

Home Inspectors JAPAN

ホームインスペクターズ ジャパン

- ホームインスペクションが日本経済・雇用を救う
- 特集【不動産取引市場におけるホームインスペクション】
- 不動産取引の知識
- オートレーザを使用した床・壁の傾斜計測について
- お知らせ 「試験合格発表」「支部活動スタート」「ロゴ規定を変更」
「更新講習実施」「議事録公開中」「理事・委員会への参加募集」など
- DVD発売中のお知らせ



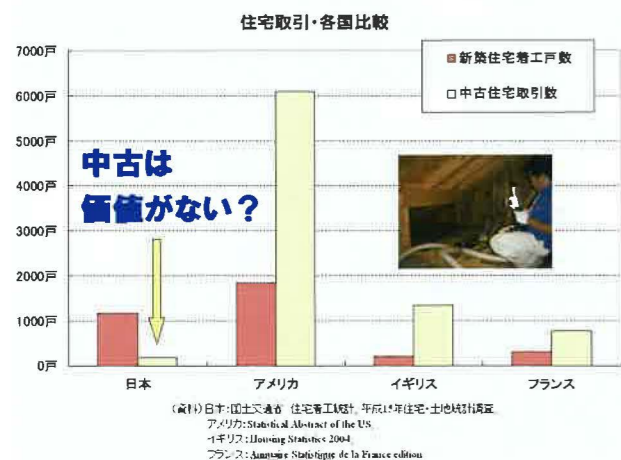
ホームインスペクションが日本経済・雇用を救う

2012年は「ホームインスペクション元年」でした。国が「インスペクションの推進」をうたいはじめ、多くの事業者がインスペクションや中古住宅・リフォーム市場に参入し、特にインスペクションについては「バブル」といっても過言ではないほど氾濫した感があります。

こうした状況を受けて、昨年12月から「既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会」(国交省)がスタート、3月にはガイドラインがまとめられます。インスペクションを行う事業者の資質や診断・検査項目のあり方について整理し、消費者にわかりやすく提示することが狙いです。あくまでガイドラインですので強制力・順守義務などはありませんが、国が一定の指針を示すことで社会のインスペクションに対する認知・理解が進むことでしょう。本検討会の資料として、当協会がヒアリングを受けているほか、私も委員として参画しておりますので、より良いガイドラインができるよう尽力したいと思います。

●中古住宅にどうやって価値をつけるか

これまで我が国の建物は、新築を買ったそばから価値ゼロに向かってまっくらといった状態でした。つまり「価値貯蔵機能」を備えてこなかったわけです。この状況を打開するために必要な機能の一つが「ホームインスペクション(住宅診断)」です。



価値が落ちない、落ちづらい住宅市場ができたら、住宅購入は家計にとってまさに「貯蓄」。所有者は、これを原資に住み替えも容易になります。数千万で買った建てた住宅の価値が全く評価されないために、住み替えたいのに住み替えられないという、多くの住宅所有者が抱えるジレンマから開放され、住宅を購入することがまさに資産形成になるのです。各政党のマニフェストに散見される「リバースモーゲージ」も絵餅に終わらず活用でき、一生をかけて住宅資産を使い切ることも可能です。このことが内需経済に与える影響は絶大でしょう。

ところで「築年数の経過によって一律に価値が下がっていくのではなく、建物の質や劣化度合いに応じて、公平に価格差をつける。例えば築30年の建物であっても、品質が良く点検やメンテナンスが行われてコンディションが良ければ、それなりの評価をしよう」といったことについては、これまで何度も議論され、また多くの事業者がチャレンジしてきましたが、実態としては現在のところあまりうまくいっていません。

適正に評価すれば良いのだから、不動産仲介の担当者が査定をする際のマニュアルを見直し、建物のコンディションを把握した上で査定を行う仕組みにすればよいのかという、ことはそう単純ではありません。建物进行评估するのはとにかくにも「購入者」です。購入者がその価値を認めてくれなければ決してその評価額で買ってくれることはないのですからあたり前です。そしてその購入者は多くの場合「住宅ローン」を組めますが、この「住宅ローンの評価」を見直すのが決定打となります。

具体的には、コンディションの良い中古住宅には、金利の低い、あるいは期間の長い住宅ローンを貸すようにするのです。購入者は、新築や賃貸と比較して、その割安感や買いやすさを踏まえながら中古住宅の購入を決定します。新築と比べて

買いやすいから、あるいは賃貸より有利だと思うから、中古の価格が維持・評価される方向に働くのです。このときには、金融機関の担保評価(アプライザル)としてのインスペクションが必要になります。購入者にとってはより有利に中古住宅を購入する流れができ、こうした市場動向を受けて不動産仲介の担当者は、建物の質に応じた査定を行う。こうした流れでだんだんと建物の価値がついてくるということになります。つまり、買い手が購入時の判断とするインスペクションと、金融機関が融資の担保評価の根拠とするインスペクションと、2通りの機能が必要になります。

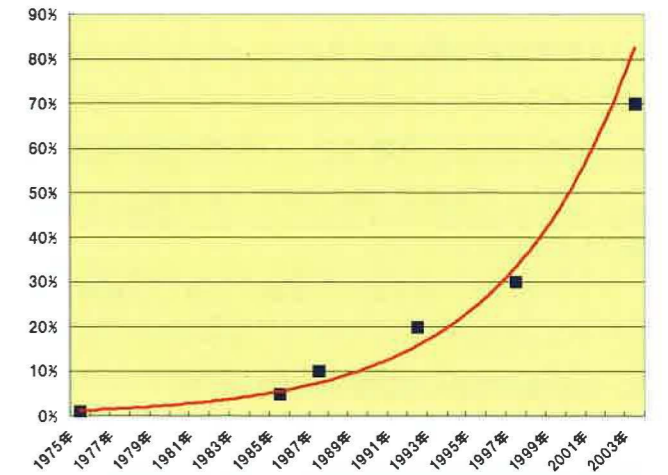
●内需経済・雇用を救う「ホームインスペクション」

また新築販売時の売上げや利益は業界側(販売側)のものですが、中古住宅の評価は一個人の資産として計上されます。建物の価値が落ちる現在の状況下では、中長期的に見れば住宅所有者は消費を抑えること、家計内債務超過に陥っているケースが多いことなどが分かっています。実は短期的に内需を喚起する住宅投資も、長期的に見れば内需を痛めていたというわけです。

さらに、土地そのものへの投資は、当初の開発以降はほぼ投資を生みませんが、建物の場合、修繕やリフォームへの投資は断続的に行われます。リフォーム市場規模は6.1兆円(2011年 矢野経済研究所)です、倍増させることは十分に可能。我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は27.2%と他先進国の半分程度に過ぎません。

新築住宅市場は縮小し、中古住宅市場が活性化すれば、新築建設に携わる者の雇用は減少するものの、リフォーム市場や不動産仲介市場で新規雇用も生み出します。他にも例えば、取引の仕組み整備でエスクロー機能を担う人材が大量に必要です。他国に比して大幅に遅れている不動産取引の仕

アメリカにおけるホームインスペクション普及率の推移 (カリフォルニア州の場合/指数近似曲線)



組み整備が行われれば不動産営業は営業・コンサルティングに徹することができ、女性や高齢者で一定の能力を有する者も就労しやすくなります。そして、年間100件程度のインスペクションを行うホームインスペクターが将来、26万人以上の雇用が見込まれると私は試算しています。



理事長長崎 隆 (ながしま・おさむ)

中古住宅の取引においては事前の住宅診断が必要とされる社会を目指して

「不動産取引市場におけるホームインスペクション」はどうあるべきか？をテーマに、日本ホームインスペクターズ協会理事長の長嶋 修が、「不動産流通市場活性化フォーラム」の委員と一緒に務めた不動産鑑定士の服部 毅さんと意見を交わした。

アメリカの中古住宅の取引実情にも詳しい服部さんは、アメリカ型のインスペクションをモデルにしながらも、日本流の仕組みが必要だと考えている。



司会:同協会理事長/大西倫加、執筆:住宅ジャーナリスト/山本久美子

「不動産流通市場活性化フォーラム」ではインスペクションの重要性に言及

——まず、委員をされた「不動産流通市場活性化フォーラム」でこういったことが話し合われ、それに対してどういった感想を持っているかをお教えてください。

服部:国土交通省では、2020年までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増の20兆円規模にするという「新成長戦略」を掲げています。その一環で、不動産流通市場の活性化を具体的に検討する場として、「不動産流通市場活性化フォーラム」を設置し、11年10月以降7回にわたる討議を重ね、12年6月末にフォーラムの提言をとりまとめました。

私個人としては、各委員がそれぞれ業界の垣根を越えて自由闊達に意見を交わしたので、実効性が伴えば、かなり期待できる提言にまとまったものと思っています。

長嶋:同じ意見ですね。かなりアグレッシブというか、先進的な提言が織り込まれているので、提言の内容がそのまま実行されれば、よい市場に変わっていくと思います。

——提言の中では、ホームインスペクションにかかわることも盛り込まれていますが、その内容を少しご説明ください。

長嶋:取引時点の建物の状況を把握するのがインスペクションですが、現状では様々なインスペクションが存在しています。そこで、インスペクションにはどういった種類があり、どういったメリットがあるかを整理して提示する必要があると感じています。提言のなかで「ガイドライン」を策定することが盛り込まれていますが、インスペクションの定義や注意点などが明確になるという点で期待しています。私自身も「既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会」の委員として参加していますが、昨年末から3回程度の検討会を行い、3月末ごろにはガイドラインを策定する予定となっています。

次に、日本の中古住宅は、建物の評価や診断をしないという前提で担保評価しています。これは、宅建業者も金融機関も同じです。そこで、「建物価値をどう担保評価に結び付けるか」という課題が挙げられています。この点は、服部さんがお詳しいと思いますが…。

服部:フォーラムの提言では「不動産価格の透明性の向上」が盛り込まれ、建物評価手法の見直しや査定への反映などが挙げられています。これは鑑定評価基準にかかわる分野ですね。

私は直接かかわっていませんが、土地・建設産業局企画課の鑑定評価指導室が中心となって、「建物評価の精緻化」を進めています。そのひとつに中古住宅の建物評価も入っています。これには、日本の不動産の評価が土地本位になっていますが、欧米のように収益還元法的な見方、つまり土地の上に何が載っているのか、それによってどういった利用価値が生じるのかに着目して建物の価値のとらえ方を精緻にしていかなければ、きちんとした不動産評価ができないという背景があると思います。

長嶋:住宅に限って言うと、建物の価値は20年~30年でゼロになってしまう、という前提を崩す考え方だと思うのですが、欧米ではどういった建物評価をしているのでしょうか？

アメリカでは事前に建物調査をしない中古住宅の売買はありえない

服部:アメリカの場合は、特に売買の市場では、耐用年数という考え方がありませんし、築年数も気にしません。取引の場では、インスペクターの方が建物をチェックして、「使える」「使えませんが継続利用に注意が必要」「取り換える必要がある」など大まかに3段階に分けてレポートをします。それに基づいて、買い手が納得して売買するという形になっています。

買い主にとっては、この先何年持つかというより、今どういう状況かが重要なのです。買い主は自分でホームセンターなどの材料を使って補修したり、専門業者に直してもらったりして、大切に使うことで資産価値を上げようと考えます。

長嶋:州によって違いがあると思いますが、インスペクションが行われるタイミングなどはどうなっているのでしょうか？

服部:私が視察にいったのはカリフォルニア州ですが、売り主と買い主が総論としていくらで売買するかが決まった段階、売買契約前の段階で、買い主側のインスペクションが入ります。インスペクターによる建物調査の結果に想定していなかったものがあれば、売買価格の調整もあります。その上で、契約ということになるのですが、アメリカでは住宅物件の売買にあたっては、契約書の中に、「買い主が購入する物件の物的状況は売り主あるいは売り主側ブローカーのいずれも保証するものではなく、このため専門知識を有するもの(インスペクター)による住宅診断を行い、その調査報告書を受け取るべきである」と記載されています。義務ではないですが、事実上の示唆だと思います。ですから、私が知る限りではインスペクションが入らない中古住宅の売買はないといっていいでしょう。

一方、私の分野である不動産鑑定については、売買についてのmust性はありません。ローンを借りる際に融資を行う金融機関から鑑定評価を取るよう買い主に示唆をすることはありますが、全額自己資金で購入する場合は全く不要です。しかし、インスペクションについては、全額自己資金であっても建物の状態が売買価格を決める肝になるので、取らないということはありません。

——インスペクターの責任が重くなりますが、インスペクターによる見落としなどについてはどういった対応がなされているのでしょうか？

服部:鑑定業者もインスペクターも同じですが、専門家が調査に基づいてレポートするものについては、専門家が調査義務

を尽くしたつもりでも見落としや過ちが発生する可能性は0ではないので、E&O(エラー アンド オMISSIONズ)インシュアランスという保険制度があります。エラー(誤り)=見たけれどジャッジミスをした、オMISSIONズ(省略)=見落としたことに対する保険を専門家がかけていて、事故が発生した場合は保険で補償するわけです。何件くらい起こりうるという過去の事例に応じて、年間の1事故あたりの補償額を設定しているようです。

長嶋:ヒューマンエラーだけでなく、目視できない部分で不具合があっても、補償されるのでしょうか?

服部:丁寧に調査をしても、物理的に調査しきれない部分もあると思います。調査しきれない部分については、保険の適用対象外というより、インスペクターの責任の範囲外なので、補償されないと思います。

不動産鑑定士とインスペクターの連携は適正な評価のために重要

——アメリカでインスペクションは売買価格決定の材料にということでしたが、鑑定評価はどのように活用されているのでしょうか?

服部:買い主が売買価格を決める際には、必ずインスペクションのレポート参考にしますが、売買価格を決めて契約しようというときに、それが適当な額かどうかをチェックするために鑑定評価を求めることがあります。中古住宅の鑑定評価の上でも建物の今の状況を重視するので、鑑定業者も独自に自分の知見などに基づいて建物をチェックします。ただアメリカでは、インスペクターと鑑定業者が連携を取り合うことがないので、建物の価値をどの程度反映できた評価額が出せているのかを疑問に思うことがあります。

そこで、日本の場合は、建物調査のプロであるインスペクターと連携を取り合うことで、きちんと建物の状態を反映した評価額を出すようにすべきだ、とことあるごとに言っています。

——インスペクターと不動産鑑定士の連携が重要ということですが、具体的にどういった連携が考えられるのでしょうか?

長嶋:例えば現在、不動産の鑑定評価を個人や金融機関から依頼されることはあるのでしょうか?

服部:地方であれば地域の金融機関が担保評価をするにあたって、地元の不動産鑑定士に評価書を依頼するということがあるかもしれませんが、相対的に売買に関して、鑑定評価書を取るニーズはほとんどないと言ってよいでしょう。

というのも、日本では売買をする際に売り主や買い主の仲介会社が、これまでの取引事例に基づいて適当な額を提示し、大体の価格水準が把握できるようになっています。また、鑑定評価書のレポートには1週間~10日間かけるケースが多いので、取引の中でそれだけの日数を要すると、タイムロスを生じさせるという問題もあり、時間と費用の面からニーズがないのだと思います。

金融機関の場合も、住宅ローンの保証会社が独自に査定をしていますので、あえて鑑定業者にレポートを取る必要を感じないのだと思います。

長嶋:しかるべき中古住宅は価値が落ちないという仕組みをつくる前提の下で、今後日本の場合、鑑定評価やインスペクションがどういった形で組み込まれるのがよいとお考えですか?

服部:これまでの住宅流通は、土地本位というか建物は20年~25年で価値がなくなるという見方だったので、建物の価値が重

要視されてきませんでした。今後の中古住宅流通の活性化のためには、建物が十分使えるということをまずは認識してもらうとともに、認識されたあかつきには資産性のある建物については価値を付けていくようにしなければなりません。

インスペクションや鑑定評価により、適正な建物価値が認められるようになると、総額としての住宅価格も上がるので、売り主は満足のいく取引ができるようになります。買い主も新築より安く買え、納得いった形で使える建物が利用できるので満足します。第三者のチェックが入るので、金融機関もローンを貸しやすくなります。国もストックが十分活用されるようになるので、すべてが上手く回るようになるはずですよ。

今後は各プレイヤーの役割の組み替えが必要になる

長嶋:服部さんのご提案としては、具体的にどんなスキームになるのでしょうか?

服部:肝は住宅ローンだと思います。まずはインスペクションのレポートがあって、それを買い主だけでなく金融機関も見ることによって、建物の状態について把握ができます。さらに、売買する住宅価格はいくらが適当なのかを鑑定業者がきちんとレポートを出すことによって、この価格ならこの程度まで融資できるという形で、今まで出せなかった融資額を出せるようになります。結果として買い主が買いやすくなるという、お金が回るようになる制度をシステムに組み込めればよいと思います。

長嶋:インスペクションのレポートが添付された鑑定評価レポートを根拠に融資額を決める、と金融庁が必須条件にしてくれるといいんですけどね(笑)。それから、中古住宅の売買に伴って、リフォームをすることが多いと思うのですが、現在はリフォームがなんら住宅価格に反映されていません。ここにも、インスペクションや

鑑定評価による適正な評価が必要だと思うのですが…。

服部:リフォームを投じた後の資産価値の測定がしきれないので、一部の金融機関では、リフォーム前の購入価格×120%というざっくりとした形で評価しているという話を聞きます。有望な市場と見ているからでしょうが、そこにきちんとした根拠を提示できれば、金融機関も安心して融資できることになると思います。

長嶋:私もまったく同じ考え方なんですけど、インスペクションには2種類あると思っています。第一が、買い主側が必要な情報を提供するインスペクションです。長く大切に住んでいけるかといった身近な情報を提供することになりますし、一般の方と接して伝達したり要望を咀嚼したりするので、コミュニケーション能力が必要になります。第二は、金融機関のために必要なインスペクションです。こちらは鑑定業者に提出するだけなので、形式的な評価をすればよく、コミュニケーション能力も必要としません。

服部:たしかに買い主にとっては、これから住む建物がどういった状況なのかの事実を知りたいので、インスペクションはとても重要ですね。金融機関については、融資額を実行するにあたって最悪の回収可能性や将来の担保処分価値も含めた、お手盛りでない第三者が適正に評価した場合の価格の把握が必要なので、鑑定士のレポートが重要になります。

長嶋:この仕組みを導入した場合のインスペクションの費用は、金融機関のためのものも含めて、買い主が負担すればよいと思っていますが、アメリカではどうなっていますか?

服部:アメリカでも、基本的には買い主が負担します。レポートを判断材料として金融機関は融資を実行するわけですが、レポートによって恩恵を受けるのは買い主なので、基本的に買い主

が負担することが多いですね。

長嶋:コストについて問題視する人は多いですが、長い目で見れば、買うときに負担をしても価値の落ちない住宅を手に入れば、売るときにも高く売れるという“行って来い”の関係にあるので、住み替えを促進する前提に立てば問題を感じないはずなのですが…。

服部:日本の場合は、買ってもらうためにコストを抑えるという発想になっているので、ある意味受益者負担や自己責任といった消費者教育も必要かもしれません。自動車であれば、買った後もメンテナンスをして車検もやって、売るときに少しでも高く売れるように掃除もするのにもっと資産になる住宅については、メンテナンスをしようというマインドが薄い気がしますね。

——最後に、インスペクターに望むことなどのメッセージをいただけますか？

服部:中古住宅流通の活性化という観点から言えば、一番ポイントになるのがインスペクションであると確信しています。建物の状態を把握して、その結果に基づいて安心して取引ができる環境を作ることが大切です。そのためには、街のどこにもインスペクターがいるようになるのもっと増えてほしいですね。さらに、日頃長嶋さんがされているように、個人消費者に対して、ここに気をつけたほうがよいですよといった、診断に留まらない情報発信をしていただきたいです。インスペクターがもっと身近な存在になれば、当たり前のようにインスペクションを入れるようになるでしょう。

我々不動産鑑定士も、インスペクターの方々とよりコミュニケーションを取るようにして、価格の査定といったところに反映されるように頑張りたいと思います。

長嶋:ありがとうございました。新築持ち家一辺倒からストック市

場を中心とした住宅市場に軸を置き、中古住宅の価値が落ちづらい状況を作ることが、内需経済とか生活文化にまで影響すると思っています。そのためには、鑑定士の方もそうですが仲介会社やリフォーム工務店といった既存のプレイヤーが、今の役割をこなしながら次の役割も同時に負っていくことが必要で、この5年か10年の間に劇的に変わっていくだろうと思っています。一緒に頑張っていきたいと思います。



中古住宅流通の
活性化のポイントは
インスペクションです
服部 毅
不動産鑑定士



しかるべき中古住宅は
価値が落ちないという
仕組みが必要です
長嶋 修
日本ホームインスペクターズ協会理事長



服部 毅
青山リアルティール・アドバイザーズ
株式会社取締役
不動産鑑定士、宅地建物取引主任者。日本不動産鑑定協会「不動産鑑定業将来ビジョン研究会Aチーム(新ニーズ発掘・産業組織改革)」委員(2010～11年)、国土交通省「不動産流通市場活性化フォーラム」委員(2011年～12年)などを務める。国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」においては、「国内外における中古住宅の流通状況と中古住宅の価格構成要素に関する調査研究業務」についての補助事業を実施し、同検討会で調査結果を報告するなど担当した。

不動産取引の知識



妹尾和江 (せのお かずえ)
リジュネビルド株式会社 代表取締役社長

●“引渡し後のインスペクション”売主の瑕疵担保責任について

Aさんは、この度結婚を機に築後10年の既存住宅を購入しました。媒介業者から「引渡し後、1週間以内に、何か不具合があれば申し出て下さい」といわれ、ホームインスペクターに診断を依頼しました。

インスペクション行ったところ、1000分の6を超える床の傾き、基礎コンクリートの著しいひびわれ、地盤沈下、雨漏りの跡、排水管の漏れ、土台の腐食等が発見されました。Aさんから、「これは、隠れた“瑕疵”ではないですか？」とホームインスペクターは質問を受けました。以下解説です。

《隠れた「瑕疵」とは?》

隠れた瑕疵—すなわち通常の注意義務を払ったにもかかわらず、発見できなかった瑕疵(キズ)のことで、瑕疵とは、売買契約の目的物が通常有すべき品質性能を欠いている状態をいいます。

《瑕疵の種類》

1. 物理的瑕疵

建物については、雨漏り・白アリ・主要構造部分の腐食など。土地については、土壌汚染・地中残置物・地盤沈下などがある状態。

2. 法律的瑕疵

法令等により、取引物件の自由な使用収益が阻害されているような状態。例えばがけ地に関する条例などで建物の配置について制限がある場合など。

3. 心理的瑕疵

取引物件で、過去に自殺・殺人事件・火災・事故などがあり、一般社会通念上、心理的に一般人であれば気にするであろう住み心地の良さを欠く状態。

4. 環境的瑕疵

近隣からの騒音・臭気・振動・日照障害などがあって、快適に暮らせなかったり、近くに反社会的組織の事務所な

どがあり安全な生活が阻害されるような、環境に問題があるような状態。瑕疵を分類すると概ね上記のようになりますが、今回のホームインスペクションに関係するのは、1.の物理的瑕疵といわれる、建物に関することです。

《売主の瑕疵担保責任について》

民法では、瑕疵が発見されたとき、「発見から1年間」、買主は売主に対して「損害賠償」を、契約の目的が達成できないときは、「契約の解除」を請求できる、としています。(民法566条・民法570条)

しかし、引渡しからの期間が1年間となると、売主の負担が大きくなるので、「発見」ではなく「引渡し」後〇ヶ月、と売主の瑕疵担保責任期間を契約で決めるのが最近では通常となっています。

《留意点》

民法570条の規定は「任意規定」なので、当事者間で瑕疵担保責任の全部または一部を免責することはできますが、売主が瑕疵の存在を知っていながら、買主に告知しなかった場合は、いくら免責特約をしても売主は当該瑕疵についてその責任を免れることはできません。(民法572条)



「オートレーザを使用した床・壁の傾斜計測について」

川野武士 (かわの たけし)
株式会社さくら事務所

昨今、インスペクションや住宅診断というワードを聞く機会も増え、実務としてこれから始めようと考えている方もいるのではないのでしょうか。その際、劣化などの調査方法は、協会テキストや住宅性能評価等の書籍から情報を得ることができますが、機器の使用方法については情報が少なく苦勞されていると聞きます。特に瑕疵が存在する可能性の指標となる建物の傾斜については、機器の使い方を理解していないと正確に報告することができません。今回は、その傾斜の計測でオートレーザ※を使用する場合の方法について解説をします。

※「レーザ器」または「レーザー」と呼ぶ方が一般的です。

●必要機器

必要な機器は、水平ライン(水平墨)、鉛直ライン(たて墨)、床ライン(地墨)が投影されるオートレーザとスケールです。スケールは、曲がったり撓むと計測時に支障があるのでスチールやステンレス製が使い勝手が良いです。

●床面の傾斜計測について

【ポイント】

水平ラインから鉛直方向の計測場所までの距離を測定します。この場合、床面に対する垂直方向ではないのでご注意ください。

【手順】

- 1.各計測場所から見える場所にオートレーザを設置します。
- 2.オートレーザから水平ラインを投影します。
- 3.スケールの下端を床計測場所に設置し、下端を軸に左右、手前と奥にスケールを動かします。動きに合わせてスケール上の水平ラインの距離が変わるので、最短の距離になる場所を探します。最短の場所が鉛直方向であり、その時の距離を計測します。
- 4.各計測場所でも3.を繰り返して、得られた各計測値から傾斜の検討をします。

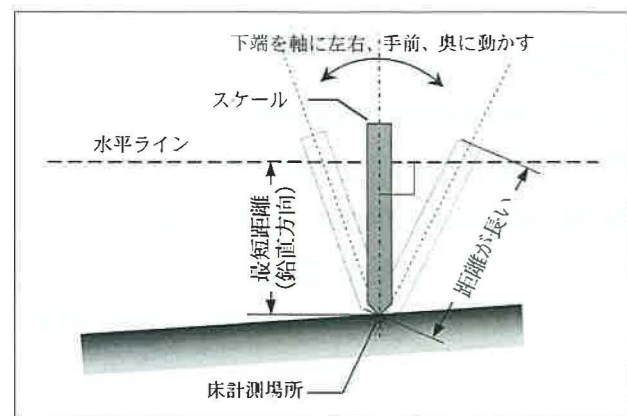


図:スケールの使い方

●壁面の傾斜計測について

【ポイント】

傾斜の計測をしたい壁面とオートレーザの床ラインを平行にした上で、オートレーザの鉛直ラインから水平方向の壁計測場所までの距離を測定します。この場合、壁面と床ラインを平行にできないと正確な計測はできません。また、壁面に対する垂直方向ではないのでご注意ください。

【手順】

- 1.傾斜の計測をしたい壁面に鉛直ラインを投影し、ライン上に2箇所以上の計測する場所を決めます。
- 2.計測する付近で少し外れた場所にオートレーザを設置します。
- 3.オートレーザの床ラインを投影し、傾斜の計測をする壁面と床ラインが平行になるようにオートレーザを回転させて調整します。平行かどうかの確認方法は、床ラインと壁面までの距離を離れた2箇所計測し、同じ距離になっているかを確認します。
- 4.スケールの端部を1.の計測場所に設置し、端部を軸に上下、手前と奥にスケールを動かします。動きに合わせてスケール上の鉛直ラインの距離が変わるので、最短の距離になる場所を探します。最短の場所が水平方向であり、その時の距離を計測します。
- 5.1.で決めた他の計測場所でも4.を繰り返し、得られた各計測値から傾斜の検討をします。

以上です。基本に則り手間の掛かる方法ですが、実際使用しながら使い勝手よく工夫していただくと幸いです。

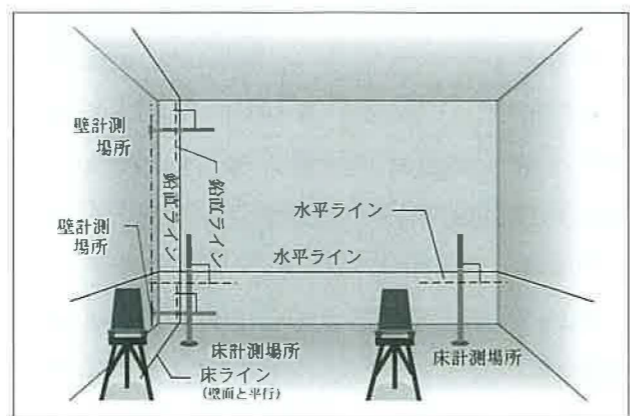


図:床面と壁面の傾斜計測

協会からのお知らせ

●「協会ロゴ使用規定」を改定しました

協会ロゴマークについて「会員以外であっても、理事会の許可があれば使用可能」としました。当協会を応援したい、紹介したいといったニーズに応えることが目的です。



●第4回 公認ホームインスペクター 資格試験合格発表が行われました

試験日: 2012年11月4日
受験者数: 1,021名 合格者数: 261名
合格率: 25.6% 合格点: 36点

●更新講習、インターネット受講をご利用ください

【認定会員】公認ホームインスペクターは、2年に1回「更新講習」を受講する必要があります。受講方法として、「講習会受講」、「インターネット受講」の2つがあります。

2012年11月17日行われた更新講習が会員ページからご覧になれます。

1 「理事長挨拶」(5分)

日本ホームインスペクターズ協会・理事長 長嶋修

2 「知っておきたいマンション管理の基礎知識」(57分)

講師/日本ホームインスペクターズ協会・理事 岡田 伸史

3 「マンション共用部分の劣化事例」(54分)

講師/公認ホームインスペクター 林 郁生

●支部活動がスタートしています

20人以上の参加者を迎え自己紹介やメンバーの体験発表、今後の支部活動について活発な意見を交換が行われました。大森さんからは日頃のインスペクション体験を、理事である妹尾和江さんからは社会貢献について、山内千歌さんからは元教師の経験を生かし「協会大阪が学校教育に寄与できること」など。研修会終了後は懇親会を兼ねた忘年会を。



●理事会議事録を公開しています

会員ページでは、理事会議事録を公開しています。活動をご理解いただくためにもぜひご覧ください

●理事・委員会への参加をお待ちしています

協会では、会員の理事としてのご参画、8つの委員会委員としてのご参画をお待ちしています。詳しくはお問い合わせください。

「理事会」「広報委員会」「マニュアル作成委員会」「システム委員会」「いえかるて委員会」「講習会委員会」「会員ビジネス支援委員会」「倫理調査委員会」「支部ネットワーク委員会」



ホームインスペクター必見! 診断現場を映像解説



ホームインスペクション一連の流れと現場でトラブルになりやすいポイントを収録したDVDが完成・発売されました!

「実践ホームインスペクション 既存一戸建て 入門編」

ホームインスペクション現場での基本的な診断ポイントや流れ、コミュニケーション等を映像でわかりやすく解説した研修ツールとなっています。

依頼者である買主との挨拶から診断終了まで順を追って再現し、売主や仲介業者など利害の異なる関係者全員と円滑なコミュニケーションをとるコツをまとめた本作。

診断時の注意点や基本ツール解説をまとめた付録もつき、これからホームインスペクション事業を検討する方にも、現場の雰囲気作りや進め方といった、基本がひとつとおり理解できる内容となっています。



関係者との挨拶シーンからリアルに再現

実践 ホームインスペクション 既存一戸建て入門編

発売元:日本ホームインスペクターズ協会

価格:会員価格4,800円(税込・送料込) ※認定・一般・賛助会員すべて

会員外価格:29,800円(税込・送料込)

収録時間:18分

収録内容:日本の住宅市場とホームインスペクションの役割について

- Scene 1. 「ファースト・コンタクト」 概略の説明など
- Scene 2. 「調査の説明」 売主も交えた調査内容や流れの説明
- Scene 3. 「調査」 依頼者の疑問への説明と注意ポイント
- Scene 4. 「守秘義務」 依頼者から聞いた話には守秘義務がある
- Scene 5. 「調査終了」

付属資料:「ホームインスペクション流れと注意点」
「ホームインスペクション基本ツール解説」

購入方法:会員の方⇒会員ページ(要ログイン)

⇒<http://www.jshi.org/members/users/login>

会員外の方⇒この用紙をそのまま、FAXでお申込み下さい。

FAX:03-6455-0022



お名前		購入枚数	
ご住所	〒		
メールアドレス			
お電話番号		携帯電話	
備考			

※このFAXをお送りいただきましたら、こちらより申込み確認及び入金のご案内をメールにてご連絡いたします。

NPO法人日本ホームインスペクターズ協会 事務局 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101

送り先⇒FAX.03-6455-0022 TEL.03-5428-3420 info@jshi.org 担当/駒井

発行人 〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101

内閣府認証NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会

●電話 03 (5428) 3420 ●URL <http://www.jshi.org/>