

SUMU/TIMES

The Press to inform real estate information

No.15

積水ハウス不動産関西のトップセールスマン且つインスペクションの先駆者に聞く！「インスペクション」のメリットとは？

「透明性と安心感のある取引」の実現へ。 インスペクションのスタンダード化に 積極的に取り組んでいます！

インスペクションの
紹介動画はこちら



「インスペクションによる
不具合箇所の「見える化」は、
売主様・買主様ともにメリットがあります。」

積水ハウス不動産関西株式会社 福知山営業所 所長

小林 玄 Gen Kobayashi

2004 年に入社後、京都営業所へ配属。2006 年から福知山営業所に異動し、2016 年に所長へ就任。プレイングマネージャーとして若い世代が中心の営業部隊をリードし、人材育成に力を注ぐ。2023 年 4 月からは人員を増員し、全 8 名のメンバーでさらなる販路開拓を目指す。

積水ハウス不動産グループでは、ここ数年で積極的にインスペクションを実施しており、「売主様と買主様の双方が安心できる透明性のある売買」を実現しています。福知山営業所で担当するエリアは既存（中古）住宅の取引需要が多いため、インスペクションの説明義務化が施行される前から、グループ内でも先立って積極的にインスペクションを実施してきました。なお、当社では一定基準を満たした物件については当社負担にてインスペクションを実施しており、お客様の取引をバックアップしています。*

*当社負担でのインスペクションの実施にあたっては媒介条件、対象エリア等の一定基準を満たす必要があります。詳細については、各地域の担当営業にご確認ください。

インスペクションを実施したお客様の声

売主様の声

- ・知らない劣化や不具合が見つかった
- ・正当な価格設定で納得して買ってもらった
- ・後々のトラブルに対する不安が消えた

買主様の声

- ・既存（中古）住宅への漠然とした不安が消えた
- ・購入判断に迷いが起きなかった
- ・事前に不具合箇所がわかり入居前にリフォームできた

当営業所における昨年度のインスペクションの実施件数は、年間 24 件を実施し、実施の有無が他社取扱い物件との競争優位性を生み、高い成約率（24 件中 19 件がご成約）にも繋がっています。やはりインスペクションを行う一番のメリットとしては「売主様・買主様の双方が物件の現況をしっかりと理解した上で取引することができる」という点。結果、引渡し後の不測のトラブルを軽減できるほか、売却時に他物件と差別化できたり、購入後の維持・管理プランが立てやすくなるなど売主様・買主様の双方にメリットがあります。また、インスペクションを実施する際は、営業スタッフも調査技術者に同席して調査状況を確認しています。そのおかげで自然とインスペクションに関するノウハウも蓄積され、査定力・説明力が上がり、お客様に適切な説明ができるようになるなど相乗効果も生まれています。

当営業所では上記インスペクションの実績に加えて、積水ハウス中古住宅（スムストック※）の取り扱いも積極的に実施しており、昨年度 12 件の売買成約がございました。大手不動産会社の営業網が届かない当地域で都心部と同水準の不動産流通サービスを提供できる地域に根差した不動産会社として、今後も邁進します。

※スムストックについては、SUMU/TIMES バックナンバー「2021 年 10 月号」「No.4」「No.14」をご覧ください。バックナンバーのお取り寄せは担当営業にお気軽にお申し付けください。

これからは良質な住まいを選んで「長く住み継ぐ」時代

中古住宅売買の不安を解消する 「インスペクション」ってなに？

積水ハウス不動産グループではインスペクションが当たり前になる安心で健全な市場づくりに取り組んでいます。

家を買うとき、家を売るとき、こんな不安はありませんか？

売主さま
の不安



引渡し後に
不具合が発見され、
修理費用を請求されたら
どうしよう…

納得できる金額で
売却できるか不安

売却する建物の状況を
どうやって買主さまに
伝えればいいのか…

中古住宅は、
どこに不具合があるか
分からないのが心配

買ったあとに
修理費用が
必要になるかも…

ちゃんと
調査されているか
どうか不安

買主さま
の不安



インスペクションとは、売買の公平性と透明性を保つ「家の健康診断」

・インスペクション【inspection】

中古住宅の劣化や不具合を調べる建物状況調査のこと。国土交通省のガイドラインでは、国土交通省が定める講習を修了した建築士が、売買に中立な第三者の立場で、公正な目線で実施するものと定められています。

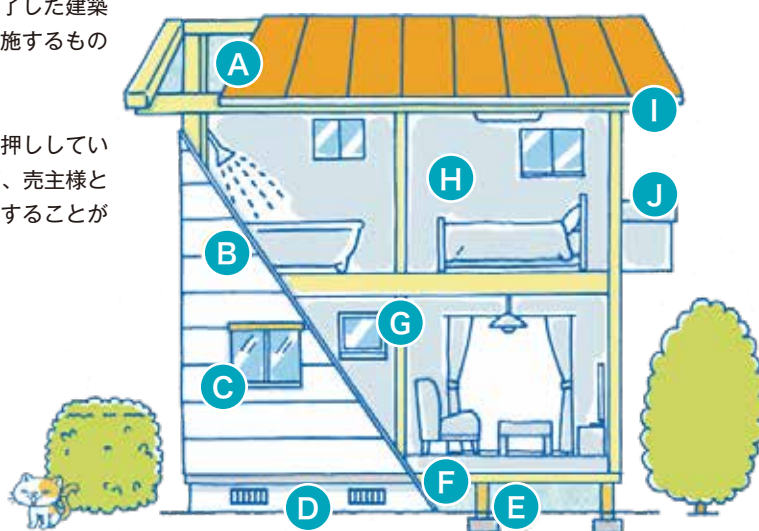
・中古住宅市場を活性化させるため

建物を検査して正しく評価する施策を国が積極的に後押ししています。インスペクション（建物状況調査）を実施して、売主様と買主様が安心して売買できる透明で健全な環境を整備することが求められています。

主な検査項目

- A 小屋裏・天井（構造） / 屋根・小屋裏（雨水）
- B 外壁・軒裏（構造） ● C 外部建具（雨水）
- D 基礎 ● E 土台・床組（構造） / 腐朽等（構造）
- F 床（構造） ● G 柱・梁（構造）
- H 内壁（構造） ● I 外壁・軒裏（雨水）
- J バルコニー（構造） / バルコニー（雨水）

建物の不具合や劣化具合を調査



インスペクション（建物状況調査）の流れ



積水ハウス不動産グループ