

ホームインスペクションを取り巻く 最新事情と JSHIの方向性



先般の宅建業法改正から5年が経過し、瑕疵保険制度の運用も一定の落ち着きをみせていますが、同時に様々に見直し動きも出始めています。加えて昨今のAIを筆頭とするIT技術の進化によりインスペクションの置かれている環境はかましいようで、今回は、トピックスとして、インスペクションの今、そして、既に判っている未来をご紹介します。

一般社団法人日本ホームインスペクターズ協会
理事 栃木 渡



➡ 住まいるダイヤル委託業務でみえてきた問題点

2021、2022年度とJSHIにおいて、住まいるダイヤル(公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター)様からの委託業務として、JSHIに蓄積された「診断上手」「診断上手NEXT」報告書データの分析を行っています。残念ながら今までJSHI事務局でさえ、その全体像は不明でしたが、データの全てをDLし、分析した結果、10年近くで保管されたデータは、物件総数1,800余、画像は数十万枚に及ぶことが判明しました。

定められたフォーマットに従い、全国各地の不具合事象とその画像が、一定ルールにおいて保管されているのですが、その運用がデータ保管したインスペクターによって異なっている事、不具合の表現に揺らぎがある事、更に、使用しているユーザー(インスペクター)が偏っている事などにより、いわゆる統計データとして利活用するには、今後更に手間をかけて分析が必要であることが判明しました。不具合事象の画像データ保管総数は、おそらく日本で有数のデータベースとなっているはずなのですが、不具合事象との紐づけが混乱しており、結局は大きな段ボールの箱に、不具合写真・健全な写真・無意味な写真が数十万枚、

無造作に放り込んであるのと大差ない状態で、今後、それを仕訳・分類、ディープラーニングさせAI活用するにしても、相当の手間がかかる事が判明しています。

とはいえ、同時に行った大規模なインスペクターアンケートも併せて、2年に渡る本業務によりインスペクターや不具合事象の全体概要が見えてきました。その結果については、委託業務の契約上、現在のところ、全てを詳らかに出来ませんが、データの活用、公表に向けて住まいるダイヤル様と交渉中である事をご報告します。

もうひと手間で有益な研究データになり得る事は明白で、その為には今後も継続的にサーバー運用、メンテナンス、専門的な統計分析を行う必要がある事。また、現在も会員の皆さんからお叱りを頂戴しているユーザビリティの向上、AI活用したコメント精度の向上などに向けての費用負担が相当過大である事も事実です。「診断上手」「診断上手NEXT」の存在意義も含めて論議が必要なところです。



⇒ インスペクションの呼称変更か!?

国土省においては、既存住宅状況調査制度・瑕疵保険制度を制度設計、運用しているところですが、現在その全体設計の見直しを進めているようです。

【資料】
「改正宅地建物取引法の施行状況及び今後の見直しの方向性について」
国土交通省不動産・建設経済局不動産業課
令和5年3月
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001597596.pdf>



詳細は上記資料をお読みいただくとして、特筆すべきは、今まで混乱、誤解の元凶となっていた「インスペクション」の呼称、正確には既存住宅状況調査をインスペクションとして混用していた点を「法定インスペクション」などとし、変更して頂けるという動きです。

これについて、協会としては全く異論のないところ。そもそも協会の標榜する「インスペクション」の概念と、法制度としてのインスペクション(と、呼ばれていた既存住宅状況調査や瑕疵保険加入前検査)は異なっているものであり、変更大歓迎というスタンスで捉えています。「ホームインスペクション」という概念を日本で根付かせたいという使命感から、あえて

「ホームインスペクション」を商標登録などせずに、皆さんに広く使って頂いた訳で、その点で協会の目論見は成功しましたが、国がこれもまた、広く一般に普及させるために、今まであえて「協会の言うインスペクション」と「制度としてのインスペクション」を混用していた感は否めません。

一般消費者や事業者までも誤解し、インスペクションが「使えない仕組み」「使えない資格」とまで言われていたのは、このあたりに原因があると考えています。

就職時提出の健康診断や学校一斉検診(制度としてのインスペクション)と、病気の不安を持つ人が自発意志で行う健康診断(JSHI ホームインスペクション)が、意義も精度も診断項目も異なるのは当たり前で、この辺りの認識が明確になってくるのを祈るのみです。

その他、様々に宅建業法改正を伴う変更が、遠くない将来に行われるようですから、インスペクターの皆さんは、それぞれのご事情に合わせて準備を始めては如何でしょうか?まずは、前記の「改正宅地建物取引法の施行状況及び今後の見直しの方向性について」を一読ください。

⇒ 全ての不動産にIDを付与

これは、単に不動産にとどまらず、流通・運輸・金融など、業種横断的な大きな流れになる可能性があります。また、これから派生するイノベーションはどこまでの広がりを持つか計り知れません。いわゆる不動産DX(デジタルトランスフォーメーション)と呼ばれる技術、「建物単体としてのBIM(ビム) Building Information Modeling」「PLATEAU(プラトゥ) 国土交通省が主導する日本全国の3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化プロジェクト※」そしてそれらのビッグデータを一気通貫的に統合し、検索、同定可能な「不動産IDの付与」をも一気に行おうとするものです。

イメージとしては、リアル日本の都市・インフラ・建物とは別に、バーチャル世界として瓜二つのデジタル

日本の都市・インフラ・建物を創出しようというもの。確かに、現在一部の都市では都市災害のシミュレーションなどに都市のデジタルデータが活用されていますし、近い将来、ドローンによる都市交通のルート決定、制御には都市の3Dモデルが必要になります。それを利用した運輸・流通の効率化に大きく寄与するのも間違いありません。また、都市災害を事前に察知し抑制するにも必要になるでしょう。

都市の3Dモデリング
※参考 PLATEAU公式サイト
<https://www.mlit.go.jp/plateau/>



論点③【類似する調査・検査】の方向性(案)



⇒ 各種検査について、趣旨・目的等の違いを踏まえた内容・項目となっている一方、分かりづらいといった指摘について、どのような対応が考えられるか

見直しの方向性(案)

○建物状況調査と瑕疵保険の検査など、類似する調査・検査を1回で効率的に実施できる検査事業者に宅建業者・消費者がアクセスしやすくなるよう、「既存住宅状況調査技術者検索サイト」を改善して、検査の実施フロー等を分かりやすく示してはどうか。

○「建物状況調査」「既存住宅状況調査」「インスペクション」等、複数名称が存在していることによる分かりづらさを改善し、消費者への浸透を図るため、統一的な名称・呼称の使用を検討してはどうか。

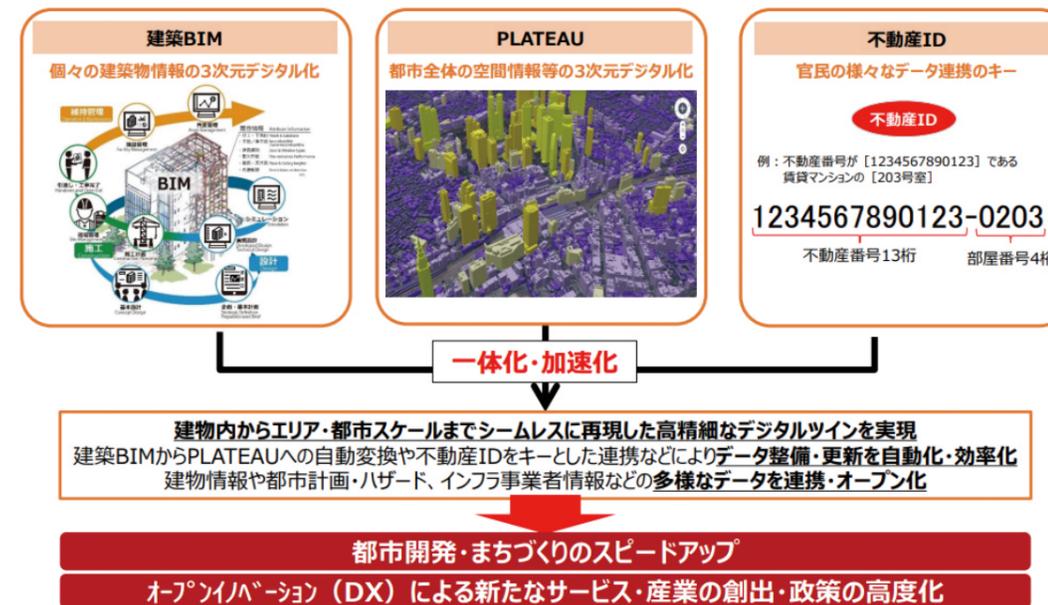
例) 宅建業法の建物状況調査…「法定インスペクション」、「法定住宅診断」等

[資料1] 国土交通省 前掲資料より

建築・都市のDX



官民連携のDX投資を推進するため、DX投資に必要な情報基盤として、**建築・都市・不動産に関する情報が連携・蓄積・活用できる社会を早期に構築することが必要。**

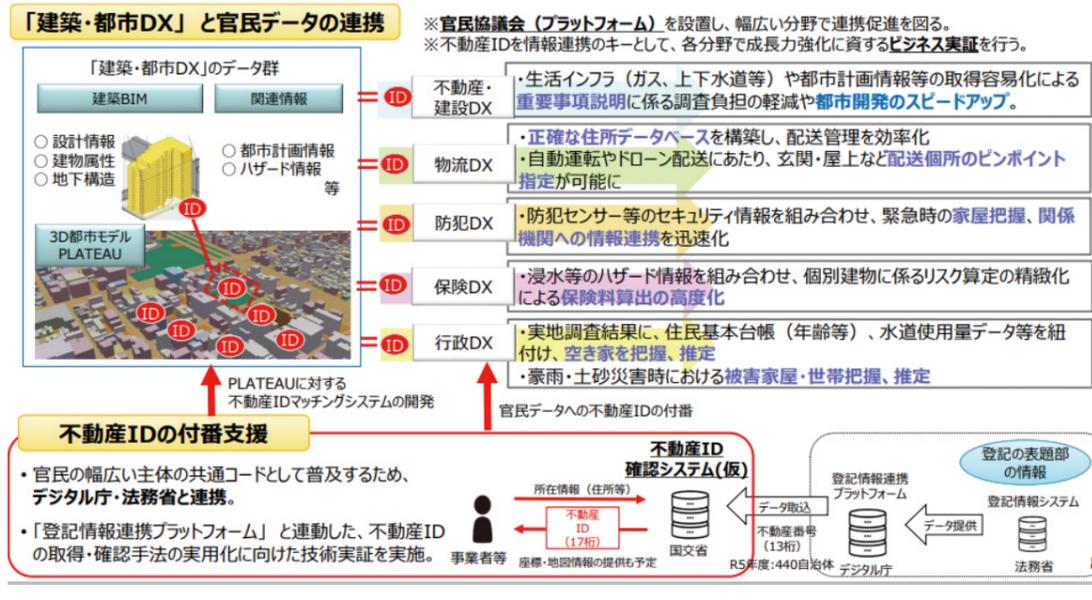


[資料2] 国土交通省 資料より



「不動産ID」をキーとした官民データ連携による成長力の強化 令和4年度第二次補正予算額：4.6億円（非公共・調査）

「不動産ID」を情報連携のキーとして、「建築・都市のDX」と官民データの連携を促進し、不動産取引・都市開発の活性化、物流・流通の高度化、インシュアテックの推進、行政のDXなど、官民の幅広い分野における成長力強化を図る。



問題は、ここにインスペクションがどのように関わってくるかですが、まずは「不動産ID」を調査報告書にどのように、どのタイミングで付与していくか？どのようなシステムに乗せていくかを、それほど時間をかけずに考えなければなりません。できれば、先進的な事例となるユースケースを具体化したいところです。

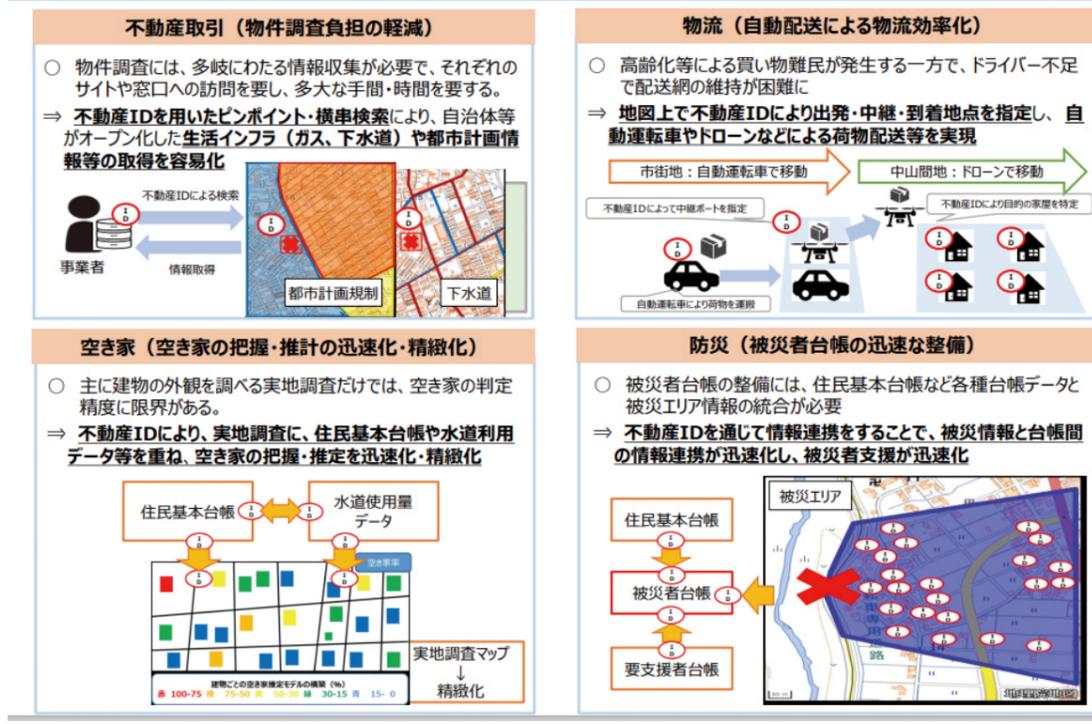
近い将来、もしやすると、既存の建物の不具合事象や修補の現場記録だけでなく、3Dデータ化・BIM化も我々の業務の一環として必要になるかもしれません。協会では、この「不動産ID官民連携協議会」にメンバーとして参画しておりますので、今後、順次、情報が入り次第、会員の皆さんに展開します。

協会活動の変革期

前述の通り、協会やインスペクション業務の存在意義や価値創造の根幹を揺るがすような、内部・外部環境の大きなねりが起きつつあります。協会設立から15年、今後の5年間で、このうねりに

乗り遅れることなく、来るべき協会設立20周年に向けて動き出したいと考えていますが、会員の皆様も、アンテナを高く掲げつつ、日々の業務に精進していただきたいと思ひます。

不動産IDによる課題解決（ユースケース・イメージ） 国土交通省



[資料3] 国土交通省 資料より

