



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

132号

発行日2019年3月

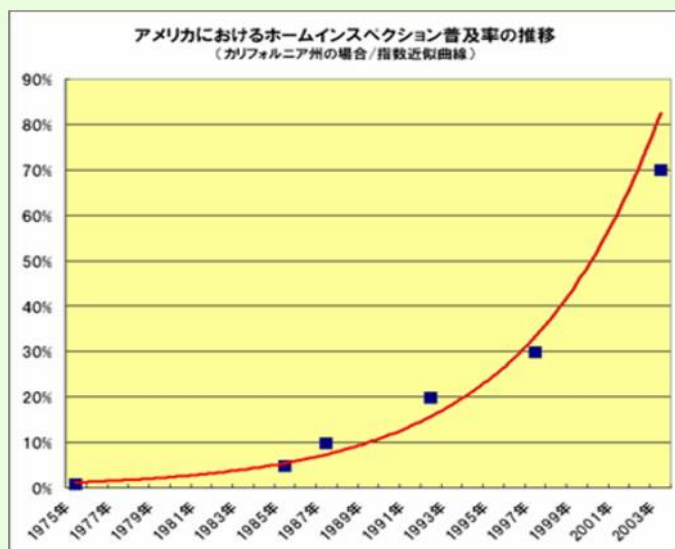
「中古住宅のインスペクションは義務化か？」

昨年、4月に宅建業法が改正され、中古住宅の取引時にホームインスペクション（法律上の名前は建物状況調査）の、説明義務化が盛り込まれました。そのため、全国各地でインスペクションのセミナーを行ってきましたが、まだまだ、一般消費者はもとより宅建業者自身もインスペクションを行った物件は稀だという状況のようでした。

大手仲介会社はインスペクションを無料サービスするなど、専任仲介を拡大している状況下にあります。一般の不動産会社はまだ実感としての義務化は感じていないようなので、内容について少しお話ししたいと思います。

インスペクションというのは、調査のことを指しますが、今回の宅建業法改正では、中古住宅の取引時にインスペクションというものの存在があることを口頭で説明しなければならないというものです。

現時点ではインスペクションは説明だけで、調査そのものは義務化ではありませんが、将来は義務化になるのではと考えています。アメリカでは現在、9割以上の取引で実行されています。



購入客から考えれば、中古住宅は大丈夫かという不安を持っているのは当然です。しかし、中古住宅だから仕方がないかという思いもあるでしょう。

しかし、専門家が診て、一番気になる「構造や雨漏りには大きな問題はありません」というお墨付きと、万一将来問題が生じたら保険で修理できます、となれば、中古住宅に対する不安感はかなりなくなるはずで

わが国の住宅融資はリコースローンといって、ローン審査では建物そのものより人の審査が中心です。担保として建物に抵当権を設定しますが、建物に貸しているというより人に貸しているのです。そのため万一返済ができずに建物を売却しても返済残が残ってしまえば、残債を支払う義務だけが残ります。

一方アメリカなど諸外国では、ノンリコースローンといって、人の返済能力の審査は行いますが、万一途中で返済されなかった場合、建物を処分して残債を回収することになり、借りた人に残債の返済義務は問われません。そうすると、金融機関は建物の価値がどうなのかをしっかりと審査しないと融資リスクが生じてしまいます。そのため、金融機関もインスペクションは必須条件になります。

そもそもインスペクションは買い手が心配だから自ら費用を支払い建物に問題がないかを調査するのであって、今回わが国で行われるスキームのように売り手側が問題ないことを示す証として行うことは利益相反になるため（インスペクションの費用を払うのだから、検査を甘くしてくれと頼むことも考えられる）アメリカでは売主の提示したインスペクションは無効だという州もあると聞きます。

現在は新築の建物融資では検査済証が求められる時代です。以前は建築確認済証でよかったのですが金融庁から、融資対象の建物が建築確認通りになっているか分からないものに融資してはいけないという指導から検査済証が義務付けになったようです。同様に中古住宅だからといって性能に問題ないか検査しないで融資するのは如何なものかという発想は当然出てくるはずで

さらには終身雇用制が崩れてきているわが国では、何十年という融資期間に対して人に貸すリコースローンで大丈夫なのか。やはり建物の鑑定を十分に行い、返済不可リスクに備えるという金融機関の発想も出てきて当然と考えられます。

そう考えると、将来的にインスペクションは、法律ではなくとも、融資を受ける場合の必要条件とされるのではないのでしょうか。

また、今後は中古住宅というのでなく既存住宅という言葉に代わりますので注意しましょう。