

議論の焦点

中古売買時に建物調査の告知義務化 インスペクションは普及するか?

2018年4月から不動産仲介事業者による建物調査(インスペクション)の告知が義務化される。国は中古流通の阻害要因を性能や状態の不透明さとみており、診断を普及させたい考え。告知義務化によって診断が進むのか、いち早く建物調査に取り組んできた不動産会社リニアル仲介(東京都新宿区)の西生建社長に聞いた。

.....

(1)建物診断は普及するでしょうか?

まず、建物調査(インスペクション)の定義ですが、宅建業法で定められた建物状況調査として回答します。これはかなり普及すると思います。普及には5年くらいかかるかと思うのですが、確実に進むもの

「5年かかるが確実に普及する」

リニアル仲介
西生建 社長



と確信します。既に当社では中古戸建て購入予定者の建物状況調査の実施率はほぼ100%です。

マンションについては、構造面の調査は建物全体での実施が必要なため、建物状況調査の必要性は低いものと思います。既に不動産流通時に行われている「設

備付帯表」の確認程度で十分だと思います。マンション全体での管理費の滞納や修繕積立金の妥当性、長期修繕計画の確認などの方が重要ではないでしょうか。

(2)告知義務化によって懸念されるトラブルやマイナス面は何かありますか?

宅建事業者の告知が徹底

買主です。既存住宅流通時に建物に対する不安は、買主の方が確実に顕在化していきます。買主からの建物状況調査の依頼が増えれば、売り主側も、調査済みになっている方が流通しやすいことに気付くようになり、楽観的ですが、最後は売り主側の情報開示がスタンダードになるのではないかと考えます。良い住宅は情報開示した方が流動性が高まり、情報開示していない住宅は、何か問題があるので、は、と思われるようになると思います。

(4)インスペクションは中古住宅流通を活性化するために、本当に必須でしょうか?

必須ではないです。建物状況調査は既存住宅を安心して購入するためにあった方が、良いプロセスの一つであり、既存住宅流通活性化の必須要件ではないと考えます。また、建物状況調査以外にも、売り主・買主

たものと思います。今後は、情報開示が進み、

戸建てでは100%導入実績

されず、もしくは建物状況調査を不要に誘導する等、消費者が不利益を被りトラブルになることはあり得ると思います。今までも同様の事案は多くあったはずですが、消費者が気付かなかつたために表面化しなかったものと思います。

消費者からのオーダーで建物状況調査を斡旋しなくてはいけなくなる不動産事業者が増えると思います。

(3)売り主・買主どちらのインスペクションがより普及しそうですか?

買主です。既存住宅流通時に建物に対する不安は、買主の方が確実に顕在化していきます。買主からの建物状況調査の依頼が増えれば、売り主側も、調査済みになっている方が流通しやすいことに気付くようになり、楽観的ですが、最後は売り主側の情報開示がスタンダードになるのではないかと考えます。良い住宅は情報開示した方が流動性が高まり、情報開示していない住宅は、何か問題があるので、は、と思われるようになると思います。

(4)インスペクションは中古住宅流通を活性化するために、本当に必須でしょうか?

必須ではないです。建物状況調査は既存住宅を安心して購入するためにあった方が、良いプロセスの一つであり、既存住宅流通活性化の必須要件ではないと考えます。また、建物状況調査以外にも、売り主・買主

【プロフィール】 不動産仲介を手掛けるリニアル仲介の代表取締役社長。日本木造住宅耐震補強事業者協同組合の設立にも参加し、中古住宅流通と既存住宅の耐震化に取り組む。