

協会理事長よりご挨拶



宅地建物取引業法の一部改正により、2018年4月にスタートした、既存住宅取引時における「インスペクションの説明義務化」は、これまでお伝えしたとおり、うまく機能していません。それはなぜか。

まず何より、建物に詳しい宅地建物取引業者が、建物に関する説明を嫌うこと。そもそも宅地建物取引士の試験では、物について問う問題はなく、彼らに知識はありません。

次に、何より彼らが面倒だと考えていることが大きな要因です。そもそも建物状況調査において、ワンフロアに複数ある部屋のうち一室だけの傾きを計測すればよいとしているなど、制度として不備が多すぎます。それでも「何もしないよりマシ」といったところでしょう。

当協会が目指すホームインスペクションは、「日本の人と不動産の関係に、真に必要なもの」を目指しており、主に「第三者性を堅持」「バックマージンなどを禁止」「契約前に「買主側から」「依頼者は可能な限り現地同行し」「瑕疵保険は念のため、万が一のもの」といった内容です。もちろん、売主によるインスペクションや住宅瑕疵保険先行のインスペクションがダメといっているわけではありません。しかし、現行の制度下では、住宅市場全体

を見たとき、そこには必ず一定の「作為」や「不正」が生まれます。また「欠陥住宅ではないか」「いつごろ、どこに、どれくらいのお金がかかりそうか」「あと何年くらいもちそうか」といった、住宅の買い手が求めていることを満たさない情報には、そもそもあまり意味がないのです。イギリス・カナダ・アメリカ・オーストラリアなどのインスペクション先進国がかつて辿った失敗の道のりを、わざわざ繰り返す必要はないのです。

今回の業法改正の中身は早晩、見直さざるを得ないでしょう。そんなとき、日本ホームインスペクターズ協会の考え方ややり方が、灯台や羅針盤のような役割を果たし、日本の人々と不動産の関係がより早く幸せになるよう、貢献していきたいと考えています。

なお、現在ホームインスペクター認定会員は1,615名(2018年11月1日時点)。将来的には多めに見積もって5,000名、少なく見積もって4,000名程度の組織体になることを想定しています。共に明るい日本の未来を創っていきましょう。

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