

新建ハウジング

THE SHINKEN HOUSING

新建ハウジング
変えよう！ニッポンの家づくり

2011年 3月10日
vol.543
毎月10日・20日・30日発行

中古+改修をねらえ

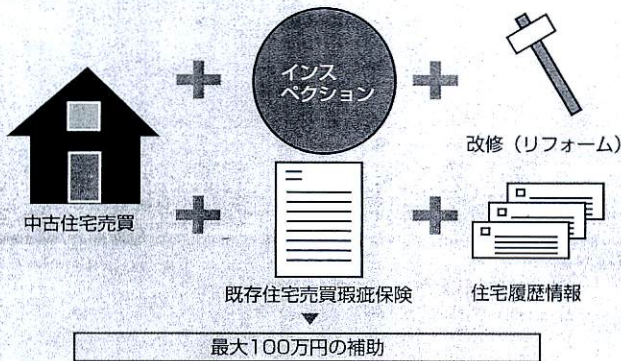
検査・保険・履歴付きの「中古購入+改修」に100万円

新築着工を合わせた全住宅流通量に占める既存住宅流通量は、2008年現在で13・5%。7割〜9割を占める欧米と比べて極端に少ない。このため国土交通省は2020年までに中古住宅・改修市場を倍増する目標を掲げ、その一環として本年度開始した「既存住宅流通活性化等事業」を来年度（4月以降）も引き続き実施する。来年度は「中古住宅購入+改修」を市場活性化の起爆剤に位置付けた。そのなかで、「インスペクション」（住宅診断）の役割も明確になっていくとみられる。

今年度までの「既存住宅流通活性化等事業」は、中古住宅の売買を伴う改修だけでなく、売買を伴わない自邸改修も対象。国は中古住宅売買時に瑕疵保険加入、建物検査、履歴蓄積を条件に、その費用・改修工事費用から一戸最大100万円を補助してきた。来年度は自邸改修を補助対象から外し、中古住宅の売買が主となる。また、中古住宅の売却が主となる。

来年度の「既存住宅流通活性化等事業」

●来年度（4月以降）は売買タイプのみ



「既存住宅流通活性化等事業」のイメージ

高まるインスペクション需要

中古住宅の診断・既存瑕疵保険で

中古購入+改修の需要が増えれば、中古住宅を購入する際の「見えない不安」を解消する「インスペクション」（住宅診断・検査）の需要も増え、とみられる。また、不動産業者が買

取・再販しないいわゆる「個人間売買タイプ」の既存住宅瑕疵保険では、6法人は「検査業者」という新たな枠組みを設定し、保険法人の検査のほか、検査業者による建物検査が保険加入の条件となっている。瑕疵担保責任保険加入のホームページでは、全6法人に登録される検査業者の名前を実績数とともに検索できるデータベースを公開しており、2月1日時点で21

2社が紹介されている（右図）。現時点では専業の検査会社は少数。設計事務所・工務店・改修会社・宅建業者などの登録が多く、インスペクションを新たな事業メニューとして提案しようとする傾向がみえる。今後の位置づけは保険商品の開発がカギを握る。現状では、保険法人に特に診断力を持つ工務店による検査と検査業者による検査に重複が多く、「現場の日程調整が煩雑

で、検査料も高額になる」との現場の批判もある。このため今後は検査を一本化するという方向もあるだろう。また通常は物件を購入した後、保険申し込みをする際に実施している検査を、中古住宅売買の際には、売主が販売前にもしくは買主が検討段階で事前に実施してほしいという要望が多い。このため保険法人の「たても」では昨年10月から、保険申し込み前に検査業者が行った現場検査を保険申し込みに必要な現場検査に代えることを可能とした。



インスペクションにどう取り組むか

- 1 中古住宅提案時の武器とする
- 2 保険法人の検査を仕事にする
- 3 インスペクションだけの仕事も受ける

工務店は？

また、検査料も高額になる」との現場の批判もある。このため今後は検査を一本化するという方向もあるだろう。また通常は物件を購入した後、保険申し込みをする際に実施している検査を、中古住宅売買の際には、売主が販売前にもしくは買主が検討段階で事前に実施してほしいという要望が多い。このため保険法人の「たても」では昨年10月から、保険申し込み前に検査業者が行った現場検査を保険申し込みに必要な現場検査に代えることを可能とした。