

Home Inspectors JAPAN

ホームインスペクターズ ジャパン

- 特集【中古住宅をめぐる、これまでと今後の政策方針】
- 中古住宅評価とホームインスペクションが住宅市場に与える影響
- JSHI会員専用レポート制作システム「診断上手」の活用法について
- ホームインスペクション道具の使い方
- 支部の紹介
- 協会からのお知らせ
- ホームインスペクター必見! 診断現場を映像解説



特集【中古住宅をめぐる、これまでと今後の政策方針】

インスペクションは、中古流通を促進させる方策のひとつ

2014年は国土交通省が「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を開始するなど、住宅市場、不動産市場の双方で中古住宅の動きが活発化しそうな様相だ。同事業には工事前のインスペクションが必須事項になるなど、ますます一般市場への浸透も見込まれる。そういった動きが本格化する前に、理想的な市場へのロードマップを見通すべく、日本インスペクターズ協会理事長の長嶋修が、中古住宅をめぐる市場の動きについて国土交通省住宅局住宅政策課の坂根工博氏に伺った。



国土交通省
住宅局住宅政策課長
のりひろ
坂根工博氏

東京大学法学部卒業後、1986年建設省入省。都市・住宅政策、建設業行政などに携わる。2007年宮内庁東宮侍従、2010年国土交通省大臣官房地方課長、2011年同大臣官房調査官を経て2013年に現職

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）：早速ですが、まずは、住宅市場、不動産市場を巡るこれまでの状況と、それを受けて今後の政策の方針をお話いただけますか。

坂根工博国土交通省住宅局住宅政策課長（以下、坂根）：今後、日本がこれまでに例を見ないスピードで超高齢化・人口減少社会に向かう中で、住宅政策が我が国の最も重要な政策の一つとなることは間違いありません。

最近、マスコミなどでも、よく少子高齢化の問題が取り上げられますが、日本の人口構造がどのように変化していくのか、それに伴って我が国の社会経済がどのように変わっていくのかという問題については、意外に世の中に認識が広まっていないような気がします。国立社会保障・人口問題研究所の予測によると、日本の人口は今から50年後の2060年には8,674万人と4,000万人以上が減少する見通しとなっています。これはケニアやアルゼンチンといった国一つが消えるくらいのインパクトがあることを意味します。経済活動の原動力となる生産年齢人口が3,800万人減少する一方で、高齢人口は500万人増加するといった大きな変化がやってきます。2.5人に1人が高齢者という超高齢社会がやってきます。数字だけだとちょっと実感しにくいかもしれませんが、このような現実をどのように捉え、どのように対応していくかが国民の豊かな暮らしを実現していく上で大きなポイントになると考えています。国の活力を維持するために移民を受け入れたらいいといった議論もありますが、4,000万人の人口減少を補うために、どこからどれだけの移民を受け入れるのか。これを決めることは容易ではありません。今のタイミングで本格的な人口減少社会を念頭に置いた住宅政策を講じていかないといけないと思います。

問題は高齢者だけではなく、若者や子育て世帯

など多世代が楽しく豊かに暮らせるような住まいづくりやそれを支えるコミュニティづくりを視野に入れた政策展開が必要になってきます。これまでの住宅政策は、どちらかというところ、住宅の量や質を確保するハードの政策が中心となってきましたが、それだけではなく、人々の住まい方や暮らしそのものをサポートするさまざまな取組みをさらに育てるような政策展開が必要だと思います。

これまで我が国では、「住宅双六」と言われるように、郊外の戸建てを新築で手に入れることが人生の目標となってきました。そうして手に入れたマイホームから、旦那さんは長い時間をかけて通勤し、奥さんは専業主婦として家事や子育てに専念する。その意味で、住宅は家族を育むかけがえのない「城」であることには間違いがないのですが、一方で、男性は「自分は〇〇会社の社員である」という以外の存在意義を見出しにくく、女性は自分の持つさまざまな可能性を試すことが難しかったのではないかと思います。そして、男は会社を辞めれば途端に居場所がなくなり、「濡れ落ち葉」になってしまう（笑）。

長嶋：だから、郊外の住宅地をベッドタウン（※寝に帰るだけの場所といったニュアンス）と呼ぶのですね。

坂根：そうですね。しかし、時代の変化とともに家族形態も変わってきていますし、終身雇用や年功序列が崩れかかっている中では会社にも自分のすべてを託すことができなくなっています。自分は何者なのか、自分の存在意義は何なのかと不安になりながら、ともすれば孤独感にさいなまれている人がたくさんいると思います。そういった世の中を、住まい方を通じて変えていくのも広い意味での住宅政策ではないでしょうか。

ハードとしての住宅の供給だけではなく、多世代の人々が住まい、交流し、学び、働くことにより、地域で新たな

社会をつくるきっかけになるような住まいづくりを考えていかなければならないと思います。そういった意味で、住まい方や暮らし方といったソフトの提案を含む住宅政策を意識的に展開していきたいですね。

現代は会社を退職した後の人生が長くなっています。退職後の20～30年をどのように充実させていくかが幸せな人生を送る上でのポイントでしょう。それには、まだ元気なうちに自分の老後の過ごし方を考えておくことが必要ですが、今はどちらかという歳をとって体が弱ってから「困った、困った」というケースが多い。広い家に高齢者がお一人、お二人で住まわれて、医療・介護のサービスも十分に受けられない、買い物するのつらいという状況も見受けられます。子どもも遠くに住んでいてめんどうを見てもらえないとか。

そういった状況になる前に、自分の老後を意識的に考えて、自分が求める暮らしに応じて住まい方を変えていく、必要であれば住まいそのものを替えていくといった提案もしいといけないのかなと思います。

そのためには、自分のライフステージに合った住宅が簡単に手に入り、住まなくなった住宅は容易に売ったり、貸したりすることができるように住宅の流動性を高めていく必要があります。

長嶋：その流れから、当面どういった政策に重点的に取り組めますか？

坂根：大きな柱は2つあると思います。一つは言葉としてはこなれていませんが、「多世代循環型の住まいづくり」です。先ほどもお話ししましたが、住まいづくりを通じた新しい地域社会やコミュニティづくりを進めていかなければなりません。もう一つは、それを支えるシステムとしての中古住宅・リフォーム市場の拡大・活性化です。

長嶋：来年度から再来年度にかけて具体的に拡大、推進する政策は何でしょうか？

坂根：多世代循環型の住まいづくりの取組みの一つとして、「スマートウェルネス住宅」という概念を打ち立てて取組みを推進しているところです。昨年6月に政府が策定した「日本再興戦略」にも盛り込みました。日本全体を元気にするための経済政策であるとともに、高齢者、子育て世代など多世代が豊かに暮らしていけるような地域が各地で形成されるような取組みにしていきたいと考えています。

「スマートウェルネス住宅」では、バリアフリーといった住宅のハードの質を上げるだけでなく、ICTの活用による見

守りサービスの提供など、その住宅でどう暮らしていくかというソフトの面も意識しながら、関連施策を位置づけています。厚生労働省が管轄の医療・介護サービスとどう連携していくかも論点です。

長嶋：実証実験などは始まっていますか？

坂根：千葉県柏市の豊四季台団地では、柏市と東京大学やUR都市機構が連携して実証実験を進めています。URの団地を核として、「長寿社会のまちづくり」を行おうという意欲的な実験です。「地域包括ケアシステムの具現化」と「高齢者の生きがい就労の創成」を二本柱としながら団地の再生とさまざまな地域機能の導入を行おうとしています。日常生活の困りごとをサポートしたり、育児支援をしたり、地域の人々が集える食堂をつくったりという取組みも進められているようです。

特徴的なのは、高齢者の働き方の一つの提案として、少々ゆったりと働けるような仕事として農業を位置付けていることです。「園芸療法」という言葉がありますけれども、土に触れるというのはどの世代にとっても心と体の健康づくりに良いようです。

長嶋：凄いですね。

坂根：ただ、日本の他の地域ではまだこれから、といった感じだと思います。この取組みは福祉政策の面から見ても面白いと思います。もともと福祉政策にはあまり地域概念といったものがなく、どういう人にどういったサービスを提供するか、所得の再分配をするかといった、人を中心とした全国統一的な対応が中心でした。しかし、人々の暮らしを支える地域社会やコミュニティの役割が見直される中で、厚生労働省でも地域における医療機関や介護・福祉施設の役割分担と連携をこれまで以上に意識的に進めていこうとしているようです。

「スマートウェルネス住宅」の取組みはまだ始まったばかりですが、一定の地域の中で人々がもう少し自由に住み替えができたり、介護・医療だけではなく、スポーツや文化的な活動、農作業などを含めて楽しい生活ができるようになればいい。自分の作った野菜を地域の人に食べてもらったりというのもいいですね。

そうすると、新しい仕事や職場もできるのではないのでしょうか。職住近接であれば、高齢者も自分の身体の具合と相談しながら短時間の仕事を楽しめ、女性や若者も自分のライフスタイルに合った働き方ができる。日本では子育ての負担が大きいと言われますが、身近な場所で仕事が見つ



り、誰かに安心して子どもをあずけることができれば、女性の働き方や子育ての仕方も変わっていくかもしれません。

長嶋:世帯数も人口も減っていくので、今後の住宅政策は居住地をコンパクトにまとめることが基本になると思います。人々が住む地域をコンパクトにまとめるにあたってのポイントは何かでしょうか？

坂根:やはり交通がポイントになると思います。鉄道の駅が中心になるとは思いますが、それ以外の地域でもバスなどできちんと結ばば、そうした交通ネットワークを中心に居住地をコンパクトにまとめていくことも可能ではないでしょうか。地域全体としての活力を保持するには、鉄道を中心としながらもそれ以外の地域交通のネットワークも整えて、そこに住んでいただくよう誘導する。富山はその典型ですね。

もう一つのポイントは、いわゆるハコモノです。市町村合併があっても、旧市町村の施設は各所に残ります。人口が減っていく中ですべてを維持できるのか。取捨選択が必要ではないのか。厳しい財政制約の中で、これからはハコモノの集中と選択が一層進むのではないのでしょうか。もちろん、道路や上下水道といったインフラをきちんと維持管理していくことと合わせて、不要なものは廃止していくといった思い切った対策も必要でしょう。そういうことを進めながら、長期的には各地域で住民が集住する場所を選定していくことになるでしょう。

長嶋:なるほど。

坂根:日本では財産権、特に土地所有権の意識が強いので、都市計画で一気に規制をかけるのは難しいと思います。理想を言えばヨーロッパのように都市計画で住まうべきと人口を抑制していく地域をきちんと分けていくべきだと思います。人が住まなくなった土地は緑に帰したり。ただ、すぐ

には難しいので、ハコモノやインフラの取捨選択とセットで考えるのが現実的でしょうね。

長嶋:そういった方向性で動くとして、今の人口動態を考えると何年くらいでおよそ形になっているのが理想ですか？5年ほど？

坂根:やはり今いまお話したことも試行錯誤になると思うんです。私個人の考えですが、5年、10年で世の中が変わるかという、正直、なかなか難しいところがある。50年でどのように世の中が変わるかを示したほうが、イメージしやすいかもしれませんね。冒頭で申し上げたような長期的な人口動態を示しながら、今打てる手を少しずつ打って、それがどう効いてくるのかを5年ごとにチェックして、さらに新しい提案を行うといったイメージです。

長嶋:様子を見ながら、導くわけですね。

坂根:今、国交省でも都市のコンパクト化に向けた法案を検討していて、通常国会に提出する予定です。コンパクトな住まい方への誘導措置を講じることによって、富山市のように交通、福祉医療サービスとの関係も視野に入れながら、集住していただくような都市づくりを進める法案です。

長嶋:一定の区域内であれば建築物の容積率を緩和したり、医療費を優遇したりというインセンティブですね。

坂根:我が国の都市計画制度はかなり分権化が進んでいます。国は制度設計をし、地方公共団体は地域の実情に合わせてそれを活用するという仕組みになっています。自分たちの地域をどう考えるか、どのようなまちをつくるかは市町村主導で考えていただく。

長嶋:利害関係者が近くにいと、なかなか難しいですね。でも、そこを乗り越えて当事者の皆さんで推進するところに意味があると思います。

坂根:住宅政策を担当している私どもとしても、そうした新たな地域政策に対応した制度づくりをしていかないとイケませんし、そうした地域づくりにふさわしい住まい方の提案をする必要も出てくると思っています。

長嶋:ところで、2013年度に国交省が開催した意見交換の場、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の狙いについてお聞かせ願えますか。

坂根:中古住宅市場の拡大・活性化は、先ほどお話したとおり、今後の住宅政策の大きな柱の一つです。平成25年6月に「中古住宅の流通促進と活用に関する研究会」の報告をまとめました。その中に、問題意識が3点示されています。一つめは中古住宅の適切な建物評価を目指した評価

手法の抜本的改善です。戸建て住宅が20年ないし25年で価値ゼロになるという我が国の市場の現実を変えていきたいのです。二つめは住宅の取引に関わる市場構造に働きかけ、中古住宅の流通促進を改善する方策が必要だということ。長嶋さんが取り組んでいらっしゃるホームインスペクションも、その一翼を担うものとして位置付けていきたいと考えています。三つめが住宅金融市場へのアプローチ。これは一つめと関係しますが、改善された建物評価が金融機関にも使われ、きちんと担保評価につながる形にする。その結果、中古住宅を買おうとする人が適切に住宅ローンを組めるようにする。住宅の質や状態に応じた評価がきちんとされて、それに金融もついてくるような状況を目指しています。

長嶋:なるほど。

坂根:ラウンドテーブルは、住宅金融市場へのアプローチを念頭に置いたものです。これまで不動産関係者も金融関係者も「戸建て住宅の建物は20年で価値ゼロ」を前提に動いていましたが、お互いの立場の違いを乗り越えて市場を変えていこうという共通認識を持った上で、一つでも二つでも現状の改善に向けていいアイデアを出そうと、関係者が一堂に会して熱心に議論しています。政府の審議会でも答申を出すといったように何か一定の結論を導き出すものではなく、参加者の間で意見の違いはあったとしても、ちょっと冒険的な新しい提案ができればいいなと思っています。

そうした共通認識に基づいて、お互い、言ったことには恨みっこなしで徹底的に議論するための会合を平成25年度と26年度の二カ年で開催する予定です。年度ごとに報告書を出すつもりですが、どこまで共通認識を持てるのか、どこに意見の隔たりがあるのか、お互いどういった方向での改善を求めているのかなど、幅広く意見を出してもらって報告書を書く。それを世の中に公開して、不動産や金融の関係者に気づきを与え、次の動きにつながるきっかけにできればと思っています。

長嶋:だから、ラウンドテーブルという名称なんですね。では、そんな流れも受けて、今後、当協会のホームインスペクターにはどんな働きを期待されますか？

坂根:中古住宅の流通過程ではさまざまな関係者が登場します。取引の安全を確保するためには、今後、特に、売主・買主の間に立ってサービスを提供する宅建業者やホームインスペクターなどの役割がますます重要になると思います。それぞれの分野がさらに専門化し、その専門性が重視される時代になるでしょう。

中古住宅の一番の不安は質のばらつきです。我が国の中古住宅は基本性能を備えていなかったり、点検や維持・補修が不十分で見た目以上に劣化が激しかったりする場合もある。だから、その住宅がどのような性能や機能を持っているのか、また、欠陥や劣化はないのかを専門家がチェックして、必要な情報を流通市場に乗せていく必要があります。そうした専門サービスを担うのがホームインスペクターだと思います。

国土交通省も、その役割の重要性を踏まえて「既存住宅インスペクション・ガイドライン」をつくりました。このガイドラインに基づく取組みが広く普及し、そうしたサービスを担う人たちが育成され、それをプロの仕事として尊重する消費者が増えていく。そしてそれが市場での取引の安全につながっていくという好循環ができあがるといいですね。

長嶋:消費者-売主と買主-との関係性は重要ですね。

坂根:これからは住宅に関する専門家が、住宅の管理や住まい方、さらには資産性の維持や流動化などについて売主・買主に気づきを与える場面が多くなると思います。住宅取引の安全という大事な役割の一翼を担うホームインスペクターの皆さんには、これからさらに知識と技術の研鑽を積んでいただければありがたい。日本ホームインスペクターズ協会では、ホームインスペクターの育成・支援事業にも積極的に取り組まれていると伺っています。だからある程度の人材確保はできていると思いますが、さらにその人数を増やし、全体をレベルアップすることも求めたいですね。建物検査のプロとして、長嶋さんが大事にしておられる、売主・買主の皆さんに気づきを与える良きアドバイザーとしての役割を果たしていただきたいと思っています。そのためにも、ホームインスペクターの皆さんには、今後一層、専門家としての誇りと自覚を持った活躍を期待しています。

長嶋:ありがとうございました。



取材・文 介川 亜紀

中古住宅評価とホームインスペクションが住宅市場に与える影響

国交省が主宰する「中古住宅市場活性化ランドテーブル」では「20-25年でゼロとされてきた住宅(建物)の価値を見直そう」といった議論が始まっています。金融庁や3大メガバンクを始めとする金融機関、宅建業者や不動産鑑定士、学者らが参画しています。同時に「建物評価の現場検証」や「新住宅データベースの整備」なども同時並行的に取り組まれており、2015年度には住宅評価について何らかの新体制がスタートする見込みです。

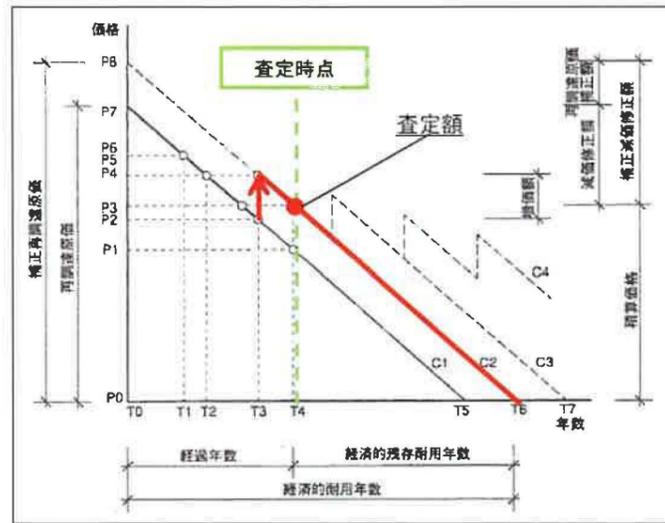
築年数が経過しても、しかるべき建物について一定の評価が行われるためにはどうしたらよいかといった議論は過去何度も試みられたのですが、今回の会合において「ポイントは融資にある」として、主に金融機関の担保評価について見直そうということです。

具体的な評価の仕方は現在、以下の2通りが検討されています。

一つ目は「リフォームや修繕を行ったぶん、建物価格が上昇する」というもの。

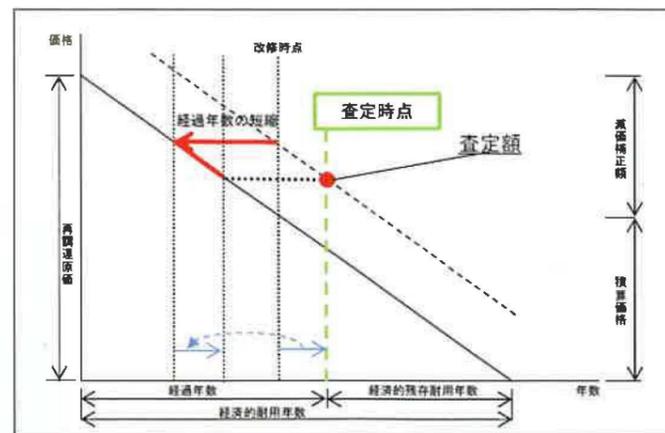
新築時から経年により建物価値は減っていくものの、再投資に応じて建物評価をしようというわけです。これまではリフォームなどを行っても、具体的にどのくらい建物の価値を高めたのか不明であり評価できなかったのですが、とりあえず「原価法」を利用して、評価に上乘せようということです。

「原価法」とは、かんたんにいえば、100万円の工事を行えば+100万円の価値UPとなるということです。現実には、投資額と価値アップ額は必ずしも一致しませんが、何も評価の土台がない現時点からできることは、こうしたところからではないかということなのです。



もう一つは「適切なリフォームや修繕を行なうと、実質的な築年数が短くなる」ということ。

これはたとえばリフォームなどの再投資を行ったことによって「現実の築年数は30年だけれども、実質的に築15年に若返る」というもの。この考え方を採用できれば、築年数主義は消え、建物のコンディションを評価できます。



●ラウンドテーブルで提言

私は先日この会合に呼ばれ、不動産市場に関する提言を求められました。そこで申し上げたのは「取引スピードの速い不動産仲介の流れに対応できるよう、契約後に瑕疵が見つかった場合に白紙解約できるなどの契約条文整備」「インスペクションの見落とし保険整備」「瑕疵保険との円滑な連携」「リフォームや瑕疵保険の事前検査はインスペクションと呼ばず、別途名称を考案すること」などたくさんあるのですが、最も重要なポイントとして「中古住宅の金融機関による評価のスキーム」について具体的な提言を行いました。

現在、金融機関は現地確認を行わず、図面だけを見て机上の判断を行っています。このとき建物については一律に、20年や25年でゼロとするのが一般的。わけでも収益物件に関しては、12年でゼロなどという例も。

こうした慣行を根本的に解消し、しっかりと現地の確認を行った上で融資額や金利・期間などの条件について判断してくださいということです。

しかし、金融機関にはそういった担保評価機能がありません。そこで「不動産鑑定士が第三者として評価を行う」わけです。このときの課題は「不動産鑑定士は建物についてあまり詳しくない」ということ。したがって、建物に関してはインスペクターな

どが検査を行い、その建物報告書を不動産鑑定士に手渡します。

不動産鑑定士は、建物報告書を踏まえ、土地・建物一体の評価を行います。金融機関はその評価報告書を見て、融資額や期間・金利について判断を行うというわけです。

ここで課題になるのは「評価コストは誰が負担するのか」。私は、ここに当面予算をつけ、補助金を出せばよいのではと提案しましたが、保証会社の保証料に含めることができるのではないかという意見もあがっていました。

また「評価のやり方は誰が決めるのか」という課題も。金融庁がガイドラインを出すのがいいでしょう。そしてこのガイドラインのネタを国交省が提供すればよいのです。アメリカでも、ファニーメイやフレディーマック、鑑定協会などが中古住宅評価のガイドラインやマニュアルを提供、アプレイザー(担保価値評価人)は、それらに基づいて判断しています。

さてこうしたスタイルが出来上がると、ホームインスペクターは「買い手の依頼によるホームインスペクション」と「金融機関の担保評価のためのインスペクション」との2つの仕事が発声することになります。前者は依頼者とのコミュニケーション能力が求められ、後者は報告書の精緻さが求められます。

既存住宅市場とインスペクションの関係



●購入判断のためのインスペクション

「買うか買わないか」
「いつごろ、どこに、
いくらくらいお金がかかりそうか」
「長く大事にすむためには、
この建物とどうつき合うか」

※買主が現場に同行。
建物の見方、手入れの仕方などについて
アドバイス
(インスペクターは
コミュニケーション能力必要)

●担保評価のための建物検査

※インスペクターが、
金融庁、支援機構、金融機関等の
マニュアルに従い、機械的に検査
※建物検査報告書を、不動産鑑定士へ
※鑑定士は、土地建物一体として
第三者的な担保評価
(インスペクターの
コミュニケーション能力不要)

※当初はこのコストに補助金

JSHI会員専用レポート作成システム「診断上手」の活用法について

インスペクションをして得られる限られた情報の中、劣化の状態やその補修の必要度などを正確かつ適切にアドバイスするには相当の知識と経験が必要となります。

特に我が国においては一口に「木造一戸建て」と言ってもその工法や納まりの組み合わせは非常に多くあり、その事がインスペクションの難易度をあげる要因の一つです。

さらに年代によって使用されている材料も、「一般的に標準とされている」という目安も大きく異なるためアドバイスする時や報告書に記載する表現には繊細な注意が必要です。

これらを全て把握し理解するのは大変な作業である上、劣化事象という点においてはその個別の劣化事象に出会うかどうかは部位や状況により10件に1件の事象もあれば1000件に1件といった稀なケースもあることでしょう。

このようにインスペクションにおいて必要かつ重要な「知識・経験」を、少しでもベースアップし自身の劣化事象の引き出しを増やすことができるのがこのレポート作成システム「診断上手」なのです。

「診断上手」とは基本的にレポートを手早くまとめられかつデータをクラウドできる非常に便利なシステムなのですが、もう一つの活用法に【事例検索】というシステムがあります。

これは各会員がまとめたレポートの中で報告された内容を部位別に検索することができるシステムです。

例えば、「木造」→「床下の状態」→「基礎及び床下面」→「基礎」と検索すると約1,400件の事例が挙げられています。

もちろん報告書における事例ですので劣化や不具合が無い(健全です)といった事例も含まれてはいますが、これだけの事例を参考にできることはJSHIが実務者インスペクターの集まりであり中立性・客観性を持ってインスペクションしている証でもあります。

また劣化事象に対する考察だけではなく、経験の浅い方には写真の撮り方や見ている場所や角度なども非常に参考になると思われます。

「十軒十色」の既存住宅において我々に課されている使命は重要でありその責任における日々の研鑽は必要不可欠であります。

その点では会員の方々の事例を吟味することも非常に有効な手段となりますので、今後も「診断上手」を存分に活用して頂き皆さんで信頼のおけるホームインスペクションを世に広げて参りましょう!



※「診断上手」内の各事例に関しては個人情報が含まれておりますので取扱いには充分注意し、その報告内容の正誤等についても確認していただきませんので各個人の判断であくまでも参考として利用して下さい。

文/理事 加藤 大輔

ホームインスペクション道具の使い方

まずはスケールの使い方から。寸法を測るときにスムーズでないとプロとして姿に見えてしまいます。改めてご自身のことを振り返ってみてください。どうですか?スケールを使いこなしているといえますか?例えばご自身が費用を払って呼んだ職人さんが道具の使い方に苦労していたらどう思いますか?あまり良い印象は持たないと思いますが、使いこなせていない場合は、依頼者から見た印象はとそれと同じになります。自宅の室内でも良いのであちこちの寸法を測ってみるなど身近なところでトレーニングできますのでやってみてください。

使い方だけでなく使用する道具選びについてもプロとして考えられている必要があります。協会では万が一落としてしまった場合を想定してゴムカバー付きのものかワイヤーなどで床に直接落ちない配慮のあるものを推奨しています。それでも傷つけてしまった場合は、実務登録者の方であれば保険を使って補修することもできますが、そもそもそのようなことをしないようにすることがベストです。

写真は私が使用している腰袋とスケールです。スケールは常時腰袋の中に入れていて、使うときに出すのですが万が一のことを考えてゴム付きのスケールを使い、かつ床まで届かないようにワイヤーを付けています。

このようなものを付けるのが苦手という方には手にストラップをかけて使うという方法もあります。小屋裏やユニットバスの天井裏をチェックする場合に壁の間に道具を落としてしまう可能性もあります。スケールとはいえ、床に落とすと傷をつけてしまうことで売買の邪魔をしてしまう可能性すらありますからこのような状況でもスケールを落とさないように工夫することは必須といえます。たかがスケールとあなどってはけません。

次に打診棒の使い方と注意点です。打診棒という名称ですが、傷がつくので調べたい材料に打ちつけてはいけません。表面をなでるように転がし音の違いを確認します。ひび割れのある部分をコンコン叩いている方が見受けられますが、引渡し前のホームインスペクションの場合、その建物の所有者は依頼者と別であるため破損させてしまうと依頼者に迷惑がかかる場合もあります。そのため破損しない方法で調査を行うことが賢明なのです。中には先端のボール部分が回転してさらに傷をつけていく工夫があるものも販売されています。細かいことですがこういう部分をきちんとしているかどうかは非常に重要なことです。

次に、レーザー墨出し器です。基本的にこの使用方法がわからないという方が多く見受けられます。これは元々現場作業をする職人さんが墨出しの時に使用している道具なので使い方を知らなくて当然ですが、ホームインスペクションを行う前から使い慣れていた私には

実は衝撃的なことでもありました。

まず使用する機材の選択です。工事現場では鉛直が出ないと使いものになりませんが、ホームインスペクションでは最低限の機能として水平と垂直のラインが出ればなんとかなります。一般的なものはレーザーの水平照射が110度程度ですが、私は水平が360度出るものを使用しています。110度程度では部屋の傾斜を測るために何度かレーザーを回転させる必要があるのですが、360度だと部屋の中心に一度設置してしまえばあとは計測に集中でき時間短縮にもつながるためです。

レーザー墨出し器の精度誤差については、メーカー各社まちまちですので購入する前に必ず確認してください。安価で良いものもあると思いますが、価格だけで選ぶとホームインスペクションでは使い物にならないものもあります。少なくとも±1mm/5m以下の誤差が良いでしょう。普段は定期的にメーカー指定の精度確認をすることが必須です。持ち運びなどで誤差が出ることもあるためです。また、調査当日に壊れてしまうと調査ができなくなってしまうので、私の場合はもう一つ持ち歩くようにしています。

レーザー使用時の注意点です。一般に販売されているものは、人の目に入っても大丈夫だとされている強さのものではありますが、自分の良いものではありませんので、周囲の方の目に入らないようにしてください。また、これを使用していない時の置き場所については特に気を付けてください。部屋の中央等人がぶつかるとおそれのあるところに置き忘れてしまうと、倒れて機材が破損したり家を傷つけてしまったりするおそれがあります。脚立など立てて使用する物も同様です。

全ての道具選びについて言えることですが、自分に都合の良いものを選ぶのは当たり前です。さらに結果的に依頼者のためになるものを考えて選びましょう。また、その機能を熟知して使い方もトレーニングをするなど工夫をしてみましょう。それが良い仕事への第一歩ともいえるのではないのでしょうか。

ホームインスペクションで標準的に使用する道具については他にもありますので下記のページを参考にしてみてください。さらにご自身にとって使いやすいものを探してみてください。ホームインスペクション道具 (<http://www.ishi.org/members/info/?p=53>)

道具の使い方一つで調査結果が大きく変わってしまうこともあります。また、たどたどしい使い方ではその姿を見た依頼者があなたの技量に不安を持つことすらあります。ですから、たかが道具とあなどらず真剣に吟味して日々触るなどして自分の体の一部といえるようにプロとしてふさわしい道具の使用方を身につけて良い仕事に結び付けていただきたいと思います。

「ホームインスペクターってプロフェッショナルで素晴らしい仕事だよね」と言われたいですよ。

文/理事 大久保 新

支部の紹介

●近畿支部 支部長 妹尾 和江

近畿支部では、H24年度当初より準備を重ね、H25年4月25日の本部主催「スタートアップセミナー」終了後「支部設立総会」を開催、その産声をあげました。回を追うごとに参加者も増え、充実した支部活動をめざし、その事業を推進しております。

以下H25年度の活動を記します。

1. 4月8日(月) 幹事会 於:梅田「設立総会打合せ」
2. 4月25日(木) 設立総会および交流会 於:大阪産業創造館
3. 5月16日(木) 第1回研修例会 於:大阪産業創造館 「ホームインスペクションの実務について(福本 智)メンバー体験発表(上田 剛史)・参加者近況報告」
4. 5月24日(金) 本部主催支部ネットワーク委員会大阪開催
5. 7月22日(月) 第2回研修例会 於:大阪府社会福祉会館 「国交省インスペクションガイドライン (福本 智)・インスペクション初体験発表(細川皓史・櫻井一博)・旧耐震建物について(西岡儀和)・計測道具機械の使い方(松田貞次)」
6. 8月20日(火) 和歌山インスペクション講演 於:ビッグ愛 「井勢 敦史・福本 智・妹尾 和江 各々講演」
7. 8月31日(土) 試験ガイダンス大阪 於:大阪産業創造館
8. 9月7日(土) 試験ガイダンス福岡 於:福岡中小企業振興センター 「井勢 敦史・福本 智・妹尾 和江 担当」
9. 9月26日(木) 第3回研修例会 於:大阪産業創造館 「関西不動産流通活性化連携協議会について 妹尾・ホームインスペクションと瑕疵保険について (株)日本住宅保証検査機構」
10. 11月19日(火) 第1回実地研修 於:四条畷市岡山
11. 12月9日(月) 第4回研修例会 於:大阪産業創造館 「木造住宅断熱施工法・インスペクション後のリフォーム概算金額(松田 貞次)」
12. 2月3日(月) 第5回研修例会 於:大阪産業創造館 「実例 木の種類、特徴について (宮島隆章)・意見交換会(井勢 敦史)」

※各例会前には幹事会、後には交流会を実施、親睦を深めました。

●北海道支部 支部長 柄木 渡

北海道でインスペクションを行う場合、冬期間は積雪のため、外観検査は絶望的です。とは言うものの、その間、不動産流通を滞らせる事は出来ません。ガイドラインには、「やむを得ない場合」として記載されていますが、悪条件の中でも、技術的・運用的な対応の方策が無いものか模索

中です。また、断熱のコンディションを、お客様に伝える方策も、断熱改修を行う前提として、検討すべき課題と捉えています。それらの課題を全国に先がけて北海道支部発の情報として発信できたらと、それぞれが研鑽中です。

●中部支部 支部長 加藤 大輔

東海及び北陸地方の会員を中心に年4回の定期研修会をはじめ昨年は2回の実地研修も行き、診断技術の向上や会員同士の交流の場として活動しています。さらには今後はホームインスペクションの認知度アップに向けて各種イベントへの参加も計画中です。「ひとりでも多くのインスペクターが、一軒でも多くのインスペクションを!」を目標に熱きインスペクターの参加をお待ちしています。



●九州支部 支部長 南 博

昨年は、例年通り春に開催する(5月17日)支部定期総会を開きました。

- 1:本部より理事を招聘し本部の方針等の講話を聴講。
- 2:支部長より次週開催される全国支部長会議への議案の取りまとめ。
- 3:九州各県の出席者から、各県のホームインスペクションの受注状況、問題点、感想等の報告。及びその協議。
- 4:各県のお世話係(担当者)の選任。
- 5:今後の九州支部の運営についての協議と、まじめに堅苦しく行いました。

終了後は近くの居酒屋にて各県毎のテーブルにて本音の今後の各県の活動協議、支部活動の協議、まだまだ、受注が少ない会員全員の相互の激励会となり、盛り上がった総会となりました。その後は各県単位で勉強会、情報交換会等。

今後は、九州圏内の今年度の試験の格者、新規登録者に声を掛け、お祝いとサポートを行い、また、各県、九州支部全体のネットワークの構築を計画しています。まだまだ、鈍牛の歩みですが確実に一歩一歩進んで行きます。皆様宜しくお願いします。

協会からのお知らせ

■2013年度 第5回 公認ホームインスペクター資格試験合格発表

2013年11月17日(日)。札幌・仙台・東京・名古屋・大阪・福岡会場にて「2013年度 第5回JSHI公認ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験」が行われ、1015名が受験。261名の合格者が出ました。

現在時点の(2014年2月17日)認定会員数(公認ホームインスペクター)は、800名ですが、合格者の中から多数の登録をいただいております。

●合格率等	合格者数:261名	合格率:25.7%
	合格点:37点	受験者数:1015名
●基準点		
①建築:08/15問		②調査診断:17/25問
③不動産取引:02/04問		④倫理:04/06問

■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日に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 仲史
- (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

■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、9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」「試験問題委員会」

「マニュアル作成委員会」「システム委員会」「いえかると委員会」「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＞

発売日：11月30日(金) 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
在庫数の関係上、会員以外の方への販売はいたしておりません。

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
Scene1. 「ファースト・コンタクト」概略の説明など
Scene2. 「調査の説明」売主も交えた調査内容や流れの説明
Scene3. 「調査」依頼者の疑問への説明と注意ポイント
Scene4. 「守秘義務」依頼者から聞いた話には守秘義務がある
Scene5. 「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：**会員ページへログインの上、お申込みください。**

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



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/中澤

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/>