

くらしナビ Living

kurashi@mainichi.co.jp

NAVIGATOR

質の良い中古住宅を見分けるには。

少子高齢化が進む日本。国内には大量の住宅が余っており、新築住宅をたくさん建ててはすぐに壊す時代ではなくなっている。終身雇用や年功序列を前提にした30年以上のローンを今から抱えるのは不安だ。持ち家を考え始めている団塊ジュニア世代は新築にこだわらず、安くても質の良い中古住宅に関心が高まっている。

国土交通省によると、住宅の流通量に占める中古の割合は約13%（03年）。米国78%、英国89%に比べると極端に低い。日本では建ててから平均わずか30年前後で壊してきたためだ。しかし08年時点で空き家は757万戸もある（住宅・土地統計調査、総務省統計局）。隠れた不具合がないか、あった場合の保証はどうか。価格が適正かどうか判断し難く、不安が大きいため市場が伸びない。

東京都調布市の会社員、初田哲史さん(38)は同じ予算で倍近い広さの家が買えると分かり、狙いを新築から中古に変えて探した。先月、多摩市に建つ築8年の木造2階建てを購入。築浅とはいえ2年間空き家だったため傷みを心配した。そこで、住まいの情報提供会社「リビングデザインセンターOZONE」(東京都新宿区)の「建物現況調査(10万5000円)」を利用。建築士2人が基礎の強度や床の傾き、天井裏や床下の湿気、シロアリの痕跡をチェックし、状態は良好だった。初田さんは「私

が得られる物件の客観的な情報は

費用5万~15万円 ■ 保険制度も充実

実に少なかった。調査が入るのを渋る不動産業者は要注意では」と話す。

いわゆる「住宅診断」は都市部を中心に少しずつ広まっている。費用は5万~15万円、所要時間は2~4時間などさまさま。1級建築士で、年間60件の住宅診断を手がける第一人者、伊藤裕啓さん(神戸市)は「ここ2年ぐらい、売り主も仲介業者も契約前の診断をほとんど断らなくなってきた。正確な情報が後のトラブルを防ぐという意識だろう」と話す。伊藤さんは劣化診断に徹底し、必要な補修費の概算を依頼者に伝える。住宅診断には独自の知識と経験が要るため、建築士であっても担当者の能力に差があるのが実情だ。

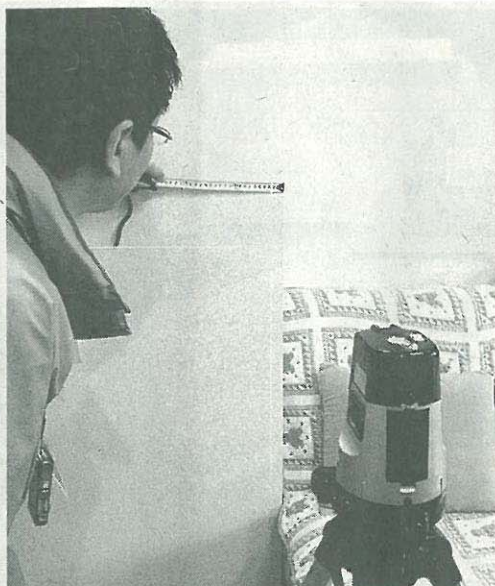
NPO法人日本ホームインスペクターズ協会理事長で、不動産コンサルタントの長嶋修さんは「新築がトップで中古、賃貸と続くヒ

エラルキーは崩壊しつつある。07年後半から、従来なら新築を購入していた人が中古に流れている。大切に手入れしてきたかどうかと無関係に値段が決まってきた中古住宅だが、診断が入ることで変わっていく」とみる。

中古市場の活性化のため、国交省は保険制度の充実を図っている。売り主や業者に保険加入が既に義務付けられた新築に対し、中古では任意。そこで中古は多くの場合リフォームを伴うため、今春から「リフォーム瑕疵保険」が売り出された。リフォーム工事の際に業者を通じて申し込むと、工事後に保険会社が建築士を派遣してチェック。欠陥が見つければ修理費を保険で賄える。工事業者が倒産しても保険金を受け取れる。国交省住宅生産課は「まじめな業者なら消費者が希望すれば保険に入ると思う。契約前に確認して」と話している。

専門家に「診断」依頼

【鶴谷真、写真も】



レーザー水準器で各部屋の傾きをチェック



天井裏。雨漏りやシロアリの痕跡がないかを見る



基礎にわずかなひび。問題ないレベルという

—いずれも、日本ホームインスペクターズ協会が埼玉県内の築14年の中古住宅で開いた住宅診断の実演イベントで

良い物件は店頭にある

中古物件の探し方について、不動産コンサルタント、長谷川不動産から取りたいため、いきなり

ネットには出さない。良い物件こそ店頭にあります。大手、中小問わず駅前不動産屋を数軒回って希望を伝えましょう」と話す。フ

渡し、連絡を待ちます。連絡時間や方法を指定し、買物件情報を送られても、熱意を伝えるために、必ず返信することが肝心です」と

指摘し、「強引だったり気の合わない担当者なら付き合いをやめましょう。10物件くらいを回らなければ見る目は養えません。焦らないで」とアドバイスする。