

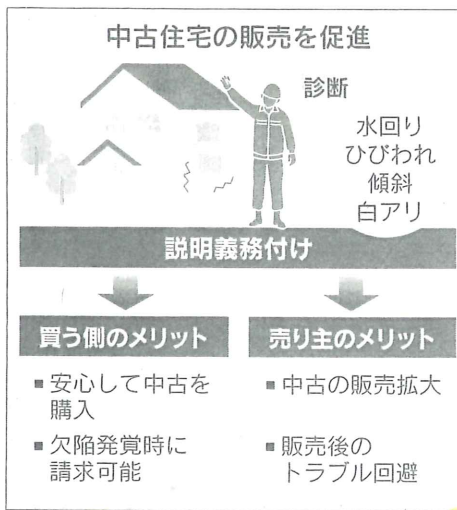
中古住宅の診断義務化

販売時 安心感、取引促す

政府・与党、法改正へ

政府・与党は買い手がつかず売れ残る中古住宅（3面きよつのことば）の市場活性化に乗り出す。専門家が劣化状況を調べる住宅診断を徹底し、**仲介業者に販売時の説明を義務付ける**。購入後に欠陥が判明するケースを防ぐ。一方で販売情報も適切に開示し、安心して売り買いできる環境を整える。少子高齢化で空き家が増えており、資産価値の高い中古住宅の流通を促す。

日本は欧米に比べ、中ばゼロになり、足元では適正に評価すべきだとみ古住宅の取引が活発では**住宅総数の1割強が空き家**となつている。自民党などは物件ごとに価値を



活性化策の柱は、欧米で広く普及する住宅診断の徹底だ。専門家が目視などで物件を点検し、劣化状況や耐久性を調べる。水回りや傾斜などから補修の必要性を判定する。政府・与党は**仲介業者が買い主に住宅診断の内容を説明するよう義務付ける**。具体的には法改正で、契約前に確認する

重要事項説明書に住宅診断の項目を設ける。住宅診断の活用は**買主が説明していない欠陥が発覚した場合、買主**

がある。政府・与党は、住宅診断を実施して**売主**が説明していない欠陥が発覚した場合、**買主**

が補修や契約解除などを請求できるようにすることを検討する。居住後に発覚する欠陥を減らせば、中古住宅の流通に弾みがつきそうだ。

売る側にもメリットがある。販売までの手間は増えるが、事前の説明で住宅の性能を明らかにできれば、**売り損ねていた中古住宅の販売拡大が見込める**。また政府・与党は**住宅診断の通り欠陥がなければ、買主には補修などの請求権を放棄させる案も検討中**。売り手を保護し、契約後のトラブルを回避する狙いだ。

現在、日本では建築士事務所などが国土交通省の指針に基づき住宅診断

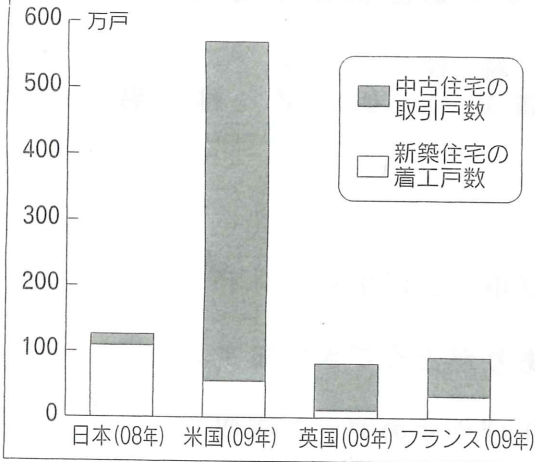
を手掛けている。需要拡大に伴い、検査能力が高い事業者を多く確保する必要があり、政府は研修制度の拡充も検討する。また物件の販売情報も透明にする。仲介業者は物件販売を依頼される「レイズ」に登録して情報を公開する必要があり、だが、情報を隠し、他の業者より前に買い手を見つけて**仲介手数料を得る「囲い込み」が横行**。政府・与党は**仲介業者への監視強化も進める**。

中古住宅

2015.4.27 日記

新築偏重、流通少なく

日本は欧米に比べ中古住宅の流通割合が低い



日本は820万戸で、住宅総数に占める割合は13.5%に達する。政府は特別法を作り、倒壊の恐れがあるなどとした空き家の所有者に自治体が除去・修繕を命令できるよつにされた。危険な空き家は固定資産税の優遇もな

▽…日本の住宅市場は新築が取引の中心で、中古は1割強にとどまる。米国や英国は中古が約9割と圧倒的で、日本の6倍にもなる。日本でも中古住宅が流通しないのはインスパクション(住宅診断)の普及の遅れが原因との見方もある。中古住宅の購入者のうち、住宅診断の利用率は1割に満たない。中古住宅を安心して買える材料に乏しく、購入意欲をそへ一因となっている。

▽…日本には通常20〜25年程度で住宅が無価値と評価される慣習がある。約40年で900兆円弱を投資したが、実際に資産となっている評価額は400兆円弱。米国では評価額が投資額を上回っている。リフォーム市場も小さい。住宅投資に占めるリフォームの割合は3割弱と英国などの半分程度だ。

▽…中古の流通促進策を欠き、深刻さを増しているのが空き家問題だ。2013年時点の全国の空き家は820万戸

きよりのJCF