



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

# HOME INSPECTORS JAPAN

ホームインスペクターズ  
ジャパン

2020 JUNE  
VOL. 20

巻頭特集

事例でナットク!  
ホームインスペクション事業化のヒント

第2特集

民法改正に関する緊急意識調査より…  
その傾向と対策

FROM JSHI

エリア部会活動報告



## 協会理事長よりご挨拶

## 巻頭特集

事例でナットク!  
ホームインスペクション事業化のヒント

## 第2特集

民法改正に関する緊急意識調査より…  
その傾向と対策

## FROM JSHI

## エリア部会活動報告

## 事務局だより

## | 法人賛助会員PR |

## 株式会社イング

一般社団法人  
街と暮らし環境再生機構

八幡の家 [設計:やまと建築事務所]

## 今月の表紙

「八幡の家」は、可変性があり、将来のライフスタイルや家族構成の変化に建築的に対応しやすい事を前提に計画された。積雪地でも過度に機械に頼らないパッシブタイプの仕様。南面の外壁を斜めに振ることで生じたバルコニーと屋根により、リビングゾーンへの日射をコントロール。通年で冷暖房負荷を軽減する。国において新築住宅はZEH対応へのレールが敷かれつつある。メンテナンスコストや雨漏りリスクなどを検討した上で、本計画では屋根材自体が発電パネルとなるシステムを取り入れた。家の断熱性能を向上させた上でマシーンを使うことが望ましいZEHであると考えている。



## 協会理事長よりご挨拶

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

新型コロナの影響は、日本経済のみならず、不動産・住宅市場にも負の影響をもたらしています。他地域で不動産取引は減少傾向にあり、住宅着工もしかりです。このような事態がどの程度で一定の終息をみるのか、現時点で見渡すことはできません。

しかし、私たちの取り組むホームインスペクション(住宅診断)は、はたして市場の取引の何パーセントを占有しているでしょうか。その普及率はおそらく5%とか、瑕疵保険や既存住宅状況調査など広義のインスペクションを全て含めても、多く見積もって10%に届かない程度でしょうが、むしろ、社会のリスクヘッジ志向が強まる中で、当協会が標榜するホームインスペクションを広めるチャンスではないかと考えています。

マーケティング理論に「キャズムをどう越えるか」といった議論があります。新しい製品やサービスが普及する際には、まず2.5%の「1.イノベーター(革新者)」が興味本位で使いはじめ、その様子を見て13.5%の「2.アーリーアダプター」が追随し、やがて34%の「3.アーリーマジョリティ」、次に34%の「4.レイトマジョリティ」が従い、最後の16%である「5.ラガード」は利用しない、といったものです。ホームインスペクションの世界はまだせいぜい2の段階にあり、多数が当たり前のよう利用する3以降の世界には至っていないのです。2と3の間には大きな溝(キャズム)があるとされ、ここを乗り越えると爆発的に普及します。私たちは今まさにこの入口に立っているのです。

世の中では今、仕事の「リモートワーク化」が急速に進展しています。また、テクノロジーの進展も日進月歩で、やがては新築工事現場はロボットの導入で無人になり、カメラで現場管理といった状況になるでしょう。中古住宅も、依頼者から送られてきた一定程度のデータを判定することでかなりの程度の判断ができる、あるいはごく短時間でインスペクションが完了するといったこととなるのではないのでしょうか。

どの道ホームインスペクションの世界は、ご多分に漏れず大きく変化・進化を遂げる途上にあつたわけです。「ピンチはチャンス」。コロナに伴う社会の変動をむしろ好機ととらえ、積極的に変化・進化するタイミングであると考えます。当協会事務局は東京から北海道札幌市に移転し、運営コスト削減や都心一極集中による天災地変や今回のようなパンデミックに備えています。引き続きどうぞよろしくお願い致します。





巻頭特集

# 事例でナットク! ホームインスペクション 事業化のヒント

年々認知度も高まってきたホームインスペクションですが、  
まだどうやって事業化すればよいのか思案されている会員も少なくないはず。  
今号の特集では各エリアでご活躍の会員に先進事例や受注のノウハウを教えてくださいました。

## ホームインスペクション今昔物語

北海道エリア部会 古田 昌之

日本ホームインスペクターズ協会が設立されて今年で12年目を迎えます。私は協会が創設されたところからこの仕事に携わってきましたが、当時はインスペクションやインスペクターという単語も知られておらず、中古住宅売買時の調査で売主様宅を訪問すると決まって「粗探しをして値段を下げるつもりだろう」などと言われたものです。

その後は協会の様々な活動や国の政策などもあってホームインスペクションは徐々に一般的になり、最近では前述のように売主様から非難されるどころか逆に「しっかり見るように」と激励されることが多くなってきました。

当時も今も中古住宅売買に関わるもののご依頼の中心ですが、最近では違った形のご依頼が増えてきました。それは新築やリノベーション直後のお客様からの「色々と不満や不安がでてきたので自宅を見てほしい」というご依頼です。結果如何では裁判も辞さないというお客様も少なくありません。私は完全な第三者とし

て調査を行いますが、ほとんどの場合大きな欠陥などではなく、お客様と建築業者様のコミュニケーション不足によるボタンの掛け違いが感情のもつれに発展していることが多いようです。お客様の不安に最初から丁寧に向かい合っていれば起きない問題です。4月からは改正民法が施行されこのような事例は増えていくものと思われまます。気をつけていかなければならない問題です。

インスペクション業界は黎明期から発展期を迎えようとしています。今後は建物の良し悪しを伝えるだけではなく、そこに潜在しうるリスクも報告し対処法を伝えることや住宅の資産価値を高める取り組みも重要になってきます。インスペクターの専門化や分業化も進んでいくことでしょう。

インスペクションはとても奥が深く社会に建物が存在する限り永遠に続いていく仕事です。これからも硬くなった頭をフル回転させてお客様の安心安全に貢献していきます。

## 地方でのインスペクションの広がりはこれから!

東北エリア部会 松塚 智宏

### 依頼は消費者からも、施工者からも

私の住む秋田県ではインスペクションはまだ発展途上エリアと感じていますが、それでも月に1回程度の頻度では問い合わせがあります。既存・新築どちらの調査

の依頼もあります。弊社で意外に多い問い合わせとしては、知り合いあるいは地元の工務店に発注したが、工事途中で何らかの不安が生じ、引渡し前にインスペクションをしてほしいというもの。実際調査を試みる

と、建物の劣化・不備自体は大したことはない事象もあります。地方の工務店にはよくある、「腕はいいけれど口下手」であり、ささいなことで誤解や不安を呼んでしまった、という理由によるものです。第三者として調査・説明することで両者の関係性を修復したり、問題の解決ができた場合は、消費者からも施工者からも大いに感謝されております。なお、施工者側からの第三者的立場としてインスペクションを依頼されるケースもあります。

### 事業用建物の再利用の見立て依頼も

弊社では、一般の消費者以外に事業者からの依頼も増えています。鉄骨造などの空き建物について、再使

用ができるかどうか知りたい。また、どの程度の修繕が必要で、費用はいくら位になるか見立てて欲しいという内容です。

報告書としては弊社の場合、JSHIのフォーマットをベースに、特殊建築物定期調査の検査項目を追加したものを使用しています。通常のインスペクションの場合は建築基準法等の法チェックは求められるものはありませんが、事業用の場合は用途変更なども行われるため、消防設備の整備状況も調査して報告しています。設計事務所としては対応できる内容でありますので、「住宅」のホームインスペクションと、「事業用建物」のインスペクションの2枚看板を掲げることで、広くお客様のニーズに応えていきたいと思っております。

## 不安を裏付けるインスペクションから安心を得るインスペクションへ

インタビュー 中国・四国エリア部会 菅 雄治氏

インタビュー 中国・四国エリア部会 吉富 淳

広島県で住宅診断士の第一人者として活躍されているY&Y住宅検査の菅氏にインスペクションの現状について聞いてみた。厳しく頼もしく診断するその目は、県内外の住宅診断士からも一目置かれている。

その菅さんのところへ住宅診断の依頼をされる顧客は、99%がインターネットであれこれ検索し、菅さんのホームページやブログにたまたま辿り着く。

依頼の動機は、中古住宅の場合「契約後、何だか不安になって」とか「購入前に一応リフォーム業者に診てもらったんだけど、何だか不安で」というものが多い。新築住宅の場合は、「契約後、担当業者への信頼を失って自分たちで独自に点検しようと思って」など、どちらもネガティブな動機が多い。

顧客にとってのインスペクションは、「安心材料を求める」ものではなく「疑心暗鬼からくる疑念の確認」が多そう。そうすると、「あー良かった」の笑顔より「そこまでひどかったか・・・」という悲しい結果がほとんどとなる。

それでも、たまに新築住宅のインスペクションで、「工事途中に分かって良かったです。おかしなところが是正できたので」と喜ばれることもあるが、大概は落胆される結果となるそう。

菅さんのインスペクションは、基礎配筋状況とか金物の緩みなど構造躯体の異常を見つけ出すものでは

ない。そのような検査は瑕疵保険法人でもできる事であり、検査の検査では高額なインスペクション料金を支払う意味がない、と顧客にダイレクトに伝えるのが菅さん流。

雨漏りや断熱性能といった「住み心地」に直接関わる「外壁下透湿防水シート検査」、「断熱材状況検査」、「完成後住宅診断」が3本柱になっている。「瑕疵保険法人の検査後に同じ箇所を見て回って重箱の隅をつつくようなことにお金を払う必要ないよ。配筋の位置が1mm2mmずれてても家が傾くような事はないから。それより、住み心地にダイレクトに影響してくるところは見んといけん。瑕疵保険法人が見ないところをしっかりと検査しないと」と菅さん。

こうしてみると、インスペクションは実施のタイミングが大事になってくる。中古住宅なら、該当物件を購入する前。新築住宅も契約時には実施する旨施工者と共有。どちらも、「引き返す事ができる時期に実施」が肝となる。住宅診断士の使命は、もっともっと声高らかに情報発信し、1人でも多くの顧客に気付いてもらう事だとあらためて気付かされました。



## インスペクターには日常茶飯事=依頼者には一生に一度

九州エリア部会 野中 明人

福岡県にはフリーランスのインスペクターにとっては悩ましい制度「住まいの健康診断」があります。中古住宅流通促進のための補助制度。2015年度から。現在は既存住宅状況調査に対応。県と県宅建業協会等が補助。利用者の負担2万5千円(ほぼ半額)。特定の団体が認めた事業者による調査。400件/年。リフォームプランの無料作成。県と提携した金融機関住宅ローンの優遇など。

そんな福岡県ですが、不安をお持ちの購入予定の方からの耐震診断込みのインスペクション、工事に気になる箇所がある方からの竣工検査の依頼が時々ですがあります。購入後に再利用を迷っている方からのインスペクション、建て主の方が引き渡しに応じないと思いきりリフォーム業者の方からの竣工検査の依頼もありました。ほとんどがホームページから始まっています。状況とご要望を聞き、説明、後日依頼の流れになりますが、相談しないと決められない立場の方も多く説明資料は欠かせません。やはりホームペー

ジは重要です。

当然ですが、現場では依頼の目的や不安に関わる事象はその場で説明することを愚直に実践しています。床下・小屋裏は事象がなくてものぞいてもらっています。依頼者のご興味も増し、そこまで観ているのですね!と感激もされます。インスペクションを依頼して良かったと実感される瞬間だと思います。

インスペクターには日常茶飯事でも依頼者には一生に一度かもしれません。依頼者の役に立てばとの思いでこんな感じで携わっています。購入者側のインスペクションは奥が深く面白い。実感しています。

ただ、ここ福岡では戸数のわりにインスペクション件数は少ないと感じます。ホームインスペクション業の発展を願う者として、調査技術者が拡充されてきた現状を考えると、先の制度の必要性が検討されるべきではないかと勝手に思っているところです。



### 巻頭特集 | 事例でナットク! ホームインスペクション 事業化のヒント

## ホームインスペクションの事業化にあたって

日本ホームインスペクターズ協会事務局



ホームインスペクターズ協会が行うインスペクションについては「第三者性」の堅持を第一義としてうたっています。協会倫理規定にも

### 【第3条 (中立性の堅持)】

- 1.ホームインスペクターは、業務を行うにあたって、中立性の堅持に務め、客観性、信義誠実を旨とし、公正な立場から行動、発言しなければなりません。
- 2.ホームインスペクターは、顧客先が一般消費者、不動産会社、工務店、設計者等のいずれであっても第三者性を堅持し、特定者が優位になる検査報告はしてはなりません。
- 3.ホームインスペクターは、事実と相違する報告書を作成してはなりません。
- 4.ホームインスペクターは、不動産売買の意思決定に関して、顧客を誘導してはなりません。
- 5.ホームインスペクターは、何らかの理由により第三者の立場でないホームインスペクションを行う場合には、その旨を依頼者に対して、書面によって説明を行い、依頼者から記名・押印した書類を受領しなければなりません。
- 6.ホームインスペクターは、常に社会から信頼される存在として、透明性を高め、公正かつ健全に行動しなければなりません。
- 7.ホームインスペクターは、依頼者の紹介を受けたことに対する謝礼その他の対価を支払ってはなりません。
- 8.ホームインスペクターは、依頼者の紹介をしたことに対する謝礼その他の対価を受け取ってはなりません。

と謳っていますが、注意深く読んでいただければ判るとおり、あくまでも「謝礼や業務受注などの利益誘導を目的とした偏った報告」を厳に戒めたものであり、ホームインスペクションのノウハウを生かし、ビジネスの展開を阻害するものではありません。

各地で活躍されているインスペクターの報告でも判るとおり、専用住宅に留まらず、共同住宅や特殊建築物に活躍の場を拡げている方、あるいはインスペクションに使用するツール(サーモカメラ・ドローンなど)によって専門性を獲得している方、あるいは不動産流通の商流に乗り、定期・固定的な業務としている方など様々です。

これらの業務は建築士の資格を所持していなくても可能な業務も多数ありますし、むしろ既存住宅状況調査のように法律に縛られていたり、瑕疵保険業務のように保険会社に登録が必要な業務と異なり、個人の才覚で拡がりを持つビジネスに発展性があるといえるでしょう。

但し、それらはそれぞれのインスペクターが持つ資源(能力や顧客特性)によって多様な展開を持ち、ビジネスモデルとして最も社会貢献できるのかの判断は各インスペクターが行うべきですし、「地域No.1」となるためには、自ら情報発信する気概と努力が必要です。

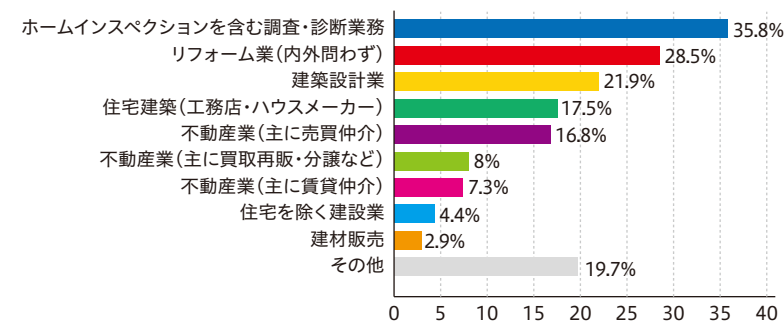
協会は今後とも、後方支援として会員の皆様のお役に立てますよう情報発信を続けてまいります。

# 会員アンケートを元に分析 民法改正に関する緊急意識調査より… その傾向と対策

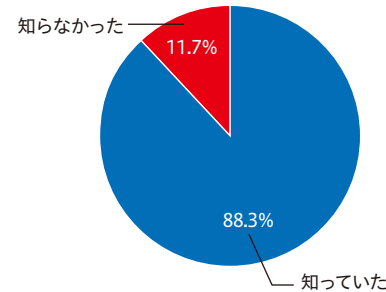
今年4月に施行された民法改正。これまでも当会報で取り上げてきましたが、協会では会員に対して民法改正に関する緊急意識調査を実施、3月末時点で134名の回答を得ました。本特集ではその結果を踏まえて、法改正に対する会員の傾向とその対策について考察していきます。

## アンケート結果

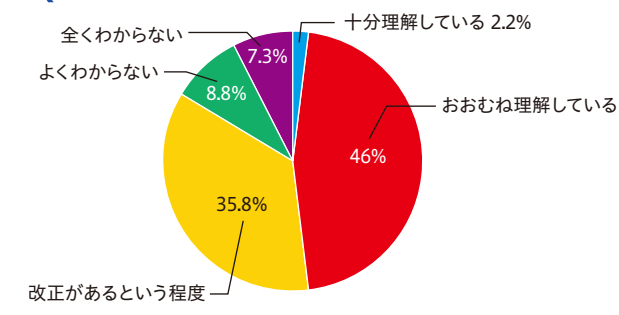
**Q1** あなたの主たる業務は何ですか？  
(複数回答可)



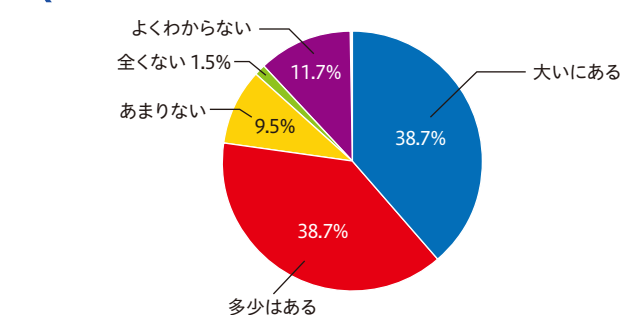
**Q2** 改正民法が施工されることを知っていましたか？



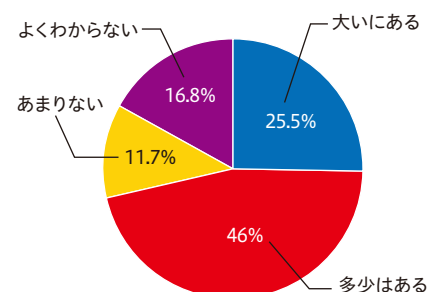
**Q3** 改正民法について、その内容をどの程度ご存知ですか？



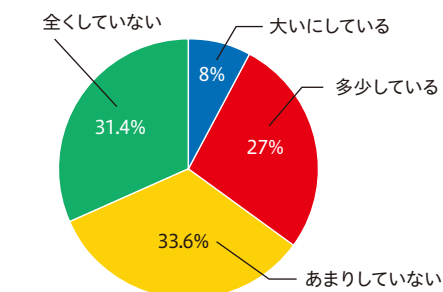
**Q4** 今回の民法改正は、[Q1]でお答えいただいたあなたの主たる業務にどの程度影響があるとお考えですか？



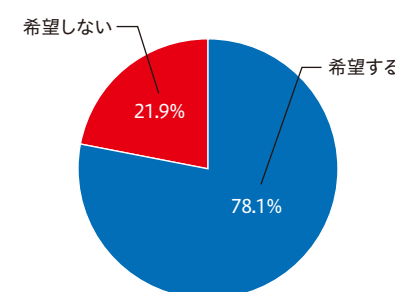
**Q6** 今回の民法改正は、ホームインスペクション業務にどの程度影響があるとお考えですか？



**Q8** 今回の民法改正に向けて、あなたの主たる業務、または、ホームインスペクション業務において何か準備をしていますか？



**Q9** 今回の改正民法がホームインスペクション業務に与える影響について、協会主催の研修開催など希望しますか？



**Q5** あなたの主な業務にどのような影響があるとお考えですか？(任意)

- ①契約書・約款・契約について
  - 特約条項の詳細な記載が必要になることについて影響がある
  - 顧客への説明及び連絡、各種書類等への反映など
- ②説明責任について
  - 瑕疵の表現の仕方(現在知ってる範囲)
  - 契約不適合責任、危険負担、消滅時効による内容と、他仲介業者との調整に影響がある
- ③訴訟等リスクの増加について
  - 契約後や引き渡し後のトラブル増加
- ④ニーズの変化について
  - 不動産の売買において売主の契約不適合責任が問われることとなるケースが増えることが予想されるので、事前の目的不動産の現状調査依頼が増える。また、昨年よりも調査依頼や問い合わせが現実的に増えている
- ⑤その他
  - いい加減な施工をしていると契約解除等もあるという危機感
  - 契約後の仕様変更要注意

**Q7** ホームインスペクション業務にどのような影響があるとお考えですか？

- ①業務の質の変化について
  - 宅建業法による、建物状況調査の限界点について、ホームインスペクターの意義が明確にしやすい
  - 事前に分かる範囲での不具合事象についての洗い出しの必要性が高まる
- ②リスクの上昇について
  - 調査内容と実際に行う調査が内容が変わる可能性があることや、実際に現場に行って調査出来ない場合、また、報告書等に記載する内容など、確認できる範囲での報告であることを十分に説明しておかないと、後からトラブルになる可能性がある
  - インスペクションの見落としが怖い
- ③消費者の変化について
  - 消費者が今までの軽微事項も過剰に反応する
- ④ニーズまたは市場の変化について
  - 民法形成に伴い瑕疵担保から契約不適合へ切り替わり、売主側のリスクが増大するためリスク回避のための売主依頼インスペクションの増加が見込まれる
  - 見落としリスクによる、調査者の責任が今まで以上に高まる
- ⑤その他
  - 隠れた瑕疵と契約不適合の理解ができていない

**Q10** [Q9]につきまして、どんな研修開催など希望しますか？(任意)

- ①改正点の明確化について
  - 中古住宅における契約不適合責任の範囲について。また再販物件における契約不適合責任の範囲について
  - 弁護士など専門家による研修会(理事などの講習会は不要)
- ②実務講習について
  - 見落としによる訴訟を回避するための、契約書ひな型とその解説
  - 契約内容や実例などを交えて、訴訟が起こった時の対処方法など
  - 責任が問われそうな工事内容について
  - 具体例を多く取り上げた内容
- ③リスクマネジメントについて
  - インスペクターとして行っておくべきリスクヘッジのための具体的な対策についてリスクヘッジの方法を学びたい
- ④業界展望について
  - 不動産業界の正確な現状と今後の展望について
  - 空き家対策への影響
- ⑤その他
  - Eラーニング等の遠隔地でも研修できる方法を期待する
  - ホームインスペクターを取得されている方々は、その他の不動産業務をされている人達も多くいると思われます。この団体が業界の情報を共有する事で、この業界の構造改革につながると感じています

## 総評

**民法改正があった事は知りつつも半数がその内容については曖昧なまま。そして「何となく」不安ではあるが、何も準備ができていない**

それが今回あぶり出されたインスペクターの実像のようです。Q2においては90%近い方が4月の民法改正について既知という答えでしたが、Q3で、その内容をどの程度理解しているかとの問いに「十分に理解してい

る」と自信を持っていえる方は2%。80%の方々が曖昧なまま。15%以上の方々は「よくわからない」と答えています。また、良く判らないが自らの業務に影響がありそうだと考えている方がほとんどです。

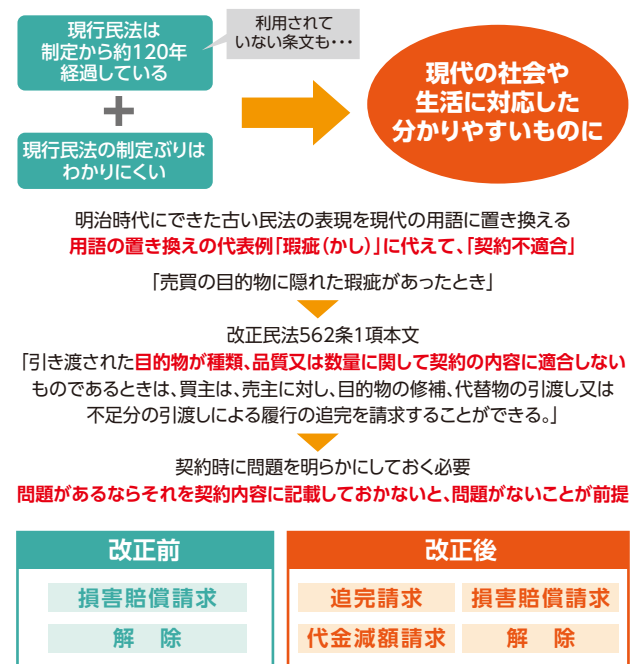
**では、どのような対応が必要なのでしょう。栃木理事に傾向と対策をお聞きしました**



## 4月改正民法の要点

### 瑕疵が契約不適合に変わり、そして契約不適合があった場合の請求内容が変わる

今回の民法改正で不動産・建築業界に最も影響ありそうなのが「瑕疵」という言葉が「契約不適合」という言葉に置き換わる事でしょう。「契約不適合」とされる契約の内容は「種類」「品質」「数量」に限定されます。またそれに伴い、仮に不適合があった場合に契約の相手先が請求できる内容も変わってきます。



### 不動産業界はインスペクションをどのように利用するか？

売主側の立場として、買取再販・売買仲介かわからず、不動産事業者が契約上のリスクヘッジとして取り得る方法が4点考えられます。

- ① 免責条項をたくさん設ける  
(ノークレーム・ノーリターンを売却条件にする)
- ② 徹底的に調べてから、その内容を明示して売る。  
若しくは修繕してから売る。
- ③ ある程度調べてから、「保証」「保険」などの対応にする。
- ④ 買主側が納得するまで自由に調べさせてから売る  
(だから、文句の言いっこ無しヨ)

当面は、売主側も今回の改正民法の影響がどの程度まで及ぶか手探りで①のパターンが多くなると予想されますが、あまりにも免責条項が多いのは、そもそも売却物件として如何なものかという問題がありますし、今回の民法改正の趣旨である消費者保護の見地

からも望ましくなく、遠からず淘汰され、②若しくは③に移行するものと思われます。但し②の場合、売れるかどうか判らない物件を、売主側がコストをかけてインスペクションするという事は稀でしょうし、ましてやそれを売主側の費用負担で修繕してから売却するというのは売却価格に直接影響するため考えにくいケースと思われます。

となると、③のケースつまり、現行の既存住宅状況調査制度若しくは瑕疵保険を利用するケースが相当に増えるものと予想されますが、これらにも根本的な問題があります。

### 既存住宅状況調査(瑕疵保険)でトラブル続出の予感

ご存知の通り既存住宅状況調査は基本的に調査項目が「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」に限定され、その報告は不具合事象の「有無(あるいはその形跡)」を報告するもので「程度」を報告するものではありません。また、報告書の作成は既存住宅状況調査技術者(建築士)に限定され、その調査責任は当然ながら調査員にあります。また、何故か買主に対する説明義務は宅建士が重説時に行う制度になっています。

取引の現場にいらっしゃる方はご存知の通り、実際の建物の不具合や契約後のクレームは「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」以外の多岐に渡ります。その一つ一つを運用上、大多数が売買契約と同時にされる重説で宅建士が、細かなニュアンスまで説明しきれないとは思えませんし、またどうしても売却前提のオーバーセールストックになりがちなのは容易に想像できます。そんな状態で売買契約が行われた物件で、引き渡し後に不具合があった場合、特に「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」以外で「種類」「品質」「数量」に齟齬があった場合、今回の改正民法では買主が売主に対して様々な形で請求権がありますので、当然ながら様々な形でトラブルが発生します。直接的には売主の責任ですが、売主が「斯様な請求をされたのは、そもそも不具合を見落とした、あるいは錯誤の報告をした既存状況調査技術者(若しくは説明を行った宅建士)にある」と予先が変わってくる可能性は大です。そのリスクヘッジの為に瑕疵保険があるのですが、これもそも

そも既存住宅状況調査と調査項目は同じなので、「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」以外で「種類」「品質」「数量」に齟齬があった場合には何の役にもたちません。

### 結局は買主主導の総合的インスペクションが有効

以上の通りケーススタディを行うと、結局は④のケース、つまり買主が総合的全般的なインスペクション(JSHIの推奨するインスペクション)を行う事を売主が承諾し、その上で、買主がインスペクション結果を確認し、多少の不具合は許容しながらも納得して購入する。という取引形態が、最も「誰も傷つかない」取引形態であると考えられます。我々はこの点を広く社会に知らしめるべきです。それに業界や一般の方々が気づくのにさほど時間はかからないと思います。その時こそが JSHI型インスペクションを行っている我々の出番です。

### インスペクターの払拭しきれない不安

但し、インスペクターの立場から考えた場合「見落とし」に関しては相当に留意しなければなりません。また、誤解によるトラブルの原因になりそうなのは、イン

スペクションをしていない部分(あるいは出来なかった部分)に関してのエビデンスが無いが故に「見落とし」と判断される事です。これらのリスクをヘッジするためには以下の項目に注意してください。

- ① インスペクション業務の契約時に何が出来て、何が出来ないのかを明確にし、書面に残す。つまり商行為の基本である「契約書を交わす」こと。
- ② 報告書において表現に注意し、少々の不具合で技術的には安全だと判断した場合でも、迂闊に「問題無し」などの文言を使用しない。
- ③ 様々な状況で見られなかった部分を明確にしておく事(Ex:点検口が無かったので小屋裏は確認してません。床下空間がh=250でしたので進入できませんでした)が大事です。

改正民法に関しては、今後様々な判例が積み重ねられ、現在は曖昧な部分も時間を重ねて明確になっていくと考えられます。ただ、先般施行された改正宅建業法(既存住宅状況調査制度)の時より、我々インスペクターにとって、本来のJSHI型インスペクションが社会に認知される機会と捉えたいものです。

住宅診断に役立つ機材の開発と販売

インスペクション 中長期点検

住宅診断用点検機材

マルチ点検カメラ

高所点検カメラ たかみ君6

お客様の資産の適正価値を守るために!

小屋裏 外壁など

屋根 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

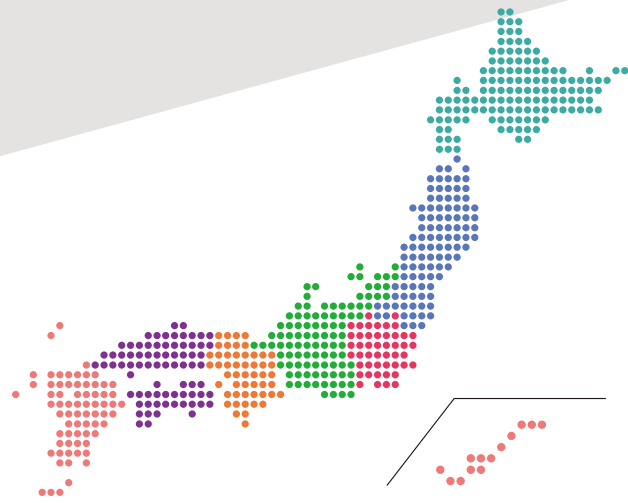
■本社 大阪府大東市太子田3丁目4番31号  
TEL (072) 875-7331 FAX (072) 875-7333  
■東京営業所 東京都品川区西五反田8丁目7番11号  
TEL (03) 5496-1491 FAX (03) 5496-4877  
■九州営業所 福岡県大野城市仲畑2丁目14番17号  
TEL (092) 502-2232 FAX (092) 564-2022

ホームページ <http://www.ing-nl.com>



# FROM JSHI

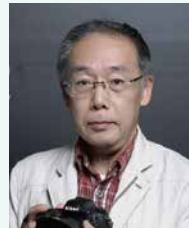
## エリア部会活動報告



### 北海道 エリア部会

北海道エリア部会では、会員のスキルの向上や地域貢献の取り組みを行っています。建築や不動産等の専門家が共通の理念のもとで交流できる場はエリア部会活動以外にはありません。一緒に人と住まいの幸せな関係を追求していきましょう！

北海道エリア部会長 古田 昌之



### 地盤塾セミナー

#### 「札幌近辺の地盤地質の特徴とリスク・その説明の仕方」

- 2019年11月25日(月) ●会場:北工房さんまるさん
- 参加人数:12名 ●講師:(株)ブルーセージ代表取締役 千葉由美子氏

北海道胆振東部地震をきっかけに、ホームインスペクターとして中古住宅購入者に建物の不具合などだけでなく、地盤リスクをどのようにして伝えるかという大きな課題が見えてきました。

また北海道特有の地盤特性や地盤リスクなどについてもなかなか学ぶ機会が少なく、今回数十万の地盤を判定・補強提案してきた実績を持つ「地盤塾」主宰の(株)ブルーセージ代表取締役 千葉由美子氏にお越しいただき、会員限定にてセミナーを開催。

セミナー後は懇親会にて会員同士、情報交換などされて大変盛会となりました。



▲土地のリスクは隠す時代ではないと繰り返しお話しされていたのが印象的でした

### 2020年度北海道エリア部会実地研修会

- 2020年2月26日(水) ●会場:札幌市手稲区の一戸建て住宅
- 参加人数:8名 ●講師:北海道エリア部会長 古田昌之

築30年の一戸建住宅で、インスペクターが実際の現場で使用している機材を使い、劣化状況の診断や診断用NEXTによる報告書作成の流れ、お客様への説明の仕方など実践に即した研修を実施。

「実際のホームインスペクションの手順と留意点」「冬期間の留意点」をテーマに「資格を取得したものの、実務に生かしたいが、何を準備し何から始めていいかわからない」という会員にとって貴重な機会となりました。



▲天井裏をインスペクションする場面

### 東北 エリア部会

ノウハウを皆で共有して「共存共栄」というのが、東北エリア会の合言葉。勉強会や実地研修後の懇親会が、情報交換やネットワークづくりにも繋がっているようです。東北はまだまだノビシロがあります。カモンジョイナス!でございます。

東北エリア部会長 松塚 智宏



### 首都圏 エリア部会

首都圏エリア部会では、スキルアップのための講座や活動を行っています。仕事がうまくいくような方法を考えて発信できたらと思っています。民法改正もあり、これからの時代に合う活動をしていきます。

日本ホームインスペクターズ協会 事務局



### 首都圏エリア実地研修in神奈川

- 2019年11月13日(水) ●会場:神奈川県逗子市のリフォーム前木造住宅(会員所有)
- 参加人数:17名(1部8名・2部9名) ●講師:JSHI会員 菅 純一郎

築30年超の適度に不良箇所がある木造住宅の物件を題材にホームインスペクション実務のポイントを研修しました。

はじめにDVDでインスペクションの基本的な仕事の流れを確認後、基本的な打診棒などの道具の使い方を教えつつ、物件の調査診断と診断ポイントを二部構成でレクチャーしました。

今回は、天井裏が見れる物件で、少人数に分けて丁寧なレクチャーが行われ、参加者にも好評でした。また、ビルの調査診断なども手掛ける講師より普段は学べない設備の機能の数値に関する見方も伝授され、1部・2部の後半に実施した質疑応答でのディスカッションでは、便利な道具の情報交換があったりなど、満足度の高い内容となりました。

講師提供の資料はご厚意によりスキャンデータで共有し、次の実地研修などのイベントに活用させていただき所存です。

実地研修に参加する方は「実地研修が受けられるから入会した!」という方が多く、「座学だけの情報提供では満足できない」「実際に現場でインスペクションを業として行いたい」という層の満足度を上げるためにも、時間と物件がある限りは座学と並行して年数回実施できるよう準備して参りたいと思います。




▲レーザー水平器の使い方をレクチャー中




▲全員床下の不具合箇所を目視で確認しました

**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！」を合言葉に日々活動しています。今後はネットでのセミナーなども取り入れながら、会員同士の情報共有を進めて参ります。

中部エリア部会長 加藤 大輔




**近畿  
エリア部会**



関西エリア部会では2カ月に1回会員向け例会を行っています。主に専門スキルを上げる為の外部講師による研修例会と会員講師によるインスペクション実務研修会を基本に現場での実地研修を行っています。行政とのコラボも積極的に取り組んでいます。

近畿エリア部会長 松田 貞次



### 近畿エリア第2回 実地研修

●2019年9月11日(水) ●会場:大阪府枚方市の築50年木造2階建て住宅 ●参加人数:7名  
●講師:JSHI近畿エリア部会 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、妹尾顧問が所有している築50年の典型的な木造2階建て住宅を教材にして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。

座学ではイメージのつかみにくい現場での実際を体験を通して学びました。

今回は大阪府の各課担当の職員の方々も見学に来ていただきホームインスペクションの実際を知っていただく絶好の機会となりました。



▲診断に使用する道具の説明

### 近畿エリア第4回 研修例会

●2019年10月18日(金) ●会場:大阪産業創造館 ●参加人数:34名  
●講師:JSHI近畿エリア部会 坂本 雅之/株式会社ハウゼコ 代表取締役 神戸 睦史氏

第4回研修例会では外装をテーマに二部構成で開催しました。1部はJSHI近畿エリア部会坂本講師が外装のインスペクション事例を交えて講義。普段のホームインスペクション実務の経験から導き出した外装の劣化事例を紹介しました。2部では神戸講師が外装材の通気工法について講義。「住まいの耐久性を維持するためにいかに換気が大切か」という観点からご自身の著作のご紹介も絡めながらお話いただきました。懇親会には20名が出席し盛会となりました。



▲会場の様子

### 近畿エリア第5回 研修例会

●2019年12月19日(金) ●会場:大阪産業創造館 ●参加人数:26名  
●講師:JSHI近畿エリア部会 松田 貞次/鶴谷 充男/合同会社ラストリック 顧問 天野 智氏

第5回研修例会はホームインスペクションにおけるシロアリの事象実例をテーマに開催。

鶴谷講師から普段からのホームインスペクション業務で経験した蟻害について、様々な事象を講義いただいた後、天野講師からシロアリ被害の調査方法、見極め方、対策方法について、「シロアリとの共存共栄と棲み分け」「生態系におけるシロアリの意義」など大きな視野からお話いただきました。懇親会参加15名。



▲第三部講義の会場の様子(講師:天野氏)

### DIYワークショップ 住まいをセルフメンテナンスしよう

●2020年1月25日(土) ●会場:大阪市立住まい情報センター3階ホール  
●参加人数:60名 ●講師:JSHI近畿エリア部会 妹尾 和江/森山 和之/金本 貴大

簡単なメンテナンスを自分で行うことで、お住まいを良い状態に保つことができるということを体感していただくため、維持管理のプロである私たちがメンテナンスの方法をお教えし実際に体験していただきました。

妹尾顧問によるDIYセルフメンテナンスについての講義のあと、講師の森山氏、金本氏によるコーキング・クロス貼り・コルクタイル貼り・インパクトドライバー体験を実施しました。



▲会場全景

### 『赤外線建物診断技能師』研修・資格試験

#### 『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

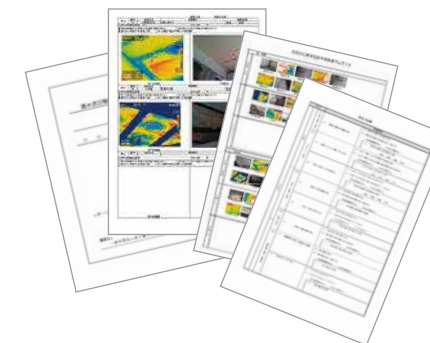
##### ●研修内容

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](mailto:info@ters.or.jp) <http://www.ters.or.jp>



**中国・四国  
エリア部会**

2019年度、中国四国エリアではインスペクション実地研修や雨漏り診断など、エリア内会員様の診断技術向上を中心に活動しました。今年度も「安心できる不動産の流通促進」の想いで情報発信していきます。

中国四国エリア部会長 吉富 淳



### 中国・四国エリア部会「長嶋理事長セミナー」

●2019年10月4日(金) ●会場:岡山県岡山市 ピュアリティまきび  
●参加人数:35名 ●講師:長嶋修理事長

エリア内の会員を対象とした知識習得と、会員発のホームインスペクション普及活動を目的に長嶋理事長によるセミナーを開催しました。今回はエリア内の不動産業者を中心に参加勧誘に努めました。



▲セミナーの様子

### 佐伯区民祭りブース出展

●2019年11月10日(日)  
●会場:佐伯区民文化センター ●参加人数:10名

一般の方々に対するホームインスペクションの認知度向上及び啓蒙を目的に、地域のお祭りにブース出展を行いました。



▲会場内

### 中国・四国エリアホームインスペクション実地研修

●2019年12月3日(火)  
●会場:岡山県倉敷市 川上建設株式会社様モデル棟 ●参加人数:4名

倉敷市の川上建設株式会社様の建物を題材に、エリア内の会員を対象とした知識・技術習得のための実地研修を実施しました。



▲実地研修風景

### 中国・四国エリア部会「新報告書作成システム講習」

●2020年1月14日(火)  
●会場:広島県広島市 ●参加人数:2名

エリア内の会員を対象として、新報告書作成システム「診断上手NEXT」の利用法について講習を行いました。




▲研修風景

**九州  
エリア部会**

九州エリア部会では研修会を福岡県と熊本県を中心に行っています。(今年の2月には宮崎県で初の研修会を実施)また、会員専用のフェイスブックで診断後の不明な事象や不動産取引などについてお互いに問いかけや応答をし合い情報の共有に努めています。

九州エリア部会長 森田 伸幸



### 2019九州エリア部会 役員会議

●2019年11月17日(水)  
●会場:OGA STUDIO(オガスタジオ)熊本市中央区八王寺町 ●参加人数:6名

今後のエリア部会研修会の内容と実行計画と予算の使途について検討。第3回、第4回研修会の内容の具体的な詰めや、予算執行上の方向性について話し合いました。

今回はビッグイベントへの出展を通して業者はもちろん一般の方に対しても積極的なアプローチを行うことを決めました。また、九州エリア独自のホームページ構築も検討しています。



▲会議時の様子

### 2019九州エリア部会 役員会議

●2020年1月13日(月) ●会場:熊本市国際交流会館 ●参加人数:5名

JSHI九州エリア部会のホームページ(HP)とPR動画作成にあたってのコンセプトについて検討。主ターゲットを一般消費者、従ターゲットをエリア内のインスペクターとして設定しました。HPコンセプトは「確実にインスペクションの依頼ができる組合-依頼者をたらい回しにしないでエリア部会実務実施会員につなぐ-」とし、作成費用は熊本地震の義援金にて賄い、運営費はHP掲載会員にて按分負担することを決定。

PR動画のコンセプトは、「JSHIインスペクションの第三者性と報告書の質と内容を発信」(動画映像時間は2~3分)とし、上記HPにて発信します。この他、宮崎研修の内容確認、福岡住宅フェア出展の概要を決定しています。



▲会議時の様子

### 2019度 九州エリア部会 第3回研修会・実地研修 in宮崎

●2020年1月25日(土)、26日(日)  
●会場:25日/宮日会館10階、26日/宮崎市丸山の売り空家  
●参加人数:25日/18名、26日/14名  
●講師:25日/石村司法書士、26日/実務登録インスペクター(森田、熊本、森)

第3回研修会は二日間に渡って改正民法とインスペクション基礎研修および実物の売り空家にての実地研修を実施しました。

25日の座学では、4月1日から施行される改正民法の基礎を石村司法書士から聴講。改正民法が既存住宅売買に与える影響(契約不適合責任等)についてやインスペクション(建物状況調査)の積極的活用への期待、インスペクター(建物状況調査士)のリスクとリスク軽減について学びました。

また、インスペクションスタートアップと実例について熊本会員から講義、これまでの実例を紹介しながらの予備知識と報告方法について学びました。

26日の実地研修では実務登録インスペクター(森田、熊本、森)によるインスペクション実践講座を実施。通常診断時のルーチンや診断留意点を参考に意見交換したほか、宮木会員による筋交いセンサーの説明と実践、熊本会員・森会員他による小屋裏侵入実践と解説、床下侵入実践と解説(戸田会員、森田他)と実践的な内容を数多く実施しました。

その後は初参加者及び宮崎在住会員からの感想・意見発表の時間も設け、意見交換の場としました。宮崎での初研修は大変有意義な研修となった上に、宮崎でもインスペクションの需要が徐々に増えていることが確認でき感慨深いものがありました。



▲25日 集合写真



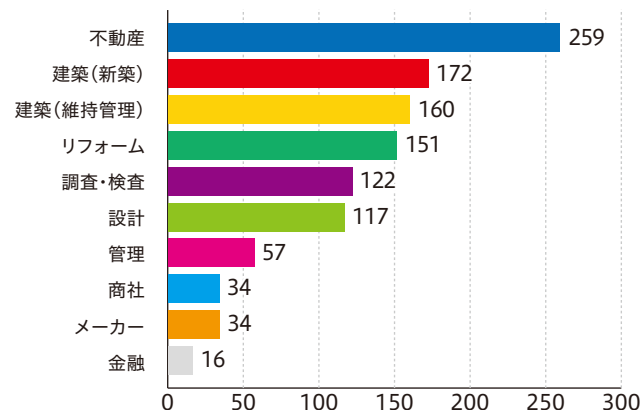
▲26日 床下侵入調査



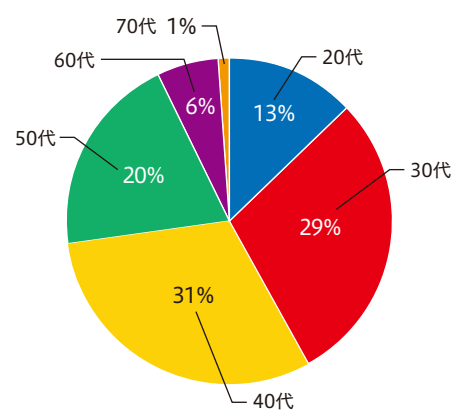
## 第11回 JSHI公認 ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験を実施

2019年11月17日(日)、全国7都市の会場で認定試験を実施。  
受験者数は784名、うち214名が合格(合格率27.3%)という結果になりました。

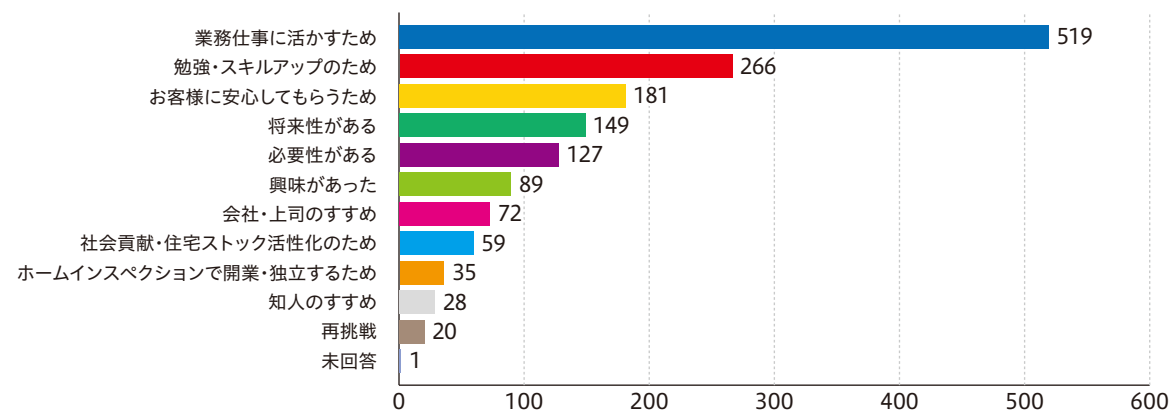
### ●受験者の職業属性(複数回答)



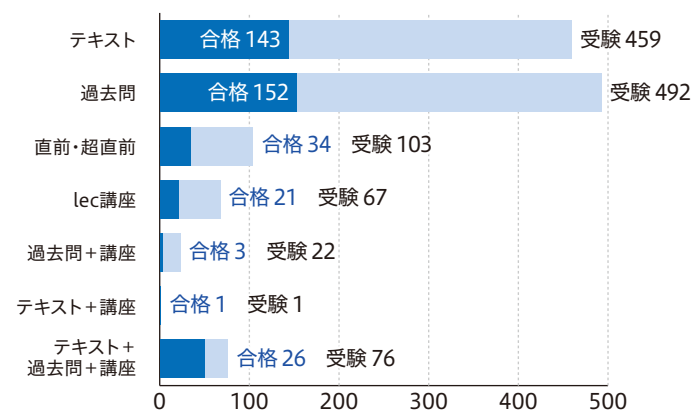
### ●受験者の年齢層



### ●受験の動機(複数回答)



### ●使用教材(複数回答)



▲会場風景(関東)

## 事務局だより

### 日本ホームインスペクターズ協会2020年度通常総会開催のお知らせ

来る2020年6月20日(土)に札幌市で新年度の通常総会を開催いたします。会場は国の重要文化財でもある豊平館。北海道開拓時の名残を留め、わが国最古の木造ホテルでもある場所で、これから一年間の活動方針等を決定いたします。



諸般の事情で分科会や講演はありませんが、会員様のご参加をお待ちしています。

#### 2020年度通常総会

●日時:2020年6月20日(土) 17時45分~18時45分 ●場所:豊平館 北海道札幌市中央区中島公園1番20号

**参加できない会員の皆様は委任状の提出をお願いいたします。**

#### 委任状のご提出方法

●当会報誌に同封の委任状にご記入の上、事務局までFAXまたは郵送 ●事務局にメールで提出  
※メールの場合は委任する会員名または委員長委任の旨を明記してください。

**新型コロナウイルスの関係で予定及び内容を変更する場合がございます。**

### 事務局移転のお知らせ

協会事務局をこれまでの新宿御苑から札幌に移設しました。事務局長を栃木理事、事務局員に青木 梓を迎え、よりいっそう会員様の立場に寄り添う活動を目指していきます。

**新事務局住所** 〒060-0001 札幌市中央区北1条西15丁目1-3 大通ハイム1111号室  
TEL:011-688-7913 FAX:011-688-7914 Mail:info@jshi.org

### 新事務局員のご紹介

このたび、新事務局となりました青木と申します。  
東京から札幌への移転、新規開設に関わられたこと、とても光栄に思います。  
新事務局として、皆様の活動がつつがなく進むようサポートできたらと考えております。  
前任者も青木でしたので、少し紛らわしいですが、札幌の青木と覚えていただけたら幸いです。  
今後とも、どうぞよろしくお願いいたします。

### 編集後記

新しい事務局、新しい制作体制で臨んだ20号。感染症問題で世界が揺れる中、各エリア部会の皆様、寄稿者の皆様の迅速なご対応によって何とか発刊にこぎつけました。深く御礼申し上げます。これからも会員相互の結びつきを深め、役に立つ紙面を目指してまいります。





日本ホームインスペクターズ協会会報誌

**HOME INSPECTORS JAPAN** 0L.20

2020年6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

※2020年5月より、下記の住所へ事務所を移転しました。

〒060-0001

札幌市中央区北1条西15丁目1-3 大通ハイム1111号室

Tel. 011(688)7913 Fax. 011(688)7914

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。