

Home Inspectors J A P A N

「ホームインスペクターズ ジャパン」

VOL. 13
2016 | Dec.

2016年度
迎春号

CROSS TALK

不動産経済学の国内第一人者

▶ 清水千弘氏 × 長嶋修 理事長
「どうなる? 近未来の住宅市場」

INFORMATION

▶ エリア部会活動報告
北海道 | 東北 | 関東 | 中部 | 中国・四国 | 九州

▶ 協会活動

JSHI公認ホームインスペクター資格試験を実施



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



放っておけば日本の住宅価格は46%下落 住宅業界はこうすれば活性化する！

共著「日本の地価が3分の1になる！」で日本の住宅市場に一石を投じた気鋭の研究者、清水千弘氏。日本ホームインスペクターズ協会の長嶋修理事長とは旧知の仲で、今回、会報誌のために対談をお願いしました。人口減・超高齢化が現実となりつつある日本で、住宅・不動産業界に何ができるのか——。清水氏から当協会へのエールをお届けします(11月9日、日本大学三軒茶屋キャンパス・清水研究室にて収録)。

長嶋 さっそくなんですが、このままいくと2010年比で30年後の2040年には、日本の住宅価格が平均すると

46%下がる。そんな寄稿をされていました。そこから少しお話しただけませんか。

清水 お年寄りの世代は今後、いろいろな意味で社会に依存し始めます。マクロの意味では社会保障というかたちで、実質的に若い人の可処分所得を減らしてしまう。

マイクロな意味では、子どもに迷惑をかけずに死にたいと思っているけれど、残念ながら今の社会システムだとお荷物になってしまうということ。若い世代の負担感はますます大きくなっていくはず。

そうするとリアルな意味での住宅需要や経済の活力はどんどん失われていくから、46%、もしかするともっと下



不動産経済学の国内第一人者
清水千弘 氏

1967年、岐阜県生まれ。日本大学スポーツ科学部教授。マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員、株式会社リクルートAI研究所フェローなどを兼務。東京大学博士(環境学)。シンガポール国立大学不動産研究センター教授、麗澤大学経済学部教授を歴任。専門は指数理論・ビッグデータ解析・不動産経済学。

日本ホームインスペクターズ協会
長嶋修 理事長

1967年、東京都生まれ。当協会理事長、株式会社さくら事務所代表取締役会長。1999年に個人向け不動産コンサルティング業の草分けとなるさくら事務所を創業。2008年に当協会を設立し理事長に就任。国土交通省・既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会委員など多数参画。

「2040年には住宅価格が46%下がる」

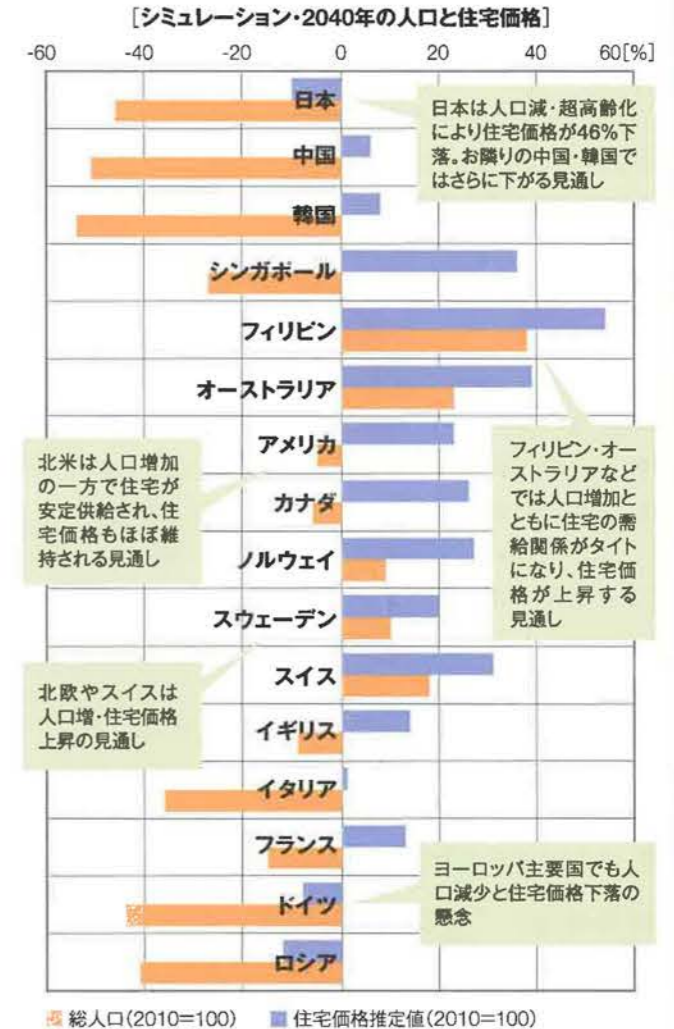


2014年9月に出版された「日本の地価が3分の1になる！」(光文社新書、三浦展氏と麗澤大学・清水千弘研究室の共著)。超高齢化社会を迎える日本では、現役世代負担率の高まりにより「住宅価格が下がるを得なくなる」ことを具体的に示した一冊。「人口オナーナス」(「ボーナス」の対義語)による地価の押し下げ効果は最大62%に達するという予測から「3分の1」という刺激的なタイトルが付けられた。

上の新書や右のグラフは、清水氏の価格推定に基づくもの。人口予測と「高齢人口依存比率」をベースにした価格推計シミュレーションの結果だ。人口に占める現役世代と高齢世代の比率変動に着目、高齢世代の比率が高いと資産需要に押し下げ圧力がかかるというモデルに基づく。

ただしこれは現在と同じ経済システムが維持された場合を想定したもの。清水氏は「(高齢化社会の)課題先進国として注目されるわが国においては、重点政策として資源を集中して政策研究を行い、その処方箋を見つけていくことが求められている」と提唱している。

※「人口減少・高齢化社会において住宅の価格はどうか」=生活協同組合研究2015年11月号初出に基づき本誌が作成



がるかも知れません(上の囲み)。

長嶋 この状況を改良改善するには、社会が変わらないと難しいよ、と。

清水 例外的な状況はあり得るんですけどね。海外からの金の移動がどれぐらい起こるか、ということがあります。ただしこれは他のグローバル都市と同じぐらいの規模で起こるならということですけどね。

いま富裕層が多いシンガポールでも、住宅価格が20%は下がりますよ、という研究結果を寄稿したところ、

現地で「あり得ない」という反論を受けました。今年に入って「シンガポールはほんとうに25年間過去成長してきたけれど、これからの25年間はほんとうに同じように成長できるのか」という議論も始まっていますが、現地では「海外からマネーが流入するから大丈夫」という意見が根強いです。

長嶋 日本はそこまで突き詰めていないですね。東京は他のグローバル都市と何が違うんでしょうか。

清水 僕らは日本に本来、大変な魅力があると思ってい

るんだけど、日本がこれだけの経済力があっても彼らが入ってこない理由は、やっぱりまだ社会がそれだけオープンになってないからではないかと思うんです。

僕が海外に住んだ経験を話しましょうか。バンクーバーに住んだときは、当時、まだ子どもが小学校へ行っていたから、まず向こうの教育委員会のようなところに行って手続きをしました。とても簡単な手続きで入れます。学校に行ったら懇談会のようなものがありました。日本人だけに対するサポートはなかったけれども、中国人に対しては中国語のサポートがあったり、韓国人に対しては韓国語のサポートがあったり。インド人はたいてい英語ができるから大丈夫みたいだよとか。そうして学校側に受け入れる態勢がありました。

長嶋 言語の壁を超える、受け入れ態勢が違うと。

清水 うちの息子なんて、日本では塾といっても公文式だけ。それでバンクーバーの小学校へ行かせたけれど、そういうサポート態勢があるから2カ月ぐらい経ったら英語ペラペラになりました。ロンドンに住んだときは、ボランティアの人が教室に入ってきて、娘の隣で授業のサポートしてくれていました。これに至ってはボランティア活動でした。社会全体として、明らかに僕らはそこまで努力していないですよ。

長嶋 ようやく観光を頑張っているところですからね。

住宅所有者に「当事者意識」を

清水 高齢化に話を戻すと、これまで日本の住宅業界は「結婚したので家を買います」というニーズに殺到していたんだけど、今後はこのニーズがどんどん縮小していく。例えば「定年したので家を売ります」というアクションが起こってくれば面白いんですが。これは、世界的に見ても日本ほど高齢化が進もうとしている国家はまだないから、誰もわからないんですけれども。

例えば75歳まで働く前提で、75歳ぐらいまではリアルに活動すれば社会保障負担が小さくなる、55歳スタートで20年の住宅ローンが組めるというような制度があれば、僕は住み替えをもう1回2回増やすと思いますけどね。

長嶋 それは効果がありそうですね。

清水 もう1つ。いま特に団塊世代以上の人たちに日本全体の資産が、不動産も含めて集中していて、彼らがきちんと使わないものだから、どんどん空き家になったり価値が下がったりしているわけです。

これをきちんと若い世代へ、2世代先、つまり孫世代まで資産移転がスムーズにいくようにしなければ。住宅というのは、使われ続ければ価値が大きく下がらないわけですから。

長嶋 話しを少し小さくすると、住宅市場には今後、どのような仕組みや機能があると良いでしょうか。

清水 住宅市場には結局、チェーン(鎖)をつくる、それを回していくという、産業または社会の構造が必要なんです。家を買う人は売る人でもあり、売って買ってが繰り返されるチェーン状の市場がまずあって、それは誰かが一人勝ちするようなマーケットではありません。

住まい手はすなわち市場参加者、売り手であり買い手であるのが本来の姿だということです。日本は新築に偏りすぎてきたから。

長嶋 チェーンではなく、上流下流の一方通行というか。

清水 そうです。ただ川のように一方へ流れているだけ。最後は壊してしまふ。

チェーンがくるくる回るとき、回っているのが「ストック」です。このストックがくるくる回る仕組みはとても大事です。そこにいろいろな人が関わって、売り手、買い手、そしてチェーンを回す専門家がいます。徹底的にスムーズに回す専門家の役割がきちんとしなければ。

そういう視点で、もう一回、宅地建物取引士の役割、インスペクションの役割などを組み立て直して、いろいろな専門性ををどのようにはめ込んでいくのか、もう一度考えなければいけませんね。

住宅流通の仕組みを変えるには

長嶋 私たちの協会はそのあたりを根本的に変えたいと思っています。いま不動産仲介業でも、独自保証を付けたり、既存住宅向け瑕疵保険を導入したり、いろいろな取り組みが始まっているんですが、「保険がついてるから大丈夫です」という売り方では、ユーザーである消費者のリテラシーの成長を阻んでしまふ。

清水 当事者意識がないと、ストックはよくなっていかないですよ。

長嶋 本当にそう思うんです。

清水 売り手も買い手も市場参加者なのだから、当事者意識がなければならぬ。日本の消費者はもっと自覚を持たなければいけないですよ。買って住んだ人たちに当事者意識がないから、建物が長持ちしない。点検やメンテナンスが行われず、そのままほったらかしになる。

長嶋さんにこう言うのは大変失礼だけれども、インスペクションだ何だとしても、僕が経験したカナダの住宅や社会とは根本的に何か違います。

長嶋 まさにその通りです。うちの協会も、中古住宅の売買では買い手責任が重んじられるべきだと思っています。買い手側から一次診断のインスペクションを入れて、それでも心配な買い手が、念のために万が一の保険に入ろうかなど考える。そういう順序ではないかと。売り手

「アメリカのほうが不動産売買コストは高い」

下は清水氏の調査結果の一部。米カリフォルニア州(加州)と東京都区部を比較したところ、不動産売買に必要な総コストは、加州の方が日本より1.3倍高かった。コストの負担

率を日米で比較すると、日本では買主負担が加州の2.6倍、売主負担は同0.3倍となる。加州に比べ圧倒的に売主優位だということになる。

(単位:万円)

	日本		アメリカ(カリフォルニア州)	
	買主	売主	買主	売主
売買契約に関する費用	仲介手数料	201	201	356.4
	仲介手数料に関する消費税	6	6	
	売買契約書の印紙税	4.5		
	公庫・借入契約書の印紙税	2		
ローン借入に関する費用	公庫・事務手数料	3.5		
	公庫・保証料	18.2		
	公庫・団体信用生命保険料	4.9		
	公庫・特約火災保険料	4.2		
	銀行・借入契約書の印紙税	2		
	銀行・事務手数料	3.2		
	銀行・保証料	77		
	銀行・抵当権設定の登録免許税	4		
	銀行・抵当権設定の司法書士費用	2.5		
	経過利息			
	リベート(Closing Costs rebate)			-4.8
登記に関する費用	モーゲージブローカー費用			
	登録免許税(建物)	2		
	登録免許税(建物)	60.7		36.3
	所有権移転の代行費用	20		1.4
	不動産取得税			0.8
	権利証書			69.8
保有に関する費用	エスクロー費用			18
	サブ・エスクロー費用			0.6
	固定資産税の清算	8.8		2.3
補修に関する売主負担	都市計画税の清算	2.8		
	Nonrecurring Closing Costs			-10.4
その他	火災保険			17.9
	害虫駆除			52.6
	ホームワランティ			1.4
	煙探知器・上下水道など市役所関連			7.6
	公証人費用			0.5
	インスペクション			3
合計	427.2	207	163.5	671.7
売主・買主コスト合計	634.2		835.2	

仲介手数料は売主が一括負担

調査当時、日本のローン借入コストは非常に高かった

税金が多い

53万円かけて害虫を駆除

インスペクション費用は買主が負担

調査時点において、東京都区部と米カリフォルニア州において、それぞれ6500万円の中古住宅を購入する場合に必要なコストを洗い出した結果(1ドル=120円換算)。住宅土地経済2004年冬季号「不動産流通システムのコスト構造—不動産取引コストの把握」(清水・西村・浅見)初出に基づき本誌が作成

側から「保険が付いているから大丈夫です」と言うのは、順序が違います。

清水 売り手も責任があって、買い手にも責任があって、そのうえで専門家のサポートがあるわけです。日本の売り手も買い手も、宅地建物取引士に丸投げで全部やってもらうのが当たり前だと思っていて、それが3%(+6万円)の仲介手数料を払ってさえいれば全部やってくれると信じている。適正な対価は必要です。

例えばアメリカ・カリフォルニア州なら、売り手に売り手責任があって、物件を出すときにはトランスファー・ディスクロージャー・ステートメント(売買物件の説明書)で、自分の物件の詳細について情報開示します。この情報が不正確なら売り手の責任です。

買い手は買い手で、自分がきちんと物件調査しないで買って、将来瑕疵が見つかったとしたら自分の責任になる。だからインスペクションを依頼して、調べて納得したうえで買う。以前調べたんですが、売買にかかるコストは、合計すると日本より高額です(4ページ下の囲み)。

日本人より当事者意識を持って住宅に向き合っていて、なおかつ、日本人よりコストをかけて市場を形成している。とても大きな違いです。

長嶋 アメリカの場合、コストは一定額かかるけれども、エスクローやインスペクションによって市場は安定した良い状態になっている。一方、日本は取引コストをなるべく払いたくない、低いほうが良いと言って、中古市場をグダグダに放置してしまっただけです。

清水 ストックを維持していく意識がどれだけ僕らにあるかですね。

改正宅建業法は改革のチャンス

長嶋 宅地建物取引業法が改正されて、インスペクションが重要事項説明に入るのをご存知ですか。インスペクションの担い手を最終的に誰にするのか、まだ揉めているみたいで、実務的な立場から私がお話しさせていただきたいくらいなんですけれど。清水先生はどうお考えになりますか？

清水 これは本来、「インスペクション」という職能の定義と責任の話だと思います。

僕が先ほどお話しした日本とアメリカの仲介手数料の調査は何のためだったかというと、仲介業の業務範囲とは何かを調べたかったんです。我ながら力作で、これは大変だったんです。ただ、日本の規制改革会議のために書いたのに、施策には反映されなかったんですけれども。仲介手数料の責任範囲をきちんと決めた方が良いのでは、という問題意識を僕は持っていました。

一方で2000年代には、大型収益物件を中心に不動産証券化が始まった。この際、エンジニアリング・レポート(ER)、デューデリジェンスの導入は結構採めたんです。

ERを書いている人間は、鑑定国家資格者ではない。不動産鑑定士がERを基に鑑定評価書を書くわけですが、ではERの内容に瑕疵があって、長期収益計画に基づく価値が毀損した場合、その責任は誰が取るのかと。

このとき証券化のプレイヤーである金融機関は、不動産鑑定士を訴えますよ、という点で一致したんですね。不動産鑑定士が読み込んでレポートを書いたのだから不動産鑑定士の責任だと。するとトラブルの際、投資家はまず直接契約関係にある不動産鑑定士を訴えて、不動産鑑定士はERを書いた人を訴えるという構図になる。ここをまず取り決めて、そのうえでER作成者向けの保険を設けてカバーし、真面目な事業者が誰も損をしない制度スキームになりました。現在のJ-REITの土台となったのです。

今回の改正宅建業法でも、宅地建物取引士がミスをした場合、インスペクションレポートを書いた人たちがいて、自分たちの責任はここまでですと言えるなら、彼らにとってメリットがあるはずなんです。

長嶋 最後に日本ホームインスペクターズ協会にエールをいただければ。

清水 申し上げたように、ホームインスペクションは、住宅業界に今まで欠けていたツールです。中古流通市場は「安かろう悪かろう」だった時期が長く続いたので、日本の住宅ストックには負のイメージが大きい。でも実はもう良い建物がどんどん建っています。すでにストックをきちんと形成して維持できる時代になっているんです。ブランディング活動なども協会には期待していますよ。

長嶋 ありがとうございます！



エリア部会活動報告

日本ホームインスペクターズ協会では、全国に7つのエリア部会があり、それぞれの自主企画と運営のもと活動中です。2016年4月から9月までの間に実施された、さまざまな活動についてお伝えします。



北海道エリア部会



既存住宅売買時のインスペクションの普及や宅建業法改正など、業界を取り巻く環境は急速に変化しています。北海道エリア部会では、正しい知識とスキルを持ったインスペクターとして依頼者の期待に応えるべく、情報を交換・共有し自己研鑽していくことで、北海道のお客様の安心・安全に貢献しています。
★北海道エリア部会長 古田 昌之

▶ 会員向けスタートアップセミナー

4月24日(日)
会場：札幌市内
JSHIの認定会員として新しく入会した実務者を対象としたセミナーです。17名が参加しました。

実地研修

■講師 東出 憲明
実際に売りに出されている築40年の中古一戸建て物件を使って、インスペクションの手順、道具の使い方や購入のポイント、住宅診断の際に注意すべき点、起こりやすい事故について説明。積雪期の外回り調査が難しく、壁内結露やスガモレなど独特の不具合事象もある北海道ならではの実地研修となりました。

座学セミナー

■講師 栃木 渡
実地研修を踏まえ、住宅診断依頼を受けた後の実務の流れを説明。事前に依頼者に伝えるべき点や必要な準備、報告書の作成ポイントについて説明。今後のインスペクション業界全体の展望についても解説しました。

▶ ホームインスペクション連続講座

JSHI公認資格試験の受験を検討中の方、これから本格的にホームインスペクションを行なう予定の認定会員へ向けた、ホームインスペクションの基本の「き」から学べる広範な講座を3回連続で開催。各会場とも会員以外の方の聴講が多数を占めました。地元新聞社の取材もあり、9月25日付け「北海道住宅通信」の業界動向欄に記事が掲載されました(次ページ右下)。

▶ 連続講座第1回

8月27日(土)
会場：札幌市生涯学習センターちえりあ
「インスペクションで発見された実際の不具合とその対処法(基礎編)」

■講師 古田 昌之
住宅の基礎における不具合の実例写真を示しながら、事例ごとに考えられる原因や、依頼者への報告で注意すべき点などを解説しました。



構造計算の仕組みを踏まえ、基礎に発生するクラックについて解説中の栃木渡氏

「インスペクターの為の建築構造(1)」

■講師 栃木 渡
基礎やスラブに入るクラックを種類別・原因別に分類し、それぞれの箇所によつてどのような力が加わっているのかなどを解説しました。

▶ 連続講座第2回

9月3日(土)
会場：札幌駅前ビジネススペース
「インスペクションで発見された実際の不具合とその対処法(木造軸組編)」

■講師 古田 昌之
床下・小屋裏・軸組部分における不具合の実例写真をもとに、事例ごとに考えられる原因や依頼者への報告で注意すべき点を解説しました。



床下のひどい漏水や、施工不良の筋かいなど、普段なかなか見ることのできない実例写真を多数紹介

「インスペクターの為の建築構造(2)」

■講師 栃木 渡
熊本地震被災地で撮影した写真を例に、住宅が損傷・倒壊する際に、床・壁・柱などにかかる応力について解説しました。

▶ JSHI理事長 特別セミナー(全国7都市ツアー)

9月3日(土)
「宅建業法改正でどうなる? ホームインスペクションがもたらす不動産市場へのインパクト」
■講師 長嶋 修

全国7都市を巡る理事長セミナーツアーを札幌からスタート。会員以外の申し込みも受け付けました



シアトルで活動中の米国人ホームインスペクターの実例紹介、海外での先行事例をもとに、これからの日本の不動産流通の見通しについて解説しました。講座終了後は懇親会を開催し、会員同士の親睦を深めました。



懇親会は会員同士の親睦を深める、貴重な情報交換の場となりました



北海道エリア部会主催のセミナーについて地元紙の取材を受け、業界動向欄に記事が掲載されました(9月16日「住宅産業新聞」、9月25日「北海道住宅通信」)

▶ 連続講座第3回

9月24日(土)
会場：札幌市産業振興センター



講師は協会理事も務める栃木渡氏

「インスペクションで発見された実際の不具合とその対処法(内装編)」

■ 講師 古田 昌之

インスペクションにおけるひとつの判断基準である住宅品質確保促進法をもとに、床や内壁の傾斜や結露によるカビの発生について解説しました。

「インスペクターの為の建築法規」

■ 講師 栃木 渡

建築基準法や、JSHI公認ホームインスペクター資格と他の認定団体認定資格との違い、宅建業法改正後の業界展望、インスペクションに関連する法規について解説しました。

▶ 東北エリア部会 ◀



東北はホームインスペクションにおいては発展途上の地域といえます。とはいえ、需要は年々増えており、さらなる一般の方への周知、インスペクターの養成が今後の課題です。それにより、既存物件の流通拡大、「空家問題」など行政の課題に関しても貢献できればと考えています。

★ 東北エリア部会長 佐藤 正勝

▶ 東北エリア部会 役員会議

8月10日(水)
会場：仙台市 一級建築士事務所 Wa-arch
(※東北エリア部会長の事務所)

有志役員による会合。本年度の活動計画について打ち合わせました。



宅建業従事者でほぼ満席となった会場

▶ 宅建業者向け インスペクション講習会

公益社団法人山形県宅地建物取引業協会主催で、県内3か所で行なわれる平成28年度第1回研修会において、第2部の講師をJSHI会員が務めました。宅建業法の改正に伴うインスペクションの位置づけや、宅建業者に義務づけられる実務について説明。また、インスペクションはどのように行なわれているのか、依頼する場合にはどのような手順を踏めばいいのか、講師の日頃の業務をもとに説明しました。

セミナー

「宅建業法改正とインスペクションの概要について」

■ 講師 長谷山 裕

9月5日(月)

会場：米沢市 東京第一ホテル米沢 大会議室、
天童市 天童ホテル コンベンションホール

9月6日(火)

会場：酒田市 東北公益文化大学 中教室



講演中の長谷山裕氏

▶ 消費者向け ホームインスペクション「よろず相談窓口」

9月22日(木・祝)
会場：酒田市 営勤労働者体育センター



「第33回不動産フェア」会場の様子

9月29日(木)

会場：山形市 ヒルズサンピア山形

山形県内で10月をまたいで3日間の日程で開催された、公益社団法人山形県宅地建物取引業協会主催「第33回不動産フェア」の会場内に、「インスペクションよろず相談窓口」を設置。住宅診断の現場で使う検査道具や、住宅診断報告書のサンプル、インスペクション中の動画なども用意して、消費者へのインスペクションの周知に努めました。



3日とも相談員を務めた長谷山裕氏

▶ 第1回東北エリア部会総会

9月24日(土)
会場：仙台市 PARM-CITY131 5階貸会議室

東北エリア部会総会

事業方針、今年度の活動予定項目、事業予算などの説明。

ホームインスペクション講習会

業務の流れ、現場での注意点などを実務経験者が解説しました。

■ 講師 佐藤 正勝、松塚 智宏

▶ JSHI理事長 特別セミナー(全国7都市ツアー)

9月24日(土)
「宅建業法改正でどうなる? ホームインスペクションがもたらす不動産市場へのインパクト」

■ 講師 長嶋 修



日本と海外におけるホームインスペクションの違いなどを解説する長嶋修理事長

関東エリア部会



関東エリア部会では、インスペクション初心者に対する実践的なスキルアップと会員間の情報交流を通してコミュニティの活性化を目指して活動しています。実際のインスペクション業務を想定した寸劇によるワークショップや、JSHIが提供する報告書作成システム「診断上手」の使い方セミナーなどを開催しています。★ 関東エリア部会長 菅 純一郎

▶ 会員向け
「インスペクションはじめの一歩セミナー」

4月20日(水)
会場：都内 ハロー会議室新橋
「不動産鑑定から見るインスペクションとの
タイアップの可能性」

■ 講師 皆川 聡



セミナーのタイムスケジュールを説明する皆川聡氏

ワークショップ

技術、不動産、設計など、参加者の属性ごとのグループにわかれ、インスペクション事例ごとにシミュレーションとディスカッションを行ないました。ワークショップ終了後は懇親会を開催し、会員同士の親睦を深めました。



関東エリア部会では恒例のシミュレーション型ワークショップ



技術系のグループ



不動産系のグループ



設計系のグループ

▶ 会員向け ホームインスペクション実地研修

6月18日(土)
会場：横浜市内の中古住宅
■ 講師 本橋 哲幸



築約40年の木造賃貸住宅を使つての実地研修会

関東エリア部会員が所有する賃貸住宅で実地研修会を行ないました。それぞれの実務に活かせる貴重な意見交換の場となりました。終了後は、互いの情報を共有しながら会員同士の親睦を深め合う懇親会で盛り上がりしました。



住宅診断終了後のディスカッションの様子

この日の参加者は
会員12名

▶ はじめてのホームインスペクション
ビギナー向け実地研修

7月9日(土)
会場：埼玉県戸田市内
■ 講師 朝倉 美起男、菅 純一郎、本橋 哲幸

築38年の賃貸住宅を使って、座学セミナーではなかなかわからない劣化の事象を、実際にじっくりと「見て」「触って」「理解する」ことを目的に開催。参加者を3つのチームにわけ、チームリーダー指導のもと、一日も早く現場デビューができるように、劣化状況の診断、検証、報告の仕方について、その都度、経験豊富な先輩会員のアドバイスを受けながら、現場の流れを体感してもらいました。最後には、依頼者から出そうな質問で「抜き打ちテスト」をしたり、内容の濃い研修となりました。



築38年の木造住宅を使つた実地研修



その場で疑問点が解消できるのも実地研修の利点のひとつ



女性の会員も積極的に参加しています

▶ JSHI 理事長 特別セミナー (全国7都市ツアー)

9月14日(水)
会場：都内 八重洲 ハロー貸会議室
「宅建業法改正でどうなる? ホームインスペクションがもたらす不動産市場へのインパクト」
■ 講師 長嶋 修



東京は八重洲と渋谷の2会場で理事長セミナーを開催

▶ JSHI 理事長 特別セミナー (全国7都市ツアー)

追加講演
9月26日(月)
会場：都内 houzz Japan
東京・八重洲会場が早々に定員に達したため、急ぎよ追加講演を組みました。



会場はJSHIも法人登録しているhouzz Japanのイベントスペース

アットホームな会場の雰囲気の後押しされ、質疑も活発で盛況に

▶ 会員向け ホームインスペクション実地研修

9月22日(木・祝)
会場：横浜市内
■ 講師 本橋 哲幸
築40年の木造住宅を使って、仲介業者から提供を受けた他社の調査報告書を参考に、12名の参加者が実際に壁や床を破壊しながら技術検証を行ない、劣化報告判定の正誤などの「答え合わせ」ができた貴重な実地研修でした。



筋かい探知器を使って筋かいの位置を確認し、非破壊調査の有効性を検証



和室の畳と下地板を外し、他社報告でシロアリ被害判断とあった箇所の技術検証にトライした



他社の報告書では原因はシロアリと判断された洗面所の床の劣化事象を検証中



左：洗面所の床板を切り欠いて見えた部分。劣化原因は蟻害? 腐食? この判断が実は難しい 右：浴室側面の床下部分。土台が腐り、基礎の水染み跡を蟻道と見間違えやすい診断箇所

▶ 中部エリア部会 ◀



中部エリア部会では「信用されるインスペクション、信頼されるインスペクターを目指す!」をモットーに、実地研修や勉強会を開催しています。経験豊富なベテランからこれから始めようと考えている熱き想いの方々まで、業種の垣根を越えて活動中。今後も皆でより良いインスペクションを世の中に広めて参ります。
★ 中部エリア部会長 加藤 大輔

▶ 第1回定例会

7月26日(火)
会場：名古屋市 ウィンクあいち 会議室
2つのセミナーを開催。終了後は、今後のエリア部会の活動計画について、参加した会員に意見を求めました。実際の住宅を使っでの実地研修の開催を希望する声が目立ちました。

「インスペクションに関する宅建業法改正について」

■ 講師 加藤 大輔
予定されている宅建業法改正の内容について、不動産取引の実務の流れに沿って解説しました。

「失敗例から学ぶインスペクションのリスクマネジメント」

■ 講師 小野 雅信
ホームインスペクションの依頼を受ける際、インスペクターに生じるリスクについて、実例を交えて解説しました。



取引フローについて解説する中部エリア部会会長の加藤大輔氏



セミナー後半の講師を務めた実務登録会員の小野雅信氏



冒頭で挨拶する加藤大輔氏



理事長セミナーは名古屋会場4都市め

▶ JSHI 理事長 特別セミナー (全国7都市ツアー)

9月8日(木)
会場：名古屋市
プライムセントラルタワー名古屋駅前 会議室
「宅建業法改正でどうなる? ホームインスペクションがもたらす不動産市場へのインパクト」
■ 講師 長嶋 修

近畿エリア部会



皆さんこんにちは、近畿エリア部会の福本です。近畿エリア部会では設立当初より年間計画を元に積極的な会員対象のセミナーを行なうとともに、普及活動の一環とした消費者への周知セミナーにも取り組んできました。今後は宅建業法の改正なども視野に入れ、「できるインスペクター」の養成に取り組んで参ります。 ★ 近畿エリア部会長 福本 智

▶ 会員向け 研修例会

4月22日(金)
会場：大阪市 大阪産業創造館 研修室
「サーマルインスペクションの世界
赤外線サーモグラフィから広がるインスペクション」
■ 講師 東出 憲明

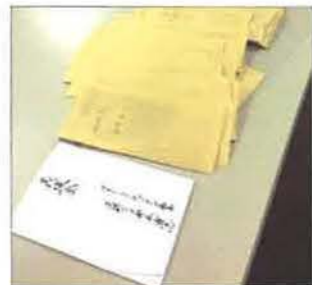


講師の東出憲明氏は30年の研究実績がある一般社団法人赤外線構造物診断研究会の理事



部屋の隅を赤外線サーモカメラで撮影した場合の事例解説

赤外線サーモグラフィの正しい使い方、カメラが捉えた赤外線放射エネルギーの数値をどのように分析し、住宅診断に活かしているのかなど、実践的なセミナーとなりました。



4月に発生した熊本地震被災者への義援金を募りました

前年度実施事業ならびに本年度の事業計画について、近畿エリア部会長が説明しました。次回開催予定の現地研修をはじめ、エリア部会活動への継続的参加を呼びかけました。

▶ 会員向け 実地研修

4月28日(木)
会場：交野市内
■ 講師 植村 敦、松田 貞次
木造二階建ての中古住宅を使って、インスペクションで使う道具の解説、住宅診断の手順、チェックシートの確認ポイントなどを体験学習しました。最後に参加者それぞれがチェック項目ごとに気付いた点を発表し、情報共有しました。



階の上と下にわかれて、効率よく診てまわりました



LEDライトを使って説明中の松田貞次氏

▶ 消費者向け 大阪市タイアップ事業

6月19日(日)
会場：大阪市立住まい情報センター
広く消費者に向けて、住宅のメンテナンス事例の写真をスクリーンに映しながら、ホームインスペクションについてわかりやすく解説。協会の活動の周知にも努めました。



定員100名の会場はほぼ満席。消費者の関心の高さがわかります

「ホームインスペクションとは」

■ 講師 中村 友彦

「モデル住宅のシミュレーション」

■ 講師 妹尾 和江

「資産価値を下げない為のメンテナンス事例」

■ 講師 福本 智



登壇中の近畿エリア部会長の福本智氏



受付を担当した大川智美氏と南麻呂氏

▶ 会員向け 第2回研修例会

6月24日(金)
会場：大阪産業創造館 研修室
新しく入会した会員を迎えて、必要な情報を交換しながらホームインスペクションに関する知識の向上を図り、交流を深めました。



近畿エリアの会員35名が参加

「損害保険鑑定人の業務について」

■ 講師 高橋 昭雄

大規模災害発生時の損害保険鑑定人としての業務、損害の考え方について解説しました。

「損害保険鑑定業務とホームインスペクション」



講師を務めた高橋昭雄氏



講師を務めた福本智氏

■ 講師 福本 智

熊本地震で被災した現地の写真をもとに被害箇所を分析。報告書の内容についても検討しました。

▶ 消費者向けセミナー

7月23日(土)
会場：神戸市 すまいるネット セミナールーム
「出来る! 住まいのセルフチェック&セルフメンテナンス」
■ 講師 森 寛司、鶴谷 充男



クイズを交えた内容でホームインスペクションの解説をする森寛司氏

ホームインスペクションの普及と、協会の認知度を高めるために、一般の方々に向けたセミナー。神戸市の既存住宅現況検査および瑕疵保険補助金交付対象事業として実施しました。住まいの劣化状況を住まい手が把握し、必要となるメンテナンスは何かを、近畿エリア部会の会員が講師となってアドバイスしました。

▶ 大阪府住まい活性化フォーラム主宰「エネママまつり」出展

8月21日(日)
会場 大阪南港 ATC ホール
■ 運営者 福本 智、妹尾 和江をはじめとする計9名
建築・インテリアに関する企業、団体が集まる展示会に出展。200名近い来場者数がありました。建築について楽しく学べる参加型アトラクション「木製ジャングルジム」を参加した子どもたちと一緒に制作し、好評を博しました。



自分の手でものをつくり、みんなで完成させる喜びを体験する子どもたち



ホゾ穴にくさびを打ちこんで構造体(ジャングルジム)を固定



大人が乗っても問題ない強度か、身をもって確認中の妹尾和江氏



会場の一角にはインスペクションで使う道具類も展示



見事に完成したジャングルジムに乗って記念撮影でフィナーレ

▶ 会員向け 第3回研修例会



住宅ファイル制度の解説をする小林猛氏

8月26日(金)
会場：大阪産業創造館 研修室
「既存住宅活性化における事業者連携の必要性」
■ 講師 小林 猛

宅建業法改正を見据えながら、不動産鑑定評価におけるインスペクションの重要性、インスペクターと不動産鑑定士との関わりについて、不動産鑑定士の立場から詳しく解説しました。

「ホームインスペクションレポートの書き方講座」

■ 講師 松田 貞次
住宅診断の際に診るべき箇所と、報告書を作成する際に留意すべき文章の言い回しについて解説しました。

▶ JSHI理事長 特別セミナー(全国7都市ツアー)

9月4日(日)
会場：大阪市 エル・おおさか
「宅建業法改正でどうなる? ホームインスペクションがもたらす不動産市場へのインパクト」
■ 講師 長嶋 修

長嶋修理事長を囲む懇親会には24名が参加、盛り上がりました



▶ 中国・四国エリア部会 ◀



会員の皆様、中国・四国エリア部会長の船崎です。当地域におけるエリア部会の活動も2年目に入ります。今年は実地研修を中心に活動しています。9月には長嶋理事長のセミナー、そして11月には広島市の区民祭りに参加し、協会のアピール活動も行ないました。また、来年1月には岡山県で講演会も予定しています。★中国・四国エリア部会長 船崎 尊春



▶ ホームページ開設

4月1日付けでエリア部会専用ホームページをオープンしました。ログインなしでもご覧いただけます。

JSHI中国・四国エリア部会ホームページトップ画面
http://jshi.info/

▶ 会員向け 実地研修

5月26日(木)
会場：広島県江田島市内
■講師 菅 雄治

築30年のツーバイフォー住宅を使って、検査機器類の初歩的な使い方、現場でのチェックのしかた、写真の撮り方などを、JSHI配布の報告書雛形と照合しながら確認しました。

▶ エリア部会役員会議

5月26日(木)
会場：広島市 まちづくり市民交流プラザ
今後の活動計画や、エリア各県で予定されている外部団体の各種イベントへの参加の可能性について、有志役員で打ち合わせました。



- 1 中継枘を開けて給排水のチェック
- 2 基礎をチェック中の菅(すが)氏
- 3 流し台の排水トラップほかのチェック
- 4 床の傾斜を測定中の菅氏
- 5 小屋裏の点検

▶ 一般向け ホームインスペクションセミナー

6月5日(日)
会場：山口市 スタジオセンス
■講師 船崎 尊春、菅 雄治

会員が同業他社と共催で、消費者向けの「住まいるフェア～Summer～」を開催。「家を買うとき・家を売るとき・自宅のチェック 住まいの安心安全は住宅診断から」と題して、午前と午後の計2回、セミナーを開催しました。住宅診断の際に使う道具、ホームインスペクターの仕事と社会的役割について説明しました。



JSHIの活動についても織り交ぜながら、ホームインスペクションの周知に努めました

▶ JSHI理事長 特別セミナー(全国7都市ツアー)

9月17日(土)
会場：広島市 まちづくり市民交流プラザ
「宅建業法改正でどうなる? ホームインスペクションがもたらす不動産市場へのインパクト」
■講師 長嶋 修



終了後はじゃんけん大会を開催、勝利した3名に「過去問題集」をプレゼント



受付の香川文人氏と田中法人氏



長嶋修理事長の全国ツアーは広島会場でも都市目



熱心に聴き入る参加者



当日は一般来場者を含む34名が聴講

九州エリア部会



本年度の九州エリア部会の活動は、4月14日の不動産業者向け研修会後の夜、熊本地震の前震が発生し、その影響で活動が停滞した時期もありました。熊本地震で被災した住宅をお客様からご提供頂いて、7月の実地研修から活動を再開しました。被災地を視察するたびに、住宅診断と補修の大切さを実感します。 ★九州エリア部会長 上田 勉

▶ 不動産業者向けセミナー

4月14日(木)
会場：熊本市くまもと県民交流館パレア 会議室
「ホームインスペクションの実務」
■講師 福田 憲隆

不動産業者向けに不動産鑑定士が定期的に行なっているセミナーにおいて、今後の宅建業改正を見据えて、ホームインスペクションに関する講演依頼があり、3月に引き続いてセミナー講師を担当しました。前回までが全体的な説明だったので、今回は実務に寄せた内容に。住宅診断の場で使う道具類も説明しました。



室内の床・壁レベル調査と、床下調査について、機材と床下検査の際に着る防護服を示しながら実演

▶ 九州エリア部会総会

5月28日(土)
会場：熊本市くまもと県民交流館パレア 会議室
有志役員会議

熊本地震で被災した会員の状況、JSHI理事会や近畿エリア部会からの義援金受領に関する報告など、有志役員で情報を共有しました。



会議中の九州エリア部会有志役員

九州エリア部会総会

前年度の事業と本年度の活動計画について報告し、周知を行ないました。自主自律の精神を掲げ、有志役員の役割分担を明確にしたボトムアップ型の組織へと移行して、会員の事業性向上なども目指して活動していく方針を確認しました。



初めてインスペクションを行なった会員の立石勝己による事例報告



日頃の活動やホームインスペクションの未来を語りあった懇親会

▶ エリア部会役員会議

7月10日(日)
会場：熊本市内

午後に予定している実地研修前に有志役員で会議を実施しました。本年度実施予定の実地研修、消費者または業者向けセミナーについて、スケジュールなどの情報を共有。現在は県ごとにいる役員だけが動くのではなく、有志の会員からも協力者を募り、さらなる活動の活性化を目指します。また、4月に発生した熊本地震への支援活動についても検討しました。

▶ 会員向け実地研修

7月10日(日)
会場：熊本県合志市内

■講師 森田 伸幸

熊本地震で被災し、解体が決定している中古戸建住宅を借りての実地研修。地震による家屋の傾き→屋根瓦のずれ→雨漏り→腐れ・カビが発生するという、被災住宅で一般的にみられる状況が目に見えてわかる、今後の診断に役立つ研修となりました。講師が通常に行なっている診断手順に沿って進行し、参加者が質問したりその場で意見交換を行ないました。終了後は懇親会も開催しました。



築36年、旧耐震前の木造住宅が会場



軒天調査について説明中の森田伸幸氏



森田伸幸氏から外部調査時の注意点について説明を受ける参加者



物件の劣化事象について参加者同士で意見交換



計測器を使い壁の傾きを計測する坂本大志氏



地震で瓦が落ち、2階の雨漏りが1階天井まで浸透



床下の断熱材の落下事象

▶ 不動産業者向けセミナー

7月26日(火)
会場：熊本県不動産会館
「ホームインスペクションの現状と宅建業法の一部改正に向けて」

■ 講師 森田 伸幸

NPO法人熊本県不動産コンサルティング協会との共催で、ホームインスペクションセミナーを開催。ホームインスペクションの概要、現在の住宅流通市場におけるインスペクターの立ち位置、宅建業法改正を見据えた今後の展開について講演。JSHIの活動や、11月の認定試験についても言及して告知に努めました。



講師自身の不動産コンサル業務体験をまじえながらの解説

▶ 一般向け ホームインスペクションセミナー

8月30日(火)
会場：熊本市 早川倉庫

■ 講師 上田 勉

リノベーション住宅推進協議会熊本支部主催イベントに参加し、「不動産流通におけるホームインスペクションの役割」と題して講演しました。宅建業改正の内容や、JSHIが考えるホームインスペクションと瑕疵保険申請時の検査との違いについて、聞き手の異業種従事者が正しく理解することによって、彼らの先に存在する一般消費者の啓発となればと考えています。参加者からは、熊本地震発生を受けて、耐震診断とホームインスペクションの違いを確認する質問を受けました。



会場は、マーケットや芝居小屋などに使われる、明治期の木造倉庫をリノベーションした施設

▶ エリア部会役員会議

9月7日(土)
会場：熊本市内

各県での取り組みや、今後予定している各種セミナーや、11月に熊本で行なうエリア部会長会議に関する情報共有と打ち合わせです。外部団体からホームインスペクションに関する講演依頼が増えてきたことを受け、講師それぞれが作成していたプレゼン資料やレジュメを、複数で共有化する方針を確認しました。

▶ JSHI理事長 特別セミナー(全国7都市ツアー)

9月7日(水)
会場：福岡市 電気ビル本館 カンファレンス
「宅建業法改正でどうなる? ホームインスペクションがもたらす不動産市場へのインパクト」

■ 講師 長嶋 修



参加者からは、仲介業務に照らし合わせたもの、空家問題に絡めた質問が出ました



雨の中、参加した聴衆を前に講演中の長嶋修理事長

理事長を囲む懇親会には17名が参加



▶ 不動産業者向け
ホームインスペクションセミナー

9月15日(木)
会場：鹿児島市 ソーホーかごしま

■ 講師 大城 仁

鹿児島市内の不動産業者19社で組織する任意団体(木曜会)でセミナーを行ないました。ホームインスペクションの概要、そのほかの住宅瑕疵保険検査や耐震診断との違い、宅建業法改正後の展望について、約2時間にわたって解説。インスペクション中に撮影した瑕疵部分の写真を事例に、どのような対応が望ましいのかなどを考えてもらい、ホームインスペクションの重要性について理解を深めることに注力しました。



参加者からは「とても勉強になった」「もっと詳しく聴きたい」との感想をいただきました

事務局より

- 日本ホームインスペクターズ協会(JSHI)は、ホームインスペクションの普及・啓発に関する事業、ホームインスペクターの育成および支援に関する事業などを行ない、経済活動の活性化と消費者の保護を図り、広く公益に寄与することを目的に設立されたNPO法人です。
- 現在7つある各エリア部会の活動は、各県各地域に根を張って、不動産コンサルティング、建築設計事務所、工務店などを生業とする、会員の熱意と尽力のもと、運営されています。
- 各エリアで開催される研修会などについては、毎週水曜日に協会事務局から発信している「会員メルマガ」でお知らせしています。または、ログインしてご利用いただける会員専用ページにも掲載しています。
- まだ一度もエリア部会のイベントに顔を出したことがないという方でも、どうぞお気軽にご参加ください。踏み出した「はじめの一歩」が、皆さまにとって「大きな一歩」となりますように。

2016年度(平成28年)日本ホームインスペクターズ協会通常総会を開催

2016年6月以降の協会全体の活動——通常総会と、認定試験については次ページ以降にまとめました。
総会はJSHIの会員であればどなたでも出席できます。

会場：フクラシア品川クリスタルスクエア I 会議室
日時：2016年6月15日(水)
第1部▶セミナー 19:05～20:40
第2部▶総会 21:00～21:35

通常総会の前に、講演会も併催。住宅や不動産系の新聞・雑誌各社から事前に取材希望があり、セミナー終了後、登壇者を囲む姿がありました。



会場に入った建物外観



進行役を務める金子清之理事

▶ 基調講演

「米国ホームインスペクション最新動向
～日本もこうなる!」

■ 講師 長嶋 修

▶ セミナー「熊本地震緊急報告」

■ 講師 上田 勉(九州エリア部会長)、栃木 渡(協会理事)



セミナー終了後、マスコミの取材を受ける長嶋修理事長ほか



金子理事からの質問に答える上田勉氏



北海道から鹿児島まで約50名の会員が出席



総会は普段は顔を合わせない会員同士の交流の場にも

▶ 通常総会

出席者数:872名(当日出席:47名、表決委任者:742名、電磁的方法による表決者:83名)。

定款第五章で定められた各条項に則り、総会成立に必要な正会員総数1,239名(内訳は下記)のうち定員数の1/2を充足しています。



4つの議案について説明する田中 歩理事

以下の審議事項について、当日選出された妹尾和江議長に指名された理事から出席者に対し、第1号から6号議案に関して報告があり、要承認事項の第4号から6号議案が承認されました。当日配布資料の多くは会報誌VOL.12にも掲載しています。

第1号議案 2015年度事業報告

■ 報告者 田中 歩(協会理事)

2015年度第7回JSHI公認ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験実施報告

実施日:2015年11月15日(日)

会場:札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡
申込者数(受験料支払済の受験予定者):1,335名
実受験者数:1,191名
合格者数:372名(合格率31.2%)

会員数報告(2016年5月31日時点)

合計:1,239名(カッコ内は前年)

会員種別	数
認定会員(JSHI 公認ホームインスペクター)	1,172(970)
● 実務登録者 706名(593名)	
● 実務未登録者 466名(377名)	
一般会員	67(68)
法人賛助会員	2(0)
特別会員	4(6)

そのほか

- 「長期優良住宅化リフォーム推進事業インスペクター講習団体」として講習会を実施、当該業務を行なえるインスペクターの名簿を協会ホームページで公開
- 国交省補助事業として、簡易版・住宅履歴情報蓄積システム「うちレコ」を開設、3月14日より運用開始
- 各エリア部会活動実績など

第2号議案 2015年度決算報告

■ 報告者 田中 歩(協会理事)

■ 監査報告:吉池 基泰(協会監事)

第3号議案 協会ロゴマーク使用規定改定

■ 報告者 栃木 渡(協会理事)

※詳細は協会ホームページ→協会について→協会ロゴ使用規定をご覧ください

第4号議案 2016年度事業計画案および収支予算案

■ 報告者 田中 歩(協会理事)

第5号議案 定款変更

■ 報告者 田中 歩(協会理事)

認定会員に対して、2年に一度の更新講習受講義務が付加されました。不履行の場合は会員資格が停止となります(詳細は、協会ホームページ→協会について→年間報告→第8期平成27年度「総会議事録」をご覧ください)。

第6号議案 監事再任

■ 報告者 栃木 渡(協会理事)

2016年6月末日をもって任期切れとなる吉池基泰幹事が満場一致で再任され、2018年6月末日までの任期延長が承認されました。

次の通常総会は、2017年度(平成29年)6月頃に都内で開催予定です。

第8回JSHI公認ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験を実施

2009年に東京と大阪の2都市2会場で受験者数983名でスタートした認定試験。

2016年11月13日(日)に実施した第8回試験は、合計1,714名の方々が受験しました。

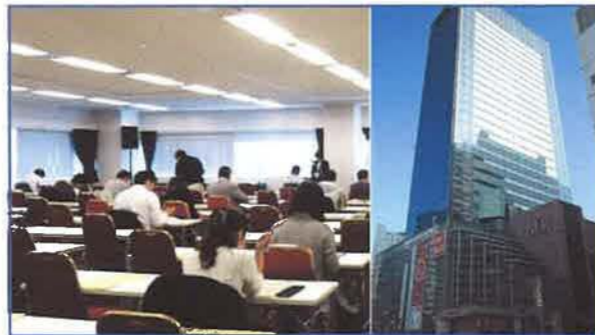
今年は昨年に引き続き、全国7都市で開催、直前の急激な申し込み増もあり、過去最多の13会場での実施となりました。



★ 大阪会場 マイドームおおさか | 受験者数 | 344名



★ 札幌会場 TKP札幌ビジネスセンター | 受験者数 | 59名



★ 仙台会場 TKPガーデンシティ仙台 | 受験者数 | 95名



★ 東京会場 連合会館 | 受験者数 | 121名



★ 東京会場 中央大学駿河台記念 | 受験者数 | 172名



★ 東京会場 飯田橋レインボービル | 受験者数 | 137名



★ 東京会場 全国家電会館 | 受験者数 | 109名



★ 東京会場 日本交通協会(新国際ビル) | 受験者数 | 114名



★ 名古屋会場 名古屋栄ビルディング | 受験者数 | 236名



★ 広島会場 ワークピア広島 | 受験者数 | 41名



★ 広島会場 RCC文化センター | 受験者数 | 56名



★ 福岡会場 カンファレンスASC | 受験者数 | 181名



★ 福岡会場 西鉄イン福岡 | 受験者数 | 49名

第8回JSHI公認ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験

受験者アンケート結果 (有効数:1,927)

受験申込期間中に実施したアンケートの集計結果です(下記3問ともすべて複数回答可、回答は任意)。



▶ 事務局からお知らせ

年会費について

当協会では毎月、新規入会を受け付けていますが、2年次以降の更新期を、3月1日と9月1日の前後2回に振りわける作業を進めております。

これにより、10月から3月にかけて登録月となっている会員の方(新規入会者を除く)は、2018年3月1日が新たな期首となり、会員有効期間も自動延長となります。

次回年会費の請求書は、来年1月上旬に郵送予定ですので、ご承知おきください。

▶ 登録情報について

自宅を引っ越したり、勤務先やメールアドレスが変わった場合には、忘れずに、会員専用ページにログインをして、ご登録情報の改廃をご自身で行なってくださいますよう、お願いいたします。

▶ 今号の表紙



撮影地: 羊蹄山へ向かう道を照らす朝日 (虻田郡倶知安町)

「新年」をテーマに募集しました「あなたが撮った写真が会報誌の表紙を飾ります」の第二弾です。

撮影は、北海道エリア部会 古田昌之さん。

清々しい、身が引き締まるような一枚ですね。

表紙用の写真は次号でも募集しますので、ふるってご応募ください。

EDITOR'S NOTE 編集後記

今号では、エリア部会活動について大きく取り上げました。前はギュッと要約して4ページだったところ、今回は倍の倍以上の18ページに。4月以降の半年間に開催されたほぼ全ての活動レポートを掲載しています。

エリア部会主催のセミナーや実地研修など、会員メルマガで案内は見ているけど行ったことない、興味はあるけど知っている人もいないし...という会員の方がおそらく大半ではないかと思いますが、でも、大丈夫。今号では各エリア部会長さんの一言コメントに顔写真を付けました。これでも「知らない人」はいませんか？

「あなたが撮った写真が会報誌の表紙を飾ります」は、11月2日配信の会員メルマガで募集しました。一枚も応募がなかったらどうしよう...という悩みを吹き飛ばす素晴らしい写真が北海道からメールで届いたときは、嬉しかったです。古田さん、ありがとうございます！

今年5月に成立した宅建業法改正を受けて、ホームインスペクターへの期待と需要がますます高まっていくと予想されます。その表れのひとつが、過去最高となった、今年の認定試験の応募数、受験者数ではないでしょうか。冒頭の対談で清水先生と理事長長嶋が語り合ったように、インスペクターの社会的立ち位置はさらに重要なものとなっていくでしょう。皆さまにとって、今号の表紙のような美しい「あけぼの」の光に満ちた素敵な2018年になりますように。(遠)



「もし応募がなかったら私が」と用意していた一枚。自宅から撮った元旦の朝日。



日本ホームインスペクターズ協会会報誌

Home Inspectors JAPAN vol.13

2016年12月号

発行 | 特定非営利活動法人 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 〒150-0031
Tel. 03 (5428) 3420
公式ウェブサイト <https://www.jshi.org/>

ご注意：本誌は非売品です。また本誌掲載記事の無断転載を禁じます。無断複写・複製（コピー等）は著作権法上の例外を除いて禁じられています。