



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

2023
JULY

VOL.28

HOME

INSPECTORS

ホームインスペクターズジャパン

JAPAN



巻頭特集

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

連載

WiSPのお部屋 (女子部の部屋 改題)
No.4 松本 夢さんの巻

ツールマニアックス 第2回

インスペクターのための
マーケティング講座 第7回

01

巻頭特集

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

06

連載 JSHI WiSP部会 リレーコラム

WiSPの部屋 No.4 松本 夢さんの巻

08

連載 インスペクターのためのマーケティング講座 第7回

「ホームインスペクターのブランディング2」

10

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2回

14

総会速報

18

協会本部より・事務局だより

法人賛助会員PR

07

株式会社イング

12

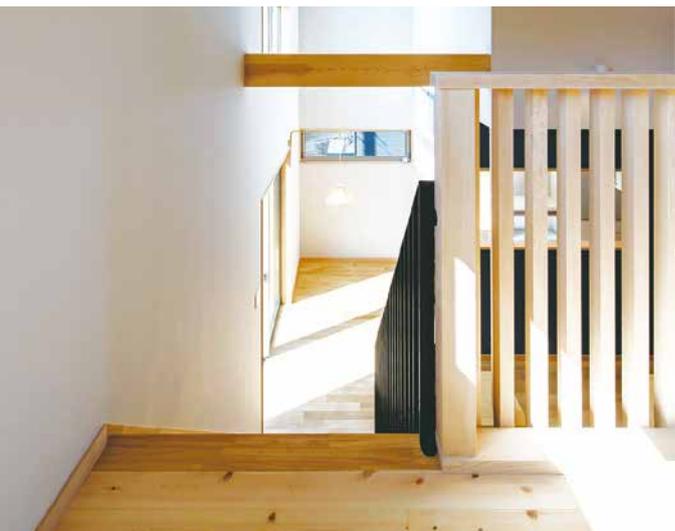
ベリーベスト法律事務所

15

一般社団法人 住まいの屋根換気壁通気研究会

16

一般社団法人 街と暮らし環境再生機構



今月の表紙

北庭の家

[設計:コクーン設計舎]

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!?

国交省においては、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】

「改正宅地建物取引業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

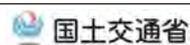
「ホームインスペクション」を商標登録などせずに、皆さんに広く使って頂いた訳で、その点で協会の目論見は成功しましたが、国がこれもまた、広く一般に普及させるために、今まであえて「協会の言うインスペクション」と「制度としてのインスペクション」を混用していた感否めません。

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「改正宅地建物取引業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。

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



→ 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に通貫的に統合し、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。

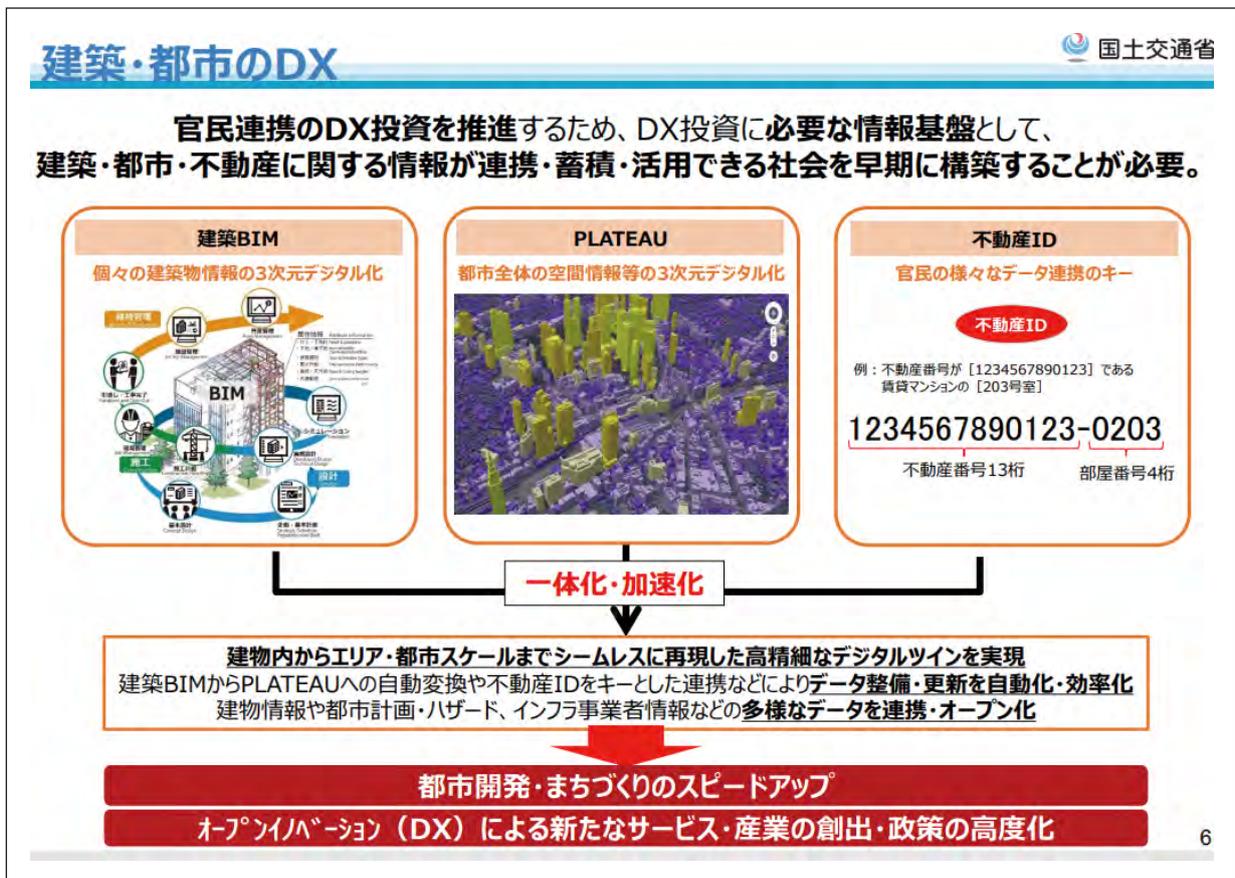
イメージとしては、リアル日本の都市・インフラ・建物とは別に、バーチャル世界として瓜二つのデジタル

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/>



[資料2] 国土交通省 資料より

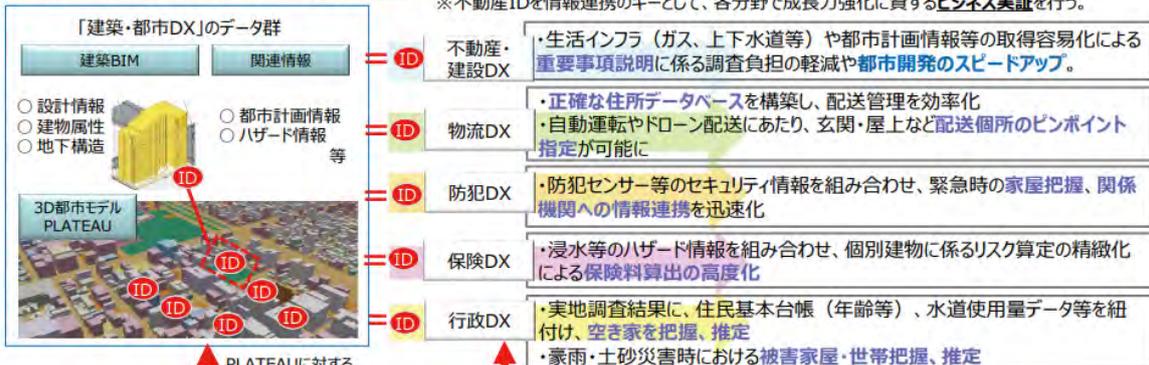
「不動産ID」をキーとした官民データ連携による成長力の強化

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。

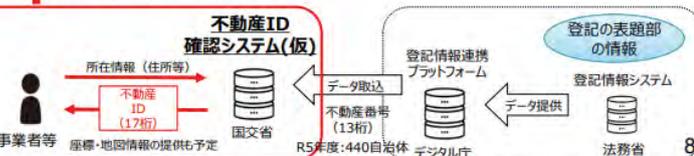
「建築・都市DX」と官民データの連携

※官民協議会（プラットフォーム）を設置し、幅広い分野で連携促進を図る。
 ※不動産IDを情報連携のキーとして、各分野で成長力強化に資するビジネス実証を行う。



不動産IDの付番支援

- 官民の幅広い主体の共通コードとして普及するため、デジタル庁・法務省と連携。
- 「登記情報連携プラットフォーム」と連動した、不動産IDの取得・確認手法の実用化に向けた技術実証を実施。



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

不動産取引（物件調査負担の軽減）

- 物件調査には、多岐にわたる情報収集が必要で、それぞれのサイトや窓口への訪問を要し、多大な手間・時間を要する。
- ⇒ 不動産IDを用いたピンポイント・横断検索により、自治体等がオープン化した生活インフラ（ガス、下水道）や都市計画情報等の取得を容易化



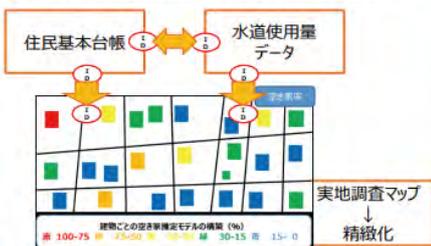
物流（自動配送による物流効率化）

- 高齢化等による買い物難民が発生する一方で、ドライバー不足で配送網の維持が困難に
- ⇒ 地図上で不動産IDにより出発・中継・到着地点を指定し、自動運転車やドローンなどによる荷物配送等を実現



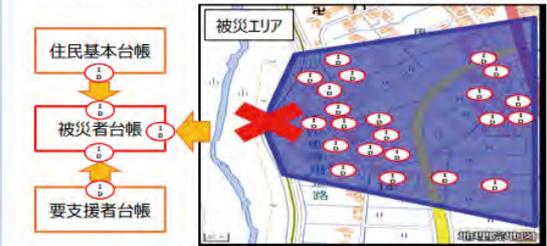
空き家（空き家の把握・推計の迅速化・精緻化）

- 主に建物の外観を調べる実地調査だけでは、空き家の判定精度に限界がある。
- ⇒ 不動産IDにより、実地調査に、住民基本台帳や水道利用データ等を重ね、空き家の把握・推定を迅速化・精緻化



防災（被災者台帳の迅速な整備）

- 被災者台帳の整備には、住民基本台帳など各種台帳データと被災エリア情報の統合が必要
- ⇒ 不動産IDを通じて情報連携をすることで、被災情報と台帳間の情報連携が迅速化し、被災者支援が迅速化



[資料3] 国土交通省 資料より



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・外部環境の大きう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います。



WiSP部会
松本 夢

WiSP部の部屋

(女子部の部屋 改題)

「女子部会」改め、「WiSP部会」の松本です。
WiSPとは？

- ・賢く (Wise=ワイズ)
- ・インスペクター (inspector=インスペクター)
- ・洗練された上品で優雅な (Sophisticated=ソフィスティケイティッド)
- ・前向き、積極的に (Positive=ポジティブ)

「賢い(女性)インスペクター・前向きに積極的かつ上品で優雅に」という意味を込めて、部会の呼称をメンバーで意見を出し合い検討しました。

さて、先日、私はJSHI主催の「鎌倉の実地研修」に参加してきました。私は、まだインスペクターの若葉マークなので、このような機会があると知り、すぐに申し込みました。



今回の研修の場は、鎌倉にある中古の戸建。築年数が経っていて、図面等の情報がない状況の設定です。参加した研修は大変実務的で、「神奈川にある実家のインスペクションをお願いしたのですが、どうすれば宜しいですか？」と、インスペクションに関するメールの問い合わせからスタート。まさかのスタートだったので頭をフル回転で対応していきました。

午前の部は講師による実際のインスペクション実務を見学。昼食休憩を挟み、午後の部で実際にインスペクションを体験しました。

実務講習を受けて、実際にインスペクションを経験したのですが、百聞は一見に如かず。道具を使用している調査はなかなか大変でした。不具合の状況を記録しながら一連の流れが、手際が悪く時間もかかり、報告書を作成するのも必死でした…。

講師の清水様より、事前に調査を効率的に行うヒントを教えてくださいました。「建物に何が起きている可能性があるのか、形状を頼りに仮説を立ててみる」というアドバイスを受けたのですが、その言葉は、研修を進めるにつれ、ということなのかを実感でき、理解も大変深まりました。中でも私が一番楽しかったのは床下の診断です。人生で初めて床下に潜入した事です。床下は、普段の生活ではほとんど目にする機会はありませんが、建物にとって悪い影響を与える欠陥や劣化、不具合などが潜んでいる可能性が高い場所となります。建物のコンディションを確認するうえで、必ずチェックしておきたい場所のひとつだと改めて感じました。

今回、実務的なことをはじめ、ホームインスペクターとしての大事なマインドも学ばせていただきました。私のように実務に不安のある方は是非、参加されることをお勧めします！

最後に、自分に向けても残しておきたい“研修で学んだ言葉”で終わりにしたいと思います。「私たちは、JSHI公認のホームインスペクターであるということ。お客様はインスペクターを頼りに依頼をしています。」

こんな素敵な言葉をたくさん聞くことができ、魅力的な方々が在籍している協会に入会して本当に良かったです。これからはもっと自信を持って診断をしていきます。

NEXT ▶▶▶ No.5
野々田 桂さん

短期～長期のインスペクションに!!

住宅診断等点検機材

ING

安全

効率

マルチ点検カメラ

2階建て戸建、集合住宅などの各所(屋根、雨樋、板金、外壁、目地、軒天等)の点検に対応が可能です。



※豊富なオプションもご用意しております。ご使用の際は、別途Wi-fi機能付きのデジタルカメラ及び操作端末(iPadまたはスマートフォン)が必要となります。

マルチ点検カメラ用リモート運台

新発売 無線チルト雲台

2段階
スピード調整

軽くて
コンパクト

無線で
スッキリ!

操作棒 + 無線チルト運台

点検作業を より円滑に!!

運台用リモコン(テスト電池付き)



運台本体
(充電用ケーブル付き)



無線運台のリモコンをポールに
装着して操作が可能!!

付属
収納ケース



カメラも含めて専用のケースに
まとめて収納し持ち運びに便利です

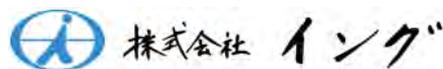
付属
リモコンホルダー



- ・誰でも簡単に設置・操作・鮮明な画質で記録出来ます。
- ・非常に軽量で持ち運びにとっても便利です。
- ・無線チルト運台は、マルチ点検カメラ用のオプションとなります。(単体での販売はできません)

【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

【広告ページ】

ブランドは戦略的に作りましょう

サービス業の価値は、お客様の心の中に積み立てられます。そのサービスを使ったことのあるお客様の心に芽生える「良いイメージ」を増大しながら（つまりは満足していただく）、まだ使ったことのないお客様にもその価値を伝える事がブランドの役割となります。では、ブランド構築の手順を考えてみましょう。

まずは、自社（または自社のサービス）はどのようなものかを整理することから始めます。「自分でやっているものでそれは分かっている」と言いたくなりますが、ここは人に説明できるまで研ぎ澄ませましょう。当講座の第一回（Vol.22掲載）、「ホームインスペクターのSTPを構築しよう」を参考にしてみてください。まず、自社の基本的な理念や提供する価値、事業領域を確認し、お客様はどのような人たちなのかを明確にしましょう。つまり、ブランディングをするときは全体をしっかりと把握しながら戦略的に行うことが大切なのです。

ブランドはPDCAで育てましょう

ブランドは作って終わりではありません。ブランドの価値は、誰もが外見で判断できる部分にあるのではなく、実際に体験した人や、体験したいと思っている人の心の中で育てられるものです。ブランディングとは長期間にわたって育てていくことにこそ本質があるのです。このため、お客様に自社のブランドを提示するプロモーションと、お仕事が終わった後、お客様の中でブランドイメージが棄損していないか、良い方向に変わっているかを常に確認することが必要です。

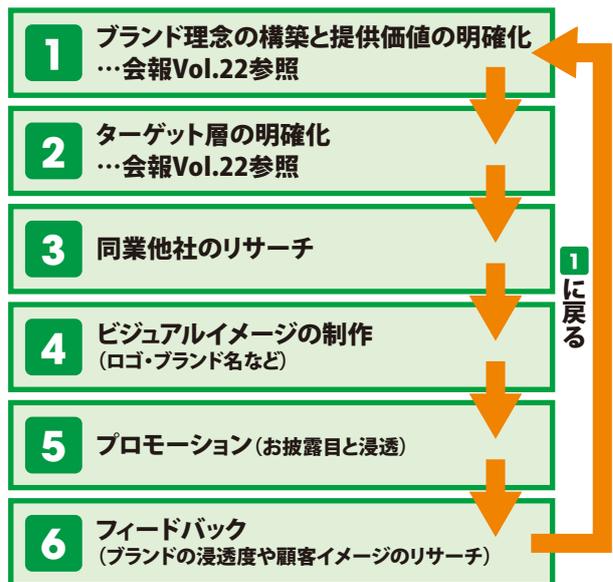
このように、ブランディングとは戦略的にブランドを構築して、その効果を検証しながら進めていく一種のPDCAサイクルなのです。これらの事から、インスペクターによるブランド構築の手順は以下ようになります。

さて、ホームインスペクション業界にも優れたブランディングをされている会社が多々あります。会員同士の交流の場などで他社の考え方やお客様への影響について聞いてみるのも良いでしょう。会報のバックナンバーにも良い例が載っていますよ。今号の巻頭特集でインスペクションの呼称について国が整理に乗り出すという情報がありました。ホームインスペクションの在り方が国レベルで位置付けられることで、皆様のブランディングにも良い風が吹いてくるのではないのでしょうか？

このようにして自社の立ち位置が決まったら、次に同業他社のブランディングについて調べてみてください。参考になる部分は取り入れても良いですし、逆に自社ならではの部分を追加するのも良いでしょう。会報26号掲載のブランドの効用…差別化と同質化も参考にしてみてください。

次にいよいよ自社ブランドのイメージを「見える化」する作業に入ります。ブランド名称やブランドロゴのデザインを行います。できれば広告代理店やデザイン事務所などの協力を得るのが良いでしょう。その場合大切なのは、これまで考えて来た自社の価値やターゲットについてクリエイターと共有し、彼らに理解させることです。また、ロゴの使い方についてのルールを策定してもらう事も忘れないでください。

インスペクターによるブランド構築の手順



最後に、先ほどブランドはお客様の心の中で育てられると書きました。「ブランドは(お客様にとっての)良いイメージの集合体である」ことは忘れないでください。お客様はご自身の利益になること以外の情報は受け取りたくありません。他社の誹謗中傷、批判や、一方的な価値観の押しつけは結果として自社のブランドを棄損することに繋がります。自社の魅力(USP:会報Vol.23参照)を打ち出してお客様に共感していただくこと、そしてその共感を長く続けていただくことがブランディングの王道なのです。

連載

ツールマニアックス

TOOL MANIAX

第2回



インスペクターの道具について語ろう!



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くツールマニアックス。第2回は道具を語らせるならこの人! と様々な方からお聞きしている中部エリア部会、加藤大輔部会長からお話をお聞きしました。

リフォームやリノベーションの設計・施工、現場調査を20年にわたって行ってきた加藤さん。ホームインスペクターとしても第2回試験合格組の古参です。ものすごくこだわった高価な機器などが飛び出してくると思ったのですが…



中部エリア部会長
加藤大輔 氏

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

🔧 ベーシックなものが面白い

編集部 加藤さんは道具へのこだわりがすごいとお聞きしているのですが、今回はどのようなものをご紹介いただけますか?

加藤氏 今回、特にこれにこだわってという機材よりは、もっとベーシックな道具に着目してみました。紆余曲折を経てこれに至ったというモノがあるんですよ。

編集部 それは何ですか

加藤氏 この子です。指差し棒ですね。



編集部一同驚きの目に

加藤氏 以前は劣化事象を認められる部分を撮影して、後から画像加工で矢印を追加したりしていたんですよ。ご承知のように僕たちは何百枚も写真を撮って、何十枚も報告書に掲載するわけです。そうすると画像加工の時間も馬鹿になりません。そこで、撮影時に矢印に変わるものを映しこんでしまおうと考えたのです。

編集部 なるほど! 目からウロコですね!

加藤氏 ですから、僕にとってはあくまでも省力化のツールなんです。

編集部 この指差し棒ってどこで手に入れるのですか? 指が付いていますし。

加藤氏 普通にホームセンターやアマゾンなどでも見かけますよ。売り場でこの指付きを初めて見た時に一目ぼれしました。DOGYUという打診棒やパールなどを出しているメーカーさんの商品です。

🔧 道具は使い方が出ます

加藤氏 で、実は使い方にちょっとしたコツがあるんです。近くのものそのまま指して撮れば良いのですが、劣化箇所が高いところにあるとしますよね、そういう時に遠くを指して撮影しても写真にすると指の部分が小さすぎて結構わかりにくいのです。そこで、指の部分を手前に持ってきて劣化箇所を指すなど、撮り方も工夫しています。



編集部 遠近法を巧みに使うんですね。これはスゴイ!

加藤氏 実地研修などでは、受講者の皆さんにお勧めしているテクニックです。

編集部 そういえば、先ほどこの棒の事を「この子」って言っていましたよね。

加藤氏 僕は単独で仕事することが多いので、まさに道具は相棒なんです。仕事に故障しても困るので、メンテナンスには気を使います。この子は3本目なんです。伸縮を繰り返すので伸び縮みさせる部分が結構ダメになるんですよ。多分そんなに頻りに使うように作られていないのかな。あと、お客様に現場で説明するときにも重宝していますよ。

🔧 道具のトラブルは命取り

加藤氏 先ほど、機材のトラブルの話がありましたが、例えばハンドライトですね。調査中に電池が切れるとイヤですよ。僕も最初の頃は便利だと思って充電式のライトを使っていました。

ところが、充電式は使っている途中で容量が低下するとどうしようもないわけです。充電不良の場合もありますし。そこで、乾電池式を使うようになりました。カメラなどの製品もそうですね。できる限り乾電池が使えるものにしていきました。

編集部 乾電池だと切れてもその辺で買えますものね。

加藤氏 はい、もちろん予備も携帯しますし。ところが最近リチウム電池の性能が上がってきたわけです。大容量で電池の「持ち」が良く、能力も高くなってきました。そこで最近、また充電式のリチウム電池を使う道具に切り替えているところなんです。リチウム電池だと1回の充電で丸1日持ちますし、かなり明るいからです。

編集部 確かニッカド(ニッケルカドミウム)電池の時って、300回くらいしか再充電できませんでしたよね。

加藤氏 はい。その辺も改良されていますし、昔は容量が半端に残っているときの追充電も良くないという話がありましたよね。リチウムならその心配もありません。あと、価格も安くなってきました。あと、充電式と乾電池のどちらでも使える機器もあります。ただ、充電器の種類が増えてしまい、最近はその周りのコンセントが足りなくなってきました…先日コンセントを増設しました。

🔧 ちょっと特殊な道具も見せてもらいました

加藤氏 協会としては屋根に乗らないという方針ですが、依頼者としては屋根の状態を知りたいと思うので、僕は基本料金に入れていきます。その時に使うのがこの高所撮影用のロッドですね。

編集部 なるほど、会報にも広告が載っているING様の「たかみ君」みたいな道具ですね。これは先端にカメラが付いているのですか？

加藤氏 そうです。ワイヤレスカメラが付いています。手元で屋根の状態をモニターしながら、ワイヤレスでシャッターを切ります。ポールは7mの伸縮式で、カーボン製です。この高さで標準的な2階建て家屋はカバーできます。

編集部 あ、腰のところは応援団の旗みたいな仕組みですね。これ、結構つらくないですか？

加藤氏 結構大変ですよ。揺れますし。屋根に直接乗るのは危険を伴いますので、転落防止対策なども考えなくてはなりません。こちらの地域では瓦なので滑り、高所作業はリスクが高いです。

編集部 これって、加藤さんの魔改造なんですか？

加藤氏 Bi Rodというちゃんとした製品です。アマゾンなどで探せばありますよ。ただ、このワイヤレスカメラがカスタム製なんですけど、廃版機種でもう手に入らないんですよ。



編集部 充電式→乾電池→充電式と先祖返りしたんですね。このハンドライト自体もこだわりがありそうに見受けられるのですが…これはLEDですよね？

加藤氏 今はほとんどLEDですね。まず電球に比べて明るいんです。光の広がり具合などでLEDならではの性質はあります。光の直進性が高いんですね。あと、応用性が高い程度精度は低くなりますので、そこは悩みどころ。使うシチュエーションで仕様を決めることが大切です。インスペクション業務では200~300ルーメン程度のものが良いですね。これはどの位かな…370ルーメンですね。これももう5~6本目です。



編集部 あ、手に取ると結構小さいんですね。

加藤氏 筐体は固いので、落とさないように腰袋に止めていますが、モノによっては樹脂で覆われているものもあります。小屋裏など狭いところに入るので道具はコンパクトな方が良いでしょう。

これは2代目機種で、スベアとして初版の機種も持っています。とはいえ、今ではGo-Proなども使えますから大丈夫。スベアと言えば、僕は基本的に、道具は全てスベアを持って歩くようにしています。調査が滞るとお客様にもストレスが掛かりますから。

編集部 さすが、プロフェッショナルですね。このロッド、欲しい人多いと思いますよ。都市にいるとドローンはまだまだ使いづらいと思いますし。

加藤氏 確かに大きな規模の調査ではドローンが普及してきましたが、ホームインスペクションで行う調査ではまだまだこちらの方が現実的だと思いますね。気候状況で飛ばせないというリスクもありますから。

編集部 とても面白いお話をお聞かせいただきました。加藤さんの話ってとても哲学的ですよ。道具哲学。インスペクション初心者の皆さんに何かアドバイスはありますか？

加藤氏 とりあえずまずやってみる事ですね。ハンドライト一本でも良いので。あとは必要に応じて揃えていけば良いです。僕もホームセンターとか好きですから、工夫そのものが楽しい部分もあります。あと、作業着も変わってきましたよね。これからのサービスでもありますから、専門家として受け入れていただけるような装いも大切です。清潔感とか大切ですし、パツと見てインスペクターと思ってもらえるスタイルが目標ですね。若い人にも目指していただけるように、見てカッコよいことも大切だと思います。

編集部 カッコよいは正義！ということで、加藤さん、ありがとうございました。



ベリールベスト法律事務所
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.2



ホームインスペクターにとって 契約書は非常に重要！ 定めるべき事項・注意点

ホームインスペクターがホームインスペクション(既存住宅状況調査等を含む広義の建物状況調査を指すものとします。)を受託する際には、依頼者との間で委託契約書を締結します。

委託契約書の内容に不備があると、依頼者との間でトラブルが生じた際に思わぬ不利益を受けるおそれがあるので十分ご注意ください。

1.ホームインスペクションに関する宅地建物取引業法の改正

2018年4月1日以降施行されている、宅地建物取引業法では、建物状況調査に関する以下の規定が追加されています。ここでの建物状況調査は、既存住宅調査技術者による既存住宅調査を前提としています。

- ① 既存建物の売買・交換の媒介契約において、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を、依頼者に交付すべき書面(媒介契約書)に記載すべき旨(同法第34条の2第1項第4号)
- ② 重要事項説明書において、既存建物の建物状況調査の実施有無および実施結果の概要を記載すべき旨(同法第35条第1項第6号の2)

上記の規定の追加を受けて、既存住宅調査技術者による既存住宅調査へのニーズは、今後一層高まることが予想されます。

2.ホームインスペクションの契約書に定めるべき事項とトラブル対策

ホームインスペクションの実施に先立って依頼者と締結する委託契約書には主に以下の事項が定められています。既存住宅調査であれば、国交省のガイドラインに沿った内容になるでしょうが、既存住宅調査ではなくても、依頼者との関係性を明らかにし、後のトラブルを避けるためには契約書は重要です。

日本ホームインスペクターズ協会では、国交省のガイドラインに沿ったモデル契約書を提供しております。



- ・ 調査対象の住宅
- ・ 調査業務の内容
- ・ 業務報酬
- ・ 業務に従事する建築士
- ・ 受託者の中立性に関する情報

【広告ページ】

また、その契約で特別に定める事項があるようなときには、下記のとおり、特約事項・容認事項として記載することもあります。こうして特別に規定することにより、定型的な約款等に記載されている事項に優越する効力を持つこととなりますので、特約事項と容認事項は特に慎重に記載しなければなりません。

①特約事項

追加調査が必要となる場合の取り扱いなど、個別の事案に応じて注記すべき事項があれば記載します。

②容認事項

調査の対象から除外する事項や、受託者の免責事項などを記載します。



日本ホームインスペクターズ協会が提供しているモデル契約書をご利用される場合でも、特に業務の内容については、特約事項や容認事項を設けないときでも、どの範囲の業務を行い、どの範囲は行わないのか、できるだけ具体化することをお勧めします。

業務の内容の特定が不十分な場合、どこまでの業務を行えば十分なのか、どこは契約外なのか分からず紛争になったり、依頼者に対して十分な説明を尽くさなかったものとして、ホームインスペクターが過大な契約責任を負わされる可能性があります。

このような事態を防ぐためにも、ホームインスペクションの委託契約書を締結する際には、特約事項と容認事項を設けるなどして、業務の内容を明確化すべきです。

また当然ながら、契約トラブルの発生に備えて、その他の条項についても内容を正しく理解しておく必要があります。ホームインスペクションの委託契約書についてわからないことがあれば、弁護士への相談がおすすめです。

3.契約トラブルに備えるには顧問弁護士との契約を



契約トラブルのリスクに備えるためには、平時の段階から顧問弁護士と契約しておくのが安心です。ホームインスペクションの委託契約書に関する疑問点を質問できるほか、実際に締結する契約書のレビューや、契約トラブルに関する対応なども依頼できます。

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。お客さまのニーズに応じてサービス内容や料金を調整できますので、ホームインスペクターの方にも幅広くご利用いただけます。契約トラブルへの備えとして顧問弁護士をお探しの方は、ベリーベスト法律事務所へ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

広告

2023年度(第15期)

通常社員総会が開催されました



去る6月23日に仙台市、仙台メディアテークにて日本ホームインスペクターズ協会2023年度(第15期)通常社員総会が開催されました。議長に協会顧問の妹尾和江氏を選任し、会場参加32名、Zoom参加16名、議長に一括委任委任769名(欠席で議決権を行使した会員97名)で総会は成立、会員各位にお送りしました2議案と2023年度の事業計画案及び予算案が全て承認されました。



当日承認された2023年度事業計画のポイントをいくつかご紹介します。まずは、これまでエリア部会が無かった関東エリア部会の再立ち上げがあります。これに先立ち、アfrisペック一級建築士事務所(千葉市)の清水隆行さんが新たな関東エリア部会長として任命されました。

また、女性部会改め“WiSP”の立ち上げと、“WiSP”を中心としたSNS発信の充実が計画に盛り込まれました。女性チームによる発信は高い

反応率が確認されており、今後の発信が期待されます。研修、教育制度の拡充に関しては、エリア単位で実地研修を行うための新たな仕組み「Inspector bootcamp」の試行を始めます。このほか、検索システムをはじめとするWeb環境の改善や、この10余年で蓄積された膨大な画像データの利活用検討などが承認されました。詳しい項目はお手元の議案書をご確認ください。

総会の後には、長嶋修理事長による基調講演、住まいのリスク研究所所長 西山祐幸氏(元日本住宅保証検査機構専務取締役)による講演が行われました。理事長からは現在の資産バブル下における不動産市況について、西山氏からは住宅紛争の状況についてかなり突っ込んだリアルな報告をいただきました。参加された会員の皆様には大きな気づきと刺激になったことと思います。



前日にはエリア部会長会議も開催。熱い議論が繰り広げられました。

総会前日の22日には、仙台市内で全国のエリア部会長によるエリア部会長会議が開催されました。

今後3年間の中期的テーマを”This is the Home inspection”と定め、JSHIの現状について問題認識を共有しました。さらに、会員の皆様

から寄せられたアンケートの結果なども共有しながら、「診断上手」についての意見交換、さらには新たなエリア研修「Inspector bootcamp」の新設と、その仕組みについての意見交換がなされました。

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
けらば
棟
谷
下屋
トーマー
パラペット
すがる部
棟遣い部
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
独立化粧梁
番板
小径部材質通部
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
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
けらば水切り
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?

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」に変わるニュージ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 強風による振壊(金属板葺き屋根)
事例7 強風による振壊(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(サッシ上縁)
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部)
事例11 凍害(窯業系サイディングサイディング目地まわり)
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)

・木部の劣化
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・上階床)
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！

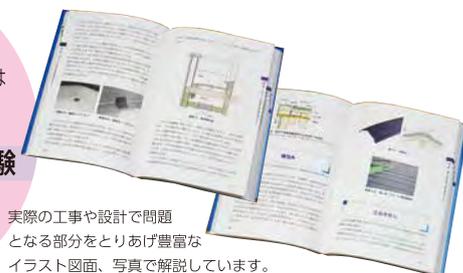
”細部の納まり””部材”などを詳細に、豊富なイラスト、写真、図面を加えて丁寧にわかりやすく編集、出版となったものが本書「**住まいの耐久性大百科事典Ⅱ**」です。

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

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30,240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。

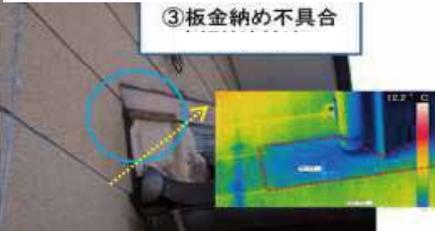
(研修風景)



(赤外線画像例)

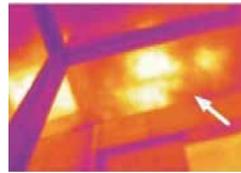
板金納め不具合箇所付近の壁内への水滞留状況赤外線画像

③板金納め不具合

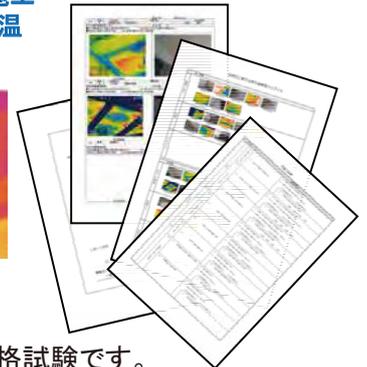


(赤外線画像例:断熱)

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	東京会場:2023年7月11日(火)	東京会場:2023年7月26日(水)
	東京会場:2023年9月5日(火)	東京会場:2023年9月20日(水)
	福岡会場:2023年9月13日(水)	福岡会場:2023年9月28日(木)
	札幌会場:2023年10月11日(水)	札幌会場:2023年10月26日(木)
	仙台会場:2023年10月24日(火)	仙台会場:2023年11月7日(火)
	大阪会場:2023年11月10日(金)	大阪会場:2023年11月24日(金)
	広島会場:2023年11月28日(火)	広島会場:2023年12月14日(木)
	東京会場:2023年12月5日(火)	東京会場:2023年12月19日(火)
	名古屋会場:2023年12月12日(火)	名古屋会場:2023年12月26日(火)
	研修時間	9:30~16:30
受講料・受験料	特別価格:28,050円(税込)	13,000円(非課税)
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。
 ※研修費用振込み後、お客様都合のキャンセルの場合は、費用の返金いたしません。
 ※研修受講者10名様以上から実施

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

※お申込み、受講料お振込み後受講票をお送りいたします。
 ※上記研修費用のお振込方法は、お申込み後請求書送付いたします。

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

※下記ご記入の上、FAX送付お願い致します。 お問合せは 044-201-7411 (社)TERS 担当:青木、中嶋 まで

●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	

※なお、個人情報保護法に基づき、本研修・資格試験において得た受講申込者の個人情報につきましては、本資格研修・資格試験の実施に関わる業務以外には、使用いたしません。

□■お問合せ先■□
 担当:青木、中嶋

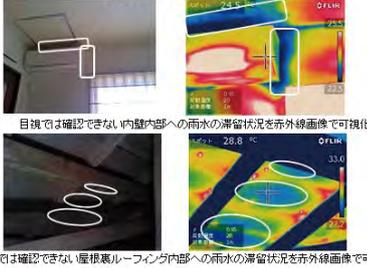
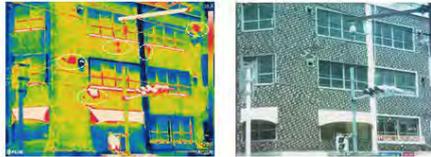
一般社団法人
TERS 街と暮らし環境再生機構
Town and living Environment Reproduction Society

〒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>

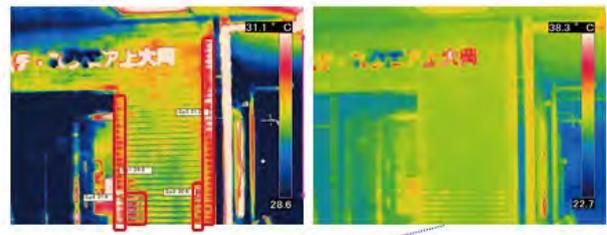
【広告ページ】

赤外線サーモグラフィの活用 赤外線建物診断への活用事例・活用法

■赤外線サーモグラフィを活用してこんなことができます。

<p>室内、屋根裏、外壁等の水分侵入状況 赤外線画像による可視化</p>  <p>目視では確認できない室内内部への雨水の滞留状況を赤外線画像で可視化</p> <p>目視では確認できない屋根裏ルーフィング内部への雨水の滞留状況を赤外線画像で可視化</p>	<p>断熱状態診断・気密性状態の可視化</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="566 380 790 593"> <p>断熱不良箇所</p>  <p>洋室断熱不良箇所：外気の冷気で低温（冬）</p> </div> <div data-bbox="798 380 989 593"> <p>断熱健全箇所</p>  <p>洋室断熱健全箇所</p> </div> </div> <p>天井断熱材不均等な施工箇所</p> <p>上記左の画像は、断熱不良箇所の赤外線画像です。冬等で室内より外気が冷たい場合には、断熱不良箇所が低温に、夏等で外気が室内より温かい場合は、不良箇所が高温になります。 上記右は、断熱材が適切に施工されている状態を赤外線画像で示しています。</p>	<p>外壁劣化診断：浮き部の可視化</p>  <p>白粉内の赤色の高温部はタイルの浮きによる高温化と推測されます。解析熱線者は、温度差や幅情報により浮きリスクが高い浮き部の判断も可能です。</p>
--	--	--

■赤外線サーモグラフィで建物診断を行うためには正しい知識が必要です。

<p>赤外線建物診断の注意点：基本必要事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ●どんな環境条件で撮影しなければならぬかご存知ですか？ …例えば、天候は晴れの時等、では、気温は？風速等は？ ●撮影時間帯によっては、劣化判別が不可なことご存知ですか？ …例えば、東面は午前中、では、他の壁面は？ ●診断種類（雨漏り外壁劣化）、対象物件種別（戸建住宅、マンション等により、どんな仕様のサーモグラフィが必要か？ …例えば、5階建て以上の外壁劣化診断には、解像度640×480以上等 ●劣化判別の際、どのような温度幅で判別するかご存知ですか？ ●劣化判別するときに誤診をしてしまうような、要因（ノイズ）については、知っていますか？ <p>赤外線に関する性質、熱に関する性質、壁面内の水分に関する熱作用、外壁浮き部の熱作用等知識がなければ赤外線サーモグラフィを活用した劣化診断はできません。</p>	<p>赤外線建物診断の注意点：解析</p> <p>同じ画像データでも温度幅を変えると、赤外線画像で、タイルの浮き部が判別できないこともある。</p>  <p>このような温度幅の赤外線画像で、定期報告制度の外壁診断でタイルの浮き等に問題がないと報告しているも診断実施企業も実在します。</p>
---	---

■赤外線建物診断を習得したい方向けの技術レベル別 研修種別

<p>簡易診断、建物状況調査（インスペクション）、営業提案等の赤外線建物診断の簡易基礎技術レベルを学びたい方は、</p>		<p>赤外線診断アドバイザー eラーニング講座受講</p>
<p>本格的な赤外線建物診断の基本知識、実務知識を学びたい方は、</p>		<p>赤外線建物診断技能師研修受講</p>
<p>赤外線建物診断の現場実務ノウハウを深く学びたい方は、</p>		<p>診断技術ステップアップ研修受講 ※赤外線建物診断技能師資格者対象</p>

□■お問合せ先■□
 担当：青木、中嶋

一般社団法人
TERS 街と暮らし環境再生機構
 Town and Living Environment Reproduction Society

〒210-0852 川崎市川崎区鋼管通4丁目5番3号
 Phone：044-201-7411 Fax：044-330-0332
 E-mail：info@ters.or.jp <http://www.ters.or.jp>



事務局だより

事務局より

今年の総会も無事開催でき、一安心しております。出欠のご連絡や総会開催の運営手伝いなど、皆様のご協力あって無事開催することができました。

今年も貴重なご意見をいただくことができましたので、以降の事務局運営に反映できるように努めていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

編集後記

今回は通常社員総会と重なったため、全国でご活躍するインスペクターの皆さんとの直接交流もあり、会報誌の取材／編集も楽しく進みました。巻頭特集でお伝えしましたように、インスペクションを取り巻く様々な仕組みや状況が日々変化しております。これからは皆様の活動に有益な情報を提供できるよう頑張っていきたいと思っております。



＝ 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.28
2023年7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。