

国土交通省は、このほど表記について、国土交通大臣の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した約 3.2 万人の登録建築士（平成 30 年 11 月末現在）を対象に、平成 30 年度の上半期（4 月～9 月）における既存建物状況調査（以下、「インスペクション」という。）の実施件数を調査するため、平成 30 年 10 月 25 日から 11 月 16 日までの間、約 2.9 万人に対しメールアドレスへのウェブ送信を行い、5,441 人から回答を得た（回答率 18.7%）。これによると 30 年度上半期のインスペクションの実施件数は 5,932 件であり、これを単純に 2 倍して、年度ベースに換算した 12,904 件は、単純に比べることは問題もあるが、平成 29 年度の「既存住宅インスペクションガイドライン」（平成 25 年 6 月国土交通省公表）に基づいて行われた既存住宅に係る現況調査件数 5,892 件に比して約 2 倍にしており、宅建業法改正に伴い調査件数が増加したことが窺われる。ただし、総務省の「住宅・土地基本調査」による最近の既存住宅の年間流通戸数（平成 25 年では 16.9 万戸）に対しては、8%という低い水準にとどまっている。

上記調査において、既存住宅状況調査技術者にインスペクションの課題について尋ねたところ、複数回答（最大 3 つまで）であるが、「制度がまだ認知されていない」、「宅建業者が消極的」との回答が多く、平成 28 年 6 月に改正宅建業法を公布後、国土交通省がかなりの周知期間を設けて制度趣旨の徹底に務めたにしては問題の多い結果となった（図表 1）。また、「宅建業者が消極的」、「売主・買主が消極的」という回答も多く、この内容が意味するものを宅建業者に聞き取り調査を行い、制度改正の所期の目的に沿うよう、国交省当局の今後の的確な施策対応が期待される。

（図表 1）既存住宅状況調査について実施上の課題（複数回答、%）

制度がまだ認知されていない	76.7
宅建業者が消極的	33.2
売主・買主が消極的	29.4
他のインスペクションとの区別が不明	24.2
依頼者とのトラブルの恐れ	17.8
他事業との相乗効果があるか不明	16.6
契約手続が面倒	12.7
実施費用が高い	6.3
建物状況調査技術者が不足している	5.4
その他	12.2

次にインスペクションの実施状況を宅建業者（有効回答数 413）にウェブを用いたアンケートにより調査（実施期間；平成 30 年 11 月 12 日から 11 月 26 日）した結果によると、媒介契約件数 17,495 件中、建物状況調査のあっせん希望があった割合は、3,114 件で媒介契約件数の 18%にとどまった。このうち

買主からのあっせん希望が 263 件、売り主からのあっせん希望が 2,851 件と売主側のあっせん希望が圧倒的に多い。これについては、媒介契約締結前に買主側からインスペクションを求める時間的余裕がないことから、買主側からのインスペクションのあっせん希望が少ないことを当然視する向きもあるが、本来は買主側が、契約前に時間的余裕をもってインスペクションを行えるような仕組みを検討し、買主側の要望に応える対応が図られるべきであり、このための検討がなされるべきである。

また、インスペクションのあっせん希望があった案件中、93%の 2,898 件で実際に調査が行われており、さらに、インスペクションが行われた件数中、88%で売買契約の締結に至っており、インスペクションあっせん物件中の契約締結率はかなり高い（図表 2）。今後、まずは、あっせんの周知をいかに効果的に行い、実際のあっせん率をどう高めるのか、今回のアンケート調査をしっかりと分析し、有効な対策の立案・実施に結び付けてほしい。

（図表 2）宅建業者への建物状況調査（インスペクション）に係る状況調査

媒介契約件数	17,495 (100)
内、建物状況調査あっせん件数	3,114 (18) {100}
内、建物状況調査実施件数	2,898 (17) {93}
内、売買契約締結件数	2,728 (16) {88}

（注）（ ）、{ }はそれぞれ媒介契約件数、あっせん件数を 100 とした場合の指数

（荒井 俊行）