

社会資本整備審議会産業分科会 第27回不動産部会 委員意見概要
(平成28年9月13日開催)

1. インスペクションを実施する者の要件について

- 特に地方都市ではインスペクションを行える建築士の数が少ないことも勘案し、一定のカリキュラムの講習を受けた場合には、宅地建物取引士にもインスペクターの資格を与えることを検討するべきではないか。
- インスペクションの実施者には、建物の現象面を見てその原因まで理解し、それが説明できる能力が必要。宅地建物取引士にそこまでの責任を負わせるのは難しいのではないか。
- インスペクションの実施者に関して、現時点では建築士しかいないかもしれないが、建築士以外については国等が認定する資格試験を課すことで、専門性と指導・監督体制の両方を確保することが可能だと思われる。
- 実施者を建築士に限るとすると、現行よりも少ない人数でインスペクションを回さなければならなくなる。トラブルの発生頻度を踏まえ、保険とリンクするインスペクションと、リンクしないインスペクションとに分かれてもいいのではないか。

2. インスペクションの調査対象範囲について

- 共同住宅について、瑕疵保険との関係では共用部分の構造部分が重要な情報になると思うが、都度都度調査をするのは難しいので、一度調査した結果をストックして活用できるスキームが考えられないか。
- インスペクションの結果報告書について、劣化事象の「有」「無」「確認できなかった」という3点はよいが総合評価がない。修理が必要な場合には価格交渉の基にもなることから、総合評価的なものがあつた方がよいのではないか。

3. インスペクションを実施する者のあっせんについて

- 売主が実施したインスペクションについて、買主には結果概要を紙で見せるだけで宅地建物取引業者も内容を説明しないと安心して流通に繋がらない。インスペクションの結果をどのように情報提供していくかということも併せて検討することが必要。
- 「あっせん」と言ったときに、宅地建物取引士が両者の間に入って契約成立に尽力することまで求められていないと思うが、具体的な内容がわかりにくいので、業務の流れをフロー図として示すべきではないか。

以上