
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

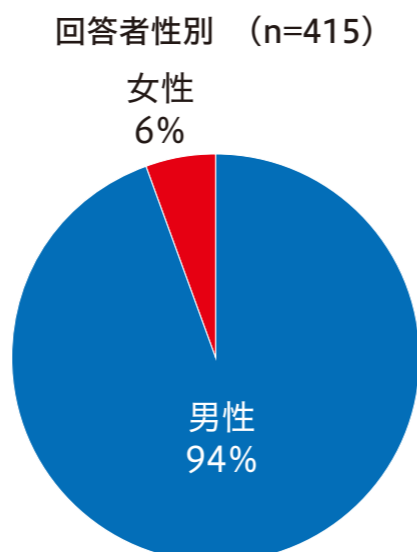
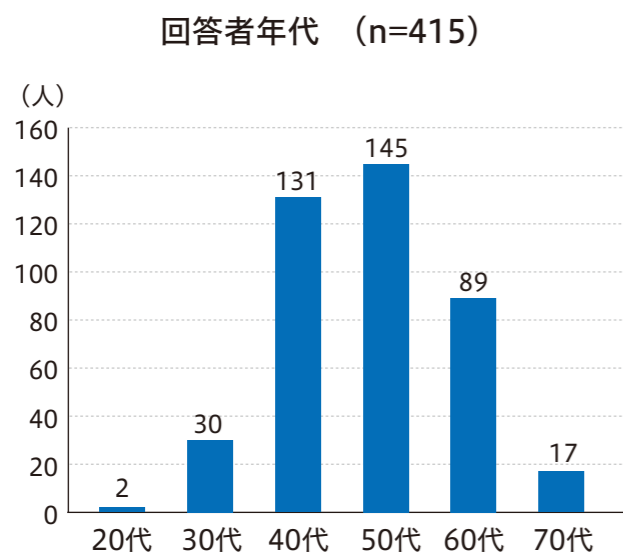
昨年年末に行われた会員アンケートの結果が出ました。今回の巻頭特集では、アンケートにご参加下さった415名のデータを分析、JSHIホームインスペクターの現在の姿を皆様にご報告いたします。

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



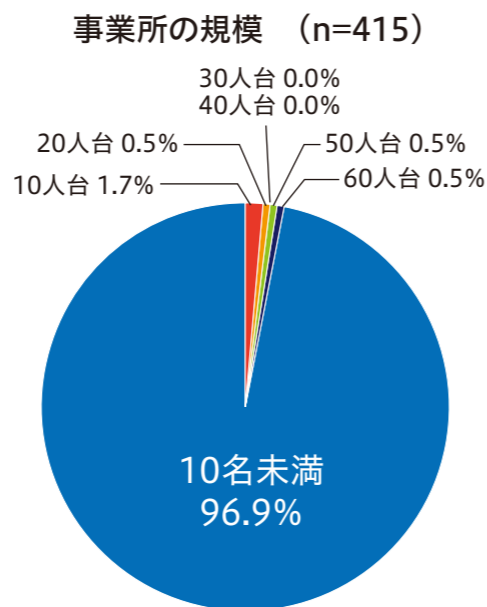
ホームインスペクターの資格に年齢の制限は無いのですが、やはり現役で設計士や不動産業の経験を積まれた方が多いこともあり、50代を中心に、40代から60代が大半を占めています。さらに、全体の平均年齢は52.7歳と一般企業では役職級の年齢となっています。平均的な就労可能人口構成と比べても高齢に

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？

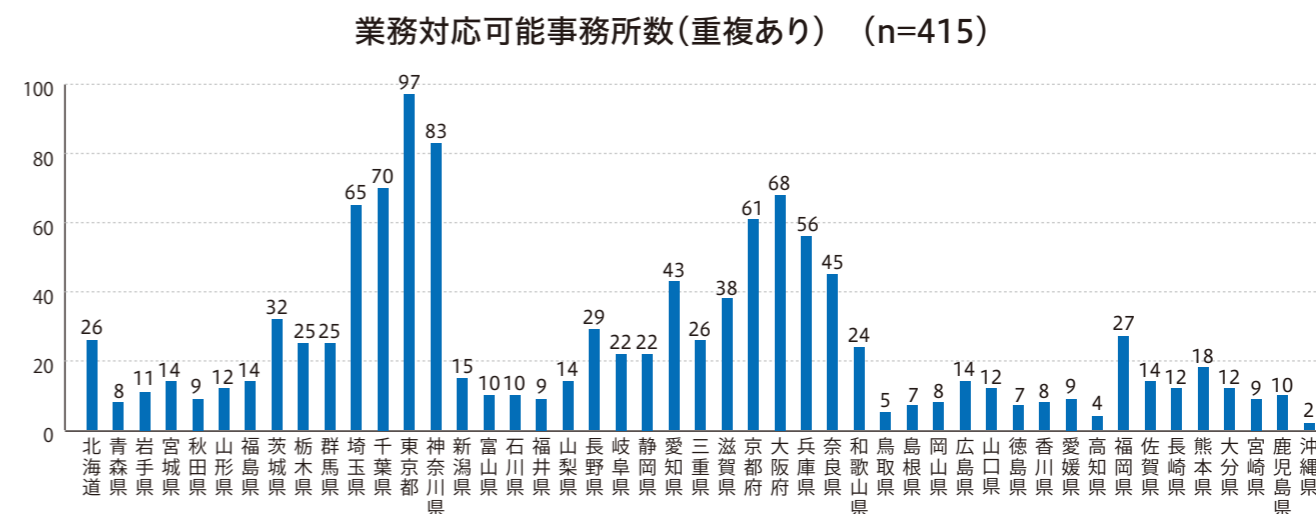
② JSHIホームインスペクション事業所の規模

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。



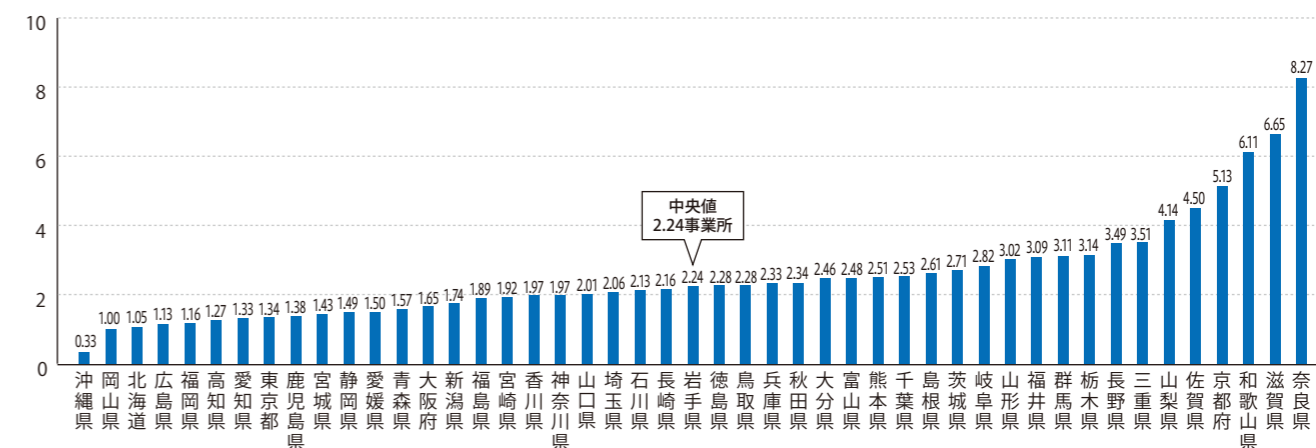
③ 都道府県別「業務対応可能」JSHI事業所数と事業所の密度



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。

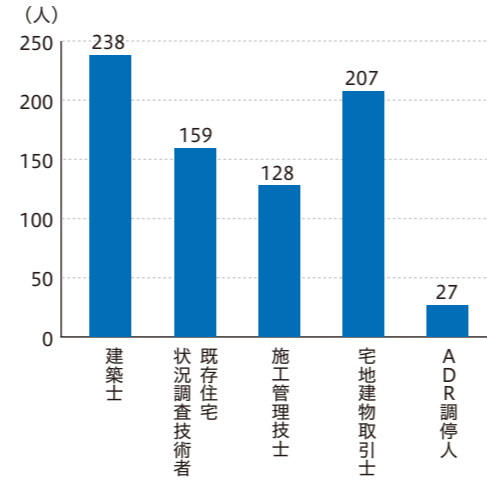
保有資格

④ JSHIホームインスペクターの保有資格

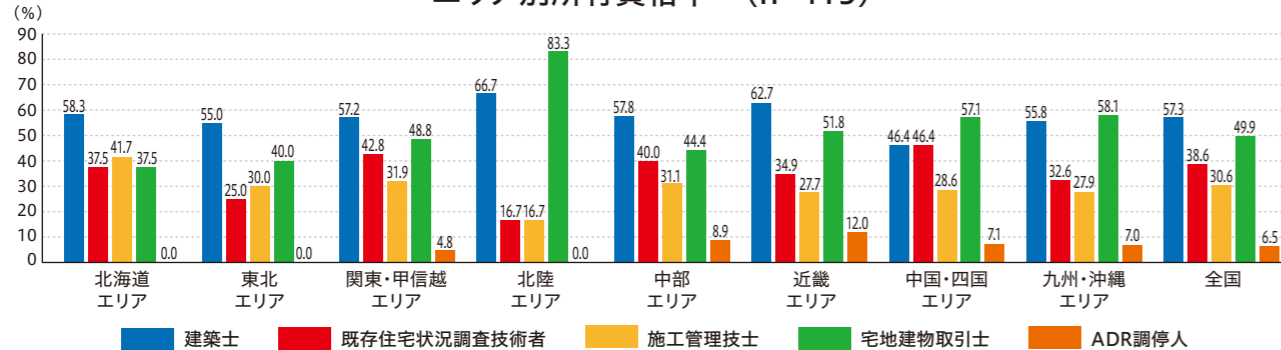
JSHIのインスペクターは元来設計士や不動産業を母体とされている方が多く、保有資格をお伺いすることで、属性が想定できます。保有資格は多岐にわたるのですが、お一人で複数資格を所有される方が多いです。次のグラフは重複ありで、会員の資格保有数と率を調べたものです。便宜上、この5つの資格を「5大資格」とします。

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。

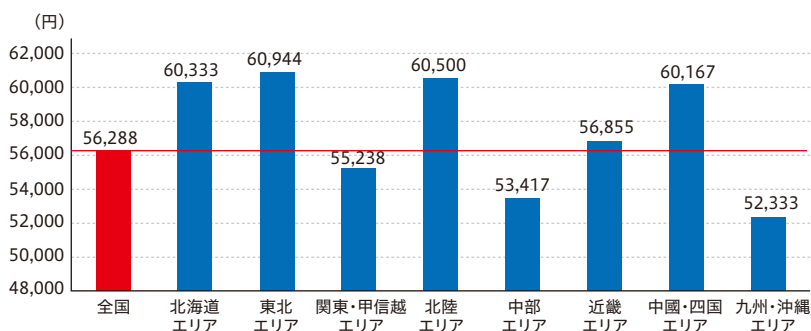
まずはJSHIインスペクションの中核をなす木造従来工法専用住宅の受注価格です。アンケートでは床下と小屋裏進入のありなしでそれぞれ調査しました。

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。

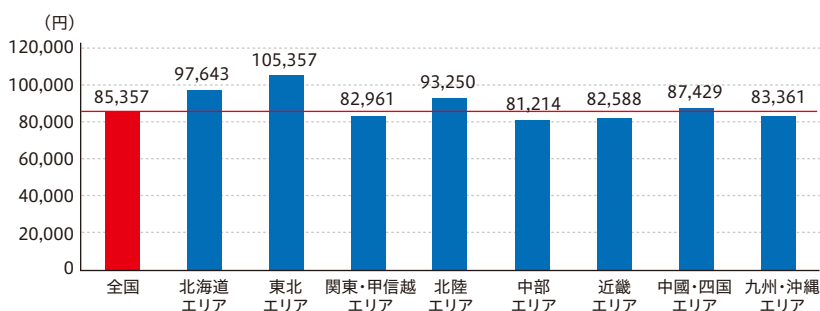
進入ありでは、関東・甲信越と中部、九州・沖縄が比較的低価という結果で、最も人数の多い関東・甲信越に引っ張られて全国の平均受注単価が下げ止まっているのが分かります。

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)

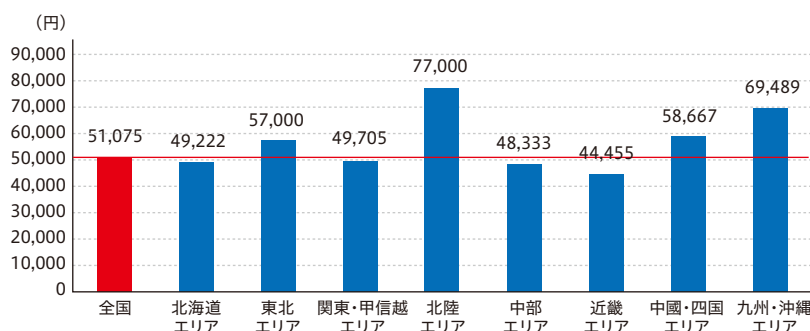


また、進入ありで単価を記入したひとは192人(46.2%)、進入なしで記入した人は182人(43.8%)であり、いずれも実際に仕事に結び付けているインスペクターが資格保有者の半分に満たないことが分

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。