

2014 年度 卒業論文

中古住宅における
ホームインスペクションの重要性と
その一考察

東京理科大学工学部二部建築学科

学籍番号 5111075

山本 武

目次

第一章 序論	3
1.1 研究目的とその背景	3
1.2 情報の不完全性	3
1.3 レモンの原理	3
1.4 ホームインスペクション	4
1.5 論文の構成	5
第二章 各国の市場とその特徴	6
2.1 日本の中古住宅市場	6
2.1.1 日本の建築物の特徴	7
2.2 日本のホームインスペクション	8
2.2.1 日本のホームインスペクションの資格制度	9
2.3 米国の中古住宅市場	10
2.3.1 米国の建築物の特徴	10
2.4 米国のホームインスペクション	10
2.4.1 米国のホームインスペクションの資格制度	13
第三章 情報公開とその効果	13
3.1 各国(日本と米国)の比較	13
3.2 日本の現行の法制度における問題点	15
3.3 情報公開による市場への効果	16
3.4 住宅価格の要因とあり方	16
第四章 まとめ	18
引用・参考文献	19
引用・参考資料	
謝辞	

第一章 序論

1.1 研究背景と目的

本論文は建築物、主に住宅その中でも中古住宅の市場の価値について日本と米国の比較を比較し、今後の住宅市場のあり方について考察したものである。

人々にとって生活するうえで衣食住は欠かせないものである。その中の「住」である住宅は利用する人にとって外界の影響や自然環境等から生命や財産を守り、安全な環境を提供するものである。

多くの人にとって住宅の購入は大きな買い物になるのではないだろうか。住宅は利便性を求めた器であると同時に私的資産でもある。その住宅の価値はどのように決められ、どう変化してどう評価されているのか。またそれが消費者にとって公平性があり良い物であるのか。米国のホームインスペクション制度を模し、ガイドラインを施行し、情報公開をするに当たり今後の日本の中古住宅市場においてホームインスペクションの合理性とその普及、浸透が重要であると考えた。

1.2 情報の不完全性

住宅を買う際、性能の基本的なものは意図された通りにその住宅に備わっているかどうかは容易に確かめることはできない。つまり、住宅の情報の不完全性が問題視される。例えば、住宅を購入する際、新築中古があるが、その品質は当然新築のほうが保証されていると考えられる。その品質の保証についても、設計施工過程に関する、何かしらの情報が無ければ、これを確かめることは難しい。つまり、実質建てた業者でなければその性能の完全な把握はできない。つまり、住宅の取引の際、売る側と買う側では情報の量が違うことになり、情報の対称性を保っていない。さらに、売る側でさえ知りえない情報もありえるのが現状の日本の住宅市場である。

1.3 レモンの原理

レモン市場について最初に取り上げたのは、アメリカの理論経済学者ジョージ・アカロフである。「The Market for 'Lemons': Quality Uncertainty and the Market Mechanism (「レモン」の市場：品質の不確実性と市場メカニズム)」¹⁾によると、ある物(ここでは中古住宅とする)の市場において、基本は買い手の情報が少なく、売り手の情報が多いとする。このような状況下にある場合の取引は、競争市場が前提である契約当事者相互が十分な情報をもった取引形態にならない。するとその市場は十分な機能を満たさない。市場価格に関する情報が不完全な場合において、消費者にとって住宅購入の最適な市場とは言えないだろう。例えば、需要者である消費者と供給者である業者が異なる情報をもっている市場の有名なモデルの中古車の場合を検討する。

通常、中古車の売買の際、その車の所有者は自分が売ろうとする自動車の性能や品質を十分に把握している。しかし、消費者は市場に出回っている自動車はどれも同じように見え、個々の自動車の状態を正確に知ることは難しい。

売り手は少しでも高い値段で自動車を売りたいと考え、買い手に対しては悪い情報は積極的に伝えず、良い情報だけを伝えようとする、よって、中古車の交渉に際して、売り

手が買い手に与える情報をすべて信用するのは難しい。このように市場では売り手と買い手で情報の量に差が出てくる。

中古車の市場をより簡単にとらえる為に品質の「良い車」と「悪い車」の2種類があり、その割合は50%ずつだと仮定する。良い車の価格が200万円、悪い車の価格が100万円相当の価値があるとする。市場においてこの中古車の価値を正確に把握する手段がない場合、その価格は平均をとることになる。この情報が不完全な時、買い手は良い車と悪い車を見分ける術がない。

つまり、購入を考えている車が良い車である場合、2分の1の確率で悪い物を買ってしまうことになる。市場には200万と100万の中間の価格150万円のものが並んでいることになり、良い車は本来200万円の価値があっても150万円と評価されてしまう。すると良い車の持ち主は本来の価値より安くしか売れないのであれば売るのが躊躇してしまうことになる。逆に、悪い車の持ち主は本来100万円の価値のものが150万円と評価されるのであれば、本来の価値より高く売れるので、積極的に売りたいと考えるのが自然だろう。すると市場には本来50%ずつの割合で良い車と悪い車が混在するはずなのだが、悪い車のほうが多く出回ってしまうことになる。このような現象のことを逆選択という。

このような現象は中古車市場だけでなく中古住宅市場においても、同様に当てはまると考えられる。住宅にも見た目だけでは判断できない性能、価値があり、その個性も強くさまざまであるため、動産の車とも多くの共通点を持つ。車も住宅も利便性を求めた器、道具であるとともに、資産でもある。

中古住宅の市場においては、消費者は不動産の仲介業者を通じて、物件を探し、実際に内見し業者から得られる情報をもとに住宅の購入を検討する。しかし、実際にこの情報の信憑性については、その業者を頼らざるを得ないという状況である。この状況も情報の不完全性と不透明性が問題視される。このような様々な問題を改善していくように方向性をむけ伸ばしていくのが今後の日本の中古住宅市場において必要であると考えられる。

1.4 ホームインスペクション

上記のような問題について国土交通省が平成25年6月に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を作成した。

これによると、(以下既存住宅インスペクション・ガイドラインより引用)

「中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があることから、消費者は、その品質や性能に不安を感じている。このような中、中古住宅の売買時点の物件の状態を把握できるインスペクションサービスへのニーズが高まっている。

一方で、現在民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは、中古住宅の売買時検査のみならず、新築入居時の検査やリフォーム実施時に行うものなど様々である。

また、目視等を中心として住宅の現況を把握するために行われる現況検査は、最も基礎的なインスペクションであるが、現場で検査等を行う者の技術力や検査基準等は事業者ごとに様々な状況にある。

このため、本ガイドラインにおいては、中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示すこととする。これにより、事業者による適正な業務実施を通じて、既存住宅インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図ることを目的とする。

<参考>

現在、既存住宅を対象として行われているインスペクションは、その内容から大きく次のように分けることができ、本ガイドラインにおいては①の中古住宅売買時に行われる建物検査を対象としている。

① 目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするもの

← 既存住宅の現況把握のための基礎的なインスペクション(既存住宅に係る一次的なインスペクション)であり、中古住宅売買時の建物検査や住宅取得後維持管理時の定期的な点検等がこれに当たる。

② 破壊調査も含めた詳細な調査を行い、劣化事象等の生じている範囲を特定し、不具合の原因を総合的に判断しようとするもの

← 現に、日常生活上支障が生じている場合など不具合箇所を修繕しようとする際に利用されるインスペクション(既存住宅に係る二次的なインスペクション)であり、住宅の耐震診断等はこれに当たる。

③ リフォームの実施前後に現況調査・検査等を行い、住宅の劣化状況と性能を把握しようとするもの

← 住宅の性能向上リフォームを実施する際に利用される性能向上インスペクションがこれに当たる

上記の中古住宅の基礎的なインスペクション(以下ホームインスペクション)についてここで扱うこととする。」

ホームインスペクションとは日本語で書けば住宅診断、検査のことである。

住宅の専門家ホームインスペクターが、住宅の売り手と買い手以外の第三者の中立な立場、視点から住宅の劣化、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、大まかな値段等を見極め、報告、アドバイスを行う専門の業務をホームインスペクションとしている。このホームインスペクションを行うことによって、住宅の状態を把握することができ、どんな状態かを示す証明もできる。これにより住宅の買い手も売り手も安心して取引することができる。このように安心して取引することを目的としたものがホームインスペクションである。

ホームインスペクター(住宅診断士)とは日本では2009年からNPO法人日本ホームインスペクターズ協会が実施機関となり実施している試験の合格者が該当し、公認インスペクターと呼ばれている。現在会員数は877名である(2014年11月30日時点)。

また、現在アメリカホームインスペクターズ協会(American Society of home inspectors)には約6,000人の協会公認ホームインスペクターが登録されている。彼らの平均的なホームインスペクション数は年間250件程度である。

1.5 論文の構成

第一章1.1から1.4までを本論の前提とし、次に現行の日本の中古住宅市場についての在り方を考察するために、第二章ではすでにホームインスペクションが盛んにおこなわれている日本のガイドラインの基となった米国のホームインスペクションと中古住宅市場について概観する。第三章では各国の比較考察をし、現行の日本の問題点について指摘する。そして最後に、今後の日本の中古住宅市場におけるホームインスペクションのあり方について結論としてまとめる次第である。

1)Gorge A.Akerlof The Quarterly Journal of Economics Vol.84,NO.3(Aug.1970),pp.488-500

第二章 各国の市場とその特徴

2.1 日本の中古住宅市場

戦後の日本では住宅の量の確保により住宅不足の解消を図ってきた。その結果現在の日本では住宅不足を解消し現在では約 762 万戸もの住宅が余っている。

これは相当量の住宅ストックが蓄積されていると考えられる。一方で急激に増えてきたこれらの住宅の質は十分であるとは言えないだろう。建築されてから数 10 年使用しただけで建て替えられているというのが現状である。図 2 は建設工事施工統計調査での建築物の維持・修繕費及び建築工事費全体に占める維持・修繕費の割合の推移を表したものである。

建築物の維持、修繕費があまり変わらずに維持修繕費の割合が増えているのは、デフレにより建築物の価格が下がったのも原因の一つと考えられる。

また現在日本の人口は減少傾向にあり、数十年後にはさらに人口が減少していくとさえ予想されている。それに伴い、不足補うために増やしてきた住宅が余り始めた。表 1 を見ると、昭和 43 年ごろからすでに住宅は余り始めていたことがうかがえる。

バブル崩壊地価は下降を続け 2006 年から 2008 年にかけての首都圏の地価は上昇傾向にあったが、リーマンショックを機に 2009 年に下降して以来またも下がり続け 2013 年を底に 2014 年アベノミクスの影響もあり少しだけ上昇した。

不動産については 2007 年から 2009 年ごろの中古不動産価格の下落は世界経済の落ち込みが大きな要因となっていると考えられる。また、現在の日本でも不動産価格は下降傾向にあった。

その原因としては人口の減少が主だと考えられる。

日本の人口は年々減少傾向にあり、それにより住宅を買う人の人も少なくなる。

住宅購入者の経済事情をみると、景気悪化により所得が上がりにくくなり、物価が上がった。生活していくにあたり必要なお金は入らず出ていくお金が増えたため事実上の所得は減ったと言える。

また人口減少により人手不足となり工賃の高騰、資材価格の高騰等の問題も出てきた。

過疎化していく地方と過密化していく都心部では住宅価格に大きく差があり、オリンピックを見越してさらにこの差が大きくなっていくと考えられる。またリフォーム・リニューアルといった改修をして利用するという動きも増加しつつあるとも考えられる。

建築物の維持、修繕費があまり変わらずに維持修繕費の割合が増えているのはこの動きが活発化してきているとの考え方もできる。

平成 18 年に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）によると「既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。」とあり、建築物の質の向上、維持管理つまり、リフォーム・リニューアル等に着目した施策への転換も図られている。

リフォームという直すという印象を持つが、ホームインスペクションによって見つかる住宅の傷んだ箇所を直すのは当たり前であるが、時代に合わせ少し先を見通した修繕などもまたリフォームのうちである。そしてこうしたリフォームも今後増えていくと考えられる。

表 1 日本の総世帯数と住宅総数

年		S43	S48	S53	S58	S63	H5	H10	H15	H20	
区分											
総世帯数	千世帯	25,320	29,651	32,835	35,197	37,812	41,159	44,360	47,255	49,973	
普通世帯数	"	24,687	29,103	32,434	34,907	37,563	40,934	44,134	47,083	49,804	
住宅総数(A)	千戸	25,591	31,059	35,451	38,607	42,007	45,879	50,246	53,891	57,586	
一世帯当たりの住宅戸数	戸	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15	
人の居住する住宅戸数	千戸	24,198	28,731	32,189	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598	
空家等	居住世帯なしの住宅	"	1,393	2,328	3,262	3,902	4,594	5,106	6,324	7,028	7,988
	空家(B)	"	1,034	1,720	2,679	3,302	3,940	4,476	5,764	6,593	7,568
	(B)/(A)(空家率)	%	4.0	5.5	7.6	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1
	一時現在者のみの住宅	千戸	186	344	318	447	435	429	394	326	326
	建築中	"	173	264	264	154	218	201	166	109	93

(注) 昭和 43 年は沖縄県を含まない。資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

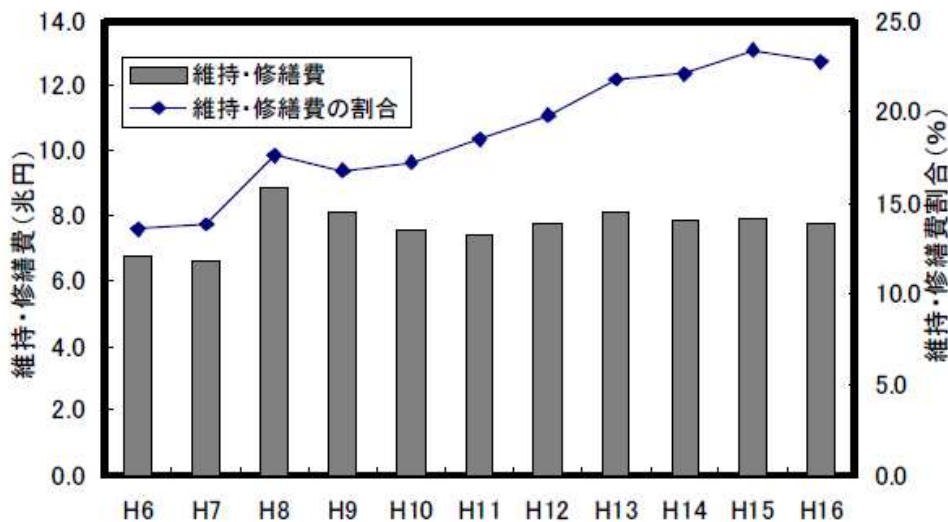


図 2 建設工事施工統計調査での建築物の維持・修繕費及び建築工事費全体に占める維持・修繕費の割合の推移

2.1.1 日本の建築物の特徴

日本は山が多く起伏に富んだ地形が多く、敷地面積が不整形なために、整形化された土地で建設される住宅と比較すると様々な寸法や様々な種類の材料を必要とするところからコストが割高になりがちにならざるをえない。また、その資材も英国のように石材で建てるわけではなく、木材を使用して住宅を建てる。その際木材は当然加工するためそこにもコストがかかってしまう。材料として、石材を使用するにあたっては木材よりも加工しづらく、重いので運ぶのにもコストがかかる。

しかし、国税庁によると石造りの建築物の耐用年数と木造の建築物の耐用年数の比較をしてみると木造・合成樹脂造のもので事務所用のものであるとすると、木造は 24 年、石造は 41 年であるこの耐用年数でちょうど立て直しをすれば、木造のほうが立て直す回数は多くなり、結果的に石材よりもコストが高くなる。

「建築白書」(1996)によれば日本の住宅の寿命は約 26 年なのに対し、アメリカのそれは約 44 年、イギリスは 75 年である。その原因の一つとして、日本では都市構造が将来大きく変化することが考えられる。そのため日本では住宅の寿命を延ばすより将来の都市構造にあわせて作り変えていくほうが将来的に安上がりであるという考え方が浸透している。

そのため、消費者の好みにあった注文を得るために販売管理費や販売促進費が総合的にコストを高めているという指摘もある。

また、注文住宅はその施主個人に合わせた住宅であるため、もし中古で売買する際、建売よりも価値が低くなりがちである、そのため売却するより立て替えたほうが良いという考え方が浸透してしまっている。

仕事のために都心部に通っている人の多くが郊外に住んでいて、都心部に住んでいる人の多くが仕事をしなくなった老人が多い傾向にある。仕事をする人々が都心に住むようになれば通勤時間も減り通勤費も減り多少なりとも混雑を緩和できると考えられる。

都心に住んでいるお年寄りたちが郊外の静かなところで暮らしたいと考えてもなかなかできない。そういう意味で現代日本ではミスマッチがおきている。転居を難しくしているあるいは、住宅の売買や賃貸を難しくして、引越しを阻害している。みんながもっと安上がりなところに行きたいと思っているにもかかわらずそれができないこれは実際に起こりえる問題等がある。

金融面では新築住宅を建てる際には金融機関が融資してくれるが、中古住宅の場合その審査が通りにくい場合もある。

自分に合わせ住む環境を変えていく生活ではなく終身雇用の影響もあり基本的に同じ地に永住という考え方が根強い。例えば将来を見越してバリアフリーの家に改築するのか最初からバリアフリーの家を建てるのかとを考えた場合どちらも非常に非効率的である。自分の年齢、身体に合わせて移り住むという考え方はなく、家自体を作りかえるという考えが圧倒的である。これは代々同じ土地を守ってきた日本人の風習でもありと考えられる。

日本とアメリカの引越しの回数を比較してみても日本のほうが圧倒的に低いこれも終身雇用に起因していると考えられる。

2.2 日本のホームインスペクション

以下引用であるがこれが現行日本の制度の構成である
(以下建築物の性能の確保における「検査」の意義と役割—建築物の性能の確保のためのシステム改善の提案より引用)

我が国において、建築物の性能の確保に関する制度は、様々なものがあるが、主要なものとしては、およそ次のものを挙げれば十分であろう。

- 1) 建築物の品質性能を直接規制する制度
建築基準法、消防法等に基づく;
 - (1) 品質・性能基準の設定
 - (2) 確認
 - (3) 完了検査
 - (4) 施工状況報告(基準法 12 条等)
 - (5) 維持保全計画(基準法 8 条)
 - (6) 資格者による独占的設計・工事監理
 - (7) 違反是正措置
- 2) 建築物に関する資格者を規制する制度(建築士、主任技術者、監理技術者等)
建築士法、建設業法等に基づく;
 - (1) 業務独占
 - (2) 資格試験、免許
 - (3) 免許取消、懲戒等の処分
- 3) 建築物に関する業者・業務を規制する制度
建設業法、建築士法、エネルギー関連業法等に基づく;
 - (1) 許可、登録
 - (2) 検査、調査

- (3) 営業停止、許可取消等の処分
- 4) 建築物の部材、構法等に関する標準化制度
工業標準化法、建築基準法、消防法等に基づく；
 - (1) 品質・性能又は寸法等に関する規格、基準
 - (2) 認証
 - (3) 試験
 - (4) 性能表示
- 5) 建築物に関する市場機構またはその補完として形成された制度
 - (1) 各種契約制度
 - (2) ブランドの形成
 - (3) 消費者保護運動、等

これらの分類は、概念的なものであって、分類の重複及び境界の曖昧さがあることは、言うまでもない。

ここでは、これらのものすべてを取り上げて、論じることを目標としているわけではない。主として 1) 及び 4) を対象としている。しかしながら、その他の「制度」についても、広く念頭に置く必要性は明らかである。

このようにして見ると 1) 及び 4) により形成される性能確保制度の骨格は二種類の仕組みから構成されているといえよう。

第一は、契約(民法)における責任制度(瑕疵担保責任)を基礎に、業務独占を背景とする建築士の設計・工事管理制度である。

第二は、第一に加えて、建築基準法に基づく法規制の対象となる性能については、工事施工者(建設業者等)と工事監理者(建築士)が適切な業務を遂行することを前提として、建築主事による設計図書の確認(設計図面審査)と完了検査(竣工検査)が制度の骨格を成しているといえることができる。

工学的観点からすると、品質性能は、建築物の企画、設計家庭から始まり、施工、維持保全段階のすべての過程で形成されるものである。

従って、建築主事の業務である設計図面審査と竣工検査は、品質の形成上、工程の一部のチェックに過ぎないことは明らかである。

従って、我が国の建築物の品質性能の確保に関する制度は少なくともその期待する形式において、業務独占に基づく建築士の役割に大きな比重を置いた制度とみることができる。

この制度が本来米国のロサンゼルスで行われていたインスペクションを模範としているが現在日本で行われるこの工程は、工務店の工程管理の部分にあたり、第三者性には欠いていると考えられる。

日本でホームインスペクションとして、行われているのは建てられた後のものが主であり、評価しているポイントもインスペクションが行いやすい点などでなく、瑕疵の有無についてである。

2.2.1 日本のホームインスペクションの資格

宅地建物取引主任者(通称:宅建)、一級建築士、二級建築士一級施工管理技士、二級施工管理技士、不動産鑑定士等があるがこれとはまた別に、住宅診断士(ホームインスペクター)という資格があり、NPO法人日本ホームインスペクターズ協会の認定資格:住宅診断についての専門知識と診断ノウハウを習得した人が持つ資格である。

ホームインスペクションを行う専門家は、不動産会社や建築士等であることが多いが、現状では誰でもホームインスペクターを名乗ることが出来るというのが実態である。

これはホームインスペクターの資格を受ける人々が、建築士、不動産鑑定士、施工管理技士など、その業界の専門家たちが現状やっている業務の資格であるためである。

2.3 米国の中古住宅市場

住宅着工統計と、日本住宅総合センターによると、日米の注文住宅と建売住宅の割合は日本では約80%が注文住宅であり、米国で約10%が注文住宅である。また米国は日本に比べ、世帯移動状況、つまり引っ越しの回数が5~6倍であった。日本が1年間で約1.8%なのに対し、約8%である。このことから中古住宅市場が盛んであるのうかがえる。

2.3.1 米国の建築物の特徴

日本の建築物と違い、広大な土地があり、日本のように起伏が激しいわけではないため広い土地に広く家を建てることができる。日本ではその狭い土地柄注文住宅が主流であるが、米国は建売住宅が主流であり、材料の規格が一定で互換性に優れている。そのため一部分が壊れても取り換えがしやすく、家自体の耐用年数が日本の約26年に比べ約44年と長いのもその特徴である。

2.4 米国のホームインスペクション

(以下2012年6月26日 国土交通省不動産政策調整官(2012年5月 住宅新報に連載された原稿を元にして)小林正典より引用)米国のインスペクションの歴史は、1976年まで遡る。この年、ASHI(American Society of Home Inspectors)という業界団体が設立。差し押さえ物件の価値を見極める目的で、投資家のために制度が作られた。当時、資格は不要だった。

住宅分野で本格的に活用され始めたのは1990年代から。当初は、顧客が家を買うための知識の1つに過ぎず、契約書上のもではなかった。その後、中古流通量の増加にともない検査取扱量が増え、ASHIのほか、NAHI(National Association of Home Inspectors)などの10数の建物検査関連協会が、ルールや基準が作成、運用されてきた。

初めて法制化されたのは、01年のマサチューセッツ州。インスペクターが消費者保護に抵触する例が見られたことが背景にある。ワシントン州でも、行政の検討や協会の要望、消費者団体からの要請が重なり、09年に州法が制定。インスペクションの資格制度が施行された。

インスペクションは通常、契約成立後に、買主側の不動産エージェントの紹介を受け、買主立ち会いのもと、実施する。約2~3時間の現地調査を踏まえ、購入物件の現状レポートを作成。買主は報告を受けて最終的な契約の判断や修繕すべき箇所を確認を行う。検査項目や基準の特徴は何か。最低限を検査することだろう。建物構造を詳細に調査し、瑕疵(かし)や問題箇所を全て見つけるのが前提ではない。調査項目は現況を見て、経済的な損害があるのか、健康を守る基準が満たされているのかなどに限定される。州が定める最低基準項目をチェックし、細かい構造などには立ち入らない。

売主が買主側に示す物件状況の告知書の内容も踏まえ、契約を最後まで履行してよいかどうかを確認する制度となっている。

インスペクターは、第三者性が重要になる。売主と買主は立場や利益が相反するので、双方から中立であること、倫理基準に基づき検査することが求められる。費用(通常約500ドル)は買主が払うが、買主のニーズを満たしているかどうかは無関係で、事実があるままに報告される。インスペクターは、取引の有利不利などには一切関与しないという。制度面でも、インスペクターによる修理・工事や、エージェントとの癒着を禁止している。

インスペクターの質の維持、向上に教育制度の果たす役割は大きい。インスペクター業務を詳細

に見てみると、その難しさを感じる。ワシントン州では、通常のインスペクションレポートは最低10~15 ページ。良いインスペクターは50ページ程度だという。詳細過ぎても評価されないが、一方で買主の納得感や安心感を得る必要がある。基礎から屋根まで、建てられた年代や工法別の家の状況、地方行政の法律などにも精通していなければ、短時間で要求水準を満たす検査や報告は出来ない。

インスペクターによる修理・工事の禁止をはじめとする分業化システム、エージェントとの癒着禁止、教育制度の充実。この10年で急速に制度が進んだ米国ホームインスペクションの共通事項だ。住宅購入者が安心して契約できる流通システムや市場拡大に貢献している。

表2は米国の業者4社の検査項目の比較である。各社ともに、基本的な検査項目を目視によって検査し、瑕疵の有無のチェック項目がありそこから詳しいことについては記載するような書き方を採用している。

B社は他社ではやっていないプールの検査も検査項目に含まれているのが特徴的である。

また、それぞれ、検査結果の報告やアドバイスについては写真付きのレポートにまとめているが、D社ではさらに動画も用いて説明し電話での対応もしている。

瑕疵の状態の判定方法についても、判定したうえで、C社とD社は専門の業者の調査を勧めるといったケアも見られる。

表2 米国の検査項目の詳細の比較

	A米国	B米国	C米国	D米国
検査実施概要の記載項目	・日付／顧客名／天候	・実施日時／検査に要した時間／外気温／天候 ・インスペクション実施者と同席者氏名(不動産事業者、ビルダー、インスペクター等)	・インスペクション実施日 ・依頼主氏名 ・インスペクション実施者氏名 ・天候 ・最近の天候	・インスペクション実施者氏名 ・インスペクション実施日／実施時間・依頼者／依頼者の同席有無／ブロンテスト実施有無／漏水テスト実施有無／天気／気温／3日以内に降雨があったか
物件概要の記載項目	・チェックリストにより物件の仕様等を確認していく	・新築かどうか／様式／面積／築年数		・住所／住宅のスタイル／およその築年数
部位等の分類	1. 敷地 2. 屋根 3. エクステリア 4. 基礎 5. 玄関ドア 6. エクステリア/エアコン 7. ガレージ/カーポート 8. 配管システム 9. 電機システム 10. 暖房システム 11. キッチン/家電 12. インテリア/バスルーム	1. エクステリアと屋根部品 2. 小屋裏と断熱等 3. 構造、基礎、コンクリートスラブ 4. 窓、玄関ドア、開口部とスクリーニング 5. インテリア天井、壁、階段、床、室内ドア、タイル、木工製品 6. 空調システム 7. 電気設備と分電盤 8. 配管や給水システム 9. 給湯システム 10. 主要家電(洗濯機、乾燥機、冷蔵庫、食器洗浄機、ディスポージャー、オーブンなど) 11. プール、スパ、落水システム 12. スプリンクラー設備	1. 構造 2. 屋根 3. エクステリア 4. 電気設備 5. 暖房 6. 冷房とヒートポンプ 7. 断熱と換気 8. 配管 9. インテリア 10. 家電等	1. 屋根 2. エクステリア 3. 地下室、基礎、構造 4. 暖房および冷房 5. 配管 6. 電気設備 7. 暖炉 8. ドア、窓、インテリア 9. 断熱と換気 10. ガレージ 11. ビルトインキッチン、家電
判定方法	チェック方式で問題の有無を確認 ・YNのチェック方式で各アイテムの有無、仕様、状態(問題の有無)、調査方法などを確認していく方式	懸念すべき問題を書き出す ・原則として各セクションについて、懸念すべき問題だけを書き出す方式。 ・チェック欄に懸念すべき問題の有無(YESor NO)を記入し、懸念があるもの(YES)については欄外にその現象について記述する。	以下の5区分で問題箇所を抽出 ・Major Concern=大きなコストを伴う可能性がある重大な欠陥 ・Safety Issue=安全上の問題 ・Repair=是正措置を必要とする機能 ・Improve=必須ではないが改善を推奨 ・Evaluate=専門家による詳細調査が必要 ・Monitor=経過観察	検査対象部位を以下の2区分で判定・Inspected (IN)=検査済みで問題なし。・Repair or Replace (RR)=修理または交換。あるいは認定業者による詳細検査が必要。
検査できなかった事項等の記録法	確認できなかったアイテムと主なポイントについて記述する。	①存在しないもの(none installed) ②確認できなかったもの(not checked)③作動確認を行わなかったもの(nottested)については、その旨を明記する。tested)については、その旨を明記する。	・検査できなかった箇所および検査の限界についても逐一記載する。	検査できなかった部位等について・Not Inspected (NI)=検査できず・Not Present (NP)=存在せずとして明記。
結果やアドバイスの記述法(状況/解説/原因/対処法等)	・報告書の最終ページは記述方式となっており、潜在的な安全上の危険や補修費用(Deferred cost)について記述する形式となっている。	※検査官が懸念すべき問題として指摘した問題についてはその項目を赤字で強調表示したうえでそのセクション内にコメントとして説明。追加の説明や関連情報は「写真&ノート」セクションとして、レポートの最後にまとめている。	※レポートの冒頭に「総合所見」として、これまでの修繕の状況、一般的な評価、安全性、修繕・交換の必要性などを記述。※部位ごとの検査報告では、懸念のある箇所と判定を該当箇所の写真とともに解説していく※検査部位ごとに、該当部位の仕様および検査方法/観察結果と提言/検査の限界、などを記載。	※各部位について表形式で判定したうえで写真・動画とともにコメントを記載※RRについては破損箇所と補修方法まで記述(例:縦樋が途切れているので地面まで延長せよ、シンク下に水漏れがあるので修復をお勧めする)。※報告書の表紙に、検査内容等についての質問に関しては電話で無料で対応する旨を明記。
判定方法	チェック方式で問題の有無を確認 ・YNのチェック方式で各アイテムの有無、仕様、状態(問題の有無)、調査方法などを確認していく方式	懸念すべき問題を書き出す ・原則として各セクションについて、懸念すべき問題だけを書き出す方式。 ・チェック欄に懸念すべき問題の有無(YESor NO)を記入し、懸念があるもの(YES)については欄外にその現象について記述する。	以下の5区分で問題箇所を抽出 ・Major Concern=大きなコストを伴う可能性がある重大な欠陥 ・Safety Issue=安全上の問題 ・Repair=是正措置を必要とする機能 ・Improve=必須ではないが改善を推奨 ・Evaluate=専門家による詳細調査が必要 ・Monitor=経過観察	検査対象部位を以下の2区分で判定・Inspected (IN)=検査済みで問題なし。・Repair or Replace (RR)=修理または交換。あるいは認定業者による詳細検査が必要。
検査できなかった事項等の記録法	確認できなかったアイテムと主なポイントについて記述する。	①存在しないもの(none installed) ②確認できなかったもの(not checked)③作動確認を行わなかったもの(nottested)については、その旨を明記する。tested)については、その旨を明記する。	・検査できなかった箇所および検査の限界についても逐一記載する。	検査できなかった部位等について・Not Inspected (NI)=検査できず・Not Present (NP)=存在せずとして明記。
結果やアドバイスの記述法(状況/解説/原因/対処法等)	・報告書の最終ページは記述方式となっており、潜在的な安全上の危険や補修費用(Deferred cost)について記述する形式となっている。	※検査官が懸念すべき問題として指摘した問題についてはその項目を赤字で強調表示したうえでそのセクション内にコメントとして説明。追加の説明や関連情報は「写真&ノート」セクションとして、レポートの最後にまとめている。	※レポートの冒頭に「総合所見」として、これまでの修繕の状況、一般的な評価、安全性、修繕・交換の必要性などを記述。※部位ごとの検査報告では、懸念のある箇所と判定を該当箇所の写真とともに解説していく※検査部位ごとに、該当部位の仕様および検査方法/観察結果と提言/検査の限界、などを記載。	※各部位について表形式で判定したうえで写真・動画とともにコメントを記載※RRについては破損箇所と補修方法まで記述(例:縦樋が途切れているので地面まで延長せよ、シンク下に水漏れがあるので修復をお勧めする)。※報告書の表紙に、検査内容等についての質問に関しては電話で無料で対応する旨を明記。

2.4.1 米国の資格

ワシントン州では資格取得のために、120時間の初期教育、250時間の実地研修を必須化している。資格の有効期間は2年で、更新のための継続教育も24時間が課されている。法制化以前は州内約1500人だったインスペクターが、法制化後の現在は700～800人規模の専門家集団になっている。ASHI(American Society of Home Inspectors)に登録されたインスペクターが公認インスペクターとなっていて現在では約 6000 人が登録されている。

第三章 情報公開とその効果

3.1 各国(日本と米国)の比較

各国ともに戸建住宅のホームインスペクションの項目は、インスペクションを実施する業者により若干の違いがありますが、一般的には下記になります。

Roofing(屋根)

Exterior(外観)

Interiors(室内)

Structural Components(構造)

Plumbing System(配管システム)

Electrical System(電気系統)

Heating/Central Air Conditioning(暖房装置/セントラルエアコン)

Insulation and Ventilation(断熱、空調)

Built-in Kitchen Appliances(システムキッチン)

Garage(ガレージ)

これらの項目を瑕疵の有無、状態について記載し、備考については写真付きで記載する。

Pool(プール)

この項目については、広い土地をもつ米国に主にみられこの項目についても同様に記載する。

また、下記の物は専門の業者があり、そこに依頼してインスペクションする場合がある。

これらの項目はオプションとして料金で検査されることがあり、特にラドン、鉛含有ペンキについては米国では重要視され、特別な機会を用いて検査する。

Termite Inspection(シロアリ)

Radon Test(ラドン)

Lead Paint Test(鉛含有ペンキ)

鉛含有ペンキは 1978 年以前築の住宅で、鉛含有塗料が使われた壁などを修理改装の際には EPAによる認定かつ所定の作業方法が義務付けられた。

ラドンは、土、岩と水の中のウランが崩壊して生成される天然に存在する放射性ガスで、住宅の内側の気圧と土台下の土中の気圧差により家の中に溜まる。そして 土台の亀裂やその他の開口部を通して、ラドンを家の中に引き込む。ラドンは井戸水の中にも存在する場合があり、水をシャワーや他の家庭の用途のために使うとき 屋内の空気中に放出される可能性がある。また少数の住宅では 建材 例えば花崗岩など、一定のコンクリート製品 からラドンが放出されていることがあるがこれは、微量のため問題はあまりないといわれている。このラドンは肺癌の原因になるとも言われている。

また、各国ともに料金比較したところ

日本 JSHI ホームインスペクターの所属する会社によって異なるが、目視による診断の場合、5～6 万前後が一般的である。米国では約 500ドルが一般的である。

どちらも破壊を伴う検査や特別な機会を用いて行う検査には日本円にして約 10 万円前後かかる。ホームインスペクションでは、物件の状態を網羅的にカバーしていることが分かる。これらの項目をチェックし、不具合の対応については、原則として売主が修理します。

図3を見ると、日本と米国では住宅に対する価値観の違いも見受けられる。

日本では住宅を利用的価値として考え、道具、器として考える傾向が高く、米国では資産的価値として考え、維持、投資対象として考える傾向が高い。

これは日本では住宅を建てる際のコストが高く住宅の寿命が短いことにも起因すると考えられる。さらに、日本と米国では注文住宅を建売住宅の比率が大幅に異なり、図4をみると米国では、大量の建売住宅があり同じ規格の材料を使っているということもあり、日本の注文住宅に比べ、コストが安く済んでいるのがわかる。



図3 日米の住宅に対する価値観の違い(出典リクルート住宅総研データ)

	日本		米国		倍率 日本/米国
	金額 (円)	構成比 (%)	金額 (円)	構成比 (%)	
仮設・運搬・雑費	1,590,691	5.7	292,292	2.1	5.44
基礎工事	1,024,462	3.6	492,958	3.5	2.08
躯体工事	4,809,684	17.1	1,811,042	12.8	2.66
造作工事	1,800,657	6.4	398,292	2.8	4.52
屋根・外壁・左官	3,542,359	12.6	1,134,708	8.0	3.12
建具工事	5,063,242	18.0	2,238,125	15.8	2.26
内装工事	2,178,196	7.7	1,599,583	11.3	1.36
塗装工事	660,091	2.3	231,208	1.6	2.85
電気工事	583,550	2.1	378,333	2.7	1.54
設備工事	4,109,454	14.6	1,317,875	9.3	3.12
経費等	2,783,820	9.9	4,273,767	30.2	0.65
合計	28,146,203	100.0	14,168,183	100.0	1.99

(注) 1. 表中の金額は、上記資料の日本2社、米国3社の見積もり価格の平均値である。

2. 為替レートは1ドル=125円としている。

(出所) 日本住宅総合センター「住宅価格の日米比較」1992年(1991年のデータ)

図4 日米の建設費の差について

3.2 日本の現行の法制度における問題点

ホームインスペクションにおいて瑕疵を発見した場合基本的には売主がこの責任を負う。

日本の場合民法第 570 条(売主の瑕疵担保責任)があり、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第 566 条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りではない。

民法第 566 条(地上権等がある場合等における売主の担保責任)

1) 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は、質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2) 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称したのち地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記した賃貸借があった場合について準用する。

3) 前 2 項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から 1 年以内にしなければならない。

とあり、原則として消費者を守るようにできている。

日本の住宅市場での一番の問題は住宅の性能についての審査制度がないことである。アメリカでは州によって異なるが、住宅の完成までに何度も検査を受けてその上で適切なものであるかどうかが表示されることになっている。日本では任意であるが、住宅制度性能表示が導入されるということで少しずつ米国の中古住宅市場に近づこうとしている。

もう一つ住宅の保険について、瑕疵保証制度により 10 年間の保証がつくようになった。これにより、消費者はその住宅が安心できるものだと思えることができる。そうすれば中古住宅の評価もうまくいくのではないかと予想される。中古住宅を買いたいという人に向けての重要な情報の開示制度が無かったのが大きな問題であった。

それを解決しようとしたのが「住宅品質確保促進法(国土交通省:平成 19 年 10 月 1 日改訂版)」である。

この検査を義務付け多くの消費者がそれを見ることができるようになれば中古住宅市場は活性化すると予想される。

もともと市場が整備されていないから取引の厚みが無く、厚みが無いからますます皆がほしいものが出てこない。ほしいものが無いから買わない。原因と結果が回る関係になっている。この状態を抜け出すことが必要である。中古住宅市場において一番の問題は住宅の品質についての情報が全く入ってこないことであり、それらを査定、検査する第三者機関がある種格付けして、その住宅の情報を消費者に提供する。そうすることでそこにも需要が生まれ、その分野も活性化すると予想される。

賃貸市場についても問題があり、われわれの一般的なライフスタイルを考えてみると、結婚してアパートに住んで家賃を払いつつお金をため子供ができれば広めの大きい家を建てようと考えている。子供が大きくなり独立してしまうと夫婦 2 人ではもてあます大きな家が残る。日本の相続税制度を考えると金融資産で残すより土地や住宅で相続財産を残すのが合理的であるためせっかく建てた住宅を売ってしまうのがもったいないことになる。子供が独立した後の広い家を人に貸して家賃収入を得ようとする人も多かったが、借地借家法のために借家権保護がきつく人に貸すと返ってこない。だから相続財産として残そうにも人に貸すというスタイルはあまり望ましいやり方ではないということになる。だが、これは解消するには新しく導入された定期借家権を使うとかなりの程度この問題が解決できる

資産市場での問題として。まず一番大きなものが中古住宅を売買するような市場が無かったことであり、またはあっても自分の気に入るようなものが非常に少なかった。売りたいと思う人も買いたいと思う人もいるが、どちらも適切な価格で売り買いできないでいたのが一番大きな問題であるといえる。市場が無ければ商品も並ばず商品が無ければ買う人も現れないのは当然であるといえる。

3.3 情報公開による市場への効果

人は買い物をする際その品質を見極め、そして購入する。日常生活におけるほとんどのものを買っている。「家」もまた例外でなく、その品質を見極めその価値に納得して購入するわけだが、素人が住宅購入の際に下見をしても、どこに問題があるのか見てわかる人はそう多くないといえるだろう。

情報が不確かな場合、逆選択により消費者はその買い物を控える傾向にある。つまり、逆に言えば普段人が買い物をするときには情報が開示されており、それを信用し納得して物を買っているといえる。

住宅においてはホームインスペクションを行い住宅の情報を詳細まで知り、そしてこの情報を、市場に開示誰でも見えるようにすることで、売り手と買い手の情報の不完全性を無くし、取引をスムーズに行うことが可能となる。また、情報が開示されることにより、より詳細な条件での住宅の検査等が可能となりえる。

3.4 住宅価格の要因とあり方

例えば、中古で買ってしばらく住んだのちに手放そうとする際、その建築物の設備も外観もきれいなまま保っていたとしても日本では必ず買った時よりも価値が下がる。もちろん買った時よりも価値が上がることは難しい。しかし、その下がり方は緩やかでなくその性能の価値に見合っているとは言いがたい場合もある。私は本来建築物としての価値は機能と考える。その機能が低下しない限りある程度の減価は仕方のないにしろ、その建築物を機能面で見たとときその価値は大きくは減少しないはずである。しかし、現実には築30年ほど経過してしまうと建物自体の値段はほぼなくなってしまふ。建物の機能にその価値が起因するためには劣化した部分のリフォームなどの定期的な手入れが必要になってくる。その、手入れを行うことにより、ある程度の機能は回復し、価値は元に戻るべきであると考えられる。

また、不動産の価格を決める要因には物件そのものの価値は勿論ですが、その物件のある土地、立地にも大きな価値としての要因があります。

立地に関する価格決定要素でとくに大きなものが最寄駅への距離と都心部からの距離です。

一般に駅や都心部に近いほど不動産価格は高くなり、離れるほど価格が低くなります。

駅の中でも急行停車駅やターミナル駅、乗換駅の場合はその周辺駅よりも比較的不動産価格が高くなる傾向がある。また東京都でいえば23区とそれ以外というところで価格に大きな差がある。

こちらは道路1本の差でも自治体などが違い名前というところも価格に影響していると思われる。

用途地域(表3、資料・用途地域による建物の用途制限の概要)によってもその土地の価格に影響を与えている。

これによると、用途地域ごとに建てる事が出来る建築物が制限されるため、周りの環境が自然とある程度固定化される。それにより高級住宅街と呼ばれる地域は第一種低層住居専用地域につくられやすいのである。

表3 用途地域

住居	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住環境を守るための地域。(床面積の合計が)50㎡までの住居を兼ねた一定条件の店舗や、小規模な公共施設、小中学校、診療所などを建てることのできる。例として、2階建て程度の戸建て住宅・アパート主体の住宅地。通常コンビニも建てられない。日用品・日常生活のための小規模な店舗兼用住宅が点在する程度。
	第二種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な住環境を守るための地域。150㎡までの一定条件の店舗等が建てられる。例として、第一種低層住居専用地域の例に加え、コンビニなどの小規模な店舗などがあるもの。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な住環境を守るための地域。500㎡までの一定条件の店舗等が建てられる。中規模な公共施設、病院・大学なども建てられる。例として、3階建て以上のアパートやマンションがある住宅街など。店舗が目立つようになる
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な住環境を守るための地域。1500㎡までの一定条件の店舗や事務所等が建てられる。例として、第一種中高層住居専用地域の例に加え、小規模のスーパー、その他やや広めの店舗・事務所などがあるもの。
	第一種住居地域	住居の環境を保護するための地域。3000㎡までの一定条件の店舗・事務所・ホテル等や、環境影響の小さいごく小規模な工場が建てられる。例として、中規模のスーパー、小規模のホテル、中小の運動施設、その他中規模の店舗・事務所などがあるもの。
	第二種住居地域	主に住居の環境を保護するための地域。10000㎡までの一定条件の店舗・事務所・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等や、環境影響の小さいごく小規模な工場が建てられる。具体例としては、郊外の駅前や幹線道路沿いなど。アパートやマンションがあり、大きめのスーパーや商業店舗・事務所などがあるもの。
	準住居地域	道路の沿道等において、自動車関連施設などと、住居が調和した環境を保護するための地域。10000㎡までの一定条件の店舗・事務所・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等や、小規模の映画館、車庫・倉庫、環境影響の小さいごく小規模な工場も建てられる。具体例としては、国道や幹線道路沿いなどで、宅配便業者や小規模な倉庫が点在するような地域である。道路沿いの住宅街に倉庫を建てさせたいという目的で設置された用途地域とも言える。車庫について規制解除された他は第二種住居地域に準じている。
商業	近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の、業務の利便の増進を図る地域。ほとんどの商業施設・事務所のほか、住宅・店舗・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等のほか、映画館、車庫・倉庫、小規模の工場も建てられる。延べ床面積規制が無いため、場合によっては中規模以上の建築物が建つ。具体例としては、駅前商店街である。小さな商店がたくさんある状態から、中規模以上の商業施設まで有り得る。
	商業地域	主に商業等の業務の利便の増進を図る地域。ほとんどの商業施設・事務所、住宅・店舗・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等、映画館、車庫・倉庫、小規模の工場のほか、広義の風俗営業および性風俗関連特殊営業関係の施設も建てられる。延べ床面積規制が無く、容積率限度も相当高いため、高層ビル群も建てられる。具体例としては、都心部の繁華街(東京の歌舞伎町、名古屋の栄、大阪のキタやミナミなど)やオフィスビル街(東京大手町、名古屋駅前、大阪駅前など)など。都心回帰により、近年は商業地域に高層マンションなども建設されている。工場関係以外はほぼ何でも建設可能な地域である。住宅を商業地域で取得した場合、いきなり隣にラブホテルができてしまうという例もある。
工業	準工業地域	主に軽工業の工場等、環境悪化の恐れのない工場の利便を図る地域。住宅や商店も建てることのできる。ただし、危険性・環境悪化のおそれ大きい花火工場や石油コンビナートなどは建設できない。
	工業地域	主に工業の業務の利便の増進を図る地域。どんな工場でも建てられる。住宅・店舗は建てられない。学校・病院・ホテル等は建てられない。例えば、大規模な工場の隣に社員寮やスーパーがあるような状態など
	工業専用地域	工業の業務の利便の増進を図る地域。どんな工場でも建てられる。住宅・物品販売店舗・飲食店・学校・病院・ホテル等は建てられない。福祉施設(老人ホームなど)も不可。住宅が建設できない唯一の用途地域でもある。簡単に言えば、京浜工業地帯などに代表される湾岸地域などである。石油コンビナートや製鉄所などの環境悪化の可能性が大きい設備が設立されている地域である。また、花火工場などの危険性が極めて大きい工場もこの地域に建設される。

第四章 まとめ

上記のことを見てきて、中古住宅市場において、現行の日本ではまだ情報の不完全性、つまり非対称性が無いとは言い難く、これからの日本の中古住宅市場の成長において、情報の公開、売り手と買い手の情報の対象性が必要になる。

そして、今後人口減少していく日本においては新築住宅市場よりも中古住宅市場の展開に大きな動きがあると考えられる。米国のホームインスペクションシステムを日本においても当たり前に行い住宅の資産価値の維持に努めることを社会的な常識としてとらえられるようにすることが必要である。

この中古住宅市場の拡大によりそこに新たな需要を生み出すことができ、経済にも影響を与えることができる。また、中古住宅の取引が盛んになれば、必要な環境に身を置くことができ、通勤等に使う時間も減らすことが可能となる。すると交通規制の緩和にもつながると考えられる。

ホームインスペクションを普及、浸透させることにより、消費者のニーズを満たすことができ、今後の日本の中古住宅市場は拡大していくと考えられる。

引用・参考文献

- 平成20年度 建築物リフォーム・リニューアル調査検討会 報告書（平成21年7月）
JSHI NPO法人日本ホームインスペクターズ協会 理事・広報委員長 大西倫加（ホームインスペクションの重要性）
- 国土交通省土地・建設産業局不動産課 住宅局住宅政策課 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針のポイント
建築物の性能を担保するシステムに関する調査研究委員会委員：建築物の性能の確保における「検査」の意義と役割—建築物の性能の確保のためのシステム改善の提案
ジョージ・アカロフである。「The Market for 'Lemons': Quality Uncertainty and the Market Mechanism（「レモン」の市場：品質の不確実性と市場メカニズム）」
ASHI(American Society of Home Inspectors): <http://www.ashi.org/>
JSHI(Japan Society of Home Inspectors): <http://www.jshi.org/>
- 三井不動産リアルティ株式会社 企画部 黒川信吾（米国不動産流通調査報告）
財団法人 日本住宅総合センター理事 宮繁 護（都市再構築に総合的な施策を）
住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

参考資料

アメリカでもっとも古いと言われているインスペクター

California Real Estate Inspection Association

<http://www.creia.org/exam-content-outline>

より抜粋

CREIA(California Real Estate Inspection Association)

Exam Content Outline

Building and Structural : (28%)

Foundations, Crawl Spaces and Basements (11%)

- **Structural Foundations:** *Inspect and report on the structural foundation support system to identify type of system, materials, and material defects.*
- **Crawl Space Ventilation:** *Inspect and report on foundation crawl space ventilation systems to identify material defects.*
- **Crawl Space Access Openings:** *Inspect and report on foundation crawl space access openings to identify applicable clearance, accessibility, and material defects.*
- **Clearances Within Crawl Spaces:** *Inspect and report on clearances within crawl spaces between soil and wood and metal structural elements to identify material defects.*
- **Perimeter Drainage Systems:** *Inspect and report on the drainage systems located within the perimeter of the building foundation to identify material defects.*
- **Seismic Anchoring:** *Inspect and report on the presence or absence of seismic anchoring and bracing systems.*

Exterior (9%)

- **Surface Drainage:** *Inspect and report on surface drainage adjacent to the exterior of the building to identify material defects.*
- **Exterior Wall Coverings:** *Inspect and report on exterior wall coverings, veneers, flashing, trim, eaves, soffits and fascias that are visible from grade level, to identify the type of materials and material defects.*
- **Exterior Doors and Windows:** *Inspect and report on exterior doors and windows that are visible from grade level, to identify the type of materials and material defects.*
- **Exterior Structures:** *Inspect and report on hardscape, decks, porches, balconies, stairs, columns, guardrails and handrails, to identify types of materials and material defects.*

Attic Areas and Roof Framing (8%)

- **Attic Access:** *Inspect and report on attic accessibility and location of access openings, to identify material defects.*

- **Roof/Ceiling Framing:** *Inspect and report on roof and ceiling support framing and sheathing, to identify type of system and material defects.*
- **Attic Insulation/Ventilation:** *Inspect and report on attic insulation and ventilation, to identify type of systems and material defects.*
- **Chimneys:** *Inspect and report on chimneys, cleanouts, flues, rain caps, spark screens and associated components to identify type of systems and material defects.*

Roofing System (7%)

- **Roof Coverings:** *Inspect and report on roof coverings to identify type of materials and material defects.*
- **Roof Flashings:** *Inspect and report on roof flashing, skylights and roof penetrations to identify material defects.*
- **Roof Drainage:** *Inspect and report on roof drainage systems to identify type of systems*

Interior (18%)

- **Interior Structures:** *Inspect and report on interior walls, ceilings and floors to identify type of materials and material defects.*
- **Windows, Doors:** *Inspect and report on windows, doors, and locking devices for type of systems and material defects.*
- **Garage Doors:** *Inspect and report on garage vehicle-access doors to identify material defects.*
- **Emergency Egress:** *Inspect and report on emergency egress provisions for windows and doors, to identify material defects.*
- **Stairs:** *Inspect and report on stairs, landings, clearances, handrails and guardrails to identify material defects.*
- **Safety Glazing:** *Inspect and report on the presence or absence of safety glazing in locations that are subject to human impact.*
- **Cabinets:** *Inspect and report on permanently installed cabinets; inspect counter tops, and surfaces and enclosures serving bathtubs and showers to identify material defects.*
- **Fireplaces:** *Inspect and report on fireplaces and their associated components to identify clearances to combustible materials and material defects.*
- **Appliances:** *Inspect and report on manufactured, permanently installed, free-standing solid fuel or gas burning appliances and their associated combustion air and exhaust venting, to identify clearances to combustible materials and material defects.*

Plumbing (11%)

- **DWV Systems:** *Inspect and report on drain, waste and venting (DWV) system for functional operation, type of materials and material defects.*
- **Potable Water Supply:** *Inspect and report on potable water supply piping for type of materials, functional flow, pressure, shutoffs, cross-connections, and material defects.*
- **Plumbing Fixtures:** *Inspect and report on plumbing fixtures for their functional operation and material defects.*
- **Water Heating:** *Inspect and report on the water heating system and its related components for functional operation and material defects.*
- **Fuel Piping Systems:** *Inspect and report on visually accessible fuel piping systems, connectors and shut-off valves for material defects.*

Electrical (14%)

- **Electrical Services:** *Inspect and report on the electrical service and its components to identify voltage, clearances and material defects.*
- **Electrical Panels:** *Inspect and report on electrical panels, including ampacity and overcurrent protection devices, main disconnects and wiring inside panels to identify material defects.*
- **Service Grounding:** *Inspect and report on service and equipment grounding protection for material defects.*
- **Wiring Methods:** *Inspect and report on the wiring types, methods, and distribution to identify material defects.*
- **Switches, Receptacles, Fixtures:** *Inspect and report on the operation of a representative number of accessible switches, receptacles and light fixtures to identify material defects.*
- **Fault-Circuit Interrupters:** *Inspect and report on the presence or absence of fault circuit-interrupters, and identify material defects.*

Heating, Ventilating and Cooling Systems (9%)

- **HVAC Systems:** *Inspect and report on the type and operation of permanently installed heating, ventilating and cooling (HVAC) systems, and identify material defects.*
- **HVAC Equipment Clearances:** *Inspect and report on HVAC equipment clearances, exhaust venting, and combustion and ventilation air components; identify any material defects.*
- **HVAC Distribution Systems:** *Inspect and report on HVAC distribution system for material defects.*
- **HVAC Condensate Drains:** *Inspect and report on HVAC condensate drain systems for material defects.*

Professional Practices (13%)

- **Scope of Work:** Explain to the client the scope of work to be performed.
- **Agreements:** Enter into a business agreement with the client for the inspection service.
- **Life-Safety Hazards:** Inform the client and occupants of significant life- safety hazards of the property which are outside the scope of the inspection agreement but which are recognized and observed by the inspector.
- **Home Inspection Report:** Provide the client with a written home inspection report.
- **Client Questions and Concerns:** Respond to questions and concerns about the inspection report.

日本語直訳

試験内容概略

建物構造：(28%)

基礎、配管・配線作業員の床下・天井の空間と地階 (11%)

- **構造基礎**：システム、材料、材料欠陥の種類を識別するために、構造的基盤支援システムについて点検し報告する。
- **配管・配線作業員の床下・天井の空間換気**：具体的な欠陥を確認するために、基盤配管・配線作業員の床下・天井の空間換気システムについて点検し報告する。
- **配管・配線作業員の床下・天井の空間出入り用開口**：適用できる空間、アクセスしやすさと具体的な欠陥を確認するために、基盤配管・配線作業員の床下・天井の空間出入り用開口について点検し報告する。
- **配管・配線作業員の床下・天井の空間**：具体的な欠陥を確認するために、構造要素を調べて、土と木と金属の間で点検のための空間のクリアランスについて点検し報告する。
- **周辺部排水システム**：具体的な欠陥を確認するために建築基盤の周辺部の中に位置する排水システムについて点検し報告する。
- **地震の耐震性能**：地震の耐震システムの有無について点検し報告する。

外部 (9%)

- **表面の排水**：具体的な欠陥を確認するために、建物の外壁面に隣接した、表面の排水に関して点検し報告する。
- **外の壁材**：地面から見える軒裏、薄板、装飾、材料、材料の欠陥の種類について点検し報告する。
- **外のドアおよび窓**：地面から見える外のドアおよび窓の材料と欠陥の種類について点検し報告する。
- **外の構造**：垣根、デッキ、ポーチ、バルコニー、階段、柱、ガードレールと手摺りを調べて、欠陥の種類について報告する。

屋根裏と屋根 (8%)

- **屋根裏のアクセス**：具体的な欠陥を確認するために屋根裏へのアクセスしやすさと出入り用開口の位置を調べて報告する。
- **屋根/天井フレーミング**：システムと具体的な欠陥の種類を確認するために、フレーミングと被覆材料を調べて報告する。
- **屋根裏断熱/換気**：システムと具体的な欠陥の種類を確認するために、屋根裏の断熱と換気を調べて報告する。
- **暖炉**：システムと具体的な欠陥の種類を確認するために、暖炉、掃除、煙突、雨キャップ、火の粉遮壁と関連部品を調べて報告する。

屋根システム (7%)

- **屋根のカバー**：材料と具体的な欠陥の種類を確認するために、屋根カバー(被覆材)に関して点検し報告する。
- **屋根の水切り**：材料と具体的な欠陥の種類を確認するために屋根の水切り版、天窗、屋根貫通部について点検し報告する。
- **屋根の排水**：システムの種類を確認するために、屋根排水装置システムについて点検し報告する。

内部 (18%)

- **内部の構造**：材料と具体的な欠陥の種類を確認するために、内部の壁、天井と床を調べて報告する。
- **窓、ドア**：システム、材料欠陥のタイプの窓、ドア、ロック装置について点検し報告する。
- **ガレージ・ドア**：具体的な欠陥を確認するために、ガレージ車両-アクセスドアに

ついて点検し報告する。

- **緊急出口**：材料の欠陥、窓とドアに対する緊急出口があるかに関して点検し報告する。
- **階段**：具体的な欠陥を確認するために、階段、踊り場、空間、手摺りとガードレールについて点検し報告する。
- **安全ガラス**：人間の影響を受ける場所で、安全窓ガラスの有無について点検し報告する。
- **キャビネット**：恒久的に設置されるキャビネットについて報告する。調理台をおよび表面、浴槽とシャワーに使用している材料についても報告する。
- **暖炉**：可燃性の材料とのクリアランスおよび具体的な欠陥を確認するために、暖炉とそれらの関連部品を調べて報告する。
- **機器**：可燃性の材料とのクリアランスおよび具体的な欠陥を確認するために、自立した固体燃料またはガス燃焼器具とそれに関する燃焼空気と排気ガスの給換気について点検し報告する。

配管 (11%)

- **DWV システム**：下水管、汚水管、通気管について、機能の動作、材料、欠陥の種類を確認するために点検し報告する。
- **飲料給水**：材料、実際の流量、圧力、閉止弁、クロスコネクションおよび具体的な欠陥の種類の確認のために、飲料給水配管を調べて報告する。
- **衛生器具**：点検し、機能的な動作と具体的な欠陥の確認のために配管取付け具について報告してください。
- **温水**：機能的な動作と具体的な欠陥の確認のために温水システムとその関連した構成要素を調べて、水面で報告する。
- **燃料配管系**：具体的な欠陥の確認のために配管系、コネクタと閉止弁を視認できる範囲で調べて、燃料配管システムについて報告する。

電気系統 (14%)

- **電気サービス**：電氣的なサービスや電圧、空間や材料の欠陥を確認するために構成要素を調べて点検し報告する。
- **電気パネル**：パネル内部の電流容量と過電流保護装置、主断路機、配線を含む電気パネルについて点検し報告する。
- **サービス基礎**：欠陥を調べて、材料のためのサービスと器材接地保護に関して報告する。
- **配線方法**：具体的な欠陥を確認するために、種類、方法および配布を調べて、配線について報告する。
- **スイッチ、容器、備品**：具体的な欠陥を確認するために、アクセスできるスイッチ、容器と照明設備を調べて、代表の活動に関して報告する。
- **漏電遮断機**：点検して、漏電遮断機の有無、具体的な欠陥を確認して報告する。

暖房および冷却システム (9%)

- **HVAC システム**：点検し、恒久的に設置された暖房、換気、冷却 (HVAC) システムの種類と動作に関して具体的な欠陥を確認し報告する。
- **HVAC 装置空間**：器材空間 (排気通気) を点検し、燃焼と換気、コンポーネントについてどんな些細な欠陥でも確認し HVAC について報告する。
- **HVAC 流通システム**：点検し、具体的な欠陥の確認のために HVAC 流通システムについ

- て報告する。
- **HVAC 縮合物排水**：点検し、具体的な欠陥の確認のために HVAC 縮合物排水管システムについて報告する。

職業上の業務（13%）

- **仕事の範囲**：実行される仕事の範囲をクライアントに説明してください。
- **協定**：点検サービスのために依頼人との業務契約をする。
- **生命の安全性、危険性**：点検合意の範囲外である、しかし、検査官によって認められて、観察される資産の重要な命を脅かす危険性のあるものはクライアントに通知します。
- **家庭点検報告書**：書かれた自宅の検査報告書をクライアントに提供する。
- **クライアントの質問と懸念**：検査報告書についての質問や懸念に対応する。

謝辞

本研究を進めるにあたり、懇切丁寧にご指導いただきました辻本誠教授、西田幸夫先生に、ここに深い感謝の意を述べさせていただきたいと思います。

普段のゼミのほか、土曜ゼミにも参加させていただきました。
大学院生の皆様、先輩の皆様の的確な助言をいただきまして、この論文の参考にさせていただきました。重ねて心よりお礼申し上げます。

最後に、辻本研究室の皆様のご協力に感謝いたします。有難うございました