



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

149号

発行日2022年1月号

「SDGs時代に必要な中古建物に価値を持たせる方策！」

明けましておめでとうございます。

コロナ禍から抜け出せない全世界ですが、世界的な負債残高が増加している中、各個人が自分自身の資産防衛をしなければならない時代になるでしょう。それには、使い捨てる時代感覚からの脱却の意識改革です。服や日用品ではそのような動きが始まっていますが不動産ではまだまだです。

東京都心では、新たに新築したほうが経済効果が高いという理由から、新たなビルが次々と建設されています。住宅も在宅勤務が増加したため、郊外を中心に戸建て住宅建設が旺盛です。

また中古住宅の売買も多くなっています。しかし、2018年に宅建業法改正で中古住宅売買の仲介時に「インスペクション（建物状況調査）」の説明が義務化されたにもかかわらずあまり進んでいません。インスペクションは現在では多くの大型の中古ビルの取引時には行われていますが、住宅では進んでいないのが現実です。

法律で説明義務というのは「インスペクション」というものがありますが、本物件は実施されていませんが「必要なら調査会社をあっせんしますがどうしますか」を聞く義務です。

現在はこのように説明のみが義務で、調査の実施は義務ではありません。しかし、私は将来的には説明だけではなく調査そのものが義務化されると思っています。

その理由はセミナーなどでも説明していますが、もし皆さんが金融マンだとして、中古住宅の融資を審査するときに、これまで通り収入面・勤務会社や勤務年数を中心に審査するだけで、20～30年先まで返済が滞らずに完済されるか確信できますか。今後の働き方がジョブ性に移行したり、いわゆる終身雇用制が乱れる時代になると、これまで通りの人に融資する「リコースローン」（訴求型融資）では心配なはずで。

多くの外国では、返済ができなくなった場合は融資物件を売却して残債が確保できるように、人ではなく建物そのものに融資する「ノンリコースローン」（非訴求型融資）が多いのです。そうすると、人の審査だけでなく、建物の価値を十分に審査しなくてはなりません。そのためには「インスペクション」は必須になっているのです。

さらにいえば、インスペクションで給湯器に問

題なくとも、10年以上経過したものと2年前に交換したものとでは価値が違います。そうした情報は「家歴」があれば分かります。「家歴」というのは、これまでいつどこを修理修繕したかのデータを残したもので、建物の価値を見る時に大変参考になるものです。

このようにインスペクションの義務化には、金融の変化が重要な役割をします。今では中古建物の検査済証の有無は、融資の際に大きな影響を及ぼしているのは、金融機関が検査済証を求めることに変わったからです。耐震偽装事件以来、中古建物に融資する場合、違反がなく問題なく検査終了した建物かを金融機関が必要としたからです。

「インスペクション」の義務化は政府も進めようとしてように見えます。下図は国交省のホームページで掲載されている図ですが、日本では住宅ストック額（資産額）が投資額累計の半分以上になっています。それに対してアメリカではストック額が投資額を上回る年もあります。これは、日本では住宅を50年以内の短期間で解体してしまうのに比べ、アメリカでは100年に向けて使用し続けるからです。この差が将来に向けて大きな社会問題となることは目に見えています。

そのため、政府では、少子高齢化社会に向けて、所有住宅の資産化に向けて、優良住宅建設や改修に対しての補助金など様々な方策を打ち出しています。

「インスペクション」もその政策の一環です。造ったものは壊さないというのは世界標準であり、日本でも今後は不可欠な考え方です。それには、建物の長期の維持保全が重要な役割なのです。

