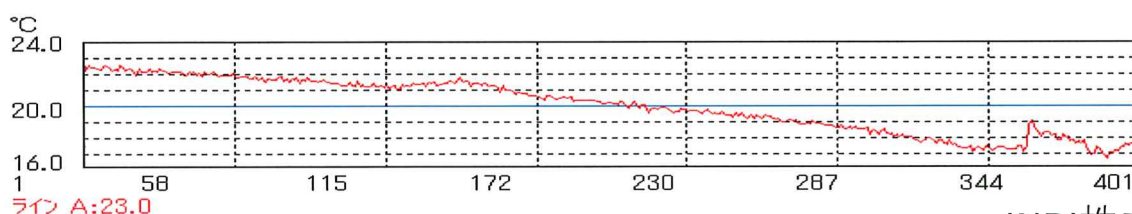
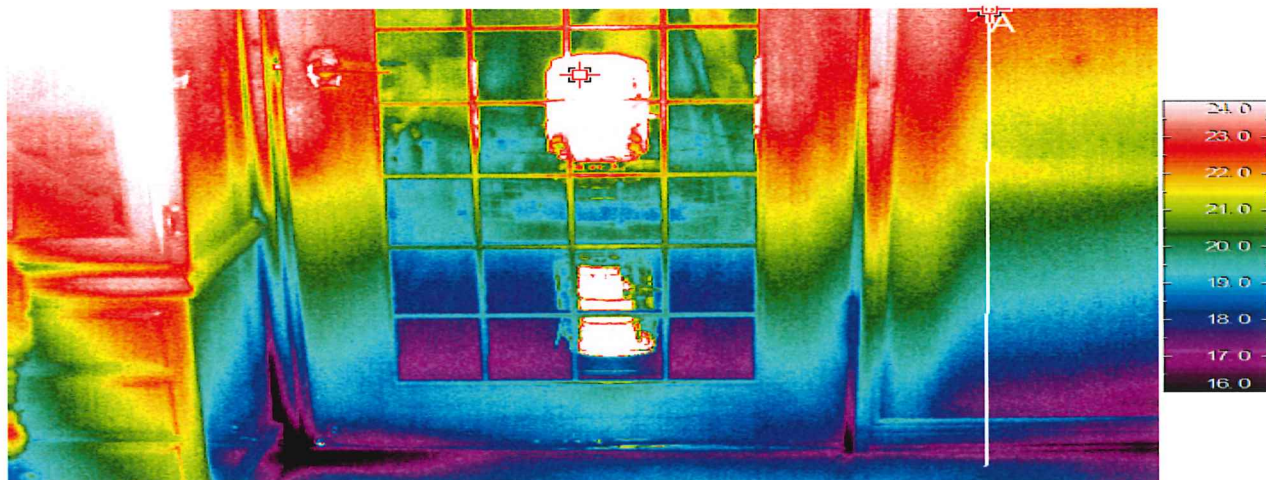


「劣化や欠陥を見える化する住宅検査(インスペクション)」



INDI株式会社

インスペクションってなに?



技術的な見地から調査し、客観的に判りやすく現状を報告することを「インスペクション」といいます。

マンションでは「大規模修繕前建物診断」等と呼ばれています。

様々なインスペクション【住宅検査】があります。

インスペクション(検査)は数限りなく存在します。

名称

既存住宅状況調査・既存住宅現況調査・ホームインスペクション・住宅検査

耐震診断・振動・騒音調査・瑕疵担保保険加入に関する調査

大規模修繕前調査・漏水調査・瑕疵調査・デューデリジェンスエンジニアリングレポート

アスベスト調査・断熱欠損調査・事業損失調査・配筋調査・中性化調査・かぶり厚調査・耐力度調査etc

全て目視で行うもの、触診・打診等を行うもの、計測し、判定するもの

非破壊調査機器を用いて判定するもの・破壊調査を行うもの

状況や、確認すべき内容により調査方法は異なります。

大切なのは【何が知りたい】のかを決めることです。

「2軒に1軒がやっていること」

不動産流通業に関する消費者動向調査＜第24回（2019年度）＞調査結果報告書
（概要版）から

- 不動産会社等による住宅保証の利用率は54.7%、うち建物保証の利用36.6%
- 既存住宅の購入にあたっての建物検査注5)の実施率は46.0%

・ 既存住宅購入者における不動産会社等による住宅保証の利用状況をみると、住宅保証の利用率は54.7%となっており、うち建物保証の利用が36.6%を占めている。建て方別に建物保証の利用状況をみると、既存戸建てでは建物保証を利用した購入者が51.4%、既存マンションでは31.1%となった（図28）。不動産会社等による住宅保証が今回の住宅購入に多少なりとも影響したとの回答は、住宅保証利用者の70.8%を占めている。（図29）。

・ 既存住宅購入者における「既存住宅売買かし保険」の利用率は10.6%となっている（図30）。

・ 不動産会社等による住宅保証もしくは「既存住宅売買かし保険」を利用する際に実施された検査以外におこなわれた民間の建物検査（ホーム・インスペクション）注6)の実施率は、「既に売主がおこなっていた」が13.4%、「売主に依頼しておこなってもらった」が6.6%、合計20.0%となっている（図32）。

・ 既存住宅の購入にあたって何らかの建物検査注7)をおこなった購入者は、既存住宅購入者の46.0%となっている。特に、既存戸建て購入者では62.6%となっており、全体の6割を超えている（図33）。

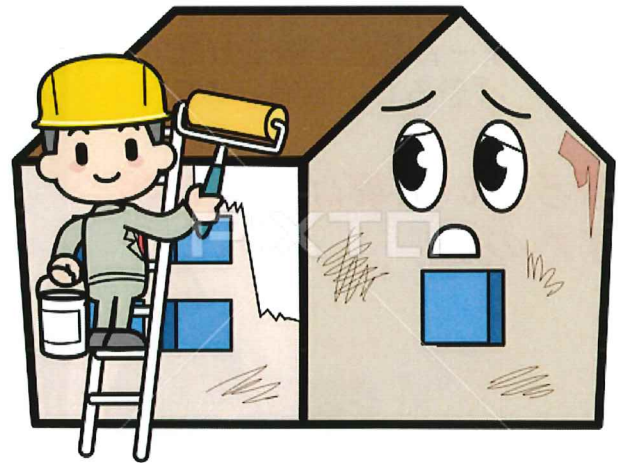
劣化原因を見極め 施主と相談



劣化状況
劣化原因に合わせた
改修



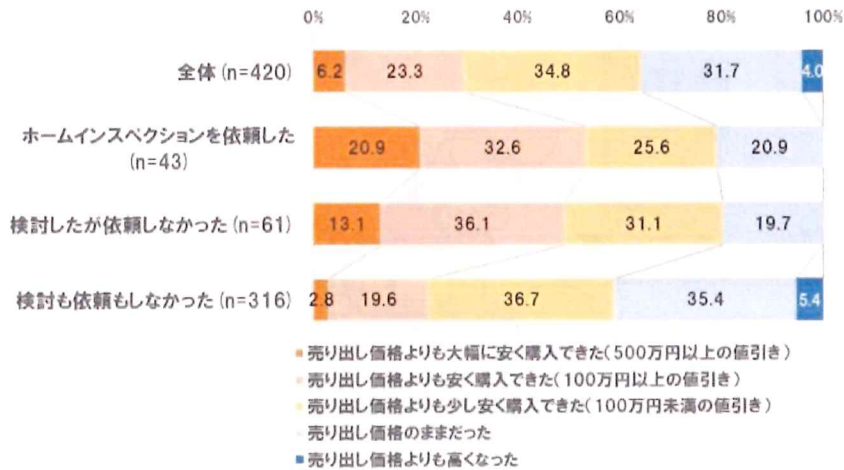
お家が壊れた、
直して!!



判りました、大丈夫!!
すぐリフォーム
しましょう!!



何も知らないから、知られる前に値引きする。



インスペクションの依頼有無別に見た、売り出し価格に対する値引き状況【単一回答】
不動産・住宅情報サイト『LIFULL HOME'S』調べ

インスペクションを依頼した人よりも、
検討して、依頼しなかった人の方が値引かれた比率が
高い、ということ。
そして、依頼も検討もしなかった5%は値上げされた。

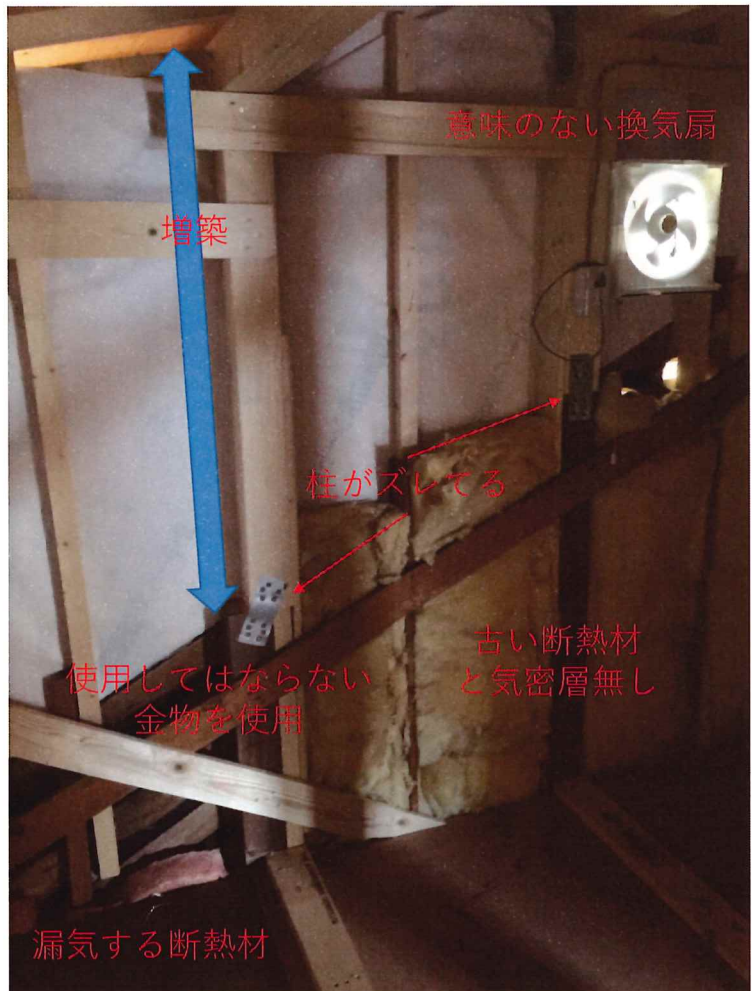
建築構造・断熱気密を知らない
リフォーム会社が施工した
「恐ろしい工事」の例

恐ろしい工事は、なぜ起
きたのか

お任せ
ください!



判りました、
すぐ検査しましょう



リフォームで失敗しない方法

- 専門家に劣化や不具合が無いか検査してもらう
- 検査内容を基に、何をどう直すのか決める
- 複数の事業者に見積もりの依頼を行う
- 見積内容は出来るだけ詳しく書いてもらう
- 構造上の問題が無い事を確認してもらう
- リフォーム瑕疵保険に加入できるか確認する
- リフォームが決定したら図面(施工図でも可)を書いてもらう
- 建築士がいるところ、建設業許可を持っている事業者を選択する



既存住宅購入で失敗しない方法

- 専門家に劣化や不具合が無いか検査してもらう
- 検査済の場合、内容を専門家に見てもらう
- 検査済証のある物件を購入する
- 耐震適合証が付保された物件を購入する
- 個人間売買瑕疵保険がついているか確認する
- 工事履歴が判るものをもらう
- 図面があるか確認する



インスペクションはあら捜しではない。

建物のコンディションを適正に判断し、報告することで、逆に購買意欲や改修を促進できる、ツールである。

床の傾斜について

表1 床の傾斜角と健康障害

傾斜角		健康障害	文献
度	分数 (ラジアン)		
0.29°	5/1000 (=1/200)	傾斜を感じる。	藤井ほか(1998)
0.34°	6/1000 (=1/167)	不同沈下を意識する。	藤井ほか(1998)
0.46°	8/1000 (=1/125)	傾斜に対して強い意識、苦情の多発。	藤井ほか(1998)
0.6°程度	1/100程度	めまいや頭痛が生じて水平復元工事を行わざるを得ない。	安田・橋本(2002) 安田(2004)
~1°	~1/60	頭重感、浮動感を訴える人がある。	北原・宇野(1965)
1.3°	1/44	牽引感、ふらふら感、浮動感などの自覚症状が見られる。	宇野・遠藤(1996)
1.7°	1/34	半数の人に牽引感。	宇野・遠藤(1996)
2°~3°	1/30~1/20	めまい、頭痛、はきけ、食欲不振などの比較的重い症状。	北原・宇野(1965)
4°~6°	1/15~1/10	強い牽引感、疲労感、睡眠障害が現れ、正常な環境でものが傾いて見えることがある。	北原・宇野(1965)
7°~9°	1/8~1/6	牽引感、めまい、吐き気、頭痛、疲労感が強くなり、半数以上で睡眠障害。	北原・宇野(1965)

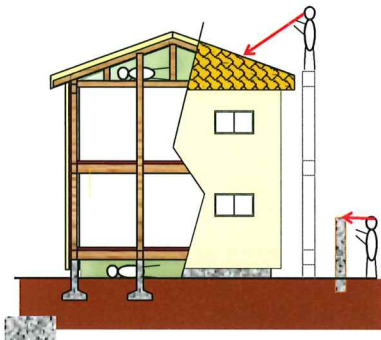


インスペクションアメリカとの比較

日本と米国大きな違い

米国

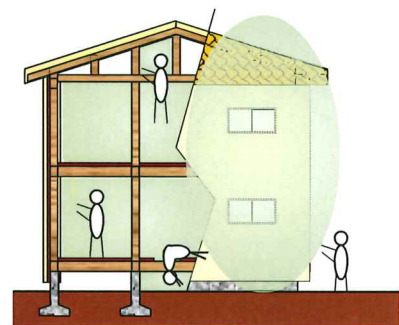
専門化
使えるか使えないか
耐震性能より設備性能
何をどこまで見たか
(見れるところは全部見る)



インスペクター自身の安全性
日本 規定なし
米国 感電する恐れ

日本

専門化
設備より建築
耐震性能・雨水の侵入を防止する部分
調査範囲は限定的



オークション市場の現在

第三者性の極めて高い厳しい品質検査制度の確立がなされたのち、各新車ディーラーもこの制度を取り入れた。
この制度そのものが業界の「デファクトスタンダード」となった。
現在では、現車を見なくても売買が出来るほどの信頼性を確保している。



厳しい品質検査制度



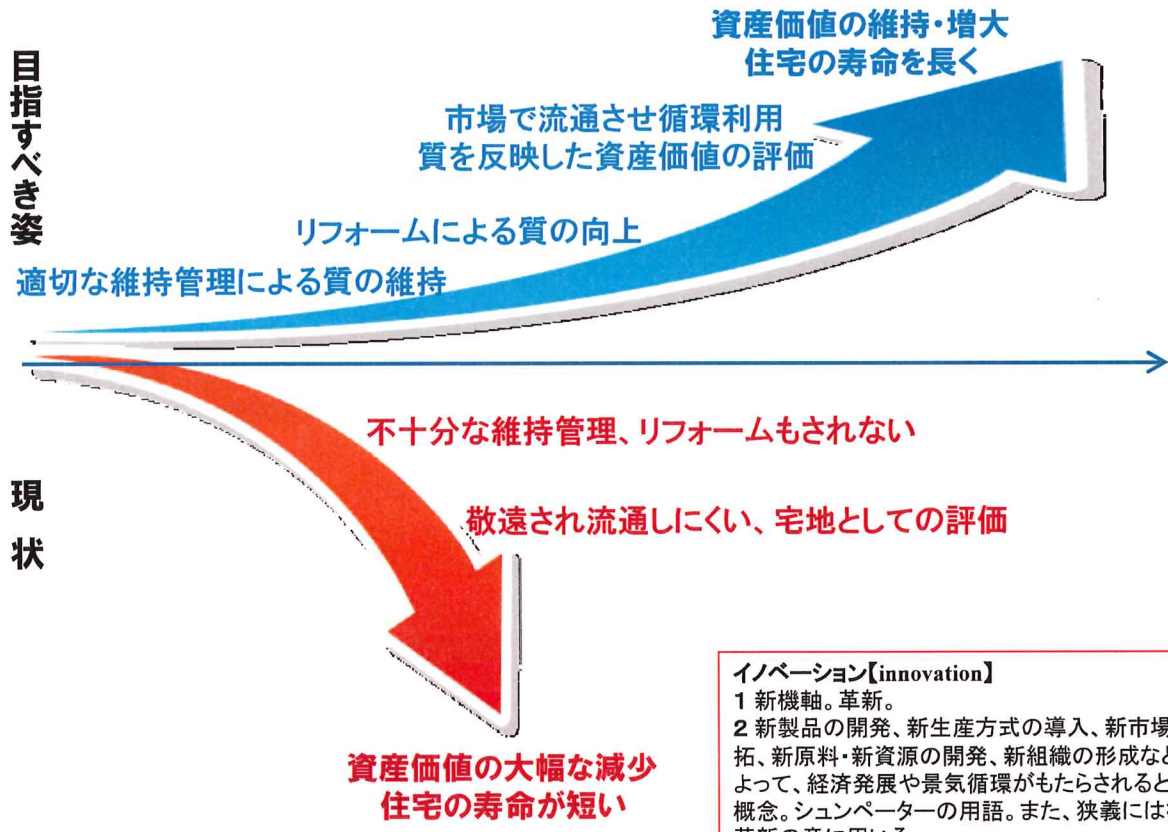
信頼性のある情報



安心して購入

ものは違えども、原理は同じ。
基準に従い、判定し、正確に伝えることが、信頼につながるということが、既に中古車市場で証明されている。
中古住宅における、インスペクションとは、リフォーム時は『施主-ビルダー』の通訳
売買時は『売主・買主・仲介事業者』との通訳として、有効に機能する。

維持保全と住宅履歴について



イノベーション【innovation】

- 1 新機軸。革新。
- 2 新製品の開発、新生産方式の導入、新市場の開拓、新原料・新資源の開発、新組織の形成などによって、経済発展や景気循環がもたらされるとする概念。シュンペーターの用語。また、狭義には技術革新の意に用いる。

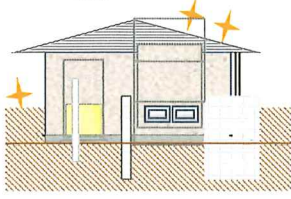
新しい「しくみ」：北海道R住宅システムのスタート

既存住宅流通促進のための8つの取組

<p>新築市場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築時の設計・施工記録の保管 	<p>住宅品質表示</p> <ul style="list-style-type: none"> ・わかりやすい品質表示
<p>住宅検査制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・検査技術者登録制度 ・第三者によるアドバイス 	<p>瑕疵保証</p> <ul style="list-style-type: none"> ・品質に対する保証
<p>住宅向上リフォーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専門技術者による計画・設計・施工 ・管理 ・性能測定 	<p>金融、査定、税制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・築年数によらない長期ローン ・品質による価格査定、担保評価 ・性能向上リフォームに係る減税
<p>履歴保存</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム等の記録の保管 	<p>情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・品質の住情報提供

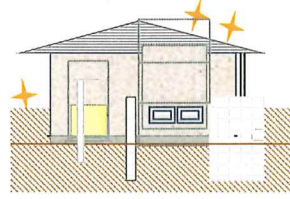
施策の大転換が始まった。

新築

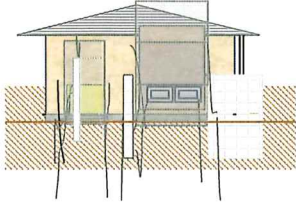


新築し、資産価値27年のものに35年ローンを付け

新築



新築し、資産価値27年のものに35年ローンを付け



ローン完済前に粗大ごみ化

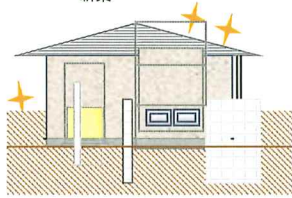


維持保全と住宅検査
住宅履歴

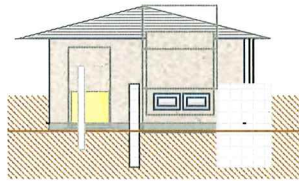


劣化事象の解消と性能向上
住宅履歴

新築



取り壊して新築し、資産価値27年のものに35年ローンを付け・・・



築年数によらないローンにより価格を抑えた良質住宅の誕生