

協会理事長よりごあいさつ



中古住宅取引の際にホームインスペクション(住宅診断)について説明することを義務付ける「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が国会を通過、早ければ2018年度から施行される見込みとなりました。これにより、売主・買主とも必ずインスペクションの存在を知ることになるのは大変良いことです。しかし、いくつか懸念も残ります。

第一に「売主主導のインスペクションが機能するのか」ということ。米国ではかつて、インスペクターと不動産業者との癒着が問題となり、州によっては「不動産業者によるインスペクターの紹介は禁止」に。オーストラリアでもやはり「売主のインスペクションは虚偽が多い」と問題になり、買主がインスペクションする仕組みを創設。英国でも同様に買い手がインスペクションを依頼しています。インスペクションはあくまでも、買い手が選んだインスペクターが行うのが望ましいのです。

第二に「買い手はインスペクションの存在を契約当日に知る」ということ。買主との媒介契約は多くのケースで実務上、契約当日に締結されます。この段階でインスペクションを知っても無意味です。

第三に「インスペクションの結果を説明するのは宅地建物取引士である」ということ。客観的で明確な説明が望めないのは自明です。

第四に「国に瑕疵保険を推進したい意図が見える」ということ。瑕疵保険はあくまで万が一のためのもので、保険がついているから建物が長持ちするわけではありませんが、この点について、実際の取引の場で誤解を生むよ

うな説明がなされる可能性は高いでしょう。

私見ですが、今回の宅地建物取引業法(以下、宅建業法)の改正に伴うインスペクションは思うほど機能しないか、機能しても諸々の問題を生むことになると予想しています。

「宅建業法上のインスペクションを行うのは建築士である」といった定義について、不安をお持ちの方もいらっしゃるのではないのでしょうか。この点について誤解もみられますが、国は何も「建築士以外のインスペクションを否定しているわけではない」のです。「宅建業法上で説明義務があるのは建築士であり、一定の講習を受けたものである」というだけです。つまり、それ以外のインスペクションは、説明対象外であるということ。わざわざこうした仕切りにしているのは、国は何か問題が発生したら処分する必要があるため、処分するには国家資格者を対象とせざるを得ないためです。

当協会公認資格試験は、米国同様、建築士の資格がなくても受験できます。これは例えば、建築士の資格を持たない、建物の劣化や修繕に詳しい地域の工務店の方を排除しないためです。

また当協会は、主に買主の側からのインスペクションを、そして現地には買主も同行するといったスタイルを推奨しています。インスペクションの世界では、今回の宅建業法改正で様々なビジネススタイル、モデルが乱立することが予想されますが、私たちは私たちの理念・スタイルが、今後の日本の人と不動産の関係にとって最もふさわしいのだと信じ、王道を進みたいと思います。

特定非営利活動法人 日本ホームインスペクターズ協会
理事長 長嶋 修