



ライフサポートニュース

(住まいと生活に役立つ情報誌)


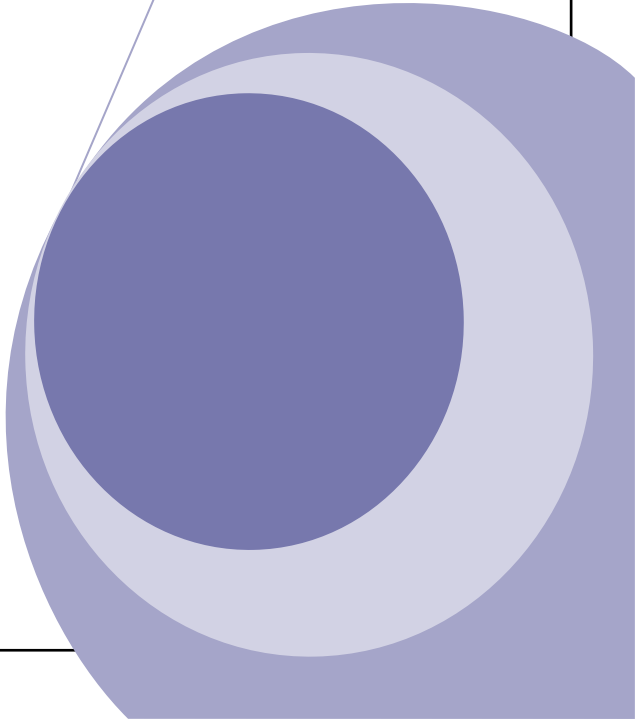
不動産取引の現場で起こっているリアルな情報に独断を交えながら解説し、これから住宅購入を考えようという方から、すでに購入した方まで、どなた様にも役立つ情報を掲載しております。

2009/04/29 No.80

目次

1. ホームインスペクション
2. 住宅購入アドバイザー日記
3. くらしと生活情報

(発行) 株式会社 プレシーク 代表取締役 柴田 誠
千葉県柏市酒井根5丁目2番1
TEL 04-7176-1611 info@preseek.jp
www.preseek.jp www.preseek.org



◆ホームインスペクション

市場重視・ストック重視の政策を展開していく上では、住宅の質が適切に評価され、適切な価格で安心して既存住宅が取引できる流通市場の形成を図ることが必要である。現状では、住宅の取得後、その資産価値を維持または向上させようとする国民の意識は希薄であるとともに、既存住宅の流通市場でも、住宅の質や維持管理の程度の差等が適切に価格に反映されているとはいえず、また、それらを適正に評価するための共通の基準も十分には共有されていない。

引用元：国土交通省,社会資本整備審議会「長年にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための方策について」答申

インスペクションを辞書（大辞林）で調べてみると「視察。検査。点検。監視。」と出る。ホームインスペクションの場合は検査という意味合いが強く「家の検査」という意味が一番しっくりくる。

住宅のあり方を抜本的に見直す“住生活基本法”では、住宅の資産価値向上が第一の目的と言ってもよい。このために必要なことは、質の高い建物の普及（新築）と、日々のメンテナンスによる維持管理であるが、それ以上に、資産価値≒流通価値（売却）となることから、売却時に適正な評価ができるような中古住宅流通市場の整備が必須の課題となる。

課題は、建物の価値が適正に評価されていないところにある。新築時から売却に至るまでの間、書類などが保管され、日常のメンテナンスなどの建物管理が適切に行われていれば、適正な評価を得られるようになる。住生活基本法では、これを“家歴書”の整備として行うように推進する予定である。

今後新築される建物に関しては家歴書の整備による適切な評価を得られるようになるが、現在すでに存在している建物に対して適切な評価を得られるようにする取り組みが必要であり、それが“ホームインスペクション”である。

ホームインスペクションは、売却を前提とせず、建物の状態を知るための診断としても利用できるが、それ以上に、住まいの売却時に建物を適正に評価されるため（→建物評価を売却価格に反映させるため）に利用されるケースが多

くなると思われる。

しかし、現状では、住まいに限らず情報公開を求める現在の消費者動向、意識により、買い手側の希望として実施されるケースが多いが、そもそもホームインスペクションは、不動産の情報公開であるから売り手の理解と協力がなければ始まらない。

不動産売却を取り扱う不動産業界側の理解も乏しく、さらに売主自身も建物の評価減に繋がる恐れを感じて尻込みしてしまう傾向が強いため、普及は限定的だ。

買い手側の意向は決してあら探しをしたいものではない。どのような状態にあるのか、今後どの程度の費用とメンテナンスが必要となり、その結果、残存期間はどのくらいか、という事実をありのままに知りたいだけである。例えメンテナンスが必要となる点があったとしても、きちんとホームインスペクションを受け、事実をありのままに伝えてくれる方が、先を見通せる安心感となって、価格としても高く評価される。※ホームインスペクションの費用が上乗せされても問題ない。

近年の企業不祥事を見ても、不祥事をごまかしたり隠したりすることに対して厳しい評価がくだり、ありのまま事実を速やかに公表したところは大きなダメージは受けていない。

中古住宅を売却するのは一般の方が多く、商品という感覚にはなりづらいのは理解するが、購入者の心理としては商品の購入と同じく、購入する物を包み隠さず表記してもらいたいと願うのは当然である。これは土地でも同じ。

不動産を取り扱うものとしては、良いことでも悪いことでも事実をありのままに伝えたい。買い手側（不動産業者含む）としては、何十もある購入候補地すべてに調査をすることは物理的にも費用的にも無理である。売り出される前にきちんと点検、調査のうえ、情報を広く深く公開され、買い手側が事実をありのままに受け入れ選択と判断をするというものになる。

これは売り手側にも決して不利益になるものではない。なぜなら質の高い住宅とまめな手入れという努力が報われ、不動産が適正に評価されるから。

「よっしーの住宅購入アドバイザー日記」

・中を見ずとも

先日ある不動産業者へ訪問した際、ご婦人が来店し社長と何やら込み入った話をしている。

訪問の用事は書類一枚渡すだけですが、まずはその話が終わらないと帰りに帰れない。

話の大筋とすると、今住んでいる自宅を売却し、土地を購入後に戸建を新築したいらしい。そしてある程度、目星がつき購入するにあたり値引きが出来ないか？と交渉の真っ最中のようだ。

ご婦人は見たところ 50 歳代半ば、預貯金と売却資金で何とかやりくりしたい様子。

購入予定の土地と建物の希望を盛り込むとやや予算から出っ張る様子。

土地価格を値引きするか？建物金額を値引きするか？買う人にとっては、大きな買い物の際、周囲が見えなくなるものかもしれませんが、もう少し冷静になってほしいと思います。

このご婦人、何とか安くしたいという気持ちと『よし！分かった。もうその価格でいいよ』的な回答が欲しくて一生懸命過ぎたのか他のことが考えられないようです。

・成功報酬

あれもして、これもして、でも結局まとまらない。収入はゼロ。。。成功報酬だから仕方がない。

こんな感じに割り切っていました、あんまり何度も続くと我慢の限界を超えます。

どこまで業務を遂行したかなんて、それぞれのニュアンスで異なるので『俺はこんなにやったんだ』なんて騒いでも、費用請求された方はただサギ師に捕まっただけの認識しかないでしょう。

しかし、それに味を占めて都合良く物を頼むひともいる。『買いそうな素振り』を見せて、良いところ取りでハイ！さよなら！！と突然体をかわすようなこともある。

上手に立ち振る舞ったくらいに思っているかもしれないが、相手にしてみたら相当な恨みを持っていることもある。

しかし、そこは仕事として割り切るが、同じようなことをされたらどんな思いをするものなのでしょうか？

その後、売却する予定の自宅の件になると、『えっ！？ウチ見るの？見なくちゃダメ？だって古いし、汚れてるし、散らかってるから』とあまりお見せしたくないみたい。

そこで一言。『不動産屋なら中を見なくても金額分かるでしょう』

この話がまとまる内容かどうかは知りませんが、この一言で資金計画が合わず計画は頓挫してしまうでしょうね。

都合が良いというか自分勝手というか、お付き合いするには少々根気が必要な気がします。

中を見ないで査定。

- ・後になって金額が変動する恐れのある価格。
- ・建物の評価を見込まない価格。

大体ふたつの内、どちらかでしょう。

営業マンが甘いということだけでは済まされないと思う。あえて一歩下がった立場で話をしているのに、そこにつけ込む根性は許せない。

何もせずただお金をくれるなら、間違いなくそのひとは神様のような存在かもしれないが、それに見合った物（サービス）を提供し、対価として報酬として受け取る。

こんな業界だから見切りで始めると、悪意をもった不動産業者はロクなことを考えないので様々な調整や法整備が必要であるが、ある一定の業務を行った場合の報酬や着手金制度があっても良いと思う。

そうでもしないと、不動産探しが趣味のひとや土壇場で躊躇してしまうようなひとが減らない。

これは私個人が効率良く業務を行い、儲けを増やすだけを考えて訳ではなく、実際の顧客自身の労力や不動産流通の公正化を図ることも考慮した考えです。

「くらしと生活情報」

・イオンのネットスーパー★

生協をやめてしばらくたちます、ゆなです。

生協はビールなど重いものを注文するにはよかったのですが、注文して到着するまでに時間がかかるので何を注文したか忘れて二重に買い物してしまったり、あまり注文するものがなくても何か注文しなくちゃというプレッシャー。

毎回送料とカタログ料金がかかるのでやめてしまったのですが。

最近、気になってるのが友達の間でも話題なイオンのネットスーパー。

ネットで選んで15:00までの注文ならその日にお届け、しかも最短3時間で！

例えば、朝の9時に申し込んでお昼には来てしまいます。

ただ今キャンペーン中で5月31日(日)15:00時注文分までは、通常5,000円(税込)以上で配達送料無料のところをなんと3,000円以上で配達送料無料で。

でも、配達料金を見ていると・・・

なんと105円。

これなら送料かかってもいいかなって金額ですよ。私もさっそく注文してみようっと。

みなさんいかがですか？お近くにイオンがある方にはお勧めです♪

・POLKU ポルク

こんにちは。幼児向け駅前留学みたいな？あおいです。

東松戸の駅前にそびえる「アルフレンテ」の中に、おっしゃれーな看板のテナントを見つけました。

POLKU, INTERNATIONAL, SCHOOL と。

家に帰って調べたところ、どうやら子どもを対象とした英会話スクールのようなのです。

無認可ではあるけれど、保育園としても利用できるみたい。(9じ～17じ)

本格的に英語を身につかせつつ預かってもらえるのは画期的なような。

私個人的にはけっこうお値段が高いなあ・・・と感じますが、みなさんはいかがでしょう？

富裕層にターゲットを絞った設定なのでしょうか。(我が家のような貧乏な家のこどもはお断りってゆーかなんてゆーか)

だいたい、ポルクのホームページってあちこち英語で記載されていて、生粋のジャパニーズ(つまり日本語しか話せない)だとひじょうにわかりにくいんですけどおー。Σ(ノ▽`●)

とにかく、英語教育にご興味があれば、どうぞ。駅前なので電車通園もしやすいし、アルフレンテは駐車場も完備されていますから便利。

あちこちにあるのかとおもったら、なんとびっくり！東松戸のみのようです。遠くからでも通う価値あり？！

住所：松戸市紙敷602(東松戸駅前)

電話：047-704-8623

『あともがき』

ご無沙汰してしまいました。申し訳ございません。前回、前々回と、読みやすい紙面へと模索してリニューアル致しましたが、早々に再リニューアルです。

カラフルで画像も多い華やかなデザインは、私のカラーに合っていないようです。文章だけで味気ないですが、そぼくな味わいでおつきあい下さい。

住宅業界は、今年も厳しい状況におかれております。特にひどかったのは、富士ハウスやアーバンエステートの倒産による被害でしょうか。

住宅かし保険で完成後の保全是できるようになりましたが、契約後完成前の間をどう保全するかが、今後の課題として残っております。(しばた)

(発行)株式会社プレシーク www.preseek.jp