リスク管理

住宅購入

〝時間と労力〟惜しまず

耐震偽装事件の発覚から一年。住宅購入に大きなリスクが伴うということが、広く認識されるようになった。人生最大の買い物である住宅が一瞬にして価値を失い、住むところがなくなり、35年間のローンだけが残る…。個人にとってこれ以上大きなリスクはない。これを適切に捉え、管理しなければ人生の計画は大きく狂ってしまう。

◇

このようなリスクは決して特殊なものではない。昨年末には国土交通省が、過去5年間に建設されたマンションの7%が強度不足とのサンプリング調査結果を発表した。戸建住宅の欠陥の話は、何年も前からメディアを賑わしている。住宅購入者は誰しもこのような事件に巻き込まれる恐れがある。

もうひとつ重要なのは、行政の許可は安心の担保ではないということだ。自治体や確認検査機関は偽装を見抜けなかったが、これは業界を知る人にとっては何ら不思議なことではない。この制度は設計者・施工者の性善説を前提にしているからだ。

さらに、法規制に適合しているものが全て安心とも言えない。ホルムアルデヒドやアスベストなど、健康被害が露見してから遅まきに規制・対策が行われた問題は、耐震偽装以前にもいくつもある。世界保健機関(WHO)の下部機関が「発がんの可能性あり」と指摘する送電線やIH調理器の電磁波に対しては、我が国では未だ何ら規制がされていない。日本の行政は顕在化した問題を後追いすることで手一杯で、「疑わしきは規制する」予防的措置まで手が及んでいない。

04年に登場した住宅性能表示制度の実効性も疑わしい。数カ月から1年以上に渡る工事の品質をわずか2~4回の現場検査で確認できるとは考えにくい。

このような状況下で我々はどのようにリスクを回避すればよいのだろうか。行政・法規制とも頼れないならば、対策は購入者が賢くなるか、専門知識を持った人を味方にするかしかない。

わずか1~2カ月の検討で住宅を購入する消費者は珍しくない。何社かの住宅メーカーや不動産業者の営業マンの説明を聞いただけで簡単に〝分かったつもり〟になる消費者も多い。これは危険だ。

リスクの大きさに鑑みれば、住宅購入者はじっくり時間と労力をかけて勉強することを厭うべきではない。幸い書店に行けば、参考になる本は簡単に入手できる。また、販売業者・建設会社と利害関係のない設計士に依頼して、図面・建物を購入前にチェックしてもらうこともできる。

自信のない業者はこのような姿勢を持つ消費者を深追いしないから、自ずとリスクは小さくなっていく。現在の我が国で住宅購入にかかるリスクを最小化する方法として、これ以上のものはない。(日本総合研究所)

住宅購入時に最低限すべきこと

- □分譲住宅の場合、ショールームだけでなく現地を訪れる。周辺の様子を知るためには色々な時間帯に行くと良い
- □住宅の選び方についての本・インターネットで情報収集する
- □購入を検討している物件について専門家に意見を求める
- □当該企業の過去の顧客の声を聞く(インターネット利用/訪問など)
- □できるだけ多くの建築現場を見ることで、見る目を養う
- □検討対象企業の現場は、数多く見学する(できれば抜き打ちで)
- □不動産会社・建設会社の経営状態を確認する
- □戸建住宅の場合は、建築中の自宅は頻繁に訪れ、不明点は遠慮なく問いただす

リスクマネジメント ABC

研究事業本部 坂本 謙太郎(主任研究員)