

Home Inspectors J A P A N

| ホームインスペクターズ ジャパン |

VOL. 15
2017 | Dec.

2017年度 迎春号

CROSS TALK

(一社)日本不動産仲裁機構

日本ホームインスペクターズ協会

▶ 最上 義 代表理事、伊藤 浩 専務理事 × 長嶋 修 理事長、金子 清之 理事

「JSHIホームインスペクター × ADR」の可能性

INFORMATION

▶ エリア部会活動報告

北海道 | 東北 | 関東 | 中部
近畿 | 中国・四国 | 九州

▶ 協会活動報告

▶ 公認ホームインスペクター
資格試験を実施



特定非営利活動法人
日本ホームインスペクターズ協会
Japanese Society of Home Inspectors

- 01 今号の表紙
- 02 協会理事長よりご挨拶
- 03 |CROSS TALK|
(一社)日本不動産仲裁機構 日本ホームインスペクターズ協会
最上義 代表理事、**伊藤浩** 専務理事 × **長嶋修** 理事長、**金子清之** 理事
「JSHIホームインスペクター×ADR」の可能性
ADR 調停人研修に関するQ&A
- 07 |INFORMATION|
エリア部会活動報告
- 23 |INFORMATION|協会活動報告
2017年度通常総会を開催
- 25 |INFORMATION|協会活動報告
**第9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
 受験者アンケート結果**
- 27 |FROM JSHI|事務局連絡
団体保険のご案内
- 28 |FROM JSHI|事務局連絡
**年会費のお支払い方法について
 更新講習について
 事務局移転のおしらせ**
- 29 |FROM JSHI|事務局連絡
協会ロゴマーク使用規定について
- 30 |EDITOR'S NOTE|編集後記
 |SUPPORTING MEMBER|
**大和ハウス工業株式会社
 「床下点検ロボ moogle(モーグル)のお知らせ」**

▶ 今号の表紙：新年 ◀



「雲海の彼方に昇る朝日に、
 インスペクションの夜明けを見た!」
 (撮影者：北海道エリア部会 古田 昌之 さん)

北海道・毛無峠(けなしとうげ)で撮影した朝日だそう
 です。清々しい気持ちになる素敵な一枚ですね。
 次号でも会報誌の表紙を飾る写真を、会員の皆さ
 まから募集しますので、ふるってご応募ください。

協会理事長よりご挨拶



一部改正された宅地建物取引業法の施行を翌年に控えた2017年は、国土交通省が推進する中古(既存)住宅の診断員「既存住宅状況調査技術者」の養成が進みました。育成を担う5団体における資格取得者数は、10月31日時点で1万8,546人(「リフォーム産業新聞」1288号2017年11月14日発行)。年度末には2万4,600人になる見込みです。これは、年間500万件の中古住宅取引がある米国のインスペクター数を上回る人員であり、いくらなんでも過剰といえます。

そもそも、たった一日の研修を受けただけで、まともなインスペクションが行われるとは到底考えられず、やがて各所で問題、トラブルが起きるであろうことは、現場を知るみなさまには自明のことでしょう。「インスペクションの説明義務化」に伴う制度設計には不備が多く、おそらく国が意図したような効果が発揮されることはないと思われます。

当協会は、こうした国が設計した制度とは一線を画し、日本の人と不動産の関係にとって本当に必要なホームインスペクション(住宅診断)を追求、やがては当協会のス

タンスを日本におけるスタンダードとして定着させることを企図しています。

2017年9月には、ホームインスペクターが規定の研修(有料)を修了することで、「不動産の施工に関する紛争」におけるADR(裁判外紛争解決制度)を実施する調停人となるよう、一般社団法人日本不動産仲裁機構に協力団体として加盟しました(詳細は次ページの「クロストーク」をお読みください)。11月には、当協会会員のホームインスペクション調査時における「業務中の見落とし」を対象に含む、新しいタイプの賠償責任保険を導入するなど、みなさまの仕事の幅を広げる、よりやりやすくするための施策を実現してきました。

2018年4月にはいよいよ改正宅建業法が施行され、ホームインスペクションが国民の多くに知られることとなります。理事・事務局ともにいっそう気を引き締め、あるべき不動産市場を模索、追求しつつ、さらに充実した協会運営を行ってまいります。会員の皆さまにおかれましては、引き続き、ご指導・ご協力のほど、よろしく願いいたします。

特定非営利活動法人 日本ホームインスペクターズ協会
 理事長 長嶋 修



最上 義 代表理事

伊藤 浩 専務理事

一般社団法人日本不動産仲裁機構

クロス トーク

NPO法人日本ホームインスペクターズ協会

長嶋 修 理事長

金子 清之 理事

改正宅建業法の施行により 需要高まるインスペクションと 今こそ求められるトラブル解決の専門性

当協会(JSHI)では、会員サービスの一環として、2017年9月1日より一般社団法人日本不動産仲裁機構(以下、仲裁機構)に協力団体として加盟しました。これにより、JSHIの認定会員として登録しているホームインスペクターは、規定の研修^[*1]を修了することで「不動産の施工に関する紛争」におけるADR(Alternative Dispute Resolution: 裁判外紛争解決制度^[*2])を実施する調停人^[*3]になることが可能となりました。では今後、JSHIのホームインスペクターとADRの関わりはどのようなものになるのでしょうか。当協会理事長と、研修を修了した理事が、仲裁機構の代表理事最上義氏と、ADRについて詳しい同機構専務理事の伊藤浩氏に話を聞きました。

長嶋 例えば、ホームインスペクターと呼ばれる現場の主なトラブルに雨漏りがあります。状況に困った家主が当時の施工者に相談してもなかなか取り合ってもらえなかったり、責任の所在がはっきりせず、收拾がつかなくなっている、というものです。この時に、第三者の立場で調査に赴くのです。一部が改正された宅地建物取引業法が2018年4月に施行されるのに伴い、ホームインスペクションがクローズアップされるため、JSHIの会員への相談案件も増える予想されます。

伊藤 今話を聞いて、ADRでやろうとしていることとホームインスペクションは、非常にマッチしているのでは

ないかと思いました。ADRの手法は、当事者同士の納得を引き出してトラブルを解決することです。JSHIのホームインスペクターが、住宅の専門家として、かつ調停人としても現場でふるまうことができれば、今後おおいに活用できるのではないのでしょうか。

長嶋 ホームインスペクターは、第三者の立場で客観的に調査し、診断結果を報告するという立場が基本です。それ以上は当事者同士の問題であり、和解をするのか、裁判をするのか、次のステップに進む提案までなかなかできませんでした。

最上 トラブルを解決しようと当事者のためにと思ってやったことでも、業務の一環として関わってしまうと、法的に非弁行為^[*4]と判断されましたからね。

金子 それで、10年前の法改正で可能となり、正当な報酬も受けることができるようになった^[*5]。

最上 そうです。でも実際には、さまざまな不動産トラブルの場面において、JSHIの会員を含めてホームインスペクターがADR的な機能を果たしてきたのでは？

長嶋 形式的にはやっていたでしょうね。でも、そこには法的な裏付けがありませんでした。最後はどうしても「当事者同士で話し合ってください」で終わってしまう。トラブル案件は予め断ることも多いようです。それが今回の加盟によって、規定の研修を修了すれば、JSHIのホームインスペクターが調停人として、その間に入ることができるようになった。これまでできなかったのが不思議な気がします。

「泣き寝入りか裁判か」の二択をなくす

伊藤 だからといって、無理にトラブルに介入したり、解決しようとする必要はありません。できるところまでやってみよう、話し合いでどこまで解消できるかを試してみようというスタンスが良いと思いますよ。

長嶋 裁判を考える前に、ワンステップを挟んで、着地点を探ってみるということですね。イメージとしては、話し合いと裁判の間に位置するのがADRという理解でよろしいですか？

最上 そうですね。ADRは当事者の側にも大きなメリッ

トがあると思います。弁護する側も、裁判する意思が固まっていない相談者からの案件ばかりが持ち込まれては困るでしょうからね。

長嶋 そういえば、私の知り合いの弁護士も「中途半端な相談が多い」と零していました。

最上 なぜ態度がはっきりしないのか。それは「自分から裁判の引き金を引いてしまうと、取り返しがつかなくなるかも」という不安があるからでしょう。「円満に話し合う余地がほかにあるのではないかと悩んでいる方は多いはず。だからこそ、話し合いでの解決を試す機会があるのだと明らかにして、その仕組みまで提供することが重要だと思います。金子理事はすでに研修を修了されたとか。いかがでしたか？

金子 JSHIのホームインスペクター資格を取得するために学んだ倫理や、現場で必要とされるふるまいと、ADRの調停技法とを比べると、両者は理論的、手法的にも似ていました。類似性のある手法を学ぶことで、レベルアップができる。先日、依頼者との打ち合わせ中に、調停人資格があると提示したところ、さらなる信頼を得ることができたと思います。

最上 それは何よりでした。

金子 法律用語を覚えるのが大変でしたけど(笑)。調停人資格を取得して、裁判になるのかどうかの案件がちょうど今、進行中なのですが、お客様に「心強い」と言われるなど、お陰さまで交渉がスムーズになりました。

現場を知る専門家こそがトラブルを解決

金子 現場に携わる人間として、ここのところ建築中のトラブルが増えているように思います。インターネットなどを利用して、施主が施工に関する知識をひと昔前と比べて入手しやすくなっていることがまずひとつ。その情報が正しいのかどうかは分かりませんが、あるいは、施工者側に言葉が足りない面があって、施主が疑心暗鬼になってしまうのではないかと。

伊藤 ADRの話し合いの場では、過去に当事者間で話された内容を洗い出して、説明が不足していたかの特定なども行います。情報不足や、互いの見解の相違を解

最上 義 (もがみ・ただし) 氏

(一社)日本不動産仲裁機構代表理事。同機構を法務大臣認証ADR機関とすると共に、調停人育成のための認定講習会制度をつくる。



長嶋 修 (ながしま・おさむ) 氏

当協会理事長、(株)さくら事務所代表取締役会長。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など参画多数。

伊藤 浩 (いとう・ひろし) 氏

(一社)日本不動産仲裁機構専務理事、伊藤浩行政書士事務所代表。東京都行政書士会ADRセンター長を歴任。



金子 清之 (かねこ・きよゆき) 氏

当協会理事、NPO輸入建材協議会理事長。(有)ケースファクトリー代表。住宅は買うのではなく「創る」という理念で活動中。

消しようというものです。

最上 不信感が支配していると問題はなかなか解決できませんが、感情的なマイナス面が落ち着けば、驚くほどかんたんに解決の道が開けることもあります。法的な議論よりも、現場をよく知る第三者の存在というのは、実はとても大きいのです。大変な不利益を被っているかもと思いついて相談者に、専門家が客観的視点からちょっと一言添えるだけで、納得していただけるというケースは多い。

長嶋 納得することが重要というのは、ホームインスペクションにおいても同じです。トラブルの当事者は、「正しいか正しくないか」ということだけではなく、納得を求めていることが多いです。

今後に期待すること

伊藤 私が言うことではないですが、ほかの事業者との差別化にもなると思います。トラブルにも対応できるというスタンスを持つことができるのも大きい。そもそも、トラブルは法律によってのみ解決できるものではありません。専門家としての知見と話し合いによって解決に導くということは、大きな社会的役割も果たせると思います。

最上 念のために補足しますと、ホームインスペクターが調停人となることによって「何らかの義務」が発生することはありません。ホームインスペクターとしての業務は今までと変わらないけれども、トラブルと関わった時に解決する手法の幅が広がったということ。業務としてトラブ

ル解決に関わっていくことで、お客様との信頼関係もさらに築くことができるのではないのでしょうか。

長嶋 昨今、中古住宅市場の活性化が盛んに唱えられていますが、中古住宅流通のリテラシーがじゅうぶんに醸成されているとはいえません。トラブルは少なからずあるでしょう。そうなったときに、ホームインスペクターそれぞれが持っている専門性と、ADRの知見によって、取引における不具合を少しでも軽減していける存在になれると良い。顧客満足につながると同時に、ホームインスペクターとして提案の幅を広げることができると思います。(2017年11月13日 都内にて収録)

- *1 規定の研修：日本不動産仲裁機構が株式会社東京リーガルマインド(LEC)を指定教育機関としての実施する調停人になるための研修(有料)。主な内容は、法的知識に関する研修、面談技法および調停技法に関する理論的研修、面談技法および調停技法に関する実践的研修、倫理および活動に関する研修
- *2 ADR：Alternative Dispute Resolutionの略で、裁判外紛争解決制度と訳される。裁判ではなく話し合いで紛争を解決する手法をいい、日本不動産仲裁機構を含む法務大臣認証裁判外紛争解決機関(以下、法務大臣認証ADR機関)は、紛争の当事者双方からの依頼を受け、弁護士又は弁護士法人でなくとも、報酬を得て和解の仲介ができる(弁護士法第72条の例外)
- *3 調停人：法務大臣認証ADR機関の選任を受け、認められた専門分野の範囲においてADRにおける調停を実施することのできる者
- *4 非弁行為：弁護士法第72条が定める「弁護士や弁護士法人以外の者が報酬を得る目的でトラブル解決を実施してはいけない」という行為
- *5 報酬について：2007年(平成19年)4月に裁判外紛争解決手段の利用の促進に関する法律(通称ADR法)が施行されたことにより、認定事業者は、紛争の当事者双方からの依頼を受け、弁護士または弁護士法人でなくとも、報酬を得て、和解の仲介ができる(弁護士法第72条の例外)

▶ A D R 調停人研修に関する Q & A ◀

Q1. 調停人になるには?

A1. ①法律知識、②紛争分野の専門性、③ADR技術、以上3つの能力要件を満たす必要があります。調停人の要件として、「紛争の範囲に対応して、個々の民間紛争解決手続きにおいて和解の仲介を行うのにふさわしい者を手続実施者として選任すること」と法律で規定されています(ADR法[5ページの注釈*5参照]第6条)。

Q2. JSHI公認ホームインスペクターが調停人になるには?

A2. 「調停人研修」を受講すれば可能です。協力団体として当協会が加盟した一般社団法人日本不動産仲裁機構は、法務大臣より裁判外紛争解決機関の認証を受けている団体です。今回の加盟により、JSHI公認ホームインスペクター(認定会員)は、不動産施工に関する専門性(上記A1の②)を有する者として認められました。同機構が指定する教育機関が実施する「調停人研修」を修了すれば、必要な能力要件(①法律知識と③ADR技術)を全て満たします。

「調停人」のイメージ(JSHI認定会員の場合)



Q3. 調停人研修を受講するには?

A3. JSHIの会員専用ページをご覧ください(要ログイン)。申込方法をご案内しています。なお、受講は有料です。

Q4. 調停人研修の内容は?

A4. 調停人としての、①法的知識に関する研修、②面談技法及び調停技法に関する理論的研修、③同じく実践的研修、④倫理と活動に関する研修の4つです(合計約20時間)。詳しくは会員専用ページのADR調停人研修案内をご覧ください(要ログイン)。

Q5. 調停人としての報酬を得ることは可能か?

A5. 日本不動産仲裁機構の費用規定の範囲で報酬を受け取ることができます。詳しくは日本不動産仲裁機構のホームページ(<https://jha-adr.org>)をご確認ください。

◆ 詳細 [会員専用ページ] ADR調停人研修案内をご覧ください(要ログイン)。

全国7つのエリアで企画・運営されているエリア部会の活動についてお伝えします。

北海道エリア部会

セミナー

「今、インスペクション業界に何が起きているのか」
2017年6月14日(水)
会場：北海道札幌市環境プラザ 環境研修室

住宅診断の基礎や改正宅建業法の施行により、複雑化するホームインスペクションと今後の展望について解説しました。(北海道エリア部会長 古田 昌之)



挨拶する古田昌之氏(写真中央)と講師の栃木渡氏



セミナー終了後の懇親会でさらに交流を深めました

▶ 2017年度試験対策セミナー(連続3回)

第1回「ホームインスペクション概論」
2017年8月23日(水)、26日(土)

第2回「施工の基礎知識、調査、診断」
2017年9月27日(水)、30日(土)

会場(共通)：北海道
札幌市産業振興センター 会議室

10月にかけて3回連続で開催しました。単に資料を読み上げるのではなく、実例写真もあわせて紹介しました。会員の参加も受け付けたところ、基礎から学び直したいと遠方からの参加もあり、皆さん、とても熱心でした。(3会場とも講師：JSHI理事 栃木 渡)



手元のノートにびっしりとメモを書き込む参加者

▶ 実地研修会

2017年9月20日(水)
会場：北海道札幌市内 築46年の既存(中古)住宅
■ 講師 古田 昌之

道具を使って住宅の状態を診ながら、小屋裏を覗いて水染み跡を確認したり、劣化した部位に触れてみたり、実践的な内容となりました。JSHIの報告書作成システム「診断上手」の使い方や、依頼者への説明時のポイントについても説明しました。(講師：古田 昌之)



写真3点:実地研修の様子



小屋裏に生じた水染み



基礎部分に生じたひび割れ

東北エリア部会

▶ 東北エリア各県有志代表者会議

2017年6月30日(金)
会場：宮城県仙台市 株式会社 N's Create

本年度の活動計画を再検討しました。仙台だけでなく、各県でのイベントも企画中です。広域な東北6県の運営に参加していただけの方、実地研修に貴重な物件をご提供いただける方、JSHI事務局または東北エリア部会までご連絡ください。(東北エリア部会長 佐藤 正勝)



関東エリア部会

▶ 実地研修

2017年4月16日(日)

会場：埼玉県戸田市 築40年の既存住宅

JSHI公認ホームインスペクターとして活動を予定している会員に向けて、実務的に役立つコンテンツとして企画、開催しました。ホームインスペクションで把握した劣化事象を、どう捉え、どう判断するのが望ましいか。公認ホームインスペクターとしての劣化診断を、どう伝え、どうアドバイスするのが望ましいか。最終的にどのような報告をすることが、依頼者(買主を想定)を納得させ、安心できる売買へと導くのか。これらについて、13名の参加者が知見を交えながらトレーニングしました。大切なのは、「中立的・客観的な診断を行い、依頼者にとって良い喚起につながるホームインスペクションを心がける事」。今後拡大が見込まれる中古住宅流通市場において、ビジネスチャンスを広げるスキルを全員で磨き合いました!

(関東エリア部会長 朝倉 美起男)



「知識」を「報告」に変えるスキルを学びました



報告が依頼者の心理に与える「効果」についても考察



会員メルマガの号外で参加者を募集したところ、配信3時間で定員数に達しました



現場近くの居酒屋で懇親会。平日の夜、遅い時間までご参加いただき、ありがとうございました

▶ 活動紹介会

期間：2017年6月2日～11日の週末(以下、開催順)

会場：茨城県水戸市 セントラルビル貸会議室/栃木県青年会館コンサレー/群馬県高崎市 ビエント高崎/埼玉県さいたま市 ロクエフ会議室/東京都中央区 BMT 貸会議室/千葉県千葉市 ハロー貸会議室千葉駅前/神奈川県横浜市 AP横浜駅西口会議室/東京都武蔵野市 吉祥寺永谷シティプラザ会議室

これまでエリア部会の活動に参加したことがない会員が参加しやすく、交流の場にもなるようにと、関東1都6県に会場を設け、あわせて関東エリア部会のこれまでの活動も紹介し、一層の認知拡大を目指しました。
(関東エリア部会長 朝倉 美起男)

▶ 起業家支援「シゴトを見つけるワークショップ」

2017年7月2日(日)

会場：栃木県宇都宮市 宇都宮ベンチャーズ

さまざまな角度から「シゴト」について考える機会になればと、ワークショップを開催しました。
(関東エリア部会 皆川 聡)



参加者がそれぞれの「気づき」を熱く語る場になりました

▶ ワークショップ

2017年7月16日(日)

会場：東京都港区 東急第10ビル 会議室

「インスペクションの活用と可能性への気づき」をテーマに、ホームインスペクターの市場における役割を考え、新たなニーズの開拓を探りました。後半は、ワークショップファシリテーターの高柳謙氏(ダイアログデザイン)のリードで、3つのプロジェクトごとのグループに分かれて、議論を深めました。

(関東エリア部会 村下 和代)



中古流通チームづくりプロジェクトのグループ



最後はプロジェクトグループごとにアイデアを発表

▶ 見学会

「既存住宅 → 賃貸改修 ビフォア&アフター」

2017年8月23日(水)

会場：埼玉県戸田市内 築40年の既存住宅

4月に実地研修を行った既存住宅が改修され、前後でどのように変わったのかを比較できる貴重な機会となりました。実は、会場となった既存住宅は私の会社の所有物件で、取り壊しも視野にあったのですが、会員の皆さんと4月に行ったホームインスペクションの結果から、賃貸住宅として再生することを決めた経緯があります。ホームインスペクターとしての診断と報告が、施主としての判断にどのように影響したのか、リアルな体験談は、参加者の参考になったのではないかと思います。 (関東エリア部会 河邊 政明)



改修後の2階小屋裏、構造を見せた仕上げに



3タイプの依頼者像を設定し、診断報告で留意すべきポイントをグループごとにディスカッション



改修の際に取り入れた、さまざまなアイデアの提供元であるNPO法人モクチン企画の副代表理事・川瀬英嗣氏(写真中央・奥)も出席



この後、エリア部会長の朝倉美起氏が3タイプの依頼者を演じ分け、各グループの代表者とのロールプレイングを実施

※この物件の改修前後のレポートは会員専用ページに掲載予定です

中部エリア部会

▶ 実地研修

2017年4月7日(金)

会場：愛知県瀬戸市 新築分譲住宅

これから本格的にホームインスペクションを業として始める、もしくは始めたばかりの会員の方を対象に、道具の使い方や調査の手順、診るべきポイントなどをレクチャーしました。

(中部エリア部会長 加藤 大輔)



屋外のチェックポイントを新築物件で確認



レーザーレベルで床の傾斜の測定方法を説明



運営スタッフ2名と参加者9名で記念撮影

▶ レクチャー

「ホームインスペクション事業をはじめるとあって」

2017年9月11日(月)

会場：愛知県名古屋市 ウィンクあいち 会議室

ホームインスペクション事業を本格的に開始するにあたってのノウハウを、経験にもとづいて説明しました。

(中部エリア部会 小野 雅信)



▶ 報告(中部エリア部会長 加藤 大輔氏より)

JSHI 通常総会、今後の活動予定



会員20名が参加しました



懇親会の様子

近畿エリア部会

▶ 研修例会&スタートアップセミナー

2017年4月21日(金)

会場：大阪府大阪市 大阪産業創造館 研修室

新しい会員を迎え、近畿エリア部会のこれまでの活動について知ってもらおうとともに、ホームインスペクションの初歩から、不動産取引の流れのなかでの手順についてもレクチャーしました。後半は熊本市を拠点に活動している森田伸幸氏を講師に迎え、震災の被害と復旧状況のほか、ホームインスペクターとして開業してから現在の地位を確立するまでの体験談を披露してもらいました。

(近畿エリア部会長 福本 智)



定員80名の会場がほぼ満席に(61名が参加)

調査時に使う道具類について説明する宮島隆章氏



「ホームインスペクション受注の増やし方と業務内容」と題して講演する森田伸幸氏



▶ 実地研修

2017年6月9日(金)

会場：大阪府交野市内 築35年の既存住宅



会場は延べ床面積約47坪の木造2階建て住宅



道具類について説明する植村敦氏

近畿エリアの会員から物件を提供していただき、本年度1回目となる実地研修を開催しました。参加条件として本年度から「床下と小屋裏への潜入」を必須にしたところ、参加した16名が自前で「つなぎ」を用意するなど準備も万端でした。また、会場は駅から離れていたのですが、長時間歩いてきた参加者も、実地研修への熱意が伝わってきて、講師を務めた有志役員の指導にも自然と力が入っていました。

(近畿エリア部会 廣瀬 早苗)



▶ 研修例会

2017年6月23日(金)

会場：大阪府大阪市 大阪産業創造館 研修室

2017年度最初の研修例会として、近畿エリア部会役員の坂本雅之氏と、外部からお招きした講師による、2本立ての研修例会を行いました。このように、近畿エリア部会では、2カ月に一度、座学の研修会を行い、日頃の疑問点を会員同士で確認し、知識を深め合うことができるような環境づくりを心掛けています。近畿エリア以外の会員の参加も歓迎です。修了後の懇親会にもぜひご参加ください。有意義で楽しい交流の場にしましょう!



SNSを使った営業方法など「私のホームインスペクションへの取り組み」と題して講演する坂本雅之氏



基礎のクラックの方向性から、地盤沈下の発見の仕方について解説する西村伸一氏(株式会社伸洸・社長)



研修例会終了後の懇親会はいつも盛り上がりです

2017年8月25日(金)

会場：大阪府大阪市 エル・おおさか 会議室

赤外線カメラのグローバルリーディングカンパニーの方を外部講師に招き、ホームインスペクション時の活用方法を学びました。後半は、福岡を拠点に活動している九州エリア部会会長を務める熊本茂仁氏によるレクチャー。珍しい劣化事象の解説に加えて、ご自身の会社の営業および広報戦略など、起業の参考になるような体験談を惜しみなく披露してもらいました。

(近畿エリア部会 大川 智美)



「サーモグラフィカメラの基礎と用途例」を講演中の石川友亮氏(フリーシステムズジャパン株式会社)



福岡から講師として参加した熊本茂仁氏は「福岡ホームインスペクション事情」ほかを講演

中国・四国エリア部会

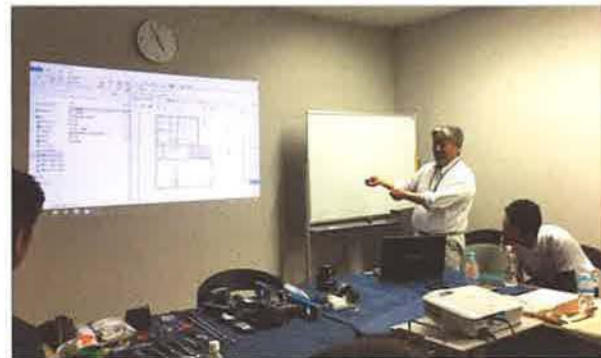
▶ スタートアップセミナー

2017年4月28日(金)
会場：広島県広島市
まちづくり市民交流プラザ 会議室

新しい会員と入会を検討中の方向けに、これから本格的なホームインスペクション業務を始めるに際して必要な準備や道具の使い方などを解説。終了後は懇親会も開催しました。(中国・四国エリア部会長 船崎 尊春)



ホームインスペクションの実務について説明する山本豊氏



住宅診断に必要な道具の使い方を説明する菅雄治氏

▶ 消費者向けセミナー

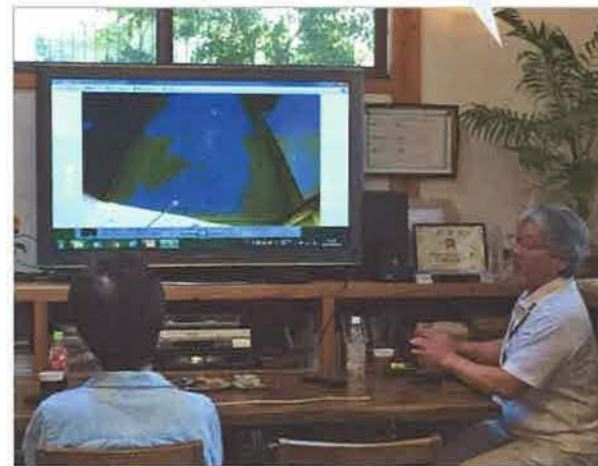
2017年6月4日(日)
会場：山口県山口市 株式会社スタジオセンス



地元の工務店が主催した地元密着型消費者向けフェア

山口市内の住宅関連イベントで「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」と題してセミナーを開催。調査道具も持ち込んでホームインスペクションの普及に努めました。

(中国・四国エリア部会 菅雄治)



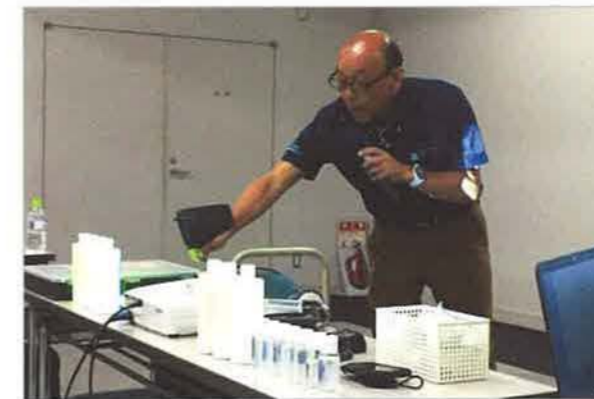
講演中の菅雄治氏

▶ セミナー

2017年7月28日(金)
会場：広島県広島市
まちづくり市民交流プラザ 会議室

会員の住宅診断技術の向上を図り、講師の一人に雨漏り調査のプロをお招きしました。紫外線照射発光による最新の雨漏り調査は興味深く、勉強になりました。後半は会員の菅雄治氏が「床・壁の傾斜測定および判定の考え方」についてレクチャー。全員で議論も行い、貴重な情報共有の場となりました。

(中国・四国エリア部会 山本 尚志)



光ってわかる雨漏り調査について説明する松永修氏(一般社団法人全日本雨漏り調査協会会員)



講演中の菅雄治氏

▶ 勉強会

2017年9月20日(水)
会場：広島県広島市
まちづくり市民交流プラザ 会議室

JSHIの報告書作成システム「診断上手」の使い方をテーマに勉強会を開催。会議室に各自でパソコンを持ち込み、日頃の疑問点の解消と、作成時のポイントを確認しました。(中国・四国エリア部会 山本 豊)



講師は会員の山本豊氏



実はパソコンは苦手という会員もスキルアップの場に

九州エリア部会

▶ 実地研修会

2017年5月20日(土)

会場：福岡県福岡市内 築約30年の既存住宅

冒頭、既存住宅状況調査技術者講習を受講した会員による講習内容の情報共有を行い、JSHIのホームインスペクションとの違いを念頭に置いたうえで実地研修に入りました。私と森田伸幸氏が講師を務めた2班に分かれて、一連のホームインスペクションを行い、質疑を受けたり、ディスカッションしながら進めました。点検口の開け閉めや、まわりを汚さない・壊さない診断の所作についても共有できたと思います。

(九州エリア部会長 熊本 茂仁)



あちらこちらでディスカッションが展開



ほかのエリア部会にも講師として呼ばれる森田伸幸氏



木造2階建住宅をお借りしての実地研修に13名が参加

基礎の診断について説明する野中明人氏



参加者は各自使い慣れた道具類を持参して積極的に参加



レーザー測定器で傾きの計測を実演する熊本茂仁氏

▶ 不動産業者向けセミナー

2017年6月15日(木)

会場：熊本県熊本市 熊本学園大学本館 会議室



熊本学園大学OB校友会不動産支部会員向けのセミナー

改正宅建業法の施行を前に、インスペクションについて学びたいという不動産業者からの要望で、ホームインスペクションの啓蒙になればと講師を務めました。参加者は宅地建物取引業者が中心で、ホームインスペクションの概論を説明してから質疑を受けたところ、予想どおり、37条書面などにどのように記入するのが適切なのかといった重要事項説明に関わる場面に質問が集中しました。1時間ほどのレクチャーでは、ホームインスペクションのあり方を含めて、すべてを理解してもらうことへの難しさも感じました。今後はホームインスペクションを、セカンドオピニオン的に利用してもらう提案もあるのではないかと思います。

(九州エリア部会 上田 勉)



▶ 消費者向けセミナー

2017年6月17日(土)

会場：熊本県熊本市

くまもと県民交流館パレア 会議室



講演中の上田勉氏

「これだけは知ってほしい! これからの住宅購入の知識」と題して、来春施行の改正宅建業法に関して知っておくべきこと、自分にあった物件の選び方、土地価格はどのように決められるのかをテーマに、九州エリア部会の森田伸幸氏、園田修司氏と3人で講演しました。熊本地震の影響もあってか、住宅への関心が高く、耐震や地盤に関する質問を数多く受けました。消費者の方々が、住宅についてのどの部分に興味があるのかが垣間見えるセミナーとなりました。

(九州エリア部会 上田 勉)



主催者によるイベント案内

▶九州エリア部会意見交換会

2017年6月17日(土)
会場：熊本県熊本市
くまもと県民交流館パレア 会議室

協会と九州エリア部会の活動状況を説明し、今後の活動も含めて意見交換の場を設けました。終了後の懇親会には、エリア部会への参加は初めてという会員も含めて12名が出席、おおいに盛り上がりました。

(九州エリア部会 上田 勉)



九州エリア熊本地区を中心に12名の会員が参加して意見を交換



懇親会の様子



▶研修会および九州エリア部会例会

2017年7月15日(土)
会場：熊本県熊本市 熊本市国際交流会館



17名が参加。講師の説明に熱心に聞き入る様子

前年度3月のスタートアップセミナー、5月の実地研修会に続いて、新しく入会した会員向けに、この春から九州エリア部会に就任した熊本茂仁氏が講師を務め、JSHIの報告書作成システム「診断上手」の作成のポイントをレクチャーしました。ホームインスペクションを終えて事務所に戻ってから、「診断上手」を使用して報告書を作成するまでを、実際の業務の流れに沿って解説。この資料は「診断上手マニュアル」として使ってもらえるよう、九州エリア会員特典としてデータを配布しています。後半は、5月の実地研修会の会場となった既存住宅で見つかった不具合事象をもとに、具体的な診断の考え方や、報告書にどのように記述するのが適切かといった、実践的な講習を行いました。研修会終了後、2017年度のエリア部会を開催。2016年度の事業報告、九州エリア部会長の引き継ぎなどが滞りなく行われました。

(九州エリア部会副会長 西口 尚孝)



上田勉氏(左)から九州エリア部会会長を引き継いだ熊本茂仁氏。上田さん、お疲れさまでした



新しい九州エリア部会長の熊本茂仁氏による所信表明



熊本地震で被災した建物のインスペクションについて報告する宮木寛信氏

▶高齢者向けセミナー

2017年7月15日(土)
会場：福岡県糟屋郡 志免第4公民館



志免町老人会主催によるセミナー



地域の老人会で毎月行われている「お話し会」に登壇しました。冬場の入浴事故(ヒートショック)対策として、温熱リフォームを推奨すると同時に、適切な断熱改修のためにもホームインスペクションの重要性を説明しました。断熱やリフォームというと、特に高齢者には難しそうに受け止められ、敬遠されがちですが、明治・大正・昭和の頃の家のつくりといった、共感しやすい部分から初めて、なぜ窓に結露がつくのかをわかりやすく解説。さすがにインスペクションという専門用語を覚えてもらうのは難しかったですが、「家のことで何かあったら、「住宅のお医者さん」に診てもらいたいっちゃん？」とご理解いただけたようです。

(九州エリア部会 野中 明人)

▶ 鹿児島・宮崎・沖縄地区 8月例会

2017年8月19日(土)

会場：鹿児島県鹿児島市

かごしま県民交流センター 会議室



鹿児島、宮崎、沖縄地区としての月例会

7月15日の例会に参加できなかった会員のために、エリア部会長の熊本茂仁氏が改めて2016年度事業報告と、2017年度の新体制での運営方針、今後のスケジュールなどを説明しました。SWOT分析に基づいて九州エリア部会の「強み」なども議論し、今後の活動に活かしていく予定です。九州は広域なので、開催場所によっては交通事情により参加が難しい会員も多いかと思いますが、今後も例会を継続することによって、この地区における「チーム力」を高めていけるよう、頑張ります。(九州エリア部会副会長 西口 尚孝)



▶ 福岡・佐賀・大分地区 8月例会

2017年8月20日(日)

会場：福岡県福岡市 Enjoy Space天神 会議室

いろいろな業種、いろいろな経緯、いろいろな考えをもって集まっている私たちではありますが、チームとして協力して活動していかなければなりません。まずはJSHIやJSHIのホームインスペクションについてSWOT分析を試みました。強み・弱み・機会・脅威の4項目を参加者それぞれが書き出して発表。考えの共通点や相違点が浮かび上がり、会員歴や経験の違いなどによっても受け止め方が違ってくるのだとわかり、意識共有という面でも有意義な時間となりました。

(九州エリア部会長 熊本 茂仁)



この後、SWOT分析結果の文字でホワイトボードはびっしりと埋まりました

▶ 熊本・長崎地区 8月例会

2017年8月24日(木)

会場：熊本県熊本市

くまもと県民交流館パレア 会議室



熊本・長崎地区でもSWOT分析を行い、活動の方向性を再確認

▶ 宅建業団体主催研修に登壇

2017年8月30日(水)

会場：熊本県宅地建物取引業協会(不動産会館)



宅建業者向け研修「宅建業法改正と建物状況調査」の1部の上田勲氏が登壇。宅建協会水前寺支部の会員86名が聴講。JSHIのパンフレットと資格試験のチラシを配布して、協会活動のPRにも貢献しました

▶ 宅建業団体主催研修に登壇

2017年9月12日(火)

会場：福岡県宅地建物取引業協会福岡西支部



宅建業に携わる15名を前に講演する森康浩氏

福岡県宅建協会福岡西支部に招かれ、「宅地建物取引業法改正による建物現況調査等について」と題して約90分の講演を行いました。宅建業者にもホームインスペクションの知識は必要だと説き、11月に実施する資格試験の受験を推奨しました。

(九州エリア部会 森 康浩)



▶ 福岡・佐賀・大分地区 9月例会

2017年9月2日(土)

会場：福岡県福岡市 Enjoy Space天神

▶ 熊本・長崎地区 9月例会

2017年9月14日(木)

会場：熊本県熊本市 くまもと県民交流館パレア



熊本・長崎地区の例会の様子

▶ 鹿児島・宮崎・沖縄地区 9月例会

2017年9月16日(土)

会場：宮崎県宮崎市 睦屋第3ビル

9月の例会から、2014年まで協会で発行していた書籍『ホームインスペクションマニュアル』(現在は『公認ホームインスペクター [住宅診断士マニュアル] 資格試験テキスト』として販売中)を題材に、「学問の時間」をスタート。第1回目のテーマは、第1章「ホームインスペクターとは何か」。久しぶりにマニュアルに立ち返ると、忘れていたことを改めて確認できたり、有意義な時間となりました。「初心忘るべからず」です。

(九州エリア部会長 熊本 茂仁)

2017年度(平成29年度)通常総会を開催

定款に則り、毎事業年度で1回開催する通常総会は、正会員(認定会員、一般会員)をもって構成されます。主たる事務所(事務局)を5月に移転した関係で、例年より1カ月遅れの開催となりました。

会場：東京都フクラシア浜松町 会議室

日時：2017年7月19日(水)

通常総会 ▶ 17:30~18:15

特別講演および対談 ▶ 18:30~20:00

■ 特別講師

大島 芳彦 (株式会社ブルースタジオ専務取締役)

長嶋 修 (当協会理事長)


懇親会 ▶ 20:00~21:00



マスコミの関心も高く、用意したプレス席もほぼ満席に

通常総会では予定の6議案が全て承認されました。休憩を挟み、特別ゲストの大島氏が「あなたでなければここでなければ いまでなければ～共感の輪で育むリノベーションとまちづくり～」と題して講演を行い、建物だけでなく地域を巻き込んだ都市再生プロジェクトの事例を紹介。後半は当協会理事長の長嶋も加わり、さらなる討議を展開しました。

今年は懇親会(会費制)も開催し、全国から集まった会員同士、理事らが懇談できる場を設けました。

◆ 詳細  【協会ホームページ】

総会議事録は「年間報告」として公開しています。

▶ 通常総会

出席者数：747名(当日出席：44名、評決委任者：486名、電磁的方法による表決者：39名、書面による表決者：178名)。

会員数報告(2017年3月31日現在)

合計：1,401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数のうち、定員数の1/2を充足しています。

第1号議案 2016年度事業報告

第2号議案 2016年度決算報告(監査報告を含む)

第3号議案 協会ロゴマーク使用マニュアル策定

※適時改訂して運用しますので、利用の際は、会員専用ページにログインして最新版を確認してください。

第4号議案 定款変更 住所変更にかかる件

主たる事務所が渋谷区から新宿区に移転しました。

第5号議案 2017年度事業計画案および収支予算案

第6号議案

認定会員実務登録者年会費変更にかかる件

当協会が団体で契約、運用している「ホームインスペクター賠償責任保険」の見直しに伴い、認定会員実務登録者の年会費が変更となります。

変更前 認定会員実務登録者 年会費 18,000円

変更後 認定会員実務登録者 年会費 22,000円

※新しい保険の概要は、本誌27ページに掲載していません。保険約款など詳細は、会員専用ページをご覧ください。

その他の事項

北海道、東北、関東、中部、近畿、中国・四国、九州の各エリア部会長の紹介と挨拶(下の写真)。



近畿エリア部会長として、日頃から取り組んでいるホームインスペクションの普及活動について語る福本智氏



講演中の大島芳彦氏(ブルースタジオ専務取締役)



熱いトークを展開する長嶋修理理事長と大島芳彦氏。あっという間に時間が過ぎていきました



懇親会の様子。それぞれ活動拠点が離れているため、ふだん顔を合わせる事のない会員同士の交流の場に



懇親会には多忙を極める大島芳彦氏も出席、会員と名刺を交換する場面もみられました



妹尾和江氏の首頭取りで懇親会を終了



SNSに写真アップする会員のために、カメラを何度か変えて記念撮影を行うなど、最後まで盛り上がりました

第9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

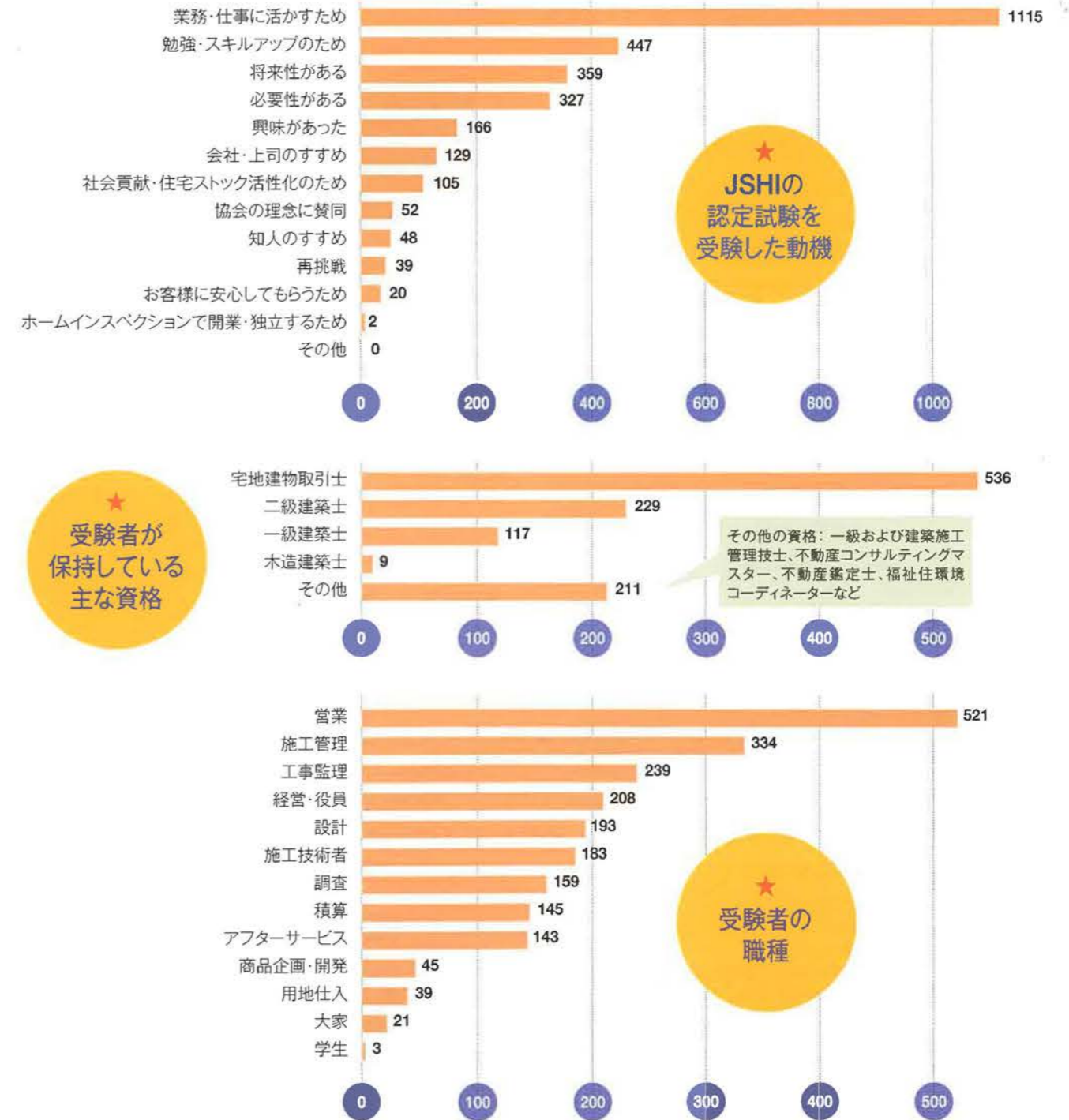
2009年に東京と大阪の2都市2会場で受験者数983名でスタートした認定試験も今年で9回目。
11月12日(日)は全国的に晴天に恵まれ、全国7都市12の会場で実施しました(当日受験者数：1,156名)。



第9回JSHI公認ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験

受験申込者アンケート結果 (有効数：1,494、複数回答可、回答は任意)

受験申込期間中(2017年6月26日～9月29日)に実施したアンケートの集計結果です。



▶ 団体保険のご案内

当協会の認定会員実務登録者を対象とする、新しい団体保険「JSHI公認ホームインスペクター専用賠償責任保険」の運用を、2017年11月1日より開始しました。

従来の保険(請負業者賠償責任保険 管理下財物損壊担保特約付付帯[以下、物損保険])に、専門事業者賠償責任保険(以下「見落とし保険」)を上乗せしたものです。

◆ 詳細 [会員専用ページ] をご覧ください(要ログイン)

新しい団体保険(右の図の②)では、新築住宅、中古住宅およびリフォーム住宅に関わる住宅検査業務(ホームインスペクション)において、やむをえない事情で不具合事象を見落としとしてしまい、依頼主を含む利害関係者と係争などが発生した場合に補償の適用が検討されます。

○ JSHIの団体保険 新旧の比較図



「物損保険」の事例

- 脚立を倒して壁に穴を開けた
- 工具を落として床を傷つけた
- ドライバーを落として依頼者にケガを負わせた

「見落とし保険」の事例

- 物件引渡後に買主から請求された修理費
- 保存や応急処置に必要な現場の養生費(初期対応費用)
- 対応に要した交通費・宿泊費(初期対応費用)

インスペクション賠償責任保険制度(オプション)

2017年12月1日受け付け開始。概要は下記をご参照ください。契約は任意です。契約を希望する場合は、下記・取扱代理店に連絡してください。

インスペクション賠償責任保険制度(オプション)のご案内

既存住宅の流通促進が推進される中、ホームインスペクターの役割が一層重要となり、インスペクション時の見落としなどによる、損害賠償請求リスクが顕在化しています。このようなリスクに対応するのが、「インスペクション賠償責任保険制度」です。やむをえない事情で不具合事象を見落とししたことによる損害賠償に備える保険制度です(任意加入制度・個別契約)。

こんな時にお役に立ちます! ※ 保険の適用可否は個別の判断となります

- 例. 検査時の見落としが原因で、当該建物に仮住まいが必要な大規模修理を行なうため、建物所有者から仮住まい先の家賃や引越し費用として50万円を請求された。
- 例. 検査時に建物の破損を見落としたことにより、物件引渡後に買主から修理費用200万円を請求された。
- 例. 検査で問題なしと判断したことで、買主は建物を1,000万円で購入したが、引渡後に不具合を見落としていたことが判明。不具合があった場合には700万円が適正価格であることが立証され、購入価格との差額300万円を損害賠償金として買主から請求を受けた。

お問い合わせ・資料請求先
下記の「取扱代理店」までご連絡ください

取扱代理店: 株式会社ライフアース
TEL: 096-285-3662 FAX: 096-285-3652
〒862-0913 熊本県熊本市東区尾ノ上1-18-9
BAUBAUビル3F

引受保険会社: 三井住友海上火災保険株式会社
〒101-8011 東京都千代田区神田駿河台3-11-1

保険期間: 2017年12月1日から2018年12月1日まで1年間(保険期間の途中での加入も可能です)

▶ 年会費のお支払い方法について

「コンビニ払込票が使えない」「法人の口座から支払いたい」といったご要望にお応えして、年会費のお支払い方法を口座振替(自動引き落とし)に移行します。

※ 事務局からのお願い

本誌送付に同梱する「預金口座振替届出書」を期日までに事務局まで返送してください。

2018年1月25日(木)必着
期日までに到着しない場合、コンビニ払込票でのご請求となります。

▶ 更新講習について

JSHIの認定会員は、資格継続の条件として、年会費の支払いと、二年に一度の更新講習の受講が、定款によって義務付けられています。

更新講習はイーラーニング方式です。該当する会員は、会員専用ページにログインして、受講料をお支払いのうえ、受講期限までに修了してください。

修了者には、新しい会員カードを発行しますので、事務局からのメールの案内にそって、近影写真をお送りください。

講習の内容は一年ごとに更新されます。次回は2018年1月下旬に更新予定です(受講料: 3,300円に改訂予定)。

JSHI公認ホームインスペクターは、試験に合格して「終わり」ではありません。住宅を診断できる技能と知識を維持しているかを確認するのが更新講習です。動画まで視聴して、エリアごとの活動にも参加しましょう。

▶ 事務局が移転しました

2017年5月10日より、主たる事業所が渋谷区から新宿区に移転しました。

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-10 YKB東ビル401
TEL: 03-6709-8275(営業時間: 平日10:00-18:00)
FAX: 03-6709-8295

○ 口座振替への移行による改善点



複数の会員が所属する法人の場合



コンビニ払込の場合もより使いやすく

○ 更新講習の受講方法



更新講習の受講は[会員専用ページ]にログインして、「WEB講習」のボタンをクリック

協会ロゴマーク使用規定について

会員が協会のロゴマーク(シンボルマーク+ロゴタイプ)を使う際のマニュアルの一部を改訂しました(12月1日現在、ver. 2.0で運用中)。マニュアル、ロゴマーク、推奨バナー、使用届出書のデータは、会員専用ページからダウンロードしてご利用ください。

● ロゴマークの使用規定



主な改訂点

1. オフセット印刷の場合の色番号を追加/2種類の色番号の推奨版を追記(理由:オフセット印刷の場合に生じる「色ズレ」を防ぐため)。
2. 推奨表記を追記。

色番号について

- オフセット印刷: DIC255(16版推奨)
C100+M70+Y5
- オンデマンド印刷およびホームページ表示:
DIC185(12版推奨)
C90 + M70 (RGB / R29 + G80+ B162)

推奨表記

1. 協会ロゴマークを併記する場合、協会英語名称の略称(頭文字4文字:JSHI)を可とする。
2. 協会ロゴマーク・シンボルマークともに併記しない場合、協会英語名称の略称(JSHI)を不可とする。

[協会ロゴマーク使用上の注意]

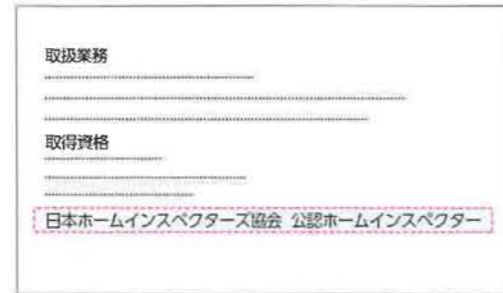
- 当協会の会員資格は個人に付与するもので、所属先事業者と当協会が団体としての協力関係にあるような誤解を招く表記を禁じます。
- 協会ロゴマークの使用は、アイソレーション(保護エリア)など規定を遵守してください。
- ◆ 詳細 [会員専用ページ] 協会ロゴマーク使用規定をご覧ください(要ログイン)。

● 所属先の名刺に印刷する場合

名刺の表面の例(ロゴマークを表記する)



名刺の裏面の例(ロゴマークを表記しない)



● 所属先のホームページ上に表示する場合

推奨表記

当事業所には、JSHI公認ホームインスペクターが所属しています



当協会ホームページ<<https://www.jshi.org/>>へのリンクもあわせて設定してください。

▶ 11月から協会公式ブログとFacebookを担当しています。Facebookでは今後、ホームインスペクションの啓蒙に関わること、例えば、会員さんが講師を務めるイベントなどもご紹介したいと企画中です。改めてご案内しますので、よろしくお願いします!(Y.M)

▶ Y.Mと同時期に着任して早や半年。各種マニュアルの整備や会員カードの発行などを担当しています。更新講習の受講や年会費のお支払いが遅れている会員さんに、

鬼のような督促、もとい、優しいご連絡を心がけておりますが、行き届かない点にご容赦のほど(A.M)

▶ 協会として最大の年行事は総会と資格試験ですが、事務局としての最大のイベントは事務所の引っ越し。什器とコピー機の到着を一人で待っているときの心細さを、下の写真からお察しください。この3週間前に宅建士から賃貸借物件の重要事項説明を受け、「これがジューセツカー」と実感したのが昨日のことのようです(E)



SUPPORTING MEMBER

床下点検ロボ moogle(モーグル)のお知らせ

moogle(モーグル)は住宅業界初となる「第6回 ロボット大賞」サービスロボット部門「優秀賞」を受賞致しました。モーグルは住宅の床下などを遠隔操作によって点検するロボットです。業務効率化の一方、お客様からの安心・信頼を獲得する革新的サービスを実現します。

詳しい資料や導入企業様の事例DVD、実際の現場でのデモ走行など、下記までお気軽にお問い合わせ下さい。またwebサイトからでもお問い合わせいただけます。



遠隔操作で床下をチェック

- 点検員の身体的・精神的負担の軽減に貢献します
- PCモニターでリアルタイムに点検箇所を確認できます
- 埃や粉塵を気にせずに点検が可能です
- 住宅の床下点検では、オーナー様に点検箇所の状態をご覧いただけます
- 遠隔操作で離れた場所から操縦できます
- 人が入り込めない場所でも点検が可能です

Daiwa House

大和ハウス工業株式会社
ヒューマンケア事業推進部
ロボット事業推進室 法人営業グループ

フリーダイヤル 0120-934-576

担当 小林 (e-mail: m247698@daiwahouse.jp)

webサイト <http://www.daiwahouse.co.jp/robot/moogle/index.html>



日本ホームインスペクターズ協会会報誌

Home Inspectors JAPAN vol.15

2017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

※2017年5月より、渋谷区から下記の住所へ事務局を移転しました。

東京都新宿区新宿1-9-10 YKB東ビル401 〒160-0022

Tel. 03 (6709) 8275 Fax. 03 (6709) 8295

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。