

大阪から全国へ。行政検査の建築確認検査機関が 中古住宅市場の透明化・活性化を目指す

2018年4月1日の宅地建物取引業法の一部改正により、インスペクション(住宅診断)の説明義務化が施行され注目を集めるインスペクションだが、まだ普及への取り組みは始まったばかりだといえる。日本初のインスペクションアプリ開発企業との業務提携、受注プラットフォームの全国展開などを行う技研を紹介する。



技研の住宅部
調査課課長
中川政之氏



図1



図2

(図1) IT企業のNon Brokersと業務提携を結び、アプリの開発過程で実際にインスペクション現場で使用し、テストに協力。2018年1月に公開された、インスペクションアプリ「Rインスペクターズ」。App storeで無料ダウンロードできる。2018年9月現在。(図2) WEBからインスペクションの申し込みができる、アプリと同名のプラットフォーム。全国約140人のインスペクターがパートナーとして登録しており、申し込み後4営業日以降に診断日を調整し、インスペクションを行う。https://www.r-inspectors.com/

支払う費用以上の価値がある ホームインスペクション

「建築物である限り、劣化箇所がまったくないという建物はありません。購入後に修繕が必要な箇所が出てきて、思わぬ出費を強いられるリスクを未然に防ぐためにも、購入前に住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修が必要な箇所やその時期、おおよその費用などを診断する『ホームインスペクション』は導入する価値があります」

そう語るのは、創業から45年にわたり住宅の検査を専門に手がける、技研の住宅部調査課課長・中川政之氏だ。同社は国土交通省指定の確認検査機関として、また登録住宅性能評価機関として行政に代わり建築物の審査や検査も行っている。

購入前にインスペクションを実施することで、修繕が必要な箇所が把握でき、リフォームやリノベーションの計画が立てやすくなる、一度に改修することで費用を抑えられるなどのメリットもある。

「さらに、検査で一定の品質があると認められた場合、既存住宅売買瑕疵保険に加入することで最長5年・上限1000万円まで、構造的な不具合や雨漏れに対して保証を受けられます(図3)。また、築20年以上の住宅を購入する場合、瑕疵保険加入の証明書は住宅ローン減税や登録免許税の軽減措置などの税制特例を受けるときの証明書類としても利用可能。同時検査でフラット35の適合証明書を発行することも可能です」(中川氏・以下同)

一方、売り主や不動産会社にとってもインスペクションを行うことで、引き渡し後のトラブルが起りにくくなる、診断結果に基づき適切なリフォームを実施することにより適正価格でスピーディーに売却できるなどのメリットがある。

140人のプロが所属 何よりも中立性を大切に

このように買い主・売り主の双方にとって多くのメリットがあるインスペクションだが、実際に費用や調査時間は、どれくらいかかるのだろうか？

「調査費用は、戸建住宅(200㎡未満)であれば5万円ほど、マンションなどの共同住宅(100㎡未満)では4万円ほどが相場です。調査時間は、戸建住宅で約2時間、共同住宅で1時

WIN-WIN
住宅保証

既存住宅売買瑕疵保険「win-win住宅保証」を提供

●概要(保証期間と保証限度額)
「win-win住宅保証」は、検査と保証がセットになったサービス。最長5年間、上限金額1000万円までの保証を受けることができる。瑕疵保険責任法人との間で保険契約を交わすことにより、資金を確保している。

●申し込みの要件

- 「宅地建物取引業者以外の法人」または「個人」が売り主となる住宅。
- 建築工事完了後1年を超える住宅または人の居住の用に供したことがある住宅。
- 新耐震基準(1981年6月1日施行)に適合している住宅。
- 基本的な住宅の性能について、当社の検査員による検査に合格した住宅。

※これ以外に、戸建住宅の場合は床下および屋根裏を確認できる天井に点検口が必要となる。

●保証対象

保証住宅の引渡し時点における隠れた瑕疵に起因して、以下にあげる事由により、当社が買い主に対して瑕疵担保責任を履行した場合に、補修に必要な費用を支払う。

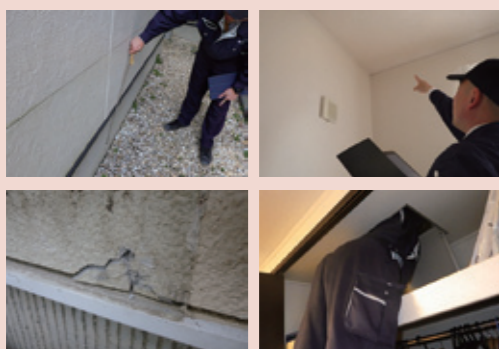
- 構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合
- 雨水の侵入を防止する部分が防水性能を満たさない場合

【木造(在来軸工法)の戸建住宅の例】
2階建ての場合の骨組み
(小屋根、軸組、床組み)等の構成

【鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例】
2階建ての場合の骨組み
(小屋根、軸組、床組み)等の構成

● 構造耐力主要な部分 ● 雨水の侵入を防止する部分

ホームインスペクションでわかること



○構造耐力上主要な部分

基礎、土台および床組み、床、柱および梁、外壁および軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組みの劣化状況の調査

○雨水の侵入を防止する部分

外壁、軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組み、屋根の漏水状況の調査

間半ほどです。なお、インスペクションは買い主や売り主はどちらも、仲介を行う不動産会社も申し込みが可能。必要な書類は間取り図と住宅地図のみですが、建築計画概要書や共同住宅であれば長期修繕計画書などの書類もあれば、より詳細な報告が可能になります」

申し込みから報告書を受け取るまでの時間を懸念している人もいるかもしれないが、技研では業務提携先が開発した「Rイ

ンスペクターズ」というオリジナルのアプリ(図1)を使用し、調査・報告業務の効率化、作業時間短縮を図っている。

「調査結果をアプリに入力し、劣化箇所をスマートフォンやタブレットのカメラで撮影することで、調査報告書や重要事項説明書をリアルタイムで自動作成できます。これまでの用紙に手書きで記入したあと、パソコンの管理ソフトで入力するという手法に比べて、作業時間を約50%短縮することができました」

同社には、全国で約140人のインスペクターがパートナーとして所属。インスペクターが作成した報告書は同社でダブルチェックを行った上で、調査から約2営業日後に速報をメールで送信。同時に、原本を発送している。さらに、インスペクター向けの調査マニュアルを作成。年4回の研修も実施している。

同社がインスペクション業務に取り組み上で、特にこだわっていることがあるという。

「利用する方が最も不安なのは、『調査してくれる人は、本当に信頼できるのか?』という点ではないでしょうか。調査を行うインスペクターにとって何よりも重要なのは、中立性だ」と考

えています。そこで、私どもでは独自のインスペクション受発注サイト(図2)を立ち上げ、ここをプラットフォームに、公正・中立な立場で取り組んでいます」

中立性を徹底するため、依頼時のインスペクターの指名はできない。また調査後のリフォーム業者の紹介なども一切行わない。そして、今後は需要に応じて耐震診断やホームドクターとしての業務を行うつもりだ。

「全国のインスペクターの方には、アプリをどんどん使ってもらって効率的に業務を行っていただきたい。それが業界全体のレベルアップにつながり消費者の信頼を得ることができると考えています。それにより、インスペクションの普及が進み、中古住宅市場の透明化、活性化を図ることが、私どもの大きな目標です」

お問い合わせ

株式会社技研
〒530-0043
大阪府大阪市北区天満4-12-9
☎06-6356-3695
営業時間/9:00~17:30
定休/土・日曜日、祝日
https://www.winwin-inspection.com/