

業界のみなさまご注目!

3/14ホームインスペクション記念日キャンペーン

JSHI公認ホームインスペクターに挑戦! クイズ



問題 & 正解・解説



3月14日は「**ホームインスペクション（住宅診断）の日**」。
なぜかというと、一般的な住宅を1軒、診断する時間が
平均3.14時間だから。
「日本記念日協会」にも登録されています。

NPO 法人 日本ホームインスペクターズ協会
Japanese Society of Home Inspectors

問 1：以下の製品名称のうち、建築部材・設備に最も関係ないものはどれか。

1. オリロー
2. ラスカット
3. テッペン
4. オトサン

正解：4

【解説】建築部材・設備には選択肢4の名称の製品はいまのところ無い。

「オリロー」は避難用の緩降機の製品のひとつ。また、「ラスカット」はモルタル下地パネル、「テッペン」は棟換気用ガラリの製品のひとつ。

問 2：家具が置かれた住宅において、建物の傾斜確認を目的にレーザーレベルで床を計測する調査方法のうち、最も適当なものはどれか。

1. 各室の中央部を計測する。
2. 出入口の中央部を計測する。
3. 出入口や開口部の際を計測する。
4. 誤差の少ないコンベックスメジャーを使用し、床よりなるべく高い位置で計測する。

正解：3

【解説】家具が置かれた住宅では、計測できる場所が限定されていることがあるが、出入口や開口部の際には柱等があり、建物の傾斜が数値として反映されやすい場所のため、計測に適している。

室内中央は床材自体に撓み（たわみ）が生じていたり、出入口の中央部は敷居などの仕上げ材の仕上げ誤差などが生じていたり、建物の傾斜に関係しない数値が計測されることもある。

なお、コンベックスメジャーは、あまりに高い位置で計測すると、メジャーが斜めになったり反ったりし、数値に誤差が出ることがある。

問 3：住宅の基礎に関する次の記述のうち、最も適当なものはどれか。

1. モルタル塗り仕上げの場合、表面のモルタルが浮いている状況は「劣化」と診断しない。
2. 基礎の配筋において、かぶり厚さが基準より不足する場合、コンクリートの品質管理強度を $3\text{N}/\text{mm}^2$ 割り増しにする。
3. 鉄筋の腐食により発生したひび割れの場合、ひび割れの深さが 15mm に達していたため、「ポップアウト現象」と診断した。
4. 基礎のひび割れを調査する際、敷地内は現在平坦であるが、以前傾斜地だった土地を造成した敷地であったため、不同沈下も考慮して調査した。

正解：4

【解説】基礎のひび割れが2つの方角に見られる場合、地盤の不同沈下による可能性を視野に入れておく。

「あなたもなれる！ホームインスペクターテキスト 第2章第6節 1.基礎」を参照。

テキスト紹介 URL (JSHI ホームページ) : <http://jshi.org/text/index.html>

問 4：ビニル床シート張りに関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

1. 下地コンクリートの仕上りの平坦さは、 3m につき 7mm 以下とした。
2. 継手溶接において、溝の深さはシートの厚さの $2/3$ 程度とした。
3. 洗面所の床の張り付けには、酢酸ビニル樹脂系エマルジョン形接着剤を使用した。
4. シートの張り付けは、室温を 10°C 以上にした状態で行った。

正解：3

【解説】洗面所のように水で濡れる可能性が高い場所には適さない。エポキシ樹脂系接着剤を使用するのが望ましい。

酢酸ビニル樹脂系接着剤は一般に木工ボンドなど水性接着剤が多く、洗面所床下地など湿気の可能性がある場所では、接着剤の再乳化により接着力が低下し、剥がれたり浮いたりする事が考えられる。

問 5：100V コンセント同一回路において、20A 以内で使用できる電気器具の次の組み合わせのうち、最も適当なものはどれか。消費電力は実質使用電力とする。

1. 1kw のドライヤー+1100w の洗濯乾燥機
2. 1200w の電子レンジ+300w の冷蔵庫+800w の炊飯器
3. 400w のコーヒーメーカー+600W のオーブントースター+800w の食器乾燥機
4. 1200w のスチームアイロン+1000w の電気ヒーター

正解：3

【解説】 $1\text{ A (電流)} = 1\text{ W (仕事量)} \div 1\text{ V (電圧)}$ となる。

選択肢 3 の電気器具の消費電力を合計は $400+600+800=1800\text{w}$ 。

上記数式に選択肢 3 の数値をあてはめると $A=1800/100$ 、つまり 18A となり 20A よりも下回るため、使用できる。

問 6：木造住宅で使われるせっこうボードに関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。せっこうボードは、強度を高めていない標準的な製品とする。

1. 在来軸組工法の建物で、建築基準法関係告示に従い壁量を計算する場合、せっこうボードを耐力壁とした際の壁倍率は 0.9 倍を超えることはない。
2. 枠組壁工法の建物で、建築基準法関係告示に従い壁量を計算する場合、せっこうボードを耐力壁とした際の壁倍率は 1.0 倍である。
3. 準耐火建築物の住宅において、準耐火構造の基準を満たすには、間仕切壁の両面に厚さが 15 mm 以上のせっこうボードを張る方法がある。
4. 準耐火建築物の住宅において、準耐火構造の基準を満たすには、間仕切壁の両面に厚さが 12 mm 以上のせっこうボードを張り、さらにその上に厚さが 9 mm 以上のせっこうボードを張る方法がある。

正解：1

【解説】壁倍率を 1.0 にすることができる材料や工法もある。

問7：住宅に関する法律に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

1. 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」においては、新築時に建設性能評価書が交付された住宅を、個人から中古で購入した人も、個人売主とのトラブル相談で「住宅紛争処理機関」を利用できる。
2. 2003年施行の建築基準法改正により、住宅においてはシックハウス対策として、クロルピリホスの使用禁止やホルムアルデヒド発散量が多い建材の使用面積規制がかかるようになった。
3. 「住宅瑕疵担保履行法」では、新築住宅を販売する不動産会社は、法務局等に保証金を供託するか、瑕疵保険への加入が義務付けられた。
4. 「住宅瑕疵担保履行法」に基づく個人間売買中古住宅の瑕疵保険では、被保険者となる住宅の検査を行った会社が倒産した場合には、引渡しを受けた買主は雨漏りなどの補修費用を保険法人に直接請求できる。

正解：1

【解説】新築時に建設性能評価書が交付された住宅では、新築時の買主しか住宅紛争処理機関は利用できない。

当該住宅で新たに、既存住宅の建設性能評価書を取得していれば、設問のように中古で購入した人も住宅貧相処理機関を利用できる。

問 8：不動産取引時に JSHI 公認ホームインスペクターが実施するホームインスペクションに関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

1. JSHI 公認ホームインスペクターである不動産仲介業者が買主に対し、仲介業務の一環としてホームインスペクションを実施した。
2. JSHI 公認ホームインスペクターである不動産仲介業者が売主に対し、仲介業務の一環としてホームインスペクションを実施した。
3. JSHI 公認ホームインスペクターである不動産仲介業者が買主に対し、仲介業務の一環としてホームインスペクションを実施した際、宅地建物取引業法第 35 条の書面において、その旨を説明した。
4. JSHI 公認ホームインスペクターは、第三者（取引に直接関係していない）ではない立場でホームインスペクションを行う場合には、依頼者に対し、その旨を口頭で説明すれば足りる。

正解：4

【解説】「JSHI 公認ホームインスペクター倫理行動規定 第 3 条（中立性の堅持）の 5」に、JSHI 公認ホームインスペクターは第三者の立場でないホームインスペクションを行う場合に、その旨を依頼者に対して書面によって説明を行い、依頼者から記名・押印した書類を受領しなくてはならないことを規定している。

参照 URL (JSHI ホームページ): <http://www.jshi.org/about/guideline.php>

問 9：不動産売買契約における購入検討者・買主の権利に関する次の記述のうち、最も適当なものはどれか。

1. 物件見学後、購入の意志を示す「買い付け証明書」を出したが、その後に行ったホームインスペクションの結果、大きな不具合が発見された。この場合、購入検討者は金銭の支払いをせずに契約を見合わせるができる。
2. 不動産売買契約後、引渡し前にホームインスペクションを行った結果、省エネ性能に課題があることが判明したため契約解除を申し入れた。この場合、買主は手付金を返還してもらう「白紙解約」ができる。
3. 売主の瑕疵担保責任の免責を条件として中古住宅の引渡しを受けた場合でも、入居後にホームインスペクションを行い瑕疵が発見されれば、買主は売主に瑕疵担保責任を追及できる。
4. 2ヶ月間の瑕疵担保責任条項を附して契約した住宅において、契約前から知っていた雨漏りについても引き渡し後2ヶ月以内なら買主は売主に責任を追及できる。

正解：1

【解説】売買契約前であれば、理由に関わらず購入意思を撤回しても、金銭的なペナルティは発生しない。

問 10：住宅借入金等特別控除等（住宅ローン控除）に関する次の記述のうち、最も適当なものはどれか。

1. 築後 25 年以内に取得した耐火建築物以外の建物は、一定の要件を満たせば住宅借入金等特別控除等の適用を受ける事ができる。
2. 築後 30 年以内に取得した耐火建築物は、一定の要件を満たせば住宅借入金等特別控除等の適用を受ける事ができる。
3. 新耐震基準を満たすことの証明書（耐震基準適合証明書）を取得する場合には、売主による申請でなければならない。
4. 新耐震基準を満たすことの証明書（耐震基準適合証明書）を取得する場合には、買主による申請でなければならない。

正解：3

【解説】耐震基準適合証明書の申請者は、原則として売主でなくてはならない。

参照 URL（日本建築士事務所協会連合会）

<http://www.njr.or.jp/m01/05/050418/index.html>