

各支部紹介と事務局紹介

●北海道支部

「ホームインスペクターの役割とドロッカーの言葉」

東出 憲明

インスペクションという言葉が、巷にあふれてきました。また、ホームインスペクターという言葉も随分聞きなれてきました。これは、日本ホームインスペクターズ協会の普及啓蒙活動の成果ですが、平成25年6月に国土交通省から『既存住宅インスペクションガイドライン』が示され、検査項目・検査方法等が明確化されたことによる影響も大きいと思います。

しかし、ガイドラインに沿ったインスペクションよりも、特定劣化事象「雨漏り」や「腐朽」、耐震診断、施工不良等々の調査の方向はるかに多いのが実情ではないでしょうか？

多くのホームインスペクターが、様々な事象・難題に取り組み、問題解決に向けて日々業務を行っていることと思います。

技術的な手法や取り組みも勿論大切です。技術の研鑽はもっともって行っていく必要があります。しかし、プロフェッショナルとして絶対に忘れてはならないことがあります。私は、ピーターFドロッカーの著書からプロとしての規範を学んでいます。是非とも、全インスペクターが、この言葉を頭の隅っこにでも記憶していただければと思います。

インスペクションガイドラインでも、日本ホームインスペクターズ協会の倫理規定でも、多くの規定があります。では、プロフェッショナルとしての最大の責任とは何でしょうか。ドロッカーは2500年前のギリシャの名医ヒポクラテスの誓いを引用して明言しています。

それは、『知りながら害をなすな』という倫理性です。インスペクターは、客観性・中立性を確保しなければなりません。また、これを遵守するためには、依頼主に対して必ず良い結果をもたらすと保証できない、ということを意味します。簡単なようですが、とても重い言葉だと思いませんか？

この言葉の裏には、もう一つの倫理性が隠れています。それは、プロフェッショナルである限り、知り続けなければならない、という枷です。プロとして常に最善を尽くさなければならないという倫理性です。

また、ドロッカーは紀元前440年頃のギリシャの彫刻家フェイ

ディアスの言葉『神々は見ている』という物語を引用して、真摯さという規範を示しています。常に完全性を求め続ける技術者としての規範であると思います。

とかく私たちは「妥協」しがちです。たくさん言いつきを正直考えたりします。だからこそ、私たちインスペクターは、常に『神々が見ている』ということ意識し続けなければなりません。

「本当にこれで良いのか」「本当に正しいのか」と問い続ける必要があります。当たり前ですが、正しい答えはありません。しかし、正しい問いに答え続ける必要があるのです。

インスペクターという仕事は、日本では生まれたばかりの仕事です。将来、この仕事が名誉ある、魅力ある仕事とする責任が今の私たちに課せられた使命であるとおもいます。

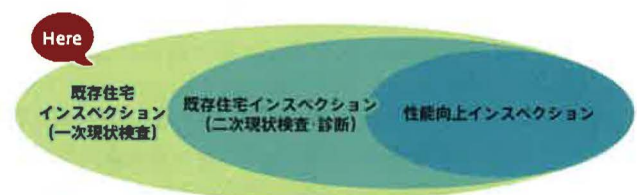
最後にもう一つ『坂の上の雲』の一節より。

「諸君はきのうの専門家であるかもしれん。

しかしあすの専門家ではない」(児玉源太郎)

昨日の、今日の、そして明日の専門家、プロフェッショナルであり続けるよう日々努力していきませんか？

【ガイドラインにおけるホームインスペクションの位置づけ】



【インスペクションガイドライン—第三者性に関する骨子】

自らが売主となる住宅についてインスペクションしない

依頼主承諾なく依頼主以外から報酬受け取らない

仲介、リフォーム事業者から、謝礼等提供受けない

紹介・推薦等の謝礼等を提供しない

媒介業務やリフォーム工事受託は、その旨を明らかに

売買やリフォームの請負契約を締結しない旨の意思表示者に契約勧誘しない

●東北支部

支部長 佐藤 正勝

東北全般はまだまだホームインスペクションの認知度の低い地域です。それに比例し実務経験者が少ないのも事実。ただ、依頼件数は年々増加傾向にあり、今後もその傾向は続くと思っています。これらを踏まえ、今後は消費者や各所への働きかけ、実務者要請のため支部での研修等に力を入れていきたいと考えています。

東北支部では今年度、以下の事業を計画・実施しています。

1.今年度の活動方針(東北支部)

- 東北は実務者数・消費者認知ともにインスペクションの普及発展途上地区。よって、消費者向けの啓蒙活動と、実務者のレベルアップ・受注支援を図ることを今年の方針としています。

2.今年度の事業案

(A)消費者向けイベント「中古住宅の見方研修セミナー(仮称)」

概要：消費者に対し、中古住宅の買い方の参考とするための、家の見方としてインスペクションの一部をレクチャーする。社会貢献活動として実施し、メディアにも事前募集、事後の報道で啓蒙活動に協力してもらう。会員については、同事業に参加しながら調査の練習・確認の場とする。1.0~2.0時間程度。

時期：12~2月@宮城、山形にて実施予定

(B)会員向けセミナー

概要：これから業務として取り組む会員向けに対しては、受注の仕方や調査の流れなどをレクチャー。東北の仲間同士で、インスペクションに役立つポイントを教えあって能力を高めあう勉強会を行う。(27年1月、支部設立前の自主イベントとして実地研修会を開催したところ多くの会員の参加があったので、木造・鉄骨・RCなど建物の種類を換えて、定期的に開催していきたいと思っています。)

例)建物のなりたち(在来、2x4、RC)、劣化部写真をみてコメント練習、設備の特徴

時期：消費者向けイベントや認定試験の実施後など、何かとセットにして実施



27年1月に実施した支部研修の様

(C)メディアへの発信

1)フェイスブックに支部ページ

東北支部のページを設置した。ユーザー向けにイベント等の情報提供を増やしなが、仲間の会員募集を行っていく予定。

2)フリーペーパーへの投稿

本部よりご紹介いただいたものだが、新潟県の住宅情報誌「くらしの」へ寄稿。月2回発行、全12回掲載(6話を各2回)

専門用語を噛み砕いて、一般ユーザーに読みやすいよう気をつけて執筆している。



今後計画予定として、

- 行政とのタイアップセミナー (関西支部が既に実施している。いいところを学べ!)
- 行政(県・市町村)に対してのセミナー・広報 (空き家バンク・情報提供)
- 住宅関連の消費者向けイベント(住宅○○フェア)などへのブース参加 など検討しています。

■東北支部会員

支部長：佐藤正勝(宮城)、事務局：濱端隼人(宮城)

岩手県：○小原圭悟、阿部拓也

秋田県：佐々木克己、土田公、○松塚智宏

山形県：○長谷山裕、伊藤圭

宮城県：佐藤正勝、濱端隼人

福島県：菊地雅之、○渡部朋彦

※○は各地区長(副支部長兼任)

●関東支部「関東圏各地で各種企画を検討」

支部長 菅 純一郎

全国の支部整備に伴い、本部で兼務していた関東地域における公認ホームインスペクター同士の情報交換やコミュニティ形成及び受験希望者の受験対策フォロー等を促進するべく本年6月17日NPO法人日本ホームインスペクターズ協会総会後、設立総会を開催し設立したばかりの支部です。

現在役員は有志ボランティア7名で活動しており随時役員募集もしています。現在のメンバーは新築設計施工、既存建物改修設計、不動産取引やマネージメント、不動産鑑定士等非常に幅広い分野からの参加で、それぞれの立ち位置からの疑問やアドバイスをお互いに出し合い、それらの情報を会員に分かりやすく供給できるような方策を毎月の役員会議にて検討しています。



役員会議風景



時には懇親会を兼ねた会議もやります。

全国の支部と比較しても最多会員を擁する支部となるため様々な観点からもリーディングチャプターであることが求められるのも勿論ですが、協会本部理事会で検討協議し組立している仕組み制度を、中古住宅不動産売買を行う一般ユーザーだけでなく、ホームインスペクション業務による新しい市場で、公認インスペクターの皆さんが事業として成り立つようにするにはどういった方向性や手法があるか活用方法を検討しています。例えば不動産取引を主業務にしている公認インスペクターが顧客アドバイザーとして、技術系の公認インスペクターとコラボすることで、より適切な且つ複合的な情報をクライアントに提供で

きる環境を創造してホームインスペクションの必要性を提案する方法等、より実践的な会員参加型のセミナーや研修会を企画していこうと役員全員で日々精力的に意見交換を行っています。

この原稿が掲載される会報が配布される頃には、現在広報中の関東支部企画第一弾である、10月14日開催予定『関東支部第1回会員交流研修セミナー』の後となりますが、予定定員を超える勢いで参加希望を頂いております。以前より本部開催でのセミナー、研修会で関東圏での会員交流や意見交換の場が欲しいというご意見を多数頂いておりましたので、やっとそのお声に応えることができると役員一同張り切っています。

今回の企画の目玉は、役員による寸劇で、中古不動産の購入を検討しているご夫婦とその物件の仲介を依頼されているインスペクション未経験の不動産会社担当者、そして公認インスペクターのやりとりを、それぞれの思惑を交えて展開していくという舞台になります。参加者は予め4~5人程度のチームになって頂き、観劇後ワークショップ形式で何が問題か、何をどうすればより良い結果となるかの意見を出し合うディスカッションへと進行することとしています。終了後は希望者同士での懇親会も企画しています。

今まではどうしても関東圏は、東京を中心に活動をしてきましたが支部発足を機に、東京以外の在住、勤務の会員の皆さんに参加して頂けるように多方面での開催にしていこうと、9月12日に開催された本年度の試験対策セミナーも初の試みとして埼玉県武蔵浦和での開催とし、この会員交流研修セミナーも埼玉県大宮での開催としました。

今後は、関東圏の様々な県でいろいろな企画を検討していきたいと考えています。全国の各支部はそれぞれの地域の会員のために何が出来るかを最優先で考え、支部同士での会員への有益な情報交換、交流も進めています。

ご自分の所属する支部以外のイベントも大変参考になる上、現地会員との交友関係も深まりスキルアップにつながるものと思います。協会も他支部イベントへの参加もご推奨していますので、是非参加されてみては如何でしょうか。全国に仲間がいることで、より心強く楽しくなってくると思います。



初の東京以外での試験対策セミナー



筆者写真

●近畿支部

「実地体験を通して着実なスキルアップ」

近畿支部 会員支援委員長 坂本 雅之



まず、建築物を扱う仕事として基礎的なスキルや知識を常にレベルアップすること。もう一つは新しいサービス業としての「ホームインスペクション」を無理なく社会全般に浸透させ利用者の利便性を上げていくこと。この基本的なホームインスペクターとしての志を着実に底上げしていくことが近畿支部の役員間に徹底しているテーマです。

昨年に引き続き不動産を取り扱う会社にお勤めの会員さんから東大阪市にある木造平屋建ての空き家物件を丸一日お借りして実地研修を行いました。この住宅は昭和初期に建てられ何度となくリフォームを受けてきたこともあり典型的な劣化事象が随所に見て取れる教材として最適な物件です。

この日は奈良県下を中心にインスペクションの業務を多くこなしてこられた植村氏が講師役となり、事前に募ったインスペクション経験の浅い会員に対して、診断道具の使い方、注意して見ておくべきポイント、劣化原因の判断の推測根拠など丁寧にレクチャーを行いました。参加した会員20余名で平屋のこの住宅は満員でした。

参加者からは「座学だけでは分からないことも実地体験を通して十分に理解が進んだ」という感想が聞かれました。例年1〜2回程度このような研修を行っており若葉マークの会員にとって初的な技術と知識を得るのに非常に効果があるのですが、主に平日に行うため会社員の方は参加しにくいこと、適当かつ無料でお借りできる物件の確保が難しいのが問題点です。

また、サービス業に携わる人間としてのスキルアップのために今年度初めて研修例会においてロールプレイを行いました。役員が、依頼主(買主)役、売り主役、不動産仲介者役、ホームインスペクター役に扮して一般的な中古住宅売買局面におけるホームインスペクターの立ち振舞いをシミュレーションした台本を作成し、寸劇風にアレンジして実演。

「依頼者からのこういう質問に対してはこう返答する」、「よくある苦情に対しては事前に何種かコメントを用意しておく」、「売り主から聞かれてもそのまま答えてはいけない局面」など普段、接客をしている業種には必須となる会話例なのですがホームインスペクターの「客商売」としての側面に着目してみると実情に即した教材や資料がありません。ですので手さぐりで基本となるガイドラインを構築している途上です。さらに阪神間という土地柄か、お金の厳しいお客様が多くいらっしゃいますのでこれからは特に「金銭の授受についてはこういう手順がよい」という方法論について会員間で密に意見を交換しあってノウハウを蓄積していければ、と考えています。インスペクションに対する



東大阪実地研修

報酬を取りこぼすことなく確実に獲得していくことは今後社会に対するホームインスペクターの地位を確立していくためにも少なからず役立つと思われます。

また違った施策として支部長 福本氏、副支部長 松田氏を中心に現場経験の浅い会員のために経験豊富なインスペクターの実務に見習い同行する機会を設ける「丁稚システム」とでも言うべき仕組みも検討中です。積極的に技術を磨きたい会員に対して少しでも多く実務の機会を用意し、プロフェッショナルのインスペクターとしてスムーズに離陸出来る方法がないか常々知恵を絞っています。かくいう私も本部副理事長 妹尾氏の案件に同行してお手伝いさせていただいたのが一番最初の現場でした。丁稚見習いの効用の高さは身を持って知っています。

もう一つの活動の柱として力を入れているのが一般利用者に向けての普及活動です。ホームインスペクションについての認知度を上げるため去る9月21日のシルバーウィークまつりの中に梅田阪急ビルオフィスタワーTOTOコラボレーションルームにて一般消費者に向けてのセミナーを行いました。去年に引き続き第二回目の開催です。

私と妹尾氏、鶴谷氏の三名で講師をさせていただきました。会場として借りたセミナールームがほぼ満席で、出席されたお客様のインスペクションに対する意識の高まりを改めて肌で感じました。また大阪市立住まい情報センターとのタイアップイベントも常連化し本年度は10月3日、17日、12月5日、2月14日と予定されています。また神戸市すまいとまちの安心支援センターとのタイアップセミナーにも採択が決定し、今後はより積極的にこういったセミナーを通じて一般の方々に訴求していく機会を増やし、恒例行事として継続していくことも当支部の重要な課題です。

こういった私たちの活動はアクセスの良さから大阪市内で行うことが多かったのですが、今回の神戸市をきっかけに、古い住宅の多い京都市内や奈良県下、最近流入人口の増加が著しい滋賀県なども潜在的なインスペクションの需要が多く存在すると思われるので認知のためのイベントを仕掛けて各地域の実情に即したきめ細かなサービスが提供できるように研究して行きたいと考える次第です。

●中国・四国支部

「今年4月に設立、業界牽引を目指す」

副支部長 香川 文人



設立時の写真

2015年4月11日に中国・四国支部が生まれました。設立は中国地区初の更新講習&スタートアップセミナー修了後、支部設立総会が開催され、長嶋修理事長、妹尾和江副理事長、福本智近畿支部長、南博理事、上田勉九州支部長他多数の役員会員立ち会いの下満場一致で承認されました。

船崎尊春(支部長)以下 香川文人(副支部長)、田中法人(事務局)、菅雄二(企画運営)、山本尚志(会計)が役員を務めます。

支部は広島市中区に位置し支部長が所属する企業を間借りしております。

WebSite(<http://jshi.info/>)とFacebookページ(<https://www.facebook.com/japaninspectors>)を作成致しました。



Facebookページ

何もかもが初めての素人集団ではありませんが、毎月役員会を開催し8月22日には全国に先駆けて試験対策講習・試験ガイダンス開催、そして11月には広島初の公認スペクター資格試験が実施されます。今後消費者向けセミナーなどホームインスペクションの啓蒙活動を行う準備のため、先ずは他支部諸先輩方のセミナーへ参加しその奥義を盗むことから始めております。



支部運営には会員皆様方のお力添えが必要ですのでご協力をお願い致します。

【支部長挨拶】

会員の皆様こんにちは。この度支部長を仰せつかりました船崎尊春と申します。私は地元ハウビルダーを定年退職し企業への貢献から社会への貢献を目指して公認ホームインスペクター資格を取得しました。広島市は福岡市に次ぐ人口約120万人の政令指定都市で、不動産の取引が活発な都市でもあります。

今後不動産流通にホームインスペクションが役立ち、必須とされる近い将来に向けてJSHI中国・四国支部がホームインスペクションを牽引して行けるよう努力して参ります。

【支部員紹介】

香川 文人(副支部長)

財閥系不動産流通企業勤務を経て独立、不動産仲介会社経営。以前からホームインスペクションの重要性に着目、第一回資格試験合格。

田中 法人(事務局)

ハウスメーカー支店長をへて独立系不動産&住宅コンサルタント。ホームインスペクションに将来性を見出して資格取得。

菅 雄二(企画運営)

ハウスメーカー、地元不動産会社を経て一級建築士事務所として独立、建築確認業務や耐震診断を行いながらホームインスペクション業務を始める。

山本 尚志(会計)

この度新築・リフォーム企業(株)スタジオ・センスの代表に就任。保有資格も多く多才、今バレットストーブに燃えています。

●九州支部

「スキルアップのための研修会継続」

支部長 上田 勉

平成27年度から、理事と支部長兼務の南さんより、支部長職を引き継ぎました上田です。まだ分からないことも多い中、4月の研修時から業務を引き継ぎ、5月15日に支部ネットワークの会議を熊本で開催、5月23日の支部総会を経て、新役員体制が本格的にスタートしました。前任の南支部長が、九州支部の研修体制の骨格を作り上げ、今年度より、2ヵ月に一度の研修をより発展させて行くことが私の役割と考え、支部役員の方々の協力を得て、会員のスキルアップに努めています。研修を継続する中、新し



支部長交代(左上田, 右南)い仲間も参加頂き、研修内容も担当者の努力で、拡充して来たと感じています。

5月から支部活動を発信して行くために、Facebookページを開設し、研修や各種活動について、情報を発信しています。支部会員間の情報共有やホームインスペクション事例検討の場として、非公開Facebookを活用したり、会員間の各種Q&Aの場としても、役立っています。

ホームインスペクションの普及面では、まだまだ途上にある九州地域ですが、各会員が宅建協会や関連団体へ、研修や告知を重ねることで、徐々にホームインスペクションの認知度を高めるべく、努力をしています。

8月の鹿児島での研修会で、地元の鹿児島建設新聞の取材を受け、9月1日発行の紙面に、ホームインスペクション実地研修会の様子が掲載されました。これもひとえに、会員の地道な努力の結晶と言えます。

上半期の九州支部の活動をご紹介します。



鹿児島建設新聞

●4月18日(土)

27年度第1回研修会及び懇親会

第一部 診断上手の使い方

講師 熊本 茂仁

第二部 事例報告ディスカッション

問い合わせ～受注～診断～請求～
こんなときどうする

●5月23日(金)

九州支部での27年度更新講習

第一部 ホームインスペクションでのツールの使用方法解説

講師 熊本 茂仁

第二部 「住宅市場最新動向」

講演 長嶋 修理事長



長嶋理事長講演

●5月23日(金)

九州支部総会及び懇親会

●7月27日(月)

第2回研修会及び懇親会

第一部 赤外線サーモグラフィカメラについて、販社の説明会

第二部 初のマンションホームインスペクション実地研修会

講師 熊本 茂仁・大城 仁



7月研修会

●8月23日(日)

ホームインスペクション試験対策講習会

講師 上田 勉・茅野 昌男・河本 敬嗣・森田 伸幸



試験対策講習会

●8月28日(金)

第3回研修会及び懇親会

第一部 RC造戸建て住宅のホームインスペクション実地研修

講師 大城 仁

第二部 断熱改修・バッシブハウスの説明。

(ホームインスペクション～断熱改修の具体例の紹介)

講師 茅野 昌男



8月研修会

●中部支部の紹介

「世の中に必要とされるホームインスペクターが集う場所として」

支部長 加藤 大輔

中部支部では実地研修を中心とした勉強会を随時開催しています。参加していただいた方からは「道具の使い方が良く分かった」「調査の順番や段取りで気付きが多かった」「実務者からの経験談を聞くことが出来たのが良かった」など多くのご意見をいただいています。会場や講師の手配など課題も多くありますが日程や会場の都合で参加できなかった方々からは開催の強い要望を伺っておりますので、引き続き実地研修を中心に勉強会を開催して参ります。

このような実地研修の他、これまでにスタートアップセミナー、試験対策講習、公認インスペクター資格試験運営補助など協会の運営のサポートも行って参りました。今後の予定では、11月に報告書作成(診断上手を利用して)研修、2月に実務インスペクターから実例研修を予定しています。会場の都合がつかましたら随時実地研修は行って行く予定です。実地研修会場にご協力頂ける方からの情報もお待ちしております。

また今年度は中部支部の組織作りにも尽力して参ります。今後さらにその役割が重要視されるホームインスペクターの根幹を担う熱き志を持った皆様の積極的なご参加を切に願っております。定期的な研修を通じ地域の皆さんと切磋琢磨しそれぞれの強みを活かした相互交流、情報の共有を目指し活動していきたいと考えております。

「一人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!」をスローガン掲げ、世の中に真に必要とされるホームインスペクションそしてホームインスペクターが集う場所として。そしてそんな仲間たちが熱き思いを通わせる場となるよう今後も活発な支部活動を推進して参ります。



7月実施研修風景



9月試験対策講習風景

●事務局紹介

池谷 和浩

いけがや かずひろ
池谷 和浩と申します。この9月から事務局へ常勤させていただいております。会員の皆さま、どうぞよろしくお願いいたします!

これまでは建築専門誌を中心に20年ちょっとほどの間、取材記事を執筆していました。両親が当方を完成させて以来、築年数(?)45年を迎えており、インスペクションを受けるとおそらく、いろいろ出てくるお年ごろです。表面仕上げだけはなるべくキレイにしていきたいと考える今日この頃です。

現在のところ、メイン業務の一つとして各種メルマガを執筆しているのですが、試験メルマガで読者の代わりに問題を解いてみて、住宅のチェックポイントって多いなあーと、改めて感じ入った次第です。

ホームインスペクションという職能を世の中に定着させるため、会員の方々のご協力を得て、積極的に情報発信ができればと考えています。ご指導・ご鞭撻をたまわれますよう、よろしくお願いいたします。

