

# 要注意! ホームインスペクションの 落とし穴

## 第2特集

### 其之巻

## HomeInspector Troubleshooting vol.1

事務局にはJSHIホームインスペクターに対してのクレームや、全国のインスペクターが巻き込まれたトラブル事例などの情報が入ってきます。今後、会報誌において、いくつかの事例をご紹介しますと共に、トラブルリスクヘッジの方策について考えてみます。

### 事例

中古住宅を別荘用に購入しようとしたN氏。  
ネットで検索し、JSHIホームインスペクターT氏  
(一級建築士)に電話で問い合わせ。T氏は口頭で  
報酬額をN氏に知らせ、承諾を得た上でインスペク  
ションを行った(N氏の立ち合い無し)。床下進入  
チェックを行わないコース依頼であったので、点検  
口から覗き「劣化あり」とだけ診断報告した。  
その報告を受け住宅を購入したN氏より、改修の  
ため、床を解体したところ蟻害が発見されシロアリ  
駆除の費用を支払わざるを得なかった。「蟻害の

チェックは当然行われて然るべきであり、シロアリ  
駆除の費用はインスペクターの見落としの責任と  
して支払うべき」とのクレームが事務局に入電。



### 事務局の双方聞き取りによる事実関係

- 業務の受発注において見積書、業務内容の説明、契約書(受発注書)などを発行していなかった
- 一級建築士であるにもかかわらず建築士事務所登録を行っていなかった(現在は登録済)
- インスペクションガイドラインによって、HP(ホームページ)などで明示すべき事項として示されている事項のほとんどが明示されていなかった

### JSHIにおける処分

- 建築士であるにもかかわらず、建築士事務所登録を行わず報酬を得ているのは建築士法違反である。その処分については建築士法によるべきで、協会が関知すべきではないが、法令違反に関して協会として事実を把握した限りは看過できない。→ **3か月の会員資格停止**
- 「受発注書類の未発行」「資格他の非明示」に関しては厳重注意。  
三か月の会員資格停止期間が経過後、T氏より事務所登録完了したとの事で会員資格復活の申し出があったが、HPなどの改善、受発注業務改善の方策が確認できず、現在も登録留保のまま。

## 行うべきだったリスクヘッジ

建築士事務所未登録については、建築士の資格を所有し、報酬を得る限り当然に行うべき。ただ、本件はそもそも商習慣として受発注の際の「見積書発行」「受発注書を交わす」という基本的行為が行われていないところに一番の問題があったように思います。

聞き取りの際にも「インスペクションの報酬が数万円なのにそこまでする必要あるのか?」との質問がありましたが、答えとしては「必要です」という事以外ありません。一連の行為の中で、現地で検査できる範囲や内容、そして免責事項を明確にし説明することが出来ます。

アメリカの例では、リフォーム業者と結託し事前にインスペクションを行ったインスペクターの不備を訴訟によってあげつらい、リフォーム代金を浮かす。

というような悪意に満ちた例もあるようです。そこまでの悪意は無くとも、インスペクションを依頼してくる顧客が必ずしも全て善意の顧客では無い可能性がある事、そもそも、懐疑的で神経質な性格の方が多いであろう事、住宅に関するリテラシーが高い事を必ず頭の片隅に置いておきましょう。

協会のモデル契約書は、それぞれのインスペクターがそれぞれの事情に応じて変更できるようWord形式で提供しています。

2020年4月に施行された改正民法は、我々インスペクターにも、その網がかけられます。事前に契約条件を明確にする事は必須となります。

また、ホームページで情報開示し、その中で免責事項を明らかにしておくこともエビデンスという意味で、様々なリスクの抑止力になります。

## 契約書のひな型は協会ホームページで入手できます

日本ホームインスペクターズ協会のホームページではインスペクション業務の受注に必要な契約書のひな型を公開しています。各自の状況に合わせて使いやすい形にカスタマイズしてご利用、ご活用ください。

### 入手方法

会員の方は会員専用ページにログイン、会員トップページをスクロールすると「診断実務の注意点は?」という項目があります。その中に「報告書・契約書雛形」というアイコンがあるのでクリックしてください。

### ログイン > 会員トップページ > 診断実務の注意点は? 「報告書・契約書雛形」アイコン



スクロールするとリンクが貼られています

### 契約書は2種類

インスペクションの依頼者と交わすべき契約には「業務契約書モデル」

・インスペクション業務等委託契約書(注釈付き)



業務を斡旋してきた者と交わすべき契約には「提携契約書モデル」

・業務提携契約書(注釈付き)



いずれもPDFデータのほか、自分でカスタマイズできるWord形式のデータもダウンロードできます。利用の注意点をよくお読みになった上でご活用ください。