



【巻頭インタビュー】

ホームインスペクターへの期待

吉池 基泰 (よしいけ・もとやす) 日本ホームインスペクターズ協会・監事

1992年東京大学大学院工学系研究科卒、同年株式会社三菱総合研究所に入社。現在、金融コンサルティング本部 主任研究員。一級建築士。専門は、産業戦略、市場戦略、産業政策、社会保障政策。成長戦略、新事業開発、マーケティングなどのプロジェクトに従事。住宅・建築・不動産分野のプロジェクト実績は豊富。

もう5年以上も前のことだと思いますが、日本ホームインスペクターズ協会理事長の長嶋さん、理事の大久保さん達と共にアメリカへ行き、ASHI (American Society of Home Inspectors) の幹部と意見交換をする機会を持ちました。ASHIは、当時8,000人のホームインスペクターを擁する米国最大のインスペクション協会でしたが、最初はわずか4人のインスペクターの有志によって立ち上げられた協会だったという話を伺いました。しかも、それはわずか30年ほど前の出来事です。そして、ASHIが決めたルールが政府のインスペクションのルールに大きな影響を与えていくようになり、今や米国では、大半の中古住宅が取引時にホームインスペクションを受けていることを考えると、この30年でASHIが果たしてきた役割は大きいと言えます。

私は、日本ホームインスペクターズ協会にも、ぜひ、ホームインスペクションのルール作りに始まり、インスペクターの育成、そして、日本の中古住宅の大半がインスペクションを受けるような社会へ導いていって欲しいと思っています。

では、なぜ、ホームインスペクションの普及を重視しているかといいますと、それは、住宅産業の活性化、そして日本の経済の活性化に大きなインパクトをもたらす可能性があるからです。下記にホームインスペクションの効果を示します。必ずしも、矢印で示すような単純な因果関係ではないと思いますが、ホームインスペクションが広がることの効果を私なりに整理してみました。

1 ホームインスペクションによって住宅の健康状態が明らかになると、中古住宅の売り手も買い手も安心できるため、中古市場の活性化につながります。また、中古の取引が増えると、取引の前後1年で売り手または買い手がリフォームするケースが8割程度にも及ぶため、リフォーム市場の活性化につながります。例えば、中古住宅の取引が2倍になれば、少なくとも15万戸程度の

取引が増えることになり、1戸あたりのリフォーム額を100万円としても、15万×100万円=1500億円の市場規模になります。新築市場の低迷が予想される中、リフォーム市場の活性化は住宅産業にとっての救世主となるでしょう。

2 一方、住宅の健康状態が明らかになれば、それをもとにして建物の資産価値評価が容易になります。そして、良い状態の建物が良い評価をされるようになれば、建物の資産価値を維持するために、しっかりとメンテナンスしようという動機にもつながります。つまり、メンテナンス市場の拡大への貢献が期待されるのです。また、資産価値が適切に評価される市場になれば、良い状態の住宅の価値は下がりづらくなり、今のように誰かが1日でも住んだら2割も3割も売値が低下するようなことはなくなるはず。そうすれば、住まいを売ればローンの残債ばかりが残る現状と異なり、その分の資産が手元に残ることになります。例えば、2000万円の住宅なら数百万円の資産が手元に残るということです。そうすれば、現在の住まいを売って、新しい住まいに住み替えもしやすくなるし(ライフステージに応じた住み替えが実現しやすくなる)、貯金が増えたことと同じような心理的効果から、消費が活性化する可能性が高くなります。住宅の資産価値がある米国では、まさにこうした効果が消費市場を活性化しているのです。

3 また、資産価値が維持されている住宅は、もったいなくてそう簡単には取り壊されず、これまで中古住宅は、木造の場合には、30年程度の短いサイクルで取り壊されてきました。しかし、これからは、長く大切に使うというインセンティブが働き、長く住み継がれる住まいが増えると考えられます。無駄な建替えを抑制し、環境にも優しい社会の実現にも寄与することになります。

4 住み替えが増える社会になれば、中古流通市場がさらに活性化することを意味し、リフォーム市場のさらなる拡大にもつながります。もちろん、インスペクション市場の拡大も期待できます。

5 さらに、これまでの不動産物件情報に加えて、中古住宅の健康状態やこれまでの工事・メンテナンス履歴、実際に取引された価格がセットでデータベース化されれば、どんなデザインでどんな健康状態の住宅なら、需要が高く、市場で高値で取引されるかが分析でき、資産価値が維持できる住宅というものの全体像が見える化されてくるはず。このような情報を住宅維持のためのガイドラインとして国民に提供し、国民が資産価値を

維持するために何をすべきかを知れば、少しずつ国全体の富の蓄積につながっていくでしょう。

このように、ホームインスペクションは、日本の住宅産業、国民生活、そして日本の経済の活性化にとって、重要な役割を担っていくことが期待されます。ホームインスペクターの皆さんには、自分達の役割について、ぜひ、高い意識を持っていただきつつ、日頃の仕事を丁寧に積重ねていただければと思います。

そして、日本ホームインスペクターズ協会は、まさにインスペクターを指導・育成する存在です。理事長はじめ理事の皆さんと話していると、とても高い意識を持っているのを感じます。会員の皆さんは、ぜひ、協会の活動を支え、ともに発展していただければと思います。

図 ホームインスペクションの効果

