



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

Vol. **19**
2019 | Dec.

Home | ホームインスペクターズ ジャパン | Inspectors J A P A N

2019年度 迎春号

CROSS TALK

弁護士法人匠総合法律事務所

日本ホームインスペクターズ協会

▶ **秋野 卓生** 代表社員弁護士 × **大西 倫加** 理事 × **田中 歩** 理事 × **河邊 政明** 理事
民法改正とホームインスペクション活用のススメ

INFORMATION

▶ **事務局連絡**

民法改正について

FROM JSHI

▶ **エリア部会活動報告**

北海道 | 東北 | 首都圏 | 中部

近畿 | 中国・四国 | 九州



01 INDEX

02 協会理事長よりご挨拶

03 |CROSS TALK| スペシャル座談会

弁護士法人匠総合法律事務所

日本ホームインスペクターズ協会

秋野卓生 代表社員弁護士 × 大西倫加 理事 × 田中歩 理事 × 河邊政明 理事

民法改正とホームインスペクション活用のススメ

08 |FROM JSHI| 協会活動報告

エリア部会活動報告

21 |INFORMATION| 事務局連絡

民法改正について

「オプション保険」サービス終了のお知らせ

22 |EDITOR'S NOTE| 編集後記

|SUPPORTING MEMBER| 法人賛助会員PR

10 株式会社イング

住宅診断に役立つ機材の開発と販売

16 大和ハウス工業株式会社

狭小空間点検ロボ moogle evo

18 株式会社アイ・ソーキ

計測・検査機器のレンタルサービス

18 一般社団法人街と暮らし環境再生機構

『赤外線建物診断技能師』研修・資格試験

※本号掲載順



今号の表紙

“地域の風景と季節”をテーマに、北海道エリアから始まり(Vol.17)各エリアを写真で紹介しておりますが、今号は、新年に相応しい九州・福岡のシーサイドももち海浜公園からの日の出の風景をお届けします。次号は、6月下旬のお届け予定です。地元の素敵な風景のお写真がありましたら、ぜひ事務局へお寄せください。

本誌の掲載内容に関するお問合せは、協会事務局へお願いいたします。 info@jshi.org

協会理事長よりご挨拶



台風15号や19号は、全国各地に大きな被害をもたらしました。神奈川県の一部や千葉県では、建物の屋根が飛び浸水するなどの事例が多数確認されています。

筆者は台風15号の後、被害の大きかった千葉県館山市に赴き、家屋の被害状況を調査し被害状況に応じて「全壊」「大規模半壊」「半壊」「一部損壊」などを認定・証明する「罹災証明」を発行する自治体職員に同行しましたが、その作業は困難を極めるものでした。現地に赴く役所の職員は必ずしも建物の専門家ではないなか、各部位について5段階で評価を行うものですが、評価する個人によってばらつきがありそうです。また、ただ屋根が飛んだだけでは「一部損壊」ですが、現実には屋根がなければ生活はできないため、政府が要件を緩和し、屋根が吹き飛んだといったケースでも「半壊」とみなすこととしたのは幸いでした。

屋根が吹き飛ぶといった被害は、1995年に発生した阪神・淡路大震災を受け、2001年に業界団体連合会が発行した「瓦屋根標準設計・施工ガイドライン」に準拠した建物であったかどうか分かれ目だったことが、全日本瓦工事業連盟・全国陶器瓦工業組合連合会合同調査チームの被害視察で分かっています。

またいくつかの被災現地では、高額な、あるいは不要な修繕費用を請求されたり、建物が十分に乾かないまま

修繕を行うことでカビが発生するなどの二次的被害も起きているようです。

河川が決壊する、処理しきれない雨水で浸水するといった被害は全国各地で発生。タワーマンションの建設などで発展著しかった武蔵小杉のタワーマンション十数棟のうち2棟が、排水管からの逆流などで地下階にある電気関係設備が浸水し、各戸の電気はもちろんエレベーターが使えない、水道ポンプが被災したことから水やトイレも利用できないといった状況が続きました。

武蔵小杉駅周辺はもちろん多摩川周辺はハザードマップで浸水の可能性が指摘されていました。多摩川というのはもともと大きく蛇行しており、それを直線に付け替えてつづ堤防を整備してきた経緯があります。そうしてできた土地に工場が建ち、企業のリストラなどで土地が売却され、そこにタワーマンションが建ち並ぶといった、土地利用履歴の変遷の経緯がありました。

気候変動待ったなしのなかで、こうした災害はどこでも起こり得ます。建物の専門家集団が多数終結する当協会は、被災を未然に防ぐ、被災後の修繕などについてはたせる役割は大きいものと考えております。

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

スペシャル座談会

民法改正とホームインスペクション活用のススメ

2020年4月に、民法の債券関連の規定が120年ぶりに改正されます。ホームインスペクションにも、影響があります。住宅関連の法律にも詳しい弁護士を招いて、協会理事3名とその影響について話し合い、それぞれの立場からの見解を伺いました。(取材・執筆/住宅ジャーナリスト 山本 久美子)



秋野 卓生

あきの・たくお
弁護士法人総合法律事務所 代表社員弁護士。建築関係の事案を数多く担当。著書として「改正民法対応 住宅会社の為の建築工事請負契約約款モデル条項の解説(日本加除出版)」など。

大西 倫加

おおし・のりか
株式会社さくら事務所 代表取締役。2011年7月より当協会理事を担当。

田中 歩

たなか・あゆみ
株式会社あゆみアルティサービス 代表取締役。2012年8月より当協会理事を担当。

河邊 政明

かわへ・まさあき
平和建設株式会社 代表取締役。2019年6月より当協会理事を担当。

—まず、2020年4月に施行される民法改正のポイントについて教えてください。

秋野 法改正の趣旨は、明治時代にできた古い民法の表現を現代の用語に置き換えるというものです。置き換える際には、過去の判例の考え方を踏襲し、現状の運用ルールを明文化しようという方針です(図1)。用語の置き換えの代表例が、「瑕疵」に代えて、「契約不適合」という用語を使うというもの。「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」という表現は、現代では分かりづらいものになっています。これが、次のような条文に変わります。

* * *

改正民法562条1項本文 「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の対価を請求することができる。」

図1 民法改正の視点



資料提供：弁護士法人総合法律事務所

民法改正 ● ポイントはここだ!

瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

秋野 つまり、目的物の「種類」「品質」「数量」という具体的な点について、契約不適合の場合に責任が問われることとなります。瑕疵という概念から種類や品質、数量という消費者にも分かりやすい表現になることで、消費者からのクレームが増えることが考えられます。新しい民法では、住宅の請負契約については売買契約と同じ条文を使う形になっているので、請負契約になる注文住宅やリフォームのほうも、その影響が大きいかもしれません。

注目したいのは、「目的物の種類、品質又は数量」に限定をしていて、「など」を付けていないことです。瑕疵という「品質」の意味合いが強かったのですが、「数量」が加わることで、例えば契約時の見積書に記載された数量が実際のもので違っていたら、それだけでクレームになるという事態が想定されます。したがって、見積書を精緻に作成することが要求されます。

河邊 これは工務店にとっては、かなり重要な問題になりますね。

大西 例えば、種類や数量だけでなく、「高品質な高断熱住宅」とうたっているのに、一般的な断熱材を使用していたといった場合も、契約不適合になるのでしょうか。「地震に強い家」とうたって建築基準法通りだったというこ

ともありがちですが…(笑)。

秋野 イメージギャップという点についても、責任を問われる可能性があります。不動産業界ではオーバートークが多く、比較的苦手になっている部分かもしれません。インスペクションで、品質のチェック業務がありますが、契約通りに建てられているかどうかは、いわゆる「傷がない」住宅かどうかだけでなく、種類や品質、数量もきちんとチェックする必要がありますので、注意してください。

民法改正 ● ポイントはここだ!
面積違いなどの特約が不可欠

—中古住宅の売買取引という観点からは、契約不適合はどういった影響を受けるのでしょうか?

秋野 中古住宅では、「現状有姿」で売買することが多いと思います。契約の際に渡された図面の土地面積と実際の面積が違うといった「現物不一致」の場合、これまでの判例では、この土地をいくらで売買するという契約であり、面積の違いは意味をなさないで、売り手の瑕疵担保責任を問わないとされていました。改正民法では、数量不足も契約不適合となるので、こうした面積の違いの場合に売り手が責任を問われる可能性があります。そこで、これをケアする特約を設ける必要が生じます。「本契約に記載された本土地の面積は、本土地を特定する目的の限度で不動産登記簿に記載された面積を記載したのに過ぎない。」といった一筆を入れることが推奨されています。

大西 そうした特約は、それぞれ業界団体の売買契約書の雛形として入れるようにしているんですね?

秋野 私たちは、契約書で「物件の種類、品質又は数量(面積を除きます)」としてケアするような取り組みをしています。中古住宅の建物も同様で、物件情報を登記簿謄本から写すことが多いと思いますが、実際とは違うことも多いでしょう。免責にすべき点を明らかにしておかないと、トラブルになる可能性があるわけです(図2)。

民法改正 ● ポイントはここだ!
すべての不具合を契約書に明記する

—これまでの中古住宅の場合、「隠れた瑕疵」の責任が問われたわけですが、契約不適合の場合はどう解釈した

図2 第12条の現行と改訂例の違い

現行民法	改訂例(民法改正対応)
<p>第12条(瑕疵の責任)</p> <p>1 売主は、買主に対し、本物件の隠れたる瑕疵について、引渡完了日から2年以内に限り、瑕疵担保責任を負います。</p> <p>2 買主は、売主に対し、第1項に代えて、本物件の修補を請求することができます。</p>	<p>第12条(契約不適合責任)</p> <p>1 買主は、引き渡しを受けた本物件が、種類、品質又は数量(第4条に定める面積を除きます)に関して本契約の内容(売主が買主に対し説明した事項を含みます)に適合しないとき(以下「契約不適合」といいます)は、当該契約不適合が買主の責めに帰すべき事由により生じた場合を除き、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補による履行の追完請求をすることができるものとします。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法により履行の追完をすることができます。</p>

資料提供：弁護士法人総合法律事務所

らよいのでしょうか?

秋野 これまでの瑕疵は、品質に関する契約不適合に置き換わって、傷がない住宅、通常使用できる住宅ということになります。改正民法では、隠れているかどうかは問われないので、問題がある中古住宅なら、それを契約内容に記載しておかないといけなくなります。

田中 隠れた瑕疵であれば、契約時点ですでにあった瑕疵ということになりますが、契約不適合に変わると、引き渡し後に気づいた瑕疵が元々あった瑕疵なのか、経年劣化によるものなのか、あいまいになるという問題はありますか?

秋野 ですから余計に、中古住宅の建物について、契約時に問題を明らかにしておく必要があります。問題があるならそれを契約内容に記載して売らないと、問題がないことが前提になってしまいます。

田中 契約書の免責特約が増えるのではないのでしょうか。今も責任の範囲をかなり限定的にしている契約書を使用している例がありますが、そういったことが増えるのではないかと…。

秋野 改正民法が目指しているのは、「契約文化の醸成」です。単に契約書の雛形を与えられて判を押すというのではないのです。問題があるならいかに特定してそれを伝えるか、あるいは補修するなどの買い手の要望をいかに交渉するかという点が大事です。

—契約書に免責の項目を入れておけば、問題はないと

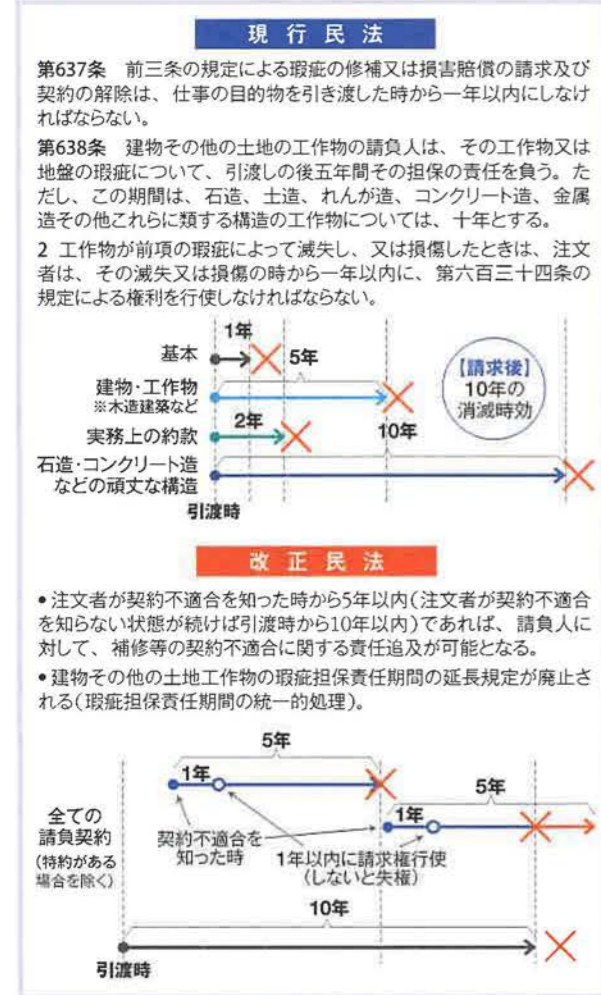
ということになるのでしょうか？

秋野 消費者契約法や宅地建物取引業法(以下、宅建業法)に反しない限り、という前提はあります。特に宅建業法では、売り主が宅地建物取引業者(以下、宅建業者)の場合は2年間の瑕疵担保責任がありますから、あれもこれも免責としても2年間は無効になってしまいます。

図3 改正によって責任追及手段が広がった



図4 担保責任期間に関する規定の改正



大西 リノベーションの再販物件は、売り主が宅建業者になるので、2年間は逃れられないということですね。

秋野 そうなります。だから、契約の際にきちんと特定する努力をしないといけないということになります。

田中 難しいですね。「配管はここまで交換したけれど、この先は古いままです」まで伝えるということですか？

秋野 できれば、そうしておいたほうが安心ですね。

**民法改正・ポイントはここだ！
時効は不適合を知ってから5年**

—民法の改正で「減額請求」できるようになったと聞きました。契約書に記載がない不具合に対して、値引きの要求ができるということでしょうか？

秋野 売買については、改正前は「損害賠償請求」と「契約解除」のみでした。「直す」という概念がないのはおかしいということで、改正後は「追完」「損害賠償」「代金減額」「解除」と選択肢が広がりました(図3)。ただし、代金減額請求は、催告しても直さない場合に限り請求できるので、いきなり減額ということにはなりません。

—そうすると、不具合が見つかるたびに修繕の繰り返しになりますが、いつまでなら請求できるのでしょうか？

秋野 時効についても、民法の改正で変わります。売買契約では、契約、引き渡しと進んで、契約不適合を知ってから1年以内にクレームを入れないと権利保存されないし、知ってから5年で権利が消失することになります。

田中 私は単純に、時効が10年のものについては5年に短くなったのかと思ったのですが…。

秋野 これが…、そう単純にはならないのです。これまでの請負契約では、基本は1年、木造住宅を丸ごと建てて5年、RC造で10年となっていました。それが、売買契約と同じように、契約不適合を知ってから5年になりますので、かなり延びるということになるのです(図4)。

田中 「現況有姿」でも逃げられないし、時効も長くなるし、これは現場で混乱しそうですね。

**民法改正・ポイントはここだ！
賢い消費者ほど権利が守られる**

—改正後には、契約について理解している消費者とそ

うでない消費者では、トラブルが生じたときに大きな差が出るように思うのですが…。

大西 これまでも、インスペクションを使われて契約内容を整理される方もそうでない方で違いがあったと思います。改正後は、より権利を守りやすくなるわけですが、にもかかわらず、こうした情報をキャッチアップされていない方は、泣き寝入りということにもなりかねませんね。

河邊 かって免責特約が多くなって、煙に巻きやすくなるんじゃないかな。

大西 たしかに、契約書の内容を見て、それを超えるものかどうかを判断するのは、一般の方には難しいかもしれませんね。

—例えば、同じ中古住宅を買う場合、仲介会社によって契約書の記載免責事項が異なっていれば、なんでも免責にしている仲介会社から買わない方が良いのでは？という気がして…。仲介会社の選び方によって、自分の権利が変わってくるのでしょうか？

大西 一般の媒介だとあり得ますね。

河邊 本来は、買い主と売り主でそれぞれエージェントを付けるのが適正ですね。

大西 たしかに。両手取引の場合のほうがリスクがあるでしょうね。

**民法改正・ポイントはここだ！
インスペクションを活用すべし**

—品質などの確認はインスペクションでカバーできるように思うのですが、民法改正の流れのなかで、インスペクションをどう活用することが良いとお考えですか？

大西 現状でも同じですが、原則として、契約前に買い主が自分の権利として、インスペクションによって建物の状態を洗い出して、不具合があるけど価格は妥当なのか、修繕費分を減額してもらおうのか、あるいは引き渡しまでどちらの負担で直すのかといったことを、きちんと契約書に盛り込むことが大切です。できれば先ほど話が出た、買い主の側に立つエージェントに交渉してもらおうのがベストでしょう。

ただ、日本では売買契約までの期間が短すぎて難しいという課題があります。物件を見に行つて、「競争率が高

いので早く契約しましょう」などと短期間で契約に移ることで、買い主が重要事項説明の内容を精査したり、建物の専門家に不具合がないか、想定できていないコンディションがないかを洗い出したりする時間がなく、契約に至ってしまうことが多いんです。

あくまで最終の手段としてですが、引き渡し後に、買い主がインスペクションを改めて入れることで、自分が知ることができなかった契約不適合の状態を把握して、権利を行使するという活用方法もあるのではないかと思います。もちろん、買い主がインスペクションを入れたかったのに、時間がなかったり、売り主とのやりとりで拒否されたりして、残念ながら事前に活用できなかったという方については、ということですが…。

秋野 それは売り主にとっては脅威ですね(苦笑)。

**民法改正・ポイントはここだ！
業界全体で契約文化の醸成を**

秋野 私が思うには、業界的に契約というものに対してまだ発展途上にあるというか、契約社会という感覚が弱い気がします。だから、インスペクションを入れるのは面倒だとか、契約書の難形で対応してしまおうという発想になるのではないかと。例えば、プロスポーツの世界では、代理人を立てて契約交渉するのが当たり前です。住宅業界も、住まい手ファーストに立って、契約内容を精査する取り引きが当たり前になるのが望ましいと。

大西 もちろん先ほどの活用方法は最終手段ということですが。本来は、買い主にも建物を精査する権利があることを明らかにして、きちんと契約書に盛り込んで、納得したうえで契約するというフローにすべきだと思います。それは、買い主だけでなく、売り主の権利も保護することになると思いますから。

田中 中古住宅の個人間売買の場合、消費者契約法の対象にもならないし、個人に重すぎる負担は課せられないと免責に関する特約をガンガンつけるだろうから、民法改正前後であまり変わらないということもあるでしょう。だからこそ、買い主にも売り主にもきちんと契約内容を知らせることが大事なんです。個人間売買が多だけに、仲介業者が変わらないといけないと思いますね。

民法改正・ポイントはここだ!
徹底的な調査が求められる

——宅建業法の改正で、媒介契約時に「建物状況調査」のあつせんの有無を確認するようになりましたが、インスペクションについて変化はあったのでしょうか?

大西 仲介の現場で両手取引が多いなか、例えば売り主が建物状況調査をしないとした場合に、買い主が調査を希望しても仲介会社側で売り主の意向だとブロックしてしまうようなことも起きています。それに、売り主は売却を依頼する媒介契約時に建物状況調査を認識できますが、買い主は売買契約時に媒介契約を交わすことがほとんどなので、建物状況調査を契約時まで知らないということもあります。それからまれにあるのですが、売り主が建物状況調査をして何もないと言われたからと契約をして、入居後に違和感を覚えてインスペクションをしてみたら、建物がかかなり傾いているなどの不具合を発見したということも。建物状況調査は、あくまで簡易な抜粋調査で、一部の場所を最低限の範囲で調べるものなので、建物全体のコンディションを調べるわけではありませんから。

——宅建業法で定められた建物状況調査をすれば、契約不適合かどうかを調べられるのではないのですか?

田中 建物状況調査は、がん保険に入るためのがん検査をしたというイメージですかね。体の状態を全部調べるのではなく、特定のがんについてだけ結果が分かるというような...

秋野 建物状況調査は宅建業法で定められたものなので、宅建業者の処分の対象になります。業法で定めるものは最低限のレベルに留める、というのが一般的な考え方です。弁護士がM&Aの際にデューデリジェンスする場合は、徹底的に調査します。最低限の調査だけでは契約時の価格の妥当性が分かりませんから。

大西 売り主が建物状況調査をしたからといってそれを鵜呑みにされるのは、何千万もの契約にあたっては無防備かもしれません。納得できる契約をするためには、自分側の専門家を使って調べるのが原則でしょう。さくら事務所では、建物状況調査とインスペクションの違いをきちんと説明しますが、そうであればインスペクションでお願いしますという方が多いですね。

民法改正・ポイントはここだ!
民法改正で変わるそれぞれの役割

——では、民法改正を受けたインスペクターの果たす役割について、どうお考えですか?

大西 一般の方がイーブンで納得できる契約に臨めるように、インスペクションを活用しやすい取り引きの仕組みが必要です。スキルや見識、倫理観などを高める研修やトレーニングなども必要です。それから、消費者の方に「専門家を活用して建物の状態を整理する権利がある」ということを啓発していく必要もあるでしょう。

田中 加えて言えば、法改正後は今以上にインスペクターの責任が重くなります。そのことをわきまえる必要がありますね。自分を選んでくれた買い主のためにという真摯な気持ちで取り組んでいただきたい。

——最後に、会員の方々に一言ずつお願いします。

河邊 仲介業をしている立場から言うと、業務は実に多岐にわたるのですが、それをすべて抱え込んで買い主に情報提示するのではなく、それぞれの専門家につなげることも大切だと思います。お客様によって求める情報も異なるので、それが本来の仲介業務ではないかと思えます。

大西 仲介会社は手数料の割に負っている責任が重すぎると思うんです。それぞれの専門領域は分化して、責任も分担するのが良いと思います。それが本当に、買い主や売り主を守ることにつながると思います。

秋野 契約に際して、自分の味方をきちんと立てるとい環境は大切ですね。離婚の際に、弁護士が夫と妻の両方の代理人になることはあり得ませんから(一同笑)。

大西 日本独特のことですが、お任せすることが信頼関係を築くことだと思われて、インスペクションを依頼するのを遠慮される方がおられるんですね。すべてをテーブルの上に乗せて交渉することと信頼関係は別のことだと思うのですが...

田中 「契約社会の醸成」。まさに、この座談会のテーマですね。健全な市場をつかっていくには、関わる全員が法改正の背景や趣旨を理解しましょう、と。インスペクターも、住宅流通のどの位置に自分が立っているのか意識する必要があります。自戒の念も込めて、民法改正と契約についてきちんと勉強していきましょう。



JSHI エリア部会活動報告

日本ホームインスペクターズ協会には地域ごとにエリア部会があり、さまざまに活動中です。研修会の企画や運営など、活動を支えている役員有志の皆さんをご紹介するとともに、2019年上半期に実施された各種イベントの内容をお伝えします。



北海道エリア部会



北海道エリア部会では、共通の理念や目的のもとで建築や不動産などの専門家が交流しています。実地研修や各種セミナーを通して、会員のスキル向上を図るとともに地域貢献の取り組みを行っています。人と住まいの幸せな関係を追求し消費者の期待に応えていきましょう！
★北海道エリア部会長 古田 昌之

大西理事・栃木理事セミナーin札幌

2019年4月24日(水)
会場：北工房さんまるさん
講師 栃木 渡、大西 倫加



古田エリア部会長の挨拶を皮切りに、栃木理事と大西理事がセミナーを開催しました

第1部は栃木理事が登壇。「～トラブル・クレームから学ぶ～ホームインスペクションにおけるリスクヘッジの必要性と方法」をテーマにリスクマネジメントの重要性や、リスク回避の有効な手法について解説。

第2部は大西理事が登壇。「アメリカホームインスペクション先進事例を解説！市場動向とこれから」をテーマに2018年1月開催のASHIの視察から見た、日本の建物状況調査の現状とインスペクション市場の展望について紹



イラストで分かりやすく解説する栃木理事

介。身近な問題とあって、参加者は聞き入っていました。セミナー後の懇親会では、北海道名物ジンギスカンを楽しみながら交流を深めました。



北海道には久々の登壇。挨拶をする大西理事

普段はあまり交わることがない会員同士、貴重な意見交換の場となりました



曳家岡本による沈下修正セミナー

2019年5月17日(金)
会場：かでの2.7
講師 岡本 直也 (曳家岡本 代表)

北海道胆振東部地震の被災状況は深刻で、悪質な点検商法やリフォーム詐欺被害を心配する声も多く聞かれ、全国で沈下修正・軸組補正工事を行う曳家岡本代表の岡本直也氏をお招きし、オープンセミナーを開催。



「曳家が語る沈下修正と登壇した岡本直也氏

古民家再生」と題し、建築知識のない方でも分かりやすいよう写真を多く用いて、沈下修正の代表的な工法6種類について、それぞれの特長を解説。

岡本氏の話に、皆様で聞き入っていました。



講師の岡本直也氏。ノウハウや情報を惜しみなく提供し、皆、聞き入っていました

現地即売会では著書も大好評！即日完売しました

当日はTV取材もあり取材対応に追われる一幕も



岡本氏を囲んでの懇親会。思い思いに交流を深めました

SUPPORTING MEMBER 住宅診断に役立つ機材の開発と販売

INSPECTION 中長期点検

住宅診断用点検機材

お客様の資産の適正価値を守るために！！

高所点検カメラ たかみ君6

マルチ点検カメラ

小屋裏 外壁など

誰でも簡単操作、鮮明な画質で記録出来ます！

お問い合わせ先 株式会社 イング

本社 大阪府大阪市太子田3丁目4番31号
TEL (072) 875-7331 FAX (072) 875-7333
東京営業所 東京都品川区西五反田8丁目7番11号
TEL (03) 5496-1491 FAX (03) 5496-4877
九州営業所 福岡県大野城市仲畑2丁目14番17号
TEL (092) 502-2232 FAX (092) 584-2022

ホームページ <http://www.ing-n.com>

▶ 東北エリア部会 ◀



東北は広い！なので、今後各県においてセミナーを開催する予定です。今年は、実地研修や報告書作成などに関する内容がメインですが、リクエストお待ちしております。青森、福島の会員の方が少ないようです。エリア会では、ノウハウの共有大前提！ご参加お待ちしております～！（懇親会も楽しいです！）
★ 東北エリア部会長 松塚 智宏

▶ スタートアップ研修会

2019年6月7日(金)
会場：岩手県盛岡市 某所
■ 講師 佐藤 正勝

実際の建物を使い、座学と実地研修の同日開催となった密度の濃い研修内容となりました。

第1部は、座学。ホームインスペクションの基本的な概要や流れ、調査に関する知識と、宅建業法改正に伴う既存住宅状況調査に関する内容を分かりやすく解説。

第2部は、木造2階建ての建物で、第1部で学んだ実際のインスペクションの流れ通りに調査診断を実施。

ベテランJSHI認定会員が、現場に赴くであろうこれから実務経験を積んでいく参加者に、マンツーマンで指導やアドバイスをを行いました。



座談会形式で質問しやすいセミナーに

実地研修前に調査道具のレクチャー



座学の後は実地で研修。まずは外回りから



JSHI認定会員が、マンツーマンで指導



勉強会の後はお楽しみの懇親会

▶ 首都圏エリア部会 ◀



昨年に引き続き開催の「3団体協業セミナー」にご参加いただきまして誠にありがとうございます。今後も実務に役に立つセミナーや研修を提供を企画していますが、皆様のご希望・ご要望を随時募集しています。実地研修の物件提供も随時募集中です。お気軽に事務局へご相談ください。
★ 日本ホームインスペクターズ協会 事務局

▶ 3団体協業セミナー

2019年8月28日(水)、9月19日(木)
会場：アットビジネスセンター東京駅
■ 講師 栃木 渡

一般社団法人 街と暮らし環境再生機構
日本木造住宅耐震補強 事業者協同組合

昨年に引き続き、サーモグラフィーによる調査診断の資格試験を実施する一般社団法人街と暮らし環境再生機構様(以下、TERS)と、木造住宅の耐震補強の事業者協同組合様(以下、木耐協)の2団体と共に、「建物診断をいかに実現するか 具体的な施策をお伝えします」をテーマに得意分野で合同セミナーを開催。

好評につき、9月の追加講演共に、満席となりました。



好評につき追加講演も行われた本セミナー。多くの方が熱心に耳を傾けていました

栃木理事の「ホームインスペクション“イロハのイ”」を学ぶセミナーのほか、耐震補強・診断に特化した事業者で構成される木耐協と、サーモグラフィーの正しい使い方と普及を推進するTERSの講義は、JSHIの会員にとっても情報満載で非常に参考になり充実した授業となりました。



登壇する栃木渡理事。「ホームインスペクション“イロハのイ”」と題し、インスペクション業界について分かりやすく解説しました



「インスペクションと赤外線サーモグラフィーによる診断技術の位置づけ」をテーマに登壇するTERS・中嶋氏。サーモグラフィーのインスペクション現場での活用方法について解説しました



木耐協の講義では「コレだけは知っておきたい! 木造住宅の耐震性に関する常識」と題し、熊本地震の倒壊被害を例に、木造住宅の耐震補強についてご紹介いただきました



▶ 中部エリア部会 ◀



中部エリア部会では「一人でも多くのインスペクターが、一件でも多くのインスペクションを」を合言葉に、信頼される本物のホームインスペクションを目指し活動しています。運営のお手伝いをして頂ける方も随時募集しておりますので皆さんで、この地域のインスペクションを一緒に盛り上げて行きましょう！
★ 中部エリア部会長 加藤 大輔

▶ 理事長セミナーin名古屋
スタートアップセミナー

2019年6月4日(木)
会場：ウインクあいち
■ 講師 長嶋 修
加藤 大輔

新規入会のJSHI会員を対象に、スタートアップセミナーと、理事長セミナーを同時開催。

第1部は、中部エリア部会長の加藤大輔氏によるスタートアップセミナーを開催。

住宅診断に関する情報を分かりやすく紹介しました。

第2部は、長嶋修理事長による理事長セミナーを実施。ASHIでの話や、これからのインスペクションを取り巻く情勢などを分かりやすく解説し、後半は、中部エリア部会長の加藤大輔氏とのクロスセッションが行われました。

セミナー終了後に開催した懇親会には、多くの方が参加し、親睦を深めていました。



長嶋修理事長より、インスペクション業界を取り巻く状況について解説



後半は、加藤大輔エリア部会長とセッションとなりました



▶ 近畿エリア部会 ◀



近畿エリア部会は、会員さんのインスペクターとしての資質向上と会員間の交流を中心に運営をしています。定期例会では会員さんの報告と専門家による講習以外にも、終了後の懇親会などで会員同士の仲も良い部会です。お気軽に一度ご参加下さい。
★ 近畿エリア部会長 松田 貞次

▶ 第1回 研修例会
(総会報告会&長嶋理事長 記念講演会)

2019年4月12日(金)
会場：大阪産業創造館
■ 講師 長嶋 修

今年第1回の研修例会は、長嶋修理事長による記念講演会と、近畿エリア部会総会が行われました。

長嶋修理事長には、ホームインスペクションの市場として日本の先を行くアメリカの現状と不動産流通についての分析を独自の視点から解説を。近畿エリア部会総会では、昨年の活動に関する報告、2019年度の活動計画案のほか、新エリア部会長・松田貞次エリア部会長の紹介が行われました。



長嶋修理事長の記念講演会後の様子。ご参加ありがとうございました



妹尾顧問の進行により、近畿エリア部会総会が行われました

司会進行の宮島隆章氏(左)と、新エリア部会長の松田貞次氏



▶ 第1回 実地研修

2019年5月22日(水)
会場：大阪府枚方市 某所
■ 講師 宮島 隆章、植村 敦、中村 友彦、妹尾 和江

築50年の典型的な木造2階建て住宅を教材にし、ホームインスペクションにおける現場実務の基本を講師陣が解説。座学だけでは感覚がつかめない調査診断実務を実際の物件で講師の指導のもと体験してもらい、参加者は熱心にメモを取っていました。



講師の指導のもと、まずは外壁を調査

住宅診断の際に使っている道具も紹介



道具の使い方もしっかり指導



▶ 第2回 研修例会

2019年6月28日(金)

会場：大阪産業創造館

■ 講師 南部 隼人、宮島 隆章



会場の様子

5月22日に実施した第1回研修例会で撮影した写真や発見した事象を分析し、実際に調査報告書を作成する過程をディスカッション形式で学ぶ研修会を開催しました。

松田貞次エリア部会長の挨拶を皮切りに、5月22日の研修に参加したJSHI会員の南部隼人氏が、実地研修の体験談を写真や資料と共に紹介。その後、JSHI会員の宮島隆章氏による、調査診断書の作成について解説。調査診断書作成アプリ「診断上手NEXT」の使用感や使い方のコツなどをレクチャーいただきました。

まずは松田貞次エリア部会長の挨拶から



5月に実施した実地研修に参加した南部隼人氏が体験談を報告しました



「診断上手NEXT」を使った報告書の作成についてレクチャーする宮島隆章氏。使用感や使い方のコツなどを紹介

▶ 第3回 研修例会

2019年8月9日(金)

会場：大阪産業創造館

■ 講師 赤石 泰範

石山 孝史

(石山テクノ建設株式会社一級建築士事務所 代表取締役)

「基礎のインスペクション事象実例」と「コンクリート補修技術を学ぶ」のテーマ2本立てで、基礎に関するセミナーを開催しました。

JSHI会員からは赤石泰範氏が基礎のインスペクションの事象について実例を交えつつ紹介。ゲストとして、コンクリートの劣化と補修のスペシャリストである石山孝史氏をお招きし、建築物を長持ちさせるアイデアをコンクリート劣化のメカニズムと共に、解説および紹介していただきました。



実例を交えて基礎の事象を紹介する赤石泰範氏



解説中の石山孝史氏。コンクリートの劣化と補修に関するノウハウを紹介

▶ 第2回 実地研修

2019年9月11日(水)

会場：大阪府枚方市 某所

■ 講師 松田 貞次、増谷 年彦、赤石 泰範
玉川 共子、妹尾 和江

第1回実地研修に参加できなかった方を対象に、同物件でホームインスペクションにおける現場実務の基本を講師陣が分かりやすく紹介。

大阪府職員が見学に来場するなか、講師の指導のもと、調査診断実務を実際の物件で体験し、インスペクションを学ぶ絶好の機会となりました。



今回も講師が実際の現場で使っている道具を紹介



松田貞次エリア部会長が、床の状態を歩いて確認する診断方法を解説

床下点検口より床下の状態を調査する際の注意点などをアドバイス

SUPPORTING MEMBER 狭小空間点検ロボ moogle evo

2012年より販売し、サービスロボット部門「優秀賞」受賞をへて、モーグルはこの度進化しました。モーグルは住宅の床下を遠隔で操作し点検するロボットです。業務の効率化、お客様にリアルタイムでご覧いただき、安心・信頼を獲得する革新的なサービスを提供します。

詳しい資料・導入事例DVD、現場でのデモ走行など、お気軽にお問い合わせ下さい(WEBサイトからもお問い合わせいただけます)。



住宅のインスペクション	
● 定期点検	● 耐震診断
● 現況検査	● シロアリ診断
● リフォーム工事前の現地調査	
● など	

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>

中国・四国エリア部会



住宅診断の普及は、不動産売買の現場において買い主にも売り主にも必要なことと考え、実務の知識や情報提供のための講習、各専門家との交流の場として実地研修などを定期的に開催しています。今後も、会員様や消費者様が安心できる住宅診断を目指した活動を続けていきます。
★ 中国・四国エリア部会長 吉富 淳

▶ スタートアップセミナー

2019年4月16日(火)
会場：広島市まちづくり市民交流プラザ
■ 講師 菅 雄治

2019年に新規入会登録者と、資格試験を受験された方やJSHIの活動に興味がある方を対象に、スタートアップセミナーを開催。「住宅診断の内容と今後の可能性」をテーマに、ベテランインスペクターの講義を行いました。

研修会後は、親睦と住宅診断の認知向上のため、親睦会を開催。広い範囲の活動となる中国・四国エリアより色々な地域から参加した参加者と親交を深めました。



講師としてJSHI会員の菅雄治氏が登壇

▶ スタートアップセミナー

2019年6月11日(火)
会場：カンファレンス21

2020年度の活動について、予算や活動結果の報告および情報共有のほか、運営に向けての協議などを話し合いました。

▶ ルーフインスペクションセミナー

2019年8月27日(火)
会場：広島市まちづくり市民交流プラザ
■ 講師 伊名波 憲二
(有限会社協和リホームセンター 代表取締役)



セミナーでの講義の様子

「屋根ドクター」として、日々お客様の不安を安心へ変えるために活動してきた伊名波憲二氏をお招きし、屋根にまつわるインスペクションについてのセミナーを広島で開催。「シミ」から考える原因推測や、失敗から学んだ雨漏り究明と処置など、現場で培った経験やノウハウが満載のセミナーとなりました。



伊名波憲二氏



セミナーでは、現場の写真を交えてノウハウを紹介



株式会社アイ・ソーキは計測機器のレンタルを行っています。壁内部の鉄筋位置を特定する鉄筋探査機や、人が入れない狭い場所に入れて目視できるファイバースコープカメラ、木材の水分量を確認する木材水分計、コンクリートの強度を測定するシュミットハンマー、その他にも、騒音計、振動計、風速計、粉塵計、傾斜計等約2,000種類の計測機器を取り扱っています。最短翌日午前お届け可能、校正書類などの各種書類にも対応しております。下記弊社ホームページより会員登録して頂くと、ホームインスペクターズ協会様への特別価格で金額が表示されますので是非ご利用ください。 ※会員登録の際は協会の旨を備考欄にご記入ください。



ホームページアドレス：<https://i-sooki.co.jp/>
フリーダイヤル：0120-856-989



株式会社アイ・ソーキ
住所：東京都中央区新川1-8-6 秩父ビルディング5階
電話番号：03-5117-0005
FAX 番号：03-5117-0006

『赤外線建物診断技能師』研修・資格試験のご案内

- 目的
外壁診断、雨漏り診断現場実務者として赤外線建物診断の基本知識・実務知識を習得
 - 研修内容
赤外線建物診断基礎知識及び実務の基本技術を座学により習得していただきます。診断実務に必要な
1. 撮影環境条件
 2. 適正な撮影手法
 3. 劣化部判別の解析知識
 4. 誤診しないための判別阻害要因知識を学んでいただきます。
- 詳細は、URL からご確認ください ▶ URL <http://www.ters.or.jp>

【インスペクション活用例】



一般社団法人
TERS 街と暮らし環境再生機構
Town and living Environment Reproduction Society

〒210-0852 川崎市川崎区鋼管通4丁目5番3号
Phone：044-201-7411 Fax：044-366-2495
E-mail：info@ters.or.jp <http://www.ters.or.jp>

九州エリア部会



先日、ラグビー W杯準々決勝の日本 vs. 南アフリカ戦を生観戦してきました。『ONE TEAM』で自分以外の人のために集中してプレーする真摯さと、ゲーム終了後『ノースайд』でお互いに称えあう清々しさは、インスペクション業務にも通じるものを感じました!

★九州エリア部会長 森田 伸幸

第1回研修会 九州エリア部会総会

2019年7月20日(土)

会場：熊本市五福公民館

講師 森田 伸幸、熊本 茂仁



九州の第1回目のイベントとして、エリア部会総会の他、新エリア部会長・森田伸幸氏による「インスペクションの現場より ～こんなときどうする? 2019～」をテーマとした研修会を実施。ご依頼者からの問い合わせから、診断実施時、報告書作成まで、実際に体験した事例を画像にしなが、参加者で学習および考察する流れで行われました。

インスペクターが事前に予期・予測していた以外の事態に面した時にどう対応するか、更には報告書の記述内容や範囲についてや、不動産業者との接触が避けられない業務であるために、不動産業者の実態などについて

も講師者が対峙した事例をもとに意見を交わしつつ検討し合う一幕も。



熊本茂仁エリア部会長から、森田伸幸新エリア部会長へバトンタッチ

研修会後の懇親会では、おのおの親交を深め、新たに結束を深めました。



九州エリア部会総会終了後は、懇親会が開かれました

3団体協業セミナー(福岡会場)

2019年9月25日(水)

会場：リファレンス大博多ビル

講師 栃木 渡

一般社団法人 街と暮らし環境再生機構
日本木造住宅耐震補強 事業者協同組合



東京に引き続き、日本ホームインスペクターズ協会(以下、JSHI)と、一般社団法人街と暮らし環境再生機構様(以下、TERS)と、日本木造住宅耐震補強事業者協同組

合様(以下、木耐協)の3団体の得意分野で行う合同セミナーを福岡でも開催。JSHIからは、買い主主導のインスペクションが必然的に王道となり、継続していくであろうという見解を紹介。

TERSは「目視診断の限界を補完する上での赤外線カメラ



住宅診断の際、雨漏りなどの発見に貢献する赤外線サーモグラフィー。実際の写真を交え活用方法を紹介

ラの活用と意義」と題し、サーモグラフィーカメラによる調査診断の活用について。木耐協は「木造住宅の耐震性の基本的知識と変遷、その必要性和耐震補強」を紹介。

研修後には、参加者同士で意見交換会も行われ、住宅診断のあり方を見つめなおす良い機会となりました。



木造住宅の耐震診断を行う事業者が多数在籍する木耐協の講義風景



JSHI 会員のみならずへ

年会費の請求タイミングをご確認ください

年会費の請求タイミングは、入会した月によって異なります。入会した月は「会員専用ページ」「入会時の登録情報」「会員証」でご確認ください。



10～1月入会の方と、4月～6月入会の方は、有効期限が請求前になっておりますが支払期日までに年会費をお支払いください。

民法改正について

2020年4月1日に施行される民法の改正事項について、巻頭の座談会にもあるように、インスペクションに関わる条項があります。施行前に一度内容をご確認ください。

▶ 売主の瑕疵担保責任に関する見直し

問題の所在①（瑕疵担保責任の全般的な見直し）

- 買主の権利
 - 特定物か不特定物を区別することなく、規定は買主の利益に適合した目的物を引き出す趣意をいい、権利等の履行の遂行をすることができるものとすることが認められる。
 - 損害賠償や解除は特別の規定責任とは区別せず、債務不履行の一般則に適用することができることを明定するが選択（加えて、損害賠償の範囲は「債務不履行」に限定されず、要件を満たせば「履行利益」まで可能となる）。
 - 商品に欠陥がある場合に代金の減額が認められる場面も多いため、買主に代金減額請求を認めるのが適当。
- 「隠れた瑕疵」の用語
 - 判例は、「瑕疵」は「契約の内容に適合しないこと」を意味するものと解釋 → 判例の明文化
 - 従って「隠れた」とは、契約時に瑕疵について買主の注意を喚起しなかったと認められるが、上記改正法の考え方の下では、当事者の合意した契約の内容に適合しているか否かが問題であるため、「隠れた」の要件は不要。

資料：法務省ホームページより 民法の一部を改正する法律（債権法改正）について 説明資料-主な改正事項（1～22）P42より引用

資料：法務省ホームページより 民法の一部を改正する法律（債権法改正）について 説明資料-主な改正事項（1～22）P42より引用

改正法の内容

買主の権利	瑕疵の区別	買主の利益に適合	権利等の履行	損害賠償	解除	代金減額
買主は、売主に、①修理や代物引渡しなどの履行の請求、②損害賠償請求、③契約の解除、④代金減額請求をすることができることを明定。	損害賠償	不可	不可	可能	可能	可能
「隠れた瑕疵」の用語	瑕疵請求	不可	可能	可能	可能	可能
「隠れた瑕疵」があるという要件を、目的物の瑕疵、品質等に関して「契約の内容に適合しないもの」に定める。	代金減額	不可	可能	可能	可能	可能

資料：法務省ホームページより 民法の一部を改正する法律（債権法改正）について 説明資料-主な改正事項（1～22）P43より引用

資料：法務省ホームページより 民法の一部を改正する法律（債権法改正）について 説明資料-主な改正事項（1～22）P43より引用

▶ 請負に関する見直し
②請負人の担保責任の整理

（債権法-債 634-635）

- 建築請負における建物など仕事の目的物に「瑕疵」があった場合に請負人が担保責任を負うと規定
- その担保責任として、注文書は、①修繕の請求、②損害賠償請求、③契約の解除をすることができる規定

（問題の所在）

- 「瑕疵」という用語については、「契約の内容に適合しないこと」を意味するものと解釈されていることを踏まえ、規定を整理すべき。
- 改正法においては、売主における買主の担保責任について、代金減額請求をすることができることを明定するなど整理、売主と請負とで担保責任の在り方が大きく異なるのは合理性が乏しい。

（改正法の内容）

売主の規定を準用して、次のとおり見直し【§559-562等】

- 目的物が契約の内容に適合しない場合に、請負人が担保責任を負うと規定
- その担保責任として、注文書は、①修繕等の履行の請求、②損害賠償請求、③契約の解除、④代金減額請求をすることができる規定

	請負	買主	請負	買主
修繕・代替物等の請求	○	○	○	○
損害賠償	○	○	○	○
契約解除	○	○	○	○
代金減額	×	○	×	○

資料：法務省ホームページより 民法の一部を改正する法律（債権法改正）について 説明資料-主な改正事項（1～22）P62より引用

資料：法務省ホームページより 民法の一部を改正する法律（債権法改正）について 説明資料-主な改正事項（1～22）P62より引用

ホームインスペクションの仕事を請け負う前に、瑕疵に関する条項の契約書を交わすことをお勧めします。

契約書のフォーマットは、会員専用ページ最下層メニュー内「会員ビジネス支援」→「契約書雛型」よりダウンロードし、ご活用ください。

◆ 法務省公式ホームページ

民法の一部を改正する法律（債権法改正）について 説明資料-主な改正事項（1～22）より引用
http://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_001070000.html

◆ アクセス



「オプション保険」サービス終了のお知らせ

▶ 2019年12月1日16:00 サービス終了

実務登録者会員と個人賛助会員が任意で加入できる「インスペクション賠償責任制度（通称：オプション保険）」は、2019年12月1日16:00をもちまして、サービス終了となります。

なお、実務登録者会員の方に自動的に付与される「JSHI公認ホームインスペクター専用賠償責任保険（通称：団体保険）」は、引き続きご利用いただけますので、ご安心ください。



EDITOR'S NOTE 編集後記

2018年4月施工の改正宅建業法に続き、2020年4月から改正された民法が施行されます。

特に、不動産の取り引きに関わる部分の改正箇所が多くなっており、不動産業界で活躍の会員の皆様には、頭の痛い話かと存じます。

今号の座談会でも話がありましたが、今後は、契約前に売り主や買い主が契約前にホームインスペクションを行い、それを基に契約書を作成し、売買契約に臨むラ

イフスタイルに移行すると予想されます。

今号の座談会だけではなく、法務省の公式ホームページなどの資料を一度確認のうえ、ホームインスペクション需要に備えることをお勧めいたします。

また、2019年は、全国的に台風15号など災害に見舞われた難儀な年でもありましたが、2020年は穏やかな一年になりますよう、心より祈念申し上げます。



写真提供：田中法人様（JSHI会員）



日本ホームインスペクターズ協会会報誌
Home Inspectors JAPAN vol.19
2019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 <http://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。