

ホームインスペクション(住宅診断) 消費者のニーズはどこにあるか

不動産コンサルタント
長嶋 修

ホームインスペクション依頼の内訳 住宅診断、住宅点検

・ ご依頼の割合

買主 8 売主 1 業者 1

※ 「売主があらかじめインスペクション」が理想的だが・・・

・ 売主＝「あら捜しをされるのがイヤ」

買主＝「間違いのない買い物をしたい」

⇒ 買主の方が圧倒的に意識高い

・ 買主は「自ら選んだインスペクター」に依頼したい
(2重インスペクションのムダ)

ex) イギリスの場合

「Home Information Pack」は、売主情報であること（第三者性）、有効期限の問題などから、取引が低迷、2010年に廃止され、買主責任による情報開示方式に戻った。

「ユーザーが求めるインスペクション」と、 「業者が求めるインスペクション」は、違う

- ・ ユーザーが求めるのは
 1. 欠陥住宅ではないか
 2. あとだいたい何年くらいもちそうか
 3. 買ってから、いつごろ、どこに、いくらくらいのお金がかかりそうか


要するに

「物件の安全性、信頼性」に加え

「この物件は、自分にとってどうなのか」ということ

ホームインスペクションの位置づけ

医療と比べてみる

調査の深さ	建物	医療
	メンテナンスのための点検	保健師
	住宅のコンディションを把握 ホームインスペクション	町医者
	より詳しい調査、耐震診断 雨漏り、漏水調査など	町の総合病院
	部位別詳細、大規模調査 解析、分析	大学病院 専門医療機関等

ホームインスペクションの診断方法

- ・ 目視中心の非破壊による検査
- ・ 確認する範囲は歩行可能な範囲
- ・ 屋根は双眼鏡やバルコニーから確認
- ・ 外壁、バルコニー、外階段、室内、床下、小屋裏、屋内給排水設備、換気設備、ビルトインガレージなど、建物本体並びに、建物に付属する部分を基本の確認範囲とする



現地でアドバイスをして後日報告書を提出

ホームインスペクション報告書の中身 診断項目

- ・ 建物の傾きの有無
- ・ 不同沈下の可能性の有無
- ・ 継続している雨漏りの形跡
- ・ 著しい施工不良
- ・ 構造体の腐食など
- ・ 早急に修繕が必要だと思われる箇所
- ・ より詳しい調査が必要かどうか



2011年 ホームインスペクション に関するアンケート調査報告



不動産の達人

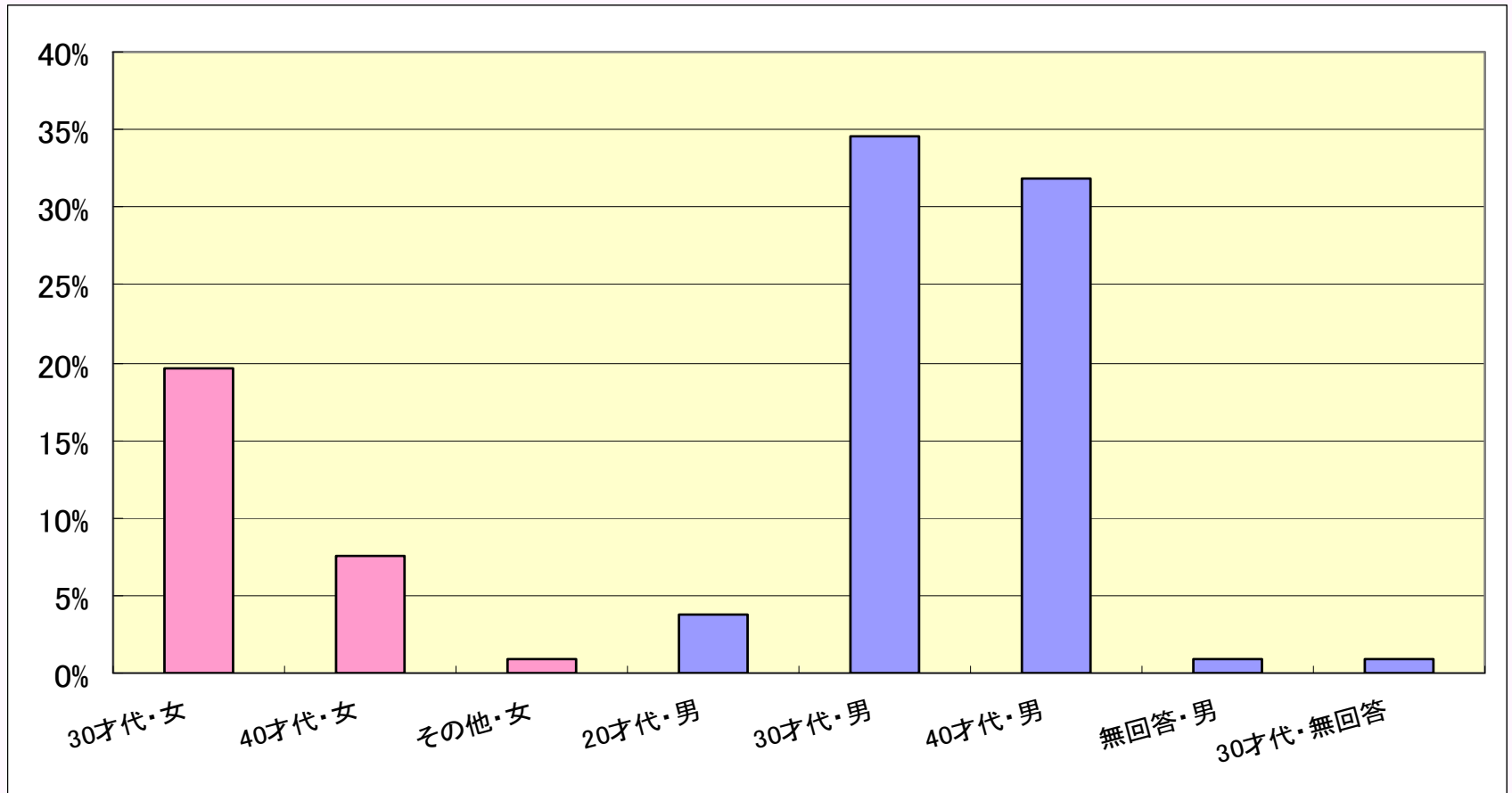
株式会社さくら事務所

実施概要と回答者の属性

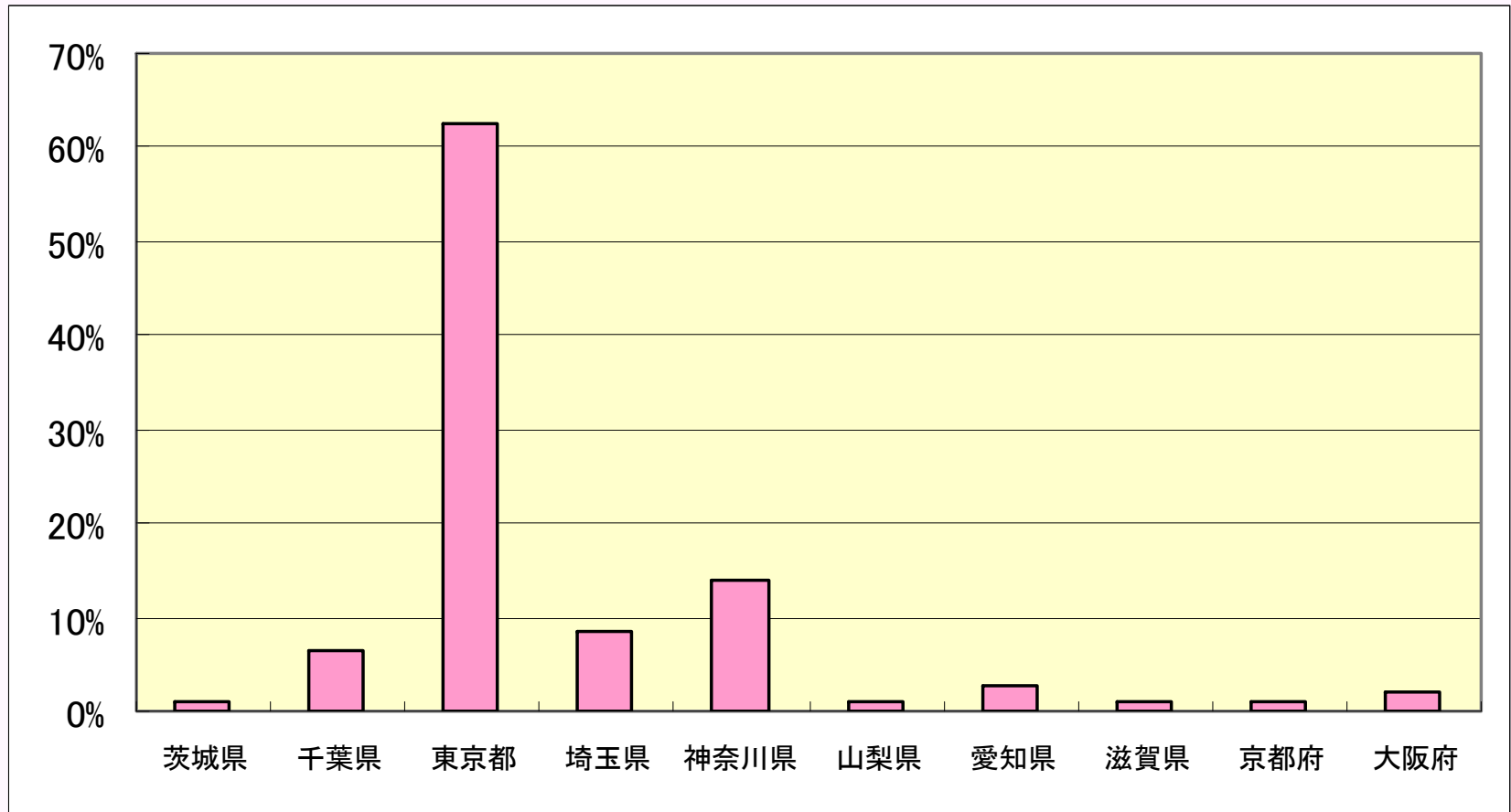
- ・ **調査方法** インターネットアンケート
- ・ **調査対象者** ホームインスペクションのご依頼者
- ・ **調査期間** 2011年9月2日～2011年9月22日
- ・ **有効回答数** 107件

-
- ・ **回答者の性別** 男性：71% 女性：28% 無回答：1%
 - ・ **回答者の年代** 20代：4% 30代：55% 40代：39%
その他：1% 無回答：1%

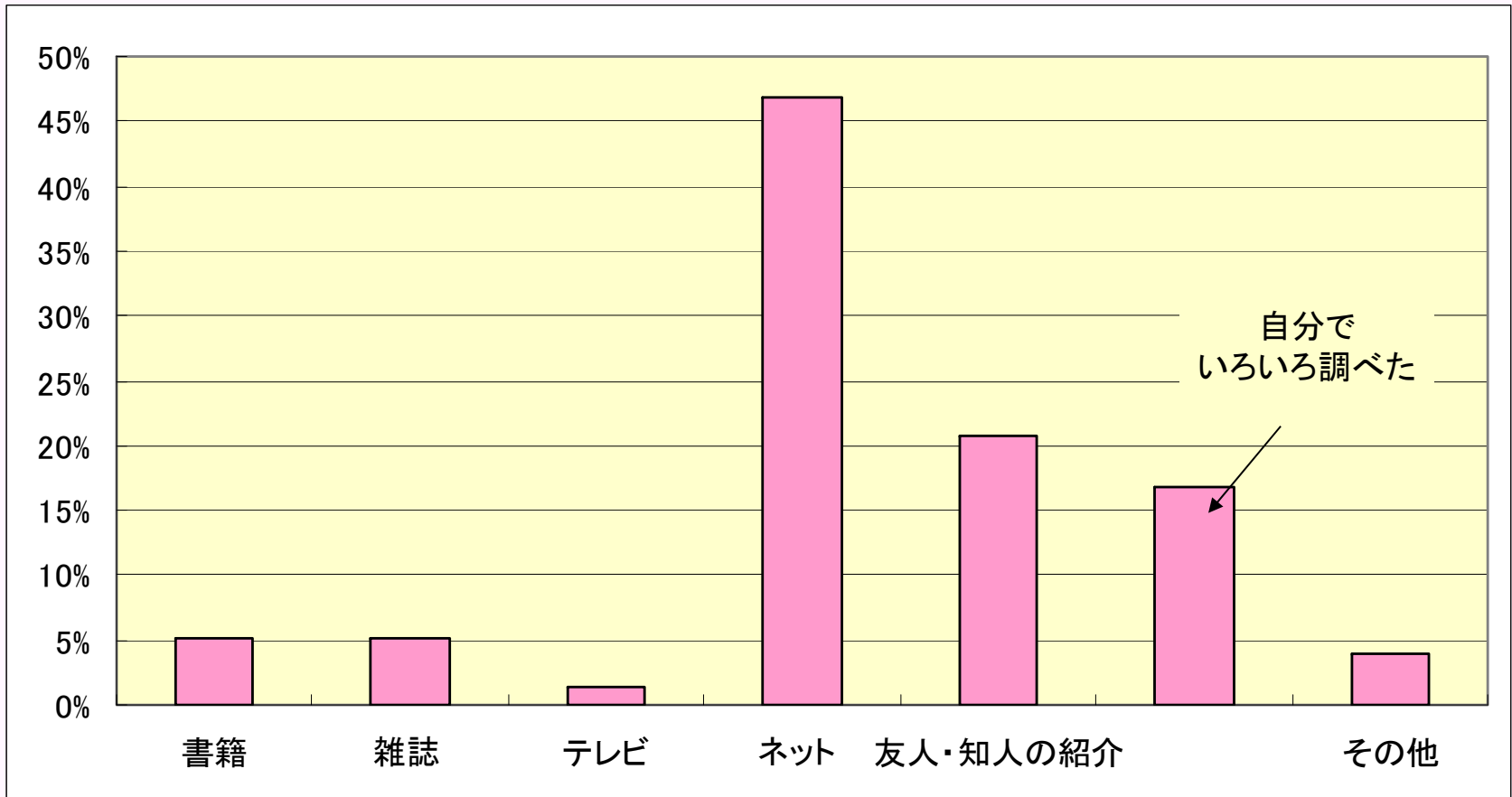
回答者の年代と性別



回答者の住んでいる地域



【Q1】ホームインスペクションを知ったのは何によってですか？（複数回答可）



※新聞・ラジオは0%

【Q2】ホームインスペクション後の対応について

	実数
対処を行った	23
対処を行わなかった	5
無回答	79

※上記のうち、自宅のホームインスペクションを行った方（6名）がその後対処した比率は100%

行わなかった 主な理由

まだ引渡し前なので対処できない。引渡し後、アドバイスを元に優先順位を決めて修繕する予定

修繕の必要はない、との診断結果だったため

【Q2-1】Q2で対処を行った方へ どんな対処を行いましたか？（自由回答一例）

- 10年補償に基づき売主へ補修するよう依頼した
- メーカーに連絡してアフターサービスを受けた
- 基礎の施工不良部について、施工会社へ連絡し、補修をすることとした
- 契約前に売主に対し修繕を求めたり、こちらでもつ費用分物件価格を下げてもらうようにした
- 外壁の張り替えと内部の腐食の修繕
- コーキングの不備の補修ドアのストッパーの取り付け等
- 指摘事項はすべて工務店に無償で対応いただきました。建具のたてつけ、シーリング不備、天井点検口設置、クロス補修など
- 床のキズ、ガラスの錆等の補修
- 内覧会の同行だったため、施工会社が修繕し再内覧会で確認しました
- 内覧会時に調べていただいた不具合部分の改善を施工主に対応してもらった
- 洗濯機の水道の場所変更、換気設備の変更
- 耐震補強、劣化箇所への補修

【Q3】ホームインスペクションを 契約前に利用された方へ

	実数
契約前に利用した人の合計	22
その物件を購入した	19
その物件を購入しなかった	3

購入しなかった主な理由

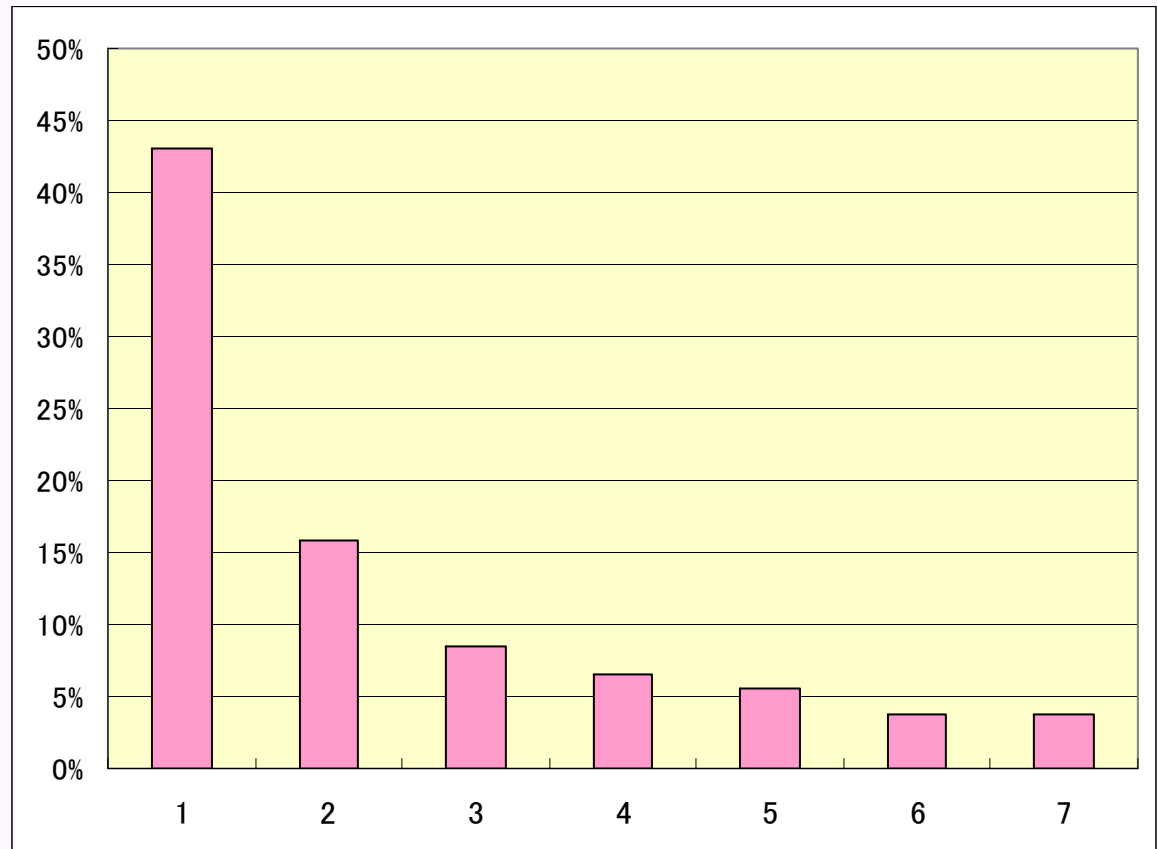
基礎のひび割れという構造にかかわる瑕疵があったため。ホームインスペクション前からわかっていたことだったが、ホームインスペクションにて具体的な度合いがわかりあらためて検討し、購入をやめました

建物壁面に震災の影響によるひび割れがあったため

物件周辺的环境(自動車の騒音)が気に入らなかったため

【Q4】今回ホームインスペクションを利用した理由をお聞かせください（傾向抽出）

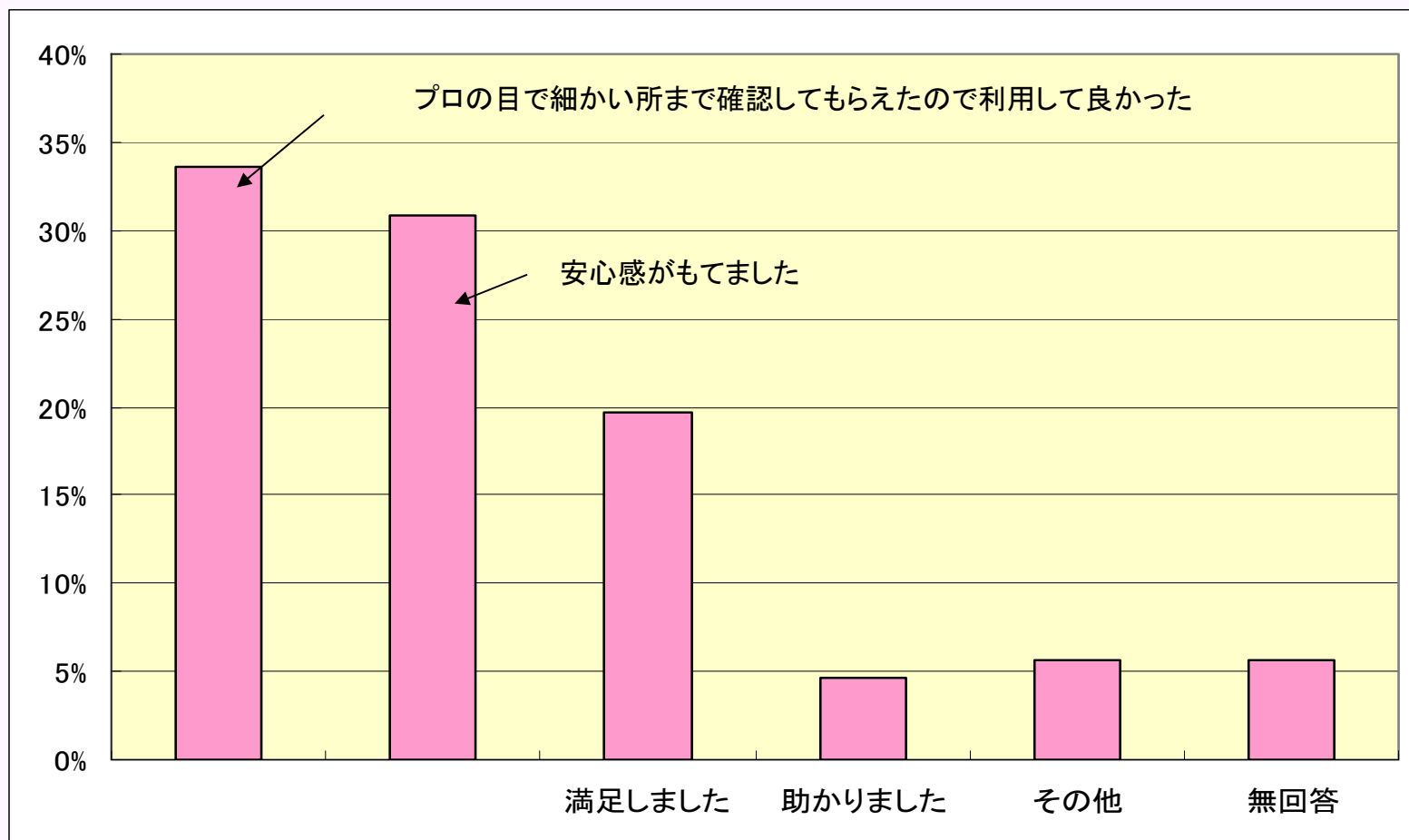
1. プロの目・第3者の目で確認して欲しかった
2. 安心・安全のため
3. 家の状態を正確に把握したかったから
4. 震災の影響を確認するため
5. 業者への不信感から
6. 補修・保守等の費用が知りたかった
7. 知り合いに薦められて



【Q4】今回ホームインスペクションを利用した理由をお聞かせください（自由回答一例）

- 自分達では、チェックする場所も基準も分からず不安だったので、プロの目で見てもらい安心して住みたいと思ったのと、売主側との仲介役として対応してもらえるので、心強いと思った
- 大きな買い物なので、欠陥のないようにしたかった。特に低価格が売りのハウスメーカーの物件だったので、欠陥が心配で素人の自分では欠陥は見抜けなと思い、専門の方をお願いした
- プロに調査をお願いすることで安心を得たかったから。
- 中古物件だったため、建物の状況を客観的に評価して頂いて、購入是非の判断をしたかった
- 契約から引渡しまでの期間に震災があり、建物の状態を第三者の目で確認してほしかったから
- 契約後に震災が起き、引き渡しも延期されたため、施工を急いで手抜きがないか気になった
- 2011年2月に完成している新築建売住宅を検査お願いしたのですか、東日本大震災の建物への影響がないか？という点や建売住宅に関してあまり良い印象がなかった。また、補修・保守等の費用が知りたかった
- 中古戸建の購入にあたり、住宅見学の時点で不具合と謎の大きなボルトを見つけたことから契約後に重大な欠陥が見つかるような事態にならないよう、利用させていただきました
- 知人が利用して満足度が高かったとの話だったので、自分も使ってみたいと考えていた
- 大手のハウスメーカーで安心はしていましたが、住んだ後に失敗はしたくなかったので。あとハウスメーカーに利用することで一定のプレッシャーをかけたと思い利用しました

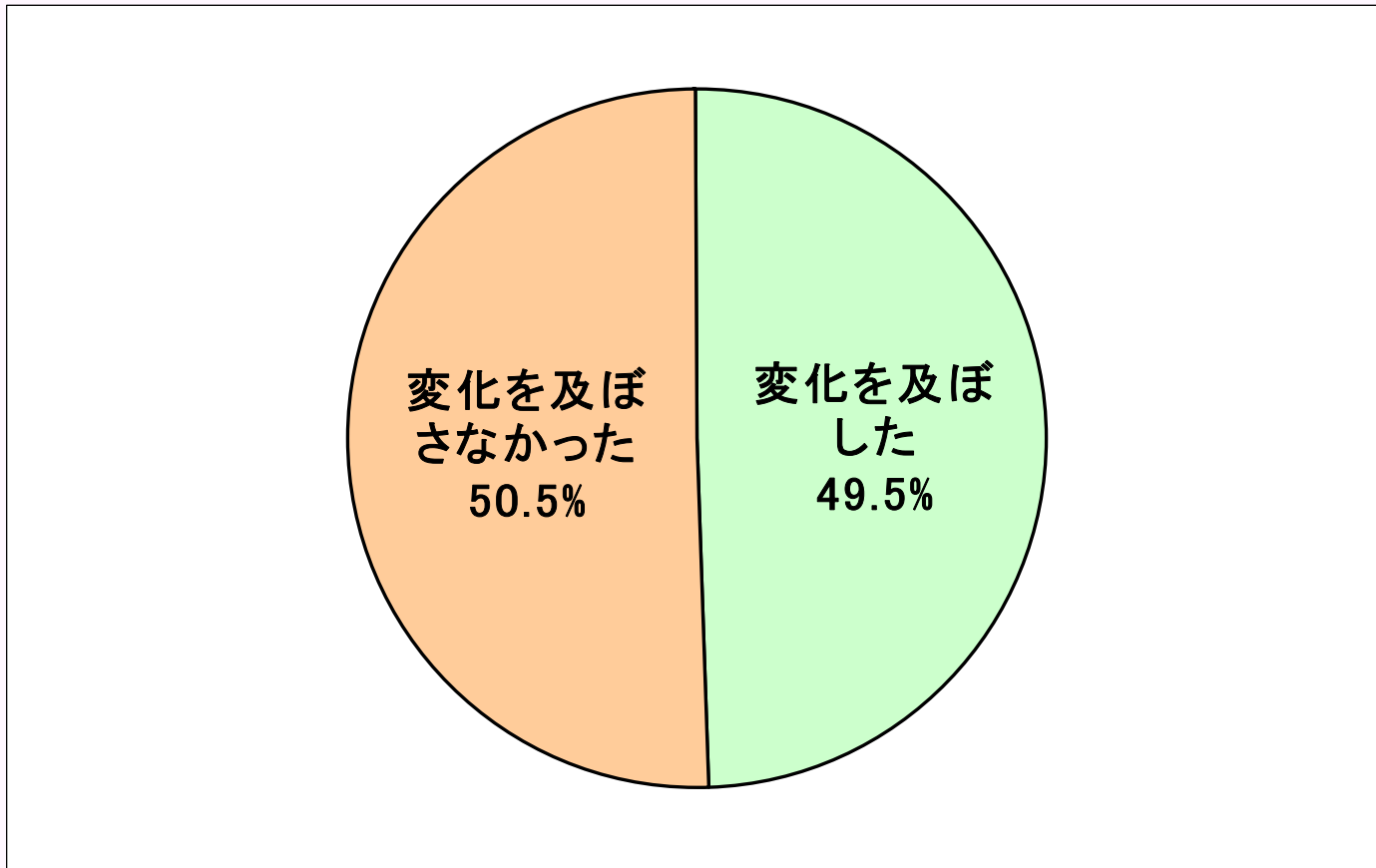
【Q5】今回ホームインスペクションを利用した感想をお聞かせください（傾向抽出）



【Q5】今回ホームインスペクションを利用した感想をお聞かせください（自由回答一例）

- 家の中も外もしっかり調査してもらい、説明もとても丁寧で好印象。おかげで安心して契約に臨むことができた。また今後の修繕についても優先順位づけができるようになった
- プロの目で見てチェックしていただき、判断し交渉してもらえたので、売主側の対応も違っていた気がします。関係を損なう事なく、気持ちよく対応してもらえたので、利用させていただき良かったです。非常に良い物件とのお墨付きもいただき、気持ちよく住む事ができました。自分では絶対に見つけられない不具合を見つけて頂けて感謝しています。それから、私たちだけでは施工会社に遠慮して気になった箇所があっても黙ってしまったり、言いくるめられてしまう心配があったので、本当に心強かったです
- 基礎の施工不良部については、報告書のおかげで施工会社で補修をしてもらえることになり非常に助かりました
- 任せて安心という感じでした。表面的な傷などは、自分でもチェックできますが、床の水平や配管のことまでは分からないため、プロの目が必要だと改めて思いました。来ていただいたスタッフの方も親切で色々教えてください勉強になりました
- ディベロッパーからは全く指摘のない不具合を発見していただき、また、入居後のアドバイスも頂けたので、依頼させて頂いて、非常に満足しています
- リフォームを決断でき、第三者の立場でリフォームに関するアドバイスももらったので大変役に立った
- マンション購入にあたり、大きな問題点が無い事を確認することができ、納得して購入する事ができたので、利用して良かった

【Q6】ホームインスペクションを利用して、
住宅に関する考え方・心境に変化がありましたか？



【Q6-1】変化を及ぼしたと答えた方へ どのような変化がありましたか？（傾向抽出）

※ 実数

ホームインスペクションの必要性を感じた	10
チェックと修理の必要性を感じた	10
安心して住めると感じた	9
家に対する見方が変わった	7
頼んでよかった	6
マイホームを大事にしたいと思うようになった	5
構造や機能の重要性に気づいた	4

【Q6-1】変化を及ぼしたと答えた方へ どのような変化がありましたか？（自由回答一例）

- 入居前は建物に欠陥がないか不安でしたが、安心して暮らせてます
- 安心して住めると感じたまた、よりいっそう住む家が好きになった
- 専門的な部分で具体的な意見が伺えて良かったの一言に尽きます。指摘されたどの部分も素人にはわかりません。金額的にも割高とは思いませんし、今後住宅購入を考える同僚たちにも、すすめるつもりでおります
- 第三者で且つ専門家に検証していただく事で、施工者との関係性が対等になったと感じました
- 見える部分だけではなく、傾きや歪みなどのチェックの大切さを学びました
- 具体的なチェック観点等を理解する事ができ、今後も定期的に確認しようと思うようになった
- 建築業者を信頼していなかったが、第三者機関に入って頂いたことで、非常に精密に建築していることがわかり、より一層建築業者を信頼することができた
- 壁が少し斜めになっている事を指摘してもらい、「新築＝寸分のくるいなし」ではないものだと、従来の考え方が変わった
- 住宅は非常に高額な買い物だし、何度も買うものではないが、費用をケチりがちに考えていた。しかし、多少の金額を出しても、専門家の意見を聞いてから購入する方が、得だと思った。特に、リフォームの際に手直しするべき個所を教えてもらったので、不動産会社にスムーズに交渉できたし、結局、先方にとってもトラブルになることが回避できるので、よいサービスを受けれたと思った

【Q7】中古住宅のホームインスペクションをご利用された方へ 既存住宅瑕疵保険（個人間売買）のご利用は検討されましたか？

※実数

中古住宅での利用者合計	18
検討し利用した	2
検討したが利用しなかった	8
検討もしなかった（知らなかった）	8

利用しなかった主な理由

- 保険にはいる必要を感じなかった
- 迷ったが、値段が高いため見送った
- ホームインスペクションの時点で屋根裏の点検口がなかったため、保険の利用は不可能だと考えました
- 個人間の売買ではなかったため
- 代理店との調整が分かりづらく、仲介業者が消極的だった時点での難しかった
- 不動産会社に相談したところ、修繕すべき箇所が、契約上、瑕疵保険の対象ではないといわれたため

耐震診断や耐震改修について政策に望むこと (傾向抽出)

※ 実数

耐震診断や改修の費用を負担（補助）して欲しい	12
耐震診断や耐震化をもっと積極的に行うべき	8
検査体制をしっかりとって欲しい（第3者確認など）	7
もっと分かりやすい情報や基準が欲しい	6
耐震基準を厳しくして欲しい	3

耐震診断や耐震改修について政策に望むこと (自由回答一例)

- 耐震診断や改修の補助金等の充実と不適合物件の売買制限等について考えてほしい
- 入居後に耐震不足で不安にならないよう、建設段階で厳しくチェックをお願いしたい
- 建築途中での第三者機関の確認を必須とするような法律があれば安心できます
- 一般住宅に限らず学校などの耐震化をさらに促進するような政策を大至急打ち出してほしい
- 管理組合内でも、診断結果によって価値が低下することなどをおそれて反対意見があり、耐震診断がされないケースも多いと思います。ある程度義務にするなど、耐震診断が進むような政策を望みます。耐震改修がされやすいような政策（補助や規制？）が考えられるならば進めてほしいです
- あまり詳しくはないが、もっとわかりやすい情報を提供してほしい。購入するにあたって、始めて知ることが多く、購入までに時間がなかったのでホームインスペクションを利用していなければ、納得できないまま購入していたかも
- 考えられる最大の揺れが起こった場合、建物の中に居た方が安全なのか、外に出たほうが安全なのか、各建物でわかるようになっていとうれしい。会社のビルは古く、地震が来るとビルが壊れるのではないかといつも心配になる。このビルは安全とアナウンスがあっても怖い
- 実際に耐震改修を実施するあたり、複数の業者にて耐震診断を行ってもらいましたが、業者ごとに評価結果のばらつきが大きく、何を信じてよいのか、分からなくなりました。誰がやっても、近い結果になるよう、統一的な診断手法が定着するとよいと思います

ホームインスペクションについて 今後業界や政策に望むこと（傾向抽出）

※ 実数

認知度をあげて欲しい・一般化して欲しい	26
費用面・補助金など検討して欲しい	10
ホームインスペクションを義務化して欲しい	8
特になし	7
新メニューを検討して欲しい	4
統一の基準が欲しい	2

ホームインスペクションについて 今後業界や政策に望むこと（自由回答一例）

- ホームインスペクションについて仲介した不動産業者に相談したところ、利用する人は初めて、と言われました。もっと普及し、中古住宅を購入する際の判断材料の一つになるとよいと思います
- 中古物件を探す段階で、ホームインスペクションの情報があるような世の中になってほしいです。その必要性や価値を宣伝して行ってほしいです
- 行政からの費用補助が出れば良いと思う
- もうすこし価格がお安くなると思います
- 入居前に住宅診断を義務化して、保証書を発行することを義務化すればいいと思います。安心して住めるようにして頂きたいです
- 非常に有意義だと思いますので、特に中古物件については、売主や仲介業者側でのインスペクションを義務化する等、必ずインスペクションを行った上で契約に至るような仕組みの構築、広報・啓蒙をして頂くと、購入後のトラブルを減らせると思います
- 鉄筋やコンクリート強度など構造部分もチェックできたらありがたいです
- 住宅施工会社（特に下請け会社）の過去のトラブル内容等をデータベース化やランク付けし、消費者の住宅選択の指標のひとつになるようにしてほしい
- 住宅は人にとって生涯離れることのできない課題だと思います。主治医のように生涯にわたってお付き合いできるホームインスペクションのシステムがあると嬉しいです

**特定非営利活動法人
日本ホームインスペクターズ協会**

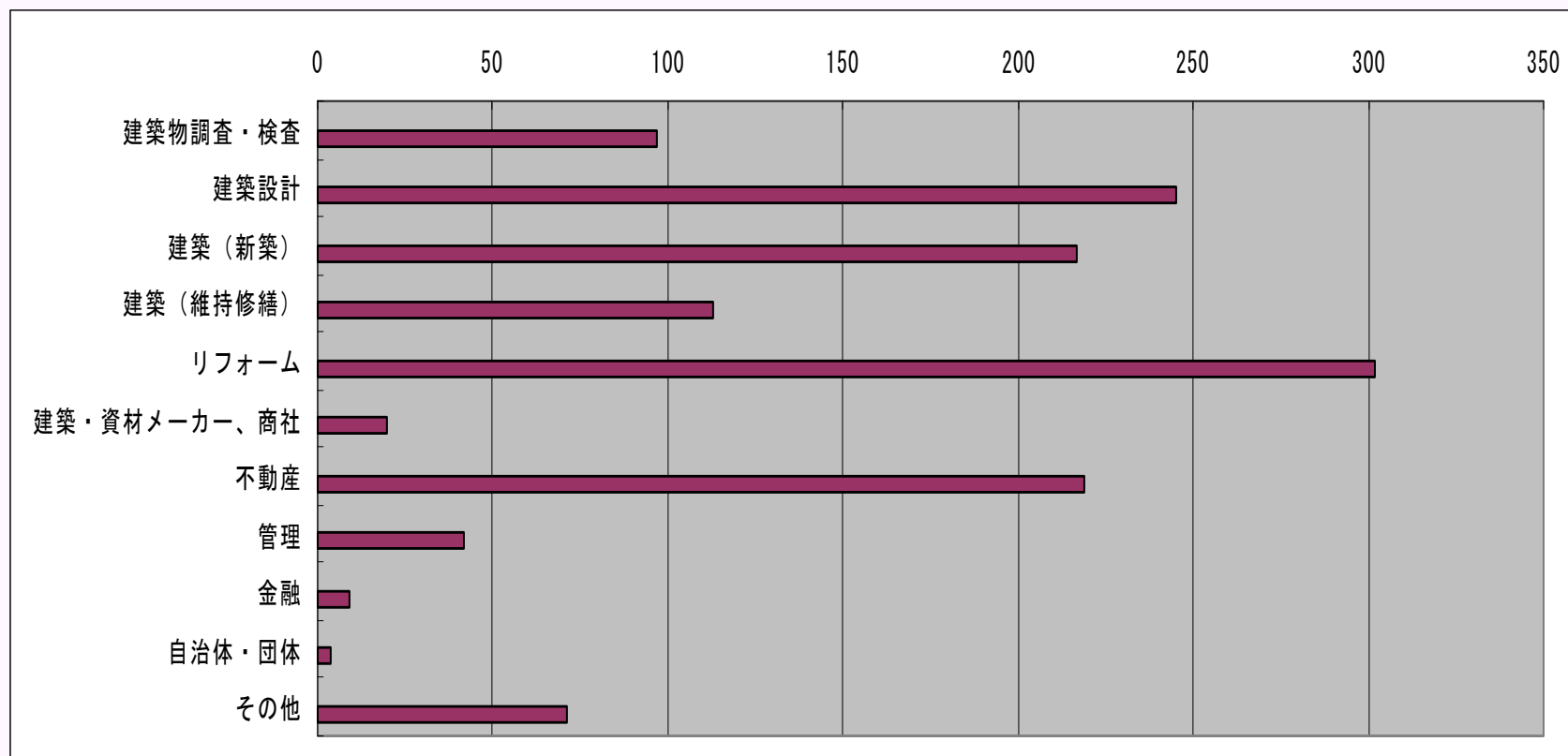
公認ホームインスペクター資格試験

試験	受験者数	合格者数	合格率	合格点 (50点満点)
2009年度 第1回試験	983人	186人	18.9%	39点
2010年度 第2回試験	667人	168人	25.2%	35点
2011年度 第3回試験	857人	220人	25.7%	34点

一級建築士の3割が不合格
⇒ 「劣化の判断に関すること」がネック

公認ホームインスペクター資格試験

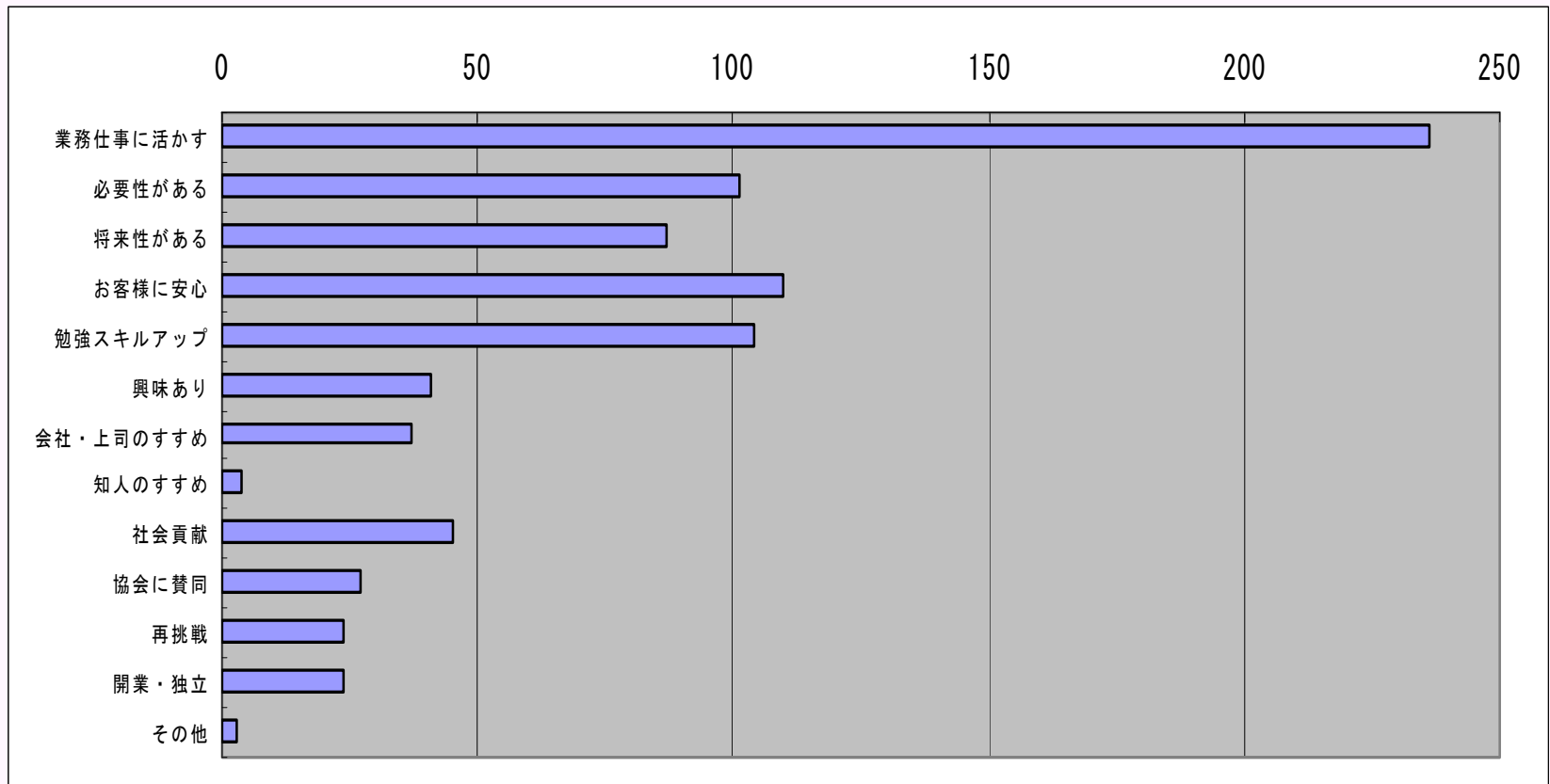
受験者の42%がリフォーム業



資料：日本ホームインスペクターズ協会作成

受験者の動機

「お客様に安心を」という動機



資料: 日本ホームインスペクターズ協会作成

アメリカホームインスペクター協会（シカゴ） ASHI (AMERICAN SOCIETY OF HOME INSPECTORS) がモデル

[About ASHI](#) | [Join ASHI](#) | [Find a Home Inspector](#) | [News](#) | [Online Marketplace](#) | [Media & Advertising](#) | [Contact Us](#) | [Follow Us on Twitter](#)



AMERICAN SOCIETY OF HOME INSPECTORS

[The ASHI School](#)

[Join ASHI](#)

[Member Login](#)



Welcome to ASHI

Get an ASHI Home Inspector to Perform Your Home Inspection

The American Society of Home Inspectors (ASHI), founded in 1976, is an American: アメリカン, アメリカンの, アメリカ人, 米国人 and most respected professional society of home inspectors. ASHI's goals have always been to build customer awareness of the importance of a quality home inspection and enhance the professionalism of home inspectors.

[Find a Home Inspector](#) ▶

[For Home Inspectors](#) ▶

[For Homebuyers/Sellers](#) ▶

[For Real Estate Professionals](#) ▶

Featured Story

HUD and CPSC Re

Based on scientific HUD and CPSC re all possible proble and replace electric gas service piping, systems, smoke al arms. Taking these steps should help eliminate both the cause of the problem itself and

25,000人の公認インスペクターがおり、
ASHIに登録をしているのは**約6,000名**。
一人平均**250件**／年のホームインスペクション需要

Industry News

ASHI News

[Get an](#)

[nbers to Vote](#)

[commends
al Estate](#)

[Today"](#)

アメリカホームインスペクター協会（ASHI）への ヒアリング内容 要約 その①

- 国や州とは直接関係のない、**民間団体**。
- 北米で行われている不動産取引の**70%程度**がインスペクションを取り入れている。
（先に訪問したNAHBアメリカ住宅建築業者協会では、インスペクション利用率は**90%程度**と説明）
- ASHIに加盟することで、**WEB上でのインスペクター紹介**や、**一定の品質**を保っているという信頼感を得ることができる。
- 会員は大きく2パターン。
キャンディデート（候補）とフルメンバーシップ。
当初はキャンディデートからスタート、
250件以上のインスペクションをこなすなど、
一定の基準を満たした者がフルメンバーとなる。
- 会員料金は初年度375ドルと申込金80ドル。以降毎年375ドル

アメリカホームインスペクター協会（ASHI）への ヒアリング内容 要約 その②

- ホームインスペクターはなにより、**倫理**や、**第三者性**が大事。**不動産業者と癒着**するホームインスペクターもいるが、マサチューセッツ州では、
不動産業者からインスペクターを紹介することを**禁止**。
- インスペクターに関して、特に資格制度はなし。
よって、その品質はバラつきがあるため、各自の信用が大切。
インスペクターに対して、29州が何らかの法規制。
- あくまでも“現時点でのインスペクション”であり、
将来にわたってその品質を保証するものではない。
保険などの組み合わせもあるが、保険は実質、機能していない。
- インスペクションの結果を書面として提出し、
対面で説明するのが一般的なスタイル。