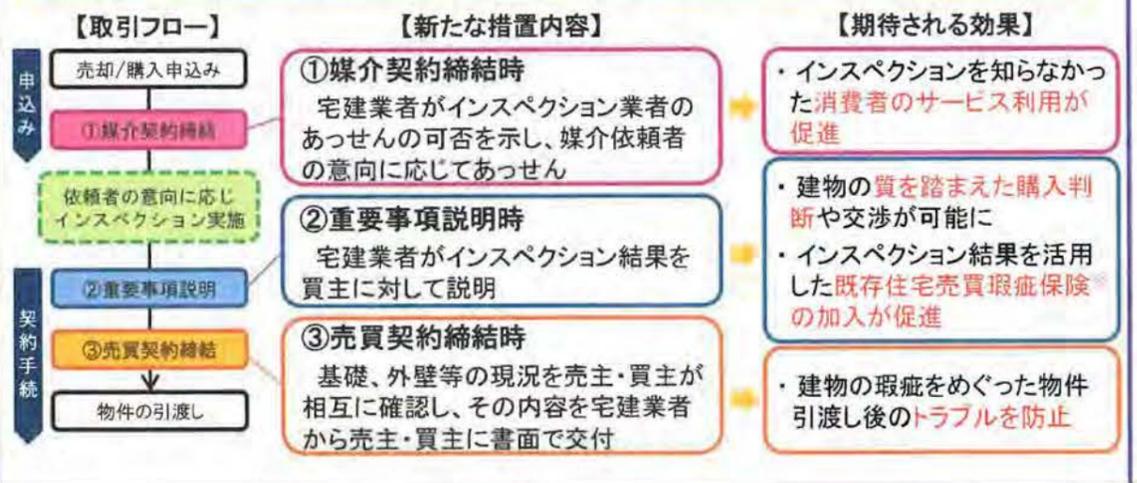
## 改正宅建業法の説明資料

(資料：国土交通省)

## 1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- ▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。
- ▶ 一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)※の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



オーストラリアもアメリカと全く同じ。不動産業者とインスペクターとの癒着が社会問題になって、買主がインスペクターを選ぶという、アメリカと同様の構図に置き換わりました。

それでもなお、アメリカでもオーストラリアでも、未だに不動産業者とインスペクターとの癒着は、やはり起きていますね。各国のネット掲示板を覗いてみると、「まともなインスペクターの選び方はどうしたらいいでしょう?」とか、そんな相談がよく書いてあるんですよ。それに対して「自分で選ぶのが大事ですよ」って回答が付く。それが繰り返されている。

結局、そういうことなんです。他国の事例、歴史も踏まえて考え進めれば、買主の側から、客観性、第三者性を持って向き合う、そういう職能が必要なんです。

こういう立ち位置を標榜している団体は、日本において私たちJSHIを置いて存在しません。日本では普及度合

いに地域差がありますから、必ずしも「第三者性」を原理主義的に掲げるのは難しいかも知れない。それでもなお、公平な立場を貫くという高い目標を掲げておくことが、最終的には自分にとっても市場に対しても良いことになるはずなんです。

私たちが常に申し上げているのは、なるべく依頼者と一緒に現地に行って、建物の現物をみながら説明をする、アドバイスをすることです。診断書という書面だけでは得られない情報が、対面説明にはあるのです。これに対して、例えば瑕疵保険検査などでは、ただただ淡々と検査して、報告書を出して、それで終わり。私たちが目標とするホームインスペクションの姿とは違います。私たちの目標は、いうなれば依頼者の方への教育啓蒙という要素を多分に含んだもので、ASHIでも全く同じ方針を掲げています。

依頼者の方々は、住宅を買ったあとは所有者になりま

す。所有者が建物をどれだけ愛して大事してくれるかによって、建物の寿命は大きく変わります。

インスペクションという言葉はこれからますます普及していくでしょう。しかしその過程で必ずと言って良いほど、不動産業者との癒着が横行したり、技術的に未熟な人が診断をして問題になったりということが起きてしまう。それらの状況をいかに回避していくか――。

私たちJSHIには、業界の羅針盤としての役割が求められているのです。

民間団体として私たちに何ができるのか。JSHIの活動の社会的価値は、宅建業法の改正でむしろ高まっていくことがわかりただけではないでしょうか。先程申し上げた国土交通省の「インスペクションガイドライン」は、私たちの意見をほぼ取り入れていただいてまとめたものです。そこでは客観性とか第三者性がとても大事ですよ、とうたわれた。私はこのガイドラインを特に重視していきたいと思っています。

JSHIの特色は何より、試験が他よりも相当難しいということ。さらに各エリア部会で勉強会、実地研修をやっていますから、周囲の人たちとスキルアップできる。例えば1日の講習で発行される資格の団体などとは、集団の質が大きく異なっていると思います。

## 古いほど高付加価値が「当たり前」

イギリスでは物件の売り出し図面に築年数の表記そのものはありません。むしろ、古ければ古いほどその旨をデカデカと書いてしまう。アメリカには一応、築年数表記はありますけれど、築30年、築50年という程度では誰も気にしない。むしろ相応の時を経た建物として、「レンガ造りの住宅は味わいがある」などと言ってビンテージとして扱われます。

日本でもこれから10年、20年と時代を経るにしたがって、良いものはどこまでも良いのだと、認められる状況に必ずなる。私はそう確信しています。日本では、高度経済成長期に形成された、新築至上主義とも言える異常な状況が長く続きました。その異常さが徐々に元の姿へ戻っていくのです。何しろ第二次世界大戦以前における現在の東京都内の持家率は10%程度だったのです。

人々の価値観を変えていくためにも、ホームインスペクターの存在は欠かせません。市場が新築から中古へ切り替われば、自ずと既存住宅の診断が重要になってくるからです。築何年だけれども、修繕によってあと何年くらい持ちそうなのか、次の点検や修繕はいつ頃必要で、費用はそれくらいかと、そんな中・長期的な見立てさえできれば、建物の築年数はいずれ関係なくなります。

日本で今、全国的な社会問題になっているのが、いわゆる空家問題です。新聞、雑誌、TVなどメディアからの取材でもとりわけよく質問を受けるようになりました。総務省の発表によると、2013年段階で13.5%の空家、820万戸の空き家が存在しています。これからも増える一方でしょう。

空き家対策法が施行されはしましたが、あの法律は「特定空き家」、つまり崩壊寸前だったり犯罪や火災が起きそうだったりする迷惑空家への対処ですから、820万戸の空き家全てには対応できない。建物が空き家にならないようにするという、最も重要な予防の観点が抜け落ちています。

ここでもインスペクターは重要な立ち位置を占めます。例えばこれからの都市計画において行政ときめ細やかに連携する、所有者と空き家活用の方策をともに考えるなど、役割の一端を担うのではないのでしょうか。再び発生した大地震により、耐震性の不安もより増えています。身近なアドバイザーの必要性は高まっています。

私が各種メディアの取材に積極的に応じているのには、少しでもホームインスペクションという職能が知られて欲しいという想いもあります。JSHIの理念「人と住まいのより幸せな関係を追求し、その思想を世の中に広めること」が、間接的にでも知られて欲しいと願っています。

宅建業法の改正までに、私たちが味方につけるべきは何よりもエンドユーザーです。あちこちでインスペクターの皆さんが情報を発信し、自分たちの存在をアピールして欲しいと思っています。自らの旗を掲げ、存在を示すことから、様々なことが始まるのですから。

(談)