

既存住宅の流通の現状と これからの課題

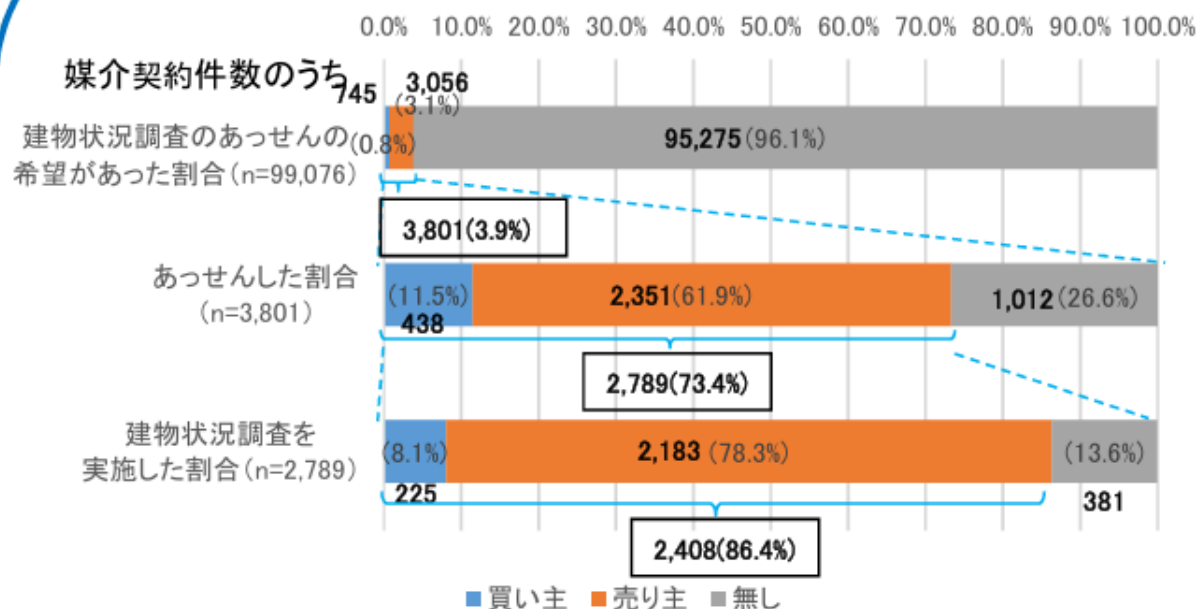
令和 7年 4月11日



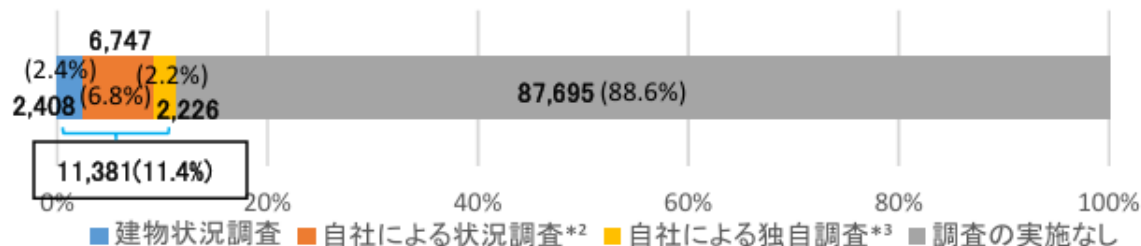
* (一社) 日本建築士事務所協会連合会
* 副会長 相原 清安
*

既存住宅状況調査の状況

不動産関係団体の皆様※による令和2年国アンケート調査より



媒介件数のうち既存住宅の調査を行った割合 (n=99,076)



※全国宅地建物取引業協会
連合会、全日本不動産協会、
不動産流通経営協会

実際に既存住宅(中古
住宅)売買に係わる宅建
業者の実情はかなり厳し
い状況と思われる。

※2自社による状況調査: 宅建業者が自ら、又は、宅建業者の依頼により実施される既存住宅状況調査
※3自社による独自調査: 宅建業者が自ら、又は、宅建業者の依頼により実施される独自の調査基準による既存住宅の調査

既存住宅の検査・調査の比較

消費者は混乱していないか？

		①既存住宅性能評価 (現況検査)	②瑕疵保険の 現場検査	③既存住宅状況調 査	④長期優良住宅（増 改築）の現況検査
検査部位・ 事象のタイプ		情報開示型	検査部位・事象適合型	情報開示型	検査部位・事象適合型
検査主体		評価機関(評価員)	保険法人(検査機関※)※	調査技術者	調査技術者
実施のタイミング		評価申請後	保険申込み後	適宜実施	認定申請前
検査方法 *全て建築物等の現況を 検査		目視又は計測	目視又は計測非破壊検査*	目視又は計測非破壊検査*	目視又は計測
検査の内容		設計図書との照合 個別性能の評価	設計図書との照合	—	設計図書との照合
	検査部位・事 象	構造 雨水 給排水 日常安全(手すり等)	構造 雨水 (給排水(特約))	構造 雨水	構造 雨水 給排水
検査結果		既存住宅現況調査 ・評価書	検査機関による場合 ・検査チェックシート	建物状況調査報告書	状況調査書
	記載事項	項目別の仕上げの種別、確認 の程度、劣化事象等の有無、 検査器具・方法、劣化事象の うち、主たるものの内容と箇 所、総合判定)	項目別に劣化事象等が無い こと、検査方法	項目別の仕上げの種別、 劣化事象等の有無、劣化 事象のうち、主たるものの 内容と箇所	項目別の仕上げの種別、 確認の程度、劣化事象等 の有無、検査器具・方法、 劣化事象のうち、主たるも のの内容と箇所
検査部位・事象の 位置づ け		告示 (住宅品確法)	保険法人による 独自検査基準	告示(単独※) ※宅建業法で引用	技術解説書 (長期優良住宅法)

指摘されている課題

建物状況調査（インスペクション）の課題

（国土交通省が実施した建物状況調査の実施状況に関するアンケート調査結果概要（令和元年度実施）から）

- ① 売主及び買主の**認知度・理解度**の低さ
- ② インスペクション活用の**メリット**がわかりづらい
- ③ **調査機会の逸失**（契約スケジュールと合わないなど）
- ④ その他（マンションの特性、調査技術者の人繰りなど）

課題の見方として

【買主】

- メリット : ○建物の状況や不具合の有無を確認できる。
○**安心**して購入できる。
○修繕箇所が分かるので**資金の準備、費用感**の把握ができる。
- デメリット : ○調査費用を買主が負担する場合、**コストがかかる**。
○不具合がないと保証されていないため、不安は残る。

【売主】

- メリット : ○**クレームや修理費の請求**を受けることを未然に防げる。
○競合物件との**差別化**につながり、競争力を強められる。
- デメリット : ○コストがかかる。
○調査結果によっては、**売買額が下がる可能性が生じる**。
○目視のみの調査では、**クレームリスク**は残存する。

問題点と解決の方向

- ・日本建築士事務所協会連合会では、既存住宅の流通の現状、課題について議論

(主な意見)

- ・既存住宅の流通経路等が消費者に**認知されていない**。
- ・既存住宅調査業務が廉価で行われているため、**事業として魅力がない**。
- ・他のインスペクション等(建物調査等)で間に合っているため、**需要も低い**。
- ・**流通経路**についても改善の余地があるのではないか。



- ・一般の方々の**認知度を高める**ための関係者の協力
- ・仕事ニーズややりがいなど、魅力を感じることでできる**事業環境**の構築
- ・**売主**の事情やニーズに**寄り添う**形で、調査依頼しやすくするための工夫

・普及トレンドが軌道に乗るまでは、国等の力強い支援が期待される。

認知度を高めるための取り組みの例

- 難しい専門用語を使わないで**わかりやすい用語**での発信。
 - ・ 例えば、「**中古住宅**」と「**既存住宅**」とでは、検索ワードで**100倍**程度検索ボリュームに差があることが判明。
 - 一般の方々の悩みを**検索ワード**から分析し、制度普及のヒントを得る。
 - 既存住宅の流通情報を付加した記事を作成、情報提供
 - 既存住宅の**流通事例**の紹介
 - インспекション賠償責任保険に関する解説
 - 各団体の枠を超えて空き家バンク等の物件情報等を**一ヶ所に集約化**
- **ホームページ**や地方公共団体、関係団体の**広報媒体**でのPRに繋げる
さらに、**SNS**の活用も検討すべきではないか。

不動産売買の現場で売主が直面していること

売り出し(媒介契約)

約1〜3カ月

この間、売主は、不動産業者からの**連絡待ち**の状態
売買のめどが立たない限り、アクションを起こせない。

買い手の登場

約1カ月

この間、売主は、**多忙**を極める。

- 内覧の調整
- 契約書類のチェック
- 家屋内の片づけ
- 転出のための引越しの手配
- 役所手続き
- 法務局登記関係手続
- 契約日の日程調整

(インスペクションを実施する場合、さらに)

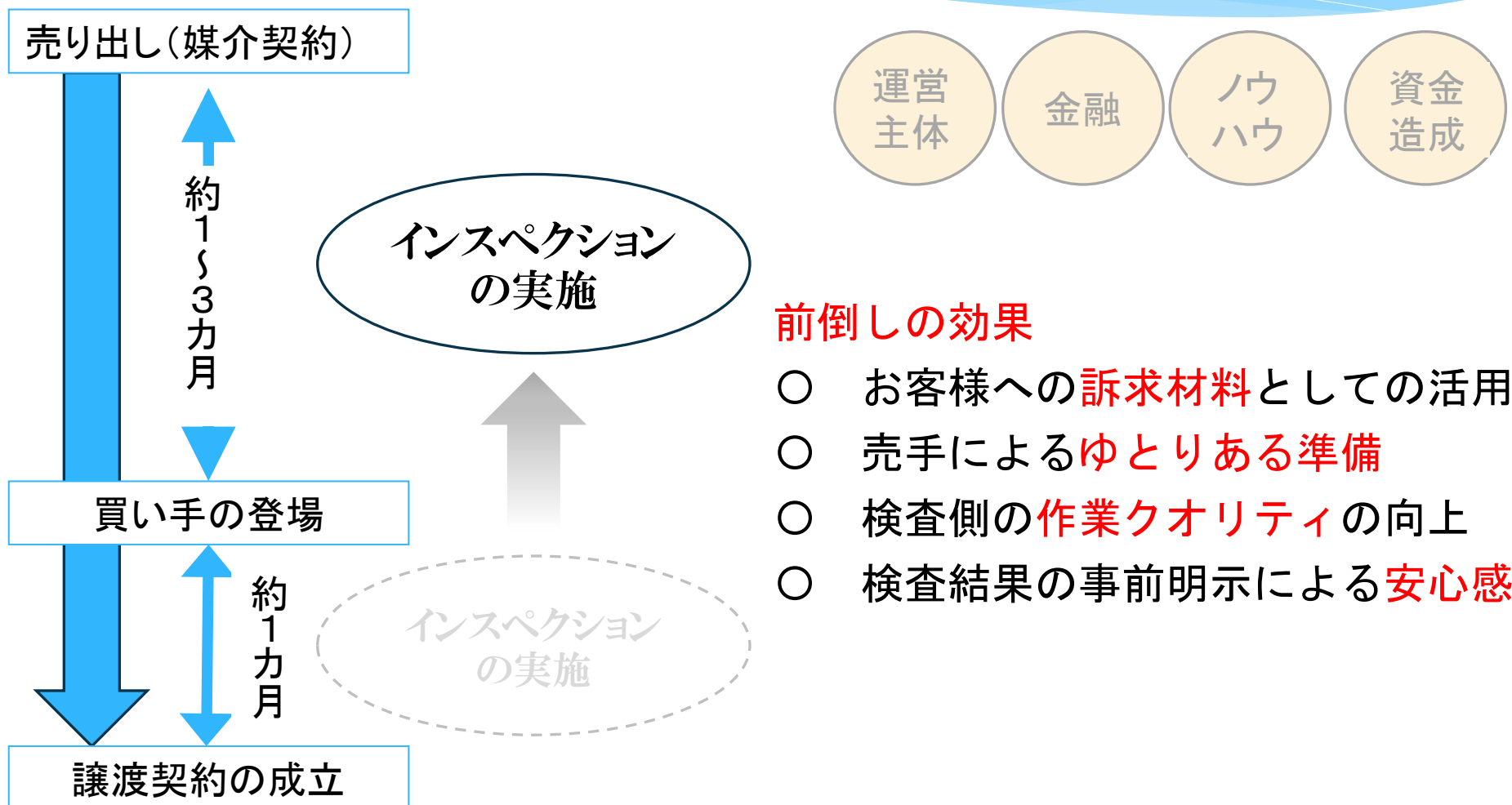
- 検査依頼先の検索
- 検査申し込み手続き
- 現場検査の日程調整
- 報告書受領日(3〜4週間)と譲渡契約日との調整

検査も大急ぎでやらなければならないので、検査する側の**ストレス**も大きい！
中には、「**時間切れ断念**」というケースも。

譲渡契約の成立

売主への寄り添い方の例

売り手が、買い手登場の前にインスペクションに取り組む環境を関係者が協力してつくることできないか。



最後に

- ・既存住宅へのニーズはますます増加すると思われ、それを活用したいと考えている消費者に寄り添い、今こそ、**業界横断的に**今後の検討の方向性の具体化に取り組むべき。
- ・そのためにも、まずは、**各団体の豊富で正確な知識**により、買主・売主の双方に、既存住宅状況調査制度の重要性を普及周知し、需要喚起を図ることが重要。
- ・各団体間で情報の共有を図り**買い手・売り手の立場**に立った解り易い組織の構築も一つの課題。