

住宅における建物状況調査（インスペクション）の活用、普及を目的として平成28年に改正された宅地建物取引業法（以下、改正宅建業法）が4月1日から完全施行された。この法律の施行により、(1)「媒介契約締結時」に、宅地建物取引業者（以下、宅建業者）は既存住宅のインスペクション業者のあつせんの可否を示し、依頼主の意向に応じて実際にあつせんをする、(2)「重要事項説明時」に、インスペクション済の既存住宅であれば、宅建業者は当該インスペクションの結果を買主に説明する、(3)「売買契約締結時」に、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は売主・買主に書面で交付することが求められるようになった。今後、本改正を受けて、専門家によるインスペクションを活用した既存住宅の売買の促進が期待される場所である。

ところで、本改正により新たに規定されたインスペクションとは別に、従来から民間事業者による「ホームインスペクション」や「住宅診断」等の様々なサービスが提供されており、これらサービスの認知度や利用実態について、各団体は独自に意識調査を実施してきた。これらサービスが改正宅建業法上のインスペクションの定義を満たすかどうかはともかく、今後インスペクションを活用した住宅の売買がどの程度進むのか、利用の見通しを立てる上では有益な情報である。

本稿は、これら各団体の意識調査が示す結果を項目ごとに俯瞰的に整理するものである。取り上げるのは、比較的大規模な調査を行った4団体の調査結果である（表1）。なお、各調査の詳細については下記リンク先を参照されたい¹。

表1 各調査の概要（国交省調査を除き新しい順）

| 調査名 | 調査概要 |
|---|---|
| 国土交通省 消費者アンケート調査（以下、国交省調査） | インスペクションの実態等に係る調査研究事業報告書（日経BP社）からの抜粋 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/03-consumer-files/14-inspection-guideline.html |
| 2017年11月28日 全国住宅技術品質協会「インスペクション（建物状況調査）に関する意識調査報告書」（以下、全住品調査） | クロス・マーケティングが2017年5～7月に実施した、全国の一般施主1000s（売り主500s/買い主500s）、不動産事業者150sを対象としたWEB調査。 https://www.zenju-hin.or.jp/activity/investigation_02.htm |
| 2017年9月 不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」（以下、FRK調査） | 首都圏1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で、平成28年4月1日～平成29年3月31日に購入した住宅の引渡しを受けた世帯を対象とした郵送調査。送総数2213、回答数1067、回答率48.2%。 https://www.frk.or.jp/suggestion/chousakenkyu.html ※2010年からインスペクションについて同様の年次調査あり。 |
| 2017年3月 全国宅地建物取引業協会連合会「土地・住宅に関する消費者アンケート調査」（以下、全宅連調査） | クロス・マーケティングアンケートモニターを対象としたウェブアンケート。2017年2月17日（金）～2月21日（火）実施。全国の住宅購入者、住宅購入検討者、住宅売却者、住宅売却予定者、各400名、計1,600名を対象とする。 https://www.zentaku.or.jp/research/questionnaire/ ※2012年からインスペクションについて同様の年次調査あり。 |
| 2013年5月10日 アットホーム株式会社「ホームインスペクション」「瑕疵担保責任保険」「住宅履歴」に関する意識調査（以下、アットホーム調査） | 2012年12月20日～2013年2月28日、中古住宅の買い希望ユーザー181名・売り希望ユーザー115名・不動産会社890社を対象に、「アットホーム」上のアンケートページ/アンケート調査票をメール送信にて実施。 http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2015/07/13051001.pdf |

¹ なお、本稿では割愛したが、インスペクションの利用意向等に関する回答も各調査には含まれている。

各調査における「インスペクション」の定義を表2に示す。既存住宅売買瑕疵保険の付保のための調査を含むかどうかによる定義の違いが見られる。

表2 各調査におけるインスペクションの項目内容（定義）

| 調査名 | 調査結果 |
|----------|---|
| 全住品調査 | インスペクション（建物状況調査） |
| FRK 調査 | 民間の建物検査（ホーム・インスペクション）＝不動産会社等による住宅保証や「既存住宅売買かし保険」の利用にあたって実施された検査を除く。なお、不動産会社が提供する無償のインスペクションサービス（主に買主側の購入申込前に実施）がおこなわれた場合を含む。 ※（参考）建物検査＝不動産会社等による建物保証及び「既存住宅売買かし保険」の利用にあたって実施された検査、ならびにそれ以外におこなった民間の建物検査（ホーム・インスペクション）。 |
| 全宅連調査 | 建物状況調査（インスペクション） |
| アットホーム調査 | 「ホームインスペクション」 住宅診断士等が第三者的な立場から建物の欠陥の有無などを診断し、依頼者にそれらの情報提供や不具合解消のためのアドバイスをするもの（一次診断の場合5～6万円、詳細診断では10万円以上になる場合もある） |

消費者がどの程度インスペクションを知っているか、認知度に関する回答状況を整理したものが表3である。インスペクションの認知度は、全住品調査を除き、買主、売主いずれも1～2割程度である。全宅連調査を見る限りでは、既存住宅より新築マンションの購入層の方が認知度は高く、既存住宅の中では戸建てよりマンションの購入層の方が認知度は高い。また、同じ全宅連調査の経年比較を見る限り、認知度はここ数年それほど大きく変化していない。

表3 消費者のインスペクションの認知度

| 調査名 | 調査結果 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|------------|-----------|------------|---------------|-------|-------|---------------|-------|-------|---------------|-------|-------|---------------|-------|-------|---------------|-------|-------|
| 全住品調査 (2017年) | 「認知率」については「知っている」「聞いたことがある」を合わせ44.2% 売り主/買い主別にみると、売り主の認知率は51.6%、買い主の認知率は36.8% インスペクションの「実施率」は15.0% 売り主/買い主別にみると、売り主の実施率は25.6%、買い主の実施率は8.8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 全宅連調査 (2017年) | 1. 建物状況調査（インスペクション）制度の認知(Q21) 全体の26.2%が「知っている（いた）」と回答。 購入形態別にみると、新築マンション購入者では「知っている（いた）」が33.5%。中古戸建購入者では18.4%、中古マンション購入者では22.9%。 <経年変化> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>知っている（いた）</th> <th>知らない（なかった）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2012年(n=3950)</td> <td>26.0%</td> <td>74.0%</td> </tr> <tr> <td>2013年(n=4240)</td> <td>25.4%</td> <td>74.6%</td> </tr> <tr> <td>2015年(n=4240)</td> <td>25.8%</td> <td>74.2%</td> </tr> <tr> <td>2016年(n=2000)</td> <td>27.7%</td> <td>72.4%</td> </tr> <tr> <td>2017年(n=1600)</td> <td>26.2%</td> <td>73.8%</td> </tr> </tbody> </table> | | 知っている（いた） | 知らない（なかった） | 2012年(n=3950) | 26.0% | 74.0% | 2013年(n=4240) | 25.4% | 74.6% | 2015年(n=4240) | 25.8% | 74.2% | 2016年(n=2000) | 27.7% | 72.4% | 2017年(n=1600) | 26.2% | 73.8% |
| | 知っている（いた） | 知らない（なかった） | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2012年(n=3950) | 26.0% | 74.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2013年(n=4240) | 25.4% | 74.6% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2015年(n=4240) | 25.8% | 74.2% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2016年(n=2000) | 27.7% | 72.4% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2017年(n=1600) | 26.2% | 73.8% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| アットホーム調査 (2013年) | <買い希望ユーザー対象 調査結果> (n=181) Q1 「ホームインスペクション」とはどのようなものかご存知でしたか? 以前から知っていた10.5%、この特集を見て知った89.0%、実際に依頼したことがある0.6% <売り希望ユーザー対象 調査結果> (n=115) Q1 「ホームインスペクション」とはどのようなものかご存知でしたか? 以前から知っていた9.6%、この特集を見て知った90.4%、実際に依頼したことがある0.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

また、全住品調査では、不動産業者の認知度についても調査している。これによると、改正宅建業法

を含めたインスペクションへの不動産業者の理解度は、おおむね 4 割前後にとどまっている（表 4）。

表 4 不動産業者のインスペクションの認知度

| 調査名 | 調査結果 |
|------------------|---|
| 全住品調査 (2017年) | 理解度において「詳しく知っている」は 36.0%にとどまり、詳しく理解していないと思われる「概略を知っている程度 (42.0%)」「聞いたことがある程度 (17.3%)」が合わせて 64.0%。 法改正への理解度についても「概略を知っている程度 (44.0%)」「聞いたことがある程度 (18.0%)」と低調で、加えて「知らない」が 10.0%。「詳しく知っている (28.0%)」が 3 割に満たない。 |

インスペクションの実施状況に関する回答状況を整理したのが表 5 である。インスペクションを実施したことがあるとの回答は、おおむねどの調査も 1 割前後である。全宅連調査が示すように、インスペクション制度を認知していた住宅売却者におけるインスペクションの利用率は 4 割にも上る。このことから、制度認知がインスペクションの実施率を向上させる可能性が示唆される。

表 5 インスペクションの実施状況

| 調査名 | 調査結果 |
|---------------------|---|
| 国交省調査 | 「建物検査を利用した」売却経験者 (n=294) で 10.5%、購入経験者 (n750) で 5.5%。 |
| 全住品調査 (2017年) | 一般施主の「インスペクション (建物状況調査)」への意識 「インスペクション」を知っているか (44.2%)、「インスペクション」を実施したか (15.0%)、「インスペクション」を実施したいか (64.4%)。 |
| FRK 調査 (2017年) | 既存住宅購入者における、民間の建物検査 (ホーム・インスペクション) の実施率は、「既に売主がおこなっていた」が 11.1%、「売主に依頼しておこなってもらった」が 3.5%、合計 14.6%。 既存住宅の購入にあたって何らかの建物検査をおこなった購入者は、既存住宅購入者の 40.8%、既存戸建て購入者では 52.9%。 |
| 全宅連調査 (2017年) | ・インスペクションの利用状況<住宅購入者ベース>(Q22) 「インスペクション制度を知っていたが利用しなかった」が 55.3%と最も多く、「売主がインスペクションを実施した物件を購入した」(26.7%)が続く。 購入形態別にみると、中古戸建購入者、中古マンション購入者では「インスペクション制度を知っていたが利用しなかった」が 6 割以上を占めている。 ・インスペクションの利用状況<住宅売却者ベース>(Q24) インスペクション制度認知者の内、住宅売却者にインスペクションの利用状況を確認したところ、「利用した」が 40.6%、「検討しなかった」は 37.0%。 購入形態別でみると、新築・計では「利用した」が 43.6%、中古・計では 28.6%。 |
| アットホーム調査 (2013年) | 取引の中で「ホームインスペクション」を実施したことがありますか? (n=890)、実施したことがない (91.6%)、実施したことがある (8.1%) |

同じインスペクションの実施状況について、経年別に回答状況を見たのが表 6 である。FRK 調査におけるインスペクションの実施率 (既存住宅購入者の回答ベース) は、2010 年から 2017 年まで大きな変動は見られない。民間の建物保証、既存住宅売買瑕疵保険のための検査を含んだ実施率で見ても、2014 年以降おおむね 4 割で推移している。全宅連調査におけるインスペクションの利用状況も、買主、売主いずれの回答においても 2012 年以降大きな変化は見られない。

表6 インスペクションの実施状況（経年別）

| 調査名 | 調査概要 | | | |
|--|--|---------------------------|--------------------------|----------------------------|
| FRK 調査 (2017年) | 既存住宅購入者における、民間の建物検査（ホーム・インスペクション。民間の住宅保証、既存住宅売買瑕疵保険のための検査を除く。）の実施率 | | | |
| | | 「既に売主がおこなっていた」 | 「売主に依頼しておこなってもらった」 | 合計 |
| | 2010年(n=690) | 13.5% | 4.1% | 17.6% |
| | 2011年(n=641) | 10.6% | 3.5% | 14.1% |
| | 2012年(n=603) | 11.1% | 3.5% | 14.6% |
| | 2013年(n=709) | 12.1% | 3.0% | 15.1% |
| | 2014年(n=747) | 7.9% | 3.8% | 11.7% |
| | 2015年(n=689) | 12.9% | 2.3% | 15.2% |
| | 2016年(n=698) | 10.0% | 3.1% | 13.1% |
| | 2017年(n=666) | 11.1% | 3.5% | 14.6% |
| 住宅購入にあたっての建物検査（民間の建物保証、既存住宅売買瑕疵保険のための検査、民間の建物検査（ホーム・インスペクション）の合計）の実施状況 | | 「いずれかの検査をおこなった」 | 「どの検査もおこなっていない」 | |
| | 2014年(n=747) | 46.2% | 36.5% | |
| | 2015年(n=689) | 44.6% | 41.9% | |
| | 2016年(n=698) | 38.3% | 47.4% | |
| | 2017年(n=666) | 40.8% | 47.1% | |
| | 全宅連調査 (2017年) | インスペクションの利用状況<住宅購入者ベース> | | |
| | | 「売主がインスペクションを実施した物件を購入した」 | 「自身でインスペクションを専門家に依頼した」 | 「インスペクション制度を知っていたが利用しなかった」 |
| 2012年(n=406) | | 21.4% | 9.1% | 69.5% |
| 2013年(n=443) | | 26.2% | 9.5% | 64.3% |
| 2015年(n=462) | | 24.7% | 9.5% | 65.8% |
| 2016年(n=389) | | 21.3% | 11.8% | 66.8% |
| 2017年(n=266) | | 26.7% | 18.0% | 55.3% |
| インスペクションの利用状況<住宅売却者ベース> | | | | |
| | | 「利用した」 | 「検討した（制度を知っていた）が利用しなかった」 | 「検討しなかった」 |
| 2012年(n=288) | | 21.9% | 78.1% | (項目なし) |
| 2013年(n=335) | 29.3% | 70.7% | (項目なし) | |
| 2015年(n=334) | 21.0% | 21.6% | 57.5% | |
| 2016年(n=178) | 32.6% | 20.2% | 47.2% | |
| 2017年(n=138) | 40.6% | 22.5% | 37.0% | |

インスペクションの依頼の経緯に関する回答状況を整理したのが表7である。インスペクション業者の選定方法について、全宅連調査では、おおむねあっせんとして自己発見で半々という結果であった。アットホーム調査では、依頼のきっかけで多いのは買主、売主からの依頼であり、その際のインスペクション利用のきっかけは、業者による紹介・アドバイスが7割程度であった。

表7 インспекションの依頼の経緯

| 調査名 | 調査結果 |
|---------------------|--|
| 全宅連調査 (2017年) | インспекション業者の選定方法(Q26) (N=56) 住宅売却時のインспекション利用者に、インспекション業者の選定方法を確認したところ、「宅建業者(仲介業者)からインспекションについて紹介があり、あっせんしてもらった」が51.8%、「自分でホームページや、雑誌、本等から情報収集し選択した」が46.4%。 |
| アットホーム調査 (2013年) | (ホームインспекションを実施したことがある方対象) どのような経緯で実施しましたか? (複数回答可) (n=72) 買主から依頼されて実施した(58.3%)、売主から依頼されて実施した(43.1%)、瑕疵担保責任保険加入のために実施した(15.3%)、自社で勧めて実施した(12.5%) インспекション利用のきっかけ(Q35) (N=97) 住宅購入者と売却者の内、インспекション制度利用者に利用のきっかけを確認したところ、「不動産会社・建設会社等の紹介・アドバイス」が70.1%で最も多く、「家族・知人・友人がすでにインспекションを実施していた」(30.9%)が続く。 |

全宅連調査は、インспекション依頼のプロセスに関しても質問している。売主がインспекション結果を取得したタイミングでは、媒介契約前の取得が7割強で最も多い(表8)。

表8 インспекション依頼のプロセス

| 調査名 | 調査結果 |
|------------------|--|
| 全宅連調査 (2017年) | インспекション結果を取得したタイミング(Q27) (N=56) 住宅売却時のインспекション利用者に、インспекション結果を取得したタイミングについて確認したところ、「宅建業者(仲介業者)と媒介契約を締結する前にインспекション結果を取得していた」が73.2%、「宅建業者(仲介業者)との媒介契約締結後、重要事項説明前にインспекション結果を取得した」が25.0%。 |

また、同じ全宅連調査では、インспекション費用の負担についても質問している。買主によるインспекションの場合の費用負担は、値引き含めて自己負担が7割強であった(表9)。

表9 インспекション費用の負担

| 調査名 | 調査結果 |
|------------------|---|
| 全宅連調査 (2017年) | インспекション利用時の費用負担(Q29) (N=48) 住宅購入時のインспекション利用者に、インспекション利用時の費用負担の状況を確認したところ、「自分で負担した」が47.9%と最も多く、「自分で負担したがその分値引きしてもらった」(33.3%)が続く。「売主に負担してもらった」が8.3%、「仲介業者に負担してもらった」が10.4%。 |

(白川 慧一)