

# Home Inspectors JAPAN

ホームインスペクターズ ジャパン

●特集【省エネ改修のカギは、インスペクションにあり】

●支部の紹介

●住宅履歴情報システムHIRO

●協会からのお知らせ

●ホームインスペクター必見! 診断現場を映像解説



# 特集【省エネ改修のカギは、インスペクションにあり】



一般社団法人クラブフォーバン 代表理事  
マングローブクリエイション株式会社 代表取締役  
一般社団法人日本エネルギーパス協会 理事  
マングローブエナジー株式会社 取締役  
株式会社低燃費住宅 共同代表

## 早田 宏徳 氏

高校卒業後、左官職人を経て地域ビルダーに入社。13年間で2社に勤務して計3,300棟の新築引渡しを経験する。2008年にドイツで住宅を視察し日本との質の格差に衝撃を受け、2011年に日本エネルギーパス協会、2012年に株式会社低燃費住宅を設立。現在、2団体の理事、3社の代表などを務める。

## ドイツの住宅性能の高さを知り、「低燃費住宅」普及を目指す

長嶋 修・日本インスペクターズ協会理事長(以下、長嶋):まず、早田さんのこれまでの活動について、教えてください。

早田宏徳・株式会社低燃費住宅共同代表(以下、早田):現在の41歳まで、住宅にまつわるさまざまな職業を経験し知識を身につけてきました。高校卒業後3年間は左官業に就き、その後は住宅でサイディングを担当。そのとき、サイディングをきれいに貼れるような精緻な住まいづくりには大工の腕が重要なのだと気づきました。そこで、日本の住宅の質を向上させるために、良い大工を育てなくてはと考え住宅業界に転職。13年間で地域ビルダー2社に在籍し、計3,300棟ほどの新築を引き渡しました。

長嶋:そのころ手掛けていたのは、どういった住宅でしょうか?

早田:1997年からすでに、高气密高断熱を謳った、いわゆる高性能住宅をつくっていました。当時、冬季に寒冷的な山梨県で、約60坪の家で年間の光熱費が12万円程度に抑えられていたんですよ。ところが、2003年にドイツで住宅を視察した際、国土交通省で表彰されるような日本の高性能住宅は、ドイツの建築基準法で定められた標準性能以下であることがわかったんです。それまで17年間、私は快適な住宅をつくるために尽力してきたつもりでしたのでショックでした。



長嶋修氏(右)による早田宏徳氏(左)のインタビュー風景

長嶋:そこが、株式会社低燃費住宅設立へのスタート地点なんですね。

早田:ドイツと日本の家づくりで大きく異なるのが「エネルギーパス」の存在です。エネルギーパスとはEU全土で義務化されている「家の燃費」を表示する制度です。これを浸透させないと日本の住宅業界は変わらないと思って、まず、エネルギーパス協会をつくりました。その1年後には今泉太爾氏に理事を譲り、新たに、より低燃費でより快適な暮らしを実現できる「低燃費住宅」の企画、設計・施工を行う会社、低燃費住宅を立ち上げました。やはり、高性能な住宅の普及に直接携わっていたいという思いが強かったんです。



住宅の燃費を評価する「エネルギーパス」の例

長嶋:御社で低燃費住宅のエネルギー消費はどのくらいですか?

早田:住宅の消費エネルギーは、1年間の1㎡あたりの数値を示していて、数字が大きいほど気密性、断熱性が低いんです。日本の大手ハウスメーカーでは約150~180kWh(キロワットアワー)ですが、低燃費住宅の我が家は約90~100kWh。1/2~1/3程度ですね。しかも大手ハウスメーカーの住宅は30~40坪で25万円ほどの光熱費がかかり、室温にムラがあったり結露したりする場合もある。我が家は同程度の床面積で、光熱費は年間8万円程度、冬場の室温は20~22度、夏場は26度で安定。エアコンなしですよ。こういった低燃費住宅の魅力を工務店さんに啓蒙して、住宅業界を改革したいと思っています。

長嶋:すでに商標登録をなさいましたか?

早田:ええ。でも、気づかずに使用している会社を厳しくチェックして警告することはありません。今はこの低燃費住宅というものを世の中で一般化するのが優先ですから。ただし、規定の性能にそぐわない住宅の場合は拒否権を発動するつもりです。



低燃費住宅の外観の一例



低燃費住宅のLDKの一例  
 広くても温度ムラがほとんどない

## 省エネ改修は、国家戦略的なエネルギー安全保障対策

長嶋:新築はすでに本格的に動いているのですね。その一方で、中古住宅の省エネルギー(以下、省エネ)改修はいかがですか?

早田:本当は省エネ改修が本丸なのですが、これから慎重に段階を踏んですすめていかなくてはなりませんね。私が新築から着手した理由は、日本が新築中心の市場だからです。必然的に新築の現場が多いので、職人さんたちに低燃費住宅のよさを知ってもらうためにはまず新築から始めたほうが良いと考えました。

長嶋:なるほど。

早田:次は慣れてきた職人さんたちに集合住宅に一気に取り組んでもらって、その後の工事費のコストダウンに結び付ける。最後に、ようやく改修に取り掛かる予定です。高性能住宅は多くの部材が重厚なので、改修の際、各住宅に合わせて施工するのは技術が必要ですし、普及

には市場で競争できるレベルまでのコストダウンも求められる。今、中古住宅+省エネ改修は、低燃費住宅を新築したいと言うお客様の中で、予算不足の方に提案する場合に限っています。



低燃費住宅は、夏は直射日光を遮り冬は太陽光を最大限取り入れる“光の設計”が特長

## エネルギー供給の自立が、地域経済の活性化、維持につながる

長嶋:低燃費住宅のルーツ、ドイツでは省エネ改修をどの程度行っているんですか?

早田:ドイツの全世帯数は3800万戸。新築の年間約15万戸に対して、省エネ改修は年間約40万戸のペースです。ドイツは2050年までにCO2の95%削減を目指しているので、達成するためには省エネ改修は年間120万戸ペースが理想だといいます。

長嶋:住宅を徹底的に省エネルギー化する意味はなんでしょう?

早田:1つ目は国家戦略としてのエネルギー安全保障ですね。ドイツは石油や石炭などエネルギーの3割以上を、俗にいうロシア諸国に依存しています。値上げなどで国

内事情に大きな影響を与えるので、できれば輸入量を抑えたい。2つ目は、今後の世界的な石油価格高騰を見越しての対策です。ドイツ政府は30~40年後にはエネルギーの価格は5倍程度に上昇すると想定していて、現在の生活水準を維持するのに消費エネルギーを1/5まで削減したいわけです。3つ目は、ドイツは不動産の賃貸や売買の際にあらかじめ光熱費を提示するルールがあること。賃貸は、家賃に対して光熱費の占める割合が大きくなると、借り手がつきにくくなります。

長嶋:ドイツは相当な長期的視野で、エネルギー対策を実施しているのですね。

早田:1990年以降、4年に1度の割合で省エネ法が改正

になりました。施行4年前には改正を国民にアナウンスしているんですよ。ですから、それぞれの法律が施行されたときにはすでに産業界が投資をその方向に転換していて、法律に則った部材、設備機器などを安定供給できるんですよ。

長嶋:素朴な疑問ですが、ドイツで中古住宅のエネルギー改修の話が出たとき、新築中心のハウスメーカーから反発はなかったのですか？

早田:出たようですね。ただし、1989年のベルリンの壁崩壊の影響で東ドイツから西ドイツへと人口が流入し、東ドイツは空家対策、西ドイツは住宅不足対策のために、中古住宅の改修に尽力せざるを得ない状況でした。さらに、1995年にバブル経済がはじけた結果、建設業では新築中心の大企業ではなく、改修にも抵抗のない中小工務店が生き残ったんです。また、省エネ改修には莫大な補助金も投入された。そうした複合的な状況から省エネ改修への移行がうまくいったのでしょう。

長嶋:結局、補助金というインセンティブは大きいですね。

早田:新築にはインセンティブは設けていません。そうやって、中古住宅の改修に向かうようにしているんですよ。ドイツは不動産価値が下がらないように、住む人の統計、マクロデータをはじき出して、それに見合う改修予算を確保しています。

長嶋:ドイツは地方分権が進んでいますよね。地元の中小企業は省エネ改修のほか、再生可能エネルギーの管理を行っていて、そこに雇用が生まれ経済が成立している。

早田:各地域が経済を持続させるには、再生可能エネルギー、電気などどんな形でもいいから独自にエネルギーを確保することが大切だと思うんですよ。エネルギー安全保障は県や市などの自治体単位でやればいい。田舎はエネルギーの宝庫です。地域特性を生かしてエネルギーを生み出せます。バイオマス発電、風が吹くなら風力発電、土地が広いから太陽光発電も考えられるでしょう。

2016年から電力自由化になるのはいいきっかけですね。

長嶋:各自治体が自らエネルギーを賄えば、自治体からお金が流出せず雇用も生まれる。安定した地方自治が叶います。

早田:要するに国からの補助金を頼っていないんですよ、ドイツでは約960の自治体がエネルギーで自立しているんです。そういった事例の先駆けのひとつが、デンマークのロラン島。人口約6万人の、淡路島の2倍程度の大きさの島です。風車を活用した風力発電で、島の電力使用量の500%を発電し、コペンハーゲンなど周辺地域に売電した収入で豊かに暮らしています。

長嶋:そういった話は日本で知られていないですね。

早田:地域でエネルギーをつくるときに、同時にやらなければならないのが省エネ改修なんですよ。地元で生み出したエネルギーは、極力使わないようにする。

長嶋:今ある中古住宅を活用して、過不足のない省エネ改修を施すことが大切ですね。そうするとインスペクションが非常に重要になる。

早田:おっしゃる通りです。

長嶋:今、インスペクションには省エネ性の項目はありませんが、そろそろ導入しようと考えています。

早田:長嶋さんと私のやりたいことの理念は近いですね。長嶋さんはインスペクションを、私はエネルギーパスを使って、日本の住宅事情を変えようとしてきた。相乗効果で住宅事情を向上していければいいですね。中古住宅は同条件でしたら新築より安価な場合が多いですし、室内が確実に温かく快適になると分かっているれば、中古住宅+改修という家づくりを選ぶ消費者が増える可能性は高まります。

長嶋:ぜひ、一緒にがんばっていきましょう。本日は貴重なお話をありがとうございました。

早田:ありがとうございました。

(構成・文/ 介川 亜紀)

# 支部の紹介

## ●北海道支部

積雪により外部の基礎廻りや屋根が検査不可能になりますので、北海道でのインスペクションは積雪の無い時期に限られ、住宅業界的にも工事は冬籠り前に終了させるのが通例ですので、現在は、いずれも相当な繁忙期に入り、特に兼業のインスペクターの皆さんは、陽が沈むのと競争しながらの日々を送っています。

設立間近の東北支部も同様の悩みを抱える事と思いますが、連携を図りながらインスペクション普及に務めてまいります。



事が参加。ガイダンス後、試験合格の暁にはぜひ支部にという方々も数名飛び入り参加。準備会では、以下の内容を確認。

## ■東北支部の活躍内容(予定)

- ・ホームインスペクション及び日本ホームインスペクターズ協会のPR活動
- ・会員同士の情報交換の場づくり、懇親会の開催
- ・技術力研鑽のための勉強会開催



※特に東北地方では、インスペクションという言葉がまだ浸透しておらず、まずはPR活動と会員が業務スタートする際のノウハウ共有化活動に力を入れて取り組む事が提案され総意に。会員同士の和を大切に、皆で少しずつ育てて参ります。

## ●東北支部

昨年より支部準備の動きが始まり、いよいよ今秋、東北支部設立の運びに。8月31日、仙台市での試験ガイダンスに合わせ、支部化準備の直前ミーティング実施。岩手、秋田、宮城、山形、福島から会員8名、本部から栃木理

## ●関東支部

### 活動方針

### 【今年度テーマ】

会員間でのコラボレーションを活性化させシナジー効果を発生させるべく交流の機会を設け関係促進を図る。

## 【活動内容】



1. 会員の不動産分野、建築分野等属性を明確にしお互いに弱い分野を補えるよう勉強会、セミナー、情報交換会等を行う。

会員の不動産ファイナンシャル分野（以下Fグループ）、建築エンジニアリング分野（以下Eグループ）の属性を明確にし、更に各グループ内での特性をFグループ内では不動産仲介チーム、ファイナンシャルチーム等、Eグループでは木造戸建てチーム、RCマンションチーム等に細分化することで互いに弱い分野を補えるよう勉強会、セミナー、情報交換会等を行う。

これらの活動では毎回違う分野チームやグループからの発表会形式も取り入れたいと考えています。

2. 各支部との連携及び規程等の共有化を図り他支部との交流を進める。

各支部でのインスペクションに関わる地域性や特性をネット上で情報交換ができるようHIROも含めた活用環境を構築したいと考えます。

3. 個のつながりの確立から始め、それぞれのスキルアップも促進できる環境を作りたいと考えます。

個別のインスペクター同志の繋がりを促進できる環

境をSNS等を活用して確立していきます。

個の繋がりによる自由闊達な交流を推進します。

## ● 中部支部

### 活動報告

今年度前半は会員向けのスタートアップセミナーや試験ガイダンスを開催。9月には実際に中古住宅を借りて実地研修を開催。平日日中にもかかわらず8名が参加。遠くは富山県、長野県、さらには中部エリアを飛び越えて広島県からも。今回は「実践の場」としてすでにインスペクションを実施している方には更なる技術の研鑽に、またこれからの方には本番前の腕試しにと企画しました。インスペクションの流れや注意点、マナーや調査機器の取り扱いなどを中心に解説、終始積極的な質疑やそれぞれの知識や経験を話し合いながらの充実した研修会となりました。残念ながら日程の都合で参加できなかった方々から「ぜひもう一度!」との声を多く頂き、座学のみでなくこうした実施研修もこれからどんどん行っていきたいと考えています。支部の運営等のお手伝いを頂ける方を大募集しております。皆さんからのお力添えをおまちしております!



## ●近畿支部

2期目を迎えた近畿支部は、支部活動をより活性化させるために4月より若手中心への役員改正を行いました。熱心な若い人たちを中心とした支部活動は会員さんの関心を惹きつける効果があると考え、それプラス役員自身の知識とプロ意識・責任感の向上に役立ち、講師の持ち回りも実施してきました。『教える』ということはもちろん聞いている会員さんの知識向上にもつながりますが、教える側も資料作成等を通じ知識の再認識ができるだけでなく、もう一つ掘り下げた知識を得ることができホームインスペクターとしての資質も向上すると考えています。今後も消費者向け、会員向けの各種イベントや研修を中心に、ホームインスペクションの周知活動に力を入れてまいります。

### 《活動履歴》

\*4月24日(木)

スタートアップセミナーの実施(第1回研修例会及び懇親会)

於 大阪産業創造館

第一部『ホームインスペクションの業務について』

講師 福本 智

第二部『ホームインスペクション 依頼を受けるための準備』

講師 松田 貞次

第三部『インスペクションに必要な道具の説明』

講師 中村 友彦

\*5月2日(金)

平成26年度第一回実施研修

於 ベルデフラッツ江坂702号室

マンションインスペクションのチェックポイント

講師 中村 友彦

\*6月26日(木)

第2回研修例会及び懇親会

於 大阪産業創造館

第一部『第1回実地研修報告及び今後の課題』

講師 中村 友彦

第二部『インスペクション同行体験発表』

講師 坂本 雅之氏

第三部『トラブルとクレームの事例発表』

講師 細川 皓史(全員参加型)

\*8月24日(日)

JSHI近畿支部主催第一回消費者セミナー

【67名参加】

於 TDY大阪コラボレーションショールーム

(阪急梅田オフィスタワー)

第一部『ホームインスペクションってなに?』

講師 福本 智

『ホームインスペクションについてどんな事してくれるの?』

講師 松田 貞次

『セルフメンテナンスの方法』

講師 中村 友彦

第二部『住宅ローン金利と消費税について』

外部講師

\*8月24日(木)

第3回研修例会及び懇親会

於 大阪市中央公会堂

第一部『インスペクション実務の流れ』

講師 福本 智

第二部『住宅給排水設備の基礎知識』

講師 宮島 隆章

第三部『体験発表』

講師 植村 敦

\*8月30日(土)

平成26年度 試験ガイダンス実施

於 大阪市立生涯学習センター第一研修室

『試験出題の傾向』 講師 妹尾 和江

『劣化と診断の実例』 講師 福本 智

『不動産編』 講師 井勢 敦史





### 《今後の予定》

10月5日(日)

大阪市立すまい情報センタータイアップセミナー

『ホームインスペクションってなに?』開催予定

『ホームインスペクションってなに?』

講師 井勢 敦史

『ホームインスペクションのチェックポイントとセルフメンテナンス』

講師 福本 智

10月16日(木)

第4回研修例会及び懇親会

於 大阪市中央公会堂

11月未定

第二回実地研修(中古木造住宅)予定

12月4日(木)

第5回研修例会及び懇親会

於 大阪産業創造館

2月21日(土)

第2回大阪市住まい情報センタータイアップセミナー(採択済)

### ●九州支部

#### 初の2×4建物研修

平成26年9月15日に九州支部初の研修を福岡市内で。調査にあたり参加者全員がコンプライアンス確約書に署名。午前午後5名ずつ、計10名の参加者、初回とし

ては中々な数字である。調査物件は珍しい2×4戸建てに参加者は興味津々。木造在来工法が多い九州ではかなりレア。幹部が2×4のレジュメを作成しまずは座学。その後いよいよインスペクション。約4時間の調査の間、皆自前の知識を惜しみなく提供し一日で相当のレベルアップ。また様々な質疑に対し専門性の高い回答続出。次回以降の勉強会テーマ・講師が自然に決まり、良い流れが出来始めた。



この穴の中に、はたしてなにが?

その後は恒例の飲み会。居酒屋に内緒で秘蔵の梅酒を持ち込む者、入手困難な日本酒を持ち込む者、ふとどき者大歓迎。飲んでいる最中もホームインスペクションの話で盛り上がり、各自の思い、情報の交換等々。結果、電車に乗り遅れる者、二日酔いの者、大切なお酒を駆で割ってしまう者、素敵で熱いハートの会員の集いである。



飲み助集団?

今後の九州支部に、ご期待を。

# 住宅履歴情報システムHIRO

## ■ JSHI住宅履歴情報蓄積システム 9月6日より運用開始!

平成26年9月6日、JSHI住宅履歴情報蓄積システム (Home Inspector's Recording Operator～通称HIRO～)が運用をスタートしました。

このシステムは、JSHI会員などの事業者が、住宅所有者の建物情報やホームインスペクション情報、メンテナンス履歴情報、リフォーム情報などを蓄積していくためのシステムで、これらの情報を活用しながら、住宅所有者の建物価値の維持向上を目指していくことを目的としています。

また、大手ハウスメーカー等が新築住宅の住宅履歴情報蓄積システムを構築する中、既存住宅にも利用でき、かつ当協会会員の皆様を中心とした中小事業者様にも利用しやすいシステムとしました。

登録する内容は、点検・診断をはじめ、修繕、リフォーム、建築確認、性能評価等、対象となる建物の修繕などの記録を時系列で表示したり、どの部分をどの時期に修繕したかなどが、住宅所有者にも簡単に判る仕組みになっています(共通ID発行については当面実施せず、まずは情報蓄積を進めていくことを前提に運用する予定です)。また、事業者から住宅所有者へ、点検アドバイスの案内やセミナー告知などができるようになっており、住宅所有者とのコミュニケーションツールとしてもご利用いただくことが可能です。

さらに、各会員のホームインスペクションノウハウやその他の専門性などの「知恵や知識の共有」「会員同士の事業連携」を通じて「顧客への提供価値向上」を目指す「会員連携プラットフォーム」を創設します。

具体的には、「HIRO活用研究会」を定期的に設置し、各会員の交流促進、システム活用事例や事業連携事例を

参加者で共有・横展開していきます。また、HIRO活用研究会FB公開ページを作成し、会員間の自主的交流の場、プロジェクトパートナー募集等の場を創設します(認定会員、一般会員、特別会員のみ参加可)。

料金体系は、認定会員、一般会員、特別会員とこれら会員が属する法人、法人賛助会員、住宅所有者については、基本契約3GBで3,000円/年、1GB追加毎に500円/年(いずれも別途消費税。最大10GBまで。)を予定しています(それ以外の方は各2倍相当額となります。)

平成27年3月31日までは無料運営とし、平成27年4月1日より有料運営を開始する予定です。



皆様、是非ともご利用下さい!

# 協会からのお知らせ

## ■ 2014年度 第6回 JSHI公認ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験

今年度から会場を実施会場を大幅に拡充し、全国6拠点での受験が可能になっています。本稿執筆時点で1,000名の受験申し込みがあり、今回も多くのホームインスペクター(住宅診断士)が生まれることを願っています。

	日時	場所	受験者数	合格者数	合格率	合格点
	● 日時:2014年11月15日(土) 午後1時~2時30分	● 場所:札幌・仙台・東京・名古屋・大阪・福岡				
第5回			1015人	261人	25.70%	37/50点
第4回			1021人	261人	25.60%	36/50点
第3回			857人	220人	25.70%	34/50点
第2回			667人	168人	25.20%	35/50点
第1回			983人	186人	18.90%	39/50点

## ■ 更新講習、インターネット受講をご利用ください

【認定会員】公認ホームインスペクターは、2年に1回「更新講習」を受講する必要があります。受講方法として、「講習会受講」、「インターネット受講」の2つがあります。

2014年に行われた更新講習が会員ページからご覧になれます。

- 第一部 30分  
～既存住宅流通市場の大変革が始まった～?  
ホームインスペクターの市場における役割  
講師/理事長 長嶋 修
- 第二部 90分  
ガイドラインに見るインスペクションの種類とその違い(90分)  
講師/理事 大久保 新
- 質疑応答

## ■ 理事会議事録を公開しています

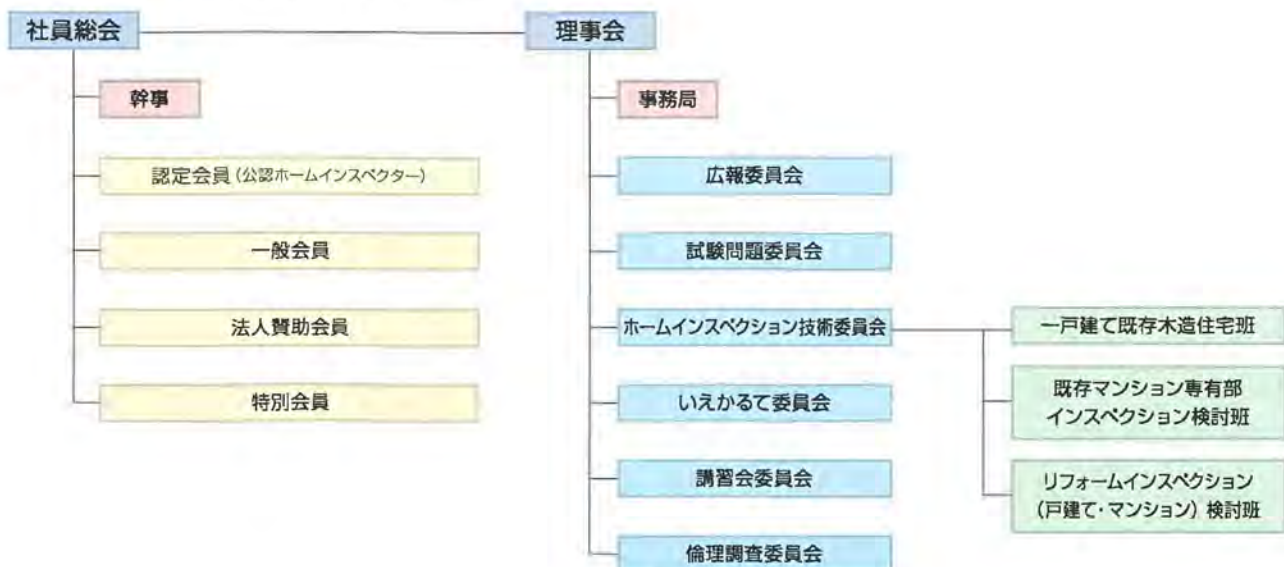
会員ページでは、理事会議事録を公開しています。活動をご理解いただくためにもぜひご覧ください。



## ■ 理事・委員会への参加をお待ちしています

協会では、会員の理事としてのご参画、6つの委員会委員としてのご参画をお待ちしています。詳しくはお問い合わせください。「理事会」「広報委員会」「試験問題委員会」

「ホームインスペクション技術委員会」「いえかるて委員会」「講習会委員会」「倫理調査委員会」



# ホームインスペクター必見! 診断現場を映像解説



ホームインスペクション一連の流れと現場でトラブルになりやすいポイントを収録したDVDが完成・発売されました!

## 「実践ホームインスペクション 既存一戸建て 入門編」

ホームインスペクション現場での基本的な診断ポイントや流れ、コミュニケーション等を映像でわかりやすく解説した研修ツールとなっています。

依頼者である買主との挨拶から診断終了まで順を追って再現し、売主や仲介業者など利害の異なる関係者全員と円滑なコミュニケーションをとるコツをまとめた本作。

診断時の注意点や基本ツール解説をまとめた付録もつき、これからホームインスペクション事業を検討する方にも、現場の雰囲気作りや進め方といった、基本がひとつと理解できる内容となっています。



関係者との挨拶シーンからリアルに再現

## ＜実践 ホームインスペクション 既存一戸建て入門編＞

発売元：日本ホームインスペクターズ協会

価格：**会員価格4,800円(税込・送料込)** ※認定一般・賛助会員すべて  
在庫数の関係上、会員以外の方への販売はいたしておりません。

収録時間：18分

収録内容：日本の住宅市場とホームインスペクションの役割について  
Scene1. 「ファースト・コンタクト」概略の説明など  
Scene2. 「調査の説明」売主も交えた調査内容や流れの説明  
Scene3. 「調査」依頼者の疑問への説明と注意ポイント  
Scene4. 「守秘義務」依頼者から聞いた話には守秘義務がある  
Scene5. 「調査終了」

付属資料：「ホームインスペクション流れと注意点」  
「ホームインスペクション基本ツール解説」

購入方法：会員ページへログインの上、お申込みください。  
⇒ <http://www.jshi.org/members/users/login>



お名前		購入枚数	
ご住所	〒		
メールアドレス			
お電話番号		携帯電話	
備考			

※このFAXをお送りいただきましたら、こちらより申込み確認及び入金のご案内をメールにてご連絡いたします。

NPO法人日本ホームインスペクターズ協会 事務局 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101  
送り先 ⇒ FAX 03-6455-0022 TEL 03-5428-3420 info@jshi.org 担当/中澤

発行人 〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101  
内閣府認証NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会  
●電話03 (5428) 3420 ●URL <http://www.jshi.org/>