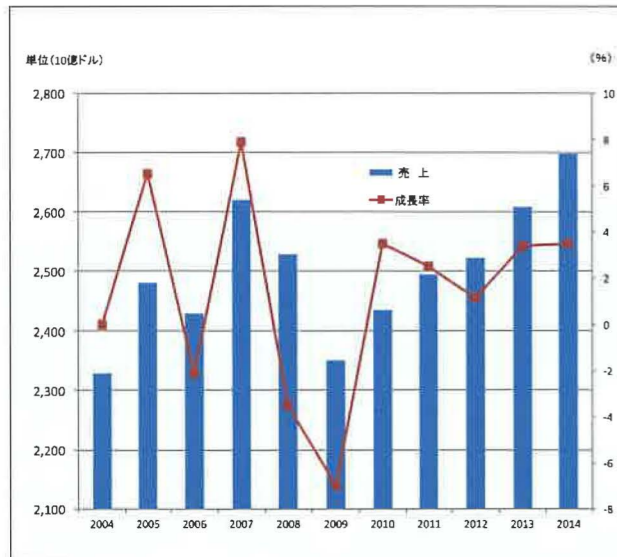


# 特集【米国ホームインスペクション視察報告】

9月18日-27日まで、アメリカワシントン州キング郡、シアトル近郊で不動産市場を視察してきました。そこで私が見たのは「未来の日本の住宅市場」です。現在45-50万戸程度の日本の中古住宅流通は将来、200万-250万戸程度にまで伸び、ホームインスペクション(住宅診断)は1,000億円規模を超える市場となるでしょう。

## ●米ホームインスペクター、一人当たり売上は1,350万円

米国インスペクション市場規模



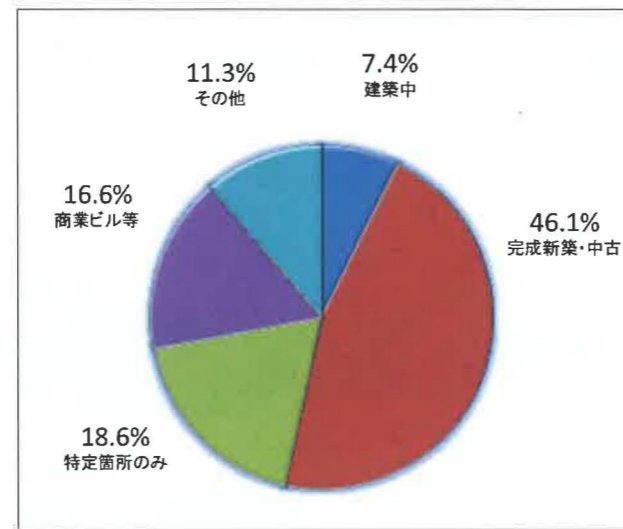
出所：Building Inspectors in the US (IBISワールド)

ホームインスペクション先進国の米国。Building Inspectors in the US (IBISワールド)によると、一戸建てやコンドミニアム、商業ビル(全体の16%程度)などまで含む広義の、全米インスペクション市場規模は1ドル120円換算でおよそ3,240億円。2009-2014年はリーマン・ショック後ということもあって年平均2.8%程度の伸びでしたが、今後2019年までの5年間は3.0%程度の成長が見込まれています。

ホームインスペクター(住宅診断士)は現在、全米に約24,000人。一人あたりの売上は1,350万円ほど。中には実稼働していないインスペクターもいるでしょうから、中央値はもっと高いでしょう。

これを日本にあてはめてみると、単純に人口で割れば日本のインスペクション規模は1,000億円以上、インスペクターも10,000万人は必要となりそうです。さらに金融機関が融資を行う際の不動産担保評価に借り出されることになればその2倍近くのなり手が必要となります。成熟経済化にあって、これほど伸びしろのある産業もそうそうないのではないのでしょうか。

インスペクション市場の内訳



出所：Building Inspectors in the US (IBISワールド)

米国で活躍するホームインスペクターのうち72パーセントがいわゆる「個人事業主」です。

全米最大のホームインスペクションフランチャイズ本部は、ペンシルバニアのPillar to Post Home Inspectors。1994年に設立された同社は全米48州に359の加盟店を持ち、推定売上は50億円程度(1ドル120円換算)。市場規模の1.5パーセント程度に過ぎません。

1971年に設立、1979年にフランチャイズ制度を開始した老舗のDBR Franchising, LLC(ニュージャージー州)は加盟店252で売上規模は35億円程度。マーケットシェアは1パーセント。テネシーのAmeriSpecは加盟店207、売上規模は28億円程度とシェアは1パーセント以下といった具合です。

## ●ホームインスペクション現場に同行

シアトル近郊で活躍するホームインスペクター、Martin Knox氏のホームインスペクション現場に同行しました。Martin氏は独立して2年目。元は電気工事技術者でしたが、より高い収入を求め、ホームインスペクション教育研修を行う企業で勉強を開始後独立。1年目は年間100件程度、2年目の今年は8月末時点(8ヶ月)です。このペースで行けば年間550件程度のインスペクションをこなすことになるでしょう。

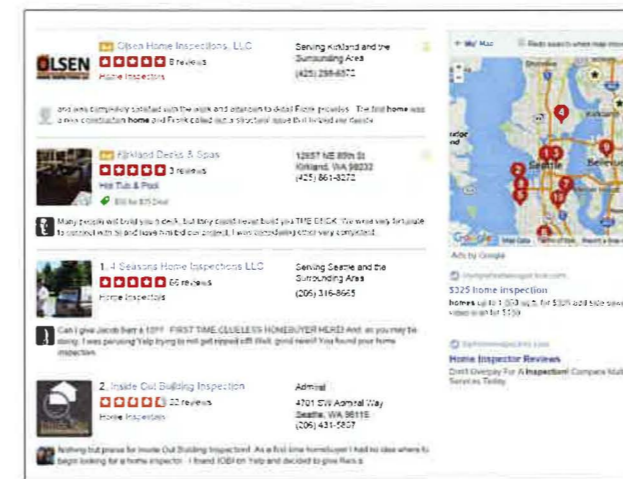
インスペクションフィーは大きさにもよりますが日本円で4.5-5.5万円。プレ・インスペクションといった、契約前の簡易なもので2.5万円から。依頼はほぼ買主から。推定売上は1,500-2,000万円程度といったところでしょう。

多くの仕事の依頼はまず、ネット上にいくつかあるホームインスペクターの評価サイトから。これまでインスペクションを受けた依頼者がレビューを書き込んでいるのを見て問い合わせをしてくるようです。不動産エージェントからの紹介も。ただしこの場合には、報告内容に手心を加えるなど、客観性が失われかねない癒着は絶対にないように十分注意しているとのこと。

インスペクションにかかる時間は3-4時間程度。米国ではツーバイフォー工法が主流で耐震性は一定程度確保されているであろうこと、地域柄もあり地震について気にするユーザーはほほいないこともあって、耐震性は重要視せず、建具や設備の稼働状況、各部位の劣化具合などを中心におよそ400項目を診断する。プレ・インスペクションといった簡易診断の場合は1時間程度。補修に60万円以上かかると思われる、主要な不具合についてのみ報告する。建築の違法性は特に見ず、気がついた時だけといったスタンスです。



インスペクションにかかる時間は3-4時間程度



複数あるホームインスペクター評価サイトから仕事の依頼が出所：<http://www.yelp.com/>



建具や設備の稼働、各部位の劣化を中心に診断

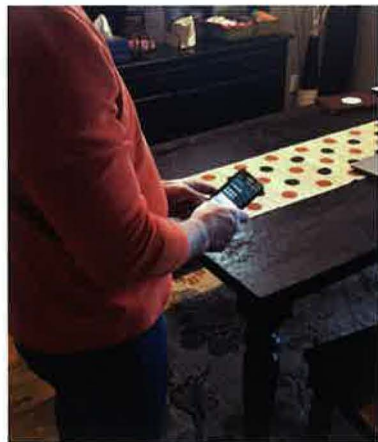
インスペクション現場には、原則として依頼者の立ち会いをお願いします。依頼者にとっては、あとで報告書だけを見るより、その場で指摘箇所について具体的に説明したほうが、建物のコンディションについて理解が深まるからだ。これはNPO日本ホームインスペクターズ協会と全く同じですね。



依頼者には現場同行を推奨

#### ● 報告書は専用アプリでその場で作成、保険も充実

以前2007年にシカゴのホームインスペクション現場を見学した際には、簡易な手書きの報告書を手渡し、ないしはプリンタを持ち込みその場で印刷などしていましたが、今や時代はペーパーレス。現在ではクラウド上の報告書作成システムがあり、インスペクターはその場でスマートフォンなどの端末を使って診断結果を入力、PDF化してメール添付などで依頼者に送付します。



報告書はその場で作成

プレ・インスペクションの簡易な報告書ならその場で、詳細な報告書は一旦持ち帰り、30-40ページの分量を1時間程度かけて作成、メール送付といった具体です。スマートフォンに連動したこうした報告書作成システムは今や、全米の多くの組織や団体から提供されています。この流れはほどなく日本にもやってくるでしょう。日本ホームインスペクターズ協会においても、クラウド上に報告書作成システムがあるものの、スマートフォン対応は今後の課題です。

インスペクションの中身について、見落としや判断ミスがあった場合の保険も多数用意されている。保険料は年25-20万円程度と比較的高額ですが、訴訟費用なども含めてカバーできます。

国交省は「インスペクションガイドライン」を2013公表、今後は不動産売買時の重要事項説明書に「インスペクションの有無とその内容」が追加され、さらに、売買契約書に「売り主提供情報の確認のため、売買契約後一定期間内にインスペクションでその状況を確認できる」といった条文が追加される見込みだ。またREINS(レイنز Real Estate Information Network System、宅建業者営不動産情報ネットワーク)にも「インスペクションの有無」の記載が検討されています。(ただしこのケースではインスペクター講習団体に登録されたインスペクターに限るようです)

今後拡大することが確実なインスペクション市場の中で当協会は、人と不動産のあるべき関係を踏まえ、規模や仕組み、倫理等を含め、業界を牽引できる立場でありたいと思います。