



【巻頭インタビュー】中村てつじ議員に聞く

住宅政策のゆくえとホームインスペクターの役割

中村 哲治 (なかむら てつじ)

参議院議員 (民主党・奈良県選挙区)。民主党政策調査会副会長 (参議院民主党政審会長代理)。参議院法務委員会理事。元法務大臣政務官 (2009年9月～2010年9月)。1971年7月24日生まれ。奈良県生駒市出身。

聞き手・長嶋修 (理事長) 大西雅加 (理事)

転換期にある日本の住宅政策。中古住宅やリフォームの市場拡大に向けて、本格的な取り組みが始まろうとしている。ここでは、昨年8月に設立された民主党住宅リフォーム推進議員連盟で幹事長を務め、住宅政策全般に詳しい参議院議員中村てつじさんに、目指すべき住宅市場のあり方、そこでホームインスペクターが果たすべき役割を聞いた。

——今の日本にとって、住宅政策が重要と考える理由をお聞かせください。

大きく分けてふたつあります。ひとつは内需の問題です。今の日本では、毎年約19兆円ものお金が住宅投資に注ぎ込まれています。しかし現状では、そのお金が資産として蓄積されていない。19兆円のうち、半分の9.5兆円でも資産に計上されれば、そのぶん可処分所得が増えます。そうすれば、国民の生活が豊かになり、内需拡大につながるでしょう。

もうひとつは健康問題です。たとえば冬、家の中の温度差が心筋梗塞や脳卒中を引き起こす「ヒートショック」。これは日本特有の現象です。今後は、高気密高断熱の住宅があたりまえに流通する仕組みが必要です。

——そのために、どのような政策が必要ですか。

住宅が資産にならないということは、すなわち、値下がりが大きいということです。日本の場合、住宅の一次取得に占める新築住宅の割合は中古住宅の6倍に上ります。他国の多くでは逆で、おそらく6分の1ぐらい。日本でも、多くの人が中古住宅を買うようになれば、購入価格と処分価格の差が小さくなるはずです。それには、中古住宅が流通しやすい市場を整備しなければなりません。

——市場の整備とは、具体的にはどんなことでしょうか。

住宅市場は5層構造になっています。消費者を第1層とすれば、その先に、不動産仲介、工務店、建材流通、建材メーカーの4層がある。現状の問題は、第2層の不動産仲介と第3層の工務店の間に断絶があることです。不動産仲介は、これまで土地の価値しかチェックせず、上物にはほとんど関心を払ってきませんでした。しかし、地価は下落傾向にありますし、今後は、上物の評価が重要になります。そこで、ホームインスペクションが鍵を握ることになるでしょう。

——すると、ホームインスペクションは値付けに踏み込むべきですか。

大事なのは、建物の品質・性能を客観的に判断することです。そのうえで、値付けは不動産仲介が行えばいい。

昔の日本では、それぞれの家に大工さんがついていて、住む人が代替わりしても家の管理は引き継がれました。家にとっての、かかりつけのお医者さんのようなものです。それが戦後、都市への人口流入、住宅の大量供給時代に途絶えてしまった。これから改めて、個々の住宅を一貫して管理する仕組みを構築すべきだと考えています。その役割を、私は「管理主体」と呼んでいます。既存の住宅の

場合、まずリフォームを手掛けて、そこから「管理主体」に移行するアプローチが考えやすいでしょう。

——「管理主体」の機能を担うのは地域の工務店でしょうか。

今、大手の家電量販店やホームセンターもリフォーム業に乗り出していますが、実際に工事を手掛けるのは工務店です。今後は、第2層の不動産仲介が工務店と提携する必要も生じるでしょうし、第4層の建材流通が工務店を組織する動きもあります。しかし結局、建物の品質を左右するのは工務店のスキルです。

その品質を公に担保するための、鍵となる政策が「瑕疵保険」です。それも、中古住宅の売買と引き渡し後のリフォームを、併せてカバーする保険を中心に据えるべきだと考えています。

これまでは、あらかじめ耐震基準を満たした住宅でなければフラット35の融資が受けられませんでした。しかし、中古住宅の売り主が事前に耐震改修を施すことは考えにくい。それよりも、売買とリフォームをセットにして、リフォームの担い手が品質を担保すれば、「フラット35」を使えるようにすべきなのではないか。国交省は、この点の制度改善を平成24年度の制度要求に盛り込みました。

さらに、瑕疵保険は損害保険ですから、将来的には、事故率が低い事業者には安い保険料が適用されるようになるはず。そうすれば、スキルの高い事業者が評価される仕組みができあがり、全体の品質向上につながるでしょう。

この第3次補正予算で住宅エコポイントが復活しましたが、この保険制度を活用していただくため、メニューのひとつにリフォーム瑕疵保険を加え独自のポイントを付けることになりました。たとえば、100万円程度の工事に

対しては5万円程度の保険料がかかるので、1万ポイントを付与する。ただ、私としては、あまり知られていない瑕疵保険を普及するためには、もっとポイント率を上げる必要があると考えます。それゆえ、リフォーム瑕疵保険だけは全額分をポイントで還元する仕組みがよいのではないかと提案していました。

——今後、ホームインスペクターはどのような役割を担っていくべきでしょうか。

日本の住環境向上のために、中古住宅市場の整備が急務です。そのために必要なのは、中古住宅の質を判断できるシステムであり、そのシステムを担うのがホームインスペクターです。

今後は、瑕疵保険と組み合わせ、インスペクションで付加価値を付けていただくといいと思います。

瑕疵保険の検査は、保険の基準に達しているかどうかだけを判断するもの。しかしこれからは、基準を超えているならどのぐらい超えているのか、それが生活にどう影響するのか、さらには、品質や価値の向上のためにどう手を加えればよいか、などのアドバイスが求められるでしょう。工務店、不動産仲介、金融など、多様な専門性を持つホームインスペクターが、それぞれの得意分野を活かした提案を行っていただきたい。建物の質の判断を核として、住む人のライフスタイル全般にまで対象を拡大できる、可能性の大きな仕事ではないでしょうか。

