

# ズームイン 中古住宅の品質検査・保証制度

政府の成長戦略にも掲げられる中古住宅・リフォーム市場の整備だが、その拡大には消費者が懸念する住宅性能や瑕疵リスクへの対応が不可欠である。消費者の潜在ニーズを踏まえながら、取り組みが広がるインスペクションや瑕疵保証制度などの最新事情について紹介する。

## 1. 中古住宅流通を取り巻く課題

- 中古住宅購入時の改善点としては構造上の性能保証や修繕履歴情報の完備、物件瑕疵の情報提供、構造検査時の保証制度などが挙げられ、住宅の質に対する消費者ニーズは極めて高い（図表1）。
- リフォームでは価格の透明性や施工技術、工事に対する保証などが重視され、事業者の選択サイトを必要とする声も多い。インスペクションの実施率は低いが、瑕疵の有無を明示することで売買時のトラブル回避や安心の確保といった売主・買主双方のメリット訴えていく必要がある。

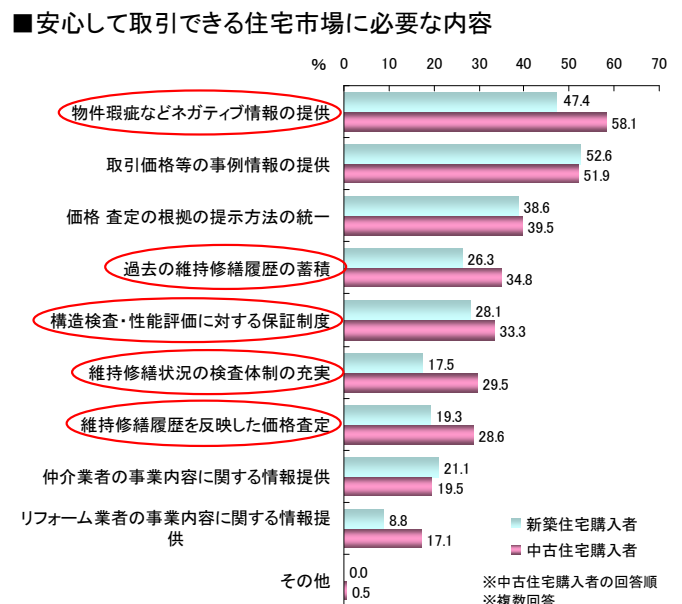
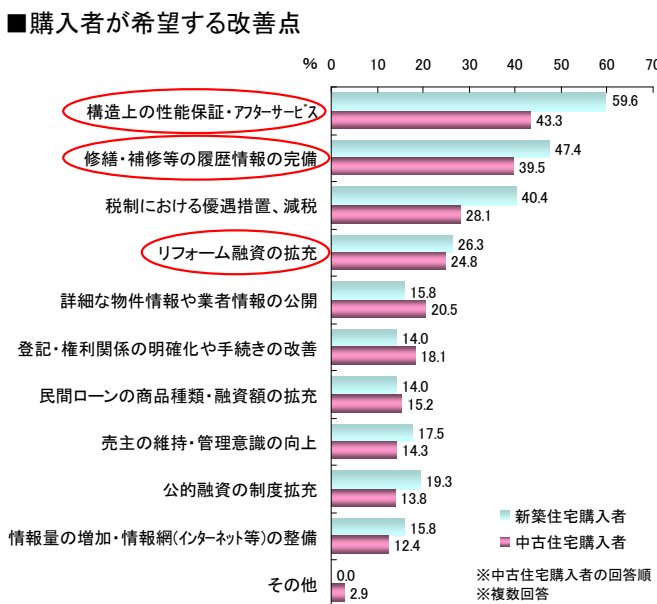
## 2. 中古住宅市場に対する関連施策

- 新築住宅と異なりリフォームや中古売買時の検査や瑕疵保険制度は任意にとどまる。当面は売買時の検査単独の保険より、リフォーム時に瑕疵保険を付与する制度の利用が進むとみられる。
- 瑕疵保険制度に付随して検査機関やリフォーム業者の検索サイトも提供され、国の選定サイトでは詳細な業者情報や消費者の口コミ情報が閲覧できるほか、サイトからの工事申込みもできる。

## 3. 業界における取り組み

- FRK ではバリューアップモデルと称して中古住宅売買時に建物検査と耐震診断、リフォームの3つをセットにしたメニューを展開しており、現状有姿売買以外の選択肢の提供を目指している。
- 静岡県宅建協会ではリアル e オークションというサイトを立ち上げ、対象物件全てに既存住宅かし保険を付与するほか、軟弱地盤や土壌汚染、地中残存物に関する確認・評価も行っている。

図表1 中古住宅購入時に必要な改善点



資料：平成21年度 不動産流通市場に関する実態調査 (社)近畿圏不動産流通機構