

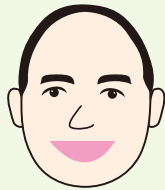
こうなればいいな
ここがもやもや

若葉マーク インスペクター座談会



みなさんはインスペクターの資格を取得した時、どのような気持ちでしたか？
業界をより良くしていこうという想い、新たな仕事への希望と不安…
今回は、資格取得3年以内のインスペクターの皆さんにお集まりいただき、
その胸の内を話し合っていました。

司会・構成
マーケティング
コンサルタント
三原 広聡

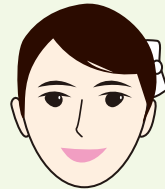


オブザーバー
協会事務局長
栃木 渡



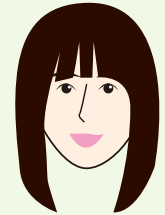
参加 ホーム インスペクター

Aさん



不動産会社で買取再販業務に従事。
仕入れをする際に役に立つと思い資格
を取得。
自分ではまだインスペクション業務でお
金をもらうレベルとは思えず、依頼があ
った時はざっと見て心配な部分を買
主に伝えてから、二次診断を入れるよ
うにしている。

Bさん



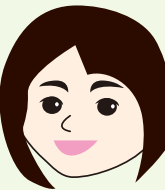
現職は看護師。以前は土木建設業に付
随する不動産会社に勤務。
犬の散歩中に空き家の多さが気になり、
調べていくうちにホームインスペクター
資格に行きつく。
せつかく取得した資格なので生かしたい
と思っている。

Cさん



現職はゼネコンの設計部で、建築設計に
携わる。
定年後の仕事にと資格を取得。
今在籍している会社の名義ではインスペ
クションの報告書を出せず、まだホーム
インスペクション業務の実績が作れず
いるのが悩み。

Dさん



住宅の設計と施工を行っている。
斡旋義務化の頃に資格の存在を知る。こ
れまでに培ったリフォームの経験が生か
せるほか、住宅や施工の良し悪しの基準
を知るためにと資格を取得。
インスペクション単独の仕事はまだ請け
ていない。

Eさん



不動産会社を経営。
調査実績は10件程度。依頼のほとんど
が「不具合を見てほしい」というもので、
断る事も多い。
インスペクション付物件として安心して
購入していただく事が目的で、不具合は
ありのまま報告して顧客に判断してもら
うスタンス。

資格取得のきっかけ

司会 建築やリフォーム業界の方でホームイン
スペクションのことを知らない人、まだまだ多い
ですね。皆さんはどうやってこの資格のこ
とを知りましたか？また、資格を取得しよう
と思った動機についても教えてください。

Cさん 宅建業法34条に売買契約時にはインスペ
クションを斡旋しなくてはならないと法で規
定されているので、資格の存在自体は知って
いました。今後役立つかなとは思っていま
した。退職後の選択肢として資格取得を考え
ました。

Aさん 不動産鑑定士に落ちまくっていたころ、友人
の弁護士にホームインスペクション資格のこ
とを教えてくださいました。東京ではすでにイン
スペクションは常識になっています。ただ、実
際の仕事ではひとりでインスペクション業務
までこなせません。協会で横のつながりを作
れば依頼できると思い、入会しました。診断に
はそんなに自信がなくて、師匠のような方につ
いて教えてもらいたいです。インスペクション
の基礎知識は今の仕事に役立っています。

資格を取得してみている事

司会 皆さん資格を取得されてからこれまでで、
何か気づいた事、気になっている事ってありま
すか？雑感のような感じで結構です。

Cさん 私はまだインスペクションの仕事はやって
いないのですが、こういった座談会には3回
ほど出させて頂きました。仕事の内容につ
いては解ってきたというか。

ただ、設計士としても今の会社の登録に
入ったままなので、個人の設計事務所登録が
できません。インスペクション業務もそれまで
はお預けなので、今は色々な方の話を聞いて
勉強しています。

司会 インスペクションの勉強の場として一番役
に立つのはどういうところですか？

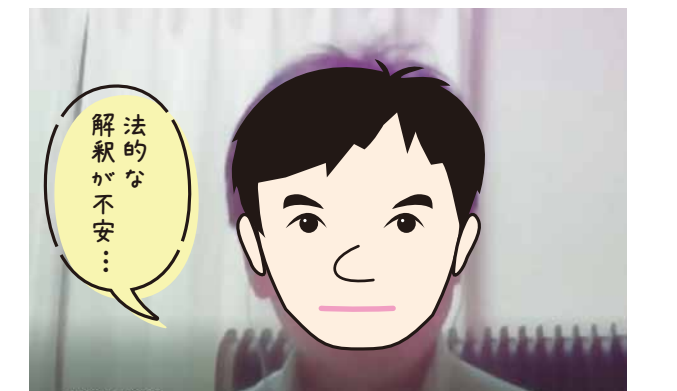
Bさん 看護師になる前は土木現場の管理で、宅地
造成の申請や開発申請をしていました。でも
当時は働き方改革なんてなくて男性社会だ
し、本当に残業とか多くて看護師に転身した
のです。でもやっぱり街づくりや不動産が気
になって、いろいろ調べるうちにホームインスペ
クター資格の存在を知りました。

Dさん 私は資格取得の勉強自体がスキルアップに
つながるのではと思い、受験しました。現場の
管理をお願いしている大工さんがいて、「将来
管理業もやりたいので自分もしっかり学びたい
」というので彼にも受験を勧めました。資格
が取れば分業もできるし、彼自身の信用も
高まりますから、肩書を持たせてあげたいと
いうのもあったのです。

Eさん 私は協会理事長の勧めで資格を取得しま
した。



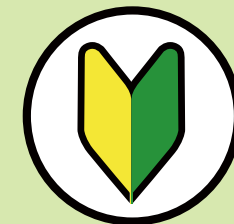
Cさん 他の方のインスペクション報告書は勉強に
なります。ただ、法的なチェックや判断の部分
に関しては曖昧に感じます。見てわかる部分
だけでいいのかと…



▲Cさん(zoom座談会)



若葉マーク インспекター座談会



オザ-パ- 法的な判断に関しては我々に何の権限もありません。たとえ建築士であっても最終ジャッジは特定行政庁の建築主事になりますよね。やはり、我々の職責は目に見えにくい事象を顕在化させて一般の方々にお知らせする事かと。そのスタンスで正しいですよ。

Cさん それを聞いて安心しました。



Aさん もしインスペクションの資格を持っていないと、知識なしで物件の仕入れを行うとなると、写真だけで判断しなくてはなりません。私はそれでは買う勇気がないです。インスペクションの知識があると、仕入れる前にチェックすべきポイントが判ります。最近では建物の不具合なのか、住民の管理不十分なのかもなんとなく判るようになりました。名刺に資格のことを載せるとホームインスペクションについて聞かれることも多くなりました。お客様との話題づくりにもなりますし、依頼が来ても「私には無理ですが、紹介しましょうか?」という形で人脈も広がります。私にはとても役に立っています。

Bさん 私も仕事にはしていませんがエリア部会の座談会には2回ほど出ていて、とても勉強になっています。「現地で『えっ?』とか『あっ!』とか言っちゃうとお客様が不安になる」とか、具体的なアドバイスがうれしいです。今後この業界に戻れた時にはインスペクションの仕事をやってみたいです。染み一つでも原因が雨漏りか、結露か、窓からの吹込みかというように奥が深いです。これから空き家も増えていきますので、実地での研修会がもっとあればと思います。



▲ Bさん (zoom座談会)

オザ-パ- 今、女性インспекターの需要が高まっています。女性一人暮らしのマンションや奥さんが一人残されているような部屋で、男性が調査に来るのはやっぱり抵抗あるでしょう? あと、元は男の現場でもあるので、現場用語を女性向けに翻訳をする人も必要になってきます。

Dさん まさに私がこの仕事をしている理由がそれです。リフォームも結局奥様と話をすることが多くて、困りごとを聞くにしても男性からと女性からでは感じ方も違います。女性には自分の生活感を生かしてこの業界で活躍して欲しいと思っていますが、まさかインスペクションでそれを言われるとは思いませんでした。

Aさん 女性の眼と男性の眼、両方あると良いですよ。男性が使う専門用語って安心できるところがありますから。ただ、安心はするけど、なにを言っているのだろう?みたいなこともありますが(笑)

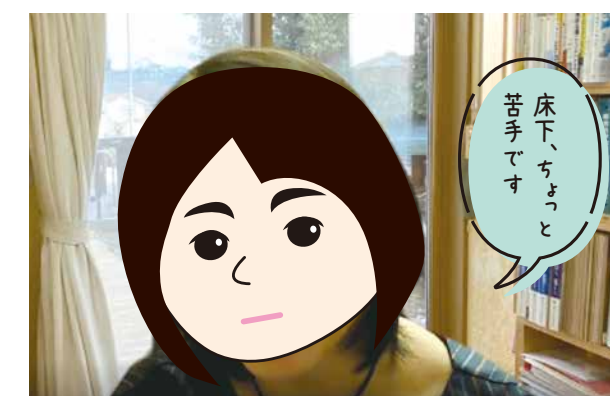
オザ-パ- 男性の専門家と呼ばれているけど実はヘナチョコっぽい人に限って、知っている限りの専門用語でマウンテングに入る(笑)。そこを女性目線で翻訳できるといいですね。「女性もいますよ」という言い方をする事務所

資格を取得してよかった!と思えたこと

司会 この資格を取得して良かった!というエピソードをお聞かせください。

Dさん 資格を取得した直後に協会のホームページを見て電話をしたという方が4件もあってうれしかったです。長野県を調べると女性が私だけで、それが理由だったようです。

収益物件のマンションをまるごと調査するという案件もありましたが、私は床下を見るのが苦手なので、知り合いの建築士さんにお問い合わせしました。



▲ Dさん (zoom座談会)

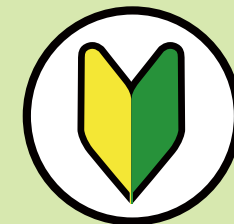
Aさん 嬉しかったことはたくさんあります。お話を聞いていて女性にとってインスペクションの仕事は良いなと思いました。例えばシングルマザーの方にも資格を取ってもらって仕事にさせていただける気がします。計画を立てて仕事ができますし、拘束時間も多くないです。

はありますが、「女性スタッフオンリーです」と標榜している事務所は私の知る限りまだありません。マンションのインスペクションは汚れ仕事も少なく、マーケットも大きいので女性インспекターの入り口として最適だと思います。

報告書作成は自宅で落ち着いてできますし。私は空き家対策もやっていますが、そういった女性の協力者がいると「ちょっと見てきて」とお願いできそう。将来の事業の構想が浮かんでいきますね。

Eさん 私はお客様に安心していただけることです。売主さんからは粗探しされるのではないかと警戒されるのですが、そういう売主さんには「売って最後じゃないですよ」とお伝えしています。ありのままに伝えて購入していただけたのなら売主さんも安心ですよ。インスペクション業務専門の会社というのは、私の地域にはありません。ほとんどがリフォームありきの業者で、インスペクションも「修繕する事が前提」の売込みばかりです。それが嫌で、協会のホームページで調べてから連絡をくださるお客様が多いです。

最近は自分一人では業務をこなさきれなくなっているの、社員の建築士に「状況調査」の資格を取得させて手伝ってもらおうと思っています。それで仕事を広げて地域にホームインスペクションを周知できたらと。



実務に即して戸惑ったこと、もやもやしていること

司会 最後に、実際にお仕事をなさってみて戸惑ったことや、腑に落ちない、もやもやしていることについてお聞かせください。

Cさん 資格を取っても、どうやって自分の仕事としてやっていくのが悩みどころです。とりあえず誰かのサポートから始めるのが良いでしょうか？

オガバー まずはご自身の持つ情報を惜しみなく発信していくことが大切です。自分から情報を発信しようと思ったら勉強もしなくてはなりませんね。自分の得意なことを発信しながら、まずは横のつながりを作っていくのが良いでしょう。

Aさん 不動産業者と仲良くなるのは案外早いという気がしますよ。診断できる人がいないという話をよく聞きますし。地元でもインスペクションの需要が高まっています。全国的に見てどうなのでしょう？



▲Aさん(zoom座談会)

Dさん 私も地元の不動産屋さんよりホームインスペクションで提携したいというお話をいただきました。床下が苦手だから断っちゃったのは惜しかったかなと。

Aさん それ、つながっておいた方が絶対良いと思います。そういう時に人のつながりを作っておけば後々の仕事につながると思います。

Eさん 戸惑ったことと言えば私の場合クラックですね。ヘアクラックが多いなと感じた物件があるのですが、原因は色々考えられるわけです。「クラックが数か所見られた」という報告で済ましていいのかと…。私の地域はラーメン構造で壁がブロックという物件が多いのですが、悩みますね。

Dさん 私もリフォームする場合に自分の判断基準に自信が持てないというか。ホームインスペクターとしてはありのままを報告するわけです。良いか悪いかの判断をしないというのが基本です。でも、実際にはお客さんはそこを知りたいから。

オガバー 報告書のように残るものには客観的な事実だけを書きましょう。

オガバー お客様にも様々な事情がありますよね。我々はいわば町医者のような存在です。私もお客様と話をしながら一番気にされているところに関しては自分の考えを伝えますよ。



▲Eさん(zoom座談会)

Bさん 皆さんのお話をお聞きしていると、実務経験がなかなか積めない中で、自信が持てないがためにお仕事を流してしまったりしているのはもったいないですね。

Eさん 私はもっと営業したいのですが、メインが不動産なのでインスペクション業務のための時間的な余裕がないのです。拡大したいけれどもできないというあたりでもやもやとしています。あと、報告書作成には診断上手を使っているのですが、それだけでは表現できない部分が出てしまい、「写真もたくさん入れたい」などと考えているうちに報告書作りに時間を掛け過ぎてしまうところにももやもやと。

Aさん 私も報告書を書いていて単語が出てこない、まとめられないというのがあります。「これで伝わっているのかな」とか、「この書き方で理解していただけるかな」というところで腐心するので、なにか雛型があったら助かります。写真も撮りまくるのですが、撮ってしまうと載せたくなくなります。結局、仕事が終わらない。報告書のお手本とかを見たいです。各自のエリア内で、インスペクター何人かが一緒になって一つの物件を見に行くような体験会があれば参加したいです。

司会 皆さんありがとうございました。

事務局より コロナ禍でしばらくお休みにはなりましたが、各エリアで実地研修会を実施していますので、協会メールマガジンなどで情報を入手してぜひご参加ください。



事務局オブザーバーより



今回は単に新人インスペクターさんの「お悩みを愚痴る会」という企画意図だったのですが、奇しくも女性の参加者が多く、逞しさに圧倒されました。協会の会員さんも女性の方が百数十名いらっしゃいますので、「インスペクターレディース」みたいな感じで、全国的な交流が出来るといいですね。これは、すぐにでも実行可能ですので検討してみます。総会の時にも、是非「女子会」など開催してください。

思いのほか床下のハードルが高い事も良く判りました。どちらかといえば、売り側インスペクションになるかと思いますが、中古マンションだと床下がありませんので、ハードルは低いのではないのでしょうか。また、仲介さんからの「勘違い依頼」で多いのが「耐震診断」。これはローン減税を使いたいというのが本音で、RCマンションだととてつもなくハードルが高いです。木造戸建てでも現実には、ほぼアウト。そこを、瑕疵保険に加入できれば…という代案を提示し、仲介さんに説明する事で、クリアにしてあげる。それで、仲介さんには喜ばれるでしょうし、結果として中古住宅の質の向上につながる。但し、既存住宅状況調査技術者を取得して瑕疵保険の調査員にならなければ出来ませんが。

協会のインスペクターさんには、保険のチェック項目だけを機械的に行うのではなく、是非、「ほかの項目も出来ますよ」アピールをして、血の通ったインスペクションをして頂きたい。

実務経験を積む場が無いというのも、良く判りました。現在各地域では、エリア部会主催で実地研修など開催されていますが、企画してから開催日までの間に物件が流通してしまう可能性があるという悩みがあります。協会の財務が安定してくれば、各地域に中古住宅を賃借しておいて、研修施設に使う事も可能です。また、現在は学科だけの試験ですが、将来的には実地のスキルも確認できるような資格にもしたいなあと、お話を聞いていて感じました。

今回参加された方々は、それぞれにお悩みを持ちながらも、自分のスキルやリソースに合わせて、少しずつ業務拡大を図られているようで安心しました。資格を取っただけでは、棚から仕事は落ちてきません。身の丈に合わせて、少しずつ。そして、今は椅子取りゲームの椅子の奪い合いではなく、業界全体の椅子の数を増やす事。そこに、皆さんで協力いただければ協会としても嬉しいです。

マーケティングコンサルタントより



今回司会をさせて頂いて、改めてインスペクション業界におけるマーケティング課題について考えさせられました。女性が仕切る「家」を対象としながらも、業界は男性中心というアンマッチの指摘にはハッとしました。性差を問わない世の中になってきましたが、顧客へのちょっとした気遣い、心配りが皆様のブランディングに大きく影響してくると思います。女性インスペクターの活躍も大いに期待されますね。

また、インスペクションには地域性が大きく関係してくることも実感しました。地域の建築に精通している事は大きな強み。インスペクターの皆様にはぜひ、自分ならではの領域を確立して、市場(顧客)にアピールしていただきたいです。最後に情報交換の大切さ。JSHIではプロ同士が切磋琢磨しながら情報交換と取捨選択によって自社の領域を確立していくことができると確信した次第です。