

エコリノベーションとインスペクション

大西 倫加



今回の担当講師
大西 倫加

1972年生まれ。株式会社さくら事務所代表取締役社長。広告・マーケティング会社などを経て2004年さくら事務所参画、2013年1月より現職。2008年にはNPO法人日本ホームインスペクターズ協会の設立から携わり、同協会理事に就任しマーケティングPR全般を担当。

中古住宅を買ってエコリノベーション（省エネ改修）を円滑に進めるには、まず皆さんがこれから買おうとしている、あるいはすでに持っている住宅のコンディションを知り、改修すべき箇所やおおよその費用感を把握することが大切です。その手段の一つであり、欧米では既に一般的に用いられ、日本でも急速に普及し始めているホームインスペクションと呼ばれる住宅診断について解説します。

住宅の資産価値の下落を食い止める

ホームインスペクションとは、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きわめ、アドバイスを行うことです。これからは日本でも中古住宅流通市場を急速に拡大・整備していくことが目標とされており、自分が既に所有している資産の価値や、自分がこれから所有しようとしている資産の本当の価値を知っていた方が良い、知らなければいけない時代がやってくることは間違いありません。※1

このことは単純に住宅の売買だけではなく、個人資産の在り方にも影響してきます。新築後、人が買って住んだとたんに価値下落が始まり30年程度で建物価値がほぼ0になってしまうこの国では、1969年から2013年までに行われた住宅ストック形成投資の累計893兆円に対して現在評価額は約350兆円（2013年時点）と、約500兆円の価値を毀損する結果になっています（図1）。この建物価値の下落を止められれば、住宅はそれぞれの家計における中核資産となり、結果として内需活性化、そして居住環境や居住快適性向上につながることになります。

※1 売買の仲介契約時に住宅診断を行うかどうかを売り主や買い主に確認するよう不動産仲介業者に義務付ける、宅地建物取引業法の一部改正案が閣議決定。2018年の施行を目指しています。

ホームインスペクションでできること

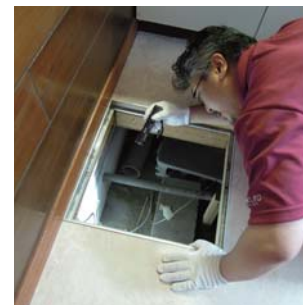
ホームインスペクションには大きく3つの種類があります（図2）。中古住宅を売買する前に、主に目視可能な範囲を非破壊、短時間で行うのが「一次診断」です。外観、敷地内、建物外周、建物内、設備、屋根裏・床下など見て回り、一般的な大きさの建物でおおよそ3時間超かかり（屋根裏・床下進入なし）、料金は5～7万円前後が目安です。次に、雨漏りや部材の劣化や耐震診断など、具体的な項目・不具合を詳しく調べる「詳細診断」です。特殊な機材を用いたり、微細な破壊検査を要するケースもあって、時間、料金はさまざまです。そして3つめが「性能向上リフォームのための診断」です。今回のエコリノベーションのように断熱性能を高めるなど、家の価値をあげるために解体時・改修時に住宅の劣化状況、施工状態を確認するものです。いずれの診断をいかなるタイミングで利用し、どれくらいのことを調べるかは、住宅の買主又は所有者・売主の事情により異なってきます。



●機材を使って部屋の水平・垂直を測る



●天井や壁にできたシミを確認



●点検口から床下を確認



●キッチンの配管を確認



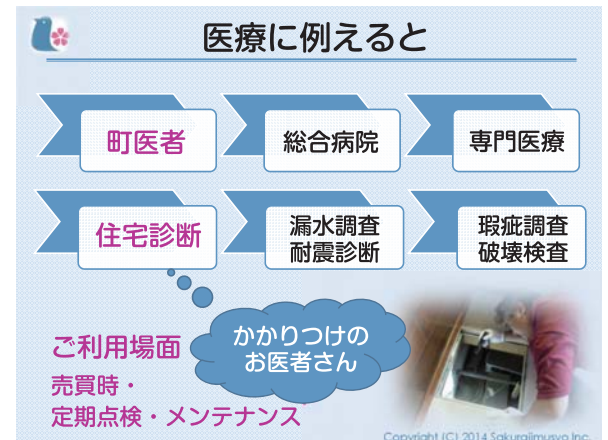
●打診棒で基礎コンクリートを確認



●点検口から天井裏を確認

ホームインスペクションを利用するメリットは、おもに「納得できる価格（価値）で安心な建物を買いたい買主」にとっては「手に負えない不具合はないか」「施工不良や著しい劣化はないか」などの確認ができること、「良い人を買ってもらいたい売主」にとっては「建物に大きな問題はない」などを開示できることです。そして間に入り「安心・安全な売買契約をしたい不動産会社」にとっては「調査・説明不足がないようにする」「売主・買主にトラブルがないようにすること」などがあげられます。

《図2》



ホームインスペクションで大切なこと

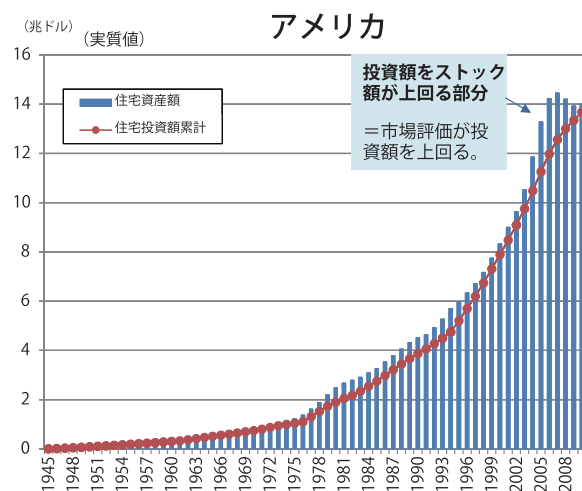
ホームインスペクションで大切なことは、まず「流通の阻害にならないこと」「誰にも偏らないこと（第三者性、信頼性）」です。「ポイントを押さえた調査項目や調査手法で実施すること」も重要で、その調査結果やノウハウを集積し共有していくことが「不足がちな中古住宅の情報を増やすこと」になり、中古住宅市場の活性化につながります。また第三者の専門家として配慮するべきは、「購入などについて直接的に意志を左右する発言をしないこと」です。買うか買わないかの判断はあくまで買主本人がすべきことだからです。

米国では州によって異なりますが、取引全体の70～90%の割合でホームインスペクションが行われ、そのほとんどは「買主」が行うものです。契約後に一定期間、買主が自分で選んだホームインスペクターに診断を依頼し、契約白紙撤回をはじめ、修繕箇所や売買価格などの要望をあげることができます。その代わり、その期間を過ぎたものに関しては自ら調べなかったということで買主責任になり、見方を変えれば売主にとっても長いリスクを避けられる合理的な仕組みになっています。

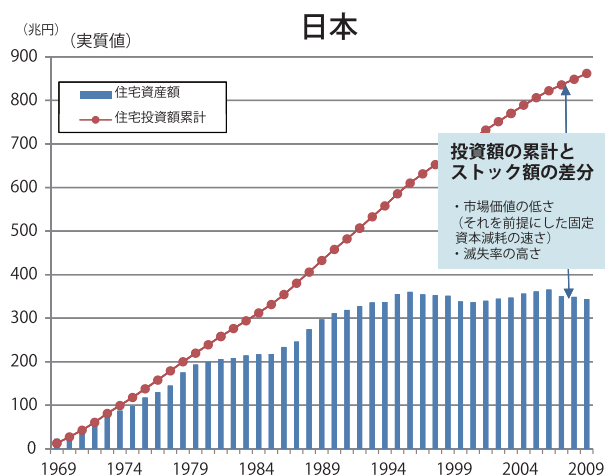
《図1》

日米の住宅投資額累計と住宅資産額

これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅ストックの資産額を比較すると、米国では、住宅投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積み上がっていない。



（資料）住宅資産額：「Financial Accounts of the United States」（米連邦準備理事会）
住宅投資額累計：「National Income and Product Accounts Tables」（米国商務省経済分析局）
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成



（資料）国民経済計算（内閣府）
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計