



## インスペクションは「金融」とつながるか — 2030年代を見据えた既存住宅市場の構造変化 —

今回の日合商解説（vol.135）では、2030年代を見据えた既存住宅市場の構造変化について解説します。既存住宅市場の拡大とともに、インスペクション（建物状況調査）の位置づけが変わりつつあります。金融や訴訟リスクとの関係を踏まえ、流通業界が押さえるべき視点を整理します。

### INDEX

- ① 日本のインスペクションの実態と海外市場の仕組み
- ② 金融が「建物の質」を見始めると何が起きるか
- ③ 流通・販売店が備えるべき視点

### ① 日本のインスペクションの実態と海外市場の仕組み

日本では2018年の宅建業法改正により、中古住宅取引時にインスペクションの説明が義務化されました。さらに2024年には、斡旋を行わない場合の理由説明が求められるなど、制度面では一歩踏み込んだ整備が進んでいます。

しかし実態としては、「説明はするが実施は一部」という状況が続いています。売主や仲介主導で事前に診断するケースは増えつつあるものの、買主が主体的にインスペクションを入れる文化はまだ十分に定着していません。

一方、アメリカでは中古住宅取引の多くでホームインスペクションが行われ、金融実務や訴訟リスクとも密接に結びついています。ローン審査の直接条件ではなくとも、「検査を行うのが合理的」という構造が市場に組み込まれています。

日本も今後、既存住宅ストック活用が本格化する中で、インスペクションの位置づけが単なる任意サービスから、市場インフラへと変わる可能性があります。

## ② 金融が「建物の質」を見始めると何が起きるか

現在の日本の住宅ローン審査は、築年数・構造・立地といった属性に基づく評価が中心であり、インスペクション結果や個別の建物性能が直接的に反映されるケースは限定的です。

しかし、**人口減少・新築着工減少が進む中で、金融機関にとっても「ストックの質をどう見分けるか」は重要なテーマになっています。**住宅履歴情報や性能表示、リフォーム履歴を活用した評価手法の検討はすでに始まっており、**今後はインスペクション情報が評価の材料として組み込まれる可能性**があります。

2020年代後半には、インスペクションや性能表示を前提としたローン商品が一部で拡大することが想定されます。耐震性や省エネ性、劣化状況が一定水準を満たす既存住宅に対し、金利優遇やLTV（ローントゥバリュー：不動産購入価格や評価額に対する借入金の割合を示す指標。例：評価額3,000万円の物件に2,400万円貸す → LTV 80%）条件を調整する動きが出てくれば、「診断済みストック」の価値は金融面でも可視化されます。

2030年前後には、**金融機関によっては「インスペクション済み住宅のほうが融資しやすい」「評価しやすい」という流れが広がる可能性**があります。診断情報が整っていない物件は担保評価が慎重になり、相対的に条件が厳しくなるという“静かな差”が生まれることも考えられます。

ここで重要なのは、建材流通・販売店にとっても、この動きが無関係ではないという点です。既存住宅の改修・性能向上リフォームが増えれば、

扱う商材は「単なる材料」ではなく、「建物価値を支える要素」として評価されるようになります。診断→改修→履歴蓄積→金融評価という流れが定着すれば、**性能や仕様の説明力を持つ流通事業者の存在感は高まります。**



住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会  
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

[https://au-shimizu.co.jp/seminar\\_colum](https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum)

### ③ 流通・販売店が備えるべき視点

インスペクションが金融や訴訟リスクと結びつく可能性を考えると、流通・販売店に求められるのは単なる商品供給者の役割ではありません。以下の3つの視点を備えておくことが重要になります。

#### ① 「診断前提」の市場を見据えた商品理解

どの商材が耐震性・省エネ性・劣化対策にどう寄与するのかを説明できることが、今後の差別化につながります。

#### ② リフォーム・性能向上工事との連動

インスペクションで指摘された項目に対し、どの材料・工法でどう改善できるのかを具体的に示せるかどうか。ここに流通の専門性が活きます。

#### ③ 金融との間接的な接続

金融機関が評価しやすい形で、仕様書・施工内容・性能データを整理する意識を持つことは、取引先工務店への支援にもなります。

将来的に「診断+改修+金融」がパッケージ化される場合、流通事業者がその中核に位置づけられる可能性もあります。

訴訟面においても、インスペクションが普及すれば、「どこまで情報開示されていたか」「どこまで合理的調査が行われたか」が重視される方向に進むことが想定されます。建材の選定や仕様説明の透明性も、間接的にリスク管理と結びついていきます。

インスペクションは単なる検査ではなく、「建物の価値を見える化する装置」です。金融・評価・訴訟の三方向からその重要性が高まる中で、流通・販売店がどの立ち位置を取るか。2030年代を見据えた準備は、すでに始まっています。