

Vol.10

2015年4月号

# Home Inspectors JAPAN

ホームインスペクターズ ジャパン

- 特集【2015年は「空き家対策元年」】
- 支部だより
- 新理事紹介



内閣府認証NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会

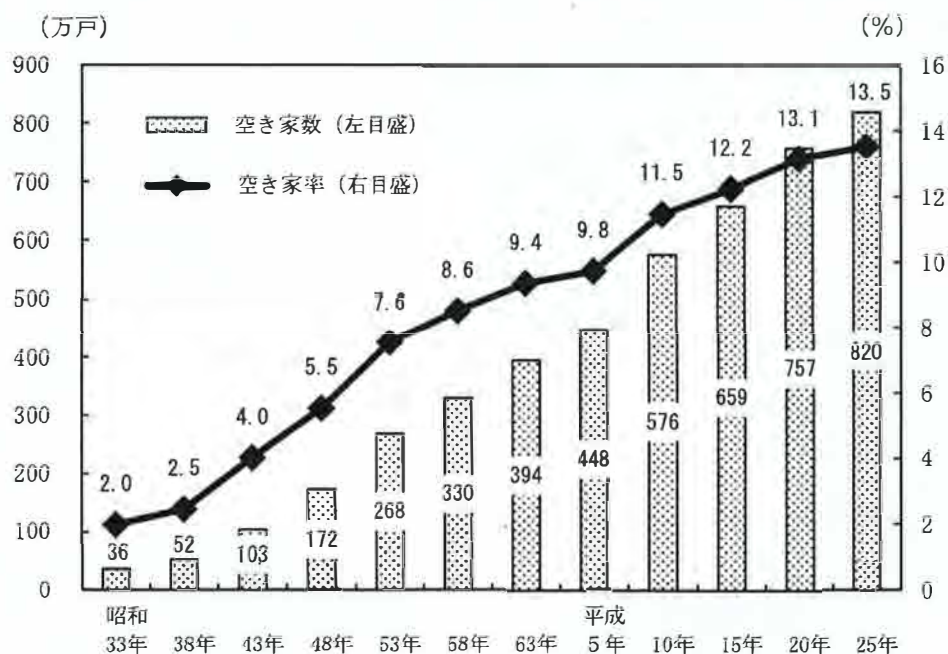
# 特集【2015年は「空き家対策元年」】

## ●まえがき

平成25年住宅・土地統計調査では、全国に約820万戸の空き家があることがわかった。13.5%といった空き家率は他先進国に比して高いうえ、今後は本格化する人口・世帯数減少で空き家はさらに増加する見込みである。

そうした事態を受け「空き家対策」「空き家活用」が各所でスタートしているが、ここでホームインスペクターの存在が重要になろう。

## 増え続ける空き家



総務省が7月29日に公表した「平成25年住宅・土地統計調査」(速報集計)によれば、平成25年10月1日時点での総住宅数は6063万戸と、5年前に比べ305万戸増加、約820万戸の空き家を我が国は抱えているといった状態です。

日本全体を賃貸住宅経営に例えればその空き家率は過去最高の13.5%と、決して健全な状態とはいえません。

イギリスの空き家率は3-4%程度、ドイツは約1%です。この調査は5年毎に行われていますが、前回(2008年)調査より64万戸増加しました。さらに今後は、本格的な世帯数減少の局面に入ることを踏まえれば、空き家の増加は加速することが予想できます。とあるシンクタンクの予測では、2040年の空き家率は36%-43%になるとの試算もあります。

## 条例などによる空き家対策

こうした事態を受けて、地方はもちろん、埼玉県所沢市などの郊外ベッドタウン、さらには東京23区の足立区や文京区においても税金を投入して空き家対策が行われ始めています。

「空き家バンク」といったデータベースをつくり、空き家が目に止まる工夫を施す、空き家を資源と捉えて空き家活用の促進を促すなどの方策に着手する自治体も年々増加しています。

埼玉県所沢市では2010年10月、「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」を施行、老朽化で倒壊危険がある、景観や衛生を損なうとみられる空き家に対する市の勧告に従わない場合には氏名公表、やがては警察等に依頼、撤去も行えるとして、ある程度の効果を得ました。

この条例をきっかけに、全国約1700の基礎自治体のうち200程度で空き家対策条例の制定が相次いでいます。東京都足立区では、区の勧告に従って住宅の解体を行う場合には解体費用の9割、上限100万円までを助

成する制度を打ち出しています。

東京都文京区では空き家対策事業として、倒壊などの恐れがある空き家に対し、区が解体費用を助成(限度額200万円)します。解体後の跡地は区が10年間無償で借り受け、広場や駐輪場、消火器具置き場など行政目的で使用することが条件です。この期間中は固定資産税がかかりません。10年後は区と所有者が土地の利用方法を協議します。

ところで、空き家を放置している所有者はいったい、どういった意向を持っているのでしょうか。「消費者(空き家所有者、空き家利用意向者)アンケート」(株式会社価値総合研究所)によれば、空き家のうち、売却や賃貸などを検討しているのは24.0%に過ぎず、71.0%の人は特に何もせず所有しているだけということがわかっています。

その中で、空き家を管理すらせず放置しているという人は12.8%。その内訳は、一戸建てが74.1%と大半で、立地は農山漁村地域や郊外より市街地や市街地周辺のほうが60.3%と多いのです。



## 法案や税制による「空き家対策」

2月26日。放置空き家に対する「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行。各基礎自治体の権限を強化し「放置空き家」について撤去や修繕の命令、行政代執行による解体もできるとしました。

具体的には、老朽化で倒壊危険がある、景観や衛生を損なうとみられる空き家を「特定空き家」に指定、所有者に対し建物修繕や除却、木の伐採などを指導・助言、ひいては勧告・命令できます。そして命令に従わない場合は50万円以下の過料、行政が行政代執行により建物を解体、その費用を所有者に請求できます。

また、相続後の不動産登記が正しく行われていないなどの理由で、これまでは空き家所有者を探し当てることも難しかったところ、固定資産税情報を内部利用できるとすることで所有者の特定を促進します。

ただ本法案の実効性はあくまで未知数といえます。秋

田県秋田市ではすでに、命令に従わない所有者に代わり、行政が建物の除去などを行い、その費用を所有者に請求していますが、代執行の費用を回収できないケースが多いのです。2012年3月に秋田県大仙市で行われた代執行の解体費用180万円弱はまだ回収のめどは立っていない模様です。

また政府は税制改正も視野に入れています。現在、住宅が建つ土地は固定資産税が6分の1に低減されているため、わざわざコストを掛けて解体を行い、そのうえ固定資産税が6倍に上がるようなことをしたがりませんが、これを根本的に見直し、倒壊危険や景観阻害などの外部不経済があると認められる空き家についてはこの軽減措置を外し、逆に所有者が自ら解体を行った場合には、軽減措置を継続する方針です。

### 空家等対策の推進に関する 特別措置法

#### 「特定空き家等」

- 所有者特定のために固定資産税などの課税の個人情報を利用可能
- 市町村が空き家への立入、指導、勧告、命令、行政代執行。  
所有者が命令に従わない場合は過料

2016年2月26日施行

「空き家活用」はホームインスペクターの出番でもあります。空き家対策には何より「建物の見極め」が重要です。「活かす空き家」と「そうでないもの」とに分類していく必要があるからです。

このように空き家対策は徐々に進められつつありますが、こうしたいわゆる「空き家対策」だけ行うのでは不十分です。空き家が大量発生するという「結果」に対処するのではなく、その原因に迫る必要があります。

## 根本原因は「新築の造り過ぎ」

空き家増加の理由は簡単です。「必要以上に新築を造りすぎる」からです。経済協力開発機構(OECD)に加盟しているような普通の国は、ほぼすべて「住宅総量目安」や「住宅供給目標」といったものを持っています。

世帯数の現状と見直し、また住宅数とその質がおよそ把握できるわけですから、5年なり10年の間にどのくらいの新築を造れば良いかといった目安を立てるのはそう難しいことではありません。その目安に合わせて税制や金融をコントロールしていくのです。

日本にはこうした目安が一切なく、ただ景気対策としての住宅政策が行われています。新設住宅着工戸数が減れば景気の足を引っ張るとして、常に新築住宅促進政策が過剰に行われてきたのです。

実は我が国にもかつては住宅供給量の目標がありました。1966年、高度経済成長で住宅がまったく足りなかったことから「住宅建設法」を制定、5年毎にどれだけの新築住宅を建設するかといった目標接待を行いました。この法律は2006年3月に廃止となり、同年6月「住生活基本法」が制定されましたが、本法を根拠とした「住生活基本計画」の中に住宅供給の具体的な数値目標、目安は織り込まれなかったのです。

全体計画は存在せず、住宅数について誰も管理して

いない状況なのです。住宅建設が景気対策の道具と化し空き家が増えるのも当然といえば当然です。高度経済成長期には、ただただ新築を造ればよかったです。もはや必要以上に造る意味はないどころか、空き家といった課題を生み出すフェーズでは、市場全体のコントロールが必要でしょう。

しかしこうした目安を設定してしまうと、いかに新築住宅を造り過ぎているのかが白日の下にさらされてしまうため、抵抗も強いはず。新築住宅建設産業も、すぐに体制変更はできないでしょうから、国が5年程度の行程表を示し、段階的に新築住宅数を減らしていく道筋を作るのがよいでしょう。



## なにより「立地」が大事な住宅

さらには「立地政策」も同時に進める必要があります。民間の有識者らでつくる「日本創成会議」が昨年月に公表した推計によれば、2040年までに日本の半分の市町村が消滅する可能性があるといえます。いずれにせよ人口減少局面では、人口密度が薄まることで行政効率が悪化するため、「集まって住む」を実現する必要があります。

2014年8月1日。ここ最近の住宅政策の変化の中で、最も大きなインパクトをもたらす可能性のある法改正が行われました。「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行がそれです。

これは、いわば「コンパクトシティー化の具体策」。都市機能を集約、歩いて暮らせる街づくりを行う「都市機能

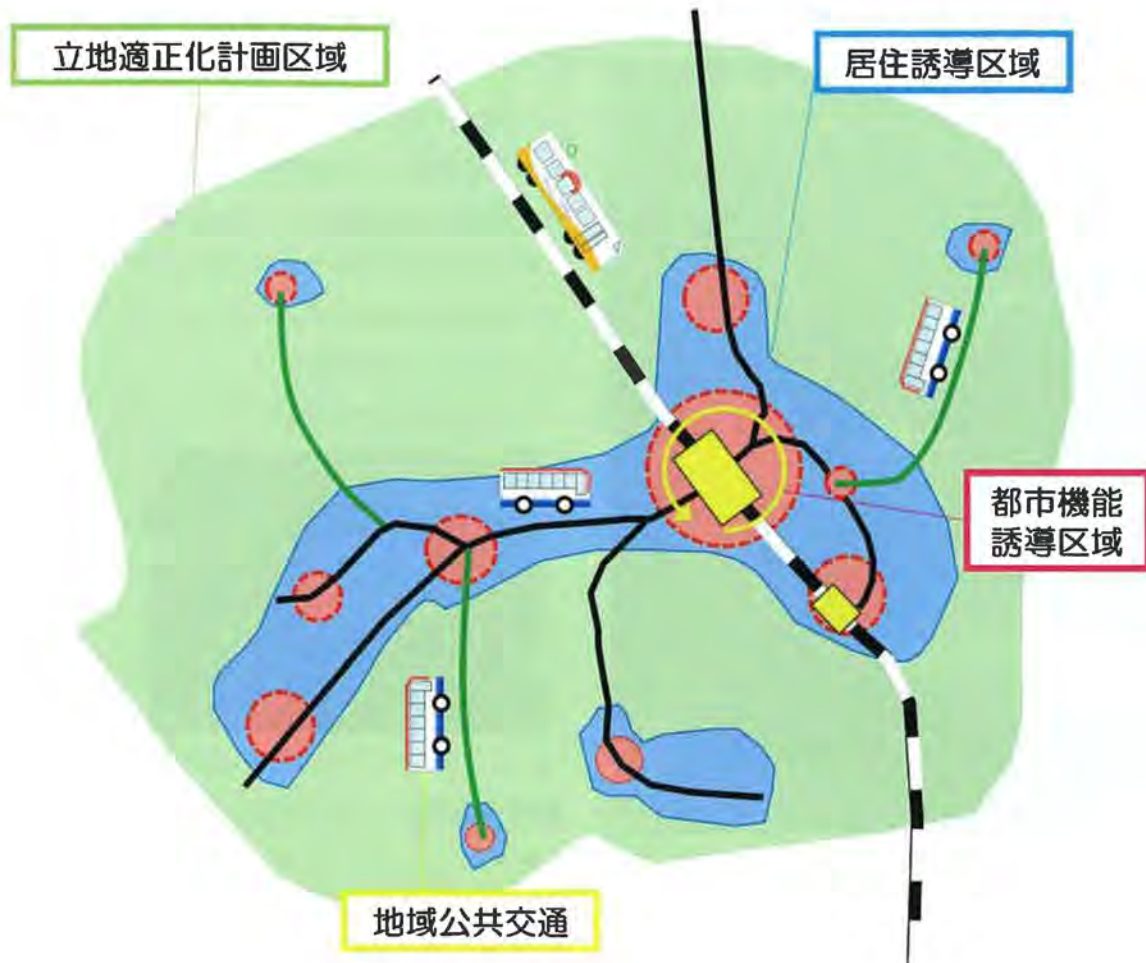
誘導区域」、居住環境の向上を区域内で行う「居住誘導区域」を指定できる。そしてこうした区域内では容積率を緩和する、インフラ投資を積極的に行うといったことを可能にすることで「集まって住む」を実現させるわけです。

さらに、この法案成立を前提とした税制改正はすでに行われており、誘導区域内では各種の税制優遇が実施されます。「枠の内と外」で居住快適性や資産性に大きな差が出ることになるでしょう。ただし、この「区域の指定」は国が決めるのではなく、各自治体が自ら決定することになっています。道路1本挟んで大きな格差が生まれることになるだけに、利害関係者が目の前にいる状況下で、調整が難航するのは必至です。

## 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律



2014年8月1日施行



資料:国土交通省HPより

1989年に東西統一後のドイツでは、旧東独から西独へと大量に人口が流出し、空き家率30%、40%といった地域が続出しました。したがって空き家対策、街のコンパクトシティー化に取り組まざるをえず、20年以上の間、こうした政策を続けて大きな成果を上げています。ただ市民の合意形成ができない自治体というのは、やはりいくつもあり、そうしたところでは都市機能の集約化もままならず居住快適性、住宅の資産性が低下し続けて

います。

各自治体のリテラシーはこれから問われることになるが、こうしたコンパクトシティー化政策に取り組む自治体に注意を払うことは、住宅選びにおいて必須です。私たちホームインスペクターは、立地の良し悪しや資産性に関して言及することは原則としてありませんが、現在、住宅市場はこうした文脈にあるのだということを把握しておいてください。

# 支部だより

## ●北海道支部「普及」と「活用」

北海道支部 支部長 栃木 渡

4月より東出憲明さんが北海道支部の支部長となります。住宅性能評価から建物調査全般を業界に中で、先がけて行われていた方です。よろしくお願いいたします。

北海道の東出です。インスペクションの普及とインスペクター活用の二つのテーマに栃木理事と二人三脚で取り組んでいきます。

INDI株式会社 代表取締役 東出憲明



残念ながら、現在のところ青森県のインスペクターさんの登録が少なく、地区長も空席です。今年度、合格された方も含め、随時、募集しておりますので、支部長の佐藤までお申し付けください。

東北支部長 佐藤正勝

一級建築士事務所 Wa-arch(ワーク)

仙台市泉区南光台南2丁目9-1

TEL:022-252-9755

FAX:022-395-8308

mssato@dc.mbn.or.jp



## ●東北支部「始動」

東北支部 佐藤正勝

産声上げて間もない東北支部です。東北支部のコアメンバーをご紹介します。

一概に東北と一括りにしても、広い地域ですので、県別に「地区長」を置くことにしています。(当初は「藩」別にしようという声もありましたが…(^\_^;))

東北支部長 佐藤 正勝 (宮城)  
岩手地区長 小原 圭悟  
秋田地区長 松塚 智宏  
山形地区長 長谷 山裕  
福島地区長 渡部 朋彦  
幹事・事務局 濱端 隼人

(敬称略)

## ●関東支部

関東支部 支部長 菅純一郎

新年度より本格活動を開始するべく、年間活動計画の素案を立候補頂いた役員である清造さん、大川さん、朝倉さん、村下さん、川邊さんに支部長を務めさせて頂いている菅の6名にて毎月会議を開催し協議を進めています。

まだ過去2回の会議ですがアイデアに富んだたくさん意見が交わされており、関東支部の活動は他支部に負けない熱いものになると確信しています。

まだ、大枠ですが主だった活動方針としては次のようなものになろうかと考えています。

1. 支部会員のインスペクターの属性、例えば木造戸建て技術系、コンクリートマンション技術系、不動産仲介系、ファイナンシャル系等々を明確にし、それぞれの得意分野と不足分野を明確にする。



2. 互いの支部会員の属性に足りない要素をそれぞれ補足強化できるようなテーマで、毎回様々な観点から継続性のある勉強会や情報交換会、セミナーを企画する。
3. 上記イベントは、概ね年間5～6回程度のシリーズ化として、通常のセミナー形式だけではなく、参加者全体でのディスカッション形式での意見交換を行うことで会員の意見を吸い上げたり、ワークショップ形式のインスペクションシミュレーションを企画する。

次回、役員会議よりこれらの企画に枝葉を付け、スケジュールを固めていく作業を進めます。関東地域のインスペクターの皆さんの横の繋がりを広められるよう頑張りますのでよろしくお願い致します。

## ●中部支部「支部運営参加者募集」

中部支部 支部長 加藤大輔

2月20日、昨年に引き続き会員向けのスタートアップセミナーを開催しました。多くの方に参加していただき、皆さんとホームインスペクションに対しての熱い思いを共有できる充実した場となりました。

中でもこれから業務を行っていかうとする方々のインスペクション道具への関心が非常に高く、購入するに当たっての注意事項などに質問が集まりました。今後も中部支部では「一人でも多くのホームインスペクターに、一件でも多くのインスペクションを!」を合い言葉に研修会等を随時開催して参ります。

具体的には初歩的な研修と、すでに業務を行っている方々に対してのホームインスペクション技術向上の2つを軸に企画中です。地域の会員の皆さまには会員同士の良き交流の場でもありますので是非ご参加下さい。

また支部運営にも積極的にご協力頂ける方々を随時募集しております。詳しくは中部支部 加藤 (d-kato@bluehomes.jp) までお問い合わせ下さい。ベテランイン

スペクターの方もこれからインスペクションをはじめようとお考えの方も一緒にホームインスペクションを盛り上げて参りましょう。



## ●近畿支部

### 「消費者向けに精力的な普及活動」

近畿支部 支部長 福本 智

平成26年度下半期の近畿支部は、引き続きホームインスペクションのさらなる普及の為、一般消費者対象セミナーに力を入れた活動を行いました。JSHI近畿支部として初めて採択された『大阪市立住まい情報センター』とのタイアップセミナーを昨年10月5日に実施。連続採択となった第二回目は本年2月21日に実施。いずれも多数の集客に成功しホームインスペクションの関心の高さを実感することができました。上半期より実施してきた講師の持ち回りにより、近畿支部メンバーの多才さに感心すると共に今後のより巾を持った活動を期待できると確信することができました。

私たち近畿支部は『楽しく協力しあう』を基本に活動しています。まず『楽しい』から『学ぶ』につながりそして『協力』へ。そういう一連の考えが会員一人一人の意識を変えて『伝える』へ繋がればと思っています。この基本理念が『普及』へと繋がるのではないかと考えています。

来期も大阪市立住まい情報センターのセミナーの採択が決まっています。今後も消費者へのアピールと会員の技術・知識向上の為の研修を中心に活動して参ります。

## 《活動履歴》

●10月5日(日)

JSHI近畿支部&大阪市立すまい情報センター

タイアップセミナー

第一回 採択セミナー『ホームインスペクションってなに?』

第一部 『ホームインスペクションってなに?』

講師井 勢 敦 史

第二部 『ホームインスペクションの

チェックポイントとセルフメンテナンス』

講師福 本 智

集客実績 86名



●10月16日(木)

第4回研修例会及び懇親会

於 大阪中央公会堂

第一部 マンション内覧会のチェックポイント

講師上 田 剛 史

第二部 『住宅履歴情報蓄積システム(HIRO)』の説明会

講師田 中 歩

第三部 『建築物石綿含有建材調査者制度』と講習について

●10月28日(火)

一般社団法人関西・北陸しそあり対策協会技術研修会講演

第一部 ホームインスペクションとは(総論)

講師井 勢 敦 史

第二部 ホームインスペクションの流れ

講師福 本 智

第三部 ホームインスペクションの実務

講師妹 尾 和 江

●11月15日(土)

平成26年度ホームインスペクター資格試験運営

司会妹 尾 和 江

近畿支部スタッフによる試験監督業務

●11月18日(火)

平成26年度第二回実地研修

開催地 東大阪市西上小阪11-7

講師植 村 敦

●12月4日(木)

第5回研修例会及び懇親会

於 大阪産業創造館

第一部 第二回実地研修報告及び課題点

講師植 村 敦

第二部 『不同沈下と対処方法』

株式会社ソリティジャパン

第三部 『リノベーションについて』

講師清 水 透

●2月21日(土)

JSHI近畿支部&大阪市立すまい情報センター

タイアップセミナー

第二回 採択セミナー『知って得する自分でできる家のメンテナンス』

第一部 『ホームインスペクションって何?』

講師松 田 貞 次

第二部 『メンテナンスによる家の価値の保全』

講師坂 本 雅 之

### 第三部 『クイズで学ぼう!!ホームインスペクション』

講師宮島隆章

集客実績 108名



#### ●2月27日(金)

スタートアップセミナーの実施

(第6回研修例会及び懇親会)

於 大阪産業創造館

第一部 『ホームインスペクションの業務について』

講師福本 智

第二部 『ホームインスペクション 依頼を受けるための準備』

講師松田 貞次

第三部 『インスペクションに必要な道具の説明』

講師宮島隆章



### ●九州支部「多士済々」

九州支部 支部長:南 博

平成26年度下半期の主な活動は、会員相互のホームインスペクションの研鑽に尽きる。

事業としては、平成26年8月9日、10月11日、12月20日、平成27年2月15日と2月毎に研修及び実際の戸建て家屋を利用して行ってきた。九州の会員の属性は建設設計関連、不動産業、住宅営繕業等といった多様な職種で構成されている。なかでも特筆する人材が鹿児島県の大城君である。彼は曳家嵩上げ業を生業としている。



ホームインスペクションをする上で、地盤の変動についての専門的な指導を惜しみなく会員の為に毎回の現地研修で行ってくれる。建物の傾斜は皆、判断出来るが、造成地の切土盛土による沈下、全面道路からの引込み沈下等、地盤と基礎と柱との関連といった、連続性のある解説は秀逸である。こういった会員で構成されている九州支部の会員は多士済々である。



# 新理事紹介

## ■ 理事 就任 に 際 して



金子 清之

この度、協会理事という大役を仰せつかった有限会社ケーズファクトリーの金子でございます。弊社は新築・リモデルの提案に輸入建材を多用していますが、「インスペクション」という業界（職種）を知り得たのは海外での取引に於いてでした。

特に取引先の多い北米で行われていたインスペクション業務は、顧客目線からも実にシステムチックであり、それが特筆すべき事でもなく極々当たり前に行われている様は、文化・取引態様に違いはあるにせよ日本で行われているそれとは大きな違いがあると感じていました。

そんな折に協会活動の一環であるホームインスペクター資格試験の存在を知り、試験内容・テキストに目を通せば、資格保有は自社の提案する住まい創りに大きく役立ち、視線を上げれば大きな一石を日本の不動産取引態様に投げられるとも感じ、第2回目の受験に至りました。

私自身、社会経験の殆どは会社員時代を含め建築に関連する業種のみですので、不動産業界の中では知識・経験も不足ですが、協会の理事という重責を担う過程を通じて少しでも消費者・会員の皆様のお役に立てる様精進する所存ですので、今後とも何卒よろしくお願い申し上げます。



糸井 剛夫

この程、協会理事を務めさせていただく事になりました、キダテ設計事務所の糸井です。

弊社は、木質構造物件のトータルサポートセンターとして、図面作成・申請業務・構造計算・商品開発・実大実験などの業務を行っています。

お客様のお困り事のご相談の中に、中古物件などの既存建物の相談も増えていた為、何とかお役に立てないかとの試行錯誤していた時にホームインスペクターを知りました。急ぎ資格試験を受け、2011年よりホームインスペクション業務を開始、現在、建設現場から設計、そして建物調査と、皆様のお役に立つことを念頭に精進させて頂いております。

今後は、協会理事としてもお役にたてるよう頑張りますので会員の皆様のご協力を、よろしくお願いいたします。