

特集

2

中古住宅流通の課題

—インスペクションと履歴情報の集積—



長嶋 修 Nagashima Osamu NPO法人日本ホームインスペクターズ協会 理事長
 業界初の個人向け不動産コンサルティング会社「株式会社さくら事務所」を設立、現会長。
 執筆・メディア出演多数。主な著書に「空き家が蝕む日本」（ポプラ社）など。



深刻な「空き家問題」



日本の住宅市場は既に「飽和状態」をはるかに通り越して「大幅に余剰」しています。総務省が7月に公表した「平成25年住宅・土地統計調査（速報集計結果）」によれば、空き家率は13.5%と、決して健全な状態とはいえません。株式会社価値総合研究所が実施した「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート」*1によれば、空き家のうち、売却や賃貸などを検討しているのは24%に過ぎず、71%の人は特に何もせず、ただ所有しているだけということが分かっています。建物種別の内訳は、一戸建てが74.1%と大半です。また空き家のある立地についても、農山漁村地域や郊外ではなく、市街地や市街地

周辺のほうが60.3%と多いのです。

さらに今後を予測した「人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて(下)」*2（野村総合研究所）によると、このままでは2040年には空き家率が43%に達するとしています。「お隣は空き家」といった状態です。仮に新築を造るペースを半分（約60万戸）にしても、その頃には空き家率が36%になってしまうとのことです（図1）。

日本の住宅は「25年で価値ゼロ」



空き家問題は、何も地方に限ったことではありません。埼玉県所沢市をはじめ東京都足立区や千葉県松戸市なども条例を制定するなどして空き家対策に乗り出しています。

こうしたなか、今秋の臨時国会では「空家対策推進特別措置法案」が与党によって提出される見込みです（2014年11月10日時点）。法案ではまず、老朽化で倒壊する危険があったり、景観や衛生を損なったりしている空き家を「特定空家」に指定。市町村が特定空家の家主に除却や修繕、立ち木の伐採などを指導・助言したり、勧告・命令したりできるようにします。命令に従わない家主には50万円以下の過料を科すほか、行政代執行も可能になります。

また国は現在、これまでの住宅を25年で価値ゼロとみなすような新築重視の住宅政策から、

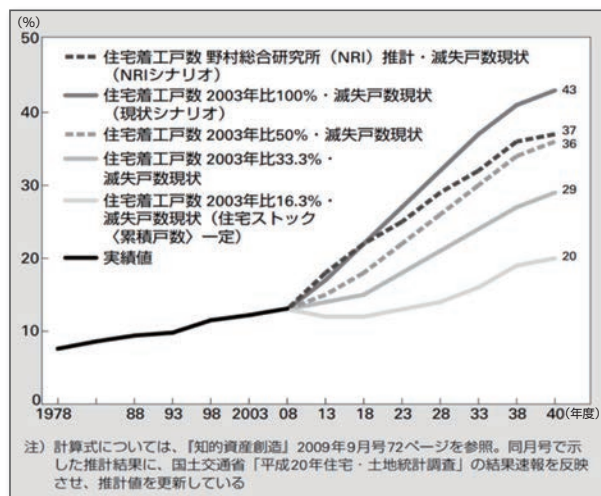


図1 住宅着工戸数の違いによる空き家率の推移

(出典)野村総合研究所「知的資産創造」2009年10月号「人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて(下)」*2

* 1 <http://www.mlit.go.jp/common/001020854.pdf>

* 2 <http://www.nri.com/jp/opinion/chitekishisan/2009/pdf/cs20091007.pdf>

ストック重視の住宅政策への転換を促進すると
 して、中古住宅市場・リフォーム市場の整備に
 乗り出しています(図2)。「新成長戦略」*3(2010
 年6月18日閣議決定)では「中古住宅・リフォー
 ム市場を20兆円へと倍増する」としています。

その一環として2013年6月、国は「既存住宅
 インスペクション・ガイドライン」*4を示し、
 現況検査業務の適正な実施を図るため、検査事
 業者が共通して取り組むことが望ましいと考え
 られる事項等をまとめています。このことで契
 約前に建物のコンディションを把握する「ホーム
 インスペクション(住宅診断)」の認知度は高
 まり、利用者も増加中です。

ホームインスペクション (住宅診断)とは

ホームインスペクション(住宅診断)とは、住
 宅に精通したホームインスペクター(住宅診断
 士)が、第三者的な立場から、また専門家の見地
 から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべ
 き箇所やその時期、おおよその費用などを見極
 め、アドバイスを行う専門業務です。

ホームインスペクションが入るタイミングに
 は「建築中」「完成時」「リフォーム時」、また物件
 種別も「新築」「中古」などさまざまなものがあり
 ます。

住宅の購入前や、自宅の売り出し前にホーム
 インスペクションを行うことで、建物のコンディ
 ションを把握し、安心して取引を行うことがで
 きます。居住中の自宅について調べることもあ
 ります。また、不動産仲介業者が物件の状況を
 消費者に明らかにするために利用するケースも
 増えています。

診断の方法は、目視で、屋根、外壁、室内、
 小屋裏、床下などの劣化状態を診断するのが基

* 3 <http://www.kantei.go.jp/jp/sinseichousenryaku/sinseichou01.pdf>

* 4 <http://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf>

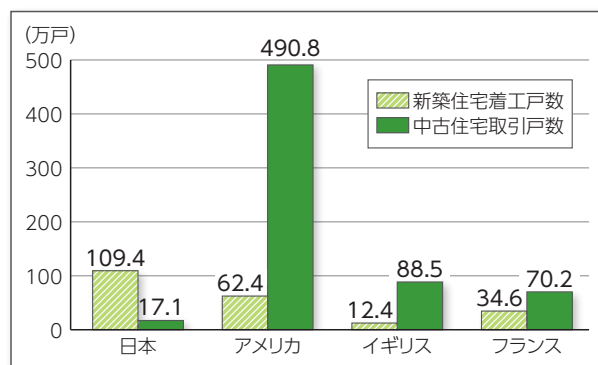


図2 住宅着工・取引の各国比較

(資料) 日本：住宅・土地統計調査(2008年 総務省)、住宅着工統計(2008年 国土交通省)
 アメリカ：Statistical Abstract of the U.S
 イギリス：HM Revenue and Customs, House Building Statistics, DCLG
 フランス：Housing starts, INSEE, cgedd

本です。機材を使用する詳細診断もあります。
 ホームインスペクターは住宅の「かかりつけの
 お医者さん」です。

アメリカでは、州によって異なりますが、中古
 住宅取引全体の70~100%の割合でホームイン
 スペクションが行われています。欧米では中
 古住宅取引の際にホームインスペクションを利用
 するのは常識ですが、日本でもホームインス
 ペクションは、中古住宅やリフォーム市場の活
 性化策の1つとして不可欠な機能といえます。

「ガイドライン」について

● 基礎的なインスペクション

本ガイドラインの対象は「中古住宅(既存住
 宅) 売買時の基礎的なインスペクション(以下、
 インスペクション)」です。

具体的には図3のように、インスペクション
 を3つのレイヤーに分類・整理したうえで、一
 番左の範囲を意味しています。調査方法は「目
 視」を中心とした「非破壊検査」が基本で、基礎、



図3 既存住宅インスペクションの分類

外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、欠損といった劣化事象等の状況を把握します。特殊機材を用いた検査や破壊検査、リフォームを前提としたインスペクションなどは対象としていません。詳細に調べようとする場合には、サーモグラフィカメラ(熱画像)を使って温度差による断熱材の有無や雨漏りの可能性を把握したり、建物の一部を壊し内部を確認(破壊検査)することも可能です。

しかし、中古住宅流通市場を活性化させ、消費者が安心して取引できるという点において現実的なインスペクションということを踏まえると、過大なコストや時間をかけることはかえって市場の阻害要因になるおそれがあります。事実、アメリカ・イギリス・オーストラリアなど他の先進国で行われているインスペクションも、目視によるインスペクションが原則です。

人間の健康診断はまず「一次診断」があり、「要精密検査」ということになれば詳細な検査が行われます。インスペクションも同様に、まず「基礎的なインスペクション」があり、詳細な調査が必要な場合には、特殊機材仕様、破壊検査などのオプションがある、ということです。

したがって「^かし」の「^し」の有無を判定する」「耐震性や省エネ性の程度を把握する」「建築基準法など関係法規の遵法性や設計図書との整合性を把握する」などは「基礎的なインスペクション」の対象ではありません。建物の瑕疵が心配で保証を受けたいなら「瑕疵保険」、耐震・省エネ性を把握したいなら「耐震診断」や「既存住宅性能表示」が



写真 点検口から排水管のようすを確認

該当することになり「リフォーム前の事前検査」も併せて、これらはいくまで「インスペクションに付随する業務」という位置づけです。

● インスペクションの項目

基礎や床、柱など構造耐力上主要な部分や雨漏りや水濡れに関係する部分、給排水設備など、一戸建てについては足場を組まず歩行可能な範囲*⁵で、かつ小屋裏・床下には進入せず、点検口から目視可能な範囲までを基本としています(写真)。これは、30坪程度の平均的な2階建ての戸建てでは足場代が数十万円かかること、小屋裏・床下から内部に進入するのは事実上不可能なことも多いことなどによります。

また、建物以外の門や塀、擁壁、その他工作物や車庫等も対象外であるほか、容易に移動できない家具がある場合は、目視で確認できない旨を依頼主に説明することとしています。

一方マンションでは、専有部分と専用使用部分に限られ、外壁やエントランス、廊下や階段についてインスペクションを行うことは原則としてできません。これらはいくまで「共用部分」であり、インスペクションを行うためには管理組合の許可が必要になるためです。中古住宅の性能表示では、マンション屋上の防水工事についてチェックすることになっている(最上階住戸の場合)ののですが、管理組合の同意がとれないケースが多いのです。

● インスペクターの「中立性」

インスペクションを行う者(インスペクター)については、建築士などの資格要件は設けていません。これは、設計図を書いているだけの建築士よりも、そうした資格を持たないものの現場に強い工務店経営者などのほうが、建物劣化の知見については上回るケースが多いことに配慮したものです。とはいえ建築士、建築施工管理技士などの資格を有していることは、必要

* 5 NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会「診断項目、報告書」
<http://www.jshi.org/what/what04.php>

な能力があるかの目安にはなるとしています。

インスペクション業務を受託しようとする際は、「業務内容」等について、書面等で説明することとしています。なかでも重要なのが、インスペクションの「中立性」です。

まず「インスペクション業務を受託しようとしている住宅において、媒介業務やリフォーム工事を受託、または受託予定の場合はその旨を明らかにすること」としているほか「自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと」としています。当事者が実施しては、客観性・中立性がないためです。

さらに「依頼主の承諾なく、依頼主以外の者からインスペクション業務に係る報酬^{かか}を受け取る」「業務実施の謝礼等、金銭的利益の提供」や「紹介や推薦を受けたことに対する謝礼等を提供しないこと」としています。これは例えば不動産業者に「インスペクションフィーの〇%をバックマージンとしてお支払いします」とか「仕事を紹介してくれたら、紹介料をお支払いします」などはダメだということです。

中古住宅の適性評価に 「住宅履歴」



そして、中古住宅市場活性化策としてもうひとつ外せないのが「住宅履歴情報の蓄積」です。現在、中古住宅は新築住宅に比べ、建物の情報量が少なく、選ぶときに不安と悩みがつきものです。例えば、多くの住宅で、設計時の図面がない、リフォーム時の記録がないといったケースがみられます。このままでは中古住宅は市場で適正に評価されず、相変わらず25年で一律に価値ゼロと判定されるしかありません。

中古住宅の価値が適正に評価されるためには、その根拠の1つとして、住宅の履歴が記録されている必要があります。具体的には、新築時の「竣工図書」、リフォームなどを行った際の契約書、図面などです。

欧米に比べて日本は建物寿命が短く居住費の負担が大きくなっています。この負担を減らすためには、点検とメンテナンスを行い適切な維持管理を行っていくことが欠かせません。

住宅がどのように設計、施工され、どういった修繕、改修・リフォームされたかという住まいの履歴書を残し、その履歴や現時点でのコンディションが建物の適正な評価に結び付き、住まいの資産価値が維持できるのです。

2014年9月6日、NPO法人日本ホームインスペクターズ協会は国土交通省・住宅履歴情報整備検討委員会においてとりまとめられた「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」に基づき、システム提供事業者の1つとして「JSHI住宅履歴情報蓄積システム(Home Inspector's Recording Operator〔通称HIRO〕)」の運用をスタートさせています。このシステムは、当協会会員などの事業者が、住宅所有者の建物情報やホームインスペクション情報、メンテナンス履歴情報、リフォーム情報などを蓄積していくためのものです。これらの情報を活用しながら、住宅所有者の建物価値の維持向上をめざしていくことを目的としています。

登録する内容は、点検・診断をはじめ、修繕、リフォーム、建築確認、性能評価等で、対象となる建物の修繕等の記録を時系列で表示したり、どの部分をどの時期に修繕したかなどが、住宅所有者にも簡単に分かるしくみになっています。

リフォームやホームインスペクション、自宅点検などのタイミングでこれらのしくみを利用していただく事業者を確認してもよいでしょう。

住宅売買時に建物のコンディションを見極める「ホームインスペクション」。中古住宅の評価を適正に行うための「住宅履歴」。この2つが、消費者が安心して取引でき、中古住宅市場やリフォーム市場を活性化させ、かつ所有者の住宅価値を適正に評価、維持することにつながる大きなポイントです。