

短期連載：木造住宅劣化対策の決め手は防腐・防蟻対策——IV

劣化対策に実を入れるインフラは インスペクションと保険

浅葉 健介 ◎ 一般社団法人日本ホウ酸処理協会理事

平成25年に既存住宅インスペクションガイドラインが策定され、平成26年に長期優良住宅化リフォーム推進事業が実施された。平成27年には、既存住宅長期優良住宅基準告示が予定されるなど、重点政策が既存住宅へと移行する中で、既存住宅の劣化対策の重要度も増してきている。しかし、建築年代別の工法の違いや、経年劣化の個性性などもあり、既存住宅の劣化対策は一概にはいかない。連載最終回は、既存住宅の劣化対策のあり方について展望する。

インスペクター+腐朽蟻害検査専門家

千差万別な状態にある既存住宅は、インスペクションによる現況確認から始まる。現在、インスペクションは、法律に基づく公的な検査から、団体の自主検査まで多種種類の検査制度が登場している。劣化対策に関連する主だった検査制度は、次のとおりである。

- ①公的検査：既存住宅性能評価員（住宅性能表示・評価協会）、既存住宅現況検査技術者（住宅瑕疵担保責任保険協会）、耐震診断・耐震改修技術者（日本建築防災協会）
- ②自主検査：蟻害・腐朽検査員（日本しろあり対策協会）、木材劣化診断士（日本木材保存協会）

既存住宅のインスペクションは、新築検査とは位相が異なっている。公的検査の検査員である建築士有資格者が、既存検査の技術体系をマスターし、十全に活躍するまでには、かなりの時間を要する。また、床下や小屋裏の点検口からの目視検査では、検査精度の実効性に疑問が残る。そこで、特定現況検査（防腐・防蟻）については、外部専門家などの活用が最適解となってくる（写①～⑥）。

先例として、住宅性能表示・評価協会と日本しろあり対策協会の取組みでは、既存住宅性能評価員と蟻

害・腐朽検査員のペアで検査にあたり、実効性を上げている。さらに現在、任意検査の位置づけで止まっている特定現況検査を、標準検査へ格上げすることも必要である。これから普及が本格化するリフォーム瑕疵保険や既存住宅瑕疵保険においても、既存住宅現況検査技術者を補完する特定現況検査の需要は高まってくるのが予想される。

また、中古住宅の概念も大きく変化する。平成25年12月住宅局住宅政策課から発表された「中古住宅に係る評価の改善に係る指針骨子案」は、中古住宅評価の将来像を示すものとなる。同資料から引用する。

『基礎・躯体が性能を維持している（劣化要因が、発生していても補修・修繕・更新により性能の回復が可能である）限り、内外装・設備の補修・修繕・更新により住宅として使用し続けることは可能。したがって、基礎・躯体が使用価値を維持している限りは、基礎・躯体の残存価値と、補修・修繕・更新による価値向上を踏まえた内外装設備の残存価値を合算し、住宅を合算し、住宅の残存価値として評価する（補修・修繕・更新に係る費用は、別途評価が必要）。

一方、基礎・躯体がその性能を維持しなくなった場合、内外装・設備が性能を維持していても住宅としての使用価値は認められない。』

中古流通市場では先進的なユーザーからスケルトンが主体、インフィル従属の評価法を利用しはじめている。古家付き土地としてゼロ評価で捨て置かれている中古住宅の中には、基礎と構造躯体の価値が残された中古も少なからず存在するからだ。中古評価法の改定で劣化対策の意味合いは非常に大きくなる。

蟻害は住宅瑕疵保険免責 シロアリ保険の再構築が急務

住宅瑕疵担保責任保険法人は、国土交通省よりリフ



①特定現況検査（床下）



②特定現況検査（木食い虫による束の被害）



③特定現況検査（水切りの木部に蟻土）



④特定現況検査（床下、基礎パッキンに蟻土付着）



⑤特定現況検査（配管に付着した蟻土）



⑥特定現況検査（水漏れによる腐れ）

フォーム瑕疵保険と、既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売買タイプ、個人間売買タイプ）の商品認可を受け、保険サービス提供を行っている。義務化保険である新築は10年間、任意保険のリフォームと中古住宅は5年間の保険期間が設定されている住宅瑕疵保険では、蟻害腐朽などを免責条項としている。国交省では、保険でカバーされない住宅事故の問題を重視し、住宅瑕疵担保責任保険の提供体制の整備事業を行う者に対する補助事業を実施している。しかし、保険検査技術が確立していない現状などにより、リスクが高く、保険商品の開発は進展していない。現在のところでは、蟻害腐朽のリスクヘッジは、損害保険契約を付保したシロアリ保証制度活用が、最も現実的な選択肢となっている。

シロアリ保証は、防蟻剤の種類や工法によっても異なるが、保証期間は5～15年、保証額は300～500万円が標準的な保証内容となっている。極端に大きな保証額を謳う保証制度もあるが、要注意である。

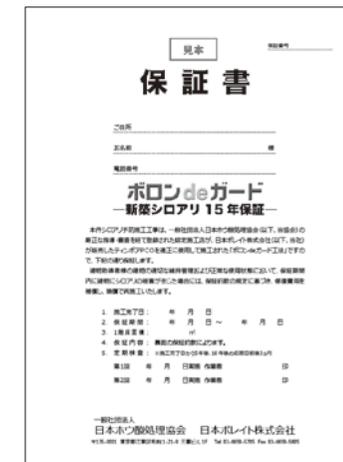


図1 保証書例
一般社団法人日本ホウ酸処理協会

理由としては、過去の悪徳訪問業者などによるシロアリ保険の不正保険請求に懲りた保険会社が、保険引受けを厳格化していることが第一点に挙げられる。次に、保険の主目的は、駆除、予防工事を実施した提供役務範囲に限定される判例が出されていることである。二つの根拠から過大な保証額は、保険契約の裏付けを欠いた自社保証の可能性を推定せざるを得ない。被害を修復するための原状回復費用、予防処理を行った木材の修復費用などが明記されていれば、正当な保証内容と判断できる（図1）。

シロアリ保険をめぐる過去の防除業界の経緯はいたしかたないとしても、保険制度による救済が必要とされている分野がアメリカカンザイシロアリの被害である。無過失であり、偶発的かつ突発的に発生する乾材シロアリ事故は、保険組成要件に当てはまる。劣化対策の課題の一つとしては、シロアリ保険の再構築が急務となっている。（あさば けんすけ）