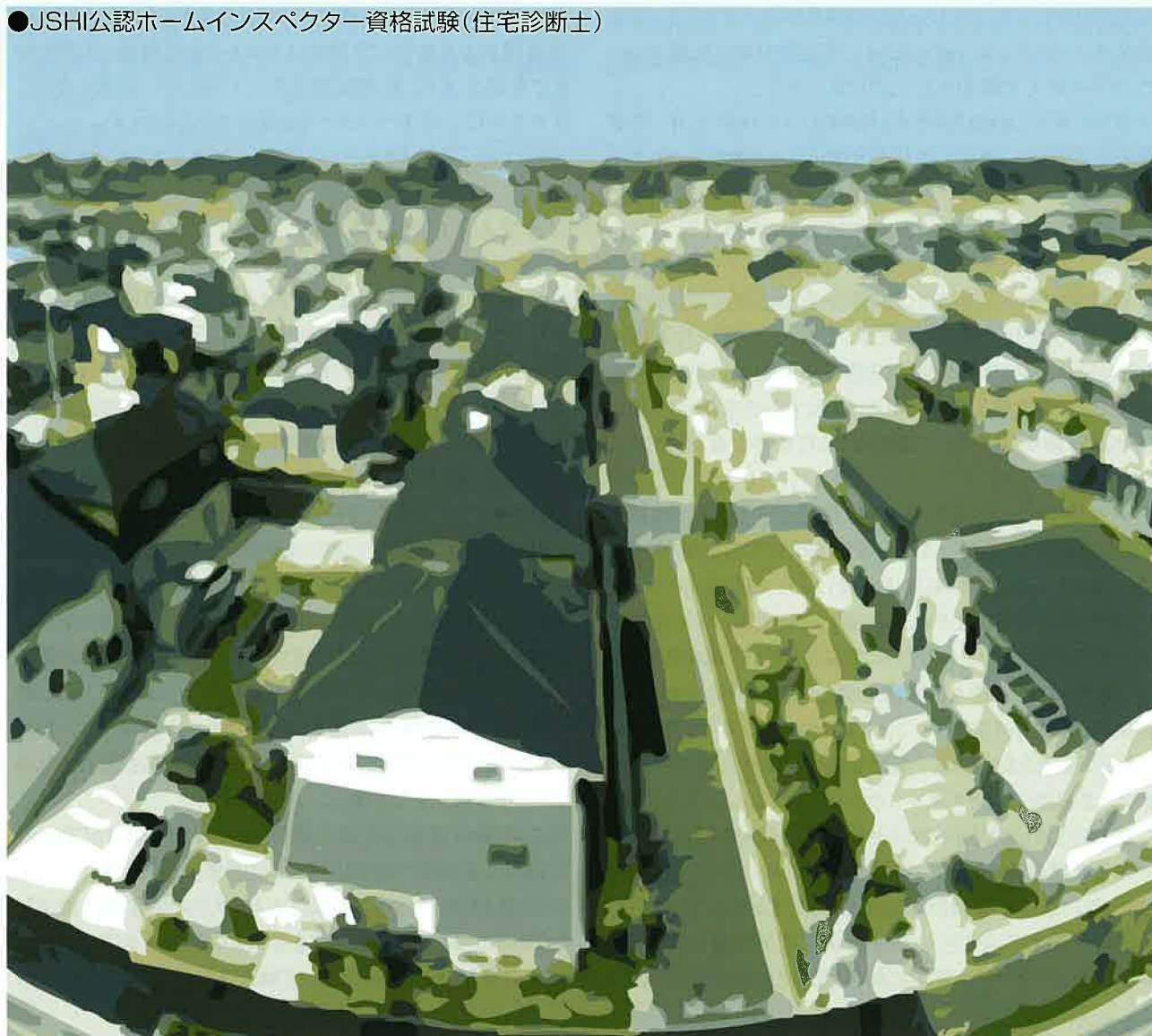


Home Inspectors JAPAN

ホームインスペクターズ ジャパン

- 特集【既存住宅インスペクション・ガイドライン、公表される】
- 既存住宅インスペクション・ガイドライン
- インスペクション現場で大切にしていること
- 不動産取引の知識
- JSHI公認ホームインスペクター資格試験(住宅診断士)



特集【既存住宅インスペクション・ガイドライン、公表される】

インスペクションの共通認識と、消費者への認知を高める第一歩

2013年6月17日、国土交通省から「既存住宅インスペクション・ガイドライン」が公開された。日本インスペクターズ協会理事長の長嶋修も12年12月から、識者や実務者によって構成された検討会に検討委員として協力。ガイドラインが完成した今、長嶋があらためて、その目的、意義、役割などについて、策定の中心となった国土交通省住宅局生産課の伊藤明子課長に伺った。



国土交通省
住宅局住宅生産課 課長
伊藤 明子氏

1984年に京都大学工学部卒業後、建設省入省。建設省都市局、住宅局などを経て2001年に内閣官房都市再生本部事務局。2004年より国土交通省住宅局住宅総合整備課などを経て、2010年に現職。

中古住宅流通の促進を狙い、ガイドラインはあえて基礎的な内容に絞り込み

長嶋修 日本ホームインスペクターズ協会理事長(以下、長嶋):まず、既存住宅インスペクション・ガイドライン策定の目的と意義について、あらためてお聞かせいただけますか?

伊藤明子 国土交通省住宅局住宅生産課課長(以下、伊藤):近年、消費者の中古住宅に対する抵抗感が低くなってきた気がしています。2006年に発表された住生活基本法で住宅がストック時代に入ったと言及したことと、所得の低下傾向も背景にあるのでしょう。いわゆる“住宅すごろく”は郊外の新築持家で上がりではなくなっていますし、そこに至るまでもさまざまな変化が考えられます。そういった状況に対応するためには、やはり中古住宅市場環境を整備して流通を促進することが大切。残念ながら、購入するに当たって、中古住宅は得度が知れず、消費者が未だに不安を感じていることは確かでしょう。

中古住宅は、売り手にとっては住宅という格好で蓄積してきた資産であり、買い手にとっては同条件の新築よりも安価に買える不動産で、本当は売買によって双方にメリットがあります。しかし、今はそれが流通に乗らず滞っている状態ですので、まず、フロー化することに社会的意義がありますね。流通を妨げる様々な障壁を解く手段が必要ですが、その中のひとつがインスペクション。つまり、インスペクションの役目は、流通を促進させ、国民が安心して中古住宅に向き合えるようにすることです。

しかし、これまで“インスペクション”は様々な場面での異なる職能の人が使っていて、定義があまりバラバラでした。先に述べた役目を実現するには、まずここでインスペクションに関わる人たちの共通認識を固めておく必要があると考え、ガイドライン策定に踏み切ったわけです。今回の

ガイドラインの目的と意義はそこにあります。インスペクションは基礎的なものから性能向上リフォームを前提にしたものまで多様ですが、共通認識を形づくりやすく、実践しやすくするためにもっともベースとなる部分をまとめました。

長嶋:では、当ガイドラインのポイントを教えてくださいか。

伊藤:安心して取引するために必要なことを決めるのはもちろんですが、普及できるようなものにするということがポイントです。“日本型”といいますが、日本の商慣行の実態も踏まえています。中古住宅の売買が成熟した諸外国では、売り手が情報開示を徹底し、購入は完璧に買い手責任です。しかし、日本の現状では、売買に関わる短期間で、多大な金銭的、精神的負担をしてまでインスペクションを依頼する可能性は薄いでしょう。だからこそ、今回のガイドラインではインスペクションの普及を第一に考え、一級建築士などの資格など関わる業種の縛りは厳しくしていませんし、リフォームなどの兼業についても想定しています。その代わり、徹底した情報開示や説明責任を果たすことが求められるといった内容を盛り込んだわけです。ただし、公平性の確保の観点からは、リフォーム業と兼業するケースでは、情報開示をしたうえで、無理な勧誘はしないという前提でインスペクションをするように明示するなど、安心な取引がなされることには配慮しています。

長嶋:当協会のルールづくりの際も、やはり同様の配慮を要しました。その辺の落としどころに、非常に共感します。

伊藤:ガイドラインをまとめる際は、バランス感覚が必要でした。普及しないと意味がありませんが、その一方で、消費者に安心感が与えられなくても意味がありませんから。それか

ら、もうひとつのポイントは、現状すでに動いている業務などの中で、やめるべきもの、最低限やるものを見極めることだったと思います。

長嶋:基礎的な内容なので、市場が成熟したり、プレイヤーが育つ3年から5年後には見直しが必要になりますね。

伊藤:今は、このベースをもとにインスペクションのスタートを切ることが目的ですから、先々には見直しがあつていいと思います。今後は、このベースがどのような制度とリンクして生かされていくかが重要ですね。たとえば、検査人が建築士であつて一定の研修を受けるなどの条件を満たした場合は、既存住宅売買瑕疵保険における現場検査を合理化するとか、その検査結果を住宅性能表示のベースに使うといったことなどが考えられるのではないかと考えています。さらに、金融機関のローン付けの根拠にできるという話につながってもいいかもしれません。

長嶋:私が会長を務めるさくら事務所には瑕疵保険、耐震診断もメニューにあるので、提携しているインスペクター全員が建築士の資格保持者です。

一般的なインスペクションと既存住宅瑕疵保険向け検査の一体化も

長嶋:現在、インスペクションを請け負う会社の多くは、売買時などの一般的な建物診断と、瑕疵保険向けの建物検査の双方を行っています。双方の確認項目はほぼ同様にもかかわらず、一戸の住宅であっても当初の建物診断と保険付保のための検査は別日ですし、保険法人との契約も別々。売買時の建物診断と、保険付保の建物検査が1回で終わると、瑕疵保険は普及するのではないのでしょうか。

伊藤:そこはスムーズにつながるようにしたいですね。具体的な制度設計はこれからつめなくてはいいのですが、うまく連携がとれるようにしたいですね。

長嶋:では、現在の仲介の仕組みの中で、消費者がインスペクションを希望した時に、活用しやすくするにはどうしたらよいでしょうか。

伊藤:インスペクションで評価されたもののほうが高く売却できる、といった状況が必要だと思います。特に売り主側がインスペクションを活用するケースですね、高く売却できたほうがありがたいわけですから。一方、買い主については、インスペクションの結果、価値があると分かればローン付けが有利になります。そ

伊藤:インスペクションが他の制度とリンクしていくには、新たにリンクされる制度側が必要とする資格などの条件を付与することにはなると思います。それぞれの制度の持っている性格上、仕方がないことではありますが、できるだけ連携をとることによって、検査人の学習範囲が無暗に広がってしまう、といったことが起きないように留意していく必要があると考えています。

長嶋:国が直接的、間接的に関わるような教育制度は考えていますか?

伊藤:研修というよりは講習会を実施して、各検査人の実績に反映していきたい。ただし、これは、瑕疵担保保険等の具体的な制度との接続がないと成立しにくいでしょう。受講のメリットがわかりにくければ、学習意欲は湧きにくいものですから。講習会は、住宅性能表示や今年度の手掛ける予定の長期優良住宅リフォームの基準などをからめた展開なども想定されます。こういった教育を通して、インスペクションのベースを育てていきたいですね。

のように売買が成立し、価格が上がれば仲介手数料も高くなりますので、仲介業の方々も受け入れやすくなるでしょう。

長嶋:最近、仲介案件で、国交省が策定したガイドラインがあると説明したところ、それまでインスペクションに反対していた仲介業者が一転、利用を決めた事例もありました。

伊藤:多少公的な雰囲気をもたせられたという意味でも、ガイドラインは意義があつたということかもしれませんね。

長嶋:最後に、当協会と会員にメッセージをお願いします。

伊藤:このガイドラインが完成する10年以上も前から、会員の方々がインスペクションに取り組まれてきたことに敬意を表します。国交省も今後、これをベースにさらに諸制度の展開を図る所存ですので、会員の皆さんが今までされてきたことに非常に近いとは思いますが、一層のレベルアップをしていただいで流通促進に結び付くようご協力をお願いします。中古住宅の売り手、買い手、社会にとって三方よしの世界に近づかずです。事業者にとっても、そうですね。一丸となって、目標に向かっていきましょう。

長嶋:本日は、ありがとうございました。

【既存住宅インスペクション・ガイドライン】

1 ガイドライン策定の目的と考え方

1.1 ガイドライン策定の背景・目的

- 中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があることから、消費者は、その品質や性能に不安を感じている。このような中、中古住宅の売買時点の物件の状態を把握できるインスペクションサービスへのニーズが高まっている。
- 一方で、現在民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは、中古住宅の売買時検査のみならず、新築入居時の検査やリフォーム実施時に行うものなど様々である。
- また、目視等を中心として住宅の現況を把握するために行われる現況検査は、最も基礎的なインスペクションであるが、現場で検査等を行う者の技術力や検査基準等は事業者ごとに様々な状況にある。
- このため、本ガイドラインにおいては、中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示すこととする。これにより、事業者による適正な業務実施を通じて、既存住宅インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図ることを目的とする。

1.2 ガイドライン策定に当たった基本的な考え方・趣旨

- 本ガイドラインは、中古住宅売買時に行われるインスペクションに関して、共通認識の形成及びその普及を図ろうとするものであり、その策定に当たっては以下を基本としている。
- 業務内容は、これを実施するためのコストが、利用者にとって一般的に負担可能な程度となること、また、短期間で手続きが進められる中古住宅売買時の流れの中で利用可能なものであること。
- 検査結果が、どの検査事業者が行ったかによらず同様の結果が得られるよう、現時点で得られている知見や一般的に用いられている検査技術等に基づいたものとする。
- 業務内容及び検査事項は、検査事業者が共通して実施することが望ましいと考えられる内容であって、検査事業者のより高度なサービスの提供等市場における競争を制限しようとするものではないこと。
- 今後、新たに得られた知見、非破壊検査技術等の開発やコストの低減等状況の変化を踏まえて、適宜見直しを加えられるものであること。
- 本ガイドラインは、最近の取組事例等も考慮の上、既存住宅インスペクションの適正な業務実施、トラブルの未然防止の観点から、あくまでも現時点において妥当と考えられる一般的な基準等をガイドラインとしてとりまとめている。
- 本ガイドラインの使用を強制するものではなく、個別業務の内容については、契約内容として決定されるべきものである。

2 既存住宅現況検査の適正な実施について

既存住宅現況検査業務の適正な実施を図るため、検査事業者が業務実施に際して共通して取り組むことが望ましいと考えられる事項等を示す。

2.1 既存住宅現況検査の内容

(1) 基本的な考え方

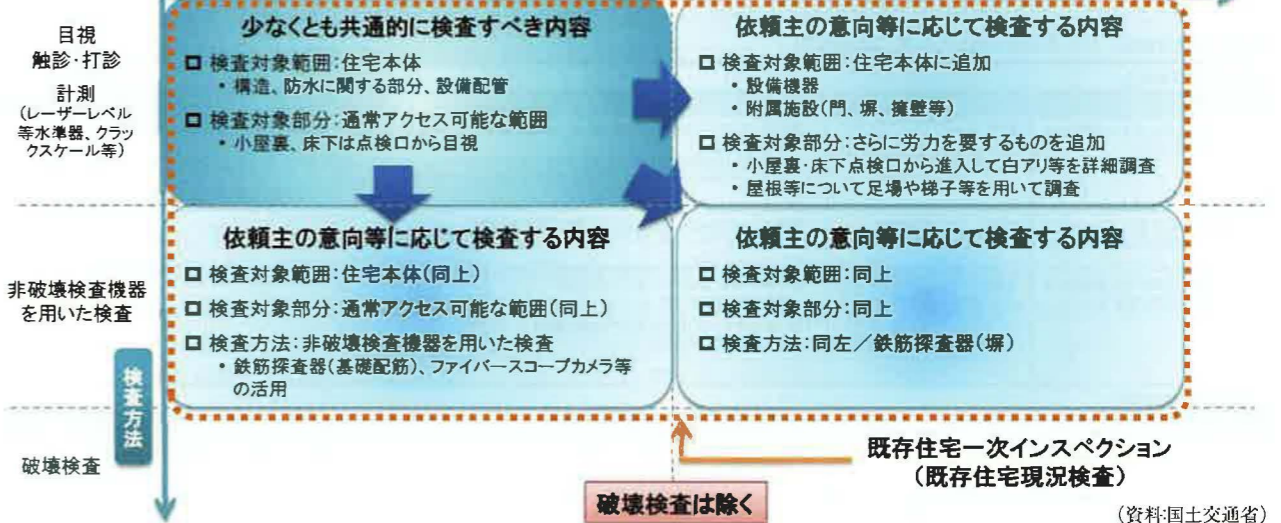
□ 現況検査の内容

- 現況検査の内容は、売買の対象となる住宅について、基礎、外壁等の住宅の部位毎に生じているひび割れ、欠損といった劣化事象及び不具合事象(以下「劣化事象等」という。)の状況を、目視を中心とした非破壊調査により把握し、その調査・検査結果を依頼主に対し報告することである。
- 現況検査には次の内容を含むことを要しない。
 - ①劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無を判定すること
 - ②耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
 - ③現行建築基準関係規定への違反の有無を判定すること
 - ④設計図書との照合を行うこと

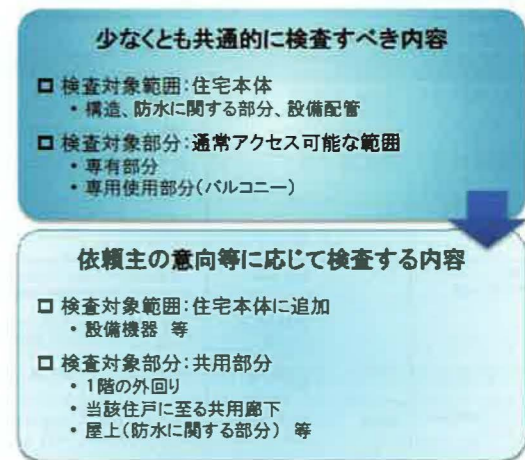
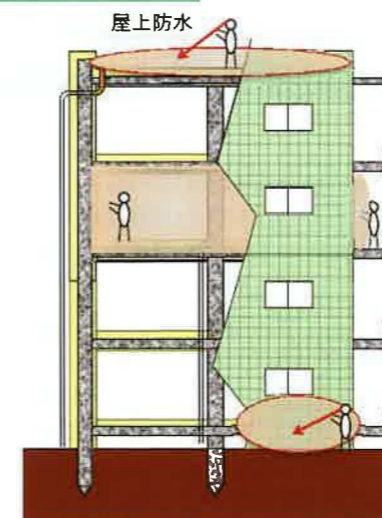
□ 検査対象について

- 現況検査における検査対象の範囲は、以下を基本とする。
- 現場で足場等を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲
- 戸建住宅における小屋裏や床下については、小屋裏点検口や床下点検口から目視可能な範囲
- 共同住宅においては、専有部分及び専用使用しているバルコニーから目視可能な範囲

戸建住宅のイメージ



共同住宅のイメージ



検査方法についての考え方は戸建住宅と同じ

(資料:国土交通省)

②検査項目

- 検査項目は、検査対象部位と確認する劣化事象等で構成され、劣化事象等については部位・仕上げ等の状況に応じた劣化事象等の有無を確認することを基本とする。
- 確認する劣化事象等としては、以下を基本とする。【詳細は表1、2参照】
 - ①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの
(例) 蟻害、腐朽・腐食や傾斜、躯体のひび割れ・欠損等
 - ②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの
(例) 雨漏りや漏水等
 - ③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの
(例) 給排水管の漏れや詰まり等

③検査方法

- 現況検査の検査方法は、目視、計測を中心とした非破壊による検査を基本とする。
- 目視を中心としつつ、一般的に普及している計測機器を使用した計測や触診・打診等による確認、作動確認等の非破壊による検査を実施する。

既存住宅現況検査における検査項目について【共同住宅】

【共同住宅(専有部)】				
検査の観点	対象部位等	検査対象とする劣化事象等	検査方法	
①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	壁、柱、梁	<ul style="list-style-type: none"> 構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋又は鉄骨の露出) 6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く) コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 	目視 計測	
②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	内部	天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> 雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認) 	目視
③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管 給湯管	<ul style="list-style-type: none"> 給水管の発錆により赤水が生じている状態 水漏れが生じている状態 	目視 通水
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> 排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認) 水漏れが生じている状態 	目視 通水
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> 換気不良となっている状態 	目視

【共同住宅(専用使用部分)】				
検査の観点	対象部位等	検査対象とする劣化事象等	検査方法	
①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	壁、柱、梁	<ul style="list-style-type: none"> 構造方式に応じて鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋又は鉄骨の露出) コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 	目視 計測	
②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	外壁	<ul style="list-style-type: none"> シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い状態(隙間・欠損が生じている状態) 建具や建具まわり等に雨漏りが生じる可能性が高い状態(隙間や破損が生じている状態) シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い状態(隙間・欠損が生じている状態) 	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> 建具や建具まわり等に雨漏りが生じる可能性が高い状態(隙間や破損が生じている状態) シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い状態(隙間・欠損が生じている状態) 	目視

(資料：国土交通省)

既存住宅現況検査における検査項目について【戸建住宅】

戸建住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目				
検査の観点	対象部位等	検査対象とする劣化事象等	検査方法	
①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	小屋組、柱、梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要部分	<ul style="list-style-type: none"> 構造方式に応じ、木造においては蟻害・腐朽が、鉄骨造においては腐食が、鉄筋コンクリート造においては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態 著しい欠損や接合不良等が生じている状態 	目視、触診 打診、計測	
	床、壁、柱	<ul style="list-style-type: none"> 6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く) 	計測	
	基礎	<ul style="list-style-type: none"> コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出) 	目視 計測	
②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	屋根、外壁	<ul style="list-style-type: none"> 屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い状態(隙間や破損が生じている状態)目視 シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い状態(隙間・欠損が生じている状態) 	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> 建具や建具まわり等に雨漏りが生じる可能性が高い状態(隙間や破損が生じている状態) シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い状態(隙間・欠損が生じている状態) 	目視
	内部	小屋組、天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> 雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認) 	目視
③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯内 壁管	<ul style="list-style-type: none"> 給水管の発錆による赤水が生じている状態 水漏れが生じている状態 	目視、触診 (通水)
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> 排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認) 水漏れが生じている状態 	目視、触診 (通水)
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> 換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態 	目視

(資料：国土交通省)

2.2 既存住宅現況検査の手順

(1)業務受託時の契約内容等の説明等

□業務の依頼申込み

- インスペクション業務の依頼申込みに際して、依頼主から、依頼書と合わせて以下の事項について書面等により提出してもらうことを基本とする。
- 検査対象住宅の基本的な情報(所在地、構造・工法、階数・規模、建築時期、リフォーム等の実施状況)
- 依頼主と住宅所有者や居住者が異なる場合、現況検査を実施することに対する住宅所有者及び居住者の承諾
- 現況検査を実施する際の立会人(売主、仲介業者等)の氏名・連絡先等

□業務受託時の契約内容等に関する説明

- インスペクション業務を受託しようとする際には、準委任契約に係る債務不履行により損害賠償責任を負うことが考えられることも踏まえ、次に掲げる事項を書面等により説明し、依頼主が説明の内容を確認したことについて書面等により確認することを基本とする。
- 契約において一般的に必要と考えられる事項(検査事業者の名称、所在地、代表者、許認可等の有無、料金及び支払時期、契約の解除に関する事項等)
- 業務内容に関する事項
 - ・ 現況検査の実施方法、検査対象とする箇所・部位及び劣化事象等
 - ・ 附随的に実施する業務がある場合には当該附随して実施する業務の内容
 - ・ 外部委託する業務がある場合には当該外部委託する業務と委託先
- 検査業務を実施する者(検査人)に関する事項
 - ・ 氏名及び保有する国家資格の名称・免許等番号
 - ・ 実務経験、講習受講歴
- 検査業務に係る留意事項
 - ・ インスペクション業務を実施するに当たって、依頼主が住宅所有者と異なる場合には住宅に立ち入って検査を行うことについて、住宅所有者や居住者の承諾が必要であり、承諾が得られない場合には現況検査を実施できないこと
 - ・ 住宅の建て方(隣家等との距離)、床下・小屋裏点検口がない場合、容易に移動させられない家具等がある場合や積雪時など検査対象住宅の状況によっては、検査対象である箇所についても検査を実施できない可能性があること
- 中立性に関する情報
 - ・ 宅地建物取引業や建設業・リフォーム業等を実施している場合にはその旨、更に当該検査対象住宅についてこれらの業務を受託している場合にはその旨
 - ・ 対象住宅の売主、媒介する宅建業者又はリフォーム工事を請け負う建設業者等との資本関係がある場合はその旨
- 検査結果に係る留意事項
 - ・ 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではないこと
 - ・ 報告書の記載内容について、検査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと。
 - ・ 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないこと
 - ・ 報告書の複製等に関する制限や第三者が利用する場合の取扱いに関する事

(2)現況検査の実施・記録

- 現況検査の実施時における検査人の本人確認を可能とするため、検査事業者がその検査人であることを証する書面を携行する。
- 現況検査の実施状況として、以下の事項を記録する。
 - 検査事業者の名称等、検査を行った検査人の氏名(資格を有する場合は資格名称と免許等の番号)
 - 検査の立会人がある場合はその氏名
 - 検査実施日時、所要時間及び天候
- 現況検査においては、チェックリストや写真等を活用して、実施した検査内容を記録する。
- 検査対象項目について、箇所・部位別と検査対象の劣化事象等からなるチェックリスト等を用いて、2.1(2)の劣化事象等が認められたか否かを記録する。
- 隣家等との接近、床下・小屋裏点検口が存在しない、容易に移動させられない家具等が存在するといった住宅の状況等により現況検査できなかった箇所は、その箇所と理由を記録する。部分的にしか検査できなかった箇所についても同様とし、さらに検査できたおおよその割合を記録する。
- 劣化事象等を指摘する箇所、現況検査できなかった箇所については、その状態や状況が分かるように撮影した写真により記録する。

(3) 検査結果報告書の作成・報告

□ 検査結果報告書の内容等について

- 検査結果等は書面による報告書として依頼主に報告(提出)する。
- 検査結果報告書としては、次に掲げる内容を記載する。
- 検査業務の実施概要(2)において記録した内容
 - ・ 検査事業者の名称等、検査を行った検査人の氏名(資格を有する場合は資格名称と免許等の番号)
 - ・ 検査実施日時、所要時間及び天候
- 検査対象住宅の概要(1)において依頼主から申告のあった内容等
 - ・ 検査対象住宅の所在地、構造・階数・規模、建築時期、住宅の工法とこれらの確認方法
 - ・ 関連図書等の有無に関する確認結果と確認方法(不明な場合や住宅所有者等の協力が得られない場合はその旨を記載)
- 現況検査の結果(2)において記録した内容
 - ・ 検査した部位と確認すべき劣化事象等の検査結果(写真を含む)
 - ・ 対象住宅の状況により検査できなかった部位については、当該箇所とその理由及び写真
 - ・ 部分的にしか検査できなかった部位についても同様とし、検査できた割合をあわせて記載
- 検査結果に係る留意事項
 - 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではないこと
 - 報告書の記載内容について、検査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと
 - 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないこと
 - 報告書の複製等に関する制限や第三者が利用する場合の取扱いに関すること

2.3 検査人

□ 検査を行う者について

- 実際に現場で検査を行う者には、住宅の建築や劣化・不具合等に関する知識、検査の実施方法や判定に関する知識と経験が求められる。この場合、住宅の建築に関する一定の資格を有していることや実務経験を有していることは必要な能力を有しているかどうかの一つの目安になると考えられる。
- 住宅の生産過程(施工)に関わる国家資格と実務経験を一定程度有していると考えられるものの組合せとしては次のものが挙げられる。
 - ・ 建築士 …………… 住宅の設計、工事監理
 - ・ 建築施工管理技士 …… 住宅の工事管理
- 検査の具体的方法に関する知識や劣化事象等への該当性を確認する能力等の習得に資する実務経験と考えられるものの例としては次のものが挙げられる。
(例) ・ 既存住宅の住宅性能評価における現況検査
 - ・ 既存住宅売買瑕疵保険における現況検査
 - ・ フラット35(中古住宅)に係る適合証明業務
 - ・ 共同住宅に係る建築基準法に基づく定期点検・報告に係る業務
 - ・ 住宅のアフターサービス等としての定期的な点検
 - ・ 住宅リフォーム工事の施工(事前調査を伴うもの)
- また、適切な業務実施のため講習等の受講により必要な知識・経験等を補うことが必要であると考えられる。その際、必要な知識等の習得状況を確認するため修了考査等を行うことが求められる。
(講習内容の例)
 - ① 住宅の構造、防水、設備に関する工法・仕様等に関すること
 - ② 劣化事象等とするか否かの判定に関すること
 - ③ 現況検査の具体的な実施方法に関すること
 - ④ 報告書の作成及び報告方法に関すること
 - ⑤ 公正な業務の実施上必要となる情報開示や説明上の留意点に関すること
 - ⑥ 関係法令に関すること 等
- さらに、検査に関する実務経験を有していない者については、講習の受講のみならず、自身が検査人となる前に経験豊富な検査人の現況検査に同行するなどの実地訓練を行うことが重要であると考えられる。

2.4 公正な業務実施のために遵守すべき事項

ここでは、客観性や中立性等が確保された公正な検査業務の実施を図る観点から、検査事業者及び検査人が遵守すべきと考えられる事項を示す。

- 関係法令の遵守
 - 関係法令を遵守すること。
- 客観性・中立性の確保
 - 客観的、誠実に取り組み、公正なインスペクション業務の実施に努めること。
 - 検査結果の報告に当たっては客観的な報告に努め、事実と相違する内容の報告を行わないこと。また、リフォーム工事費の目安等に関する情報を提供する場合には、検査結果の報告書とは別であることを明らかにすること。
 - 宅地建物取引業又は建設業若しくはリフォーム業を営んでいる場合は、その旨を明らかにすること。
 - インスペクション業務を受託しようとする住宅において、媒介業務やリフォーム工事を受託している又は受託しようとしている場合は、依頼主に対してその旨を明らかにすること。
 - 対象住宅の売主、媒介する宅地建物取引業者又はリフォーム工事を請け負う建設業者等との資本関係がある場合は、依頼主に対してその旨を明らかにすること。
 - 自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと。
 - 複数の者から同時に同一の住宅についてインスペクション業務を受託する場合には依頼主の承諾を得ることとし、依頼主の承諾なく依頼主以外の者からインスペクション業務に係る報酬を受け取らないこと。
 - 住宅の流通、リフォーム等に関わる事業者から、インスペクション業務の実施に関し、謝礼等の金銭的利益の提供や中立性を損なうおそれのある便宜的供与を受けないこと。
 - インスペクション業務の実施に関し、依頼主の紹介や依頼主への推薦等を受けたことに対する謝礼等を提供しないこと。
 - 住宅の売買契約やリフォーム工事の請負契約を締結しない旨の意思を表示した者に対して、これらの契約の締結について勧誘しないこと。
- 広告・勧誘の適正化
 - 虚偽・誇大な広告を行わないこと。また、依頼主に誤解させ、又は誤解を与えるような勧誘を行わないこと。
- 守秘義務
- 検査結果及び依頼主に関する情報を依頼主の承諾なく情報提供や公開してはならないこと。に対して、これらの契約の締結について勧誘しないこと。

2.5 情報の開示等

消費者による検査事業者の選択、検査業務の依頼を可能とするため、2.2(1)において示した業務受託時における契約内容等の説明に加え、消費者等が委託先を探す時点において、開示が求められる情報を示す。

□ ホームページ等における開示情報について

- 事業者の基本情報
 - 事業者の所在地、代表者、連絡先、資本金の額
 - 免許等に関する事項(建築士事務所登録、建設業許可の種類と番号、宅地建物取引業免許の番号等)
- 業務内容に関する事項
 - 検査項目、検査方法及び検査結果報告の概要
 - 外部委託する業務がある場合には当該外部委託する業務
 - 料金体系
- 所属する検査人に関する事項
 - 検査を実施する者の資格等に関する事項(所属する者が保有する国家資格の名称とその資格者数)
- 兼業の状況に関する事項
 - 検査業務以外に実施している業務(兼業)の内容(宅地建物取引業、建設業、リフォーム業等)
- 検査業務に係る留意事項
 - 検査業務の制約・留意事項
 - 報告書の取扱、検査結果に関する留意事項
- その他
 - 附随的に提供する業務等の概要

インスペクション現場で大切にしていること



大森 徹彦 (オオモリ アキヒコ)

ユニオン設計一級建築士事務所 代表
大阪府東大阪市

私がインスペクションを行う際に最も大切にしているのは、依頼者様と心を繋げるという事です。

インスペクション(住宅診断)と聞くと、どうしても技術的な事が優先されるように思われがちです。もちろんその通りなのですが、その部分は出来て当たり前という前提で。

さて、あなたはインスペクション中どれくらい依頼者様と会話をしますか?まさか黙々と業務をこなすだけのインスペクションではないでしょうね???

えっ! 私だけ?関西人だから?

では声を大にして言います!

『インスペクション中は
依頼者様ともっと話しましょう!』

私は絶えず話しかけるよう心がけています。一言一言丁寧に、依頼者様に分かりやすく伝えながら。私達にとって何という事もない言葉、逆にやさしく説明するのが困難な言葉。

例えば『束』例えば『耐力壁』あなたなら依頼者様にどのように説明しますか?

私はこうです。前者は『土台を支える木材』後なら『地震が来た時壊れないように支える壁』実はこういう説明が意外と難しいんです・・・それほど依頼者様は無知なのです。これは知っているでしょう、これは分かるでしょうではダメなのです。

恐らく皆さんのほとんどは建築士としてのキャリアをお持ちだと思います。その世界で生きてきた人間にとって専門用語をわかりやすく伝える事は非常に困難なのです。「ジャンカ」「鼻たれ」「殺す」「ネコ」等隠語に囲まれながら生きてきましたから・・・やさしく伝えるのに慣れていませんから・・・しかしインスペクションの現場では違うんです。

このようにしながらゆっくりとゆっくりと依頼者様の心を開いていく。そして距離が縮まって来たかなと感じると、あの手この手を駆使して徐々に信頼関係を築いていく。時には全く関係の無い話で盛り上がる事もあります。世間話や子供の話題、スポーツ・政治・経済にまで話が及ぶ事も。そんなこんなで作業の手を休める事もしばしば。

このように私は依頼者様とのコミュニケーションに力を注ぐ。逆に私自身が一番楽しんでいるのではないのかと錯覚します。わずか3時間程度の業務を通していかに依頼者様と心を通い合わせるのか?ある意味これが一番難しいと感じます。しかしそれが出来た時、私は最高の充実感に私は心まで満たされる充実感を味わえるのです。

“ホームインスペクション”
本当にやりがいのある仕事です。

不動産取引の知識

マンションの専有部分と共用部分について



妹尾 和江 (セノ カズエ)

リジュネビルド株式会社 代表取締役社長

マンションは、戸建てと異なり、建物本体に専有部分と共用部分があり、また「建物の区分所有等に関する法律」(「区分所有法」)の第3条に、全員で構成する、建物ならびにその敷地および付属施設を管理する団体(管理組合)が規定されています。

さらに第6条には、区分所有者の権利義務として、「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。」と定められています。

マンションでは、民法が定める所有権(一個の独立した物)では、無理がある(物の一部では成立しない)ので「区分所有法」による特別な規定があるというわけです。

《専有部分とは》

では、専有部分とはどのような部分をいうのでしょうか。第1条に一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所または倉庫その他建物の用に供することができるものがあるときは、その各部分は所有権の目的とすることが出来、第2条にその区分所有権の目的たる建物の部分を「専有部分」という、とあります。

つまり「専有部分とは、構造上の独立性(壁・天井床などによって仕切られていること)がその要件であり、店舗のシャッターでもOKで倉庫・事務所もシャッターで仕切られていれば、専有部分としての区分所有の対象となります。但しその部分が、独立して出入口から外部へ出ることが出来るなど、独立して利用できなければ対象にはならないといわれています。

《共用部分とは》

次に「共用部分」とはどの部分のことでしょうか。共用部分とは、「専有部分以外の部分」と規定されており、エントランスホールや、共同の廊下や階段、屋上、エレベーターなどをいい、さらに建物の付属物配線(電気)配管(ガス・

給水)もいいます。(法定共用部分)

それ以外に集会室・管理人室のように本来専有部分となりうる部分を規約により共用部分とした(規約共用部分)もあります。

住戸内のバルコニーは、一般的に共用部分とされていますが、その用途(緊急時避難路など)を阻害しない範囲で、「専用使用権」があるといわれています。

《境界壁はどちら?》

では、専有部分と専有部分の間の境界壁はどうでしょうか。一般的には壁の表面(クロス貼り部分など)は専有部分、内部のコンクリート部分は共用部分とされています。

《専有部分の中の共用部分》

専有部分内の共用部分について、建物の付属物である「配管」はどうでしょうか。

各戸メーターまでは、共用部分と先に述べましたが、「枝管」などは、専有部分内に配管されていますので、専有部分とも考えられます。

しかし排水管については、(最高裁判例 平成12年3月21日)、「自己の専有部分内で点検・修理できるものは専有部分であるが、階下や天井裏の枝管は点検・修理が不可能なので、区分所有者全員の共用部分である」としています。

《原因不明の「瑕疵」は共用部分に在り》

第9条 建物の設置または保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、「共用部分」の設置または保存にあるものと推定する。とあります。

マンションの場合は、損害を受けた人が損害賠償請求する際に、瑕疵の存在場所や原因となる箇所が不明の場合その瑕疵は共用部分にあるとしています。したがって共有者全員(管理組合)に請求することが出来ます。



NPO 法人 日本ホームインスペクターズ協会

JSHI 公認ホームインスペクター資格試験 (住宅診断士)

<http://jshi.org>

日本ホームインスペクターズ協会 (JSHI)

ホームインスペクション(住宅診断)の普及を目的に、ホームインスペクター(住宅診断士)の資格付与・育成を行っています。「人と住まいのより幸せな関係」を目指し、2008年に任意団体として設立、2009年にNPO法人として登記しました。現在、約580名のJSHI公認ホームインスペクターが認定会員として登録し、全国で活躍しています。

ホームインスペクター(住宅診断士)とは

住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見極め中立的な立場でアドバイスする「住宅診断士」のこと。ホームインスペクターは「住宅のかかりつけのお医者さん」です。欧米では住宅取引時の利用が常識となっています。

日本でも近年急速に需要が高まっている、いま注目の業務です。

JSHI公認ホームインスペクターのメリット

- JSHI公認ホームインスペクター登録証書・登録カード
- 協会ホームページ「ホームインスペクター検索」掲載(実務登録者)
- ホームインスペクター賠償責任保険 団体加入(実務登録者)
- 会員専用ページ(セミナー映像・求人情報等)
- 報告書作成システム「診断上手」のご利用
- 会員限定セミナー ● 協会ロゴマーク ● メールマガジン ● 会報誌 他



第4回 JSHI公認ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験 2013年11月17日(日)

- 【申込期間】 2013年7月1日(月)～9月20日(金)
- 【試験日時】 2013年11月17日(日) 13:00～
- 【試験会場】 札幌・仙台・東京・名古屋・大阪・福岡
- 【受験料】 12,000円(税込)
- 【出題範囲】 主に既存の木造住宅、マンションの専有部分のホームインスペクション(住宅診断)を行うために必要な範囲
- 【合格発表】 2013年12月17日 郵送/ホームページで発表
- 【申込方法】 次のどちらかの方法でお申込みください
 - インターネット申込 <http://jshi.org>
 - 申込書による申込 FAXで試験資料をお取り寄せください
- 【試験実施機関】 NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会
東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101
- 【お問合せ】 TEL.03-5428-3420 (平日10:00～18:00)
FAX.03-6455-0022 メール: exam@jshi.org



ホームインスペクション マニュアル

編著/日本ホームインスペクターズ協会
価格/3,240円(税込)



JSHI公認ホームインスペクター (住宅診断士)過去問題集

発行/日本ホームインスペクターズ協会
価格/2,800円(税込)

【協会ホームページ】にて販売中 ⇒ <http://jshi.org>

☞ 《試験要領・申込書》 お取り寄せ FAX. 03-6403-7899 へお送りください! 資料を郵送します。

フリガナ				生年月日	性別	受験会場	
ご氏名				西暦 年 月 日	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	<input type="checkbox"/> 札幌 <input type="checkbox"/> 仙台 <input type="checkbox"/> 東京 <input type="checkbox"/> 名古屋 <input type="checkbox"/> 大阪 <input type="checkbox"/> 福岡	
ご住所	〒 (マンション・アパート等は建物名・部屋番号までご記入ください)						
PC用メールアドレス	@	電話	()		希望部数	部	
業種	<input type="checkbox"/> 建築物調査・検査 <input type="checkbox"/> 建築設計 <input type="checkbox"/> 建築(主に新築) <input type="checkbox"/> 建築(主に維持修繕) <input type="checkbox"/> リフォーム <input type="checkbox"/> 建築・資材メーカー、商社 <input type="checkbox"/> 不動産 <input type="checkbox"/> 管理 <input type="checkbox"/> 金融 <input type="checkbox"/> 自治体・団体 <input type="checkbox"/> その他						
職種	<input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 設計 <input type="checkbox"/> 工事監理 <input type="checkbox"/> 積算 <input type="checkbox"/> 施工管理 <input type="checkbox"/> 施工(施工技術者) <input type="checkbox"/> アフターサービス <input type="checkbox"/> 営業 <input type="checkbox"/> 商品企画・開発 <input type="checkbox"/> 用地仕入 <input type="checkbox"/> 経営・役員 <input type="checkbox"/> 学生 <input type="checkbox"/> その他						

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/>