



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

2024
JANUARY
VOL. 30

HOME INSPECTORS JAPAN

ホームインスペクターズジャパン

巻頭特集

**公民連携で未来を築く
インスペクションの社会的役割**

連載

**WiSPのお部屋 (女子部の部屋 改題)
No.6 宮島 奈美さんの巻**

ツールマニアックス 第4回

**インスペクターのための
マーケティング講座 第9回**

INDEX

01 協会理事長 年頭ご挨拶

02 巻頭特集
公民連携で未来を築く インспекションの社会的役割

08 連載 JSHI WiSP部会 リレーコラム
WiSPの部屋 No.6 宮島 奈美さんの巻

10 連載コラム ツールマニアックス
インспекターの道具について語ろう! 第4回

14 連載 インспекターのためのマーケティング講座 第9回
「自社を取り巻く環境を整理しよう」

18 協会本部より・事務局だより

法人賛助会員PR

06 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

12 ベリーベスト法律事務所

17 一般社団法人 住まいの屋根換気壁通気研究会





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

コロナ禍で急激に上昇した資材価格水準は落ち着きを見せていますが、今度は人手不足で人件費が上昇しており建築費は高止まりのまま。在宅勤務(リモートワーク)の普及による住まいの見直しで賑わいを見せた一戸建て市場はピークを打って落ち着き、マンション市場は「都心」「駅前・駅近」「大規模」「タワー」といったワードに代表される高価格物件を中心に販売好調です。ただし日本全体としては1990年バブル時の土地資産額が2,000兆円あったのに対し、現在はおよそ1000兆円と半減。この30年で不動産市場は「価格維持ないしは上昇」「だらだら下落」「無価値」といった三極化が進行しました。このトレンドは2050年頃、人口や世帯数減少のピークを打つあたりまで続くはずですが。

また世界各国ともに財政赤字が急拡大。08年リーマンショック前における日米欧の中央銀行の資産規模は400兆円程度でしたが、現在では2000兆円を超えています。それだけ市場にマネーがばらまかれ、通貨の価値が毀損してきたという事です。したがって先進各国は急激なインフレに見舞われ、日本においても利上げの議論がスタートしています。いずれにせよ現在の金融システムは持続可能ではありませんから、2008年リーマンショックや1990年バブル崩壊、あるいは1929年金融大恐慌のようなドラステックなイベントが待ち受けている可能性は高いと思います。

政治の世界も大荒れなのはご存じの通り。芸能事務所問題や宗教団体教祖の不在といった事態も含めて、何やら既存のピラミッド構造が崩壊している感があります。時代の大きな転換点に、どうやら私たちは立ち会っているようです。

こうした中、私たちの住宅業界では「建物を見極める目」がますます重要視されるはずですが、手厚い住宅ローン控除や、不動産取得税・固定資産税・印紙税などの優遇や、なんといっても歴史的な低金利も、いつまでも続くわけではありません。つまり今のように新築は売れる時代はやがて終わるという事です。そのとき、中古住宅をどのように扱うことができるのかでノウハウが、事業者の優劣を分けることとなるでしょう。

私たちは引き続き各自、スキルアップを図りながら、来るべき時代に備えておきましょう。不動産や住宅に限らず、社会問題・課題全般についてYouTubeにて個人的発信していますので是非ご覧ください。2024年も引き続き、よろしくお願いいたします。



長嶋 修 YouTubeチャンネル



！巻頭特集！

公民連携

で未来を築く

インスペクションの社会的役割とは

あけましておめでとうございます。

2024年初の巻頭特集は、PPP(Public Private Partnership／公民連携)の専門家、合同会社RRPの矢部智仁代表をお迎えし、栃木渡JSHI事務局長と共に住宅問題にまつわる官民連携のありかたと、その中でのホームインスペクションの役割についてお伺いしました。

聞き手

JSHI 事務局長 栃木 渡
有限会社トライアド 三原広聡

合同会社RRP
代表社員

矢部 智仁



東洋大学 大学院 公民連携専攻 客員教授。
リクルート住宅総研所長を退職後、建設・不動産業向経営コンサルタント企業役員を経て現職。合同会社RRPを通じて地域密着の建設・不動産業を元気に、業界・行政・地域をPPP的取組で繋ぎ地域を元気にする活動を行っている。



矢部智仁氏 note

<https://note.com/yabetomo32>

PPP/PFIとはなにか？

聞き手 まずは矢部さんのご専門であるPPPとPFIについて教えていただけますか？

矢部氏 PPPについて語るときは、政策も含めて「社会的な目的」があるというのが大前提になります。これまでは、そのような社会的な課題を解決する目的に必要な資源であるマンパワーや知見、資金といったものはどちらかというと役所に集中しがちでした。

ところが、ご存じのように今では福祉に掛かるお金も人も増えているし、作り続けてきたインフラを維持するためのコストもかかります。これらのリソース(人・ノウハウ・金)の問題として効率が求められるようになりましたが、お役所だけでは難しくなってきました。

そこで、民間の知恵や資金を使って「社会的な目的」を解決しようというのがPPPやPFIの方向性なんです。

聞き手 これまで行政がやってきたことに民間の力を

借りるという事ですね。

矢部氏 その契機が2002年に制定されたPFI法です。PFI (Private Finance Initiative)というのは、社会的な目的を達成するために官と民がお互いに持っている能力を持ち寄って達成しようという枠組みです。具体的には公共施設とインフラの整備や維持管理に民間の知恵とお金を使おうというのがPFIです。

聞き手 確かに、そのころから空港などの公共施設で民間の業者を入れる動きがありましたね。

矢部氏 そうですね。そして役所、民間のパワーバランスが変わってきたことによって、官民がお互いに持っている良いところを持ち寄って社会的な課題を解決しようという考え方がPPPなのです。

聞き手 なんか都合よく民が使われているような(笑)

矢部氏 確かにお役所目線の制度ではあります。

PPP

(Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

PFI

(Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

※国土交通省 総合政策局 「官民連携PPPハンドブック」より

PPP/公民連携で大切な二つの原則

矢部氏 公民連携では原則としてすごく大切なことが二つあります。ひとつはリスクとリターンの分配をきちんとやること。儲けが出た時に、どちらかが総取りでは信用できませんし、トラブルがあった時にお前の責任だと押し付け合っていたら仕組みが成り立ちません。そこで、はじめに「想定と異なった場合、人や費用や対応についてどのような対処をするか」を細かく決めておくわけです。儲けが出た場合の分配も、問題が起こった時の対応も細かく決めておく。

我々もよく契約書に記載しますよね。最後の

聞き手 方には、「これ以外の事は双方協議の上で解決する」とか入っていて。

矢部氏 そこをかなり細かく詰めていくんです。人の出し方、金の出し方から始まって、トラブル時の対応など諸々を予め決めておく。実際あいまいなものも多くて、この辺はお役所が苦手とするところでもありますね。そこでもう一つの原則が契約による統治となるんです。起きうる事態を細かく想定して契約書に明示することが大切です。

聞き手 日本では割と当事者同士の話し合いが重視されますよね。

矢部氏 まあ外国企業との契約書が分厚くなるというのは、互いのリスクとリターンについて相当細かく規定するからなんです。そもそも考え方の立ち位置や社会的な役割が違う人同士がタッグを組んで何か一つの目的を達しようなんていう時にはやっぱり約束が大事ですから。これもまた官が慣れていないことのひとつです。この国ではお役所が「俺の言った通りやれば間違いない」という時代が続いてきましたからね。

聞き手 PPPの仕組みを住宅や建築の枠組みで考えるとどうなりますか？

矢部氏 例えば「建築基準法上この場所はこういう使い方しかできません」といったルール作りは官の仕事で、民間では作れません。でも、利用用途の領域などで「ここをどう使うか」といった話は民間が得意ですね。民間が「こうすれば収益が上がるのに」と思っても官の側が「それはできません」と言ってしまうとそこで終わりです。でも、官の側から「こういうルールにすると何ができますか？」と働きかけて、民間が人とお金を用意して事業化するというのも広い意味でPPP/公民連携だと思うのです。

聞き手 なるほど、そのよう事例は実際にあるのでしょうか？

矢部氏 わが国ではまだ少ないですが、英国のリバプールの例はすごいですよ。もともと重厚長大産業を基盤とする港町でしたが、製鉄業がダメになり人がいなくなり空き家ばかりが増えてしまったわけです。そこで、政府が空き家を買取っていったんです。二束三文ではありましたが。

そしてそれを「1円住宅」としてほぼ無償でマーケットに出したんです。

聞き手 1円で買えるなら住んでもいいかな的な？

矢部氏 で、その時にいろいろ条件を付けたんですね。「最低5年は住む事」とか「人に貸してはいけない」とか。あと、「不具合は自分で直す事」といった条件を付けたんです。この時、20戸完売したんですよ。そうすると、そのブロックに人が戻って町として再生していく。こういった思い切ったルール変更は官でなくてはできません、良い悪いは別にして。でもそうすることで人も物も動いたわけです。

聞き手 この場合の社会的な問題意識というのは町の再生だったわけですね。この例では行政側からの働きかけですが、民間だけではこのようなドラスティックなことは難しいです。

矢部氏 おそらく、通常のマーケットに任せていたら何も変わらなかったんだと思います。だから行政が介入してちょっとマーケットを歪めてみますよと。こういうやり方ができるのは行政の特権だと思います。

聞き手 なるほど、そうやって行政が問題提起して仕組みを提案し、そこに民が民間ならではのノウハウで乗っかっていくわけですね。

矢部氏 そもそも社会的な共通の目標とか、社会的な共通な課題をどう作り上げていっていかってということ自体が官民の共同作業なわけですから。

PPP的な考え方とインスペクション

栃木氏 我々もインスペクターとして色々な案件で行政に呼ばれるのですが、切ないことに、行政が求めている事の多くは「壊しても良い物件かどうか」の判断なんです。また、民のほうでも空き家問題などに取り組んでいるNPOなどに呼ばれると、結局設備が何年持つのか明示しろとか、保証しろとかの話になりがちです。

そんな中で、空き家問題などは不動産業にたずさわっているインスペクターがまず自分でインスペクションを行って、付加価値の付け方を自ら考えるのもありだと思うのです。

矢部氏 先ほどにもあった重要な視点として、官と民がタッグを組めばPPPなのではなく、飽くまでも「社会的な目的を達成する」という前提が必要なわけです。つまり、「空き家を壊す事」に

何らかの社会的な目的があって、それが共有されていけば切ない作業にはならないと思うんです。まずそういった共通認識が官民の間にあるかが大切でなんです。いわば「何のために」やるかという共通認識ですね。

これは民間での仕事でも当てはまると思います。ある不動産の社長さんが「顧客から物件を買いたいと言われた場合、入手した時の望ましい状況からその後の使い方までわかる」と言うんですよ。インスペクションは客観的に事実を調査する仕事だと思いますが、そういった買主の目的や希望、つまり「何のために」をインスペクターと顧客が共有することで、その後どれだけ関与する余地があるのかを見極めていくといったあたりにヒントがあるんじゃないかと思うんです。

栃木氏 確かに不動産系のインスペクターはその辺を見据えて動いている気がします。どうも工学系のインスペクターは細かい数値などにこだわりすぎるのかも知れません。むしろ、そういった家のコンディションと、調査後にあるべき付加価値についてインスペクターも意識的になった方が良いのかも知れません。

矢部氏 差し出がましいですが、僕はインスペクションの客観性規定はもっと抑制的に捉えてもいいんじゃないかと思います。おそらく優秀なインスペクターは、事実はこちらですといった指摘とともに、依頼主の目的や気持ちに即したアドバイスも「私見」として行っていると思うんですよ。

聞き手 なかなかPPP的な話にはならず申し訳ないです。そういえば建築業界の方は一戸一戸が勝負ですが、不動産の方は面で捉えているところも

ありますよね。地域の問題なども自然と物件の評価基準に入ってきます。インスペクターと地域の魅力づくりには何の関係がないかという、そうではない気がします。

矢部氏 街づくりというと大仰に捉えられがちですが、やはり街というのは人が住んでいる場所の集合体なんです。人やモノやアクティビティの集合体が街になっていく。人やモノが行きかうために必要な空間として、一戸一戸の不動産や建物がどれだけ使いたいように使えるかが大切なのだと思います。よく「木を見て森を見ず」といいますね。インスペクションは一本一本の木を見る仕事ですが、その木が全体の山並みとしてどう見えていくのか、どう使えるのかまで想像しながらインスペクションをするというのは、ひとつのヒントかも知れません。

インスペクションからファシリティマネジメントへ //////////////

栃木氏 矢部さんの言うように、インスペクターも単純にファクトだけに焦点をあわせるのではなく、いわゆるファシリティマネジメントというか、建物のファシリティマネジメント、地域のファシリティマネジメントといったところに発想を拡げることによって自らの価値を高められるのではないかと思うのです。

もちろん第三者性の問題もあるので売りに影響するような利益相反的な行いはダメですが。インスペクションの知識を活用して何か事業を始めるとか、事業に生かすというのは悪い事ではありません。

矢部氏 その意味では、工学的な部分に固執する人は、ファシリティマネジメントの中でも「モノとしての側面」しか捉えていないのかもしれない。そもそもアメリカ人が意図するファシリティマネジメントという概念は、日本で言うアセットマネジメント(AM)とプロパティマネジメント(PM)とファシリティマネジメントが包含した概念なんです。アセット(資産)が生むプロパティ(収益)を最大化するためにマネジメントするわけです。彼らは建物のコンディションを使える状態にするという狭いファシリティマネジメントのみならず、建物に意味と価値を付けることに重きを

置いているのです。

戸建ての場合は一人のオーナーが一つのアセットを所有するわけですが、街は様々なアセットを持った個人や企業の集合体です。その中でも何を壊して、何と残すかということを決めなくてはならないし、その時には使える、使えない、直せば使える、ここは懸念点だ…といったファクトがないと(個人も行政も)アセットをマネジメントできません。

聞き手 矢部さんは以前WEBでの発信で「地域を元気にする取り組みは地代、地価に反映する」と仰っていましたが、まさに本来的なファシリティマネジメントの出番でもあるわけですね。

矢部氏 個々のファシリティマネジメントに寄与する事も大切ですし、社会的な目的のためにファクトを提示するという役割も大切です。そのあたりはインスペクターの皆さんが自らの方向性や仕事を選んでいけば良いのかなと。これからもインスペクションセクターの知見と技術が必要とされる場は広がっていくと思います。



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・侵入ルートの特特定」、「外壁浮き・剥離箇所の特特定」、「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**JSHI協会特別価格28,050円(税込)**にてご受講いただけます。

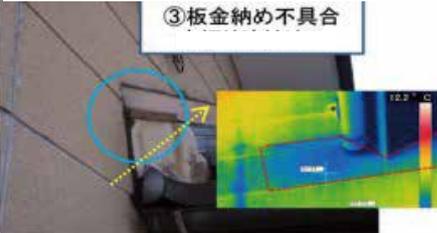
(研修風景)



(赤外線画像例)

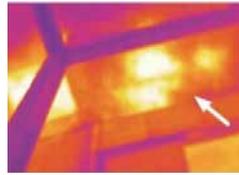
板金納め不具合箇所付近の壁内への水滞留状況赤外線画像

③板金納め不具合

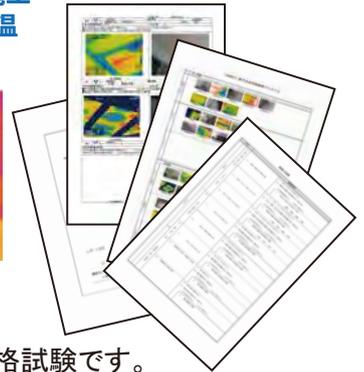


(赤外線画像例:断熱)

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: 2024年1月23日(火)	東京会場: 2024年2月7日(水)
	東京会場: 2024年3月5日(火)	東京会場: 2024年3月22日(金)
	大阪会場: 2024年3月13日(水)	大阪会場: 2024年3月29日(金)
	札幌会場: 2024年4月17日(水)	札幌会場: 2024年5月10日(金)
	仙台会場: 2024年5月8日(水)	仙台会場: 2024年5月21日(火)
	福岡会場: 2024年5月15日(水)	福岡会場: 2024年5月30日(木)
	沖縄会場: 2024年5月22日(水)	沖縄会場: 2024年6月7日(金)
	名古屋会場: 2024年6月4日(火)	名古屋会場: 2024年6月20日(木)
	東京会場: 2024年6月11日(火)	東京会場: 2024年6月26日(水)
	広島会場: 2024年6月25日(火)	広島会場: 2024年7月11日(木)
金沢会場: 2024年7月2日(火)	金沢会場: 2024年7月17日(水)	
大阪会場: 2024年7月10日(水)	大阪会場: 2024年7月25日(木)	
研修時間	9:30~16:30	9:30~11:30
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、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

※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。左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。

※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。

※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。

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。

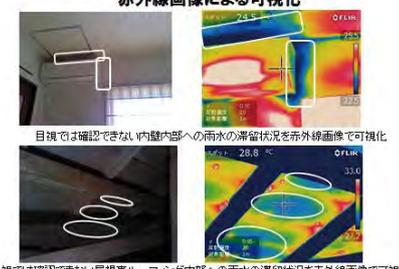
□■お問合せ先■□ **TERS** 一般社団法人 街と暮らし環境再生機構
 担当: 青木、中嶋 Lawt and living Environment Reproduction Society

〒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>

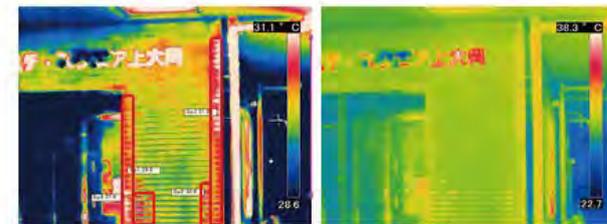
【広告ページ】

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内装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="566 369 798 593"> <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="798 369 981 593"> <p>断熱健全箇所</p>  <p>洋室断熱健全箇所</p> </div> </div> <p>天井断熱材不均質な施工箇所</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。</p> <p>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>白枠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。解析熟練者は、温度差や輪郭等により剥落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、6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
lawt 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.ters.or.jp>

WiSP部会
宮島 奈美

WiSP部の部屋

(女子部の部屋 改題)

明けましておめでとうございます。

昨年ようやく新型コロナウイルスが5類移行となって外出の制限が解除され、この年末年始は数年ぶりにリアルでの会合が増えて、楽しくも忙しく過ごされた方が多かったのではないのでしょうか。

さて、この度はご縁があって、コラムを執筆しておりますが、実は私、まだホームインスペクターとしての活動はできていない、車の運転でいえばペーパードライバーのような状況です。ただ、そういった境遇にある会員の方々が、実は想像以上に多いという話を耳にしました。

おそらく、私のような境遇にある方々が割と多くいらっしゃるのかな?という印象です。そこで、今回はこれまでの執筆者の方々のような、カッコいい内容ではなく、現状の悩みや、今後どうしていきたいか、といったことを書かせていただこうと思います。

事の発端は、勤務先の不動産会社でインスペクションの部署の担当者が退職することになり、その引継ぎでこういった仕事があるんだなと知ったのがきっかけでした。もちろん、宅建業法の改正で、建物状況調査(インスペクション)に関する説明が義務化されたのは知っていましたが、実際の業務に携わるまでは、その内容や必要性といった細かい内容までをあまり知らず、何か問題にぶち当たる度に、手探りで調べまくる日々…。

その流れで、建物状況調査とホームインスペクションは別物なんだ!ということに気づかされました。私は建築士資格が二級のため、「分譲マンションの建物状況調査を行うためには、一級を取得しないとならない」ということを知ったのは割と早い段階でしたが、業務上は中立性を保つという大原則から、自社の物件はそもそもインスペクションできないため、特に問題はありませんでした。

箔をつけるために既存建物状況調査技術者の資格は取ったものの、何かできるわけでもなく…。ただ、インスペクションの必要性や将来性を感じることは多く、もっと深く携われるようになりたい!と思うようになったところで、昨年ついにホームインスペクターの資格を取ることを決心。試験については、日々業務に携わっていることで培われた知識と、ちょうど一級建築士の学科試験の勉強をしていたのもあって、それほど苦労はなかったです。とはいえ、テストセンターで受験した時は、想像以上の難易度に泣きそうになりましたが(笑)。

その後無事合格して、そのまますぐに協会へ登録申請。ホームインスペクターと名乗ることができるようになりました。

ここまでは比較的順調でしたが、会員になったものの、いざホームインスペクターとして活動できるか?というと、そこは全く別物でした。

勤務先には、資格取得のことは伝えたものの、業務とは直接関係ないため、本業では何もできず。かといって、副業とか、辞めて独立するとか、そこまでの時間もお金もない。さらには、道具も経験もない。なかなか次の一步を踏み出すことができないまま、2人目のこどもの妊娠・出産があったのもあり、あっという間に1年が過ぎてしまいました。

そんな中、トークセッションのイベントとあわせて関東エリア部会と女性部会の会合があるというメールをみて、これは行くしかない!と直感し、そのまま参加ポチ。少しドキドキしながら会場に向かいましたが、受付でちょうどWiSPの皆さんとお話することで、緊張がほぐれ一安心。その後のトークセッションでは、ホームインスペクターとして最前線で活躍されている方々の熱いトークや、業界やエリアの垣根を超え、現状やこれから先の未来に向けた広い視野の話を拝聴することができました。

そのなかで一番印象に残ったのは、まだまだ日本では少ない女性のホームインスペクターに対する期待の大きさでした。いや、正確には性別関係なく、需要に対して、しっかりと対応できるホームインスペクターはまだまだ少ないということ、そのためにも、協会としても制度や教育を今後の課題としているし、せっかく試験に合格して、活動できる私たちも自ら立ち上がって進んでいく勇気が必要だということに気づかされました。

結局、今回このコラムを書くまですっかり保留にしていた、まだホームインスペクターとしては活躍できていないのですが(汗)、WiSPのメンバーとして、やれることから積極的に取り組んでいき、2024年こそは「私はホームインスペクターです!」と胸を張って名乗れるようになりたいと思います。

同じような悩みを持たれている会員の皆さま、ぜひ一緒に頑張っていきましょう!!

NEXT ▶▶▶ No.7

妹尾 和江さん

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

操作棒 + 無線チルト運台

2段階
スピード調整

軽くて
コンパクト

無線で
スッキリ!

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

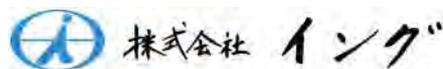
付属
リモコンホルダー



- ・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】

連載

ツールマニアックス

TOOL MANIAX

第4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と語っていただくツールマニアックス。

第4回はDX(デジタルトランスフォーメーション)で作業を効率化している東北エリア部会、八鍬宏明エリア部会長からお話をお聞きしました。



株式会社ヒロ・アーキテック
JSHI東北エリア部会長
八鍬宏明 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

🔧 インスペクション作業は二人一組で

編集部 前回の松田さんと同様、八鍬さんも工務店業務とホームインスペクションを両立されていらっしゃるんですね。

八鍬氏 いや、実はもう体力的に床下や小屋裏は大変で(笑) 基本的にインスペクション業務は息子である専務と二人で行うようになりました。

編集部 よくインスペクション業務は一人仕事とお聞きしますが、コスト的に大丈夫ですか？

八鍬氏 作業効率が高まるので却ってこちらの方が(コストパフォーマンスが)良いくらいです。基本的にインスペクター資格を持っているのは私なので、診断は私、狭所の写真撮影や写真整理を専務が行うという分業体制を敷いています。

🔧 インスペクション報告書の要はやっぱり写真！

八鍬氏 インスペクション業務は調査と報告で成り立っていますが、調査が終わってからの報告書の作成が一番重要なのがやっぱり写真だなと思ってます。写真の撮り方はもちろんなんですけども、その撮った後にいかにこう整理してわかりやすく報告書に添付できるかっていうのがうーん最初は本当に難しかったですね。

編集部 なるほど。毎回相当な枚数を撮影されるわけですからね。

八鍬氏 私は外壁から調査を始めるのですが、基礎や屋根など外回りだけでも100枚、一回の物件で200枚以上になりますから、報告書を作成しようという段階で「これどこだ？」

となりがちです。今は午前中に調査、午後にまとめ作業というルーティンでやっています、その日のうちに報告書まで書き上げてしまいます。

編集部 それはすごい。その日中に報告書完成というのは初めて聞いたかもしれません。確かに効率が良いですね。

八鍬氏 二日目に持ち越してしまって、わからなくなって大変という事もありましたし、なるべくその日のうちに終わらせるようにしています。

撮影はスマートフォン、写真の整理や共有はアプリ活用で超整理!

編集部 なるほど、その写真の管理に八鍬さんならではのツールがあるわけですね!

八鍬氏 実は、今年に入ってから写真の管理に現場管理用のアプリを使っているんですよ。

編集部 差し支えなければなんというアプリか教えていただけますか?

八鍬氏 はい。協力業者さんたちと一緒に「アンドパッド^{※1}」を導入しました。工程の管理から

現場の状況まで業者さんと共有できるというのですが、このアプリの写真管理機能がインスペクションの写真管理でも使いやすいのです。スマホで撮影すると、その場で仕分けしてフォルダーに格納することができるので、後で見直すときにも何の写真だったかがスグに分かります。おかげで報告書作成の効率が大幅に上がりました。スマホとPC、i-padなどにこのアプリを入れておくと、クラウドでデータが共有できるので便利です。

※1 アンドパッド <https://andpad.jp/>

八鍬さんが利用されている機能は「アンドパッド黒板」で、以下のURLで詳細を見ることができます。

<https://andpad.jp/products/blackboard>

編集部 「アンドパッド」は有償のアプリですか?

八鍬氏 はい。導入すると毎月一定のコスト^{※2}が掛かります。もともとは工務店としての現場管理用にと導入したのですが、結果として現場監督を雇うよりも安いと思っています。無料のプランもありますが、先に話したように業者間でしっかり使えるようにと有償プランを採用しました。ただ、機能が多すぎてまだ全てを使いこなせてはいませんし、インスペクション専業の方だとちょっと高いかもしれませんね。

※2 八鍬さんは2024年12月現在で月34,000円のプランとのこと

編集部 そういえば、先ほど「スマホで撮影」と話されましたが、工事現場御用達のごついカメラとかじゃないんですか?

八鍬氏 スマホで十分、というよりスマートフォンの方が断然便利です。デジタルカメラでは

データのサイズを合わせたり、撮影の設定が面倒だったりするでしょう? スマホはそのままでも良く撮れますし、アプリとの組み合わせでデータの整理まで自動的に完了しますから。あとは会社のPCで報告書をまとめるだけです。あと、スマホやパッドだと雨の日も記録が楽なんですよ。紙と違って。ここ山形はこれから雪のシーズンですし、スマホで現場の記録ができるのは何かと助かるんです。

編集部 スマホの活用もそこまで来ているんですね。因みに報告書の作成は…

八鍬氏 もちろん診断上手NEXTで作成していますよ。

編集部 ありがとうございます。やはりDXというか、ITを使いこなすところに効率化のカギがあるんですね。



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)



住宅診断士が施主に訴えられたら？ 法的手続きの流れと対応

インスペクション(建物状況調査)の不備などを理由に、住宅診断士が施主から訴えられるケースがまれに見受けられます。もし施主から訴えられたら、無視せず適切に対応しましょう。

1. 交渉決裂後の法的手続きの流れ



住宅診断士と施主の間のトラブルは、交渉を通じて穏便に解決することが望ましいです。しかし、双方の主張がかけ離れている場合には、交渉による解決は難しいでしょう。

交渉が決裂したら、法的手続きによって解決を図ります。引き続き話し合いを行う「調停」が選択されることもあります。話し合いが困難なケースでは、多くの場合「訴訟」で争うことになるでしょう。

施主から損害賠償請求等を受けた際には、最終的に訴訟で争うことも見据えた上で適切な準備を整えなければなりません。

2. 施主から訴えられた場合の手続きと必要な対応

インスペクション(建物状況調査)などを巡るトラブルに関して、住宅診断士が施主に訴えられた場合は、以下の流れで手続きが進みます。

- ① 訴状が届く
- ② 答弁書を提出する
- ③ 口頭弁論期日等
- ④ 証人尋問・当事者尋問
- ⑤ 判決・上訴



2-1. 訴状が届く

裁判所から特別送達によって訴状が届きます。受領を拒否しても、その場に訴状が差し置かれず、不在でそのまま受け取らずにいても、書留郵便等に付する送達という送達が行われて、書留郵便を発送したときに送達があったものとみなされてしまいますので、訴状は受領しましょう。訴状を確認しないと反論することもできなくなってしまいます。

2-2. 答弁書を提出する

訴状に記載された請求内容やその理由に対して、反論を答弁書にまとめて裁判所に提出します。答弁書記載の主張を裏付ける証拠を併せて提出することが望ましいです。答弁書の提出期限は裁判所によって指定されるため、期限に間に合うように提出しましょう。

2-3. 口頭弁論期日等

裁判所の公開法廷において口頭弁論期日が開催され、主張書面の陳述や書証の取り調べなどが行われます。また公開の法廷で行われる口頭弁論だけではなく、争点と証拠の整理を目的とした「弁論準備手続」や「書面による準備手続」が複数回行われて、争点等が整理されるのが一般的です。

期日の頻度はおおむね1か月に1回程度で、当事者双方が書面などを提出します。

2-4. 証人尋問・当事者尋問

争点整理が完了した段階で、証人および原告・被告に対する尋問(=証言を聴く手続)が集中的に行われます。当事者は代理人弁護士と相談しながら、尋問に向けた準備やリハーサルなどを行います。尋問の前には陳述書を作成して書証として提出し、尋問時間の短縮を図ることが、一般的に行われています。

2-5. 判決・上訴

審理の結果を踏まえて、裁判所が判決を言い渡します。判決に対しては控訴・上告による異議申し立てが認められており、これらの上訴手続を経て判決が確定します。



3. 裁判所から届く訴状を無視するとどうなる？



裁判所から届く訴状を無視し続けると、原告(施主)側の主張が全面的に認められてしまいます。原告勝訴の判決が確定すると、強制執行によって財産が処分されてしまうということになってしまいます。

このような事態を避けるためには、訴状を無視せず、答弁書などによって適切に反論することが大切です。弁護士に相談しながら、法的な検討を行った上で訴訟対応を行いましょう。

4. 訴訟トラブルに備えるには顧問弁護士と契約を

住宅診断士が施主との訴訟トラブルに備えるためには、顧問弁護士と顧問契約を締結するのが安心です。

顧問弁護士からは、施主と締結する契約書のレビューや、施主に対する説明のあり方などについてアドバイスを受けられるため、訴訟トラブルのリスクを未然に防げます。また、実際に訴訟が発生した際にも、顧問弁護士ハスムーズに依頼することが可能です。

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。訴訟トラブルに備えたい住宅診断士の方は、お気軽にご連絡ください。

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)

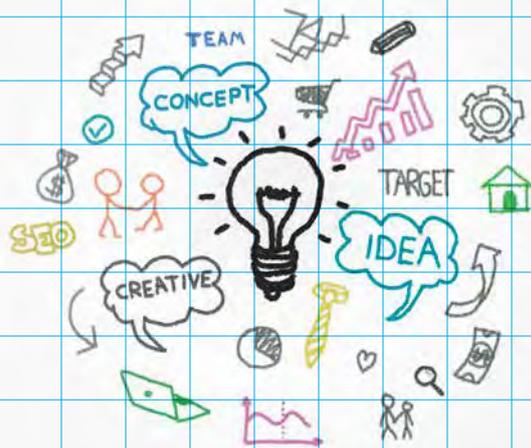
☎ 0120-767-049

営業時間 平日 9:30~18:00/土日祝除く

広告

連載

ホームインスペクターのための マーケティング講座



第9回 自社を取り巻く環境を整理しよう

インスペクション事務所の経営には、お客様だけではなく、金融や取引先など様々なリソースとその状況が関わってきます。それらの情報はこれからの経営改善に欠かせません。このような情報・状況を環境と呼びますが、環境は自社の行動でコントロールできるものと、コントロールできないものに分かれます。自社でコントロールできる状況の集合体を内部環境、できない状況の集合体を外部環境といいます。

マーケティングではこの外部環境の把握と分析を市場参入や企業経営に欠かせないものとして扱ってきました。今回は外部環境をどう把握し、分析するかについて考えてみます。



マーケティング
アドバイザー
三原 広聡

外部環境は自社がコントロールできない、 いわば舞台装置やルールのようなもの

皆さんは経営分析の手法の一つでSWOTというメソッドをご存じですか？SWOTは、自社のおかれている環境を内部環境と外部環境に分け、さらに内部環境を自社の「強み」と「弱み」、外部環境を自社に対する「機会」と「脅威」に分けて分析するものです。SWOTの作り方や活用法は割愛しますが、今回はその外部環境をどのように捉え、整理するかについて考えていきます。

外部環境は自社が事業を進める上での制約であり、機会であるという意味では舞台装置やルールのようなものと言えるでしょう。事業を成功に導くには今現在のルールや状況を知ることが肝心という事ですね。JSHIからも、エリア部会での勉強会や折に触れて発信される長嶋理事長の見解など、多くの情報が提供されていますね。

外部環境を把握するためには状況の仕分けが有効！

さて、外部環境と言っても当然多岐にわたります。頭の中で想定するだけでは内容が偏りがち。情報は多岐にわたっていた方が良いですから、ここは情報を仕分けするためのガイドライン(指標)があった方が便利ですね。先に触れたSWOTでは外部環境をマクロ領域(国や地域の政策レベル)とミクロ領域(市場

など)に分けて、いくつかの指標について検討する事が推奨されています。これらの指標を参考にすることで、見落としや偏りを防ぐことができると思います。もちろん、他の指標が思いついたら自由に加えることも可能です。

初めての方は、これらの指標に沿って、自社が直面している現状を書き入れていくと良いでしょう。先にも述べた通り、外部環境は同じ業界の人全員が直面している状況ですから、社員や同志の方々と一緒に考えると

幅が広がりますし、多様な見方ができるようになります。また、表にして「見える化」することで社内で情報を共有できます。

外部環境の指標

マクロ指標

- ① 景気・経済環境 : 国・都道府県レベルで見た経済状況やその原因
- ② 人口・統計学的環境 : 長期的な観点で見た人口構成など
- ③ 技術的要因 : 現在影響する先端技術情報など
- ④ 政治・法律的要因 : 現在影響する法律(立法や改正)や政治の状況など
- ⑤ 社会・文化的要因 : 国民の考え方や雰囲気
- ⑥ 自然環境 : 制約や障害になる(その逆も可)自然状況

ミクロ指標

- ① 市場 : インспекションを取り巻く市況、競合状況など
- ② 供給業者 : 資材などの供給業者。無ければカットも可能
- ③ 中間媒介業者 : 仲介業者や、サプライチェーンの状況。カット可能
- ④ 金融 : 事業に関わる金融機関の情勢など
- ⑤ 顧客 : お客様の動向

外部環境について考えるヒント

とはいえ、どのようなことをどのレベルで記載すれば良いかは慣れていないと判りにくいかもしれません。そこで、筆者が昨年講義や勉強会で蓄積したデータから、インспекターの皆さんに関わりそうな内容を記入した事例を作ってみました。会員の皆さんはこの表から自分には関係ないと思えるものをカットしたり、さらに気が付いた内容を足したりしていただくと、さらに使える外部環境分析表になると思います。もちろん、業界紙やJSHIの会報、日々のニュースにも情報は溢れています。自ら考えてみると気づきも多いでしょう。

情報を整理すると、これからやるべきことが見えてきます。これから新年度を迎える皆さんも多いはず。まずはチャレンジしてみてください。

次ページ 外部環境分析事例 ▶

2024年外部環境分析表の例

マクロ視点	外部環境	
景気・経済環境	<ul style="list-style-type: none"> ◆円安・株高市況の継続⇒基本的には好況 ◆欧州と中東での戦争・紛争の影響 ◆高齢者市場・高所得者市場の形成 ◆高所得者市場の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ◆国際的なブロック経済化圧力 ◆所得の二極化・中間所得層(中流)の消滅 ◆人口ヒーンナスによる経済力減退 ◆高齢者市場の形成
人口・統計学的環境	<ul style="list-style-type: none"> ◆少子高齢化 ◆インフラ老朽化 	<ul style="list-style-type: none"> ◆新生児出生数は過去最低 ◆生産人口の減少 ◆婚姻数の減少 ◆高等学歴保持者9割
技術的要因	<ul style="list-style-type: none"> ◆サプライチェーンの立て直し(中国一辺倒からの脱却) ◆AIの発展による低付加価値業務の消滅 ◆データ偏重主義の弊害が顕在化 ◆日本の技術力(モノづくり) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆AIの発展による業務の効率化 ◆非対面技術による業務の効率化 ◆モノづくりセクターの人材不足 ◆日本の技術力(ソフト)
政治・法律的要因	<ul style="list-style-type: none"> ◆政権与党の弱体化・迷走 ◆移民政策(政策の脆弱性、外国人嫌い、根強い島国根性) ◆労働時間の抑制、外国人労働規制等、規則の強化 ◆宅地建物取引業法の改正(インスペクションの再定義) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆野党不在 ◆ベーシックインカム ◆不動産DXの動き(不動産IDシステムなど) ◆公民連携(PPP)の普及
社会・文化的要因	<ul style="list-style-type: none"> ◆非対面技術の普及とコミュニケーションの希薄化 ◆所有から利用へ(スペシャリストの減少、こだわりの消失) ◆SNS社会とフェイク問題、デマ問題、迷惑投稿問題 ◆働き方改革と多様性対応 ◆犯罪数は減少しているが詐欺事案は増加 ◆情報開示とコンセンサス社会 	<ul style="list-style-type: none"> ◆SDGsをはじめとする環境圧力 ◆変化への適応力が低い国民性 ◆治安の悪化・モラルの低下・自己中心主義 ◆クレマー問題とハラスメント対策 ◆国内の訴訟社会化
自然環境	<ul style="list-style-type: none"> ◆急激な気候変動と災害被害の甚大化 ◆一部原材料・資材の入手困難化 	<ul style="list-style-type: none"> ◆温暖化・省エネを対象とした新市場の形成 ◆防災対策の重要性が増加

ミクロ視点	外部環境	
市場	<ul style="list-style-type: none"> ◆旺盛な新築・再開発 ◆地価・マンションをはじめとする物件価格の高騰 ◆中古市場 ◆都市部におけるオフィス問題(新築ラッシュと既存物件の不活性化) ◆リモート需要一段落 	<ul style="list-style-type: none"> ◆PPPなど公民連携による新市場 ◆高級品市場、富裕層市場の形成 ◆ダウンサイジング ◆空き家問題 ◆都市中心部再活性化 ◆コモデティ(汎用品)市場の停滞
競争	<ul style="list-style-type: none"> ◆ITにより自由競争の仕組みが進化・形成 ◆アマチュア化 	<ul style="list-style-type: none"> ◆異業種参入の増加 ◆業界慣習の見直し
供給業者	<ul style="list-style-type: none"> ◆海外資材供給源の不安定化 ◆中国一辺倒からの脱却 ◆ノーストック時代(オンデマンド時代) 	
中間媒介業者・サプライチェーン	<ul style="list-style-type: none"> ◆直接取引の増加 ストックの減少(すぐに手に入らないものが増えた) ◆「系列」的価値観の減退 ◆物流セクターにおける2024問題 	<ul style="list-style-type: none"> ◆直接取引の増加 インターネットでBtoBも直接取引の時代に ◆旧慣習にともなう複雑なサプライチェーン ◆中国一辺倒からの脱却と多極化
金融	<ul style="list-style-type: none"> ◆低金利政策の継続とほころび ◆クラウドファンディングの登場 ◆現金余りによるバブル発生の懸念 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ゼロゼロ融資(コロナ融資)の清算 ◆審査技術の向上(担保から事業内容へ)
顧客	<ul style="list-style-type: none"> ◆顧客のプチ専門家化 ◆スペック至上主義から情緒的価値へのシフト ◆価値認識の多様化・分散 	<ul style="list-style-type: none"> ◆情報の非対称性がなくなりつつある。 ◆所得と消費行動の二極化 ◆「ふつう」が存在しない時代 ◆情報格差の拡大 ◆訴訟リスクの増大

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
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
独立化粧梁
幕板

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
アスファルトフイーグ・改質アスファルトフイーグ
透湿ルーフイーグ
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
けらば水切り
棟包み
土台水切り
ねご土台 (基礎用バックン)
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防ぐ?

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」に関す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輪部)
- 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ップの教科書

住まいの耐久性大百科事典 I 既刊： 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



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。去年はブートキャンプにトークセッション、例会など従来の活動を取り戻し、活気が出てきた年になりました。今年もより皆様の経験となり、交流となれる場を設けたらと思います。今年もどうぞよろしく願いいたします

編集後記

今回の巻頭特集はいかがでしたでしょうか？ホームインスペクションは実に多くの分野と関連しているのだなと改めて思わせて下さりました。

会員の皆さんが関心を持たれている分野や話題について、是非お知らせください。



＝ 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.30

2024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。