

Home Inspectors JAPAN

ホームインスペクターズ ジャパン

【巻頭インタビュー】

ホームインスペクターへの期待

ホームインスペクターズEYE

ホームインスペクターズテクノロジー

ホームインスペクション実例紹介

協会インフォメーション

会員情報コーナー

テツコの部屋





【巻頭インタビュー】

ホームインスペクターへの期待

吉池 基泰 (よしいけ・もとやす) 日本ホームインスペクターズ協会・監事

1992年東京大学大学院工学系研究科卒、同年株式会社三菱総合研究所に入社。現在、金融コンサルティング本部 主任研究員。一級建築士。専門は、産業戦略、市場戦略、産業政策、社会保障政策。成長戦略、新事業開発、マーケティングなどのプロジェクトに従事。住宅・建築・不動産分野のプロジェクト実績は豊富。

もう5年以上も前のことだと思いますが、日本ホームインスペクターズ協会理事長の長嶋さん、理事の大久保さん達と共にアメリカへ行き、ASHI (American Society of Home Inspectors) の幹部と意見交換をする機会を持ちました。ASHIは、当時8,000人のホームインスペクターを擁する米国最大のインスペクション協会でしたが、最初はずか4人のインスペクターの有志によって立ち上げられた協会だったという話を伺いました。しかも、それはわずか30年ほど前の出来事です。そして、ASHIが決めたルールが政府のインスペクションのルールに大きな影響を与えていくようになり、今や米国では、大半の中古住宅が取引時にホームインスペクションを受けていることを考えると、この30年でASHIが果してきた役割は大きいと言えます。

私は、日本ホームインスペクターズ協会にも、ぜひ、ホームインスペクションのルール作りに始まり、インスペクターの育成、そして、日本の中古住宅の大半がインスペクションを受けるような社会へ導いて行って欲しいと思っています。

では、なぜ、ホームインスペクションの普及を重視しているかといいますと、それは、住宅産業の活性化、そして日本の経済の活性化に大きなインパクトをもたらす可能性があるからです。下記にホームインスペクションの効果を示します。必ずしも、矢印で示すような単純な因果関係ではないと思いますが、ホームインスペクションが広がることの効果を私なりに整理してみました。

1 ホームインスペクションによって住宅の健康状態が明らかになると、中古住宅の売り手も買い手も安心できるため、中古市場の活性化につながります。また、中古の取引が増えると、取引の前後1年で売り手または買い手がリフォームするケースが8割程度にも及ぶため、リフォーム市場の活性化につながります。例えば、中古住宅の取引が2倍になれば、少なくとも15万戸程度の

取引が増えることになり、1戸あたりのリフォーム額を100万円としても、15万×100万円=1500億円の市場規模になります。新築市場の低迷が予見される中、リフォーム市場の活性化は住宅産業にとっての救世主となるでしょう。

2 一方、住宅の健康状態が明らかになれば、それをもとにして建物の資産価値評価が容易になります。そして、良い状態の建物が良い評価をされるようになれば、建物の資産価値を維持するために、しっかりとメンテナンスしようという動機にもつながります。つまり、メンテナンス市場の拡大への貢献が期待されるのです。また、資産価値が適切に評価される市場になれば、良い状態の住宅の価値は下がりづらくなり、今のように誰かが1日でも住んだら2割も3割も売値が低下するようなことはなくなるはずで。そうなれば、住まいを売ればローンの残債ばかりが残る現状と異なり、その分の資産が手元に残ることになります。例えば、2000万円の住宅なら数百万円の資産が手元に残るということです。そうなれば、現在の住まいを売って、新しい住まいに住み替えもしやすくなるし(ライフステージに応じた住み替えが実現しやすくなる)、貯金が増えたことと同じような心理的效果から、消費が活性化する可能性が高くなります。住宅の資産価値がある米国では、まさにこうした効果が消費市場を活性化しているのです。

3 また、資産価値が維持されている住宅は、もったいなくてそう簡単には取り壊されず、これまで中古住宅は、木造の場合には、30年程度の短いサイクルで取り壊されてきました。しかし、これからは、長く大切に使うというインセンティブが働き、長く住み継がれる住まいが増えると考えられます。無駄な建替えを抑制し、環境にも優しい社会の実現にも寄与することになります。

4

住み替えが増える社会になれば、中古流通市場がさらに活性化することを意味し、リフォーム市場のさらなる拡大にもつながります。もちろん、インスペクション市場の拡大も期待できます。

5

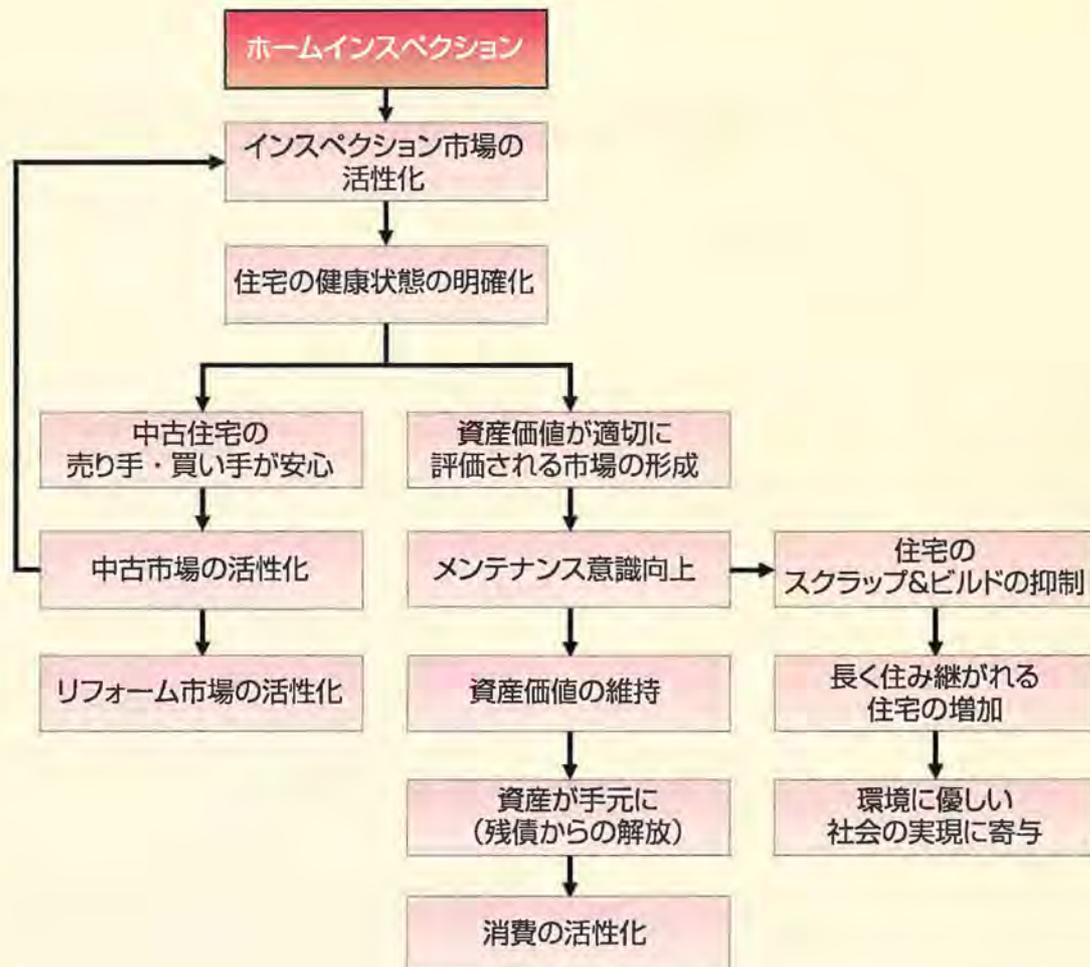
さらに、これまでの不動産物件情報に加えて、中古住宅の健康状態やこれまでの工事・メンテナンス履歴、実際に取引された価格がセットでデータベース化されれば、どんなデザインでどんな健康状態の住宅なら、需要が高く、市場で高値で取引されるかが分析でき、資産価値が維持できる住宅というものの全体像が見える化されてくるはず。このような情報を住宅維持のためのガイドラインとして国民に提供し、国民が資産価値を

維持するために何をすべきかを知れば、少しずつ国全体の富の蓄積につながっていくでしょう。

このように、ホームインスペクションは、日本の住宅産業、国民生活、そして日本の経済の活性化にとって、重要な役割を担っていくことが期待されます。ホームインスペクターの皆さんには、自分達の役割について、ぜひ、高い意識を持っていただきつつ、日頃の仕事を丁寧に積重ねていただければと思います。

そして、日本ホームインスペクターズ協会は、まさにインスペクターを指導・育成する存在です。理事長はじめ理事の皆さんと話していると、とても高い意識を持っているのを感じます。会員の皆さんは、ぜひ、協会の活動を支え、ともに発展していただければと思います。

図 ホームインスペクションの効果



ホームインスペクターズEYE

このコーナーは、ホームインスペクターが実際の業務で遭遇する問題点や課題について、その解決方法・対処方法について解説する実務家ホームインスペクターのためのコーナーです。

第2回 「知っておきたい住宅の減税措置」

Q. ホームインスペクションを依頼されるお客様は、特に住宅の売買にかかわっていらっしゃる事が多いのですが、これに関して注意しておくべき不動産税制について教えてください。

A. ホームインスペクターが業務に関連して、税務相談を受けることはほとんどないと考えられます。仮にあったとしても具体的な税務相談は税理士法違反となりますので慎まなければなりません。

しかしながら、業務の過程で入手した設計図書やパンフレットに記載された情報を通じて、お客様に税務上の注意を促すことで、本来業務に価値を付加することが可能です。ここでは顧客サービスの一環として、知っておきたい住宅の代表的な減税措置について簡単に解説します。

下記の条件が満たされている住宅は減税措置を受けられる可能性があります。ホームインスペクターは、設計図書やパンフレットから、その建物が減税可能な住宅かどうかの推測ができます。

| 税制 | 不動産取得税 | 登録免許税 | 固定資産税 |
|------------------|---|---|----------------------------------|
| 概要 | 新築・購入・贈与などで不動産を取得した場合、取得者に課税される。(都道府県税) | 新築時の所有権保存登記や購入時の所有権移転登記など登記を受ける者に課税される。(国税) | 毎年1月1日現在の不動産の所有者に対して課税される。(市町村税) |
| 築年要件 | 新築および一定要件(※1)の既存住宅 | 新築および一定要件(※1)の既存住宅 | 新築に限る |
| 延床面積 | 50㎡(※2)～240㎡ | 50㎡以上 | 50㎡(※2)～280㎡ |
| 用途 | 居住用建物(新築なら貸家も可) | 自己の居住用建物に限る | 新築の住宅(貸家含む) |
| 長期優良住宅の場合の減税(※3) | 評価額から通常の1,200万円を超え1,300万円が控除できる。 | 住宅部分について、税率がさらに軽減される。 | 減税を受ける期間が、通常より2年間延長される。 |

(※1) 一定要件とは、新築後20年(耐火住宅は25年)以内であること。ただし、新耐震基準適合証明書が取得できる住宅は、築年数を問わない。

(※2) 50㎡の要件について、一戸建以外の新築貸家の場合は40㎡以上となる。なお、床面積の算定は、原則として登記上の面積となる。ただし区分所有建物の場合、専有面積の他に共有部分の持分も含まれる。

(※3) 住宅が認定長期優良住宅である場合は、通常の減税措置よりさらに優遇される。

今回は、詳しい減税内容までは述べませんでした。ご覧いただいたように建物の仕様・用途・延床面積・築年数などで減税の可否が決まってしまうので、ホームインスペクターは診断する住宅が減税の対象になるかどうか、可能な範囲で注意しておくとういでしょう。

執筆 株式会社FP相談センター 吉田貴彦(JSHI会員)

ホームインスペクターズテクノロジー

このコーナーでは、ホームインスペクション業務に必要な技術的ノウハウや各種機器類について、実務に役立てていただけるように解説します。

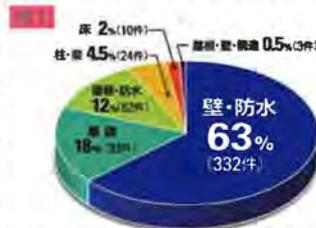


JSHI公認ホームインスペクター 市川 卓

透湿・防水シート デュポン™タイベック®の製造を行うデュポン株式会社に所属。タイベック®の施工及び通気層構法についての啓蒙活動を行い、旭・デュポン発行「通気層構法 施工上の重要ポイント」の編集、建築技術3月号「防水・雨仕舞いの不具合対策」への寄稿等の実績。

外壁の防水と雨仕舞い <通気層構法のキホン編>

建物の最も基本的な機能としては「雨をしのぐこと」。この基本機能を果たせず、ひと度、雨漏りが発生すると物的・金銭的被害だけではなく、住まい手の平穏な生活をも脅かすものになってしまいます。それに関わらず、図1の通り、住宅事故件数のうち1番多いのがこの雨漏りであり、その多くは「壁」からとなっているのが現状です。更に、近年の断熱・気密に優れた住宅の壁構造では、早期に雨漏りを発見することが難しく、顕在化していないものも相当な数があると言われています。躯体の腐蝕やシロアリ被害等が進行してからの発見では、想像以上の被害を受ける可能性があるため、新築、増改築の際の雨仕舞いがより重要になっているのです。ホームインスペクターとしては、誤った雨仕舞いを見逃さないことが重要になりますので、今回は、正しい通気層構法と誤った事例を中心に紹介したいと思います。

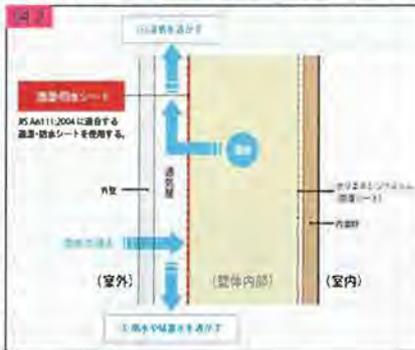


財団法人 住宅保証機構 2005年一戸建て事故部位別件数及び割合(総数 524件)

まずは、通気層構法についてのおさらい

大きな役割としては【外装材の熱を直接、躯体に伝えない】【湿気を排出し結露を防ぐ】【浸入した雨水の排出】の3つに分かれますが(図2参照)、雨漏りを防ぐという観点から言えば、雨水の排出を常に意識することが重要です。誤っても、外装材で完全防水と考えず、外装材を1次防水、通気層を2次防水とする「雨仕舞い」を考えることが大切です。

欧米諸国の1.5~2倍以上の降水量となる日本においては、この「雨仕舞い」という考え方が古くから存在し、「防水」とは異なります。防水は、水を通さない材料を用いて完全にシャットアウトすることを指し、一般的に耐用年数は短く、繰り返しのメンテナンスが必要になる一方、雨仕舞いとは、雨水を適切に処理し不具合発生を長期的に予防することになります。その概念は広く、雨水が集中しやすい部分においては先張り水切りシートを施工したり、雨掛りの少ない設計をする事なども含まれます。



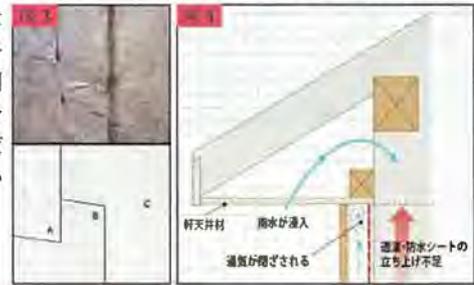
初歩的なミス無くすことが先決

雨漏り事故発生現場を見ると、驚くほど単純な施工ミスや、理解不足による施工が多く見受けられます。例えば、図3の様に、3枚の透湿防水シートが重なった箇所Bのシートが飛び出て、水受けになっている箇所がありますが、万一、この部位に雨水が流れ落ちてきた場合、雨漏り事故となる可能性があります。施工者はしばしば、納まりが複雑になる箇所を後回しにしてしまい、本来の水下から順序良く張

ることが困難になることがあるのです。

又、図4の様に、透湿防水シートより先に軒天井を仕上げてしまい、軒天高さより上部の外壁下地に、透湿防水シートを施工出来なくなってしまうケースもあります。特に、透湿防水シートの施工を分業発注(外壁工事店等)している場合、大工工事との連携が悪くやむを得ずこのような施工になってしまうこともあるので、注意が必要です。

このような単純な施工ミスには傾向がありますので、ぜひ、末尾にある参考文献などを参照し、多くの不具合事例を見て、勘所を掴んで頂ければ良いのではないかと思います。



誤った通気層構法の被害は甚大

「これぐらいなら大丈夫だろう」という認識で、大きな被害になることもあります。図5、図6の例では、一部、通気層構法としていない部位にて透湿防水シートが劣化し、通し柱を腐食させる被害にまで至っています。透湿防水シートは、紫外線と熱で劣化が促進しますが、このような施工方法の場合、外装材の熱は直接、透湿防水シートに伝わり、想定以上に劣化を促進させてしまうことがあります。(劣化スピードは透湿防水シートの性能に拠ります。)盲点の様ですが、しっかりと基本さえ押さえればこのような施工方法にはならない筈なのはお分かりの通りだと思います。

より良い雨仕舞いのガイド役に

「改正省エネ法」「長期優良住宅普及促進法」「瑕疵担保履行法」と度重なる法改正を背景により快適で良質な住まいを長く大切に使う「ストック型」にシフトし始め、設計・施工者の意識も様々な面で変わりつつあります。但し、どんなに良い住宅であっても、その基本となる「雨をしのぐこと」が確保できなければ、住宅の価値はゼロになりかねません。取替えの利かない、目に見えない部分こそ、建築主の理解も低い箇所になりますので、第三者のプロとして目を光らせているところではないかと思います。



2010年9月、左記施工方法により雨漏り事故が発生した現場写真(図10年以内、フィルム系透湿防水シート使用)

参考文献:

- 石川廣三著 「雨仕舞いのしくみ - 基本と応用」
- 玉水新吾著 「現場で学ぶ 住まいの雨仕舞い」
- 旭・デュポン フラッシュスパン プロダクツ株式会社 「通気層構法 施工上の重要ポイント」

デュポン™タイベック®のウェブサイトより、PDFをダウンロード可能です。
<http://tyvek.co.jp/construction/reference/>

ホームインスペクション実例紹介



実際にホームインスペクションを行われている公認ホームインスペクターへのインタビューを掲載します。

JSHI公認ホームインスペクター 岐阜県
田口 元美 様 (タグチホーム株式会社 代表)



今回お話を伺ったのは、岐阜県で創業30年の工務店2代目として活躍しておられる田口さんです。地方の工務店の代表として、ホームインスペクションをどのように業務に活かしていくのか等について、日頃考えておられることをお聞きしました。

■ 本日はよろしくお願いいたします。はじめに、タグチホームさんの業務内容を教えてくださいませんか？

新築住宅やリフォームの設計・施工と不動産仲介です。

■ ホームインスペクターの資格を取る前から住宅診断のお仕事をされていたのでしょうか？

工務店ですので、リフォーム前の現地調査や、弊社で建てさせていただいたお客様の住宅の不具合を調べて直したりすることは、日常的な業務として行ってきました。また、耐震診断を行っていきまして、その一環として簡易な劣化診断もしていました。

■ 施工するための調査、ということになりますね。

はい、ですから協会ですところのホームインスペクションとは異なると思います。

そのほかには、住宅瑕疵担保責任保険の検査員やフラット35適合証明技術者としての仕事もしています。今後は既存住宅瑕疵担保の検査なども力を入れていきたい分野です。

■ 調査業務も精力的に行われているそうですね。さて、先日初めてホームインスペクションをされたということですが、その時のことをお聞かせいただけますか。依頼はどのような形でされたのでしょうか。

協会のホームページを見た方からメールで依頼がきました。当時、岐阜の公認ホームインスペクターは私だけでしたので、最初に声がかかったようです。

その方は、購入希望の中古住宅を買って良いか、構造的に問題はないかを心配され、ホームインスペクションを希望されていました。当日は売り主の不動産業者も立ち会い、「売れなくなると困るんですね～」と言われましたが、「客観的に判断をさせていただきます」と説明し、お客様に劣化部分を解説しながら、診断をすすめました。

■ 実際に行ってみていかがでしたか？

持ち家の診断は多くしていますが、売買時は初めてでしたので、売り主さんの目が非常に気になりました。見てわかる劣化も多くありましたので指摘しましたが、最終的に購入していただいたようですので、お客様に安心していただけて、良かったと思います。

■ これまでやってこられた住宅診断との違いは感じられましたか？

ホームインスペクションの報告書をまとめてみて、記録が残ることの重要性を感じました。これまで口頭のみで済ませていた施工前の劣化診断についても、工事の内容と合わせて書面にまとめてあげるといいなと思いました。診断と修繕の履歴が残っていれば、次に買う方が出てきたときも参考になりますよね。

■ たしかにそれは居住者自身が安心できるだけでなく、売却するときの強みにもなりそうですね。ところで、タグチホームさんはホームページも大変充実されていますが、集客や宣伝のご苦労はありますか？

弊社では仲介業もやっていますので、最近、不動産のチラシに住宅診断をPRしはじめました。不動産業者からの紹介を推進したいのですが、まだまだ意識が低いですね。お客さんにとっても、政策的に補助がある耐震診断などは違い、ホームインスペクションは民間のもので、費用もすべて個人負担となるので、まだ敷居が高いようです。協会のホームページも紹介していますが、その場でぱっと見られるようにホームインスペクションを説明するためのパンフレットのようなものがあればいいなと思います。

■ 1件あたりのいくらくらいのサービスを提供されているのでしょうか。

耐震診断は調査も含めて5万円くらいでやっているのですが、ホームインスペクションはまだ認知度や必要に迫られている感じが少ないので、今は3万円でやっています。

耐震診断にしる、ホームインスペクションにしる、売上的には微々たるもので、やはり耐震補強工事やリフォームにつながらないと、経営がなりたちません。地方では物件量が少ないので、ホームインスペクションという比較的敷居の低いサービスを入り口にして、その後の耐震診断・工事までいろいろやっていかないと、厳しいと思います。一軒のお宅について、建てるどころから、定期診断・リフォーム・改修・売却などワンストップでやってあげられることを強みにしたいと思っています。

■ 協会では第三者の立場でないホームインスペクションを行う場合、書面によって依頼者にその旨を説明することを公認ホームインスペクターに義務付けています。

はい、事前にしっかり説明を行うことが大切ですね。無料診断だと心配される方も多いですが、診断でもお金をもらっているということ、かつそういった説明があれば安心・納得につながるかと思います。

■ 最後に、今後の目標などはありますか？

住宅の健康診断として定期的に診断をするような仕組み作りをしたいですね。早めに補修すれば大事にいらず、家も長持ちします。家をメンテナンスして大切にすれば長持ちするし、資産となりますよね。孫子の代まで住み続けることで、住宅ローンからも解放され、国民も豊かになるはずです。

■ ありがとうございました。

協会インフォメーション

活動報告

出版物のご紹介と、8月～11月に実施したセミナーや講習会の開催報告をいたします。

■書籍出版

『あなたもなれる！
ホームインスペクター
(住宅診断士)
テキスト』
過去問・解説付き

編著者：日本ホームインスペクターズ協会
発行：株式会社住宅新報社



7月29日に、当協会初の出版物となる、ホームインスペクターテキストが発刊されました。

これからホームインスペクターになりたいと思う方や、ホームインスペクションそのものに興味がある方など、広い層の方々にお読みいただけるようにと製作いたしました。

中には、昨年度試験の問題および解答・解説が載っているため、公認資格試験を受けようと思っている方などが多く購入されたようです。

■メディアセミナー

日時：2010年8月3日(火) 13時～15時
開催場所：銀座コンファレンス東京

ホームインスペクションやホームインスペクター、公認資格試験をまだ知らない多くの方に情報を広めてもらえるようにと、メディア(雑誌社や新聞社等)を対象に、セミナーを開催しました。

第一部は、理事長長嶋による「国土交通省成長戦略・住宅政策への緊急提言」、第二部は、ホームインスペクション利用者のアンケート結果をもとにした「ホームインスペクション利用者100人のホンネ 政策・業界・メディアにはこんなことを望んでいます」の発表を行い、第三部では一般の方にもできる住宅のメンテナンス方法を紹介しました。

第二部は、これまであまり直接聞く機会が無かったホームインスペクション利用者の声ということもあり、メディアの方々からたくさんご質問をいただき、後日、不動産・建築系の媒体などに記事を掲載していただきました。



■ホームインスペクター資格試験ガイダンス

日時：2010年8月25日(水) 19時～21時
開催場所：東京都中小企業会館

11月の公認ホームインスペクター資格試験の申込み締め切りを前に、今後のホームインスペクションの可能性と、ホームインスペクション＝劣化診断とはどのようなものなのかをご紹介しますセミナーを開催しました。

参加者は、講師の公認ホームインスペクター山本覚氏による住宅診断の説明を真剣に聞いておられました。

参加者の多くは、資格試験に興味を持ってくださった方々。セミナー終盤の質疑応答では、勉強はどのように行ったら良いか、出題傾向はどうか、出題分野ごとに足切りがあるのか・・・などの、具体的な質問が多くみられました。

なお、本セミナーの様子は下記サイトで見ることができます。

<http://www.jshi.org/text/index2.html>



■公認ホームインスペクター更新講習

日時：2010年9月18日(土) 15時～17時
開催場所：東京都中小企業会館

公認ホームインスペクター資格継続のための更新講習を開催しました。

第一回目となる今回の更新講習では、不動産売買時に多く利用されるホームインスペクションならではの「トラブル事例」を取り上げました。

主に、ホームインスペクションに関わる「人」とのトラブル事例で、建物を調べるだけではなく、診断依頼者や不動産業者など、関わる人へのわかりやすい説明などが不可欠であることを理事・公認ホームインスペクターの大久保がご紹介しました。

次に、理事で公認ホームインスペクターの林郁生と林清隆が、ホームインスペクションの現場で実際にあった、雨漏りや傾斜事例などを解説しました。

本更新講習は、会員ページ内の「更新講習セミナー」ページからインターネット受講が可能です。

<http://www.jshi.org/members/seminar/koushin.html>



*協会では公式ブログ「ホームインスペクション通信」にもセミナーの開催報告などを随時掲載しております。是非ご覧ください。

*今後の予定については、随時、JSHIメールニュースやJSHIホームページで情報をお知らせいたします。

会員情報コーナー

■ホームインスペクション レポートシステム

日本ホームインスペクターズ協会では、会員の皆さんにお使いいただける「ホームインスペクションレポートシステム」を開発中です。

このシステムでは、公認ホームインスペクターはレポートをWEB上で作成し、PDFデータで出力ができます。

作成時にアップロードした劣化写真などはシステムに蓄積され、「事例検索」機能を使用することで、同じような部位で起きた例を探することができます。

レポートの作成時間や手間を軽減するだけでなく、数多くの事例を蓄積し共有できるようにすることで、ホームインスペクターの知識を向上させることも、このシステムの開発目的のひとつです。

一般会員など公認ホームインスペクター以外の方は、レポートの作成や閲覧はできませんが、事例検索システムなどの一部機能をご利用いただけます。
(全て平成22年11月現在)

現在、1~2月の使用開始を目標に開発を進めています。使用開始時期については、別途会員向けにメール等でご案内いたします。

(参考画面)

事務局の部屋

事務局・大田哲子です。
NPO法人日本ホームインスペクターズ協会は
2008年の設立以来、会員の皆様のお力で
組織の基盤を作りながら、日々成長しています。
今回は委員会の部屋へようこそ！



会報誌創刊2号、いかがでしたか？ まるで私が作ったかのようなのですが、実は違うんです。愛知県の会員・吉田貴彦さん、辻優子理事、広報委員の方が手がけています。協会は理事会、委員会、そして会員の皆様の力で成り立っています。

写真は、システム委員会のミーティング風景です。「報告書作成・データベースシステム(仮称)」の実用化に向けて細かい項目を検討しているところです。委員は会員から募りますが、基本的に皆さんボランティア。月に1回ほど集まり、夜遅くまで話し合うこともあります。有識者がNPOに協力することをプロボノといいます。まさにそんな雰囲気です。

他にも「マニュアル作成委員会」、「いえかるて委員会」、「広報委員会」などがあります。委員どう

しの交流もさかんで、ときには「カラオケ委員会」に変わるところも…。会員さんから「委員会に参加して、ふだんは出会わないような面白い人たちと横のつながりができた」という声を聞くのは、協会としてもありがたく嬉しいことです。

委員会活動についてはメールマガジンやブログでお知らせします。新たに協会に入会された皆様、「これなら自分もできるかも」という委員会がありましたらぜひ参加してくださいね。お待ちしております！

★協会ホームページ ⇒ <http://www.jshi.org>

★ブログ ⇒ <http://ameblo.jp/jshi>

★Twitter ⇒ <http://twitter.com/jshiorg>

★メール ⇒ info@jshi.org

発行人 〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-12-9 N1ビル3F(事務局 株式会社さくら事務所内)

NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会

●電話03(5614)6553 ●URL <http://www.jshi.org/>