



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 秋山英樹
不動産コンサルタント

3月号

発行日2009年3月

「インスペクションの意義と限界」

不動産の証券化が本格的に始まってきた2000年頃からデュー・デリジェンス(Due Diligence)という言葉が聞かれるようになってきました。直訳すると「当然行われるべき努力」であり、不動産投資においては「買い手側が当然居責任をもって調査すべき詳細調査」という意味に理解されています。これは、もともとアメリカにおいて、証券発行時の情報が証券法の開示基準に適合するかどうかを弁護士が確認する業務であったものが、現在では投資用不動産の不動産取引時、M&A時(会社の吸収・合併)、ノンリコースローンの融資時などの場合に実施されています。

日本ではこれまで不動産取引には売り主に瑕疵担保責任がありますが、あくまで隠れた瑕疵が中心で、一定期間を経過した取引については売り主が瑕疵責任を履行する保証はありません。そのため買い手にとって不測の追加投資リスクを抱えたまま購入しているとも限らないのです。

アメリカでは、不動産取引の際に手付金の授受が行われても通常1~3ヶ月程度のデュー・デリジェンスが買い手の要請と費用において行われ、問題等が発覚した場合は、買い主から契約解除又は契約金額の減額が行われるのです。

改めて考えれば当然の事ように思えますが、長い間わが国は右肩上がりの土地中心主義であったため、建物の内容云々については余り関心がなかったためと考えられます。

デュー・デリジェンスは物理的状況調査・法的調査・経済状況調査の3つに大別されその主な項目は次のようになりますが、調査の目的、調査期間、予算などに応じて調査項目を選択していくことになります。

①物的状況調査(Physical Due Diligence)

- ・現地調査、所在・地番、地目、地積等調査
- ・隣地との境界調査
- ・埋蔵文化財・地下埋設物等の調査
- ・地質・地盤等の調査
- ・建物構造(耐震調査)・設備関係調査
- ・建築(外装・内装・屋上・外構等)
- ・維持修繕費用
- ・増改築等調査(必要に応じ改修・修繕履歴等)

- ・建築基準法上との適合状況調査
- ・消防ほか諸官庁の指導・指摘に対する遵守
- ・アスベスト等の有害物質調査
- ・土壌汚染、大気汚染等の調査
- ・危険物・嫌悪施設等の調査
- ・再調達価格の見積り etc.

②法的調査(Legal Work)

- ・権利関係調査(登記簿による調査)
- ・賃貸借契約関係調査
- ・売買契約関係調査
- ・占有関係調査 etc.

③経済的状況調査(Economic Due Diligence)

〈マーケット調査〉

- ・一般的要因の調査分析
- ・不動産市場の分析(取引市場、賃貸市場)
- ・周辺の開発動向
- ・空室率
- ・地域要因、個別的要因の分析

〈不動産経営調査〉

- ・賃貸収入に関する調査
- ・経営に係る経費関係の調査
- ・テナントの経済状況に関する調査
- ・管理・運営方法の調査 etc.

この中で①物的状況調査をエンジニア・レポートといい専門家が調査報告することになります。

エンジニアレポートと呼ばれるものは、戸建て住宅以外のコンクリート造などの建物について行われるものですが、戸建て住宅についてはホームインスペクションと呼ばれる簡易なものが米国では80%位の中古住宅の売買時で行われている様子で、わが国においても徐々に浸透しつつある状況にあるといえるでしょう。

ここで、インスペクションについて説明してみます。インスペクションとは文字通り検査のことですが、わが国でも新築時においては、一般的には中間検査、完成検査の2回が行われていますが、米国では州により多少の違いがあるものの、公的検査でも整地工事、基礎工事、躯体工事、電気関係、配管関係、消防関係などの多岐にわたる検査項目が実施されています。さらに、スペシャ

ルインスペクションとして州の認定を受けたインスペクターがコンクリートや鉄筋・鉄骨・ボルト・溶接などの材料試験やこれらの工事の立合いを行う検査がオプションで用意されています。

公的インスペクションはインスペクターにより実施される最終検査に合格しないと、居住の許可証が交付されないことになるので、結果的に電気、水道、ガスが供給されないという仕組みになっています。当然、建築の検査済証がなければ融資は下りない、保険がかけられないということで、事実上インスペクションが不可欠な社会なのです。米国では増改築時にもインスペクションが義務づけられています。わが国でも、最近は検査済証がなければ、融資が下りないという金融機関も出てきましたが、検査済証がなくとも登記はできるし、電気、水道、ガスも供給されるため非常に緩い基準といってもよいでしょう。

わが国では、住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）に基づく性能評価制度は中古住宅まで対象とするようになり、（財）東京都防災・建築まちづくりセンターが5年ほど前から始め、現在では多くの確認検査機関が中心になり、10万円程度の費用で行っていますが依頼数はまだ多くはないようです。現在の日本では、品確法に基づくインスペクションと従来からある民間のインスペクションが併存している状況といえるのです。今後、中古住宅の取引件数は増加すると予測され、それに伴い住宅の品質に対する買主の意識も高まっていくと考えられ、インスペクションの潜在ニーズは大きいと見込まれています。

わが国で、現在検討されているのが、中古住宅の取引時に「ホームインフォメーション」という住宅履歴書の提出の義務づけです。さらに、姉歯事件以来、建物の性能がホントはどうなんだという疑惑から「ホームインスペクション」も義務化させるような風潮があるように感じます。

「ホームインスペクション」を行うことはよいことなのですが、それを売り主サイドで行うことを義務化することには疑問を感じます。

現在、民間のインスペクションや中古住宅性能評価では目視による調査が一般的ですが、目視は簡易である反面、チェックできる範囲には限界があり、特に構造については必ずしも明らかにはならない点が多いのが現実です。

木造住宅の一般耐震診断を例にとってお話ししましょう。木造住宅では、確認申請時の図面がなかったり、確認申請図面と実際の建物が違うことも少なくありません。実際の現地調査では目視または分かる範囲で筋交いが入っているか筋交いセンサーなるものなどで調査を行うのです

が、筋交いの有無の判定は微妙なことも多く、また入っているかどうかと判別できてもどのような筋交いが入っているかは分かりません（太い筋交いなのか、細い筋交いなのかなど）。そして、不明な場合は「筋交い無し」にして、耐震診断の計算ソフトに入力して解答を得ることになっています。そうするとほとんどの場合で、安全だという解答が出ることはありません。

筋交いが入っていないくとも、構造用合板を張ったものは、筋交い以上に丈夫なのですが、合板の有無はセンサーでは分かりませんので、それも無しということを入力するので、安全だという解答を得ることはありません。

つまり、全てを安全側で診断するため、ホントのところはどうなのかという、依頼者の要求に応えることはできないのです。しかも、たとえそれが安全かという解答が得られたとしても、筋交いはあるけれどきちんと施工されているのかは疑問が残ります。そういった意味で、目視による調査書がどこまで本当に有効なものなのか、専門家として疑問をもちます。大きなビル建築で行う前述のデュー・デリジェンスも同様に目視が中心です。目視でも何も調査していない建物より調査済みの建物の方が購入希望者にとっては安心できますが、それが全て正しいと思われて購入し、後で違った場合のリスクは誰が取るのでしょうか。

耐震性能だけでなく、設備にしても目視による検査であり、ホントのところは分からないが、何もしていないよりはかはるかにましだという、インスペクションにより得られる効果が重要なのだという、利用者の正しい理解を促進することもインスペクションを普及させるためには必要なことです。そして、費用は上がります、検査機器を併用したより信頼性の高い検査方法に対するニーズにも応えていく必要もあるでしょう。

インスペクション先進国の米国では、新築・増改築とも前述しましたように、工事中の検査がかなり厳格であるため、目視検査でも十分な安心感を得られるのです。それに比較して、建築確認制度が甘いわが国において、目視検査で十分な安心感を得ることは難しいと感じます。

そのため、このような目視検査の限界を利用者に知ってもらうこと、そして、一層の安心感を得るには、機械検査も選択できることが必要でしょう。そのためには、簡易で廉価な機械検査技術の開発・普及（例えば建物に振動を与えてその結果から耐震性能を判定するなど）も重要な課題です。また、信頼性確保の観点からは、検査の誤りについて事業者が適切に責任を負うことができる能力やそれを担保する保険制度、そして検査結果を踏まえた補修方法等の助言など、今後の検討課題は多いといえます。