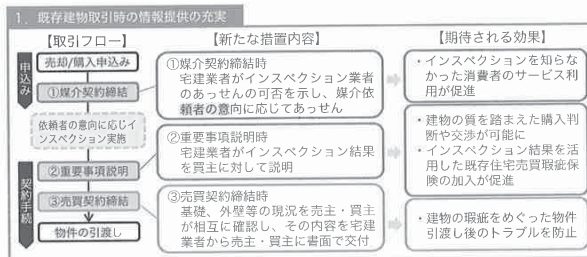


宅建業法が改正 建物検査の説明を義務化 ストック市場への転換がより鮮明に

宅地建物取引業法(宅建業法)の一部を改正する法律案が成立。今後、既存住宅の売買仲介時に宅建業者に対して消費者へのインスペクション(建物検査)に関する説明義務が課せられる。ストック市場への転換が鮮明になってきた。

今年5月に宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が成立。今後2年以内に行なわれ、既存住宅の売買仲介時に宅建業者に対して消費者へのインスペクション(建物検査)に関する説明義務が課せられることが決まった。
宅建業者は「媒介契約締結時」「重要事項説明時」「売買契約締結時」という3つのタイミングで、

インスペクションの説明義務化の概要



消費者にインスペクションに関する説明を行う必要がある。まず、「媒介契約締結時」において、宅建業者にインスペクション事業者を斡旋できるか否かを示し、斡旋でき、売主・買主が希望する場合は斡旋するように求める。インスペクションの存在を知らない消費者にその存在を知らせ、利用を促す。斡旋の対象となるインスペクターについては、建築士の資格を有していることなどを条件とする予定。
二つ目のタイミングである「重要事項説明時」では、インスペクションを実施している場合、宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明することを義務付ける。インスペクション結果を参考に、建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能になる市場環境を作っていく。説明義務の対象については、現在、詳細を詰めている段階だが、一年以内に実施したインスペクションを対象とする予定。対象部位は、戸建てでは、基礎、壁、柱などの構造耐力上主要な部分や、雨水の浸入を防止する部分、屋根、外壁、開口部などの建物の重要な部分。マンションでは、専有部の床、内壁、天井、共用部の外壁、

バルコニー、基礎など。既存住宅売買瑕疵保険時に必要となるインスペクションのレベルを想定している。三つ目のタイミングである「売買契約締結時」においては、基礎・外壁といった建物の構造耐力上主要な部分の現況を売主・買主が確認し、確認した事項についてまとめた書面を売主・買主に交付することを義務付ける。

既存住宅の詳細情報を提供

インスペクションの説明が義務化されるにあたり、既存住宅に関して従来よりも詳細な情報を提供する新提案が盛り上がってきている。例えば、エージェント型仲介の不動産フランチャイズチェーンを展開するリニエアル仲介(東京都新宿区・代表取締役・西生建氏)は消費者がウェブで簡単に既存住宅についての詳細な情報を入力できるサービス「Selfin(セルフイン)」の提供を開始している。物件の耐震性や価格の妥当性、流動性、立地による資産性、住宅ローン減税の対象か否か、マンションの管理状況(マンション、土地の資産性(戸建て)について、

数値とレポートで教えてくれる。また、コスモスインシアは従来よりも詳細な物件情報を閲覧できるリノベーションマンション紹介サイト「RENONAVI」をオ

ープンしている。独自の診断項目に基づいた建物調査「リノナビインスペクション」の結果やハザードマップ、アフターサービスなどに関する情報も提供。

どうなる? 2017年

建物価値を評価した 新住宅金融商品に注目が集まる

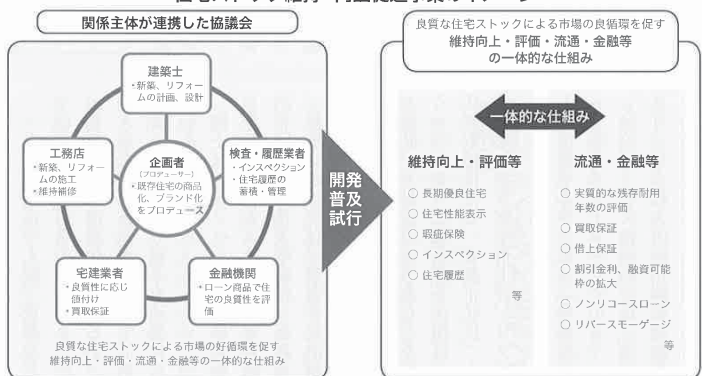
既存住宅流通の拡大を図るために、建物価値を適切に評価する市場づくりも重要になる。ここに来て、新たな建物評価を採用した金融商品の開発活発化しつつある。今年9月、大手ハウスメーカー10社で構成する優良ストック住宅推進協議会は三井住友信託銀行と連携し、建物の価値を適切に評価したうえで担保評価に反映する新たなローンの提案を開始した。

同協議会では、会員10社が供給した住宅のうち、「新築時の図面これまでのリフォーム、メンテナンス情報(住宅履歴)など保管・蓄積されている」「建築後50年以上の長期点検制度・メンテナンス

プログラムの対象になっている」「新耐震基準レベルの耐震性能がある」という3つの条件を満たす優良な既存住宅を「スムストック」として認定。リフォームやメンテナンスによる価値の向上も査定に反映される仕組みで、独自の価格査定を行い売り出ししている。築後21年以降の建物であっても平均すると建物価格522万円を取り引きされており、この実績に基づき、優良ストック住宅推進協議会と三井住友信託銀行は新たに「スムストック」専用ローンを開発。「スムストック」に認定された既存住宅を対象に、「スムストック」の査定方法で担保価値を査定する。

建物価値も担保評価に算入されるため、一般的なローンよりも融資可能額が拡大する可能性がある。また、国土交通省は今年度から「良質な住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」を開始し、住宅・不動産事業者と金融機関が連携し既存住宅の流通活性化を図る取り組みを支援していくこととしている。

住宅ストック維持・向上促進事業のイメージ



今年7月、全国39の協議会の提案が採択されたが、建物の価値を適切に評価した住宅金融サービスを生み出そうという提案が多く含まれている。2017年はこうした提案が次々と実現していきそう。