



【巻頭インタビュー】

日本の住宅市場とホームインスペクション

長嶋 修 (ながしま・おさむ) 内閣府認証 NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会・理事長

日本人と不動産の関係は今、歴史的な、大転換点を迎えています。建て売り、注文住宅、マンションや賃貸住宅も含めて、長らく100万戸台を保っていた新設住宅着工戸数も、2010年度は80万戸弱と大激減。景気後退による一時的な落ち込み、という見方もあるものの、実のところはそんな簡単な話ではありません。そこへ東日本大震災。おそらくもうかつてのペースには二度と戻ることはなく、やがて50万戸程度にまで縮小していくこととなるでしょう。

中古住宅市場はその流通数を倍増させます。現在45万戸程度の流通数は、数年で2倍の90万戸程度に、長期的には5倍以上の200万戸程度にまで膨らむ潜在力を秘めています。リフォーム・リノベーション市場はその姿を変えながら膨張。賃貸住宅は多様性を帯び、面白い物件は増加するものの、大半の賃料下落物件、空き物件とに二極化します。

野村総合研究所が昨年、驚愕のシミュレーションを発表していますね。2003年ペース(120万戸程度)で新築住宅の着工を続けた場合、減失数(住宅の取り壊し数)を差し引いたとしても、30年後の2040年には空家率がなんと43パーセントになるというのです。日本全国半分くらいが空家という事態。2003年比50%のペース(60万戸程度)に着工を抑えた場合でも、空家率は36パーセントになるということです。

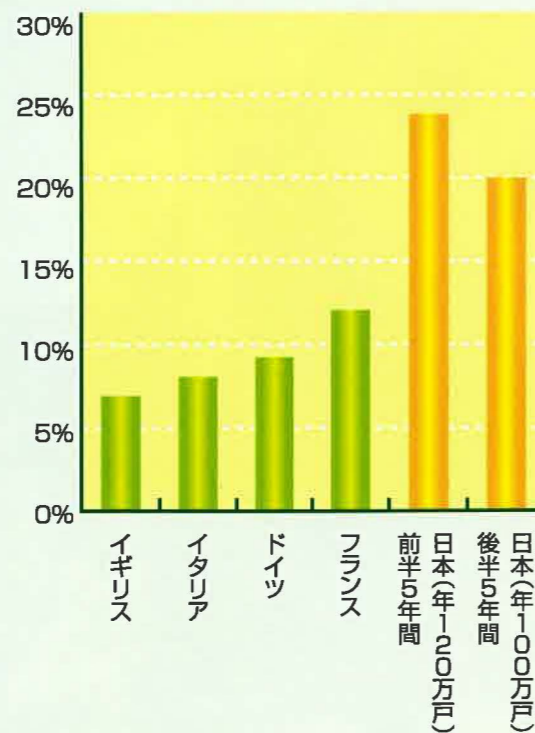
他先進国に比べて、日本は新築住宅を造りすぎです。先進国の多くには「住宅総量目安」とでもいうようなものがあり、10年間でどの程度の新築住宅を造るのかというターゲット

を設定しています。日本の住宅政策ははまだ「新興国モデル」から転換し切れていないのです。

都市問題はこれから大変深刻となりそう。これから本格的な人口減少を迎えるわが国の都市は、歯抜けのように空き家だらけとなり犯罪率が上昇、自治体の財政問題から、ゴミ収集やインフラ整備などの行政サービスすらままならないところも出てくるでしょう。

都市の空家率が30%を超えると、防犯をはじめとする居住環境の著しい低下が起きることが研究者の間で知られて

2003年～2013年の住宅需要見込み
(総世帯数に対する新築着工戸数の割合)



いるうえ、上下水道などのインフラ整備やゴミ収集などの行政サービスの効率も悪化して自治体の財政事情を逼迫させます。

このようななか、住宅の世界において求められる職能が、いうまでもなく皆さま「ホームインスペクター(住宅診断士)」です。

ここであらためて「ホームインスペクション」の定義について確認しておきましょう。

私たちが「ホームインスペクション」と呼んでいるのは、消費者が主に中古住宅を売買する前に、目視で住宅のコンディションを把握して報告する、という業務。比較的短時間で、可能な範囲で行う「一次診断」です。病院に例えるなら、「健康診断」でしたね。

健康診断を受けた人は診断結果についてまず、医師からの説明を受けます。治療を必要とするほどではないものの経過観察が必要、ということもあれば、精密検査が必要だと勧められることも。そして、二次診断として精密検査を実施することになった人は、専門的な検査器具を持ち、その分野の専門医療を行っている総合病院などで診てもらうことになるでしょう。

ホームインスペクションは、この最初の「一次診断」に相当。外壁や基礎に不具合の兆候は見られないか、室内に雨漏りの形跡はないかななどを目視で確認、建物のコンディションを診断依頼者に解説・アドバイスを。また、ホームインスペクションではわからない項目で懸念があるものは、二次診断の可能性を診断依頼者に説明するでしょう。

この解説・アドバイスこそがホームインスペクションの特長であり、国が行う住宅性能表示との大きな違いである。住宅性能表示はあくまでも性能の表示であり、住宅のコン

ディションや対処法について消費者にアドバイスを行うことはありません。

しかしそれでは、現在の日本の不動産取引実情にはそぐわないのです。住宅(建物)に関する知識のない消費者は、性能だけを提示されたところで、それが自分たちにとってどういうことなのか、その住宅を購入していいものか、判断が困難です。消費者が求めているのは、自分たちの立場でアドバイスをしてくれる専門家の存在。

例えばリフォームにはいくらくらいのお金がかかるのか。メンテナンスにはいつごろ、どこに、いくらくらいのお金をかければよいのか。生活していくにあたっての注意点など。これから住宅を購入して住む自分たちにとって、現実的に必要なアドバイスを求めているのです。

我が国の中古住宅流通が今後200万戸程度に膨れ上がるとすると、8,000~10,000名のホームインスペクターが必要です。業としてのホームインスペクションを行わないとしても、建築の世界で建物の劣化などホームインスペクションにまつわる知識やノウハウは今後必須であることは疑いようがありません。

住宅は「生活」であり「文化」であるとともに、「金融商品」でもあります。また日本経済の根幹を成す、内需の主要な柱です。政治の変革や産業構造の転換が叫ばれて久しいものの、結局のところいつまでたっても変わることのないこの社会も、住宅の世界から風を起すことが出来ると私は信じています。

日本人と不動産の関係を良くすることで、よりよい社会を次世代に手渡したいものです。お互いに、それぞれの持ち場で、出来ることをやりましょう。