

中古住宅市場活性化に向けた中古住宅評価の適正化に関する研究
 -インスペクションに着目して-
**A study on the optimization of used home evaluation to revitalize the used
 home market**
 -Focusing on inspection-

17D3102009E 佐藤 竜郎 (交通まちづくり研究室)
 Tatsuro SATOU / Mobility Planning Lab.

Key Words : used home, inspection, revitalize the used home market

1. 研究の背景・目的

(1) 研究の背景

日本の空き家率は年々増加しており、総住宅数に占める空き家率の割合は平成30年で13.6%と過去最高となっている。住宅取引において新築住宅が主流となっている今、従来のような新規開発を維持していると、ますます社会基盤の非効率な整備や運営を促進することになるため、既存住宅売買の促進が必要となる。住宅が長持ちしない、市場で循環しない理由として、齊藤¹⁾は5つの阻害要因を提示している。そのうちまだ未解決とされている要因が3つある。1つめは、住宅を長く使うための計画修繕が必要であることだ。適正な修繕には、住宅の履歴情報が必要となり、それらが未整備となっている。2つめに、日本の中古住宅取引体制に問題がある。日本の住宅取引制度は不透明・不確実情報のまま取引されている。品質がわからないまま市場に出回っている住宅が多数あるため、使える住宅を取り壊し、新しい住宅をつくる傾向があった。3つめには、国民の誤解が挙げられる。一般消費者が「古い住宅はすべて不安である」という誤解をしている場合である。古い住宅でも構造上には問題はなく、長く住める住宅も存在している。耐震性と築年数に関しては、1981年に基準が大きく改正されており、それ以降の中で、築年数はこの基準に照らし合わせると、意味がないことになる。こうした誤解を解く必要がある。

(2) 研究の目的

本研究は、中古住宅市場活性化のために2013年実施の国交省研究会による課題整理を出発点として、最近までの取り組みと成果を明らかにし、現時点で取り組むべき重要な課題とその対応策を示すことを目的とする。また、日本は、不動産取引件数のうち中古住宅取引は13.5%のみであるが、アメリカでは90.3%、イギリスでは85.8%、フランスでは64.0%と高い。その中でも最も中古住宅取引が活発である、アメリカと日本の中古住宅取引市場にはどのような違いがあるか、二国の取引体制

を比較することで、日本で推進すべき制度や取り組みの検討を行う。

2. 中古住宅活性化に向けた課題の整理と検証対象の選定

(1) 研究会開催時の整理

国土交通省が平成25年に開催した中古住宅の流通促進・活用に関する研究会の中で課題と今後の工程表²⁾が整理されている(表-1)。中古住宅評価の適正化に含まれている課題の1つである住宅を評価するための図面等の基礎的資料の不足は齊藤が指摘していた阻害要因の1つめの課題の要因である。また、中古住宅の質に対する不安の解消により、透明・確実な情報の取引が行われることは、2つめの課題の解決に繋がると思われる。表-1の①、②を解決するための取り組みとして住宅性能表示制度、長期優良住宅制度、インスペクション等様々な制度が委員会の前から用意されてきた。しかし、平成25年時点で一部の消費者にしか利用がされておらず、制度の普及には至っていない(図-1)。研究会では、取り扱われている諸制度の中でも、明確な規則がなく、利用者増加が見込めていなかったとして、インスペクションのガイドラインの作成によるインスペクションの普及を目指した。インスペクションとは、既存住宅の外壁や基礎などの劣化状況や補修が必要な箇所を、住宅診断士(ホームインスペクター)が目視によって調査し、物件に関して客観的なアドバイスを行うことである。中古住宅市場でインスペクションを利用することにより、中古住宅の質に対する不安が解消され、中古住宅売買が活性化することが期待されている。これ

表-1 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会で示された4つの課題²⁾

①中古住宅評価の適正化	・住宅の性能等を把握する目安がない ・住宅を評価するための図面等の基礎的資料の不足 ・住宅の性能等が建物価値に反映されない
②中古住宅の質に対する不安の解消	・中古住宅の品質(不具合等)が分からない ・瑕疵等があった場合の保証が不十分 ・中古住宅に関する情報が不十分
③中古住宅流通上の阻害除去	・インスペクション、リフォーム等、売買時のワンストップでのサービス提供が不十分
④住宅ストックの活用	・住宅の資産としての活用が不十分

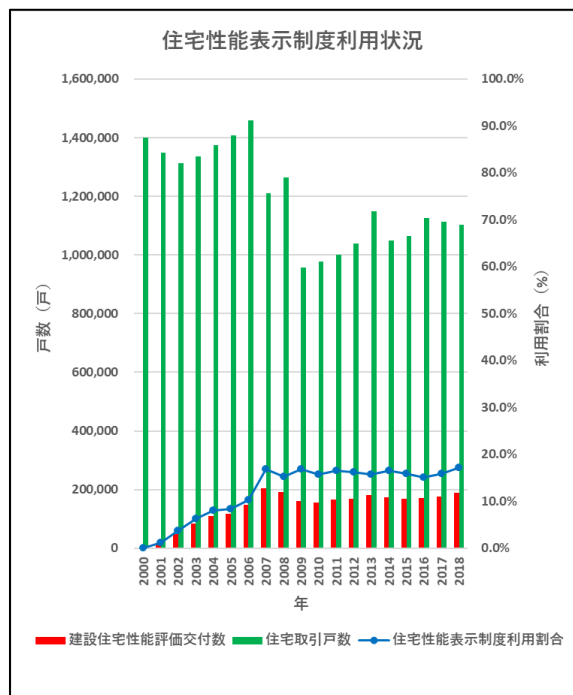
らより、インスペクションの普及に着目して最近までの取り組みを見ていく。

(2) 現況把握を目標とした諸制度の混在化に係る課題

インスペクションは質に対する不安の解消のみならず、住宅の性能等が建物価値に反映されないことへの対応策としても有効である。日本の中古住宅取引市場では建物価値は築年数で判断されることが通常であり、建物の構造性能等は建物価値に反映されていない。インスペクションの利用により、住宅の現況を把握することで、住宅の性能を判断する情報を得て、その情報を建物価値に反映することが期待できる。しかし、今まで全く建物の情報を判断する制度がなかったわけではない。国土交通省により公表されている不動産鑑定評価における既存建物評価に関する検討業務報告書³⁾では、経年後の状態を把握する際に参考となる主な資料として、いくつかの制度が提示されている。利用者がインスペクションとそれら諸制度の明確な違いを把握できていないことがインスペクションの普及を阻害している要因の一つだと考え、利用者が違いを把握するためにそれらの比較検討を行う。

(3) インスペクション普及施策の概要

図-1 住宅性能表示制度利用状況



注. この図は、「一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 住宅性能評価の普及率の推移」[総務省 住宅・土地統計調査 建築着工統計調査住宅着工統計時系列表 2019]「住宅・土地統計調査平成20年, 25年, 30年 住宅・土地統計調査家計を主に支える者の入居時期 (11区分), 住宅の建て方 (2区分), 建築の時期 (13区分), 居住室の畳数 (6区分) 別持ち家として取得した中古住宅数一全国」より筆者が作成した。

実際、課題解決のために行われてきた施策を時系列に並べた(表-2)。表-2にもあるように、インスペクションの普及のためにインスペクションガイドライン³⁾の作成、宅建業法の2つの施策が行われてきた。これらの施策の実態の把握とその後の効果の検証を行い、課題解決策と提案を行う。インスペクションガイドラインは事業者による適正な業務実施を通じて、インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図ることを目的として作成され、インスペクションの内容、手順、検査人、公正な業務実施のために遵守すべき事項を示すものだ。宅建業法の改正は、インスペクションの実施促進に加え、既存住宅売買瑕疵保険への加入を促進することを目的として、新たに3つのことが義務付けられた(表-3)。その中でも、特にインスペクションの普及を促進することを目的として、義務付けられたのが、媒介契約締結時の内容である。これら2つの施策の実態の把握と効果の検証を行っていく。

3. 検証内容に対する現時点までの到達点の整理

(1) 安心・安全な住宅との住宅取引の実現に向けた諸制度とインスペクション制度との比較

日本には住宅の性能等の把握のために様々な制度が用意されている。不動産鑑定評価における検討業務報告書⁴⁾の中で、経年後の状態を把握する際に参考となる主な資料として、提示されているものから類似してい

表-2 性能評価とインスペクション普及促進施策の年表

年	内容
2000	新築住宅の住宅性能表示制度
2002	既存住宅の住宅性能表示制度
2009	新築住宅の長期優良住宅制度
2013 3月～6月	中古住宅の流通促進・活用に関する研究会
2013 6月	既存住宅インスペクションガイドラインの作成
2018	宅地建物取引業法の一部を改正する法律の公布

表-3 宅地建物取引業法の一部を改正する法律

場面	内容	期待される効果
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の可否をし、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
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	建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能になる。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
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	建物の瑕疵をめぐった物件引き渡し後のトラブルを防止

注. この表は、文献「宅地建物取引業法の一部を改正する法律概要⁵⁾」より筆者が作成した。

表4 安心・安全な住宅取引の実現に向けた諸制度とインスペクションの比較

制度	基準・ガイドライン	第三者による評価	検査結果説明義務	あっせん義務
インスペクション	○	△	○	○
住宅性能表示制度	○	○	⌈	⌈
フラット35 (中古住宅)	○	⌈	⌈	⌈
瑕疵保険制度 (既存住宅)	○	不明	⌈	⌈
耐震診断	○	⌈	⌈	⌈

る制度を抜粋し、整理を行った(表4)。項目の設定は中古住宅売買時に消費者が安心を確保することができるという観点から設定した。安心を確保するための制度として、基準・ガイドラインは作成されているか、また検査の信ぴょう性を確保するための第三者による評価があるか、その情報を消費者に対して説明することが義務付けられているか、最後にインスペクションでは近年、実施されるようになった仲介業者からのあっせん義務はあるかという点に着目した。表4より、インスペクションは他の諸制度と比較して中古住宅売買時における安心・安全な住宅取引が実現できるような制度体制が整えられていることがわかり、利用することで、安心・安全な住宅取引が行われることが考えられる。

(2) ガイドラインの作成における現時点までの整理

近年のインスペクションの普及状況の推移よりガイドラインの作成でインスペクションの普及が促進されたとはいえない。そこで、ガイドラインの内容に問題があると仮定し、改善策を検討する。検討方法としては、中古住宅市場が活発でインスペクションが普及しているアメリカのインスペクションと日本のインスペクションとの比較より行った。一棟ら⁹⁾の研究では、アメリカの検査員は、日本と比べ、購入予定者の代わりに、住むうえで困る点、将来の補修の必要性を細かくチェックしていることが明らかになっている。その一つの要因として考えられるのが検査項目数の違いである。実際に比較してみると、アメリカの全米インスペクター協会では10種49項目、カリフォルニア州の協会では9種49項目なのに対して、日本では3種20項目程度となっている。

(3) 宅建業法の改正に対する現時点までの整理

宅建業法の改正後の宅建業者によるあっせんの状況を把握するために、国土交通省によりアンケート調査⁷⁾が行われた。その結果、媒介契約件数のうち、約6%にあっせんの希望があり、希望がなかったうちの約7割があっせんではなく自社で実施という回答を得た。そこで、宅建業者における自社サービス(以下、業者サービス)の内容はインスペクションと同等の効果が得られるのか明らかにするためにインスペクションとの比較を行った。業者サービスとインスペクションの異なる

点は、検査人の第三者性が確保されていないこと、対象物件が築30年以内と限定的であることの2点であった。検査人の第三者性が確保されていないことは客観性や中立性が確保されずに、公正な検査の実施が図られない恐れがある。また、中古住宅において築年数30年以上の建物が全体の3-4割存在していることから対象物件が限定的であることは問題である。対象が限定的であることが当たり前になると、齊藤が示していた最後の阻害要因である、「古い住宅はすべて不安である」という国民の誤解に拍車をかける恐れがある。これらより、法改正による現行の普及の仕方では中古住宅市場全体の課題解決には至らない。

4. 課題解決策と提案

(1) 安心・安全な住宅との住宅取引の実現に向けた諸制度とインスペクションとの違いの把握のための提案

インスペクションと諸制度との比較より、インスペクションは中古住宅売買時に、有効な制度だと判断できた。これより、中古住宅売買時の制度として、利用者が活用すべき制度はインスペクションとなり、インスペクションの利用を促すことが必要となる。そこで、利用者が中古住宅売買時に有効である制度の違いを把握するための提案として、売買時にインスペクションが他の諸制度と比べてどのような点で有効であるかを示す表を提示することを挙げる。本研究では、諸制度の違いを示すとして簡易的なものになってしまったが、消費者が中古住宅の質に対する不安として抱いている点を調査することで、それらの回答となるような表を作成することでよりインスペクションの利用が促進することが期待される。

(2) アメリカとの比較によるガイドライン改善策提案

ガイドラインの改善策として、検査項目数を増やすことが考えられる。インスペクションの利用促進のために、普及が済んでいるアメリカ式の検査に近づけることが一つの提案として挙げられる。そのため、検査項目数を増やすことを提案する。項目数の増加により期待できる効果としては、利用者の理解力向上である。単純に、検査項目数が増加することは、得られる情報の量が増えることになる。ガイドラインの目的として、示されている消費者の信頼の確保にも繋がると考える。

(3) 法改正の普及の仕方における課題解決策と提案

齊藤¹⁾が示している3つの施策を検討することで提案を行う。齊藤が示している3つの施策は買主が安心して中古住宅を購入するための指針を示しているもので、「売主に情報開示義務を課し、瑕疵担保責任を課す」「買主に情報収集責任を課し、買主側の責任を強化する」「関与する専門家、不動産業者の義務を強化する」

というものである。これらの検討のために取引時に関わる買主、売主、不動産業者の三者の視点からインスペクションの普及におけるメリット・デメリットをまとめた(表-5)。尚、不動産業者に関する損得に関しては、既存住宅性能表示や既存住宅保証制度の普及阻害要因について検討した中島ら⁸⁾の研究を参考にした。齊藤の買主、売主に関する提案は、市場に出回っている情報が少ないため、買主の情報収集が難しいのではないかと。まずは、市場に存在する情報の量を確保するために、売主の情報開示を促すことが先決問題であると考えられる。しかし、売主からすると、建物の情報が開示されることで、瑕疵欠陥が見つかった場合、価格の低下、契約破棄の恐れなどがあり、情報開示をするメリットが小さい。不動産業者に関しても同じようなことが言える。情報を保持しており、それを開示すべき、売主、不動産業者のインセンティブが必要である。全体的な中古住宅市場の改善のためには、売主、不動産業者側に対する施策も必要となるが、まずは、インスペクションの恩恵を最も受ける買主への提案に当たる。「買主に情報収集責任を課し、買主側の責任を強化する」という提案がインスペクションの普及策として有効だと考えた。具体的には買主の情報収集責任を法で課すことである。法による強制的な情報収集の推進により、インスペクションの普及が期待できる。さらには、買主の建物検査に対する関心が強まり、適正な検査を求める市場につながると考えられる。よって、法改正による普及で挙げられた問題点である、検査人の第三者性が確保されていないこと、対象物件が築30年以内と限定的であることの2点の改善につながると考える。

5. 結論

本研究では、中古住宅活性化に向けた課題の整理とその改善策の提案をインスペクションの普及に着目して行った。その要因について、文献調査、ヒアリング調査に基づき、検討・考察を行うことで、インスペクションの普及促進策について検討した。その結果、以下のような結論を得た。

1. 中古住宅活性化のために取り残された課題のうち、中古住宅評価の適正化、住宅の質に対する不安の払拭のための取り組みとして、インスペクションが有効である。そのために、インスペクションの普及施策が行われてきたが、効果はみられない。
2. 安心・安全な住宅との住宅取引の実現に向けた諸制度は多数存在するが、住宅売買時に利用する制度としてはインスペクションが有効である。そこで、インスペクションの利用促進のために、中古

表-5 提案する課題解決策による三者の損得

視点	メリット	デメリット
買主	中古住宅の質に対する不安の解消	売買時の手間がかかる
売主	良質の証明による住宅売上の円滑化	悪質な場合の価格交渉、契約破棄の恐れ
不動産業者	良質の証明による住宅売上の円滑化	瑕疵が見つかった時の販売へのリスク 費用の負担

注. この表は、文献「日米インスペクター既存住宅検査のケース・スタディー日本の既存住宅検査制度に関する研究—⁹⁾」より筆者が作成した。

住宅取引時の質に対する不安の解消という点で、インスペクションが多制度よりどれだけ有効であるかを利用者が把握することが必要であると考えた。そのために、消費者が質に対する不安として抱いている点を調査し、それらの解消のためにインスペクションが有効であると示す表を提示することが有効である。

3. ガイドラインの改善策としては項目数を増加することが挙げられる。情報の量が増えることは、利用者の理解力が向上することが考えられる。それにより、インスペクションに対する信頼が確保され、利用促進が期待できる。
4. インスペクションの普及を目標として、行われた法改正の結果、仲介業者の建物検査サービスが利用されるようになった。しかし、仲介業者の検査サービスの促進は、中古住宅市場の住宅評価が築年数30年以内と限定的で、信頼性に欠けるものとなる恐れがある。買主責任強化体制に移行することで、インスペクションの普及が促進されることが期待される。買主に対する情報収集の推進は、建物検査に対する関心が強まり、適正な検査を求める市場が確立され、法改正による普及の問題点2つが改善されることが期待できる。

参考文献

- 1) 齊藤広子：中古住宅取引における情報と専門家の役割に関する研究，博士（不動産学）学位論文，2015
- 2) 国土交通省：.中古住宅流通に係る課題と今後の工程表（案），2013
- 3) 国土交通省：既存住宅・インスペクションガイドライン，2018
- 4) 国土交通省：不動産鑑定評価における既存建物評価に関する検討業務報告書，2015
- 5) 国土交通省：宅地建物取引業法の一部を改正する法律概要，2016
- 6) 一棟宏子，中野迪代，萩原美智子，齊藤広子：日米インスペクター既存住宅検査のケース・スタディー日本の既存住宅検査制度に関する研究—，p.837-840，日本建築学会近畿支部研究報告集，2001
- 7) 既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査，2019
- 8) 中島薫，山川肇：中古住宅の性能表示と保証制度の課題，p.11-19，京都府立大学学術報告「人間環境学・農学」第59号，2007