

日本ホームインスペクターズ協会

2022年6月24日 開催

第14回総会特集

去る2022年6月24日に京都で開かれたJSHI通常社員総会。
新感染症の影響で1年ぶりのリアル開催となった本総会ですが会場となったキャンパスプラザ京都には全国から32名が出席、委任状出席等を含めて971名の出席で無事開催されました。

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター・木村英樹氏の記念講演、長嶋理事の特別講演など、充実した内容で盛り上がった当日の様様をお伝えします。



6月に開催されたJSHI総会では、世界情勢が混とんとしている中、昨今の不動産情勢について長嶋理事長からお話いただきました。

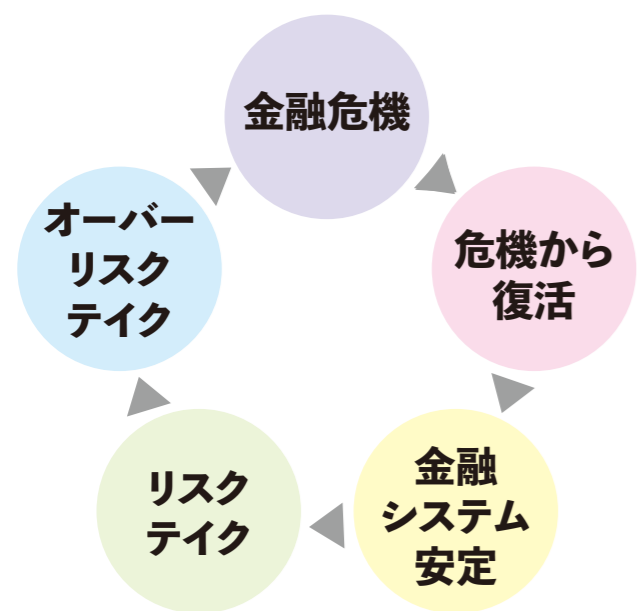
日本ホームインスペクターズ協会 理事長
長嶋 修



世界経済は危機に陥っていない

こんにちは。世の中大変ですね。コロナ、ワクチン、ウクライナとこの2年半、あっという間に過ぎていきましたが、今世界がどうい状況なのかをお話しましょう。

まず、この間にバブル崩壊やリーマンショックのような緊急事態は起きなかったわけですが、ではなぜ起きなかったのでしょうか？理由は簡単で、日米欧の中央銀行の金融資産合計額はリーマンショック前に400兆円だったのが、今は2,000兆円をはるかに超えています。つまりこの12,3年の間に1,700兆円ぐらい資産を増やしているわけです。



[図1]

金融危機にはサイクルがあります。[図1]

まず金融危機があつて、そこから復活すると金融システムが安定してきますが、そうするとリスクテイク、つまりいろいろな金融商品が出てきます。安定しては資産が増えませんから。それが行き過ぎるとまた金融危機に陥るといサイクルですね。今回はオーバーリスクテイクまで行っていません。その前にコロナになってしまった。とりわけ日本は日米欧の中でも出遅れていました。不動産業界の動きも日経平均に連動していますが、今年、来年で何か破綻するようなことはないでしょう。グレートリセットという言葉が耳にしますが、遅かれ早かれ持続可能性のない今の金融システムは一度破綻します。もう破綻しているようなものですが…今の資本主義経済は無尽蔵の発展が前提なので、無理なのです。

資本主義では、銀行は預かったお金の9割まで金利を付けて貸せる。貸したお金はまた銀行に預けられるので、銀行の残高はどんどん増えるというのが信用創造のからくりです。

金利よりちょっと高いインフレ率が続くことが経済成長の王道とされてきました。でも今は経済が停滞し、低金利、マイナス金利となる時代です。リーマンショックから14年間、お金の価値が上がったのか資産の価値が下がったのかもよくわからない状況です。

我々の業界は3極化が進む

さて、巷ではウッドショックや物流の停滞、人件費高止まりなどが叫ばれるなか、多くの企業が価格転嫁し切れていません。住宅市場もこの後価格を上げていかねばならないでしょうが、皆さん、どうなると思いますか？

今、国の予算が100兆円といいますが、半分が国債ですから後は厳しくなつて40兆円といったところでしょう。真っ先に削られるのが新築住宅の補助です。

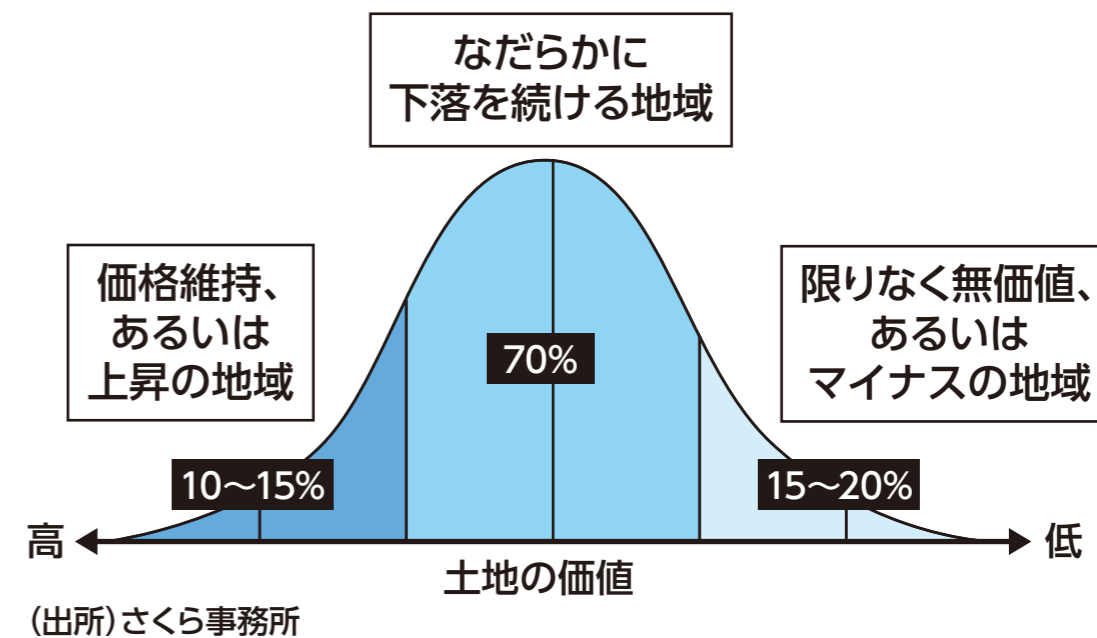
新築戸数は現状の80~90万戸が半分くらいになるでしょう。90年代以降好調だった新築マンションの市場もこの数年は鈍化しています。品質が上がっているので価格はまだ上がっていますが、着工数は確実に減っています。この土地の価格のグラフを見てください。[図2]

上位10~15%の物件は価格維持、あるいは価格上昇を続けるでしょう。しかし、全体で見ると土地の

価格はバブル当時に総額2,000兆円、今はその半分の1,000兆円程度に目減りしています。特に真ん中の70%の層が今後どんどん目減りしていきます。右端の15~20%はそもそも0かマイナスですから、全体が縮小しつつ、特化したモノづくりをしている高額市場はそこそこ伸びるといった様相になっていくでしょう。

このような状況で、今後風が吹いてくるのが我々の業界です。地元でコツコツやってきた工務店などはそれ程悪い影響を受けません。上位10%の高級物件を手掛けるところも安泰でしょう。その反面、大手の下請けで安価に大量に手掛けている会社などは大変な時代になると思います。

現在50万戸くらいの中古住宅。こちらもすぐには言いませんが、今の5倍くらいに増加してもおかしくはないです。インスペクション数も年20%ほど伸びています。



[図2]

本当に必要とされるインスペクションとは何か？

さて、これから情報公開やAI化が進むと、その対応も考えなくてはなりません。誰もが簡単に検査できる時代になってきたら、最後は「あなたにやってもらいたい」といわれる存在になれるか否かが勝負になってきます。なにもインスペクション業界に限ったことではありません。ベーシックインカムが問われ

る時代に、自らが求められるために必要なスキルは何かという事です。70%の層をしっかりと守るもよし、上位15%のために特別な存在になるもよし、皆さんそれぞれが自分に合った市場と真摯に向き合っていく時代になるというお話でした。

今日はありがとうございました。

記念講演

「住宅紛争処理の現状とJSHIに期待する役割」

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター 企画部企画課長
木村 英樹 氏

6月24日に開催された総会では、住まいのダイヤルで日頃当協会と連携している公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの木村英樹氏に、住宅紛争の現状と、対応についてデータを交えながらお話していただきました。

インスペクターにとっても非常に示唆に富む内容で、講義の内容を要約してここに掲載いたします。



1 支援センターについて

● 時代に合わせて業容が進化

私たちは公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター（以後当財団と略）という長い名前ですが、はじめは財団法人日本住宅リフォームセンターとして1984年に設立されました。その後、住宅品質確保法が制定されたのを機に、2000年4月に国土交通大臣により「住宅紛争処理支援センター」に指定され、以来現状

の名称となっています。住宅リフォームの振興と法定業務である紛争処理等の支援という二つの業務を行っている法人です。

その後、2008年には耐震偽装事件を受けて住宅瑕疵担保履行法に基づく特別支援業務を開始し、現在に至っています。

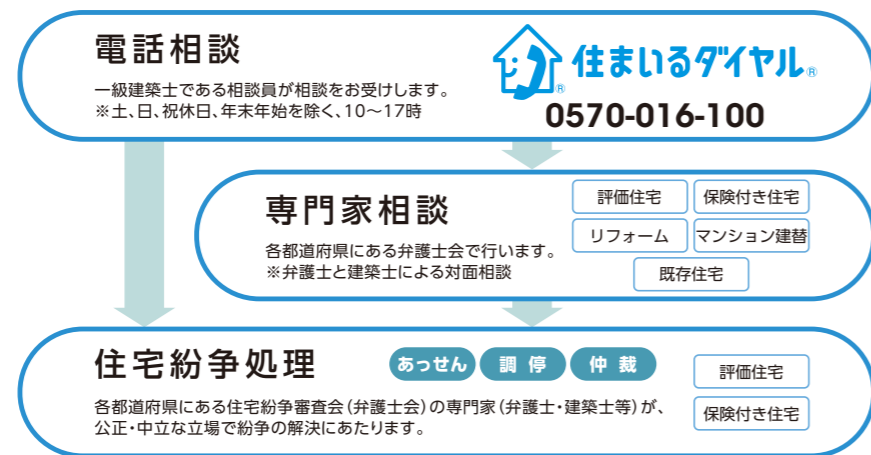
● 一級建築士と弁護士が連携して対応

私たちの業務の中核となる相談業務ですが、基本的に電話相談が中心となっており、34名（講演当時）の一級建築士がシフトを組んで相談を受けています。法的な内容に関しては必要に応じて常駐の弁護士に確認をしてお答えするというシステムになっています。[図1]

専門家相談というのは電話相談を補完するもので、こちらは一級建築士と弁護士が対面で相談に応じま

す。対象が定められていて、図にある「評価住宅」「保険付き住宅」「リフォーム」「マンション建替」「既存（売買）住宅」について相談を受けています。リフォームに関しては発注者（予定者を含む）のみの相談となっており、事業者からの相談は受けていません。

また、[図1]に「住宅紛争処理」とありますが、こちらは対象が「評価住宅」と「保険付き住宅」に限定されます。



[図1]

2 住宅紛争処理の現状

● 相談者の約9割は消費者

相談件数は年々増えていますが、これは当財団の対応できる件数が増えたためであり、相談件数そのものが増えているというわけではありません。ピークは2019年の4万2806件。2020年はコロナの影響で体制を縮小したため相談件数も若干落ちました。新築等住宅（既存住宅を含む）、リフォーム共に相談者の約9

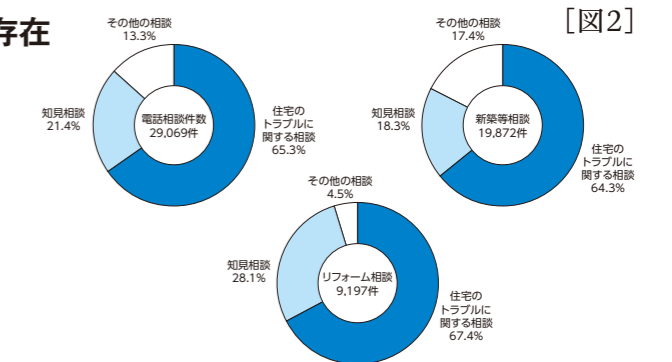
割が消費者からのものとなっています。

消費者以外では、消費者センター・地方公共団体等や事業者からの相談が若干あるという形です。

相談者の年齢構成は、皆さんのご想像の通り、新築等相談は一次取得層の30代、40代で半数強を占め、リフォーム相談では50代以降が約65%を占めます。

● トラブル相談以外に、知見を問う相談も2割存在

相談内容は新築等相談、リフォーム相談共にトラブルの相談が6割を超えますが、知見相談も全体の2割あり、これは法令に関する情報や技術的な知見を求めるもので、リフォームでは若干高くなっています。[図2] 住宅の形式は戸建て8割、共同住宅等2割といった割合です。



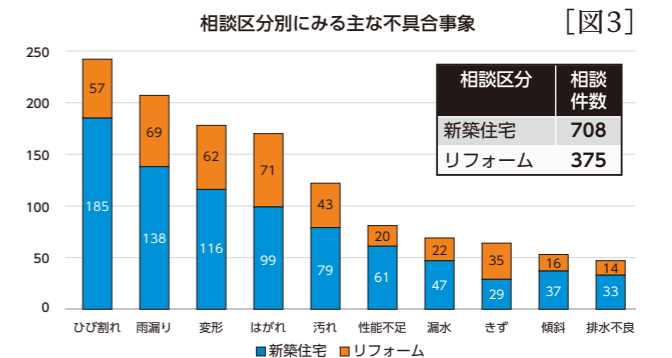
● トラブル解決の方向性は修補と損害賠償

住宅トラブルのいわゆる相手側は、新築等相談では施工業者63%、不動産業者25%で9割近くを占めますが、リフォーム相談では94%が施工業者となっています。トラブル解決の希望内容は新築相談の6割、リフォーム相談の4割が修補を望んでいます。リフォームの場合は損害賠償やその他の手段を求める消費者も多いようです。

フォーム相談では1位がはがれ、2位が雨漏りとなっています。

ホームインスペクターとして、ご興味のある不具合事象は以下の通りです。[図3]

専門家相談（建築士と弁護士による対面相談）における新築等相談の1位はひび割れ、2位が雨漏りですが、リ



● 住宅紛争処理のあらまし

住宅紛争処理は住宅紛争審査会による裁判に寄らない紛争解決手続き（ADR）です。「住宅に不具合がある」「工事内容が違う」といった住宅紛争について、専門的な知識を持つ弁護士や建築士があっせん、調停、仲裁による解決を行います（非公開）。裁判と比べて迅速な解決が図られ、費用も1万円の申請手数料のみとなっています。「評価住宅」と「保険付き住宅」のみが対

象で、処理件数は2014年以降、年平均170件程度で推移しています。

不具合の相談では雨漏りが上位に来ていましたが、紛争処理まで行くと「ひび割れ」「変形」「汚れ」が上位にきています[図4・5]。これは、雨漏りのように明らかな不具合事象については、紛争処理に至る前に一定程度の対応がされていると予測されます。

戸建住宅（n=1,224 事象は複数カウント） [図4]

不具合事象	件数	割合 (%)	当該事象が多く見られる部位
ひび割れ	374	30.4%	基礎、外壁
変形	233	19.0%	床、開口部・建具、内壁
汚れ	160	13.2%	床、外壁、内壁
雨漏り	153	12.4%	外壁、屋根、開口部・建具
はがれ	87	9.6%	内壁、外壁、床
傾斜	51	6.3%	床

共同住宅（n=302 事象は複数カウント） [図5]

不具合事象	件数	割合 (%)	当該事象が多く見られる部位
ひび割れ	51	17.2%	内壁、床、外壁
はがれ	41	13.6%	外壁、内壁、床
遮音不良	41	13.6%	床、開口部・建具
変形	36	11.9%	床、内壁
汚れ	33	10.9%	内壁、床
異常音	28	9.3%	排水配管、天井

参考文献：「住宅相談統計年報2021」（公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

● 住宅紛争処理における、事前の電話相談、専門家相談の役割

電話相談では争点を整理することが肝要です。消費者の意向が事業者伝わっていない、事業者と「困りごと」の共有がなされていない事例が散見され、これがトラブルにつながる要因になっている場合も少なくありません。

実際、どのように事業者に伝えるべきか、過剰な要求となっていないかという消費者からの相談件数が結構あります。

専門家相談では弁護士と建築士による対面相談のため、図面や写真などを示して相談する事ができます。これによって争点をさらに明確にすることができます。

● 住宅紛争処理に関する考察

住宅品質確保法上の住宅紛争処理は、先述のように、そこに至るまでの電話相談、専門家相談で、事前に

争点を整理し、相手方としっかり共有することで円滑な処理につながると考えています。

3 住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法の改正について

● 住宅紛争処理の対象に2号保険付き住宅が追加(令和4年10月1日施行)

令和4年10月1日から、住宅瑕疵担保履行法19条第2号に基づく保険(新築、リフォーム、大規模修繕工事、既存住宅売買、住宅の延長保証に係る住宅等)に関して任意で加入する瑕疵保険。以下、2号保険)に加入し

た住宅についても、住宅紛争処理や専門家相談を利用できるようになりました。施行日以降の申請であれば、施行日以前に加入した2号保険付き住宅でも紛争処理、専門家相談の申し込みが可能です。

● 住宅紛争処置手続(あっせん、調停)に時効の完成猶予効が付与される(時効を止められる)(令和3年9月30日施行済)

● 住宅紛争処理手続の実施のため、四月以内の期間を定めて訴訟手続を中止することができる(令和3年9月30日施行済)

4 JSHIに期待する役割…電話相談対応協力

● 住宅紛争処理の利用促進

これまでは既存住宅の紛争処理は性能評価を受けた住宅のみが対象でしたが、今回の法改正で、2号保険付き住宅が加わり、対象が大幅に拡大しました。ぜひ、住宅紛争処理等の対象となる住宅でお悩みのお客様には紛争処理が利用できることをご紹介ください。

利用にあたっては、「付保証証明書」又は「建設住宅性能評価書」を手元に用意して「住まいるダイヤル

(0570-016-100)」までお電話頂くようにお伝えください。

また、専門家相談であれば、住宅紛争処理等の対象となる住宅ではない、リフォームや既存住宅等の相談にも応じられる可能性がございますので、まずは「住まいるダイヤル」にご連絡頂くようにお伝えください。

● 現地調査希望者へのJSHIの紹介

当財団では現地調査は行っておりません。そのため、JSHIで現地調査の相談を受けていただけることは

当財団の電話相談を利用される方の満足につながっておりますので、引き続きご協力をお願いいたします。

総会報告

第14回 日本ホームインスペクターズ協会 通常社員総会概要

日時：2022年6月24日(金曜日) 15時~16時

場所：キャンパスプラザ京都(京都市下京区西洞院通塩小路下る)

出席社員数：971名(議決権のある社員総数 1712名/出席率56.7%)

本人出席	31名
委任状出席	820名
議決権行使書提出者	97名
本システムによる出席者	23名

出席理事：長嶋修、金子清之、川邊正明、田中歩、栃木渡、松田貞次

決議事項：全て原案通り可決されました。

第一号議案：2021年度事業報告

第二号議案：2021年度決算報告承認

第三号議案：定款変更に関する件

現行定款に記載されていた齟齬に関して修正を行っています。

第四号議案：監事任期満了につき改選の件

2022年6月30日付けで任期満了となる監事 吉池基泰氏の再任選任が可決されました。

報告事項：

2022年度の事業計画案、収支予算案が報告され、倫理規定の変更及び2022年度の役員体制について報告されました。

定款 新旧比較表

現行定款	変更後
<p>(種別) 第6条 この法人の会員は、次の5種とし、正会員をもって特定非営利活動促進法(以下「法」という。)上の社員とする。 (1)～(6) 略</p> <p>(開催) 第25条 通常総会は、毎事業年度1回開催する。 2 臨時総会は、次の各号の一に該当する場合に開催する。 (1)～(2) 略 (3)第15条第4項第4号の規定により、監事から召集があったとき。</p> <p>(召集) 第26条 総会は、第24条第2項第3号の場合を除き、理事長が召集する。 2 理事長は、第24条第2項第1号及び第2号の規定による請求があったときは、その日から14日以内に臨時総会を召集しなければならない 3 略</p> <p>(議決) 第29条 総会における議決事項は、第25条第3項の規定によってあらかじめ通知した事項とする。 2 略</p>	<p>(種別) 第6条 この法人の会員は、次の6種とし、正会員をもって特定非営利活動促進法(以下「法」という。)上の社員とする。 (1)～(6) 略</p> <p>(開催) 第25条 通常総会は、毎事業年度1回開催する。 2 臨時総会は、次の各号の一に該当する場合に開催する。 (1)～(2) 略 (3)第16条第4項第4号の規定により、監事から召集があったとき。</p> <p>(召集) 第26条 総会は、前条第2項第3号の場合を除き、理事長が召集する。 2 理事長は、前条第2項第1号及び第2号の規定による請求があったときは、その日から14日以内に臨時総会を召集しなければならない 3 略</p> <p>(議決) 第29条 総会における議決事項は、第26条第3項の規定によってあらかじめ通知した事項とする。 2 略</p>

現行定款	変更後
<p>(総会での表決権等) 第30条 各正会員の表決権は、平等なものとする。 2 略 3 前項の規定により表決した正会員は前2条、次条第1項及び第51条の適用については、総会に出席したものとみなす。 4 略</p> <p>(開催) 第34条 理事会は、次の各号の一に該当する場合に開催する。 (1)～(2) 略 (3)第15条第4項第5号の規定により、監事から召集の請求があったとき。</p> <p>(召集) 第35条 理事会は、理事長が召集する。 2 理事長は、第33条第2号及び第3号の規定による請求があったときは、その日から14日以内に理事会を召集しなければならない。</p> <p>(議決) 第37条 理事会における議決事項は、第34条第3項の規定によってあらかじめ通知した事項とする。</p> <p>(暫定予算) 第46条 略 (予備費の設定及び使用) 第46条 略 (予算の追加及び更正) 第47条 略 (予算の追加及び更正) 第48条 略</p>	<p>(総会での表決権等) 第30条 各正会員の表決権は、平等なものとする。 2 略 3 前項の規定により表決した正会員は前2条、次条第1項及び第52条の適用については、総会に出席したものとみなす。 4 略</p> <p>(開催) 第34条 理事会は、次の各号の一に該当する場合に開催する。 (1)～(2) 略 (3)第16条第4項第5号の規定により、監事から召集の請求があったとき。</p> <p>(召集) 第35条 理事会は、理事長が召集する。 2 理事長は、前条第2号及び第3号の規定による請求があったときは、その日から14日以内に理事会を召集しなければならない。</p> <p>(議決) 第37条 理事会における議決事項は、第35条第3項の規定によってあらかじめ通知した事項とする。</p> <p>(暫定予算) 第46条 略 (予備費の設定及び使用) 第47条 略 →第48条と重複しているため削除 (予算の追加及び更正) 第48条 略</p>