

2024年 協会動向と課題

— 選ばれるインスペクターに向けて —

会員の皆様にはいつも協会活動にご協力いただきありがとうございます。お陰様で2024年度の総会を終えることができました。総会においては、事業報告として協会活動概要をご報告しましたが、現在理事会や事務局が協会の将来に向けて、どのような活動、検討をしているのか、今回、会報誌のスペースを頂戴して改めて若干ご報告します。

日本ホームインスペクターズ協会 事務局

協会の現状

会員数の動向

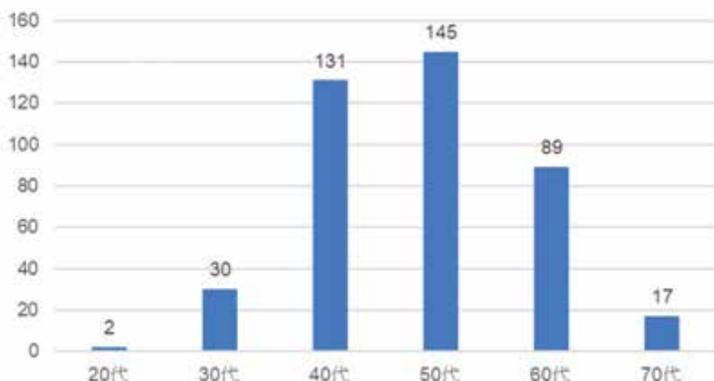
会員数については、微増を維持しています。過去には、入会したものの、会費滞納が続いている会員が相当数含まれておりましたが、定款の一部を改正「みなし退会」の制度を設け、順次整理を行いました。よって、一時登録会員数としては大きな落ち込みもありましたが、その後は退会者数より入会者数が若干、上回っている状態が継続しています。

退会者の主な退会理由は「他業種、他職種への転職」「高齢化によるもの」「インスペクション業務の受注難」「会員サービスへの不満」等が多いと認識しています。転職・高齢化は協会の努力では如何ともしがたいのですが、会員サービスの満足度向上はすぐにも対応できる課題として、後段でご説明する取り組みを行っているところです。また、会員の総体的な受注増についても取り組むべき課題と認識しています。

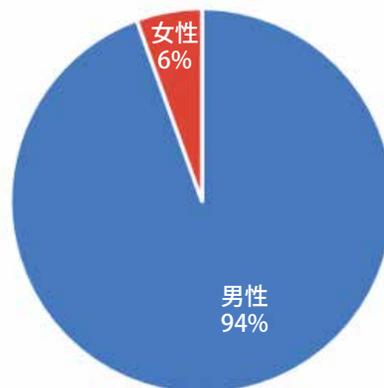
会員の構成

2022年度の年齢別、性別の構成はグラフの通りです。圧倒的ないわゆる「おじさん集団」となっており、女性・若年層の入会促進が喫緊の課題と言えます。

理事会も含め会員の高齢化に関しては、危機感を抱いております。



任意抽出会員年齢アンケート(n=414)



任意抽出会員性別アンケート(n=414)

検索システムの利用状況



検索システムを介し、一般ユーザーから各会員に対しインスペクション依頼問い合わせがあると同時に協会に対してもその旨の通知があります。その通知を分析したところでは、協会全体では年間200~330件程度、個別に最も引き合いの多いインスペクターは年間15件程度の問い合わせをコンスタントに受けているようです。一度も問い合わせの無い方もいらっしゃる一方、年間十数件の問い合わせを受けている方は、過去全てにおいて上位にランキングされています。問い合わせの多いインスペクターのホームページは相当に作り込んであり、おそらく、検索システムで何人かの候補を絞り込み、個別のホームページを確認しながら、最終的に問い合わせ先を決めるというような消費行動があるようです。また、問い合わせ総数の1/3は

複数のインスペクターに同時に問い合わせしており、いわゆる「相見積もり」を行っているようです。

相談内容を見ると、中古住宅流通のみに関わる既存住宅状況調査の範疇にとどまらない、いわゆる住宅相談(局所的な不具合相談・不適切な施工の確認)が多く、のインスペクション受注増のためには、この方向に特化し、ホームページを作り込むのも一つの考え方と思えます。

いずれにしても、協会としては引き合い総数の増、そして訪問された方の検索ユーザビリティの向上を図っていきたくと考えています。

協会に寄せられるクレームの増加、支払い保険金の増加

一般ユーザーから協会に対して苦情やクレームが寄せられるケースが時折あります。代表的なのはインスペクション行為そのものではなく、インスペクションに伴い関わったと思えるリフォーム工事などに対する苦情です。協会のスタンスとしては、インスペクションを客観的に行ってさえいれば、その後の工事に関与する事を完全に禁じるものではありませんが、エンドユーザーにはその区分けは判りにくく、最終的なクレーム処理の受け皿団体が無い事も、止む無く入り口(検索システムや試験実施・資格付与)であるところの協会に対し工事のクレームが寄せられるという

構図になっています。実際のところ、会員が関わったとはいえ工事に関する苦情を協会に寄せられても困惑し、またそれらの処理は協会事務の支障にもなっています。

インスペクション行為に伴う破損事故や見落としに関わるトラブルも増加傾向と感じており、いわゆる「壊した保険(物損)」「見落とし保険(損賠)」の支払金額も増加傾向です。一定確率で事故が発生するのは、やむを得ないのかもしれませんが、このまま経緯すると、団体保険料の値上げの可能性もあります。

インスペクションを取り巻く社会情勢

会員の皆様の日頃のご努力、ご協力のおかげで、既存住宅状況調査や瑕疵保険関連検査を含むいわゆるインスペクションの実施件数については、正確な統計データこそありませんが、上向きになっているのは肌感覚として実感しています。

国交省の動き

国交省にとってのインスペクションとは無論、既存住宅状況調査を指しますが、利活用に向けて様々な施策を検討しているようです。制度上の改正・施策は当協会に直接の関係は無いにしろ、既存住宅状況調査の呼称変更も視野に入っているようで、例として「法定インスペクション」などが上がっているようです。そもそも「ホームインスペクション」という概念や呼称は当協会が先発と認識しており、呼称が紛らわしいという理由で後発がいまだに「インスペクション」を標榜するのも釈然としません(むしろ「法定住宅検査」などが相応しい)が、近々、呼称変更の可能性はありそうです。

呼称などよりも影響がありそうなのが国交省中心となり検討を始めている「不動産共通ID」の付与です。

いわゆる不動産(各住戸ごと)のマイナンバーのような仕組みで、住戸に全てIDを割り当て個別同定し、位置情報を中心に様々な情報を紐づけるシステムです。これが実現すると、不動産の売買履歴や確認申請時のデータ保存は勿論の事、例えば宅配業者、運送業者とのデータ共有による配送作業効率化、ハザード情報・被災後のデータアーカイブ利用等さまざまな局面で使用できます。

現在、国交省をはじめ経産省、デジタル庁、法務省、総務省まで省庁縦断的、民間も巻き込んだ「不動産ID官民連携協議会」が設立され、活動を始めています。協会としては、インスペクション報告書へのID付与を前提に「不動産ID官民連携協議会」に加入したところでは、

「不動産ID官民連携協議会」

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00025.html



不動産建設DX

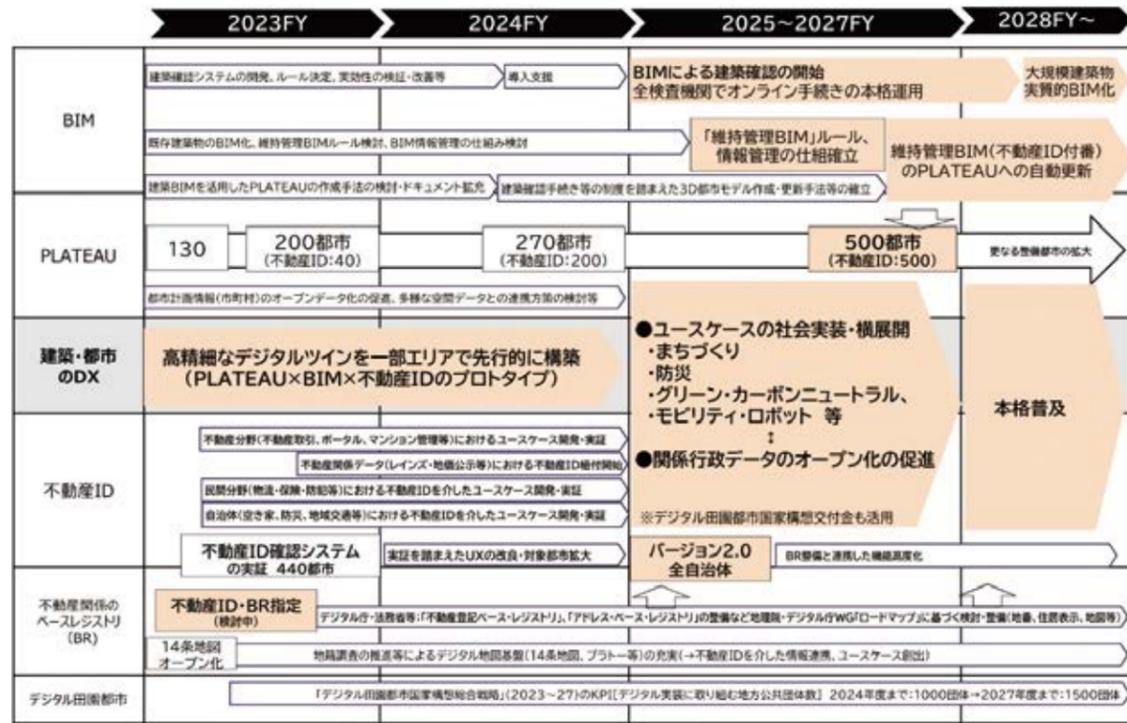
本件については、この場でご説明するよりも、総会において行われた、リーウエイズ株式会社代表取締役CEO 巻口成憲様のご講演「不動産DXの最新動向と

これからのインスペクションに求められるテクノロジー」をご覧いただいた方が宜しいと思います。会員システムからご覧いただけますので、参照願います。

官民ロードマップ



- 2025年～ユースケースの横展開、2028年～本格普及を目指す。



インスペクションの認知度向上

インスペクション事業者の増加に伴い、それぞれがSNS他で頻繁に情報発信を行うようになり、伴い社会認知度は向上しているのは間違いのないところです。

また、従前ありがちだった不動産事業者の「インスペクション食わず嫌い」のような状態も徐々に解消されつつあるようです。

中古住宅流通の増加

何年も前から予想されていた事ですが、中古住宅の流通量が増えています。巷間言われている通り、人口減の局面、資材工事費の高騰など中古住宅流通にとっては追い風模様。つまり、インスペクションすべき物件数は増え、一番の懸案であったエンドユーザー

のインスペクション業務への関心が大きくなりつつあるという、我々にとっては強い追い風が吹いているという理想的な状況が生れつつあります。

「選ばれるインスペクター」に向けて

インスペクターの資格を取得し、名刺に肩書だけを印刷すれば、インスペクションの依頼が来ると思っている方はさすがにいらっしやらないと思いますが、マーケットが成熟するにつれ、インスペクターもエンドユーザーから選択される状況になってきました。協会としては、会員の皆さんの業務効率化、受注増に向けての環境整備が大きな使命と捉えており、以下の施策を検討し実装に向けて動いています。

サーバーの能力向上と安定化

かねてより、協会のサーバーがシステムダウンする現象が頻発しており、皆さんにはご迷惑をかけているところです。当然、原因調査等を行っていますが、概ね

以下の原因が判明しており、順次その解決に向けて対応しています。

1.サイバー攻撃によるもの

不定期に外部からいわゆるサイバー攻撃を受けているのが判明しております。協会サーバーデータを狙った攻撃では無く、協会サーバーを踏み台にして他のサーバー攻撃する目的と思われ、現在協会サーバーからのデータ流出は確認されていません。

2.プログラム内部のシステムエラー

一部に「無限ループ」と呼ばれるシステム上のエラーが発生しているのが確認されています。どのような条件でその事象が発生するのかを調査中です。

3.蓄積データの増大

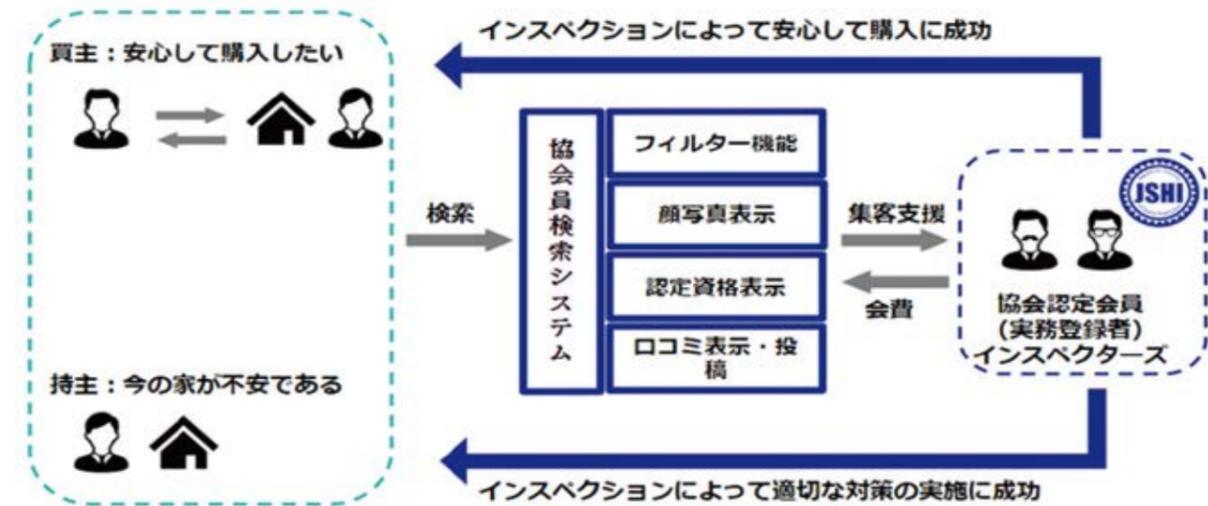
スマホやデジカメの性能向上に伴い「診断上手NEXT」の画像データの蓄積量がシステム開発時の想定以上に増大、サーバー負荷も比例して増大しております。



各システムの改修スペックUP

協会においては「会員管理システム」「会員検索システム」「診断上手NEXT」の三つのシステムが稼働していますが、それぞれ開発時から相当の時間が経過しており、ユーザビリティに大きな問題がある状態です。無論、全てを改善すべきなのですが、協会財務

の兼ね合いもありますので、当面は会員の皆さんとエンドユーザーのタッチポイントである「検索システム」のユーザビリティ改善に向けて対応する事としています。



会員実務研修制度の充実

かねてより、エリア部会主催で不定期に実務現場研修を行ってききましたが、研修会場となる物件の確保が大きな課題でした。

また、昨年度より「ブートキャンプ」として「エンドユーザーからの問い合わせ⇒受注⇒現場調査⇒報告書提出」までの実務一連の流れを経験して頂く研修を実証的に行ってききました。

これらをカリキュラムとして安定的、定期的に協会主催として行える体制を整えていく事を検討しています。またそのカリキュラムに、サーモカメラ・ドローンをはじめとした機器を使った場合の診断や、他団体との連携で、会員の皆さんのスキル向上、更にそのスキルをエンドユーザーに向けて発信できるような環境を整えたいと考えています。

試験制度、テキストの見直し

実務研修制度の充実に伴い、試験用テキストを全面刷新し、建築技術、診断技術、不動産知識だけでなく、受発注からエンドユーザーのアフターフォローま

での、より実務に即した知見を網羅したテキストに改訂することを目指しています。

以上、協会でも検討している様々な施策の概要をご報告しましたが、冒頭に申し上げた通り、インスペクション業務に関しては追い風が吹いている現在、その風に乗って「選ばれるインスペクター」になるかどうかは、会員さん次第です。

協会としては、後押しをすべきなのは当然でその努力は惜しみませんが、会員の皆さんもアグレッシブ、能動的にそれぞれの業務に勤しんでいただきたく、お願いいたします。みんなで業界を盛り上げていきましょう。ご意見やご要望がありましたら、協会事務局迄お寄せください。

JSHIのキャラクター誕生!

JSHIインスペクターをイメージしたかわいいキャラクターが誕生しました。これからイベントの案内やお知らせなどに大活躍する予定です。ポーズなどもこれからどんどん増やしていきます。デザイナーは現理事でWispの久世 妙さん。JSHI会員ならどなたでもご自身の活動にお使いいただけるよう、現在調整中です。



家について知りたくて住宅診断士になる。小学生の子供と夫の3人暮らし。	名前：住宅 診断子 (じゅうたく しんだんこ)
個人事業主として開業し、家事の合間に仕事をこなす。	年齢：35歳
サーモグラフィーを勉強中。ドローン撮影が最近気になるところ。	身長：158センチ 体重：秘密
	住所：神奈川県 性格：明るくて好奇心旺盛 好きな言葉：あるがまま

デザイナーから
デニムつなぎを着た女性診断士が理解しやすい言葉で説明してくれる診断子ちゃん。細かな点まで見てくれる親しみやすいキャラをめざしました。