

インスペクション混沌期突入 2017年の不動産市場予測

「黎明期」から「混沌期」へ向かうホームインスペクション

昨年6月の**宅建業法改正で「インスペクションの説明義務化」**が決まり、日本ホームインスペクターズ協会のインスペクター資格試験受験者数は1,714名(うち合格者は523名。合格率30.5%)と不動産コンサルティング技能試験の受験者1,304名を大きく上回る結果となりました。さくら事務所がホームインスペクションを手がけ始めた2000年代前半には「ホームインスペクション」といったキーワードでのYahoo!検索ヒット数は数百程度でしたが、現在では144万件ヒットし、隔世の感があります。一方ではインスペクションを手掛ける数多くの団体、組織、個人も百花繚乱の様相。インスペクションの世界は今後しばらくの間、**本格普及に至る前の「混沌期」**に入るものとみられます。**インスペクションをめぐり混乱やトラブルが起きる可能性が高いということです。**



現在、インスペクションの定義には各種あります。例えば「既存住宅インスペクションガイドライン(13年 / 国交省)」「瑕疵保険加入のための検査」「リフォームの事前調査」「不動産仲介事業者における建物保証のための検査」など。詳細は省きますが、これらはすべて似て非なるものです。**これらを整理・再定義しながら、さらに業界プレイヤーのスキルアップを図る必要**があります。中には、半日〜一日程度の講習を受けるだけで、上述のインスペクションを行っているケースも散見されますが、インスペクションのうちとりわけ劣化診断やその判定、また消費者へのアドバイスには、一定以上のインスペクター教育研修と経験が必要です。本場米国には民間のインスペクション教育研修会社が多数存在しますが、最低でも2〜3週間、100時間以上は実地、あるいは机上での研修を受講するのが一般的です。

さらに今後問題化しそうなのが「不動産業者とホームインスペクターの癒着」。不動産業者から仕事をいただく、いわば下請けのような構図の中にいるインスペクターは、立場が弱く、インスペクションの説明や報告書の中身に圧力が加わった場合、抗しきれないでしょう。不動産業者は、契約を成立させたいと考えていますが、報告書の中に、契約に不都合な文言や画像があった場合にどう考えるでしょうか。少なくないケースで契約成立に向けて不適切な画像や文言は削除要請をします。そこでインスペクターが「これはあくまでも事実だから削除できない」と断ったら、次からインスペクションの仕事はなくなるわけです。こうしたパターンは、国内でもすでに実例があります。カナダ・アメリカ・オーストラリアなどのインスペクション先進国では例外なくこうした問題が勃発、不動産業とインスペクターの癒着を防ぐべく、買主が自ら選んだインスペクターを入れる仕組み、風潮となっています。**こうした現場の実情を理解して制度整備ができるかが、中古住宅流通・リフォーム市場促進のカギを握っている**といえます。

ホームインスペクターの仕事環境改善も急務です。一定の知識や経験、スキルはあっても「見落とししたり、判断ミスをして訴えられたらどうしよう」と考えて現場に出るのを躊躇している向きも相当数いるものとみられます。アメリカではこうした事態に備える「エラー&オMISSION保険」があります。インスペクターが建物の不具合を見落とししたり、不具合の原因について判断ミスをし、消費者に損害を与えた場合に備える保険制度です。日本においても何らかこうした措置・制度が必要でしょう。

インスペクションの本格普及に向けてプレイヤーを増やすのは急務ですが、**その質の担保と制度の充実**が求められます。

2017年不動産市場 お天気予測

より詳しい市場予測は、近くご案内のイベントで解説させていただきます!



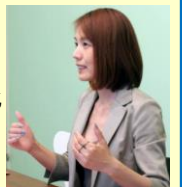
不動産コンサルタント長嶋修 (ながしまおさむ) <http://nagashima.in/>

1999年、業界初の個人向け不動産コンサルティング会社『株式会社さくら事務所』を設立、現会長。

『中立な不動産コンサルタント』としてマイホーム購入・不動産投資など不動産購入ノウハウ、業界・政策への提言を行なう。著書・メディア出演多数。

年頭所感 さくら事務所 代表取締役社長 大西 倫加 (おおにし のりか)

2017年のさくら事務所キーワードは「ストレッチ」。宅建業法改正にともなうインスペクションの認知度向上、既存マンションで増加中の維持管理コンサルティングニーズを受け、当社でも思いきって人への投資、教育体制強化・ノウハウ体系化に取り組み、チーム増強と全国展開など拡大方針を進めます。とくにここ5年で急速に伸び、生活者の関心やリテラシーの変化を実感するマンション管理組合向けコンサルティングにおいて、専門家の採用・育成によるキャパシティ不足解消、サービス拡充は急務。個人向けインスペクション事業においても引き続き教育強化による質・人員の確保はもちろん、テクノロジー活用によってさらなるユーザー利便性向上に注力する所存です。



■不動産の達人 株式会社さくら事務所■ <https://sakurajimusyo.com/>

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断(ホームインスペクション)やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを「不動産の達人サービス」を提供、約36,200組超の実績を持っています。

本件に関するお問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所 東京都渋谷区桜丘町 29-24 桜丘リージェンシー101 <https://www.sakurajimusyo.com/>
TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 広報室：伊野瀬 惇俊・川崎 徳子 press@sakurajimusyo.com