



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

2023
JANUARY
VOL.26

HOME INSPECTORS JAPAN

ホームインスペクターズジャパン

巻頭特集

TOOL MANIAX
インスペクターの道具について語ろう!

連載

インスペクターのための
マーケティング講座 第5回

ホームインスペクションの落とし穴 其之伍

JSHI女子部 リレーコラム

01 協会理事長 年頭ご挨拶

02 巻頭特集
TOOL MANIAX
インスペクターの道具について語ろう!

07 連載 JSHI女子部リレーコラム
女子部の部屋 No.2 久世 妙さんの巻

08 連載 インスペクターのためのマーケティング講座 第5回
「ブランディングの基本」

12 隔月連載 要注意! ホームインスペクションの落とし穴 其之伍
「依頼者は誰で目的は?」

18 協会本部より・事務局だより

法人賛助会員PR

11 株式会社イング

15 一般社団法人 街と暮らし環境再生機構

16 一般社団法人 住まいの屋根換気壁通気研究会

17 ベリーベスト法律事務所



今月の表紙

北庭の家
[設計:コクーン設計舎]



協会理事長よりご挨拶

特定非営利活動法人
日本ホームインスペクターズ協会
理事長 長嶋 修

いよいよ時代は煮詰まってきました。

近未来。ロボット・AI(人工知能)化などテクノロジーの進展により、今後多くの仕事が消えるのは必至。が、金融リセット後のいわゆるBI(ベーシックインカム)で補完することによって基本的な生活は補完され「金のための仕事」が消滅。残るのは「それでも必要とされる数パーセント」「趣味としての仕事」。一方金銭が発生しにくかった地域活動やマンション管理組合活動が活発化。もちろんVR(仮想現実)/AR(拡張現実)で引きこもり組もでてくることでしょう。

これから起きることは例えば「大化の改新」「明治維新」と「産業革命」、「敗戦」と「高度経済成長」みたいな歴史エポック的な出来事がいっぺんに、あるいは連続してドン!ドン!ドン!と起きるイメージといえいいでしょうか。いやもうその大激変は始まっており不可逆といえます。とはいえむやみに不安になる必要もなく、みんな条件は同じですし歴史は続いていきます。どんな時代であってもほぼ影響を受けず、無風の人もたくさんいたほか、大変化をチャンスとして大きく躍進する人もたくさんいました。

変化のキーワードとして大切になるのが例えば「男性性より女性性」「西洋より東洋」「頂点を持つピラミッドより中心のないスイミーあるいはDAO(分散型自立組織)」「未来と縄文の融合」など。要は、いろんなところでフラクタルに、プラスマイナス・陰陽のバランス調整が行われるイメージです。「政官財など既存のピラミッド構造が崩壊する」とかいうと「それは大変だ。はたして日本はどうなってしまうのか?」みたいに不安になる向きも多いかもしれませんが、そもそもすでにホントに優秀な人は中央にはおらず、マスから見れば目立たない位置にいます。

崩壊すると立ち現れる新機軸。当協会は2008年より未来を見据えて活動してまいりました。住宅取引の世界も一気に変化の波に飲み込まれていくことになり、いよいよ私達の時代が来るのだと考えています。とはいえ私達のあり方もそれに擦れて大きく変えていく必要があるでしょう。取引データが整備され、AIが自動的に価格を算出、アドバイスもAIが一定程度行い、インスペクションのツールもどんどん進化していくはず。そんな時代にも求められるホームインスペクターとはどのようなものかに思いを馳せながら駆け抜ける1年としたいところです。

2023年も引き続きよろしくお願ひ申し上げます。

巻頭特集



ツールマニアックス

TOOL MANIAX



インスペクターの道具について語ろう!

ホームインスペクションの本分は調査と診断・報告にあることは間違いありませんが、インスペクターの多くはやっぱり技術系!現場では様々な「道具」が活躍しますし、みなさんも「道具」へのこだわりをお持ちではないでしょうか?

そこで、編集部がインスペクションの道具について取材してきました。資格をお持ちで、これから始めたいという会員の皆さんの参考にもなるのではないのでしょうか?

今回、道具について語って下さるのは「さくら事務所ホームインスペクション」のベテランインスペクター、大林厚志さんと桶谷秀和さんのお二人です。さっそくお二人の話を聞いてみましょう。

※文中敬省略

取材協力 さくら事務所ホームインスペクション北海道



桶谷秀和 さん

ホームインスペクター歴7年
こだわりの道具:クラックスケール

大林厚志 さん

ホームインスペクター歴7年
こだわりの道具:LED付点検鏡

🔧 道具の種類は20種以上!案件に合わせてチョイス。

編集部 こんにちは。お二人がインスペクションの時に持っていく道具について教えてください。

大林 弊社は会社としてインスペクションを請けていますが、基本的にインスペクションの道具は個々のインスペクターが案件に合わせて選ぶので、正解のようなものは無いんですよ。特別な道具というのありませんし。ただ、常時20種類以上の道具を用意して一人で運んで一人で使うので道具選定には自然と慎重になります。

桶谷 強いて言うと現場に必要な道具には「測る道具」と「現場を養生する道具」の2種類があって、会社の道具置場から行き先に合わせて担当インスペクターが選んでいます。基本的に道具選びはインスペクター個人の裁量に任されているんです。

編集部 養生の道具も一緒になると大変ですね。確かに家を傷つけてはいけませんから。

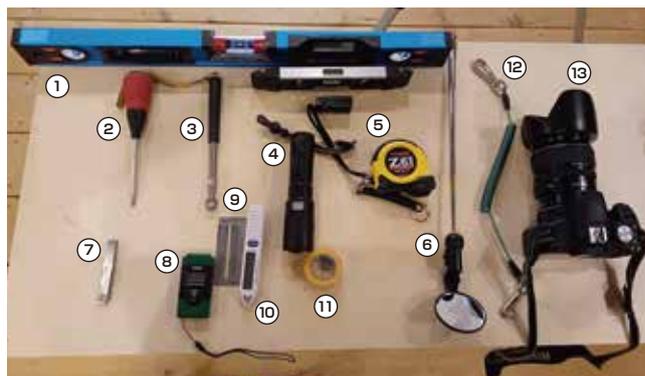
大林 一番気を使いますね。私たちは手袋や靴下も新品で診断に臨みますから。確かにどんな現場でも必ず必要な道具というのはありますよ。どちらかというともうそういう道具は腰道具として携行していて、各自が自分専用のものを持っています。

編集部 その腰道具を見せていただけますか？

大林 ざっとこんな感じですね。基本的にはこれで大方のインスペクションは完結します。そもそも道具というのはやっているうちにどんどん増えてしまうもので(笑) 水平器なども最初はアナログの60cmのものが一つだけでしたが、今は場所に合わせて6種類くらいを使い分けているんじゃないかなあ。

桶谷 配管の傾斜などには小さな水平器が便利ですし、床の傾斜も既定の3mに満たない狭い場所ではデジタル式的大型水平器を使うこともありますから。(現物を手に取って)これ結構優秀で、値をちゃんと1000分の何と表示してくれるので計算要らずなんですよ。(と言いながら壁を測り始める)

編集部 あ、0/1000!ここの壁はぴったりですね。この細い針金って何に使うんですか？



①水平器 ②ドライバー ③打診棒 ④ハンドライト
⑤スケール ⑥点検鏡 ⑦針金 ⑧温湿度計
⑨クラックスケール ⑩含水率計 ⑪マスキングテープ
⑫カールコード ⑬カメラ

大林 クラックの幅はクラックスケールを使いますが、深さはこれで調べるんです。

編集部 なるほど!クラックスケールを差し込んで使うのかと思っていました。

大林 それはないですね(笑)

事務局 あの…横からすみませんけど…このくるくる巻いたコードって何に使うんですか？

大林 あ、これはね。僕らの道具ってスケール一つとってもゴツくて重いでしょ?うっかり落とすと床に傷がついてしまいますので、こういうコードで腰に連結しておくんです。(ここで実演)ほら、こうしておくとも手を離れても床にぶつかりません。

編集部 温湿度計もありますね。

大林 例えば建物で結露の症状を確認しても、それが一時的なものか、対策すべきものかを考えるためのために必ずその時の温度や湿度を確かめるんです。となりの含水率計は木部に指すことで木に含まれる水分量が分かります。木造なら20%以下が基準値ですね。これで、単に濡れているのか、材が水を吸ってしまうまでになっているのかが分かります。

編集部 このマスキングテープはやっぱり測定の時の印みたいな感じで使うんですか？

大林 そうですね。そのほかにも一人なのでちょっと何かを押さえておきたい時とか、マステは色々とお重宝しますよ。お客様の壁を汚しませんし。

編集部 打診棒やハンドライトはテキストにもありましたからわかるんですが、その他の小物は実務をこなしながらでないと使い道さえわからないですよ。この中に大林さんのこだわりのグッズって何かありますか？

大林 強いて言えばこの点検鏡ですね。LEDが付いているので細部までしっかり見ることができます。LEDなので軽くて発熱もしないのでとても使いやすいです。

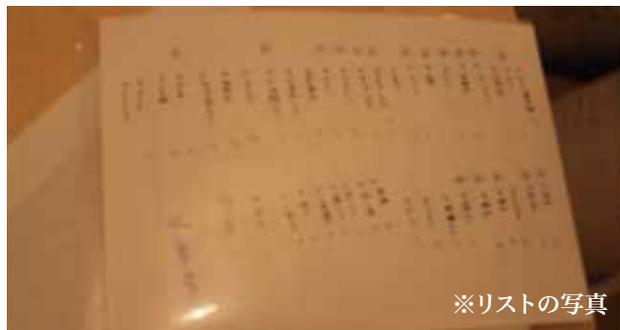
編集部 なるほど、確かに軽いですね。ところで、これだけ揃えるとどの位掛かるんですか？

桶谷 正確には分かりませんが10～15万くらいで揃うと思いますよ。

大林 そういえば弊社には桶谷君が自分用に作ったチェックリストがあって、まあ手書きのものなんですが、「桶谷リスト」と呼んで全員がコピーしては使っているという。

編集部 それ、見たいです！

🔧「桶谷リスト」登場!そこには秘密兵器の数々が…



編集部 ああ、これは細かいですね!40種類以上あるじゃないですか。これ、会報に掲載しても良いですか? あ、勘弁してという感じですね(笑)ちゃんとぼかします。脚立が6尺と3尺の二種類ありますが、一人で二つも持っていくんですか？

桶谷 それは現場の状況によって使い分けているので二つ必要という事ではないですよ。

編集部 この「ガラガラ」というのはなんでしょう？

桶谷 あ、ちょっと持ってきましょうか?(しばし中座)これです。



編集部 見た感じ台車…ですかね?荷物を運ぶのに使うんですか？

桶谷 いや、これはこうやってサポーターをつけて…このようにコンクリートの床下を移動するのに使うのです。(台車2個を使って巧みに前進)



編集部 すごいですね(絶句)スパイダーマンみたい。

大林 これが現場で重宝するんですよ。小さいので点検口からさっと入れられますし。誰も正式名称を知らないのだから「桶谷リスト」には「ガラガラ」と書いてあるんです。動くときにガラガラ音がするから(笑)

編集部 面白すぎます。あ、マジックハンドって書いてありますね。



▲マジックハンド



▲LED付点検鏡

桶谷 普通にマジックハンドですよ。これも結構便利でして。

編集部 磁石というのものもある…ちょっと使い道が想像つかないです。

桶谷 これは2×4工法の家を見るとき、壁紙に隠れたビスのピッチを調べるんです。ビスの頭には磁石がくっつきまますから。

編集部 すごいですね、ほとんどドラえもんのポケット状態。「桶谷リスト」おみそれしました。

大林 弊社では小屋裏と床下はオプションなんですけど、温湿度計や含水率計、ハンドライト、水平器、LED付点検鏡はその時に活躍する道具と言えます。

桶谷 床下と言え、これも欠かせなくなってきました。使い捨ての防汚服。

編集部 やっぱり道具話はネタは尽きないですね。これ、なんか隣国の感染症対策の人みたいですよ。

桶谷 似てますね(笑)これを着て床下を這いずり回ると、相当汚れるんですが、それを点検口から出るときに床を汚さないようにそーっと脱いで、ビニール袋に入れておしまい。使い捨てです。



▲使い捨て防汚服

中国・四国エリア部会長 吉富 淳さん

住宅診断(インスペクション)を実施する場合には、クラックスケールやレーザー墨出器といった基本的機材から、床下点検(オプション設定にされる場合もありますが)実施時に診断家屋を汚さないよう使用する、養生シートや使い捨てを含めた上下つなぎ衣などの必携アイテムまで、多種多様な道具があります。

これらの道具は、インスペクションを始めた時に揃え、使っていくうちに、便利・不便が分かってくる、徐々に自分流が出来上がっていきます。

数多くある道具の中には、いかに効率よく正確に点検を進めるか、先輩インスペクターの方々の創意工夫が詰まった、いわゆる「こだわりの道具」があります。今回は、その「こだわりの道具」から2つご紹介いたします。

一つ目が、床下移動時に有ると無いで効率がと体の負担が大きく違う、台車です。これは、ホームセンターに売っているような既製品では使えないことが多いです。附いているコロの径が大きすぎて、背中が床裏に当たってしまい移動できません。12mmのコンパネに、直径30mm程度のコロを自分で付けて使用するのが正解のようです。



二つ目が、壁や床の傾斜を測定する時に使う道具です。普通は、レーザーを当てて、2mないしは3mの間隔でスケールを使って傾きを測定しますが、最近では電子水平器を壁や床に当てて計測することもあります。

この場合、時間短縮にはなりますが当てたところの前後が膨らんでいることも少なくなく、この場合は正確な数値が取得できません。そこで考えられたのが、2mの角柱(軽いアルミ鋼がよさそうです)の両先端に三角の突起を接着した計測棒です。この計測棒に電子水平器を付けて計測すれば、途中の膨らみに影響されることなく傾斜計測ができます。

限られた時間の中で、極力正確に多くの測定をしたいという先輩方の、地味ですが創意工夫が詰まった「こだわりの道具」です。



こだわりのツール コラム

🔧 これからはインスペクションもハイテクの時代?

編集部 レベルとあるのはレーザーで壁に線が映し出されるアレですよ

大林 レーザー墨出器というのですが、床の3m、壁の2mルールがあるので結局は必要ですね。うちのはベーシックなものですが、緑のレーザー光が出るものを使っています。昼間でもレーザーのラインが見やすいんですよ。あと、光を出さなくても音でチェックできる機能も付いています。

編集部 ベーシックと言ってもこだわりまくっていませんか。お値段はどのくらいするのですか？

大林 6~7万円くらいかな？高いものでは全周を自動でチェックできる20万円以上する機種もありますよ。

編集部 屋根の点検でドローンとかは使わないのですか？

大林 使いますよ。ただ、ドローンの飛行はまだいろいろと制限があって、農村なんかだと良いのですが、都市部ではあまり使いません。安全確保が

原則なので、危険がある場合はその検査自体取りやめにしますから。ただ、お客様のご要望に合わせて道具が増えてきたというのも事実で、ドローンはもちろん、サーモカメラなどもお客様の求めに応じて配備してきましたから

編集部 これからはインスペクションもハイテクの時代なんですね。

大林 決してそういうわけでもないんです。結局道具じゃないな…というのが最終的な感想です。いくら道具が使えてもしっかり見立てができないとダメな世界です。だから私にとって一番のツールは実は事務所の仲間なんです。不具合は誰でも見つけられるんです。でも判断が難しい。診断で迷ったときに相談できるのが一番有難いのです。

編集部 一番のツールは仲間！とても良い話がお聞きできました。今日はありがとうございました。

九州エリア部会長 森田 伸幸さん

【ツール】

〈PDF変換・作成ソフト「Cube PDF」〉

報告書を作成する際によく使用しています。図面などjpeg画像で編集したものをPDFに変換したり、バラバラのPDFページを結合したりする際にとても便利で、報告書の完成度がアップします。無料で取得できます。

【道具】

〈スタッフ「バカボー君」〉

オートレーザーで傾斜計測をする際の必需道具です。コンベックスと比べると持ち運びに難がありますが計測が早く読み取り誤差も低減できますし、家財等がある場合の計測も容易になります。また内壁の反りなどを可視化して依頼者に訴求することにも役立ちます。



こだわりのツール コラム

〈デジカメ用予備バッテリーと充電器〉

フラッシュ撮影枚数が多くなる場合や動画で記録を残す場合に予備バッテリーが必要となることが多く必需品となっています。

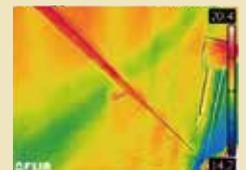
また充電器があると充電時間が短縮できますし診断中に充電することも可能です。



〈赤外線カメラ「FLIR C2」〉

水染みの状況や断熱性能など特定の不具合を診断依頼される機会が増えてきており、その際に赤外線カメラは大変有効です。非破壊で診断でき、温度分布を可視化することで依頼者への説明も説得力が増します。

「C2」はポケット型ですので、小屋裏や床下への持ち込みも容易です。但し、赤外線カメラの診断は、天候等の撮影環境やノイズ(診断阻害要因)等についての基礎的知識を要しますので専門的な講習を受講されることをお勧めします。(画像は夏型結露による内壁の水染みと変色と診断報告した事例)





女子部代表
久世 妙

女子部の部屋

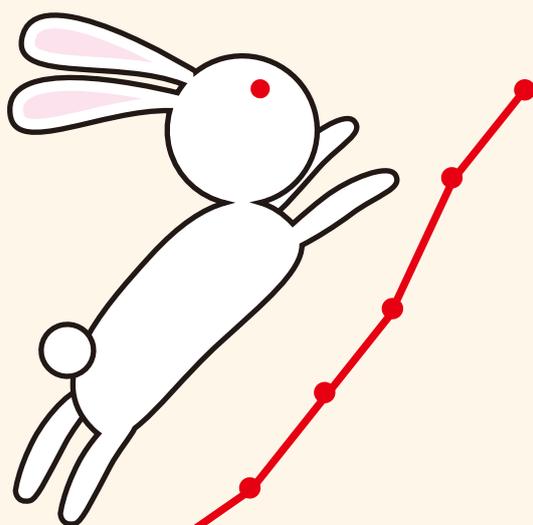
あけましておめでとうございます。癸年「うさぎが跳ねる=景気が回復する」など縁起の良い年になりそうですね。

会員の皆様は新年会、帰省やご親族の集まり等、対面の日常が戻りつつあるのではないのでしょうか？

コロナ禍により『コミュニケーション』の重要性が再認識され始めています。これはプライベートだけでなく仕事でも同じだと私は考えます。

今回、コミュニケーションがいかに重要か気付かされた当社の事例をご紹介します。

昨年秋ごろ。高齢の女性より、戸建て住宅診断の依頼が入りました。海まで歩いて3分、かなり広い邸宅です。ご最良の業者さんが居そうなものなのに何故？



お話しを聞くと「直した業者が信頼できないから見てほしい」といった内容でした。悪い噂などない老舗業者です。しかし、職人さんはぶっきらぼうで話を聞いてくれないと・・・。

まさに顧客とのコミュニケーション不足だと強く感じました。

アメリカのハーバード・ビジネス・レビュー誌が行った調査によると、顧客が離れていく理由は次の3つに分けられるそうです。

3位:自分で価格や商品を比べて(9%)

2位:商品やサービスに不満を感じて(14%)

1位:事業者相手にされないから(68%)

10人に7人がコミュニケーション不足を理由に離れていく計算になります。

(参照: Harvard Business Review HPより)

話を聞いてくれない相手の商品に皆さんだったらどうするでしょうか？

仕事において技術も経験も重要ですが「コミュニケーション」も重要なのです。

今後、日本ホームインスペクターズ協会女子部会より会員間の「対話・コミュニケーション」の促進に努め、会員皆さまのご発展を願いつつ、皆様と対面できる日を楽しみにしております。

NEXT ▶▶▶ No.3

熊谷 一子さん

「ブランド」に求められる要件とは？

企業のブランディングというと、1990年代に流行したCI(コーポレート・アイデンティティ)が思い浮かびますね。多くは企業のロゴを作成する作業で終わってしまいましたが、本来は企業の存続価値や企業理念を広く世に問う作業だったと思います。さて、ブランド/ブランディング論は70年代にマーケティング先進地米国で研究が進み、ある程度の定義が出来上がっています。何をもって「ブランド」と認めるのか、その要件を見てみましょう。

JSHIは多くのホームインスペクターが参加する団体であり、ホームインスペクション業界におけるブランドだと想定できますが、実際にそうでしょうか？この要件をJSHIに当てはめてみましょう。

① 一目で区別できるか？

JSHIでは試験をクリアした会員に会員証を発行しており、固有のロゴマークも有しているため「区別するための方策は講じている」と云えます。

② 多くの人が知っているか？

ここはターゲットの範囲設定にも関わってきますが、業界での認知度が向上しつつあるのは皆さんもご存じの通りです。一般の方に対する認知度の向上はこれからと云うところでしょうか。

③ 違いがはっきりしているか

類似の資格を標榜する団体はありますが、団体として厳格な基準を設けていること、研修や設立理念など、ホームインスペクションの普及のための様々な仕組みを擁していること、保険の制度を有していることなどでJSHIは、他の団体と明確な違いを持っていると云えます。

④ 品質が安定しているか

JSHIは厳格な試験で資格を付与し、一定の基準を満たすものだけを会員としているため、サービス品質は一定の基準にあります。

ブランド成立の要件

- ① 一目で区別できること
- ② 多くの人が知っていること
- ③ 違いがはっきりしていること
- ④ 品質が安定していること
- ⑤ 体験したことのない人も知っていること
- ⑥ 流通チャネルが確保できていること

⑤ 体験したことのない人も知っているか

そもそもホームインスペクション自体が一生に何度も体験するものではなく、基本的に体験したことのない人が利用するサービスだと云えます。だからこそホームインスペクションという仕組みがあることを人々に伝え、広めていく活動が必要で、JSHIもその一翼を担っているのですね。普段筆者がこの項を説明するときには、フェラーリはみんな知っているけど乗ったことがある人は少ないという話をしています。

⑥ 流通チャネルが確保できているか

地域により差はありますが、JSHIは全国組織であり、必要とされる消費者にサービスを届ける基本的な体制はできています。インスペクターのいない地域をなくすことは今後の課題と云えそうです。

このように、JSHIは多少の課題は残しつつも、「ブランド」であると云えそうです。皆さんも、自社が「ブランド」として確立しているかどうかを考えるとときには、この5つの要件を当てはめてみてください。

「フェラーリだ！」

「乗ったことある〜？」

「な〜い」



なぜブランディングが必要なのか

では、なぜブランド化…ブランディングが必要なのでしょう？それはブランディングすることで多くの効用が見込まれるからです。企業が期待できるブランドの効用を見てみましょう。

企業にとってのブランドの効用(ブランド化の利点)はこの5つに集約されます。

ブランドの効用(企業の立場から)

- ① 差別化
- ② 同質化
- ③ 価格プレミアム
- ④ ロイヤリティ
- ⑤ 品質シグナル

①の差別化は説明の必要がありませんね。JSHI会員以外のインスペクターと差別化するために、ロゴなどの積極的な掲示というのはやはり効果が見込めるのです。

②の同質化というのは、「カテゴリーなりの見え方を崩してはならない」という事です。サービスの世界ではあまり問題にならないのですが、例えばインスペクションの事務所が「ディスカウントをします。」とって黄色字に赤文字の看板上げていたらうさん臭いですよね。そういったイメージです。プロダクトの世界ではこのミスが意外と多く、「〇〇に見えない」ことで市場から追われる事例が後を絶ちません。奇をてらって差別化すればよいというわけでは無いのです。

③は同じような商品、サービスをより高く提供できるという意味で、JSHI認定という「ブランド」の下ではノンブランドのインスペクターよりも多くの報酬を期待できるというイメージです。

④は簡単に言うと、一定の信頼度があるのでリピート率が高いという事ですが、B to Bをメインとするインスペクターさんなら実感されるのではないのでしょうか。

⑤は文字通り、一定水準以上の品質が担保されている(期待できる)という意味です。

一人一人のふるまいが「ブランド」の価値を高めていく

今回は、「ブランド」を考える上での基本中の基本をご紹介しました。言われてみれば当たり前のことばかりですね。でも、このように「ブランド」を捉えて、自らの「ブランド」を育てていくのはなかなか難しいもの。

「ブランド」の正体は長い時間をかけて築かれる信頼なのです。ご自身はもちろん、インスペクター一人ひとりのふるまいがホームインスペクションのブランド価値を向上させていくのです。

最後に、時々SNSなどで他社のブランドを貶めることで自社を持ち上げようとする人がいますが、これ、確実に自分のブランドを棄損します。次回は正しい差別化や同質化の仕方をはじめ、ブランドを育てるためのノウハウについて説明します。

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 大阪府大東市太子田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アクセス五反田ビル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

要注意!

ホームインスペクションの 落とし穴

HomeInspector Troubleshooting vol.5 「依頼者は誰で目的は？」

前回は住宅の流通過程の中で変化する住宅所有者の「立ち位置」「視点」について述べました。今回は、そもそも「依頼者」が誰なのか？そして依頼の目的によって我々インスペクターはどのような立ち振る舞いをすべきか？を考えてみたいと思います。

インスペクションの依頼として、時にハウスメーカー・工務店からの依頼があります。

具体的な状況として在りがちなのが「契約はしたが、諸般の状況で着工が遅れたところ、建て主から、信頼関係が築けないので、工事途中のチェックとしてインスペクターに依頼したい」と施主に言われた。「工事中に弊社のミスがあり、それは補修したが、その後、何をやっても信じてもらえず、工事が止められている」等々。ほとんどが、施工者の悪意による工事不良やミスではなく、施主とのコミュニケーションギャップや、知識・情報の非対称性が問題だったりします。

知識・情報の非対称性の場合、一概に施主の知識不足ではなく、むしろ施主側の方がネット情報で理論武装していたり、職業が弁護士・大学教員・医者など知識リテラシーが高い方々だったり、更には施主の「知り合いの建築に詳しいおじさん」が登場してきたりで、施工者が困り果てるというケースが多いようです。

我々、インスペクターの立場としては、現場をありのままに正確に報告すれば、職責は

全うできるのですが、実際にはそんなに単純なお話ではありません。

依頼者が困り果てた施工者からの「インスペクションフィーは当社で負担します」との申し出をそのまま受け入れると、我々インスペクターには大きなリスクがあります。



建て主の期待通り?ある程度の不具合事象が出て来れば、その報告で構わないのですが、仮に何も不具合事象が無かった場合、これは施工者にとっては望むところ、本来は施主にとっても良い事のはずですが、施主は「きっと、何か手抜きがあるはずだ。それを発見するのがインスペクターなのだから、発見できないのはおかしい」更には「確かに、インスペクターの紹介は施工者に頼んだが、インスペクターは施工者から報酬を得ているのだから、施工者の有利になる報告をしているに違いない」とあらぬ嫌疑をかけられたりもします。こうなると、完全に処置無し。巻き添え事故の典型です。

また、調査結果に施主若しくは施工者のどちらかが(ほとんどは施主の場合が多い)納得しない場合、その落としどころの仲介役を依頼されたりもするでしょう。これは、報酬を得て仲裁・交渉の仲立ちをするという意味では、弁護士法のいわゆる非弁行為に抵触する可能性もありますし、更には典型的な利益相反にもなりかねません。

我々はインスペクションするにあたり「依頼主」に対して事実を情報として直接伝え、依頼主の最大利益を追求するという立場ですが、その依頼主は誰か?と考えてみた時、報酬視点で捉えると施工者になり、利益(良い建物を得られるという意味で)視点で捉えると施主になります。インスペクションを施工者から報酬を得て行うという行為は、立ち位置によって様々なリスクを内包しているが故「そもそも受託しない」というインスペクターもいらっしゃるようで、それはそれで素晴らしい見識です。

が、悩みを抱える一般エンドユーザーを一人でも少なくしたい、良いコンディションの建物を広く社会に流通させたいという社会的使命があるのも事実で、あえてリスクテイクし受注するという選択をされるインスペクターもいらっしゃいます。これも高い見識で当然責めを負うような行為ではありません。

結局、抛り所となるのはインスペクターが持つべき倫理観であり、これは何かの形で明文化し規定出来る

インスペクターが建築士の場合、建築士法上の判断が更に複雑になります。施工者側は、設計者・監理者・施工者のいわゆる設計施工として受注しているケースが多く、確認申請上の監理者は施工者と同一。本来は監理者である者が施工上のミスなりについて施工者に注意を与え、施主に報告するという建付けで、インスペクターが関与しなくても利益相反の懸念が大いなのですが、基準法上は全く権限の無いインスペクターが、報酬を得て監理者権限を行使しかねないという何とも面倒な事態に陥ります。

つまり、ここでは、不具合があろうとも、インスペクターが直接、施工者若しくは監理者に対して「指示」は出来ない事、このスキームで対応しようとする、インスペクターは不具合事象をまずは施主に報告し、施主から直接に施工者に対し工事契約の範囲で指示するという形が不具合事象の是正をするにあたり、最もスッキリする訳です。

ものでもなければ、仮に規定化したところで、実効性は個人に委ねるしかありません。

ここで、某社が使っている、依頼主が施工者である時(インスペクションフィー負担が施工者である場合)に、施工者・建て主・インスペクター間で取り交わす覚書を参考に添付します。

そもそもは「覚書」としていたそうですが、関係各位に受け入れやすいよう「重要事項説明」とし、インスペクション開始前に必ず、相対面談で読み合わせを行っているそうです。

これを参考に、皆さんがそれぞれのお考えの中でカスタマイズしお使いになられてみては如何でしょうか?インスペクションの一つの形としてご紹介し、本稿を終えます。

参考例示

※本書式はJSHIが公式に展開するものではありません。

重要事項説明書

建て主様 及び 設計・監理・施工者 各位
(以下、建て主様をご依頼者と呼称します)

インスペクター氏名 ○○○○

弊社のインスペクションですが、あくまでも「目視」「非破壊」で行う事、ご依頼者の方とは建築士法上の設計・監理のご契約を頂いていない事等により、その検査内容及び契約上の指示権限・義務・責任の範囲に限界があります。これから工事中の現場においてインスペクションを行うにあたり、関係者に以下重要事項としてご説明し、ご理解いただいたものとして業務を行わせていただきます。

- ・調査日程は原則として施工者様からの申告期日に行います。工事の進捗程度によっては、目視確認できない場合もありますが、目視確認できなかった場合、その責を弊社は負いません。
- ・調査結果は直接、建て主様にご報告します。工事中の不具合発生リスクを減少させる情報を提供しますが、それは瑕疵がないことを保証し、全てのリスクをなくすものではありません。季節や時間によりコンディションは変化するほか、確認できない不具合等が隠れている可能性があります。また、瑕疵責任は、建築関連法令上、設計・監理・施工の各担当者様となります。
- ・診断はあくまでも到達可能な地点から、目視で確認できる範囲内(建材・家具等移動しない状態)で不具合事象や機能不全を診るものであり、物件に関する資産価値の評価を行ったり、各種法律等との適合性や職人の技量を診るものではありません。なお、傷や汚れ等主観の伴う事項についてはチェック項目に含まれておりません。また、設計・施工時に行われた協議内容が、現場にて反映できているかの確認も出来ません。
- ・シロアリ・カビについては、非破壊による目視調査で、生息や被害が直接確認できた場合には、その旨お知らせしていますが、隠ぺいされている箇所、また駆除の経歴等については調査の対象外です。調査をおこなったからといって、今後、発生しない事をお約束するものではありません。詳しく調査が必要な場合には専門業者へ依頼をお願いします。
- ・住設機器や冷暖房機器の取り付け状況等は、ご依頼者様にご確認をお願いしております。また、ブレーカーなどを操作し受電したり、止水栓を開栓し通水したりも行いません。それらはご依頼者様か工事関係者に操作をお願いしています。
- ・弊社では不具合・劣化について、発見の有無にかかわらず修繕や交換の責任は負いませんが、インスペクション行為に伴い弊社に過失がある場合のみ、ご依頼者様からお預かりした料金の範囲において賠償責任に応じます。ただし、診断後に不具合・劣化を発見した際、すみやかに弊社あてにその事実を通知し、修復に急を要する場合を除いて、当該不具合・劣化を発見当時の現状のままの状態、弊社に立ち会い・確認させる機会を与えることを条件とします。
- ・報告書は依頼者様専用のものでご依頼者様以外の複製は不可です。弊社から利害関係者等にお渡しすることはありませんが、ご依頼者様から申し出がある場合にはその限りではありません。但しそのことから弊社に不利益が生じた場合は、ご依頼者様の責に帰することとします。
- ・ご依頼者様と弊社以外の関係各位の間において、トラブル・係争が発生した場合でも、弊社はその話し合いにおける立会、仲裁などは行いません(弁護士法72条非弁行為に抵触する可能性あるため)。また、補修工事の施工法、内容の提案なども行いません(設計・監理契約を両者とも締結していないため)。求めに応じて、工事内容についてアドバイスは行いますが、結果責任は負いません。
- ・工事現場内の労務安全基準は施工者による規定に従いますが、フルハーネスを必要とする足場などについては検査を行いません。

以上、熟読の上承知しました。

年 月 日

(ご依頼者様記名) □□□

(設計・監理・施工 各担当者様 記名) □□□

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、お客様に分かりやす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。

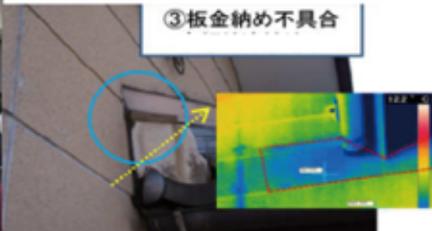
(研修風景)



(赤外線画像例)

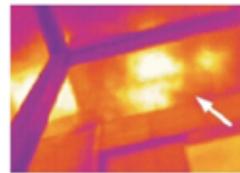
板金納め不具合箇所付近の壁内への水滞留状況赤外線画像

③板金納め不具合



(赤外線画像例:断熱)

天井断熱材不均衡な施工箇所:外気の暖気で高温(夏)



(インスペクション活用例)



■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		
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、TERSホームページからのお申込み	財団法人職業技能振興会ホームページ http://www.fos-jpn.org/

項目
赤外線建物診断とは、
赤外線サーモグラフィを使用した赤外線診断手法
赤外線サーモグラフィを使用した赤外線建物診断実務
赤外線診断の実務事例:雨漏り診断、浮き・剥離診断
赤外線サーモグラフィ操作
画像解析・診断手法・事例
赤外線診断の進め方と注意点
試験対策

※試験合格者は認定登録料として別途3,000円を要します。
※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円が必要になります。

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

□■お問合先■□ **TERS** 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.thers.or.jp>

【広告ページ】

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
独立化桎梁
薪板
小径部材質通部
ルーフバルコニー
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
ステアール
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
オーバーフロー管
鞆掛けシート
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
棟包み
土台水切り
ねこ土台(基礎用パッキン)
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防ぐか

木造住宅の外壁に発生する不具合
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」に関す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践例

資料Ⅱ 住宅の外壁の不具合事例

- ・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(屋根断熱の透気層)
- 事例5 結露(天井断熱野地板裏面)
- 事例6 強風による損壊(金属板葺き屋根)
- 事例7 強風による損壊(瓦葺き屋根)
- 事例8 虫害(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(銅板谷板)
- 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 汚染(窯業系サイディング)
- 事例10 凍害(窯業系サイディング-一部)
- 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)

資料Ⅲ 換気・通気部材

- ・性能・仕様
- 性能
- 仕様

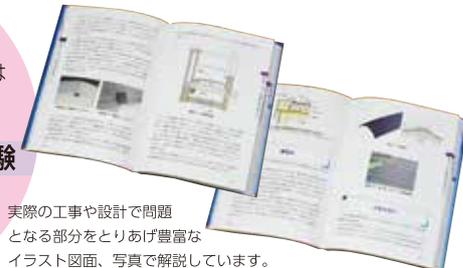
●コラム 通気と換気、工法と構造、孔と口、吸気と給気

- 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

日本で初めてのビルディングエンベロップの教科書
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、出版となったものが本書「**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】

/ はじめまして、 /

ベリーベスト法律事務所 と申します

この度、日本ホームインスペクターズ協会の賛助会員へ加入させていただきました。
 会員の皆様とお客様のお役に立てるよう鋭意努めて参りますので、
 法律に関するお困り事がございましたらお気軽にご相談下さいませ！



全国対応可能 | **60拠点以上**

所属弁護士 | **390名以上**

ワンストップ対応 | グループ内に税理士・社労士・弁理士などの専門家が在籍

専門チームが対応 | 専門チームに蓄積された豊富な実績とノウハウで、高度な
 法務サービスの提供が可能

※令和4年12月8日現在

建築トラブルはベリーベスト法律事務所の**建築訴訟専門チーム**にご相談下さい

建築訴訟専門チームの**弁護士**と**一級建築士**が連携して対応いたします。

初回
相談

60分無料

フリーダイヤル



0120-473-009

ベリーベスト法律事務所の**顧問弁護士契約**

月額**3,980円**(税込)よりお客様のニーズにあわせた契約プランを
 取り揃えております。お気軽にお問い合わせください。

初回
相談

30分無料

フリーダイヤル



0120-31-7013

お問合せいただいた際、会報誌をご覧いただいた旨お伝えください。

ベリーベスト法律事務所

〒106-0032 東京都港区六本木一丁目8番7号MFPR六本木麻布台ビル11階
 ベリーベスト弁護士法人(第一東京弁護士会所属)



事務局だより

事務局より

新年あけましておめでとうございます。今年も皆様にとってよい年となりますようお祈り申し上げます。新年号の会報誌をお届けいたしますので、ぜひお役立てください！

編集後記

今回の特集「ツールマニアックス」いかがでしたでしょうか？定番道具もありますが、ベテランインスペクターならではのこだわりも参考になりますね。取材も大変楽しいものとなりました。道具は一人ひとりの個性やこだわりが反映されます。ぜひ、皆さんの道具自慢、蘊蓄を事務局までお寄せください。コラム形式でご紹介していきたいと思えます。

JSHIクラックスケール 販売開始

事務局で企画、制作したクラックスケールが完成しました。

透明塩ビ板を使い、軽くて視認しやすいスケールを目指しました。

ポケットに一枚。本格的な使用はもちろん、予備としても重宝しますよ。



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.26

2023年1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)は著作権法上の例外を除いて禁じられています。