

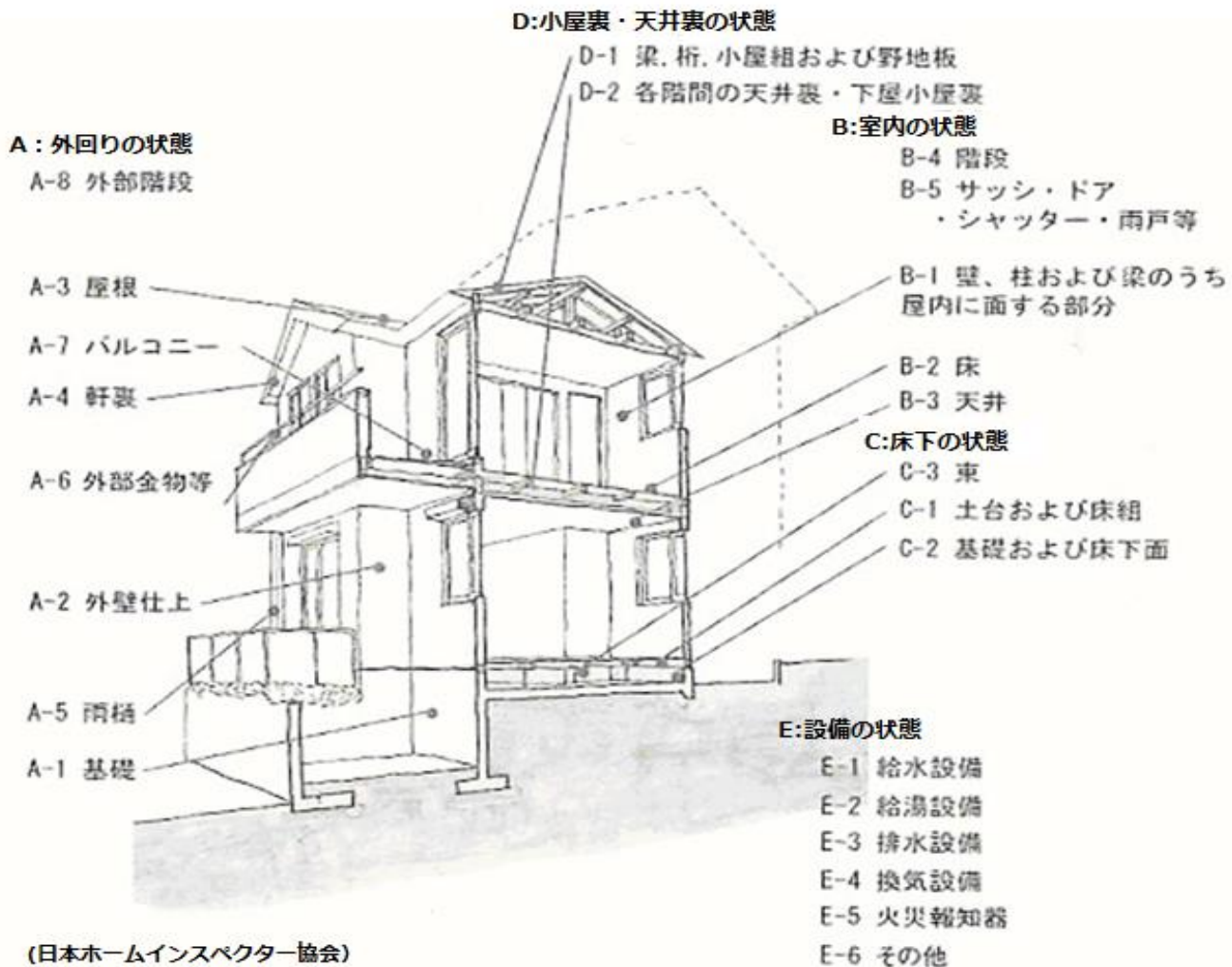
インスペクションのしくみ

1. インスペクションとは

超高齢化・人口減少社会に突入した日本。都市部でも「空き家」が社会問題化してきています。住宅の建替え周期はドイツ79年、フランス85年、アメリカ103年、イギリスは何と141年。対して、日本はたった30年程度です。不動産は土地だけが値打ちで、建物の価値は20年程度で限りなくゼロに近づく、というのが不文律として存在し鑑定価格にもそのように現わされてきました。これでは今後の社会変化に対応できないと、政府も2006年6月にその対応に乗り出すことになります。「住生活基本法」を施行し、「量、から質、へ」「新築、から中古、へ」「持ち家、から賃貸、へ」と中古住宅流通を推し進める政策を取るようになります。そのため打ち出された柱の一つが、「インスペクション（住宅診断）」であります。

中古住宅市場を活性化する上で問題となるのは、その建物の価値をどう評価するかです。購入後どの程度住み続けられるか。修理にはどれくらいの費用が必要か。安全性は確保できるか。など、経年劣化による一律的な価格ではなく、現状での建物本来の価値を明らかにすることが必要になってきます。不動産仲介業者で建物に関する専門的知識を持つ業者は少ないですし、仲介する建物を鼻屑目で見るとはやむを得ず中立性を保てないことにもなります。そこで国土交通省は平成25年6月「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を公表し、その普及に努めることとなります。

2. 調査項目



3. 検査方法

【検査項目・検査箇所】 少ない → 多い

【検査方法】	目視検査	インスペクション (目視による売買に伴う劣化診断)		
	↓	修繕・リフォーム現況調査等 (目視を基本とした詳細調査)		
	破壊検査	耐震・大改築現況調査等 (目視及び破壊検査による詳細調査)		

4. 瑕疵担保責任

「瑕疵」とは「隠れた欠陥」のことで、「瑕疵担保責任」とは売買の目的物、つまり中古住宅等に「瑕疵」があった場合、買主が売主にその責任を求めることができる、というものです。

民法では、買主は瑕疵があることを知った地点から1年以内であれば、売主にその責任を求めることができます。時効は、引渡し時から10年間です。契約約款に「特約」等別の定めがある場合、民法によらずそちらが優先されることとなります。そうした場合でも、売主が瑕疵の存在を知っていながら買主に伝えていなかった場合は、責任を免れません。また中古住宅の売主が宅地建物取引業者の場合は、瑕疵担保責任を免除する特約や期間の短縮する特約は認められていません。新築住宅の売主が宅地建物取引業者の場合は、構造耐力上主要な部分等に範囲は限定されますが、10年間にわたって瑕疵責任を負うこととなります。

売主の瑕疵担保責任を保証する意味でも「既存住宅瑕疵保険」の導入がインスペクションと共に進められています。インスペクションを行う検査人（インスペクター）の要件には今のところはっきりとした資格などは規定されていませんが、瑕疵保険との絡みもあって建築士ないし建築施工管理技士という国家資格保持者に実務経験などを加味して新しい資格が創設されるように思われます。

5. インスペクションのタイミング

欧米において中古物件の売買は、売主・買主双方の自己責任において行われるという原則がある。売主や売主側仲介業者は「住宅履歴」（日本でも近々導入予定）も含め徹底した情報開示を行う。それに対し買主はその情報を基に自ら物件を調べ、納得すれば購入することになる。売主側の情報に偽りがあれば問題外だが、隠れた瑕疵などは買主側の自己責任と言いうことになる。そのため契約前に買主側が自らの費用においてインスペクションを行うのが通例となっている。

これに対して日本では国土交通省が安心した中古住宅を市場に供給するため、予めインスペクションを行い瑕疵保険を付与しようと考えている。その負担と責任を売主に負わせ、買主である消費者の購買意欲を促進しようとする狙いもあるようである。今のところインスペクションは義務化されていないけれど、瑕疵保険や耐震診断などの絡みもあって、インスペクション済み物件が増えてくることは間違いあるまい。2018年4月からは不動産重要事項説明にもインスペクションの有無が付け加えられることが決まっている。

個人的には欧米型の買主の自己責任、というのが理にかなっているように思われる。ただ国の決めた制度であるため、業者としてはこの制度を大いに利用し安全・安心な中古物件を市場に供給したいものである。インスペクションのみの費用は5~10万円と予想されるが、売主の信頼を得る上でもしっかりと説明が求められることになる。