



日本ホームインスペクターズ協会

梶木 渡 理事

日本ホームインスペクターズ協会

田中 歩 理事

既存住宅状況調査技術者講習制度にもの申す！ わたしたちが今後歩むべき道とは？

宅地建物取引業法(以下、宅建業法)の一部を改正する法律が昨年6月に公布されました。そのうち、建物状況調査(インスペクション)に関する規定の施行期日は来年4月1日と定められています。施行後、既存住宅流通市場を取り巻く環境はどうなっていくのでしょうか。ホームインスペクション(住宅診断)と不動産仲介、それぞれの業務に日々携わっている、日本ホームインスペクターズ協会(以下JSHI)の理事二人が読み解きます。

田中 今回の宅建業法の一部改正(以下、改正宅建業法)は、認定会員をはじめ、JSHI公認ホームインスペク

ター資格試験の受験を検討中の方も注視していることと思います。いったい何がどうなるのかと。

梶木 昨年12月28日に国土交通省(国交省)が発表したリリースに「既存住宅の流通市場を活性化し、安全な取引環境の整備を図る」とあります。歓迎すべきことです。理事長の長嶋が本誌冒頭でも述べているように、施行の前後で「インスペクション」という名称が流布するのは間違いないですから。

田中 改正宅建業法に関する事務局への問い合わせも増えているそうです。

梶木 ただ、国交省がいう「建物状況調査」の後ろに、

インスペクションという横文字をカッコ書きで入れたのは、安易なネーミングです。今では一般化したリノベーションという造語を意識したのかもしれませんが。

インスペクターとはどのような職能か

栃木 いわゆる中古の住宅診断に関しては、平成25年に国交省が発表した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」がありましたが、あくまで目安。宅地建物取引士(宅建士)という国家資格者の業務の中に、インスペクションという行為が関与する余地が生まれたことは、業界にとって一歩前進と言えます。

田中 その一方で混乱も。国交省は、建物状況調査の従業者への体系的な研修のガイドラインを設けて、実施は民間に委ねました(下図版の3)。今日で言う既存住宅状

況調査技術者講習です。現時点でJSHIは講習機関に名乗りを上げていないことから、会員から住宅診断が一切できなくなるのか、講習を修了しないと違法行為になるのかといった、誤解に基づく問い合わせが入っています。

栃木 そもそもホームインスペクターは昔も今も国家資格ではないし、施行後もそう。確かな腕と知識さえあれば、住宅診断は誰にでもできる。建築士の資格も不要です。ちなみに建築士法で定めているのは、建築士が建築物に関する調査もしくは鑑定を行う場合は地方自治体に事務所登録をしろという登録の義務を定めたものであって、建築物の調査・鑑定の資格要件を定めたものではありません*1。

田中 不動産鑑定士のように、建物の鑑定評価の独占的権限を建築士に与えてはいないのですね。

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要

背景 ○我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。○既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

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

【取引フロー】	【新たな措置内容】	【期待される効果】
申込み 売却/購入申込み ①媒介契約締結 依頼者の意向に応じインスペクション実施	①媒介契約締結時 宅建業者がインスペクション業者のあつせん可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせん	・インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進
契約手続 ②重要事項説明 ③売買契約締結 物件の引渡し	②重要事項説明時 宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明 ③売買契約締結時 基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付	・建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に ・インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進 ・建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止

※ 建物状況調査(インスペクション)
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険
⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修繕費用等を保証する保険。

○成果指標
・既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5% (H26) ⇒ 20% (H37)

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済
不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修
業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

4. 施行期日
○ 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
○ 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

資料:国土交通省リリース 宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成28年法律第56号)



栃木 渡 理事

日本ホームインスペクターズ協会



田中 歩 理事

栃木 その通り。今回の改正宅建業法であつせんされたインスペクションができるのは建築士ですけれども*2。

田中 その業法改正ですが、来年4月から宅地建物取引業者(以下、宅建業者)は媒介契約を結ぶ際、建物状況調査を実施する者のあつせん可否を明示し、あつせんした場合には宅建士が重要事項説明を行う際に建物状況調査の結果の概要等を説明しなければなりません。

栃木 そうです。そこから先、建物の状況調査(インスペクション)の依頼を請け負えるのが、既存住宅状況調査技術者講習を修了した者になる。この講習機関にJSHIはどうして登録しないのか。これから私たちが話すことをお読みいただければ、ご理解いただけると思います。

既存住宅状況調査技術者講習制度の背景

田中 現在、講習実施機関として複数の団体が登録しています*3。うち2団体では新規講習と移行講習が用意され、どちらも建築士の有資格者でないと受講できない。

栃木 おかしな話です。それに、既存住宅売買瑕疵保険に入れるかどうかを検査する資格である「既存住宅現況検査技術者」と混同して、実にややこしい。

田中 今回の講習制度の創設について、国交省が今年2月3日にリリースした公式文書には「既存住宅売買瑕疵保険の活用等とあわせて」とありますよね。つまり、この制度の背景には、いわゆる中古の住宅市場が思うように活性化しないのは、商品としての価値に不信があるから

だと。それは事実としても、不信を解消できるのは保険であるという考えが、国交省にはあるようです。

栃木 それが「消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備」だとしても、はたして思惑通りにいくかどうか。

田中 同感です。既存住宅売買瑕疵保険を生命保険で例えると、AとBとCの症状が出たら適用されますけど、全く違う症状が出たら何も保障されない保険ですから。

栃木 保険に加入するための検査項目じたい、私なんかには言わせれば限定的。だから、既存住宅現況検査技術者の資格は、ちょっと乱暴な言い方をすると、住宅診断全般について深い知識がなくとも取得できてしまう。対して、JSHIの公認資格試験は、不動産取引流通や倫理も含めて4つの領域から出題され、それぞれで平均点をクリアしないと合格できない。目視の範囲ながら、家全体を診ることができる「住まいのお医者さん」の育成を目指す私達とは、そこが大きく違うのです。

田中 さらに言うと、申請して必ずしも入れる保険ではない。私も何度か申請したことがありますが、加入するための簡易な診断は行ってみたいけど加入できませんという結果が出る可能性が相当に高い。

栃木 ならば、保険には最初から入らない前提で、目で見える範囲でいいから家全体を詳細に診断して、傷んだところがあれば修理する費用に回しましょうという判断になりますよ。



栃木 渡 (とちぎ・わたる) 氏

1957年札幌生まれ。札幌市内設計事務所勤務の後、1990年に現在の株式会社北工房設立、同代表取締役。林野庁施設、自動車販売店舗、住宅などを設計。2010年より、一般社団法人リノベーション住宅推進協議会理事、当協会協会理事を歴任。現在、北海道内におけるホームインスペクション、リノベーション普及に注力した活動を展開中。

田中 私も、お客さんにそう助言することが多いです。

栃木 私の事務所でも、過去に何度か「いくらなんでもこれは買わないだろう」と思うくらいポロポロの診断結果が出たことがあります。そこで買うのを諦めた人はいませんでした。そうですか、では修繕するために幾らかかるのかと返される。買主が知りたいのはそこであり、納得のいく診断を先に行うからこそ、人は安心して中古住宅を買うのです。

施行後に起こりうる諸問題

田中 不動産を扱う側の人間から言わせてもらおうと、媒介契約のタイミングであっせん可否を明示するというのがどうもしっくりこない。売り出し前に売主と媒介契約を結ぶタイミングならわかるのですが、買主との媒介契約は契約当日になるのがほとんどですから。

栃木 契約当日にあっせん可否を問われても、問われた側も困っちゃうよね。

田中 まさに契約するその日ですからね。ですから、買主側の宅建業者は、媒介契約時にインスペクションのあっせんはできませんとするのが普通になってしまう予感がある。

栃木 買う側も、もっと賢くならないといけませんね。

田中 そうですね。業法改正をきっかけに、契約当日に媒介契約を結ぶような宅建業者とは付き合わない、という流れができると良いと思っています。住まいを探すなら、インスペクションのあっせんが可能な宅建業者と媒介契約を結んでから探し始めるのが当たり前になれば良いなど。

栃木 既存住宅状況調査技術者の調査結果が、重要事項説明の中でどうかたちで説明されるのかという問題もあります。

田中 そのとおり。これが拍子抜けするぐらい簡単なんです。いくつかの調査項目があって、劣化が「有・無・調査できず」の三つから選んでチェックするだけのペラっとした書類を、宅建士は読みあげるだけでいい。

栃木 お客さんはますます不安になりますよ。人間で例えると、生命保険に入ろうとしたら疾患があると言われ、重篤なのかと質問してもわからないって返されるんだから。宅建士自身が住宅診断を行って報告書まで作成できればいいけれども。

田中 それは難しいです。国交省は、宅建業者は自ら取引の媒介を行う場合、建物状況調査の実施主体となるのは適当でないとしていますから。

これからの宅建士に求められるもの

田中 今回の改正宅建業法は、宅建士にとって大きなビジネスチャンスともいえます。住宅診断の知識と実績があれば、建物状況調査を行った方と事前にやりとりしておけば、調査内容について自分の言葉できちんと説明できるかもしれません。そうすれば、お客さんは安心して、信頼も深まります。

栃木 そういった勉強の機会として、まさにJSHIの公認資格試験がある。宅建士が住宅診断の知識まで身につければ相当な武器になるでしょう。握っている物件の数、イコール営業成績という時代は終わりました。

田中 宅建士にとっては、頼りになるインスペクターを何人知っているかという人脈も重要だと思います。建物の劣化状況に対する判断や修繕方法など、いつでも教えてもらえる。あるいは仲介業務の中で優秀なインスペクターと一緒に物件を診る機会も増え、建物のどこをどう診るのか、建物にどれくらいの価値があるのかといったポテンシャルもわかるようになる。そうした知見をもって、お客さんに様々な価値を提供できると良いですよ。

栃木 JSHIには私がいる北海道をはじめ、7つのエリア部会活動がありますから、会員の皆さんには積極的に参加いただいて、横のつながりを構築してほしいですね。

JSHIが進むべき道

田中 宅建業者がインスペクターをあっせんするとなると、いつも同じインスペクターということにもなりそうですよね。

栃木 心配なのが業者の結託。理事長もかねてから指摘している、インスペクションにおける第三者性、客観性を堅持しないとイケない。

田中 業者間の癒着はかつて欧米では大きな問題になったそうです。結果、買主が自ら、高いプロ意識を持ったインスペクターを探すのが一番という流れに変わった。やはりこうしたステップを踏まないと、真に適正なインスペクションは行われず、世の中にも定着しないのかもしれない。

栃木 それとね、今日はマイナスな指摘が多くなっていますが、どうしたって見えない劣化、瑕疵はあると思うんですよ。万が一の争議に備えて、インスペクターは自身のリスクヘッジを考えないとイケない。

田中 いわゆる「見落とし保険」ですね。先ほどの癒着問題に加えて、建物状況調査をやった後に問題が発覚したというケースが今後出てくるのではないかと私はみえています。この保険についてはJSHIとしても検討していかねばならない課題ですね。

こうして栃木さんと話していると、やはり立ち戻るべき原点はJSHIのホームインスペクションなんだと思います。単なる検査ではなく、住まいと長く付き合ってもらえるよう、第三者として調査しながらアドバイスもしていく。



田中 歩 (たなか・あゆみ) 氏

1967年東京生まれ。三菱UFJ信託銀行にて不動産・相続コンサルティング業務に17年間従事後、2008年あゆみリアルティサービス設立。一般ファイナンシャル・プランニング技能士、公認不動産コンサルティングマスターとして、相続・不動産コンサルティングや仲介業務、空き家再生ストラクチャー組成業務を展開。

会員さんとともにこの原点を追求していきたいですね。

栃木 不安要素が見え隠れする既存住宅現況調査技術者講習制度に乗っかって、建築士の資格保有者のみだけのサービスに、皆さんからお預かりした会費を運営費に多額につき込むのは、私たちの本意ではありません。やるべきことがほかにたくさんある。会員の皆さんと一緒に進めていきたいので、ご協力をお願いいたします。

*1 建築士法第23条より

*2 国土交通省リリース「既存住宅状況調査技術者講習制度について」>「既存住宅状況調査方法基準の解説」より：「既存住宅状況調査は、既存住宅状況調査技術者以外の者が行うことを禁止されているものではないものの、既存住宅状況調査に関する講習を修了した既存住宅状況調査技術者が行う場合には、本告示に定める水準及び方法に則って公正に実施することとし、適正な既存住宅状況調査の普及を図ることとしている」

*3 2017年5月末時点で国土交通省ホームページ上で確認できる登録機関：一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会、公益社団法人日本建築士会連合会、ほか2団体