



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

2023
APRIL

VOL.27

HOME INSPECTORS JAPAN

ホームインスペクターズジャパン

巻頭特集

2022年会員アンケート大調査
第1回「地域性と受注価格」

新連載

ツールマニアックス インスペクターの
道具について語ろう! 第1回

連載

インスペクターのための
マーケティング講座 第6回

JSHI女子部 リレーコラム No.3

01 巻頭特集 2022年会員アンケート大調査
JSHIホームインスペクターの現在地 第1回 「地域性と受注価格」

08 連載 JSHI女子部リレーコラム
女子部の部屋 No.3 熊谷 一子さんの巻

10 連載 インスペクターのためのマーケティング講座 第6回
「ホームインスペクターのブランディング」

12 新連載コラム ツールマニアックス
インスペクターの道具について語ろう! 第1回

16 エリア部会活動報告

19 協会本部より・事務局だより

法人賛助会員PR

07 一般社団法人 街と暮らし環境再生機構

09 株式会社イング

14 ベリーベスト法律事務所

18 一般社団法人 住まいの屋根換気壁通気研究会



今月の表紙

北庭の家
[設計:コクーン設計舎]

巻頭特集

2022年会員アンケート大調査 JSHIホームインスペクターの現在地 第1回

地域性と 受注価格

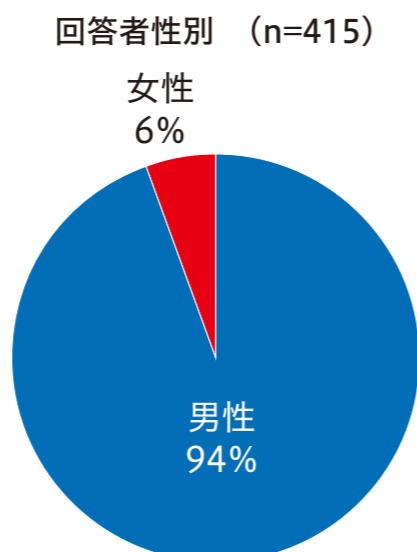
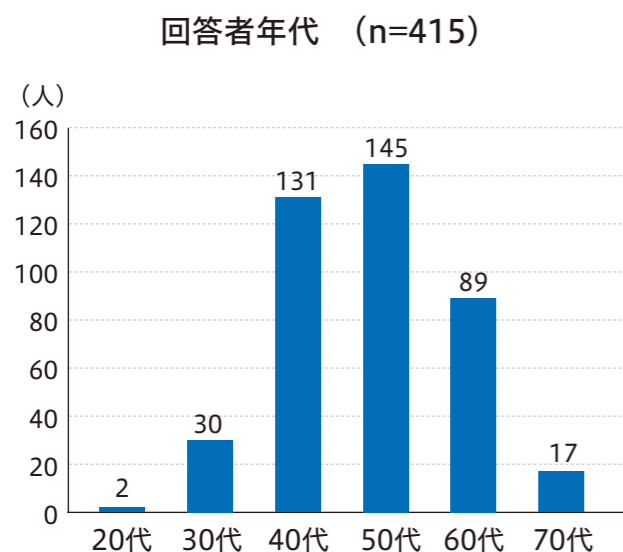
昨年年末に行われた会員アンケートの結果が出ました。今回の巻頭特集では、アンケートにご参加下さった415名のデータを分析、JSHIホームインスペクターの現在の姿を皆様にご報告いたします。

アンケート内容は多岐にわたるため、今回は第1回ということで、ホームインスペクターの資格や価格に地域性はあるのか?という切り口でご報告いたします。

基本情報

まず、全国で活躍するホームインスペクター、どこにどれだけいるのか？その規模は？といった基本情報をまとめてみました。総回答数は415名となっています。

① JSHIホームインスペクターの年齢と性別



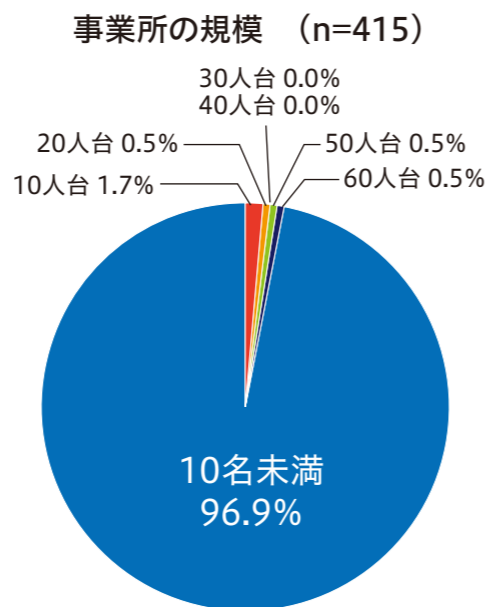
ホームインスペクターの資格に年齢の制限は無いのですが、やはり現役で設計士や不動産業の経験を積まれた方が多いこともあり、50代を中心に、40代から60代が大半を占めています。さらに、全体の平均年齢は52.7歳と一般企業では役職級の年齢となっています。平均的な就労可能人口構成と比べても高齢に

寄っているといえるでしょう。そして女性の比率は約6%。これは様々な業界と比べても非常に低い比率で、仕事の内容から考えても女性インスペクターの増加が望まれるところではないでしょうか？

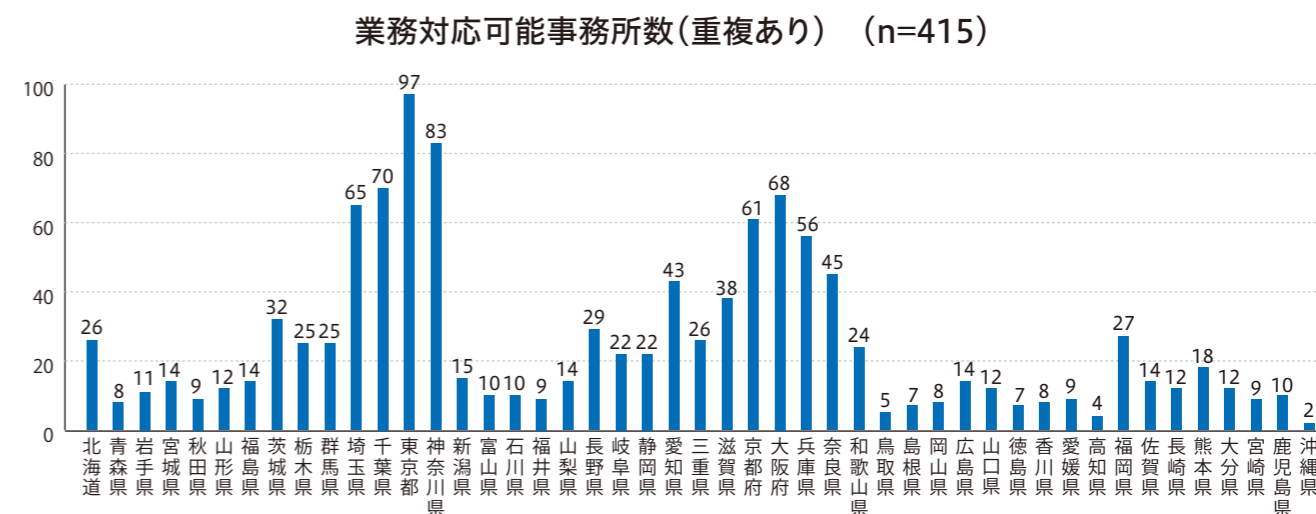
② JSHIホームインスペクション事業所の規模

ホームインスペクターを擁する事業所の規模についての設問です。全415社の約97%が10名未満の小規模事業所でした。また、そのうち「1名のみの個人事務所」が298社と全体の約72%を占めており、ホームインスペクター業界は大多数の個人事務所と極少数の大規模事業所に二分されている業界といえます。

ホームインスペクションは基本的に一人で行う業務ですが、個人経営のメリット、法人経営のメリットがそれぞれに成立する事業だとも言い換えられると思います。これは多くのサービス業にあてはまる特質です。



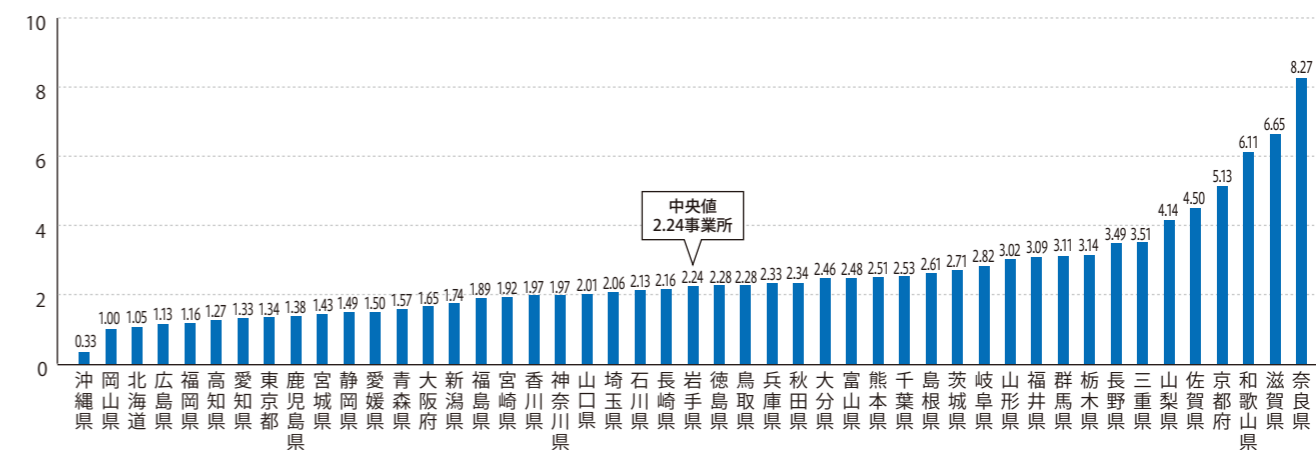
③ 都道府県別「業務対応可能」JSHI事業所数と事業所の密度



こちらのグラフは、都道府県ごとに業務提供が可能な事業所がいくつあるかを示したものです。単純に事業所の有無を調べると今回のアンケート回答者に限り、鳥取県・佐賀県・沖縄県の件数が0でした(実際には会員がいらっしゃいます)。ただし、近隣他府県での業務を行っている事業所があるため、インスペクション業務は全国の都道府県で対応可能となっています。

もちろん都道府県によっても地域差がありますし、ホームインスペクションが全国的に十分に普及しているとは言えません。また、基本的に人口や世帯数が多いところはインスペクターも多いのですが、その普及度にバラツキはないのでしょうか？ちょっと調べてみましょう。

都道府県別10万世帯当たりJSHIインスペクター事業所数 (n=415)



こちらのグラフは10万世帯に何人の割合でインスペクション事業所があるかを示したもので、いわばインスペクター事業所の普及度です。最低の10万世帯当たり0.33事業所から最大8.27事業所まで大きな開きがありました。サンプルに開きがある場合、平均値が意味をなさないことがあります。その場合、中央値(ど真ん中の値)を使うのですが、今回の調査では中央値

は2.24事業所です。興味深いのは、最も事業所が多い東京都が1.34事業所と中央値に満たず、最も多いのは8.27件の奈良県となったことです*。その要因説明はこれからですが、奈良県の普及率が今後のベンチマークになりそうですね。

*事業所によっては複数名在籍し、代表者が報告している面もあるので関東エリア、関西エリアの「インスペクター数」は実際にはもう少し多く、普及が遅れているとは一概には言えません。

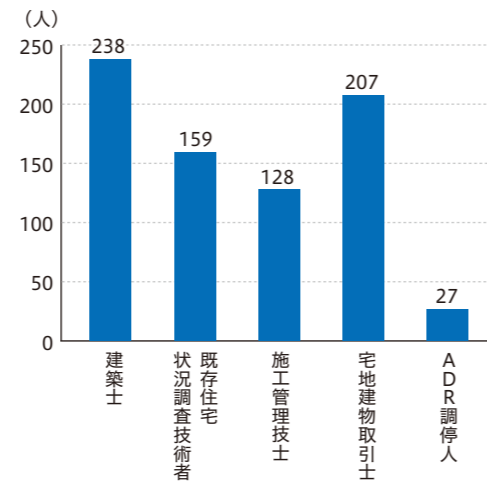
保有資格

④ JSHIホームインスペクターの保有資格

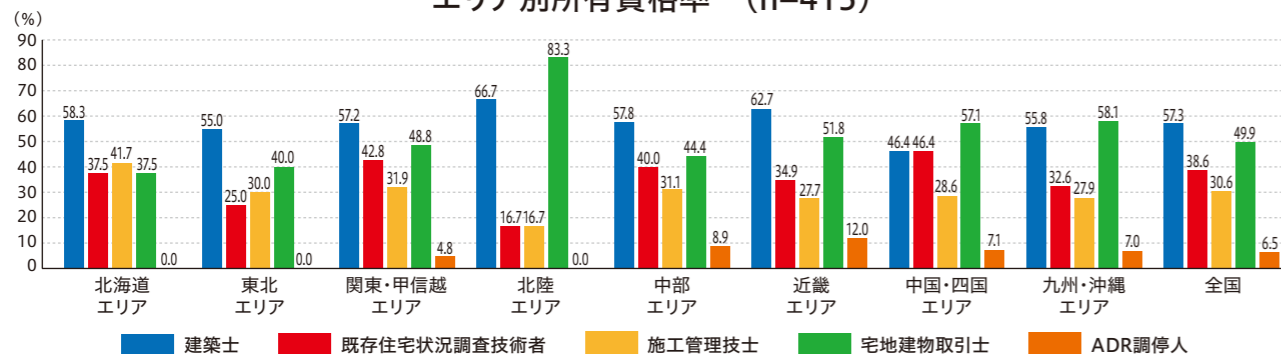
JSHIのインスペクターは元来設計士や不動産業を母体とされている方が多く、保有資格をお伺いすることで、属性が想定できます。保有資格は多岐にわたるのですが、お一人で複数資格を所有される方が多いです。次のグラフは重複ありで、会員の資格保有数と率を調べたものです。便宜上、この5つの資格を「5大資格」とします。

ところで、5大資格の保有率に着目すると、各エリアの特徴が出てきます。次のグラフは各エリアごとの5大資格保有率を比較したものです。北陸エリアはサンプル数が少ないため正確とはいえないのですが、右端の全国のグラフの形を見ると、ほぼ似たような構成のエリアが多い事が分かります。

保有資格(全体) (n=415 重複回答)



エリア別所有資格率 (n=415)



ここで押さえておきたいのが、関西以西では宅建の保有率が軒並み高い事、東北以北と北陸にはADR調停人資格の保有者がいないこと、中国・四国は反対に建築士資格の保有者の割合が少ない事の3点かと思えます。また、中国・四国エリアでは建築士保有者13名全員が既存住宅状況調査技術者の資格を持っているという驚きの結果でした。大雑把に言うと建築士が多い

東日本と宅建保有者が多い西日本というイメージです。また、グラフにはありませんがJSHIホームインスペクターの27.4%が建築士と宅地建物取引士双方の資格をお持ちです。仕事に必要なとはいえ、ホームインスペクターの皆さんは資格を大切にされていると思います。

● エリアについて

都道府県ごとの分析ではデータが煩雑になるため、各都道府県を下記の通りエリア分けしました。

- 1 北海道エリア: 北海道
- 2 東北エリア: 青森県・秋田県・岩手県・宮城県・福島県・山形県
- 3 関東・甲信越エリア: 茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・山梨県・新潟県
- 4 北陸エリア: 富山県・石川県・福井県
- 5 中部エリア: 岐阜県・静岡県・愛知県・三重県
- 6 近畿エリア: 京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県
- 7 中国・四国エリア: 鳥取県・島根県・岡山県・広島県・山口県・徳島県・香川県・愛媛県・高知県
- 8 九州・沖縄エリア: 福岡県・佐賀県・長崎県・熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県・沖縄県

参考として5大資格以外の保有資格を一覧にしてみました。建築・不動産業界にはものすごい数の「資格」があることに今更ながら驚きました。

● 【参考】 その他の保有資格一覧

【建築関連】

住宅性能評価員・伝統再築士・建築設備士・木造建築士・1級古民家鑑定士・増改築相談員・雨漏れ診断士・特殊建築物調査資格・建築基準適合判定資格者・マンションフォームマネージャー・1級土木施工管理技士補・シックハウス診断士・ブロック塀診断士・応急木ケンヂ判定士・木材劣化診断士・1級管工事施工技士・ビルディングドクター・第二種電気工事士・給水装置工事主任技術者・防犯設備士・消防設備士・防火管理者・給水装置工事主任技術者・建築物石綿含有建材調査者・シロアリ防除施工士・建築積算士・蟻害腐朽検査士・京都府木造住宅耐震診断士・赤外線建物調査技能師・1級造園施工管理技士・地盤品質判定士・フラット35適合証明技術者・DIYリフォームアドバイザー・住宅診断士(ホームインスペクター) (一社)日本経営管理・解体工事施工技士

【不動産関連】

不動産鑑定士・マンション管理士・不動産賃貸経営管理士・測量士補・土地活用プランナー・不動産コンサルティングマスター・商業施設士・宅建マスター・日本不動産仲裁機構 調停人候補・任意売却取扱主任者・競売不動産取扱主任者・投資不動産取引士

【財務】

ファイナンシャルプランナー・相続診断士・住宅ローンアドバイザー・損害保険募集人・一級FP.建築積算士

【士業】

行政書士・土地家屋調査士・損害保険鑑定人

【その他】

インテリアコーディネーター・福祉住環境コーディネーター・カラーコーディネーター3級

【他資格なし: 9名】

受注単価

⑤ 所在エリアと受注単価

会員の事務所所在エリアと受注単価に関連があるのか否かを調べました。一言でいうと、インスペクション価格に地域差はあるのかという設問です。JSHIの標準的なインスペクションのモデルである延35坪2階建て程度の木造従来工法専用住宅に対するインスペクション(床下・小屋裏ありとなし)の価格と専有面積75平米程度のRCマンションの価格の3点で調べてみました。

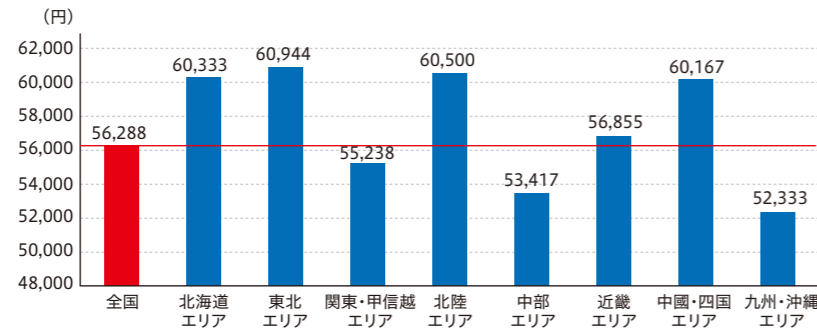
まずはJSHIインスペクションの中核をなす木造従来工法専用住宅の受注価格です。アンケートでは床下と小屋裏進入のありなしでそれぞれ調査しました。

インスペクション業界最大手の標準価格ではそれぞれ60,000円/120,000円となっており、一つの目安と考えていますが調査結果にはかなりばらつきがあります。

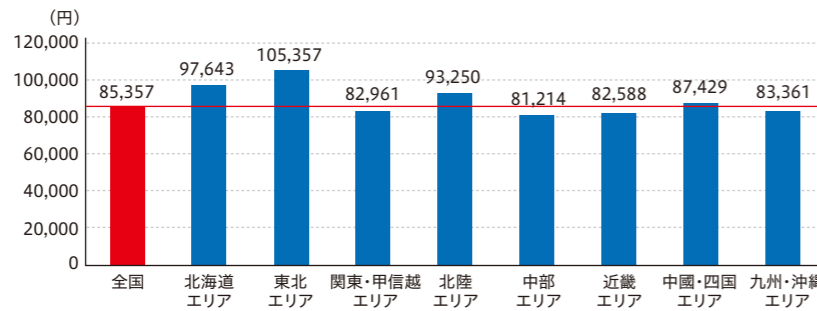
進入ありでは、関東・甲信越と中部、九州・沖縄が比較的低価という結果で、最も人数の多い関東・甲信越に引っ張られて全国の平均受注単価が下げ止まっているのが分かります。

進入なしでは近畿も平均を割っており、競争が激しいのか、市場の認知の問題なのか、原因が気になるところです。

木造従来工法専用住宅JSHIインスペクション(床下・小屋裏進入なし)の平均受注単価 (n=191)



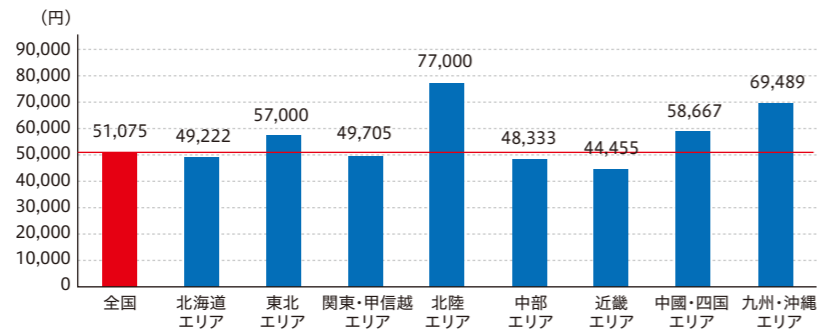
木造従来工法専用住宅JSHIインスペクション(床下・小屋裏進入あり)の平均受注単価 (n=182)



また、進入ありで単価を記入した人は192人(46.2%)、進入なしで記入した人は182人(43.8%)であり、いずれも実際に仕事に結び付けているインスペクターが資格保有者の半分に満たないことが分

かってきました。進入ありでも基本的な構造は変わらないのですが、平均受注価格が12万円を超えるエリアはありません。また、いずれも東北がもっとも高値で推移しています。

RCマンション専有部分面積75㎡程度のJSHIインスペクション平均受注単価 (n=92)



RCマンション専有部分のインスペクションの回答数は92人(22%)で、まだまだ多くはありません。インスペクション業界最大手の標準価格では45,000円。エリア間では平均単価のばらつきも大きく出ましたが、各エリアともしっかり単価をキープしていると云えます。全国平均は51,000円程度ですが、北陸エリア

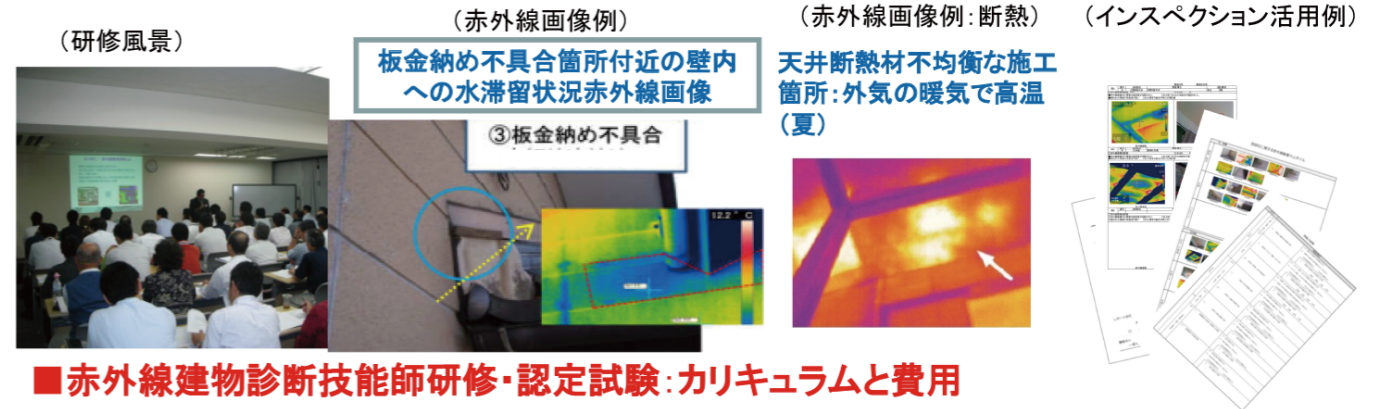
は突出して高く、また木造では低価格だった九州・沖縄も2番目に高い数値となっています。最高値の北陸エリアはサンプル数が少なく、特定の企業の設定単価が大きく影響しているため、全体を表しているとは見做せませんでした。

以上、アンケートの結果に基づいてホームインスペクターの状況や価格についての分析をお届けしました。どの地域も価格の振れ幅は大きく、地域性や客層との関連が知りたいところです。みなさんの地域で感じる肌感覚と重なりませんでしたでしょうか？

今回の調査では、他にも所有資格別の平均受注価格や既存住宅状況調査に対する意識、瑕疵保険のための調査や紛争に対する意識などもお聞きしております。今後も皆さんの活動の参考になるよう、分析結果をお届けしてまいります。

日本ホームインスペクターズ協会 研修費用特別割引 『赤外線建物診断技能師』 研修・資格試験のご案内

赤外線建物診断は「雨漏り原因・侵入ルートの特定」、「外壁浮き・剥離箇所の特定」、「断熱欠損箇所・気密状態の可視化」等に活用されています。目視では確認できない劣化状況を可視化することにより、お客様に分かり易く説明することができる診断技術です。この技術を正しく身に付けていただく『赤外線建物診断技能師研修』と『資格認定試験』をご案内させていただきます。一般価格30,800円(税込)のところ日本ホームインスペクターズ協会特別価格28,050円(税込)にてご受講いただけます。



■赤外線建物診断技能師研修・認定試験:カリキュラムと費用

赤外線建物診断実務知識を学ぶ座学中心の研修と実務知識レベルを認定する資格試験です。

赤外線建物診断技能師研修・試験概要		項目
種類	研修	試験
会場・日程	福岡会場: 2023年1月11日(水)	福岡会場: 2023年1月24日(火)
	東京会場: 2023年1月17日(火)	東京会場: 2023年2月2日(木)
	東京会場: 2023年3月7日(火)	東京会場: 2023年3月23日(木)
	大阪会場: 2023年3月15日(水)	大阪会場: 2023年3月29日(水)
	福岡会場: 2023年4月11日(火)	福岡会場: 2023年4月25日(火)
	仙台会場: 2023年4月25日(火)	仙台会場: 2023年5月12日(金)
	東京会場: 2023年5月10日(水)	東京会場: 2023年5月25日(木)
	札幌会場: 2023年5月23日(火)	札幌会場: 2023年6月6日(火)
	名古屋会場: 2023年5月30日(火)	名古屋会場: 2023年6月14日(水)
	広島会場: 2023年6月6日(火)	広島会場: 2023年6月21日(火)
	金沢会場: 2023年6月21日(水)	金沢会場: 2023年6月22日(木)
	受講料・受験料	特別価格: 28,050円(税込)
申込み締切	研修日1週間前まで	試験日1週間前まで
申込方法	本お申込書mailによるお申込み。または、財団法人職業技能振興会ホームページ http://www.fos-jpn.org/	

※試験合格者は認定登録料として別途3,000円要します。
※認定登録は2年更新制となります。
※更新時の更新料は、6,000円が必要となります。

info@ters.or.jpまでemailにて(社)TERS宛にご送付ください。

WEBからお申し込みの際には、紹介者欄にJSHI協会員と記載ください。上記割引適用になります。

●赤外線建物診断技能師研修・試験:お申込ご希望の会場名、日程を記載してください。

※各研修会場は決定次第ご通知いたします。

(会場名: 会場) □ 月 日 研修 □ 月 日 試験 に申し込む。

法人名	ご担当者名
ご住所	
お電話番号	e-mail
研修受講者お役職	研修受講者お名前

お問合せ先 ■■■
TER S 一般社団法人 街と暮らし環境再生機構
Town and living Environment Reproduction Society
担当: 青木、中嶋

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

女子部の部屋



ライフスタイルデザインオフィス
ワンズプラス
熊谷 一子

女子部の部屋リレーコラム3回目です。女子部という名称を現在思案中です。近いうちに発表になりますので、乞うご期待を!!

さて、ジェンダーレスと、言われているこの時代に女性、男性という区別はどうなんだろうと思いつつ、「女性脳」「男性脳」ってご存知でしょうか。これは女性男性の違いではなく、脳の仕組みの違いを表している言葉です。人間の脳は右脳と左脳があり、それぞれ違う働きをするといわれていますよね。右脳は感覚的で左脳は論理的などといわれます。その右脳と左脳は「脳梁」といわれる神経線維の束でつながってます。それはPC2台をつないでいるケーブルのようなもの。

女性脳とは、その脳梁の太さが男性脳に比べて太く、処理能力は1.3倍といわれています。

これはつまり、電話をしながら、料理をしたり、洗濯をしている間に食器を洗ったりなど、複数同時進行ができるわけです。

太古の昔、男が狩りへ行っている間に女は家を守っていました。女性同士協力しあい、コミュニティ全体で子育てをするような、そういう同時進行で広範囲なケアを行ってきたわけです。進化の中でそういう役割の違いが脳の仕組みにも違いをもたらしたともいわれています。いろんなことに目を配れる女将さんとか、赤ちゃんの泣き声で対応できるお母さんなど、女性脳の特徴が表れていますよね。

男性社会といわれている建築業界も実は女性脳がとても重要だと感じています。お客様の住まいの中で不満や不安に感じていることに気が付き、寄り添って、共感することは女性脳が得意とするところ。得意な分野で業界を盛り上げていきたいです。



NEXT ▶▶▶ No.4
松本 夢さん

短期～長期のインスペクションに!! 住宅診断等点検機材

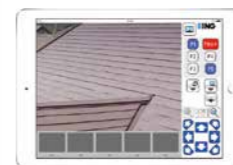


高所点検カメラ たかみ君®6

iOS版
Windows版



Wi-Fi接続によりワイヤレスで撮影画像を確認
iPad/WindowsPC 端末対応



搭載カメラでの撮影拡大状況



- 3階建ての戸建て住宅等の点検が可能=高さ11.2mのカメラを地上から遠隔操作で安全に点検。
- 搭載カメラは軽量、耐風設計=1,020gと軽量で、風の影響を受け難い形状でポールが安定。
- 防水レベル IPX3級相当=カメラは防雨設計で突然の雨からの故障を防止。
- 屋根、雨樋、板金、目地、外壁診断や太陽光発電の設置調査など多彩な活用に対応が可能。

数量限定!! 大特価キャンペーン!!!

残り僅か

販売価格 (税別・送料込み)

11.2m仕様 **¥600,000**
通常価格 ¥895,000

10m仕様 **¥450,000**
通常価格 ¥685,000

※各機種ご使用の際は、別途操作端末 (iPadまたはWindowsPC) が必要となります。上記金額には操作端末の価格は含まれません。
※製品の仕様及びデザインは、改良などのため予告無く変更する場合があります。

セット内容



ios版選択時のみ:登録用ライセンスコード
Windows版選択時のみ:点検ソフト「たかみ君6」USBメモリ

【製品に関するお問い合わせ】

住宅安全機器開発

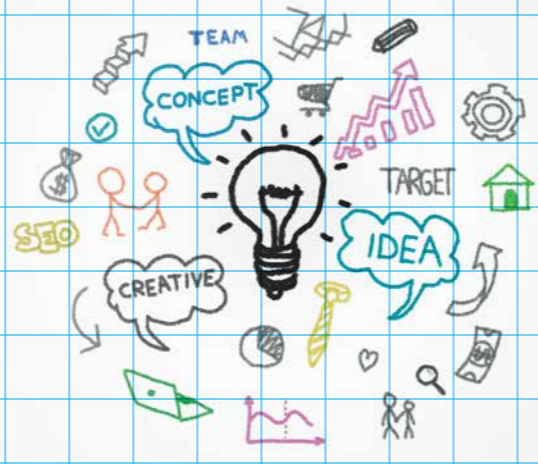


http://www.ing-n.com/

- 本社 〒574-0045 大阪府大東市太子子3丁目4番31号
TEL:072-875-7331 FAX:072-875-7333
- 東京営業所 〒141-0031 東京都品川区西五反田8-7-11アクシス五反田ビル801
TEL:03-5496-1491 FAX:03-5496-4877
- 九州営業所 〒816-0921 福岡県大野城市仲畑2丁目14番17号
TEL:092-502-2232 FAX:092-584-2022

【広告ページ】

ホームインスペクターのための マーケティング講座



第6回 ホームインスペクターのブランディング

前はブランディングとは何かについてご紹介いたしました。
今回は、ホームインスペクターはどのようなブランディングをするべきなのかについて考えてみましょう。



マーケティング
アドバイザー
三原 広聡

まず、サービス業の特性を考えてみましょう

ホームインスペクションは言われるまでもなくサービス業の一つですね。サービス業には、製造業や販売業と異なる特徴があります。このことがブランディングに影響してきそうですので、まずそこを押さえてみましょう。

意外と多いと思いませんか？しかも、前回の「ブランディングの基本」と照らし合わせると、サービス業では品質の安定や、イメージ作りが難しく、ブランディングの困難さが予想されます。しかも、消費者向けのホームインスペクション業務は、一生に何度も関わることが無い商品(サービス)領域であり、お客様が体験価値を積み重ねることが難しいというおまけまでついています。

ここでは、ひとまず①、⑤、⑥に着目してください。ホームインスペクションは新しい業種であり、従来の業種と比べてイメージの構築、良いイメージの反復、そして消費者との合意形成が重要になるからです。



サービス業の特徴

- ① 商品が目に見えない
- ② 大量生産ができない
- ③ 在庫ができない
- ④ いつも同じ内容が提供できるとは限らない
- ⑤ 人によってとらえ方が異なる。
→見かけのニーズと真のニーズが異なる
- ⑥ 客同士の関係性など自分以外の要因が大きく評価に関係することがある
- ⑦ 提供する側の「人材の質」に大きく影響する
- ⑧ 中小企業、個人事業でも参画しやすい

未体験なのに「良さ」を伝えるブランディングとは？

このように、イメージが伝えにくく、消費者の経験で価値判断をして購入決定することが難しいホームインスペクション。ブランディングするときの考えかたを考察してみました。

一つは、消費者の悩みの解決法にフォーカスした手法。これは、サービス業の特徴の④と関連があるのですが、「消費者の悩みをこれまでにない手法で解決する」「悩みの原因が実は別のところにあったことに気づいてもらう事で新たな解決方法を提示する」といった新しい価値創出を提示する企業というブランド作りです。未体験のサービスを勧める場合は、新しいこと自体に価値を求めるのが一番。この場合は「ホームインスペクションという新しい手法で、持ち家に関する悩みやストレスを軽減、解消するお手伝いができる」といったブランドイメージを構築することになります。

もう一つは社会的な問題意識と顧客の悩みをリンクする手法です。「都市問題としての空き家問題への関わり」や「中古住宅流通・リノベーションにおけるリスクの軽減」といった、今日的な社会問題を解決する企業といったブランドイメージです。企業が相手の場合はサービスの体験価値を積み重ねることができま

ので、ブランド力を高めやすいと思います。

ここまでは、新しい事業分野としてのブランディングというくりでした。前者なら刷新性を強調したロゴや社名を用いるのが良いでしょう。後者では地域性や公共性を意識したロゴや社名がしっくりきそうです。

最後に、上記のブランディングとは異なるセグメンテーションによるブランディングがあります。例えば高級住宅専門ホームインスペクションや、女性だけのインスペクター集団など、顧客のセグメントを狭めて専門性を主張するブランディングです。前出の⑤、⑥、⑦に深く関わるブランド作りで、「男性に部屋を見られるのはストレスだけど、不具合は見ておきたい」などの隠れたニーズや、「お金は掛かっても良いので資産価値を高めるための助言が欲しい顧客のネットワーク」といった市場にピンポイントで対応するものです。⑦の「対応できる人材」の育成も必要ですね。こちらは仕事になるセグメントを見つけた者勝ちといった要素があり、インスペクション市場の成熟とともに充実していくでしょう。

ブランディングが企業の役に立つとき

前回、ブランディングの効用として「差別化」・「同質化」・「価格プレミアム」・「顧客ロイヤリティ」・「品質シグナル」の5点を上げましたが、いくつか面白い話をお聞きしたのでご紹介いたします。

一つは差別化の話です。あるベテランインスペクターと作業着の話をしていた時の事です。インスペクターの半分は建築関連事業者と思われるので作業服でお得意様に行くことが多いと思います。その方は、それが女性から「こわもてのガテン系の皆さんと一緒に」に見られてしまうと言うのです。なるほど、床下にも潜りますから汚れても良い服装にしますよね。そこでそのイ

ンスペクターは、できるだけ建築関係に見られないような服装を心掛けているとのことでした。これも、企業の印象を決めるブランディングと言えるでしょう。

もう一つは価格プレミアムの話。今回、会員アンケート結果の一部を掲載しましたが、傍から見ると十分な報酬を得られていないのではないかという話をお聞きしました。ブランドは経年による信頼によって形成されますので、一朝一夕には確立しませんが、確かにブランド力を確立したところは適正な価格を維持できているようでした。地域でグループを作って、ブランディングのための基準などを作って活動することで、良いブランディングができるのではないかと思います次第です。

資格の数はブランディングに役立つか？

さて、インスペクターの皆さんは複数の資格をお持ちの方が多かったのですが、やっぱり資格は箔もつきますし、多ければ多いほど稼げているのではないかとこの邪推をもとに、アンケートデータを調べてみました。インスペクター資格以外の所有資格数と販売単価の関係をみると、平均価格は資格保有数が3つの人が最も高く、全国平均と比べても統計的に有意な差が見受けられました。2位は一つだけ資格を持っている人で、これも全国平均より高い販売価格を維持してい

ます。専門はこの辺でしょうか？4つ以上資格を持っている方やインスペクター以外の資格を一切持っていない方は全国平均より販売単価が低く、おそらく前者は他の仕事メインになっている、後者はブランディングが進んでいないのではないかと想像したところです。※単価設定の無い会社はカットして計算しています。

資格は信用を得るためにも役に立ちますが、資格の数と販売価格は比例しないのですね。ちょっと勉強になりました。

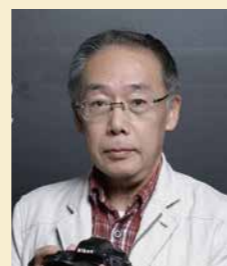
新連載 ツールマニアックス TOOL MANIAX

第1回

インスペクターの道具について語ろう!

前回の巻頭特集「ツールマニアックス」。意外と反響が良かったので、連載企画として新連載が決定いたしました。インスペクターの道具にまつわる偏愛と発見!何気なく使っている道具に対するこだわりをたっぷり語っていただきます。栄えある連載第1回は北海道エリア部会の古田昌之部会長からお話をお聞きしました。

聞き手 ホームインスペクターズジャパン編集部 三原広聡



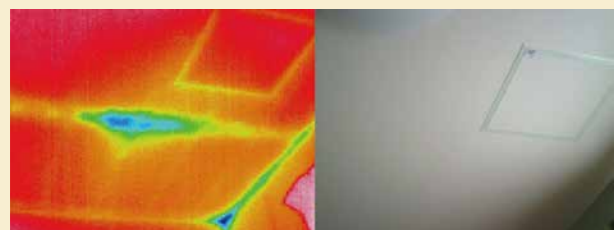
北海道エリア部会長
古田昌之氏

電子の目で住宅診断…赤外線サーモカメラ

編集部 古田さんがこだわっているインスペクションツールって何かありますか?

古田氏 うーん…強いて言えば、赤外線サーモカメラという機械を昔から好きで使っていて…そんな高いものは持っていないんですけど。

編集部 あ、テキストにもあった天井の雨漏りとかを見るやつですね。



▲ 典型的なサーモ画像

古田氏 はい、それで雨漏りとか、断熱欠損、機器の作動状況の確認などにも使うのが、他のインスペクターさんとの違いかもしれません。

編集部 『断熱欠損』や『機器の作動状況』って、そんなことまでサーモグラフィーで分かるんですか?

古田氏 環境さえ整えてあげると見つけやすいですよ。例えば居住中で屋外が氷点下、室内が20度のような状況下では断熱材の隙間などは見つけやすくなります。まあ、100%ではありませんが筋交いの位置や柱などもある程度は見る事ができますよ。

編集部 へえー(感嘆) 壊さず、入らずでそれが分かるって便利ですね。それって外からは見えませんか。報告するときはどのように書くんですか?

古田氏 画像を添付して、『赤外線サーモカメラで確認しますと写真のような隙間が確認できたので、断熱材が入っていない可能性があります』といった書き方をします。

編集部 やっぱりお客様から「この部屋寒いんですけど見て欲しい」みたいな訴えがあったりするものなのですか?

古田氏 ただ、「部屋が寒い」と言っても、一部だけを見て原因が確定するものではありません。サーモグラフィーの結果だけではなく、床下を見たりしてトータルで原因を見つけっていくという流れになります。ご本人が気付いていないこともありますし。

例えば床暖房がある部屋だと、床暖房を作動させてサーモカメラで確かめると配管の状態が目で見られるんです。床をはがさずに、配管のつまりや破断して不凍液が漏れている様子などをサーモカメラでお客様に確認してもらうことができます。

あと、赤外線診断はオプション業務としてしていますので、要望をいただいてからとなります。



▲ 暖房機の配管もれ

赤外線サーモカメラと赤外線診断の世界

編集部 サーマカメラのメーカーはどこですか?

古田氏 アビオニクスという日本の会社のもので、多分サーモグラフィーを扱う人で知らない人はいなんじゃないかなと思います。外国製ではドイツ製などありますが、日本人なので国産を使っています。機種選定は個人の好みが良いと思います。



自分のモノは20万円くらいの普及品です。中には300万400万円する高級機もあって、このクラスだとビルのタイルの位置までわかりますね。そこまで高精細でも使いきれないというか…でも儲かったら欲しいです(笑) 検査の幅も広がりますし…夢ですね。車買うより高いですから。

編集部 やっぱり欲しくなりますか?

古田氏 そうですね。使い方の幅も広がると思いますよ。

カメラだけではだめ。基本的な知識と総合力が判断の肝

編集部 会員の皆さんにもやってみたいと思う人が出てくると思うのですが。

古田氏 そうですね。いろいろ機器も進歩していて、スマホに取り付けるようなものからポケットカメラタイプまで出てきてはいます。誰でも使える環境はできてはいるのですが、やみくもに撮っても結果が出るわけじゃないんです。

編集部 そこは興味があります。

古田氏 赤外線の特長や、調査場所の普段の環境などをわかっていないと正しい診断に繋がらないです。画像でおかしなものが出たとしても、それが不具合なのか、そうでないかは判断が難しいです。一部の業者さんなどで基本的な知識がないがゆえに誤った判断をする場合もあるようです。

編集部 赤外線ならではのエピソードってありますか?

古田氏 たまにあるのが、かつて換気フードがあった場

これまでできなかった調査ができるようになりますし。

編集部 応用的な使い方というのは現場でトライ&エラーを繰り返しながら見つけていくのでしょうか?

古田氏 そうですね。例えば暖房便座などもカメラを通してみると断線の具合が見て取れて「へえ〜」と思ったりしましたね。

編集部 やっぱり好奇心や探求心が大切なんですね。いつ頃からサーモグラフィーを使い始めたのですか?

古田氏 インスペクションを始めたのが15年くらい前です。その頃から触る機会がありまして、ちょうど10年前に、東京で1週間泊まり込みのサーモカメラのトレーニング講座を受けに行きました。そこで得た知識や体験が今に繋がっています。

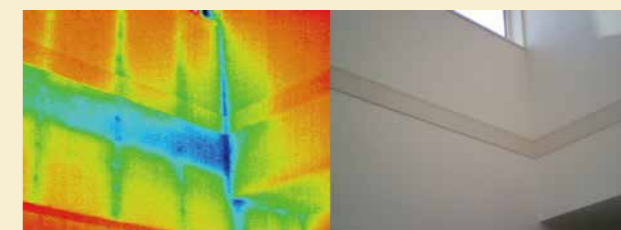
編集部 やっぱり専門的な知識なので、しっかり基本を身に付けてからという事なんですね。

古田氏 自分の場合には非破壊検査協会のサーモグラフィー資格を取りたくてそういった動きになりました。そちらは40時間もの学科と実技の講習を受けた上で試験がある厳しい資格だったのです。

所をそのまま塞いでしまったというケースでしょうか。サーモグラフィーで見ると四角く跡が見えるので、リフォームの際に直した方がいいですよとアドバイスさせていただいたりしていますね。

編集部 昔の手抜き工事がばれてしまう(笑)

古田氏 そうですね(笑) インスペクションは非破壊、目視が基本の仕事なので、機械を使うことでそれが分かるというのは楽しいですね。



▲ 換気フードのあと

赤外線サーモグラフィーカメラ購入のアドバイス

編集部 実際にカメラを手にしたという人はどこに行けばよいのですか?

古田氏 アビオニクス社の製品となると、同社の代理店経由で購入ということになります。特に資格は要りませんが、赤外線サーモカメラは軍事転用ができる技術なので、国外への持ち出しには大臣の許可が必要など様々な制約があります。購入時には身分や保管場所を報告しなくてはなりません。ミサイルにつけるセンサーなどにも転用できるらしいですから。スマホに取り付けるタイプやポケットカメラタイ

プのものはネットで販売しているようです。

編集部 ちょっと調べると出てきそうですね。

古田氏 ありますよ。でも高価なグッズを揃えても、使いこなせないとダメですから。やっぱり経験や知識が大切です。

編集部 赤外線の話、深くても面白かったです。今日はありがとうございました。



ベリーベスト法律事務所
パートナー弁護士 田淵 朋子
(所属:東京弁護士会)

弁護士コラム Vol.1

住宅の欠陥を見落としてしまった場合 住宅診断士に法的責任は生じるのか？

住宅の欠陥や状態を調べる住宅診断士(ホームインスペクター)、誠実に調査を行っているつもりでも、見落としてしまうこともあるでしょう。

もし住宅診断士が住宅の欠陥を見落としてしまった場合、依頼者から何らかの責任を問われることはあるのでしょうか？

1. 住宅診断士は「善管注意義務」を負う | 違反すれば損害賠償請求も

住宅診断士は、ホームインスペクションに関する契約に基づいて、ホームインスペクションを行います。

ホームインスペクションを依頼する契約の法的性質は、明確に規定されているものではありませんが、おそらく民法上の準委任契約(民法652条、法律行為(売買のような法律上の効果を生じさせるもの)ではない事務を委任する契約)と思われます。

そして、準委任契約には委任の規定が準用されるので、民法644条により、住宅診断を依頼された住宅診断士は、善管注意義務を負うことになります。



善管注意義務とは、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務です。専門家としての通常の注意をもって調べればわかる欠陥を見落とさずに指摘することも、住宅診断士の善管注意義務に含まれると解されます。

住宅診断士が善管注意義務に違反し、その結果として依頼者に損害が発生した場合、住宅診断士はその損害を賠償しなければなりません(民法第415条第1項)。



2. 住宅診断士が損害賠償責任を負う場合の例

住宅診断士が損害賠償責任を負うのは、欠陥を見落としたことに加えて、見落としと依頼者の損害との間に因果関係がある場合です。

たとえば以下のような場合には、住宅診断士が依頼者に対して損害賠償責任を負う可能性があります。

(例)

- ・早期に発見すれば簡単に補修できたはずの欠陥を、住宅診断士が見落として指摘しなかったために発見が遅れて大規模な修繕を要し、高額な修繕費用がかかった。
- ・住宅診断士が見落として指摘しなかった欠陥箇所が崩落し、依頼者がケガをした。

3. 住宅診断士が損害賠償責任を免れるには？

依頼者から欠陥の見落としについて損害賠償を請求された場合、以下のような事情があるときには、損害賠償を免れることがあります。

- (1)住宅診断士としての通常の注意を払っても、欠陥の発見は不可能だった
→通常の調査によって発見不可能な欠陥については、見落としとしても善管注意義務違反に当たりません。
- (2)欠陥が発生したのは、ホームインスペクションを行った後である
→ホームインスペクション後に発生した欠陥については、そもそも見落としではなく、住宅診断士が損害賠償責任を負うことはありません。
- (3)欠陥と損害の間に因果関係がない
→依頼者に生じた損害が、住宅の欠陥ではなく別の原因により発生した場合には、欠陥の見落としに関する損害賠償責任は否定されます。

4. 住宅診断士が損害賠償請求に備えるには？

どんなに優秀な住宅診断士でも、数多くのホームインスペクションを行う中で、欠陥の見落としは一定の確率で起こり得ます。

欠陥の見落としについて、依頼者に損害賠償を請求された場合に備えて、以下の対策を講じておきましょう。

- (1)賠償責任保険に加入する
住宅診断士専用の賠償責任保険に加入しておけば、万が一依頼者に対する損害賠償責任が発生しても、保険契約でカバーできる範囲であれば、保険から支払われます。
- (2)弁護士と顧問契約を締結する
依頼者から損害賠償責任を追及された場合には、法律の専門家である弁護士のアドバイスを受けることをお勧めいたします。見落としであっても、発生した損害の相当部分について、そもそも欠陥を発生させたハウスメーカー等へ求償できる場合もあります。ベリーベスト法律事務所では、月額3,980円からご利用いただける顧問弁護士サービスをご提供しておりますので、お気軽にお問い合わせください。




 ベリーベスト法律事務所

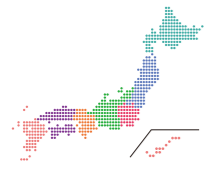
〒106-0032

東京都港区六本木1-8-7 MFPR六本木麻布台ビル11F

ベリーベスト弁護士法人 (所属:第一東京弁護士会)

 0120-767-049

営業時間 平日 9:30~18:00/土日祝除く

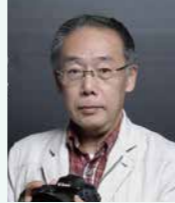


FROM JSHI エリア部会活動報告

北海道 エリア部会

建築や不動産の専門家が共通の理念のもとで交流できるのが北海道エリア部会です。
コロナもあり、2022年度は大きな活動はありませんでしたが、北海道エリア部会では、会員のスキル向上や地域貢献の取り組みを行っています。
北海道で新たに入会された方、ぜひ交流してきましょう！

北海道エリア部会長 古田 昌之



東北 エリア部会

2022年度は、新型コロナウイルスの影響も残っていましたので、大きな活動は控えました。
5月にJSHIホームインスペクション研修動画セミナーを加藤さん講師で東北エリアでも開催し、学ぶ場をいただきました。2023年は東北エリアで総会も開催しますので、有意義になる時間を作ればと思います。

東北エリア部会長 八鍬 宏明



中部 エリア部会

春日井市役所主催の一般の方向け住宅セミナーに講師として参加し、ホームインスペクションの内容とそのメリットについてお話ししました。
合わせて住まいの買い方、売り方、終い方と題し、住宅を売買または相続する時に注意する点などを解説。住まいのチェックポイントをまとめた資料も配布し、住宅への意識を高めて頂けるようにしました。
質疑では自宅の気になる点やかし保険、施工業者とのトラブルなど多くの質問の手が挙がりました。

中部エリア部会長 加藤 大輔



中部エリア部会研修会

- 2023年2月20日(月) 18:30~20:30
- 会場:ウインクあいち908会議室 ●参加人数:9名
- 開催目的:ホームインスペクターのスキルアップ

開催内容:
「お客様にこんな質問を受けたときどう答える？」
～お客様の心を掴むためにインスペクターが知っておきたい法律知識～



春日井市主催住まいアップセミナー

- 2023年3月4日(土) 14:00~15:00
- 会場:グルッポふじとう大会議室
- 参加人数:40名
- 開催目的:ホームインスペクションの普及、中古住宅流通の活性化



近畿 エリア部会

令和4年度はコロナ過にも関わらず、役員さん達が対策をしながら例会や普及活動を行うことが出来ました。
令和5年度は通常例会に加えて実地研修等も実施していく予定です。
ご参加の程よろしくお祈いします。

近畿エリア部会長 松田 貞次



DIYワークショップ 住まいをセルフメンテナンスをしよう

- 2022年10月22日(土) 13:30~16:30
- 会場:住まい情報センター3階ホール
- 参加人数:32名
- 開催目的:お家の維持管理のプロのインスペクターにメンテナンスの実際を体験していただきます。

開催内容:
「DIYセルフメンテナンスについて」 講師:妹尾 和江
「クロス貼り体験」「コーキング体験」
「コルクタイル貼り体験」



近畿エリア部会研修例会

- 2022年11月4日(金) 18:30~20:30
- 会場:大阪産業創造館 5階研修室AB
- 参加人数:15名
- 開催目的:RC造の補修・補強の専門家の講師を招いて住宅の基礎や古民家再生の話をお聞きます。

開催内容:
「住宅の基礎の事や古民家の再生の話」
講師:石山テクノ建設株式会社 代表取締役 石山孝史



近畿エリア部会研修例会

- 2023年3月15日(水) 18:30~20:30
- 会場:大阪産業創造館 5階研修室AB
- 参加人数:28名
- 開催目的:RC造の補修・補強の専門家の講師を招いて住宅の基礎や古民家再生の話をお聞きます。

開催内容:
「沈下修正各工法と木造建築の構造修復について」
講師:曳家岡本 岡本直也親方



中国・四国 エリア部会

新型コロナウイルスの影響も薄まりつつありましたが、様子を見ながら活動を行いました。2022年度は全国で動画セミナーを開催し、中国・四国エリアでも開催いたしました。
2023年度は早速中国四国エリアでスタートアップセミナーを企画していますので、ぜひご参加ください！

中国・四国エリア部会長 吉富 淳



九州 エリア部会

2022年度は新型コロナ収束の様子見のため、活動を控えました。
2023年度は規制も収まりつつあるので、早速4月に研修会を開催したいと思えます。
これを機にエリア部会の皆さんで交流や意見交換を行いましょう！たくさんのご参加お待ちしております。

九州エリア部会長 森田 伸幸



住まいの耐久性 大百科事典Ⅱ 新書出版のお知らせ

新刊 住まいの耐久性大百科事典Ⅱ

住まいの耐久性大百科事典Ⅰ



定価 2200円(税込)
ページ数 224ページ



定価 2640円(税込)
ページ数 228ページ

本書の内容

- 第1章 住宅外皮の基礎知識
 - 外皮
 - 開口部
 - 取り合い部
 - 屋根と外壁との取り合い
 - 外壁と開口部の取り合い
 - バルコニー床面と出入口の取り合い
 - 手すり壁が外壁と当たる部分
 - 第2章 屋根構造の基礎知識
 - 軒
 - げらば
 - 棟
 - 谷
 - 下屋
 - ドーマー
 - パラペット
 - すがる部
 - 棟違い部
 - 壁止まり軒部
 - 破風板
 - 鼻隠し
 - 軒天井
 - 屋根突出物
 - 第3章 外壁・バルコニー構造の基礎知識
 - 湿式仕上げ・乾式仕上げ
 - サイディング
 - ラスモルタル
 - 外壁塗装
 - リフォーム塗装
 - サッシ
 - 出隅・入隅
 - 独立柱
 - 独立化柱梁
 - 鼻板
 - 小径部材貫通部
 - ルーフトバルコニー
 - 手すり壁
 - 第4章 屋根の部材と耐久性のポイント
 - 瓦
 - スレート
 - 金属板
 - 野地合板
 - 下葺き
 - アスファルトルーフィング・改質アスファルトルーフィング
 - 透湿ルーフィング
 - 雨樋
 - 天窓
 - 第5章 外壁の部材と耐久性のポイント
 - 構造用面材
 - 透湿防水シート
 - アスファルトフェルト・改質アスファルトフェルト
 - 防湿フィルム
 - ステープル
 - シーリング材
 - プライマー
 - 第6章 バルコニーの部材と耐久性のポイント
 - 笠木
 - ルーフトレン
 - オーバーフロー管
 - 鞍掛けシート
 - 後付けバルコニー
 - 第7章 納まり部の部材と耐久性のポイント
 - 水切り
 - 雨押さえ
 - 軒先水切り
 - 唐草
 - げらば水切り
 - 襖包み
 - 土台水切り
 - ねこ土台(基礎用バッキン)
 - ロングスターター
 - 目地ジョイナー・ハットジョイナー
 - 先張り防水シート
 - 防水テープ
 - 伸長(張)性防水テープ
 - 第8章 換気・通気用の部材と耐久性のポイント
 - 通気胴縁
 - 換気棟
 - 通気見切り
 - 笠木下換気部材
 - 第9章 住宅外皮の不具合と早期劣化はどうか?
 - 木造住宅の外皮に発生する不具合
 - 不具合が起きる仕組み
 - 住宅デザインで気を付けたいポイント
 - 第10章 耐久性向上への取り組み(その2)
 - 熱湿気同時移動シミュレーションの活用
 - 屋根通気層空間内の温度分布
- 資料Ⅰ 「外壁の水分」に關わるニューゼーランドの建築基準
外皮構造の雨水浸入リスク評価に基づく建築基準適合判定の実現例
- 資料Ⅱ 住宅の外皮の不具合事例
- ・屋根の不具合
 - 事例1 雨水浸入(片流れ屋根棟部からの漏水)
 - 事例2 雨水浸入(天窓と瓦屋根取り合い部からの漏水)
 - 事例3 雨水浸入(再塗装したスレート屋根)
 - 事例4 結露(屋根断熱の通気層)
 - 事例5 結露(天井断熱野地板裏面)
 - 事例6 強風による損傷(金属板葺き屋根)
 - 事例7 強風による損傷(瓦葺き屋根)
 - 事例8 震害(瓦屋根棟部)
 - 事例9 変色(スレート屋根)
 - 事例10 変色(シングル屋根)
 - 事例11 変色(粘土瓦)
 - 事例12 腐食(折板屋根)
 - 事例13 腐食(ステンレス鋼板)
 - 事例14 腐食(銅板合板)
 - 事例15 凍害(粘土瓦)
 - 事例16 凍害(化粧スレート)
 - ・壁の不具合
 - 事例1 雨水浸入(バルコニー突き出しサッシまわり)
 - 事例2 雨水浸入(外壁-サッシ取り合い部)
 - 事例3 雨水浸入(サッシ上枠)
 - 事例4 結露(外壁通気層)
 - 事例5 ひび割れ(モルタル外壁サッシまわり)
 - 事例6 変形(窯業系サイディング)
 - 事例7 劣化(防水紙)
 - 事例8 劣化(シーリング目地)
 - 事例9 汚れ(窯業系サイディング)
 - 事例10 凍害(窯業系サイディング一枚部)
 - 事例11 凍害(窯業系サイディングサイディング開口部まわり)
 - 事例12 凍害(窯業系サイディング下屋取り合い部)
 - ・バルコニー・パラペットの不具合
 - 事例1 雨漏り(パラペット笠木)
 - 事例2 結露と劣化(パラペット内部)
 - 事例3 劣化(バルコニー手すり壁サイディング)
 - ・木の劣化
 - 事例1 腐朽(外壁軸組部材)
 - 事例2 腐朽(床組部材)
 - 事例3 シロアリ被害(床下)
 - 事例4 シロアリ被害(外壁、土階床)
 - 事例5 シロアリ被害(基礎断熱)
- 資料Ⅲ 換気・通気部材
- ・性能・仕様
 - 性能
 - 仕様
 - ・設置位置と種類
 - 換気部材
 - 換気塔
 - 屋根面換気部材
 - 外壁上部換気部材
 - 軒天井換気部材
 - 軒先換気部材
 - 外壁面材通気部材
 - 笠木下換気部材
 - 床下換気部材
 - コラム 通気と換気、工法と構造、孔と口、吸気と給気

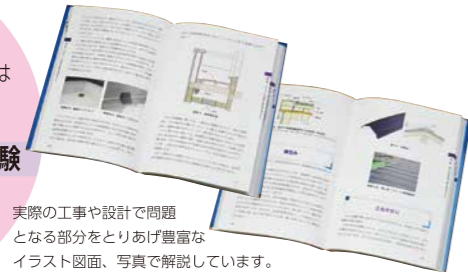
日本で初めてのビルディングエンベロープの教科書

住まいの耐久性大百科事典Ⅰ 既刊：2019年6月出版
に続いての出版です！

”細部の納まり””部材”などを詳細に、豊富なイラスト、写真、図面を加えて丁寧にわかりやすく編集、出版となったのが本書「住まいの耐久性大百科事典Ⅱ」です。

実際の工事や設計で問題となる部分の施工解説書として活用いただける各論の書が本書「住まいの耐久性大百科事典Ⅱ」です。「住まいの耐久性大百科事典Ⅰ」(既刊)と併せて「住まいの耐久性大百科事典Ⅱ」(新刊)をお役立ていただければ日本の住宅の耐久性向上に寄与できるものと信じています。

住まいの耐久性大百科事典Ⅰ・Ⅱは
2021年スタートの
住宅外皮マイスター資格試験
の公式資料です。



実際の工事や設計で問題となる部分をとりあげ豊富なイラスト図面、写真で解説しています。

一般社団法人 住まいの屋根換気壁通気研究会

〒542-0081 大阪市中央区南船場 2-10-28 NKビル 6F Tel.06-4963-8266 Fax. 06-4963-8267
お問い合わせ ☞ 平(たいら)まで info@sumaikanki.jp

【広告ページ】

事務局だより



事務局より

新たに事務局員が増えました。松原 陸世(まつばら むつよ)さんです。JSHI会員さんで、事務局のお仕事をお手伝いしていただく事になりました。

【自己紹介】

8年間不動産業界で働いていました。住宅営業や中古不動産の買取り、競売などを経験しています。今は建築士免許を取るため勉強中です。会員の皆様を支える事務局のサポートとして、微力ながらお役に立てるよう頑張ります。よろしくお願いいたします！

編集後記

巻頭特集のアンケートはいかがでしたでしょうか?意外だったこと、腑に落ちること、様々ですが、今後も分析結果をお伝えしていきたいと思えます。会員相互の交流も徐々に活発化する中、ツールマニアクスなどの新企画も始動。話のネタになれば幸いです。



＝ JSHIクラックスケール 販売中 ＝

二次元バーコードを読み取ることで協会の販売サイトに移動できます。

5枚セット
税込1,650円



<https://infojshi.base.shop/items/68994205>

3枚セット
税込1,100円



<https://infojshi.base.shop/items/68885161>

読者アンケートにご協力下さい。

より一層会員の皆様のお役に立つ誌面にしていくために、アンケートにご回答下さい。誌面作りの参考とさせていただきます。



右 二次元バーコードにてスマホで簡単に回答できます。



日本ホームインスペクターズ協会会報誌

HOME INSPECTORS JAPAN VOL.27

2023年4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
〒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)は著作権上の例外を除いて禁じられています。