

2015年  
4月27日

月曜日

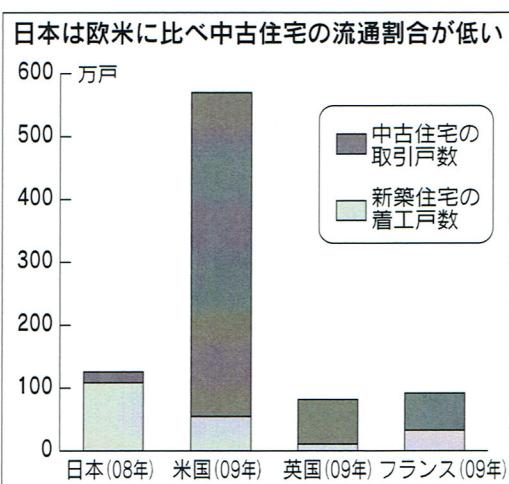
許諾番号300044818 日本経済新聞社が記事利用を許諾しています  
©日本経済新聞社 無断複製転載を禁じます。

# 中古住宅の診断義務化

# 販売時 不安除き取引促す

政府・与党、法改正へ

### 劣化状況、第三者が点検



正進策を欠き、深く思ふのが空き家問題である。時点の全国の空き家は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うにした。危険な空き家は固定資産税の優遇もなくす。

▽…住宅の耐久性や劣化状況を第三者が点検する仕組み。欧米ではインスペクションと呼ばれ普及が進むが、日本ではいまひとつ。日本で中古市場が活性化しない一因とされる。中古住宅の購入者のうち、住宅診断の利用率は1割に満たないとする統計もある。日本の場合、新築が取引の中心で、中古は1割強。住宅診断の活用が広がれば、中古住宅を安心して買う人が増えるとみられる。

▽…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、実際に資産となつて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

アラビア語



政府・与党は賣い手がつかず売れ残る中古住宅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（3面きょうのこじば）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できる環境を整える。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、中古住宅の取引が活発ではない。築20年を超すと、家となっている。自民党とめる。来年の通常国会で、建物部分の資産価値がほなびは物件ごとに価値をに宅地建物取引業法改

適正に評価すべきだとして、5月に活性化策をまとめる。来年の通常国へに宅地建物取引業法改定案を提出する。

主が説明していない欠陥が発覚した場合、買い主が補修や契約解除などを請求できるようにするなども検討する。居住

昭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、検査能力が高いため、事業者を多く確保する必要があり、政府は研修

政府・与党は買い手がつかず売れ残る中古住宅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（3面きょうのことば）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。住宅診断の活用は買う側の安心感を高める狙いがある。政府・与党は、住宅診断を実施して売り

修などの詐欺を放棄させせる案も検討中。売り手を保護し、契約後のトラブル回避する狙いだ。

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いれば、買い主には補償を受けられる。一方で、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規制を強化する方針だ。