



ホームインスペクション 現状と最新市場動向



株式会社さくら事務所
代表取締役社長 大西倫加



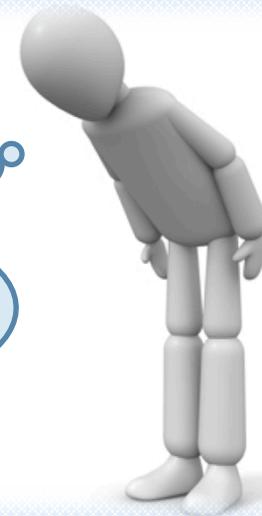
Self-introductions

広告 → 事業会社マーケティング → PR

さくら事務所 PR・マーケティング・経営企画
→ 役員 → 代表

NPO法人日本ホームインスペクターズ協会
立ち上げ → 理事・広報委員長

よろしくお願ひします





Self-introductions

1999年 業界初 個人向け不動産コンサルティング

不動産の達人
株式会社さくら事務所 **15**周年
ISO9001 認証取得 **0120-390-592**

業界 No.1
住宅診断・建物検査

**29,000組を突破！第三者のホームインスペクション
実績No.1！中立・公正を堅持した完全独立型の一級建築事務所**

私たちの使命は
人と不動産のより幸せな関係を追求し、
豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと

ご利用者数：29258組(14/10/31現在)
個人向けコンサルティング国内初・業界最大手の一級建築士事務所
豊富なノウハウ、膨大な調査データの裏付けと万全の教育体制であなたをフォロー

私たちが契約をいたします！
お気軽にお問合せください。



ファウンダー
長嶋修

代表取締役社長
大西倫加

執行役員
田中歩

達人サービスの
お申し込みはこちら

お問い合わせ
お見積りはこちら

検索

さくら事務所ホームインスペクションのポイント

- サービス一覧はこちら
- ホームインスペクションのベストタイミングはいつか？
- ホームインスペクションの会社の選び方 失敗しない16つのポイント
- さくら事務所は「第三者性」を堅持します
- 品質マネジメントシステム国際規格 ISO9001 認証を取得しています
- ご利用29,000組！さくら事務所はなぜ業界ナンバーワンなのか？
- 業界最高レベルの「採用」と「教育」へのこだわり

新築一戸建てに関するサービス

- ホームインスペクション(住宅診断・住宅検査) 契約前
- 内覧会(竣工検査)立会い・同行 契約後・引渡し前
- 新築工事チェック(建築途中検査) 契約前・建築中

中古一戸建てに関するサービス

- ホームインスペクション(住宅診断・住宅検査) 契約前
- 耐震診断/耐震基準適合証明書発行 契約後・引渡し前
- 瑕疵(かし)保険つき中古住宅保証【まんがいき2】
- 中古住宅リノベーション完成検査立会い【リノベ+プラス】 契約後・引渡し前
- 中古住宅リノベーション工事チェック【リノベ+プラス】 契約前・建築中
- フラット35(中古タイプ)適合証明書審査・発行

自宅一戸建てに関するサービス

- 点検・トラブルインスペクション
- 売却インスペクション(住宅診断)

NEWS

- 2014-12-01 お知らせ
年末年始営業に関するお知らせ
- 2014-11-26 リリース
本日オープン！住宅ローン借り換え情報 専用サイト「お金の見直しサロン」
- NEWS一覧

現場実例・お役立ち 更新情報

- 2014-12-10 お知らせ New!
大掃除いつでもできる！住まいの点検ポイント
- 2014-12-10 お知らせ New!
内覧会でシャワーの不具合をチェックする方法3ステップ

さくら事務所
セミナー情報



What do we fight for?

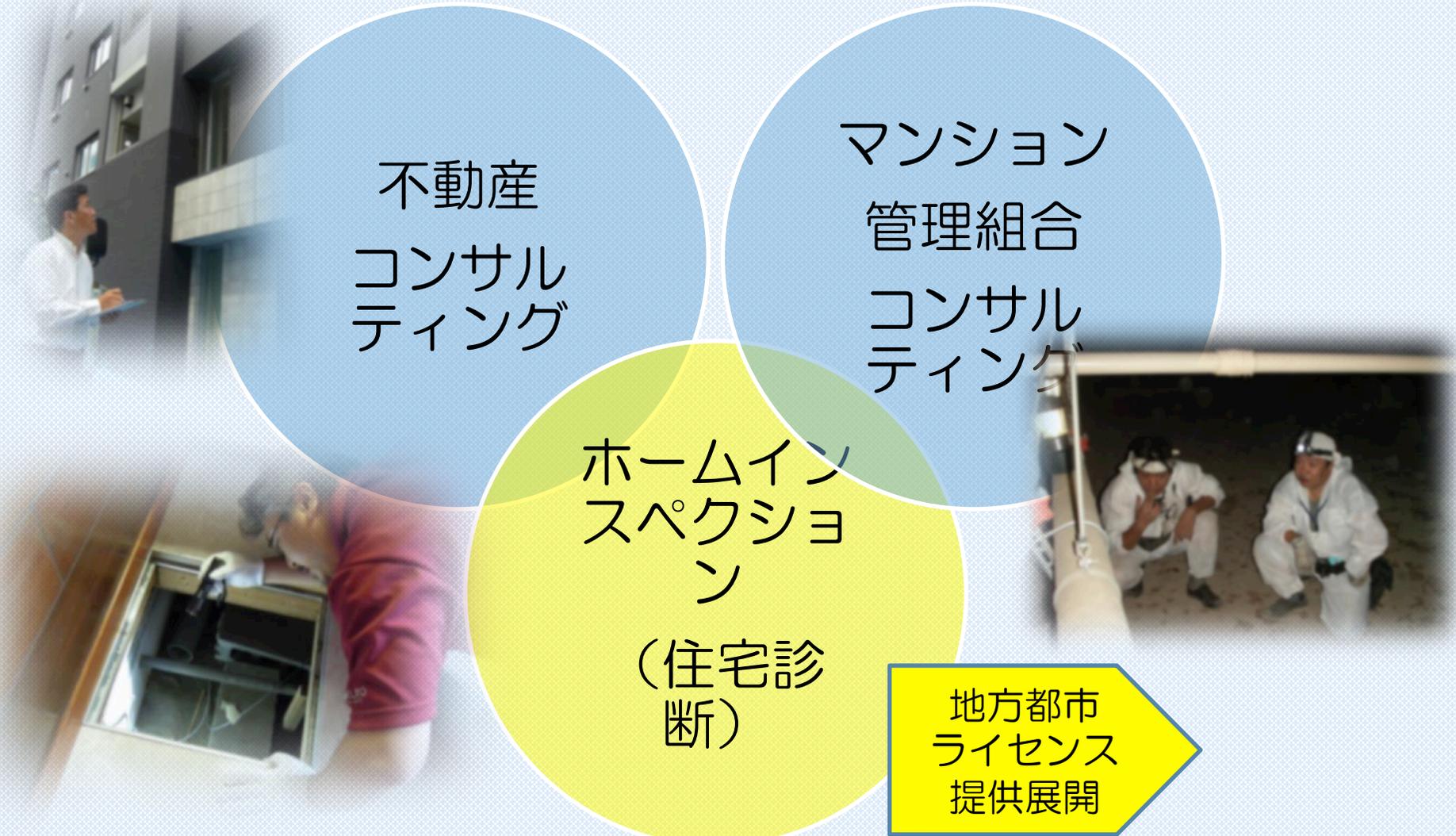
「人と不動産のより幸せな関係を追求し、
豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」

不動産
コンサル
ティング

マンション
管理組合
コンサル
ティング

ホームイン
スペクショ
ン
(住宅診
断)

地方都市
ライセンス
提供展開





Government policy

観光列車 快走
集客へ地元の期待熱く 35

フィリピン軍提供

中国に「異議」
ASEAN外相会議 7

日本経済新聞

4月27日
月曜日

発行所 日本経済新聞社
東京本社 電話(03)3270-0251
〒100-8066 東京都千代田区大手町1-3-7
大阪本社 電話(06)6943-7111
名古屋支社 電話(052)243-3311
西京支社 電話(092)473-3300
札幌支社 電話(011)281-3211

中古住宅の診断義務化

販売時 不安除き取引促す

政府・与党は買い手がつかず売れ残る中古住宅の市場活性化に乗り出す。専門家が劣化状況を調べる住宅診断（3面きょうのことば）を徹底し、仲介業者に販売時の説明を義務付ける。購入後に欠陥が判明するケースを防ぐ。一方で販売情報も適切に開示し、安心して売りたい環境を整える。少子高齢化で空き家が増えており、資産価値の高い中古住宅の流通を促す。

日本は欧米に比べ、中ばゼロになり、足元では適正に評価すべきだともみ。住宅の取引が活発では、住宅総数の1割強が空き家。5月に活性化策をまとめた。来年の通常国会に宅地建物取引業法改正案を提出する。

活性化策の柱は、欧米で広く普及する住宅診断の徹底だ。専門家が目視などで物件を点検し、劣化状況や耐久性を調べる。水回りや傾斜などから補修の必要性を判定する。政府・与党は仲介業者が買い主に住宅診断の内容を説明するよう義務付ける。具体的には法改正で、契約前に確認する

重要事項説明書に住宅診断の項目を設ける。住宅診断の活用は買う側の安心感を高める狙いが発覚した場合、住宅診断を実施する。政府・与党は買い手がつかず売れ残る中古住宅の市場活性化に乗り出す。専門家が劣化状況を調べる住宅診断（3面きょうのことば）を徹底し、仲介業者に販売時の説明を義務付ける。購入後に欠陥が判明するケースを防ぐ。一方で販売情報も適切に開示し、安心して売りたい環境を整える。少子高齢化で空き家が増えており、資産価値の高い中古住宅の流通を促す。

26日、ネパールの首都カトマンズで被災者への救助活動を行う日本赤十字社のボランティア隊員たち。写真：AP

中古住宅の販売を促進

診断
水回り
ひびわれ
傾斜
白アリ

説明義務付け

買う側のメリット	売り手のメリット
<ul style="list-style-type: none"> 安心して中古を購入 欠陥発覚時に請求可能 	<ul style="list-style-type: none"> 中古の販売拡大 販売後のトラブル回避



Government policy

インスペクション 重説項目に付加へ

**宅建業者に契約前説明を
義務づけている重要事項説明書の
項目をもうける形で調整**



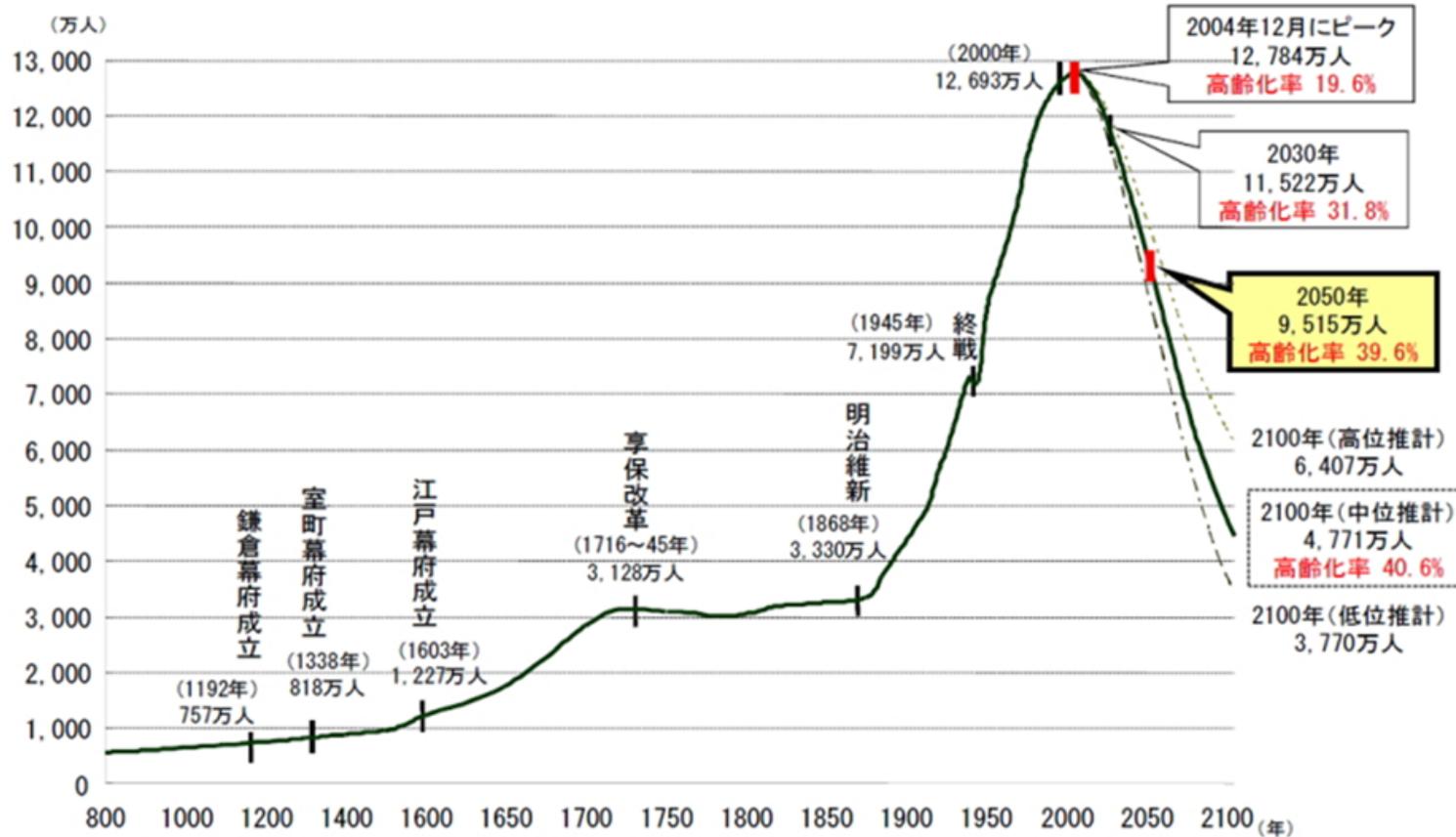
**来年以降できるだけ早い時期に
宅建業法改正案の提出**



Problem of the market

【図 I -1】我が国の人口は長期的には急減する局面に

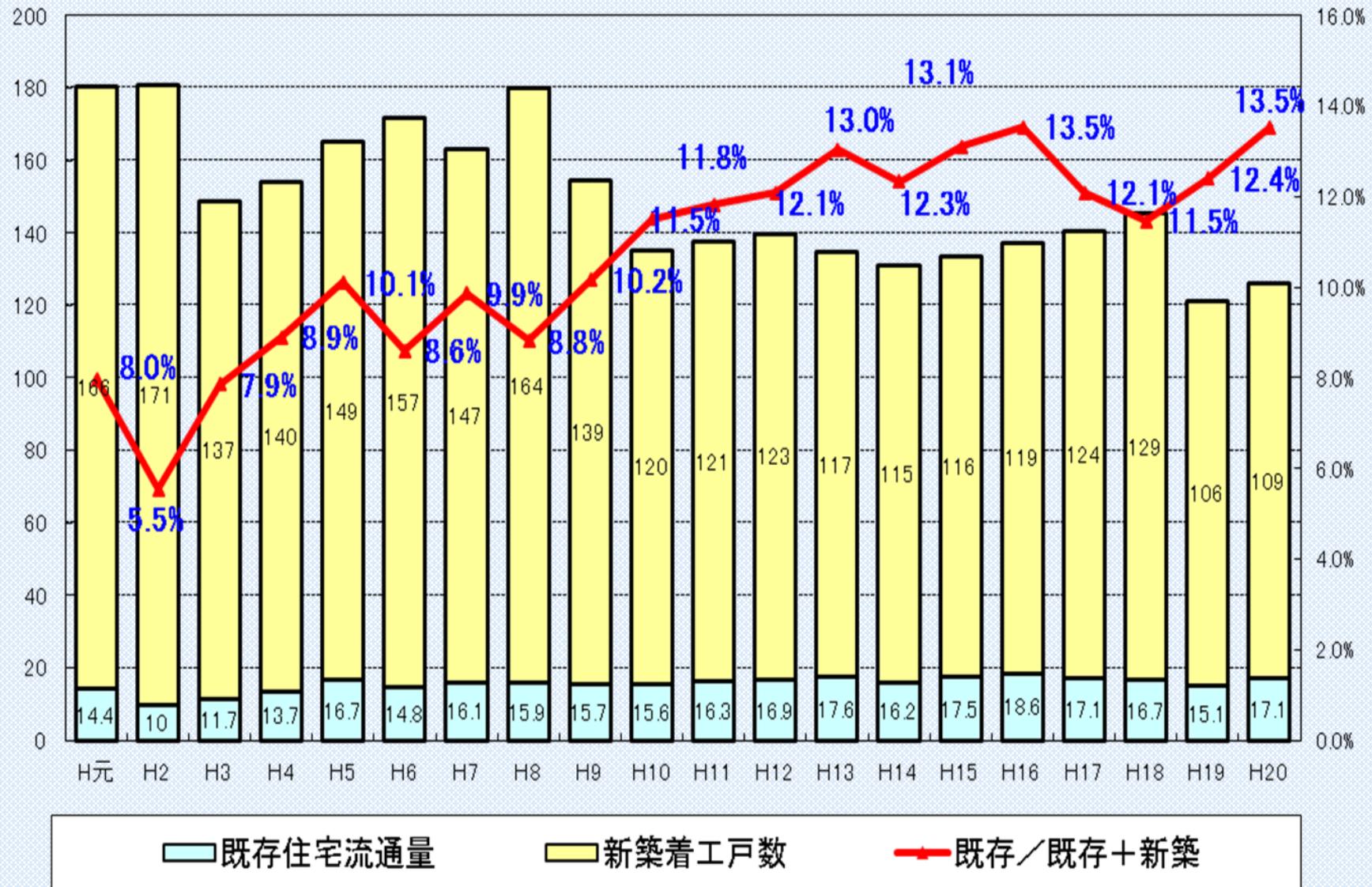
○日本の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく。この変化は千年単位でも類を見ない、極めて急激な減少。



(出典)総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)をもとに、国土交通省国土計画局作成

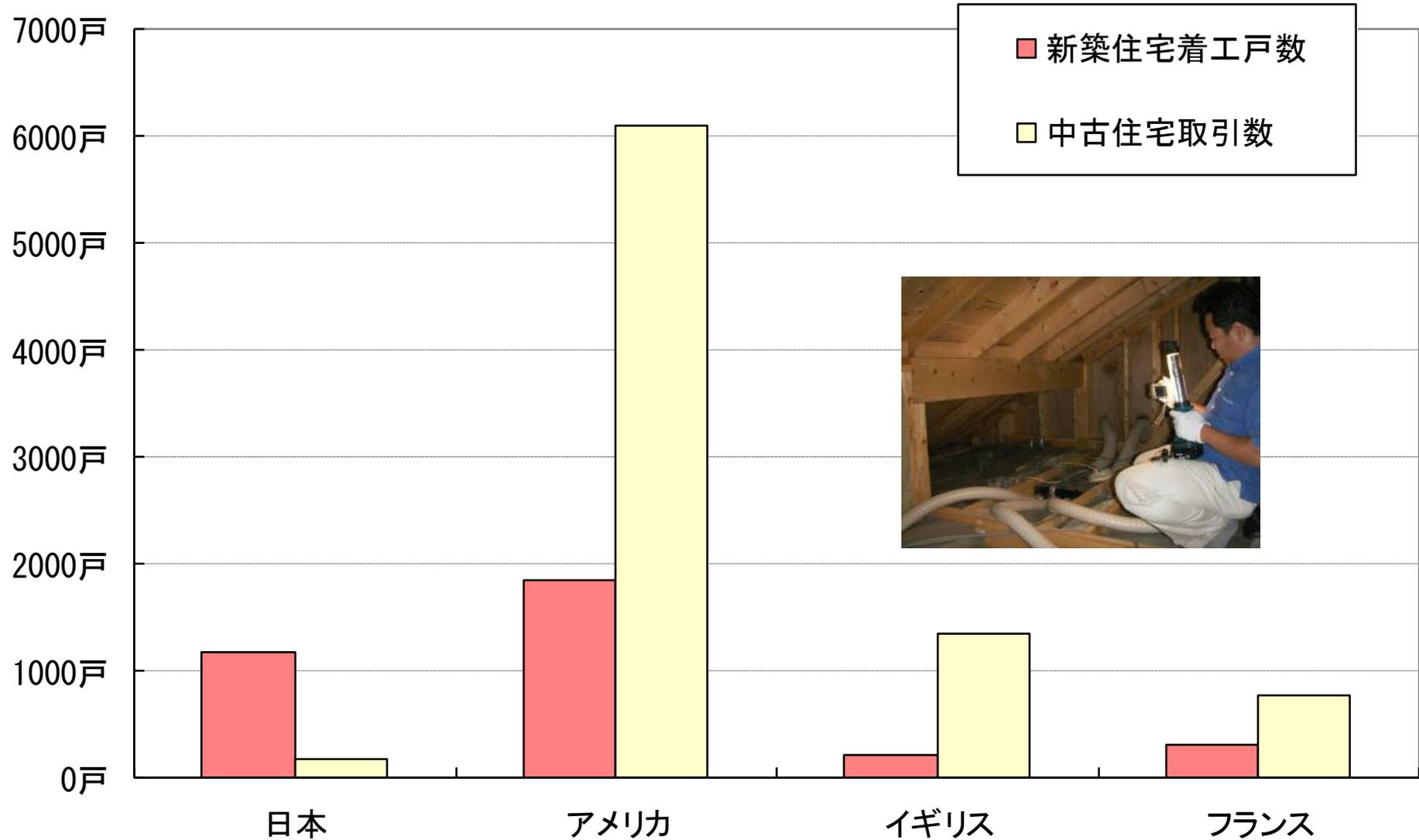


Problem of the market



(資料) 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)
(注) 平成5、10、15、20年の既存住宅流通量は1~9月分を年に換算したもの

住宅取引・各国比較

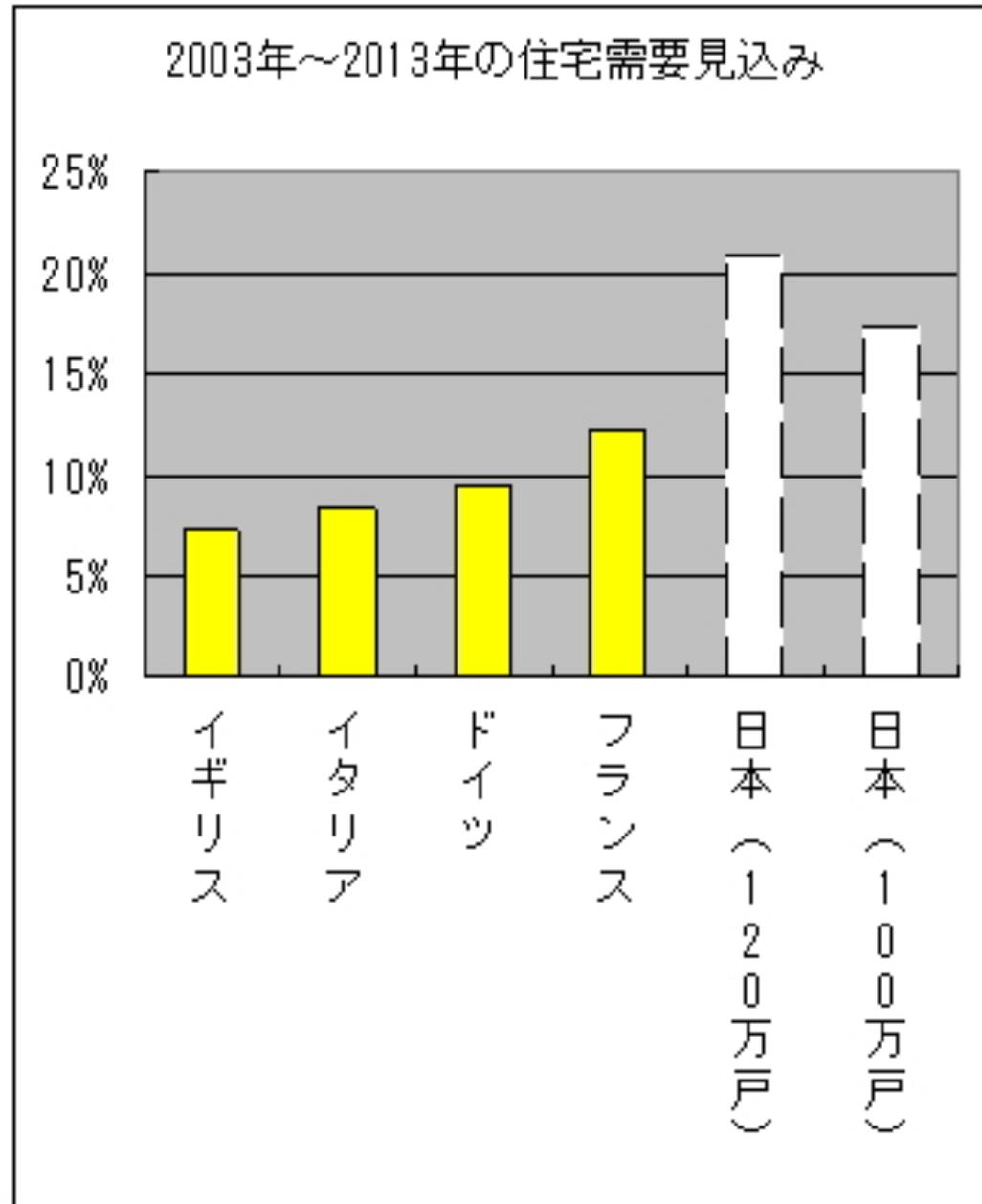


(資料) 日本: 国土交通省 住宅着工統計、平成15年住宅・土地統計調査、
アメリカ: Statistical Abstract of the US、
イギリス: Housing Statistics 2004、
フランス: Annuaire Statistique de la France edition

西欧では多くの国で、10年間の「住宅需要」「住宅建設見込み」を推計。

各国の世帯数当たりの指標をみると、低いのがスウェーデンの5.6%、イギリス7.2%、イタリア8.3%。多くが10%台で見込む。我が国がこれを設定する場合、イギリスと同じ7.2%なら年間着工は35.9万戸。イタリアと同じなら41.47万戸。10%にするなら49.9万戸。

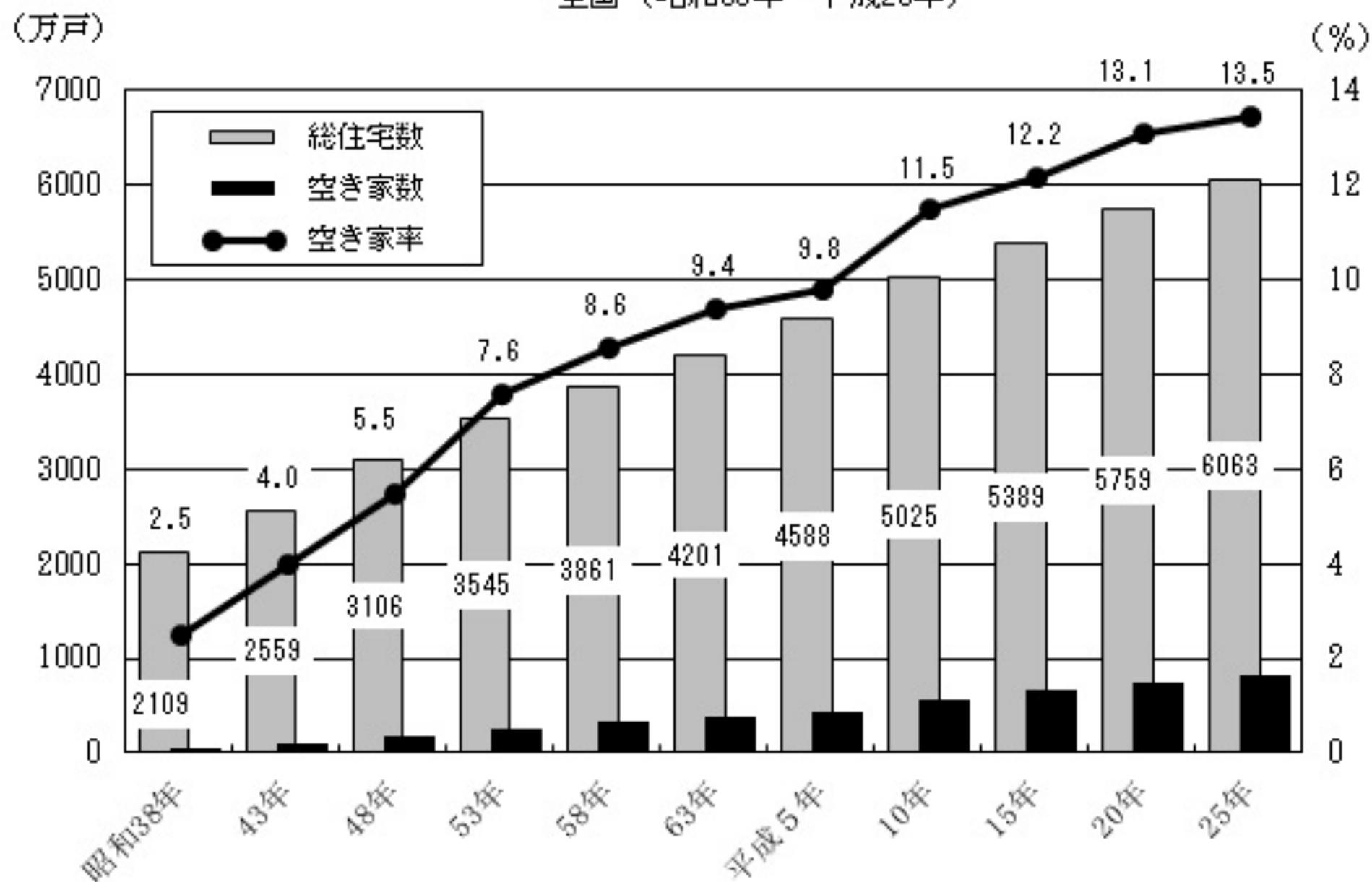
割合が高いのは、アイルランド38.9%、スペイン31.2%、ギリシャ24.6%など、住宅バブルがはじけている代表3カ国。



「経済調査研究レビュー」別冊 (2009年10月)

「ヨーロッパにおける高層集合住宅の持続可能な再生と団地地域の再開発」翻訳版より作成

総住宅数、空き家数及び空き家率の推移
 -全国（昭和38年～平成25年）

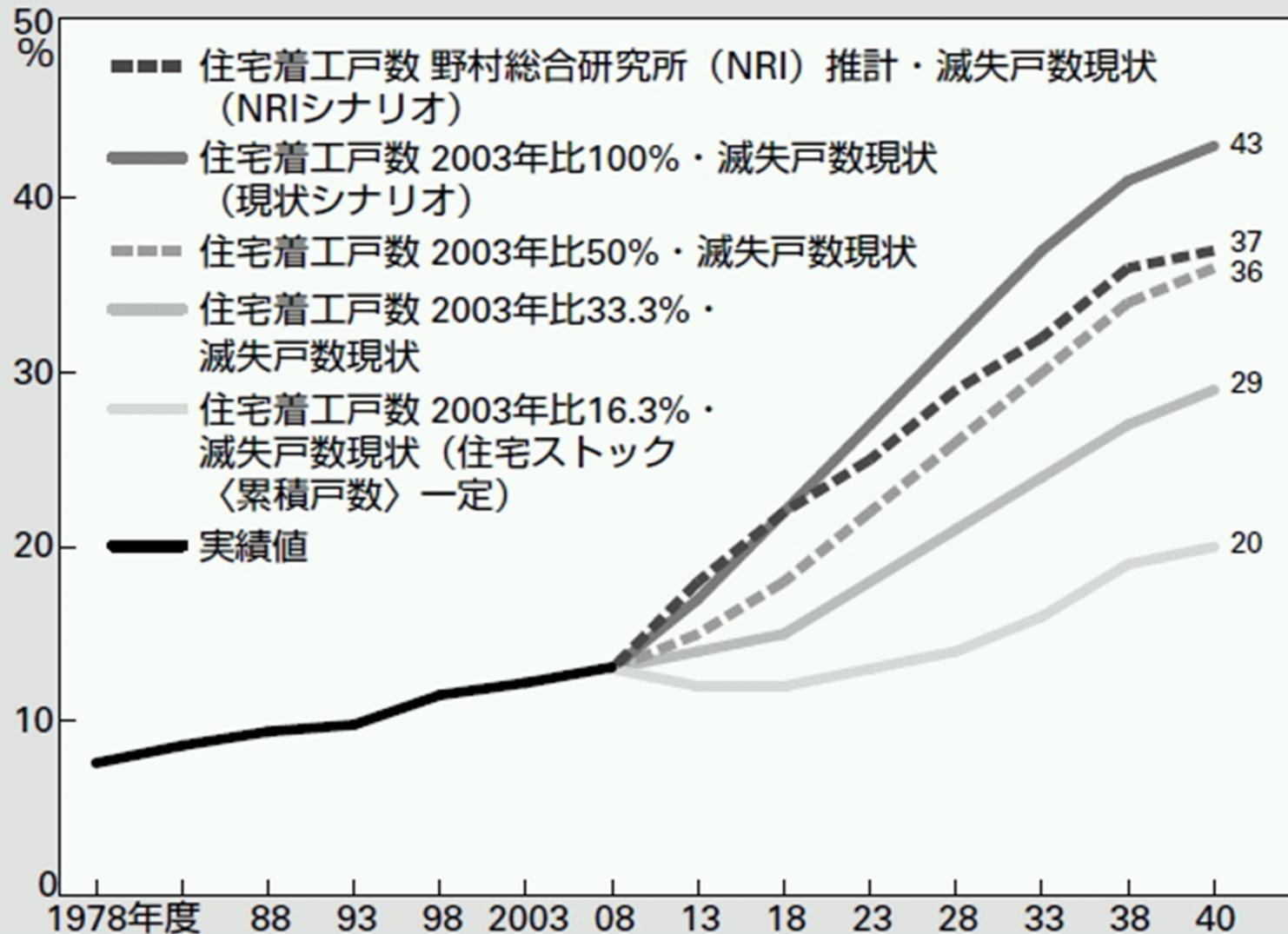


資料：総務省



Problem of the market

図3 住宅着工戸数シナリオ別の将来の空家率推移





Problem of the market

空き家対策元年

【空き家対策法】

特定空き家の所有者名義を簡単特定
立ち入り調査

修繕・撤去命令・強制代執行

（固定資産税優遇廃止も視野）

【賃貸修繕・DIYガイドライン】

金銭負担のあり方・契約書記載法

空家等対策の推進に関する 特別措置法

「特定空家等」

- 所有者特定のために固定資産税などの課税の個人情報を利用可能
- 市町村が空き家への立入、指導、勧告、命令、行政代執行。

所有者が命令に従わない場合は過料

2015年2月26日施行

「街の図書室」西国分寺





「空き家バンク」 神奈川谷戸地区

- 学生に家賃補助
- リフォーム費用助成



「世田谷らしい空き家等の 地域貢献活用モデル事業」

● グリーフサポートせたがや

死別体験などによる心に深い悲しみを抱える子どもたちが集い遊べる場『グリーフサポートセンターせたがや』の設立

● シェア奥沢

テーマ：シェアキッチン、コワーキング、イベントの開催のためのコモンスペース

● ANDITO+大蔵プロジェクト推進チーム

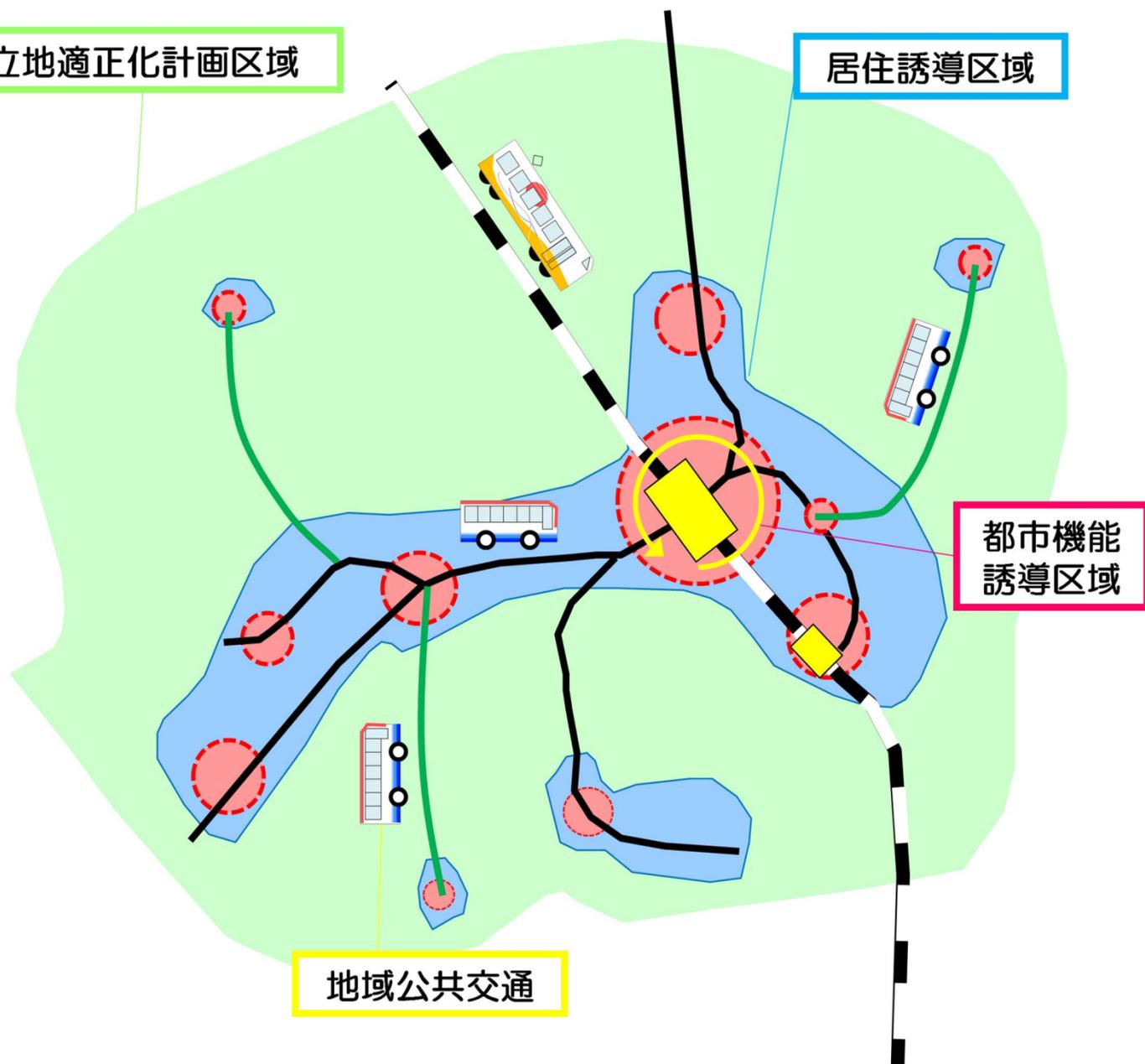
テーマ：デイサービスと認知症カフェを備えた地域の多世代交流拠点づくり

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

2014年8月1日施行

立地適正化計画区域

居住誘導区域



都市機能
誘導区域

地域公共交通

都市機能誘導区域

- ①区域内に誘導すべき施設(「誘導施設」)について都市計画で「特定用途誘導地区」を定めた場合、用途・容積率規制を緩和
- ②誘導施設を整備する事業者への民間都市開発推進機構による出資等による支援
- ③区域外における誘導施設の建築等を事前届出・勧告の対象とする 等

生活サービス機能の
計画的配置を図るエリア

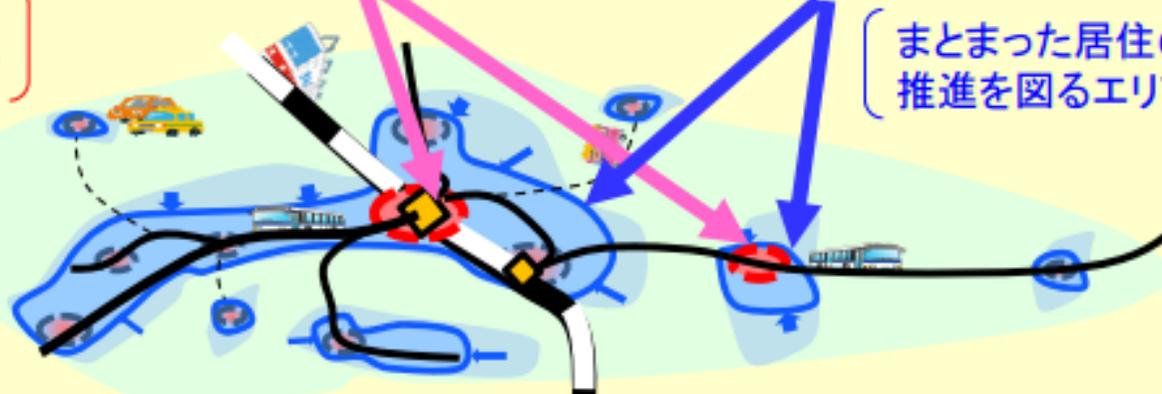
公共交通

地域公共交通活性化再生法
改正との連携(調和規定)

居住誘導区域

- ①住宅整備を行う民間事業者による都市計画・景観計画の提案制度を導入
- ②区域外における一定規模以上の住宅等の建築等を事前届出・勧告の対象とする
- ③区域外の一定の区域を「居住調整地域」として都市計画で定めた場合、一定規模以上の住宅等の建築等を開発許可の対象とする 等

まとまった居住の
推進を図るエリア



郊外で市街地開発する際の新たな土地区画整理事業に原則として補助金を交付しない。
中心市街地に都市機能を集約させる「エコ・コンパクトシティ」の推進に政策を転換。

全国1040ヶ所の 「道の駅」を活用



資料：国土交通省

「地域活性化機能」を追加

支援対象

地域外から活力を呼ぶ
ゲートウェイ型

インバウンド観光「道の駅」

外国人案内所、免税店、無料公衆無線LAN、
EV充電設備、海外対応ATM 等

観光総合窓口「道の駅」

地域全体の観光案内、宿泊予約窓口 等

地方移住等促進「道の駅」

地方移住のワンストップ窓口
ふるさと納税の情報提供 等

「道の駅」が
活力を呼び、雇用を創出、
地域の好循環へ



地域の元気を創る
地域センター型

産業振興「道の駅」

地方特産品のブランド化、6次産業化 等

地域福祉「道の駅」

診療所、役場機能、高齢者住宅 等

防災「道の駅」

広域支援の後方支援拠点、防災教育 等

(※ 機能を兼ねるタイプも想定)

選定・支援内容

- 地方整備局等による推薦に基づき選定し、企画提案内容、成果を広く周知
 - 選定されたモデル箇所について、自治体・関係機関による協議会を設け、複数の関係機関の制度を連携して活用し、提案を具体化
- (※ 支援に当たっては、関係省庁が連携し、以下の各種制度の活用が可能)

想定される 主な支援メニュー

総務省	地域経済循環創造事業交付金	国土交通省	社会資本整備総合交付金 (道路関係、市街地関係、公園関係、住宅関係・住情報の提供関係等)
	都市農村共生・対流総合対策交付金		集落活性化推進事業
	高山山村地域整備交付金のうち、集落基盤整備事業・中山間地域総合整備事業		河川環境整備事業
	高山山村活性化プロジェクト支援交付金		直轄道路事業
	6次産業化ネットワーク活動交付金		みなとオアシス制度
	農村集落の健全な発展と観光のつとめを可能エネルギー・電気の利用の促進に関する法律		地域公共交通確保維持改善事業
農林水産省	国産水産物流通促進事業	観光庁	地域観光環境改善事業
	産地水産業強化支援事業(強い水産業づくり交付金)		観光地域ブランド確立支援事業
	離島漁業再生支援交付金		
	次世代自動車充電インフラ整備促進事業		
経済産業省	地域エネルギー供給拠点整備事業		
	ふるさと名物応援事業		

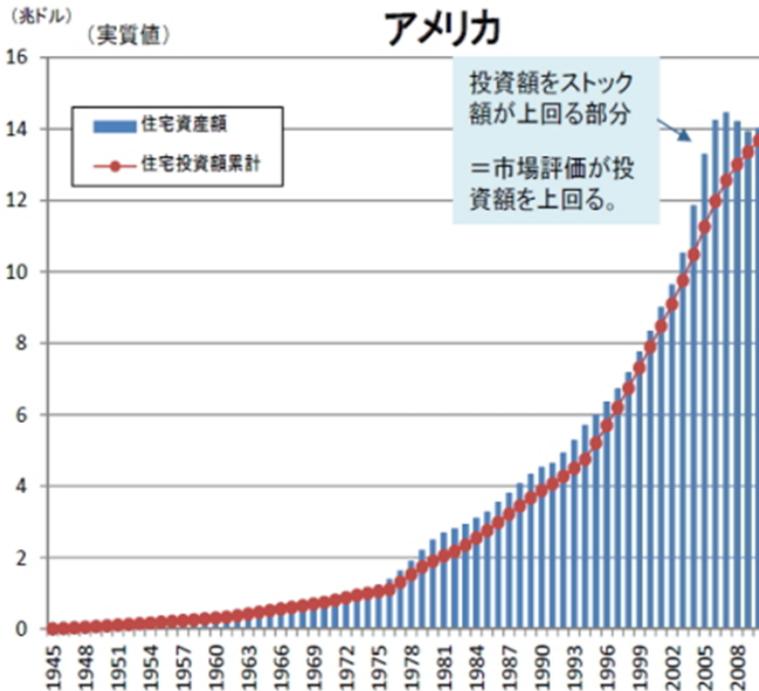
資料：国土交通省



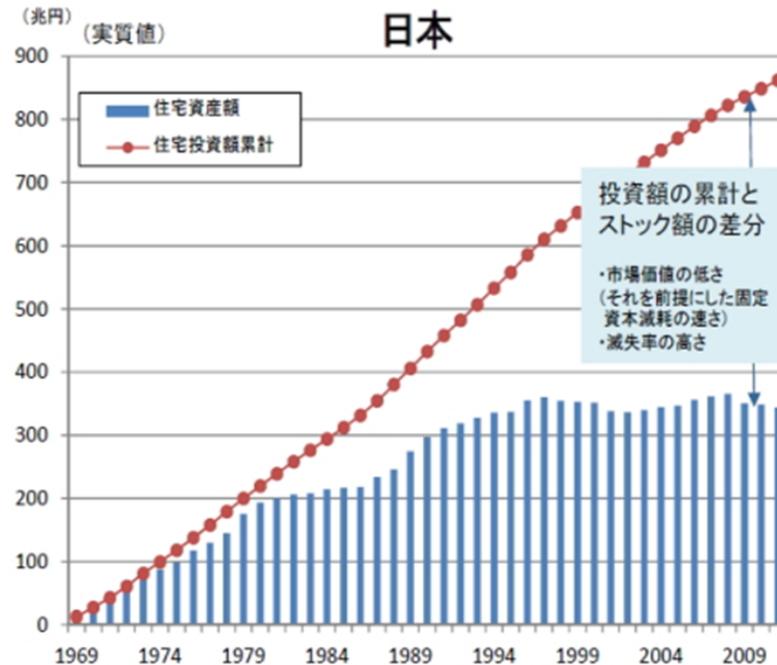
Problem of the market

日米の住宅投資額累計と住宅資産額

これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅ストックの資産額を比較すると、米国では、住宅投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積み上がっていない。



(資料)住宅資産額:「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
住宅投資額累計:「National Income and Product Accounts Tables」(米商務省経済分析局)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成

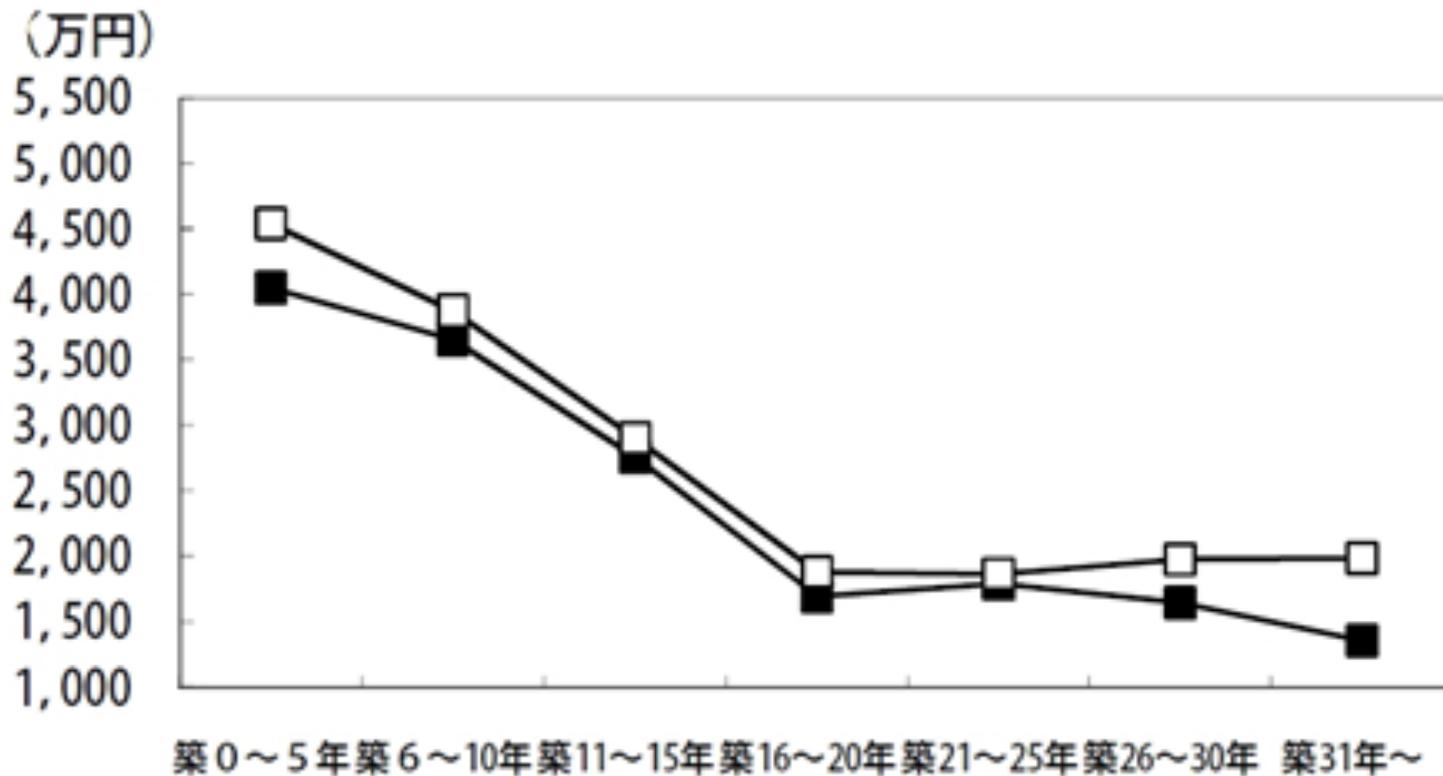


(資料)国民経済計算(内閣府)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計



Problem of the market

中古マンションの築年帯別平均価格



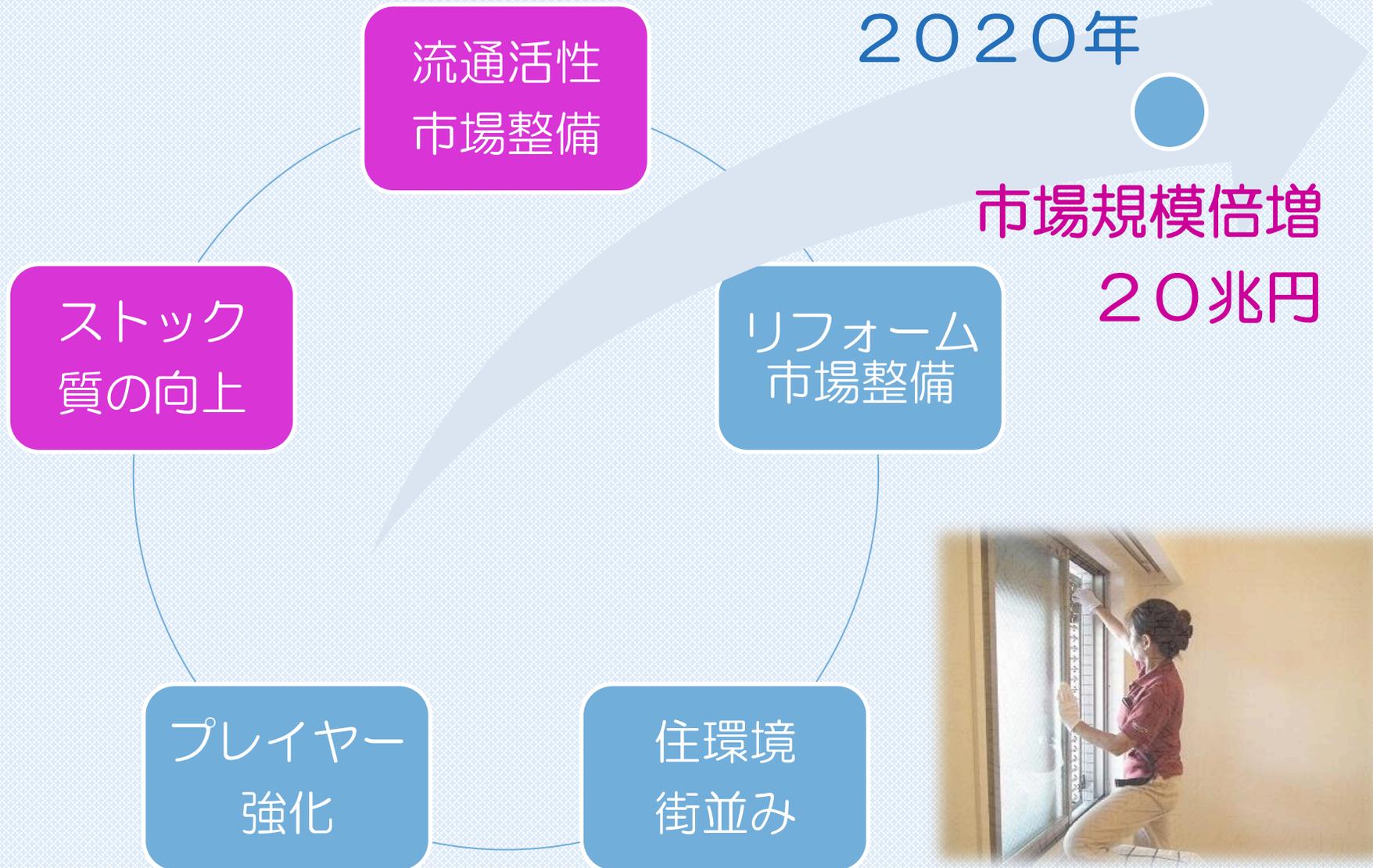
—■— 成約物件

—□— 新規登録物件

出典：東日本不動産流通機構



Total plan of existing house & reform





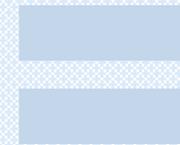
The taxation system

長期優良化リフォーム推進事業

インスペク
ション



性能向上
リフォーム



耐震性
劣化対策

維持保全
計画





Building evaluation system

• 建物評価の改善と市場への
定着

• リフォーム等による建物価
値の向上の反映手法

• インспекションの活用方
策



Government policy

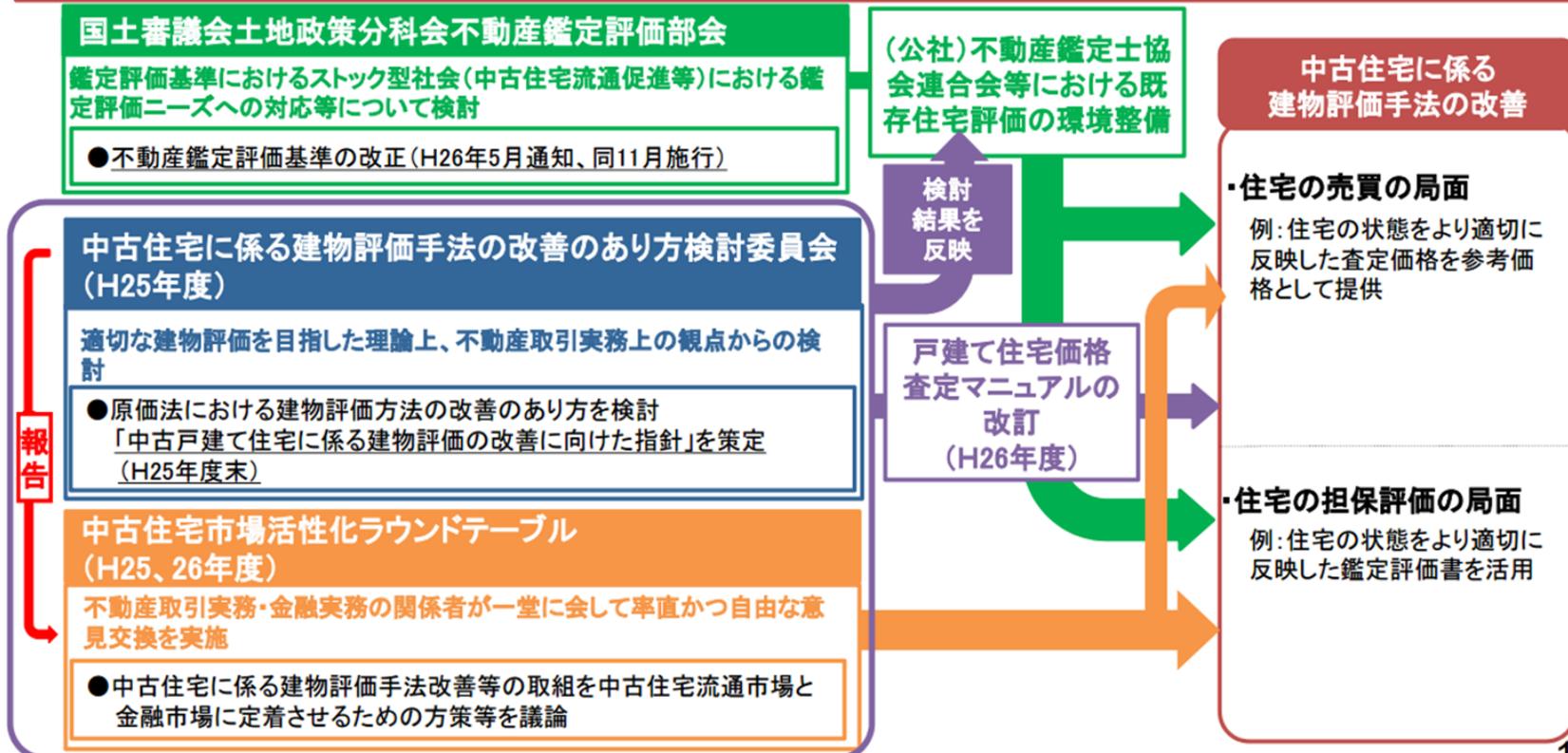
1. (2) ①新たな建物評価指針の市場への定着に向けた取組

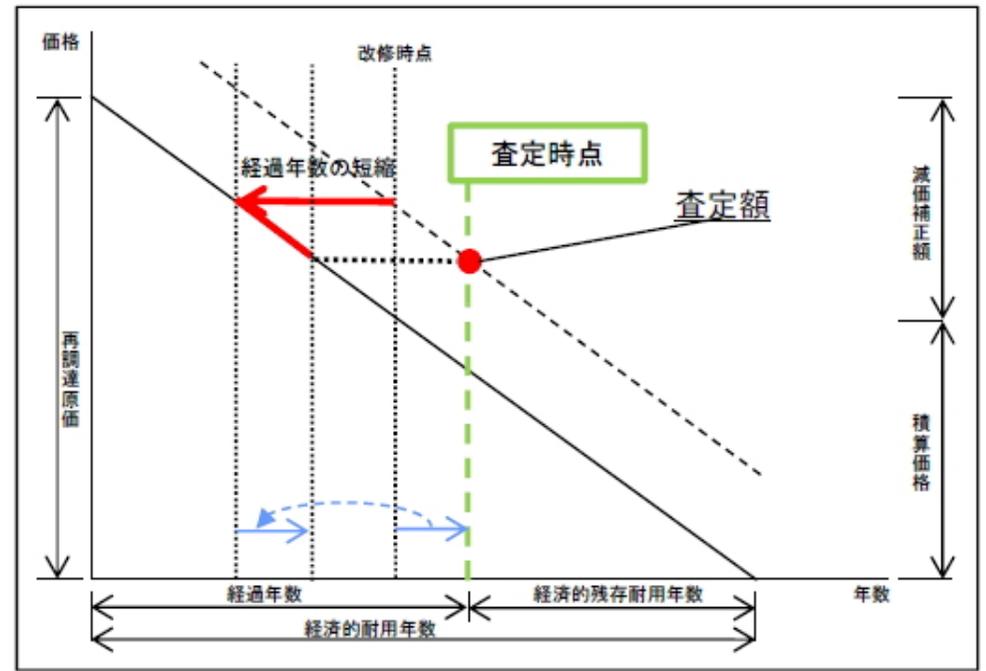
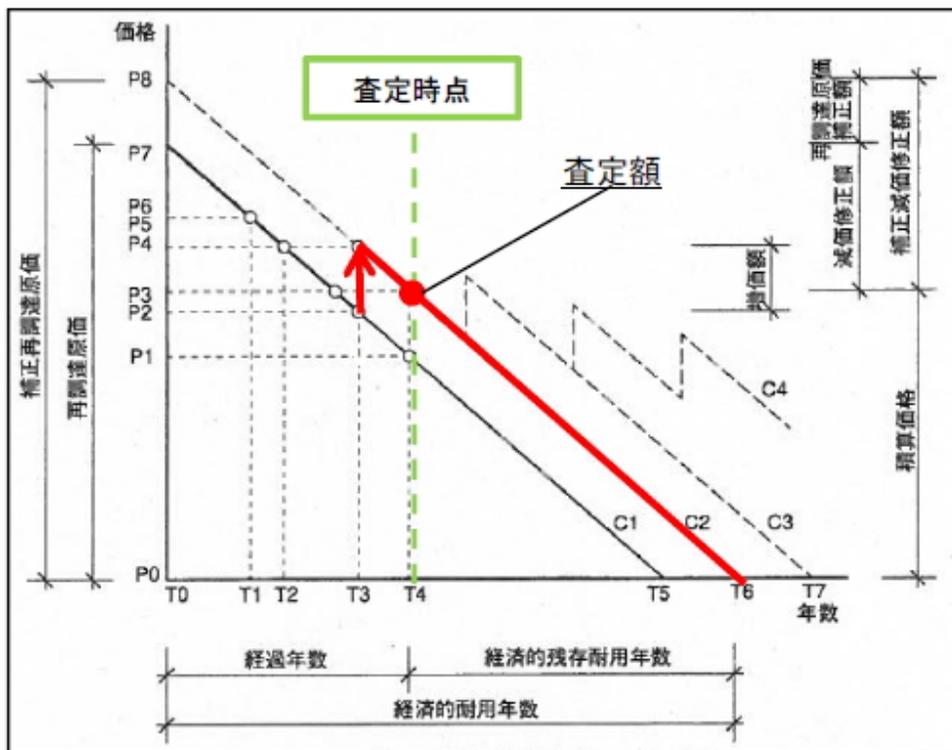
中古住宅に係る建物評価・担保評価の改善についての検討体制(H25,H26年度)

・新たな建物評価指針を不動産市場・金融市場の双方に定着させる必要があることが指摘され、そのためには、同指針を含めた新たな評価の取組を反映しつつ、宅建業者の価格査定及び不動産鑑定士の評価実務のあり方を変えるための取組を行うことが重要であるとの議論がなされた。

「中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会」において作成した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」は、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルに報告するとともに、宅建業者向けの「戸建て住宅価格査定マニュアル」の改訂及び(公社)不動産鑑定士協会連合会等における既存住宅評価の環境整備に反映。

さらに、金融機関におけるこれらの活用を促進するため、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルにおいて議論を実施。





資料：国土交通省



Government policy

1. (2) ⑤ 新たな建物評価指針に基づく参考価格の提示

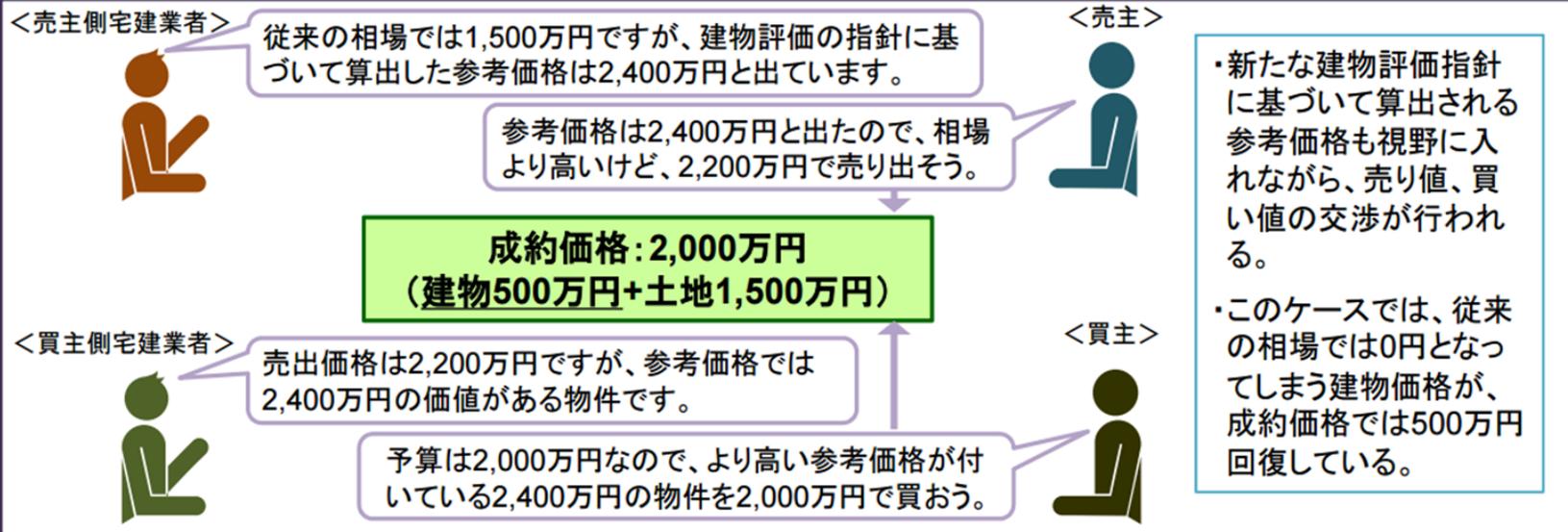
参考価格の提示による新たな建物評価指針の市場価格への反映可能性

・新たな建物評価指針に基づき算出される価格を参考価格として市場に提示することで、当該参考価格を視野に入れた売買価格の交渉がなされ、成約価格に影響を与える可能性があるとの議論がなされた。

築年数: 30年
相場: 1,500万円
(建物0円+土地1,500万円)



新たな建物評価指針に基づき算出される
参考価格
2,400万円程度
(建物900万円+土地1,500万円)



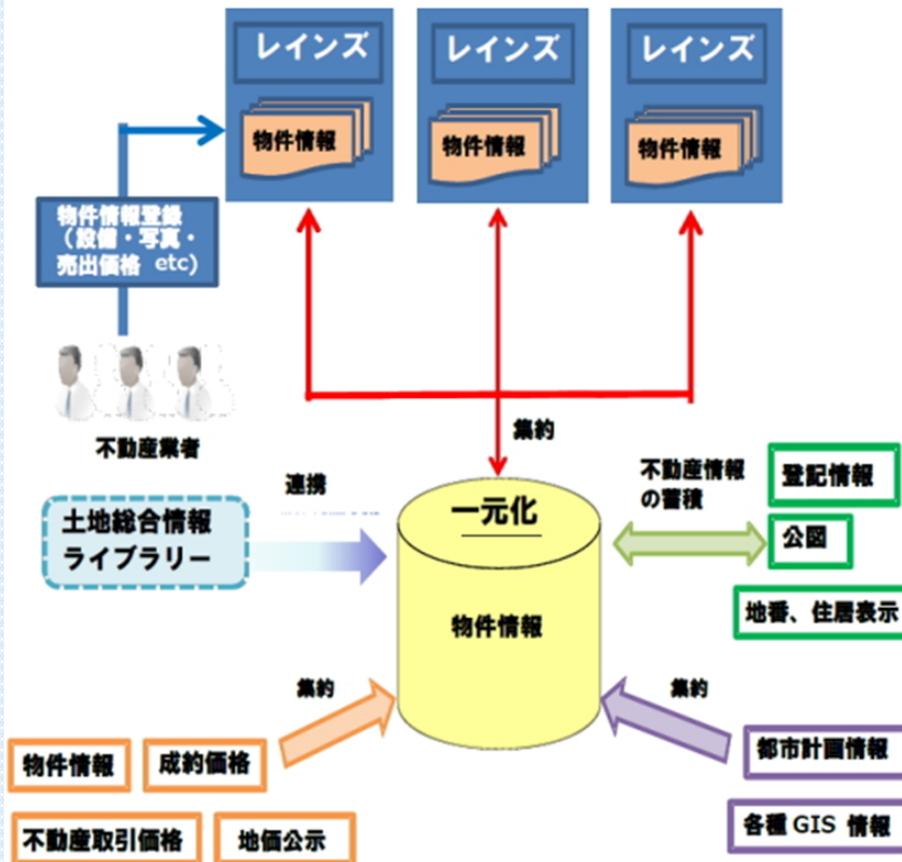
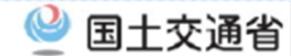
市場の変革に向けた課題

・新たな建物評価指針に基づいて算出される参考価格について、中古住宅取引における活用のあり方を検討するとともに、その算出方法について、客観性の確保、統一的ルールの整備が必要。併せて消費者が誤解なく理解できる価格の呼称についても、検討が必要。



Government policy

不動産に係る情報ストック整備のイメージ



1. 情報集約の目的・一元的な集約・管理の必要性

- ① 様々な機関・情報サービスに分散している物件情報をワンストップで閲覧・収集できる仕組みを実現する。
(不動産業者の事務の合理化・効率化の向上)
- ② 物件購入検討時に購入希望者に十分な情報を提供し、安心して購入できる環境を整備する。(消費者保護の徹底)

2. 集約・整備する情報の例 ※平成25年度に基本調査を行う予定

- ① 物件情報：
面積、築年数、構造、間取り、交通条件、増改築・修繕履歴等
- ② 取引履歴情報：
売買金額、所有者履歴、建築請負金額、鑑定評価額、インスペクション(建物検査)レポート等
- ③ 公的情報：
登記情報、都市計画情報、税金(固定資産税)、土地分類調査情報(活断層、洪水履歴等)、劣化・修繕履歴情報、公園等
- ④ その他属性情報：
デモグラフィック情報(国勢調査など)、地域情報、学校区等

3. 不動産情報ストックの整備・利用のメリット

- 消費者 **安心して取引できる**
情報の非対称性の解消 → 安心して中古住宅が購入できる
- 不動産業者 **事務負担を簡素化・合理化できる**
不動産業者の事務合理化 → 中古住宅取引量の増大
- 業界団体 **流通市場の活性化を実現できる**
不動産業界への信頼性向上 → 中古住宅流通市場の拡大
- 国・地方公共団体 **公正・安全な取引を期待できる**
一元的・厳格な情報集約・管理 → 公正・安全な不動産取引

物件(住所)付近の学校、病院等の
周辺施設を地図上に表示

レイズ上で閲覧している、閲覧して
いる物件の位置を画面上に表示

The screenshot displays a real estate website interface. At the top left is a map of a residential area with various colored zones and icons for schools and hospitals. A red box on the map highlights a specific property. To the right of the map is a 'グラフ表示' (Graph Display) section showing a line graph of '価格推移' (Price Trend) for the area. Below the graph is a table of '過去の成約価格' (Past Transaction Prices) with columns for '前回' (Previous), '前々回' (Two Previous), and '新築時' (New Construction) with corresponding dates and prices. Below that is a '周辺情報' (Surrounding Information) section with icons for schools, hospitals, and supermarkets. At the bottom is a table titled '不動産取引価格情報' (Real Estate Transaction Price Information) with columns for '所在地' (Location), '地域' (Area), '最寄駅' (Nearest Station), '取引金額' (Transaction Amount), '土地' (Land), '建物' (Building), '期間満期' (Term Expiry), and '取引時期' (Transaction Period).

RMI等の情報を基
に周辺地域の月別
価格推移を表示

閲覧している物件の過
去の成約価格を表示

閲覧している物件
の住宅履歴情報等
へのリンクを表示

周辺の不動産取引価格
を表形式で表示

物件周辺の用途地域、建ぺ
い率、容積率を表示

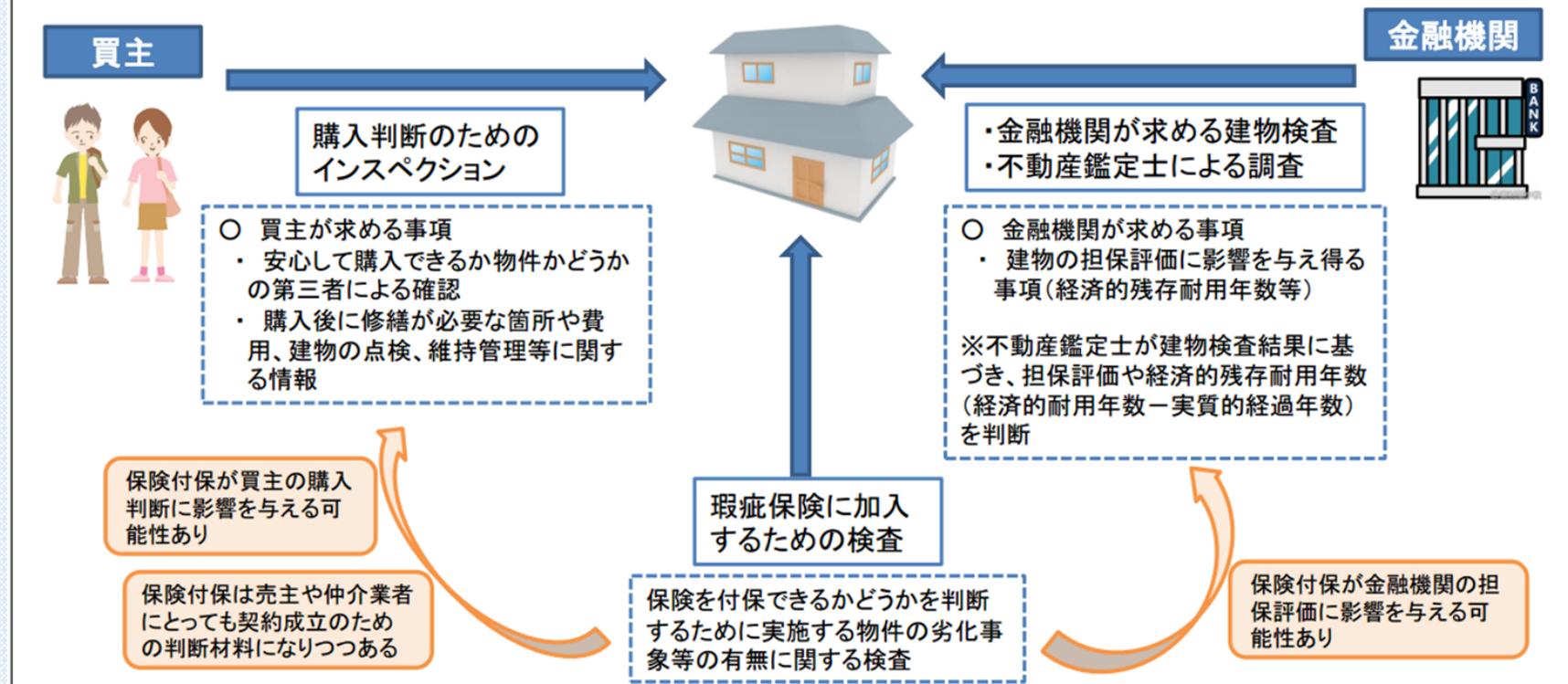


Government policy

インスペクションの位置づけ

- ・買主が安心して中古住宅を購入する上で、インスペクションを活用することが重要であるとの認識が示された。
- ・インスペクションを依頼する主体は、我が国においても、外国においても、大部分は買主であり、費用も買主によって負担されていることが紹介された。
- ・インスペクションは、買主が行うものの他に、瑕疵保険に加入するために行われるもの等があるが、それらを峻別して議論しつつ、合理的に実施する必要があるとの意見があった。

中古住宅売買に必要なインスペクション等の位置付け





Government policy

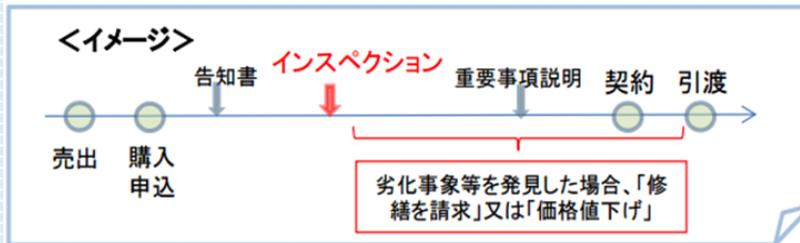
2.(2) ③インスペクションの普及に向けたプロセス

インスペクションの活用方法

- ・中古住宅売買におけるインスペクションの活用方法として、
 - ①売主が物件を市場に出す前にインスペクションを実施し、その結果を売出価格に反映させる方法
 - ②買主が契約前にインスペクションを実施し、その結果を踏まえて売買価格の交渉を行う方法
 - ③インスペクションにより重大な劣化事象等を発見した場合、契約を解除又は再交渉できる旨の条項を契約書に記載した上で、契約後にインスペクションを実施する方法
- ・また、インスペクションの結果、瑕疵保険付保の可否が明確になれば、売主・買主にとってメリットが大きく、インスペクションを広める上で有効であるとの意見があった。

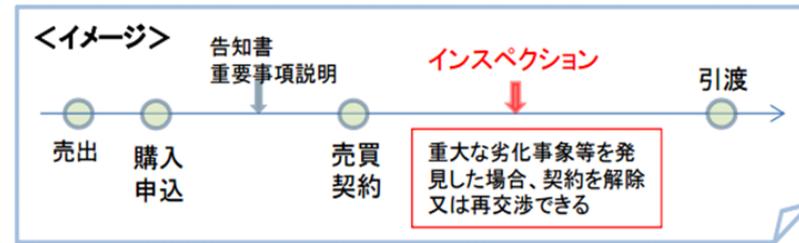
【活用例1】契約前のインスペクション(買主が実施)

買主が契約前に実施したインスペクションによって発見した劣化事象等について、売主にその修繕を請求したり、売主が修繕しない場合には値引きの理由とすること等を取引に定着させていくとともに、こうした活用方法を消費者に広く伝える。



【活用例3】契約後のインスペクション(買主が実施)

取引のスピードに対応するため、インスペクションにより重大な劣化事象等を発見した場合、契約を解除又は再交渉できる旨の条項を記載した上で、契約後にインスペクションを実施する。



【活用例2】契約前のインスペクション(売主が実施)

売主が物件を市場に流通させる前にインスペクションを実施し、その結果を買主に告知するとともに、売出価格に反映させる。



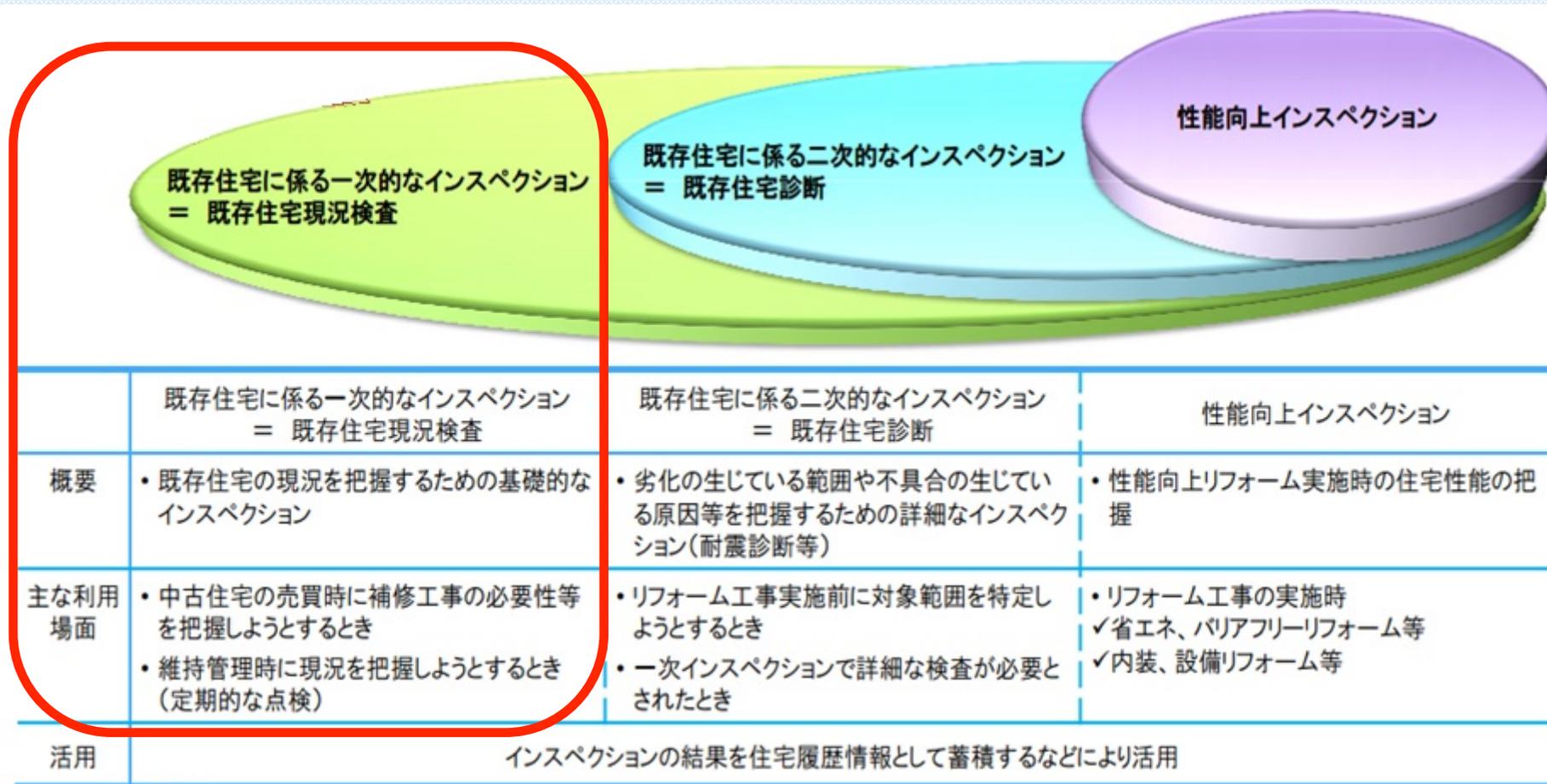
【インスペクションを行わない場合】





ホームインスペクションの範囲

国土交通省 既存住宅インスペクション・ガイドライン



ホームインスペクション＝基礎的な現況確認について規定



Inspection guidelines

既存住宅現況検査の概要

既存住宅現況検査

目的	<ul style="list-style-type: none">対象住宅について、一定の劣化事象等(下記報告のBに該当するもの)の有無を確認・把握する
検査人	<ul style="list-style-type: none">建築士又は建築施工管理技士の資格、一定の実務経験及び一定の講習受講の有無に関する情報を開示
依頼申込み	<ul style="list-style-type: none">業務の依頼申込時における検査対象住宅の基本的な情報の把握(関連図書の有無の確認)
現況検査	<ul style="list-style-type: none">目視、計測を中心とする非破壊による検査原則、破壊調査は実施しない(依頼主側で破壊する場合を除く)(可能な場合)リフォーム工事の実施状況等について、立会の売主等にヒアリング
報告	<ul style="list-style-type: none">設計図書、リフォーム工事の記録、確認済証・検査済証等の関係図書の有無に関する確認の結果劣化事象等に関する現況検査の結果<ul style="list-style-type: none">A)B)に該当する劣化事象等が認められないB)次の①から③のいずれかの劣化事象等が認められる<ul style="list-style-type: none">①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等
附随的に提供する参考情報やサービス	<ul style="list-style-type: none">設計図書等と現況との照合・確認、現況検査上確認された設計図書等と現況との不整合箇所に関する情報の提供改修工事や詳細な調査等の一般的な方法や費用、住宅履歴情報の蓄積等に関する情報の提供現況検査上確認された建築基準関係規定上明らかに問題があると認められた事項に関する情報の提供都市計画・建築基準に関する規制(接道等)への適合状況等敷地に関する調査既存住宅売買瑕疵保険への加入等
配慮すべき点	<ul style="list-style-type: none">自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しない売買時に提供される他の関連業務とインスペクション業務を同一住宅で実施しようとする場合における中立性の確保



Japanese society of Home Inspectors



内閣府認証NPO法人

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

お問い合わせ

サイトマップ

公認ホームインスペクターは
ホームインスペクションを行うプロの住宅診断士です。



トップページ

ホームインスペクション
住宅診断を
利用したい

ホームインスペクター
住宅診断士を
検索する

ホームインスペクター
住宅診断士に
なりたい

会員専用ページ



公認ホームインスペクターは
プロの住宅診断士です

ホームインスペクターとは？

- ▶ ホームインスペクション
(住宅診断)とは
- ▶ 公認ホームインスペクター
(住宅診断士)とは
- ▶ 診断項目、報告書
- ▶ 所要時間、料金
- ▶ ホームインスペクターを検索

ホームインスペクションを
利用したい

ホームインスペクターに
なりたい

入会のご案内

お問い合わせ

2014年度
公認ホームインスペクター(住宅診断士)
資格試験

試験日 2014年11月15日(土)
試験会場 札幌・仙台・東京・名古屋・大阪・福岡

JSHI公認ホームインスペクター資格試験参考図書
ホームインスペクション
マニュアル

好評発売中

試験メールマガジン



試験メールマガジン

試験に関する情報を、定期的にメールでお送りします

>> [メールマガジン登録はこちら](#)

>> [バックナンバーはこちら](#)

協会からのお知らせ・新着情報

2014/09/30 [2014年度第6回JSHI公認ホームインスペクター\(住宅診断士\)資格試験は申込みを締め切りました](#)

2014/08/13 [ホームインスペクションで遭遇！不具合事例びっくりランキング](#)



Japanese society of Home Inspectors

レポート作成システム『診断上手』
住宅履歴システム『HIRO』

公認ホームインスペクター

日本ホームインスペクターズ協会

公認ホームインスペクター資格試験運営
講習会実施・マニュアル配布
最低限の診断項目規定・倫理規定
個人会員組織
おもにC向け・非破壊目視

インスペクション業界

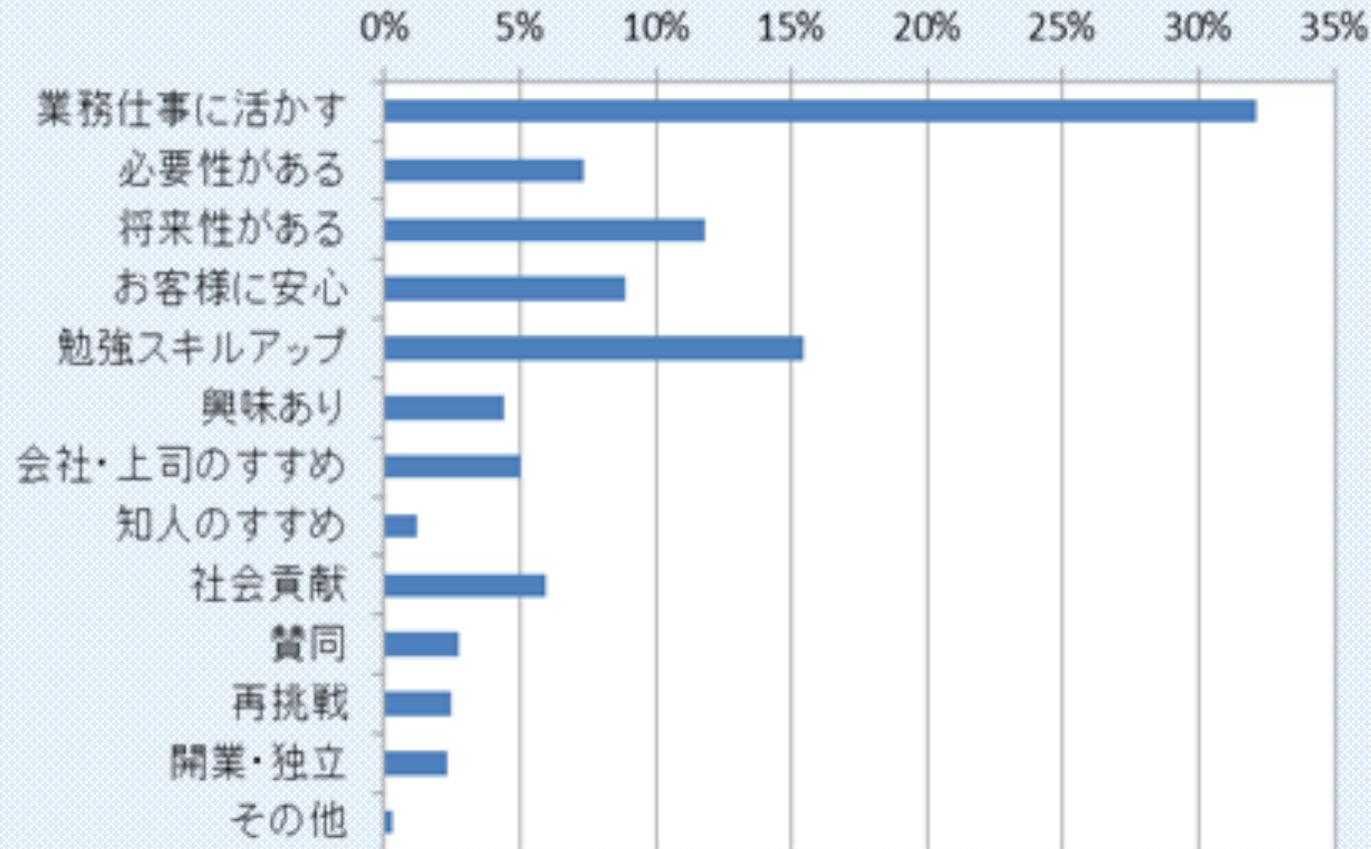
C向け・B向け
非破壊・破壊検査
瑕疵調査・裁判資料作成
瑕疵保険



Japanese society of Home Inspectors

建築 44%、リフォーム業 23%、不動産業 22%

建築士（1級・2級・木造） 43%、宅建 40%





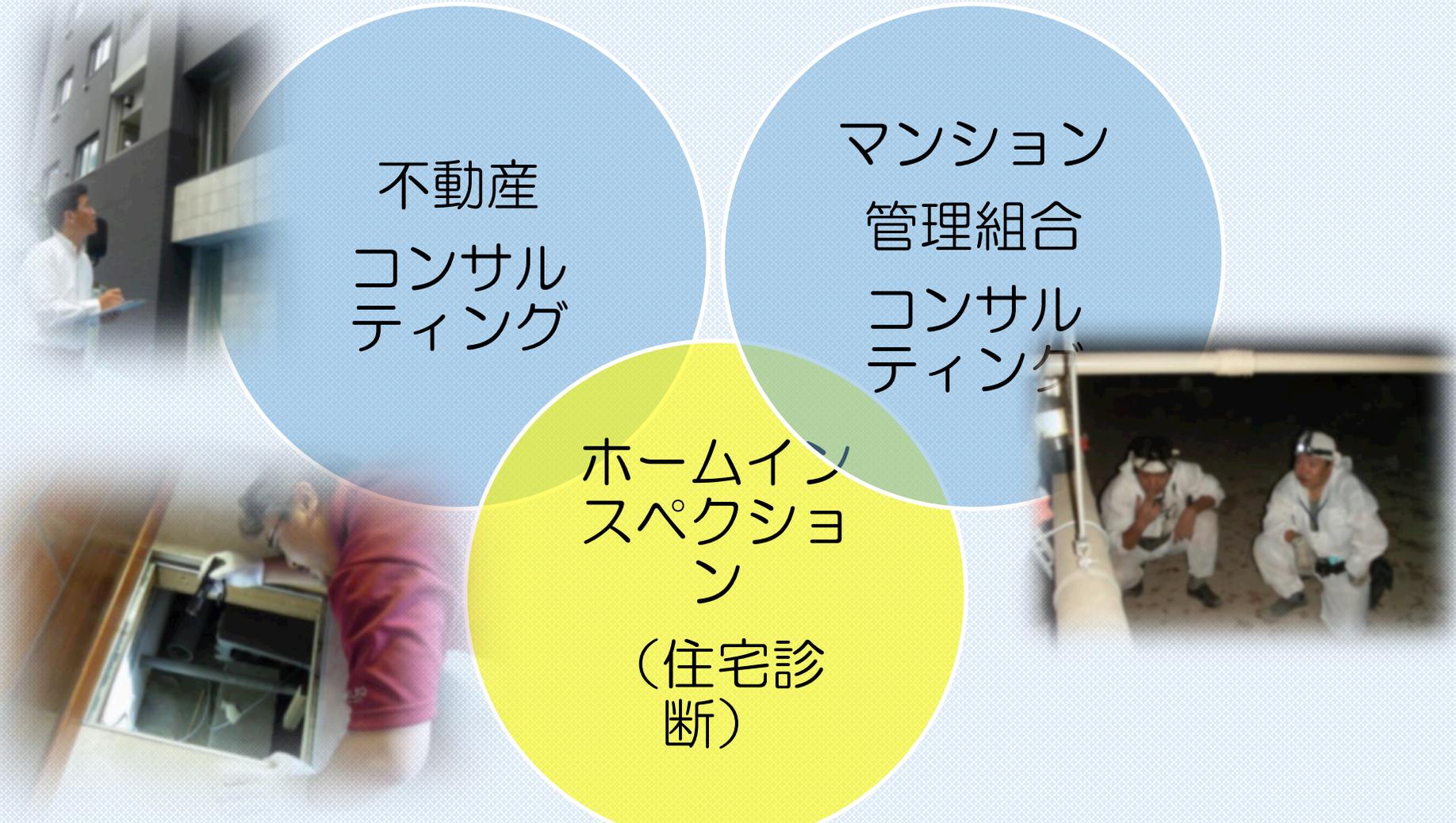
What do we fight for?

「人と不動産のより幸せな関係を追求し、
豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」

不動産
コンサル
ティング

マンション
管理組合
コンサル
ティング

ホームイン
スペクショ
ン
(住宅診
断)





医療に例えると

町医者

総合病院

専門医療

住宅診断

漏水調査
耐震診断

瑕疵調査
破壊検査

ご利用場面

売買時・
定期点検・

かかりつけの
お医者さん





What do we do ?



改修
工事

設計
監理

所定の研修を一定期間
内に修了、試験に合格

JSHI公認
ホームインスペクター

建築士

診断
結果



アドバ
イス

ホーム
インスペ
クション





ホームインスペクションにより何が解決？

- 買主（安くて安心な建物を買いたい）
 - 古くなり過ぎてないか
 - 施工不良はないか
 - 掘り出し物がないか
- 売主（良い人を買ってほしい）
 - 建物に問題はないはず・・・
 - 早く売りたい
 - なるべく高く売りたい
- 不動産会社（安心・安全な売買契約したい）
 - 調査・説明不足がないようにしたい
 - 売主・買主にトラブルがないようにしたい
 - 売買契約を締結したいが・・・

依頼者が
判断でき
る



不動産売買の関係者

- 買主（安くて安心な建物を買いたい）
 - 古くなり過ぎてないか
 - 施工不良はないか
 - 掘り出し物がないか
- 売主（良い人を買ってほしい）
 - 建物に問題はないはず・・・
 - 早く売りたい
 - なるべく高く売りたい
- 不動産会社（安心・安全な売買契約したい）
 - 調査・説明不足がないようにしたい
 - 売主・買主にトラブルがないようにしたい
 - 売買契約を締結したいが・・・



さまざま
な利害

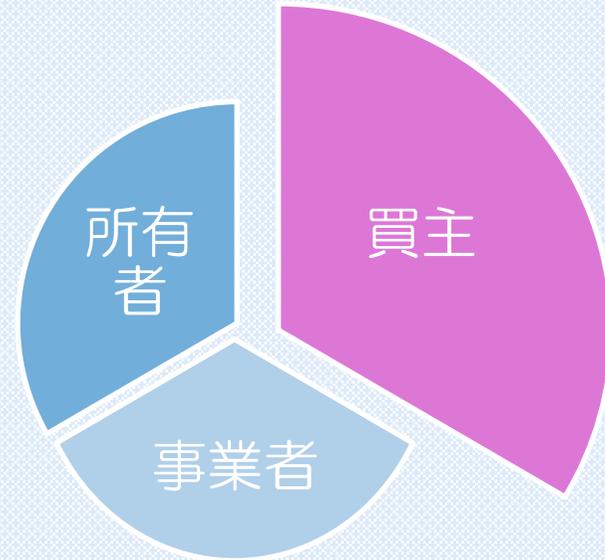


Who are we for?

2



4



6



8



What are we like as people?

32600組超

リーマンショック以降、
中古インスペクション急増

新築マンション
内覧会立会い



1. **プロの目・第三者の目**で確認して欲しかった
2. 安心・安全のため
3. 家の状態を正確に把握したかったから
4. 震災の影響を確認するため
5. 業者への不信感から
6. 補修・保守等の費用が知りたかった
7. 知り合いに薦められて

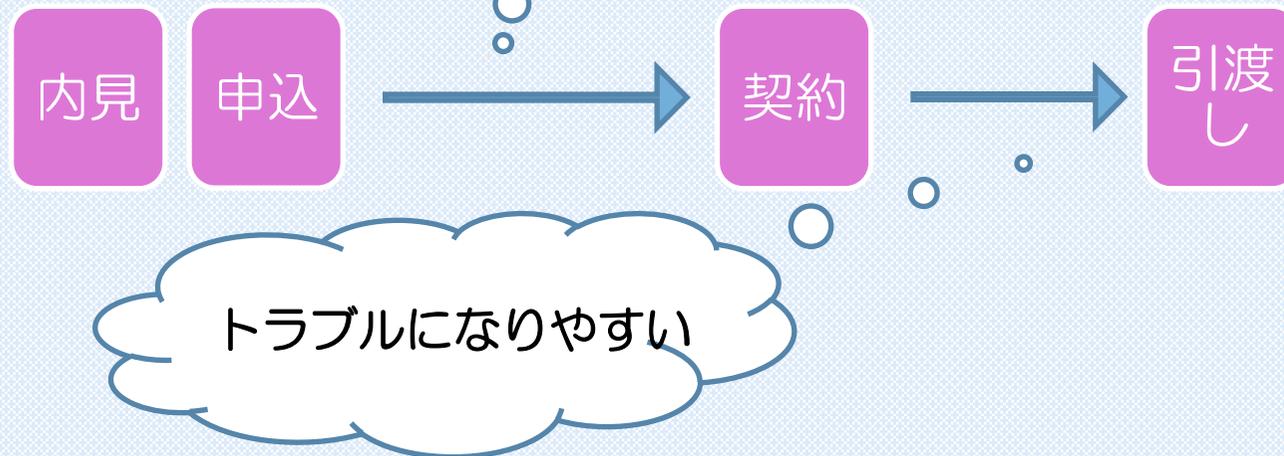


不動産『かかりつけのお医者さん』



When do we carry it out?

- ① 依頼者と待ち合わせ
- ② 売主や仲介事業者とご挨拶
- ③ 診断開始
- ④ 診断終了
- ⑤ 概略の報告
- ⑥ 解散
- ⑦ 報告書作成
- ⑧ 報告書提出





ホームインスペクションの実例





It be revealed by an inspection

著しい建物の傾き
不同沈下している可能性
継続していると思われる雨漏りの形跡
著しい施工不良の有無
構造耐力上主要な部分の著しい損傷
躯体の腐食・変形の有無
屋内給排水管の著しい劣化、
漏水やその形跡
詳細な調査を行う必要のある箇所の有無





ホームインスペクションの実例





实例：外觀





实例：外觀





実例：外観



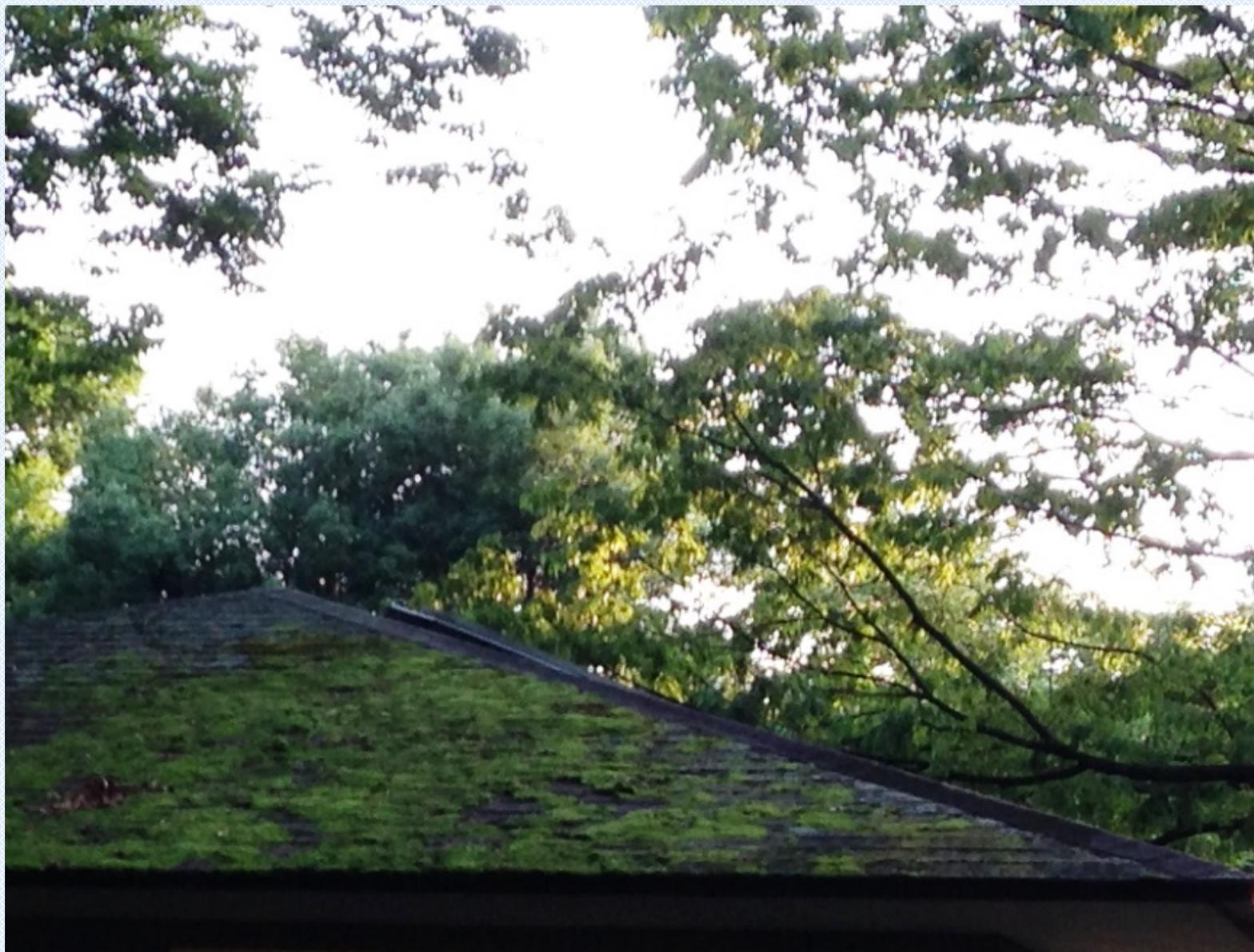


实例：外觀





实例：外觀





ホームインスペクションの実例





实例：敷地内





实例：敷地内





实例：敷地内





ホームインスペクションの実例





实例：建物外周





实例：建物外周





实例：建物外周





实例：建物外周





实例：建物外周



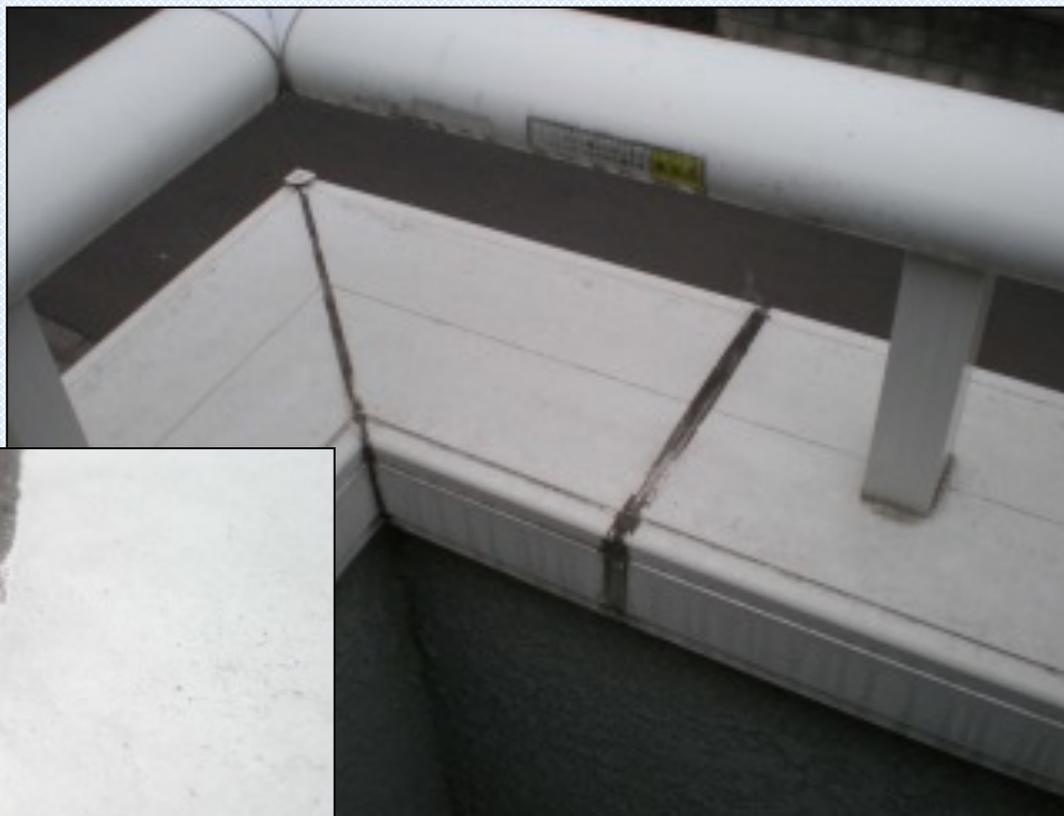


实例：建物外周





实例：建物外周





实例：建物外周





实例：建物外周





实例：建物外周





实例：建物外周





ホームインスペクションの実例





实例：建物内



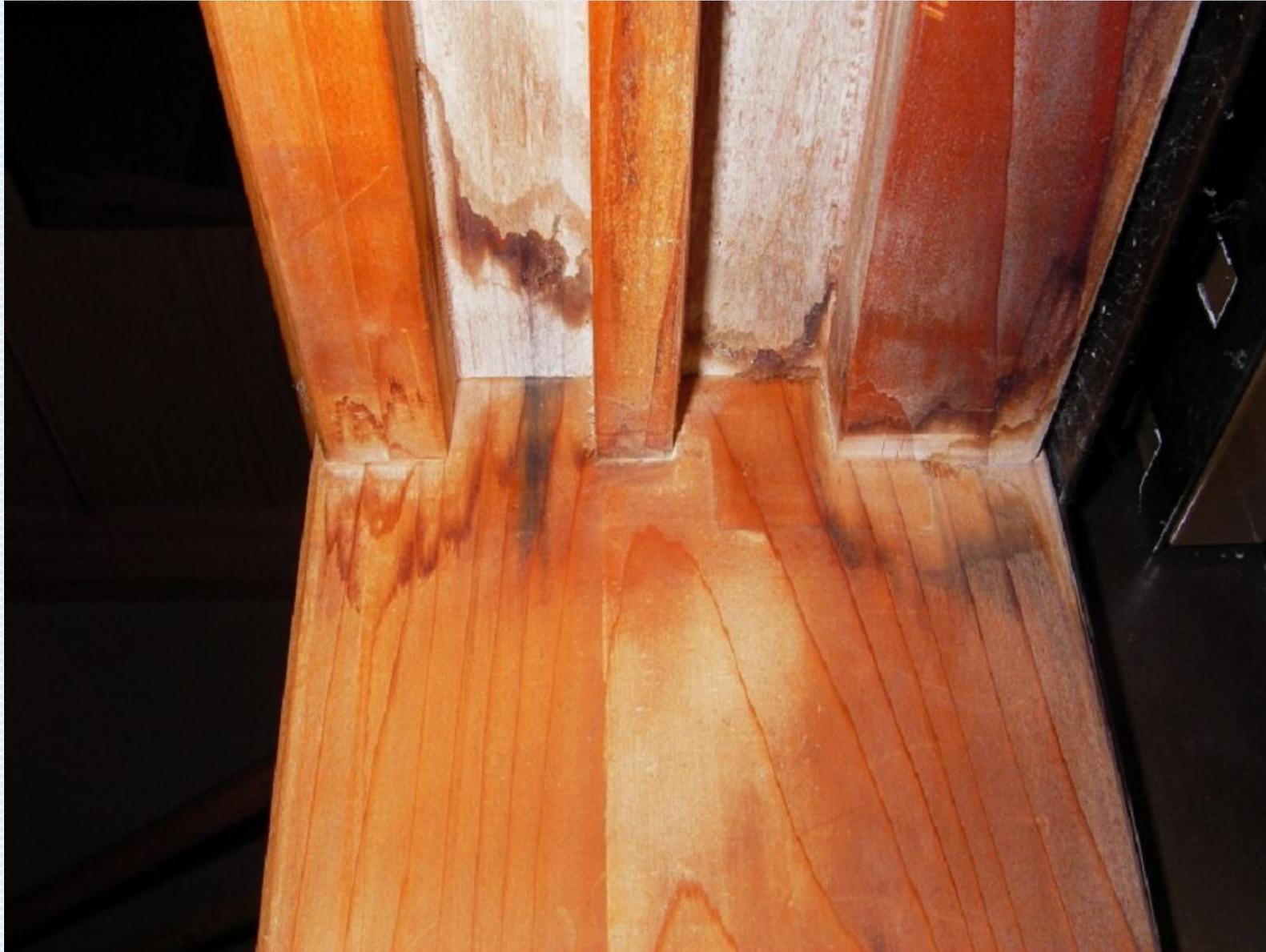


实例：建物内





实例：建物内





实例：建物内





实例：建物内





ホームインスペクションの実例





実例：設備





実例：設備





実例：設備





実例：設備





実例：設備





実例：設備





ホームインスペクションの実例





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





実例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





実例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





实例：屋根裏・床下





The most important thing

- 流通の阻害にならない
- 誰にも偏らない
(第三者性、信頼性)
- ポイントを押さえた調査項目や調査手法
- 不足がちな中古住宅の情報を増やす
- 購入について直接的に意思を左右する発言をしない





What are our problems?

- 認知・理解不足
- 標準化、体系化できていない
- 第三者性の確保
- ビジネスモデル困難
- 定義が曖昧

HI

業界

- 正しい活用や協力への理解不足
- 第三者性が確保されていない検査
 - コミュニケーションロストラブル
 - 認定工法の独自性



制度

生活者

- 契約前に入りづらい
- 取引実態とあわない
- ホームインスペクター保険
- 融資価値との連動がない

- 履歴やデータを残していない
- メンテナンス意識が低い
- 不動産や建物に関する知識が絶対的に不足



Example of overseas business



イギリス

買い手→売り手→買い手
2010年
Home information pack 廃止

買い手
責任が
ベース

契約後に買い手による
インスペクション、
当日夕方5時までに契約解除、
不具合の指摘

アメリカ

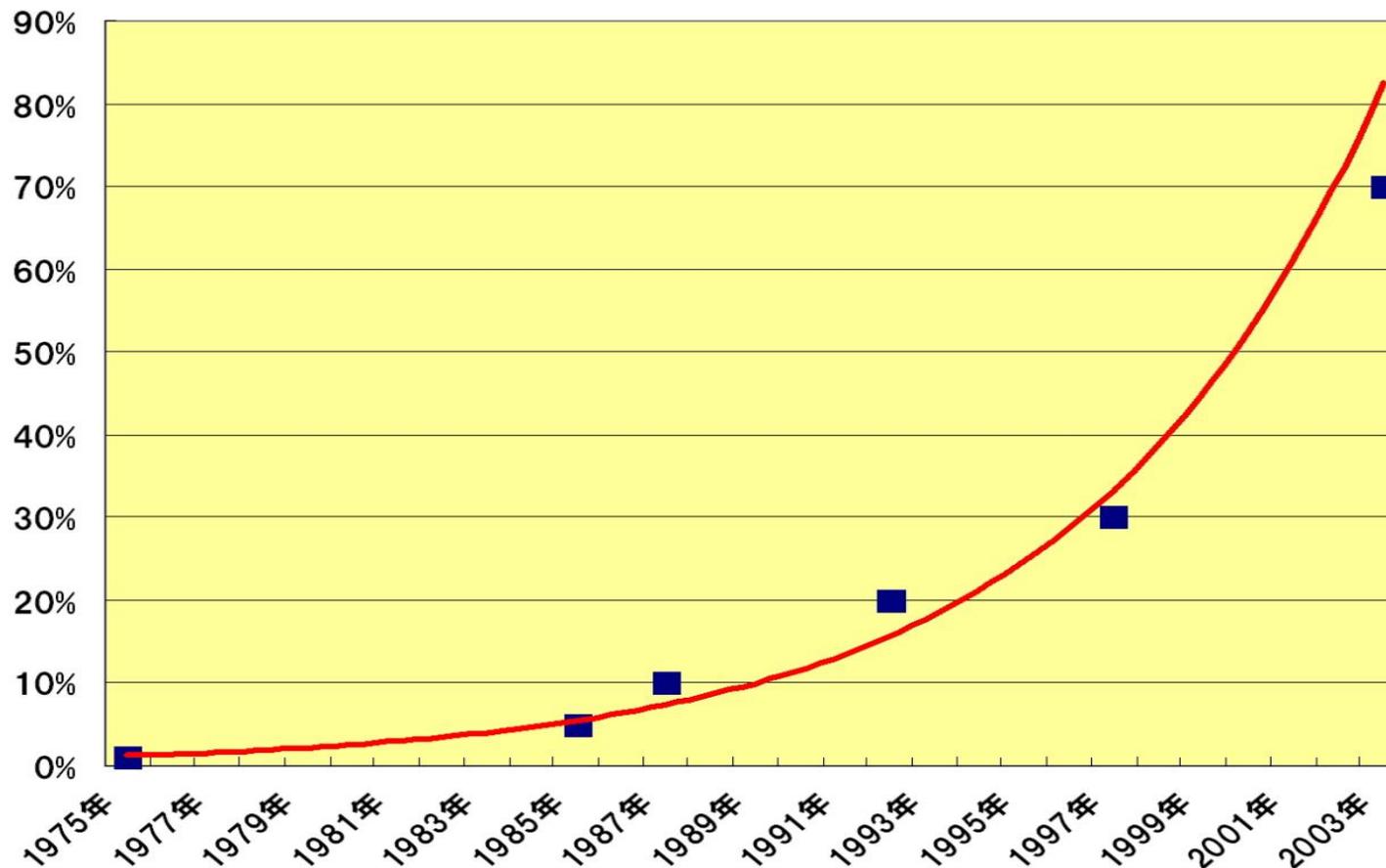
業者によるインスペクター
紹介禁止
インスペクション後の工事受注
制限など州によって異なる

オース
トラリア



Example of overseas business

アメリカにおけるホームインスペクション普及率の推移
カリフォルニアの場合（指数近似曲線）



米では1997年以降、
ホームインスペクション
（既存住宅診断）の実施率が急増

※california real estate inspectors association

※ホーム・インスペクターの職業に対する意識と期待（一棟宏子・中野迪代）



Example of overseas business

About ASHI | Join ASHI | Find a Home Inspector | News | Online Marketplace | Media & Advertising | Contact Us | Follow Us on Twitter

ASHI AMERICAN SOCIETY OF HOME INSPECTORS

The ASHI School Join ASHI Member Login

Welcome to ASHI
Get an ASHI Home Inspector to Perform Your Home Inspection
The American Society of Home Inspectors (ASHI), founded in 1976, is **an American** American, アメリカン, アメリカンの, アメリカ人, 米国人 and most respected professional society of home inspectors. ASHI's goals have always been to build customer awareness of the importance of a quality home inspection and enhance the professionalism of home inspectors.

[Find a Home Inspector](#)

[Find a Home Inspector](#)

[For Homebuyers/Sellers](#)

[For Real Estate Professionals](#)

Featured Story
HUD and CPSC Recommend Removing Drywall and Replacing Components
Based on scientific study of the problem to date, HUD and CPSC recommend consumers remove all possible problem drywall from their homes, and replace electrical components and wiring, gas service piping, fire suppression sprinkler systems, smoke alarms and carbon monoxide alarms. Taking these steps should help eliminate both the cause of the problem drywall and

Industry News
[Inspections: If these walls could talk](#)
[Independent home inspections are crucial for would-be buyers](#)

ASHI News
[First-time Home Buyer? Get an Inspection](#)
[Coming soon: ASHI Members to Vote on New Governance](#)
[ASHI Board Member Recommends Seller Inspection on "Real Estate Today"](#)

北米ではすでに
一大産業化

北米には25,000人の公認インスペクターがおり、ASHIに登録をしているのは約6,000名。
一人平均250件/年のホームインスペクション需要



Example of overseas business

2.(2) インспекションの普及

(参考) 米国におけるインспекションの実施状況

米国においては、エスクローの過程において、買主の費用負担でインスペクターによる建物検査を実施することが定着
→売主から示されていなかった劣化事象等が発見された場合、買主から売主に対し、劣化事象等の修繕を請求するか、値引き交渉の理由とすることが取引慣行として定着

<調査>

米国における住宅検査(Home Inspection)と住宅取引の実態について、5地域のリアルター8名(シアトル、ヒューストンが2名、その他は1名)に対しアンケート調査を実施。

<結果の概要>

	シアトル (ワシントン州)	ロサンゼルス (カリフォルニア州)	サンフランシスコ (カリフォルニア州)	ヒューストン (テキサス州)	ワシントンD. C.	ニューヨーク (ニューヨーク州)
住宅検査の実施状況	任意だが、ほとんどの購入者が実施	任意だが、取引の流れの一部として定着	常に実施	常に実施	任意。市場動向により実施しない場合あり。	任意。買主判断で実施しない場合あり。
費用負担	買主負担	買主負担	買主負担	買主負担	買主負担	買主負担
検査結果判明後の買主の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・売主に対し修繕を要求。実施されるまで契約を延長する場合あり。 ・修繕費用相当分の値引きを要求する場合もある。 ※20~30件に1件程度は契約破棄に至っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・売主に対し、修繕依頼書を送付。売主が同意した場合は、エスクロー期間内で完了させる。 ・修繕を依頼せず、修繕費用の負担を求める場合もある。 ・交渉が進まない場合、契約を取り消すことが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・売主が修繕を行うかどうかをエスクロー期間内に判断。合意しない場合は期間を延長する。 ・合意に至らない場合は、契約を取り消すことが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・次の選択肢あり ①取引を中止し、手付金を全額返金してもらう ②売主が修繕 ③売主が修繕をせず、値引きに応じる ④売主が修繕をせず、修繕費用を負担する 	<ul style="list-style-type: none"> ・契約完了前に修繕の交渉又は価格の再交渉を行う。 ・合意に至らない場合は、契約を取り消すことが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・契約を取り消すことが可能。 ・検査結果を基に、売主と交渉する。
リアルターによるインスペクターの紹介	買主の要請があれば、2~3社を紹介。買主が最終判断。	買主の要請があれば、複数社を紹介。買主が最終判断。	最低3社を紹介。買主が最終判断。あっせんは禁止。	最低3社を紹介。買主が最終判断。あっせんは禁止。	報酬を得ない限り、業者を紹介することは可能。	複数社を紹介。
その他特記事項	複数の購入申込者が出た場合、申込者は有利な交渉のために住宅検査を放棄することがある。			買主から売主に約150\$以上払い、オプション期間を設定。住宅検査はこの期間内に実施。		

(株)ニッセイ基礎研究所による調査結果に基づく

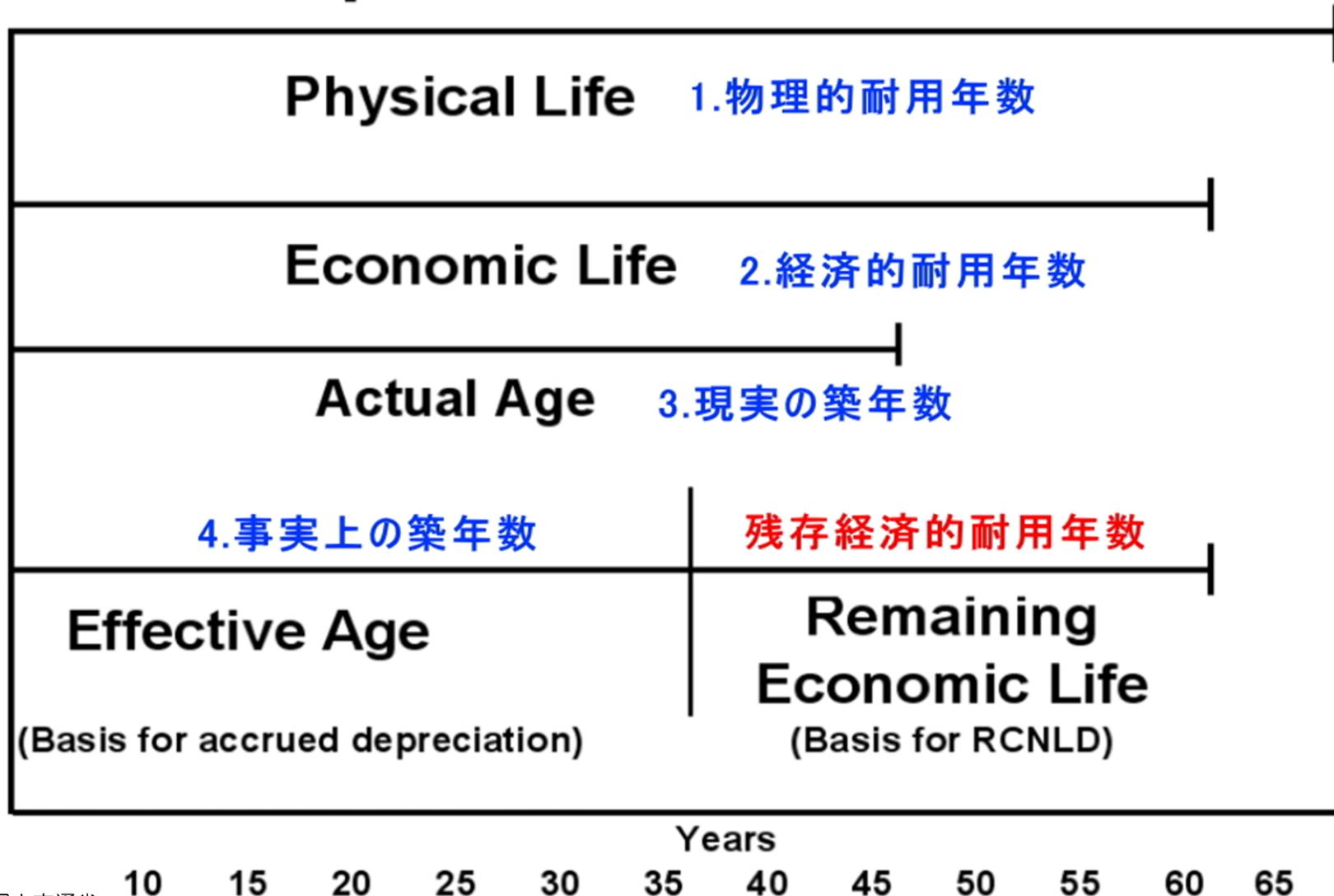






Building evaluation system

Depreciation and Time



米国における実質的経過年数(Effective Age)の考え方(1)

実質的経過年数(Effective Age)の具体的な算出方法については、米国内でもさまざまな考え方があり、地方自治体等において、独自にマニュアルを作成している例も見られる。その事例をいくつか紹介する。

FHA (Federal Housing Administration : 連邦住宅局) 担当者の認識

もし年収65,000ドルの若い世帯がオハイオ州、コロンバス郊外にて住宅を買おうとすると、頭金と取引費用のために12,000～15,000ドルを用意することによって、200,000ドル位の住宅を購入できる。この価格帯において、彼らは1950年代に建てられた3ベッドルーム、2バスルーム、居間とダイニング・キッチンをもった1,400スクウェア・フィート(約130㎡)、敷地が0.25エーカー(1,000㎡超)の住宅を市場で見つけるだろう。

1950年代の住宅というと、物理的な経過年数は55～60年ということになる。当時のバスルームはパステルカラーのタイル張りで、キッチン合板のキャビネットに合成樹脂のカウントertop、床は硬材(チークやマホガニー、トネリコ等)でビニールタイル張りだろう。典型的な屋根の寿命は20～25年位である。暖房は25～40年、配管は50年、電設は60～70年ほどの耐用年数だろう(ただし、今日の電力使用量は1950年代の3～4倍はあることは念頭に置く必要がある)。

1950年代に200,000ドルした住宅は年を経るごとにアップデートされ機能向上が図られているから、実は上述した住宅の各部の状況はオリジナルではない。つまり、当該住宅は、新しいキッチンやバスルーム、HVAC(暖房及び換気、エアコン設備)、更新された電設と配管、最新の内外装を備え、もはや55～60年経過した古い住宅ではない。実際、それは築10～15年ほどの既存住宅にしか見えないだろう。骨格となる構造物(枠組や基礎、壁、床など)は55～60年経過しているが、適切な維持管理によって、100年以上は耐えるとみてよいだろう。

この例示では、実質的経過年数は10～15年となり、経済的残存耐用年数は70～75年位とみることができる。

実質的経過年数が10～15年で経済的残存耐用年数が70～75年の住宅に対し期間30年の住宅融資保険をつけることは、築55～60年で残存耐用年数が30～35年しかない住宅を付保するよりもリスクが少ないのである。

※Mr. Robert L. Frazier, SRA, FRICS

(Senior Residential Appraiser, Fellow of Royal Institution of Chartered Surveyor) Director Acting, Home Valuation Policy Division(住宅鑑定政策部門、部門長補佐)によるコメント(2013年12月4日付けEメールによる)を一部和訳

California > South Lake Tahoe > 96150

Like this home? [Share it on Facebook.](#)

3371 Lake Tahoe Blvd # 2A-2D

Photos | Map | Bird's Eye | Street View

South Lake Tahoe, CA 96150

For Sale \$1,449,000

Zestimate® \$527,719

Zillow Special Offer **\$10,000**

Mention that you found this home on Zillow and receive your special offer at closing. [Learn more](#)

Beds: 4
 Baths: 4
 Sqft: 3,327
 Lot: 76,665 sq ft / 1.76 acres
 Type: Condo
 Year built: 2006

Parking: Garage - Detached
 Cooling: Central
 Heating: Forced air, Radiant
 Fireplace: No
 On Zillow: 2 days

[More facts](#)



光を放つ、輝く、晴れやかな、うれしそうに、にこやかな、輝いて... (研究社)
 >> [続きを見る](#) [+ 単語帳に追加](#) [翻訳 単語帳 設定](#)

grounds, and 270 feet of sandy private beach. Amenities include a year round heated pool, hot ... [More](#)

ou won't find a better
 2. This amazing lakefront
 unity, with manicured

Contact



Your Name

Phone

Email Address

I am interested in 2A-2D, South Lake Tahoe, CA. Please contact me via the Zillow app or website.

[Contact Agent](#)

Learn how Zillow can help you find the right home.

Mention that you found this home on Zillow and receive your special offer at closing. [Learn more](#)



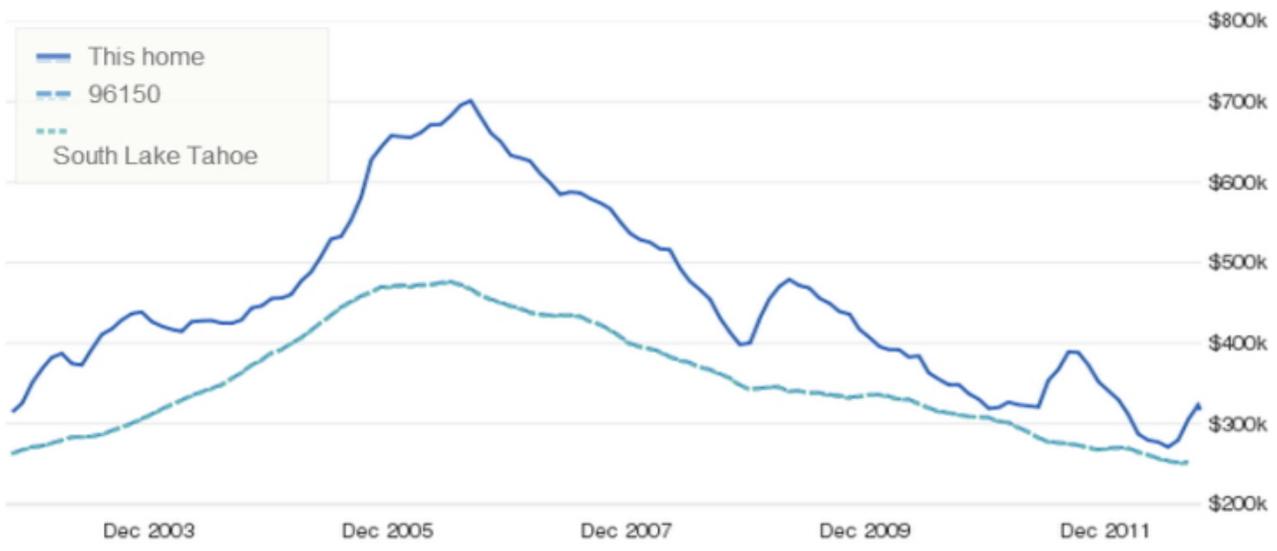


Example of overseas business

	Value	Range	30-day change	\$/sqft	Last updated
Zestimate [?]	\$527,719	\$354K – \$718K	+\$222,139	\$158	10/11/2012
Rent Zestimate [?]	\$1,621/mo	\$1.3K – \$2.2K/mo	-\$5	\$0.49	10/08/2012
Owner Estimate	Post your own estimate				

Zestimate | Listing price | Rent Zestimate | more ▾

1 year | 5 years | 10 years



Price History

[View your 3 Bureau CREDIT REPORT](#)

Date	Description	Price	Change	\$/sqft	Source
10/10/2012	Listed for sale	\$1,449,000	--	\$435	Agent



Similar Homes f



[See listings near 33 2D](#)

Featured Partne



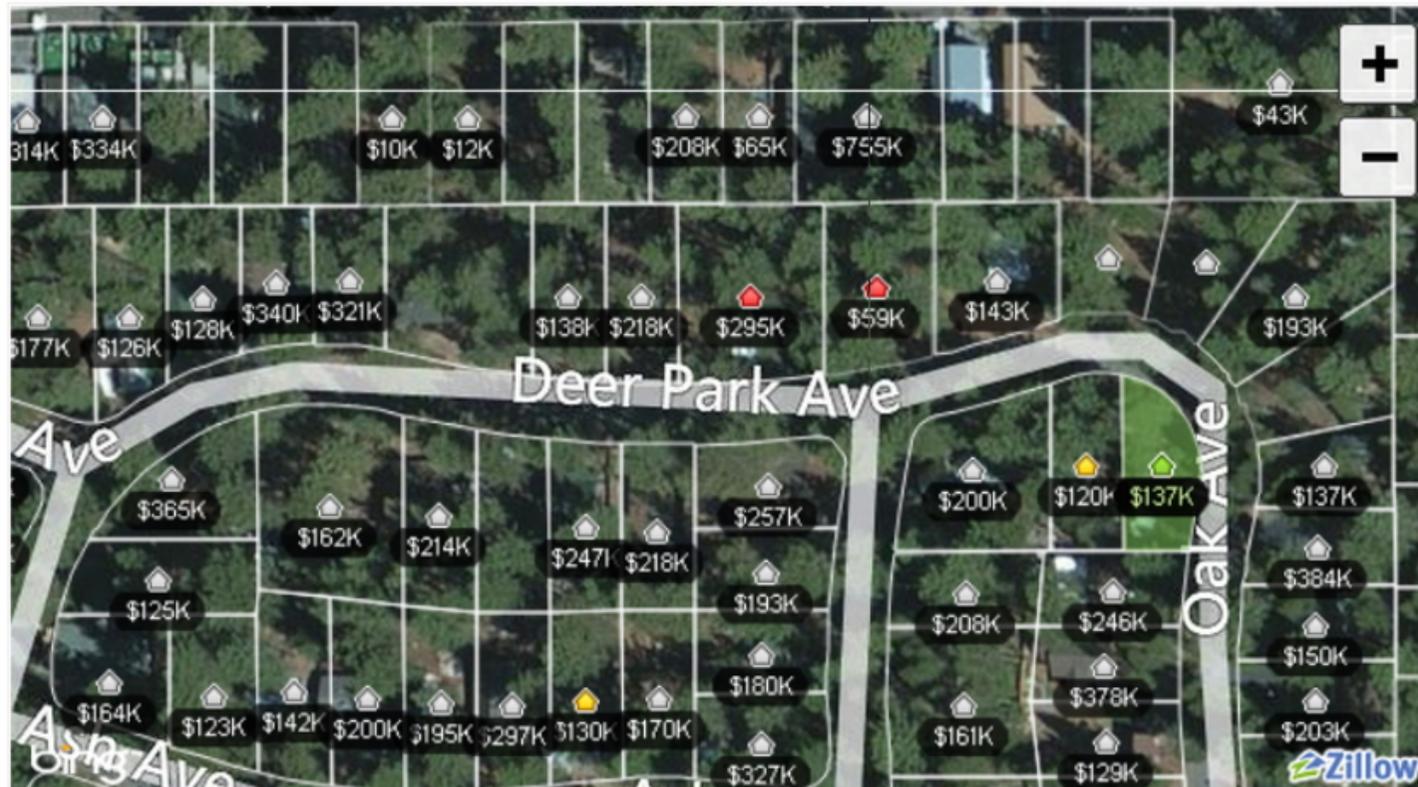
Free Quo
www.trave
It's better u



Example of overseas business

Date	Description	Price	Change	\$/sqft	Source
10/10/2012	Listed for sale	\$1,449,000	--	\$435	Agent

Neighborhood



★ Walk Score™ 83/100 (Very Walkable)

[View larger](#)

<http://www.zillow.com/>



Example of overseas business

Palm Beach Gardens FL Real Estate Agent Reviews

851 results

Sort by: **Ratings** · Listings ·

[Join the directory](#)



Christina Couto PREMIER AGENT
Seawinds Realty, Inc.
(561) 328-1160

★★★★★
5.0 Rating 7 reviews

FEATURED



Isabel Williams PREMIER AGENT
Keller Williams Realty
(772) 647-7943

★★★★★
5.0 Rating 6 reviews

FEATURED



Debbie Wang PREMIER AGENT
Keyes Real Estate
(646) 561-9111

★★★★★
5.0 Rating 5 reviews

FEATURED



Jared Dalto PREMIER AGENT
Seawinds Realty, Inc.
(561) 533-9797

★★★★★
5.0 Rating 35 reviews



P
A
Q
Q

<http://www.zillow.com/>



Example of overseas business

REDFIN

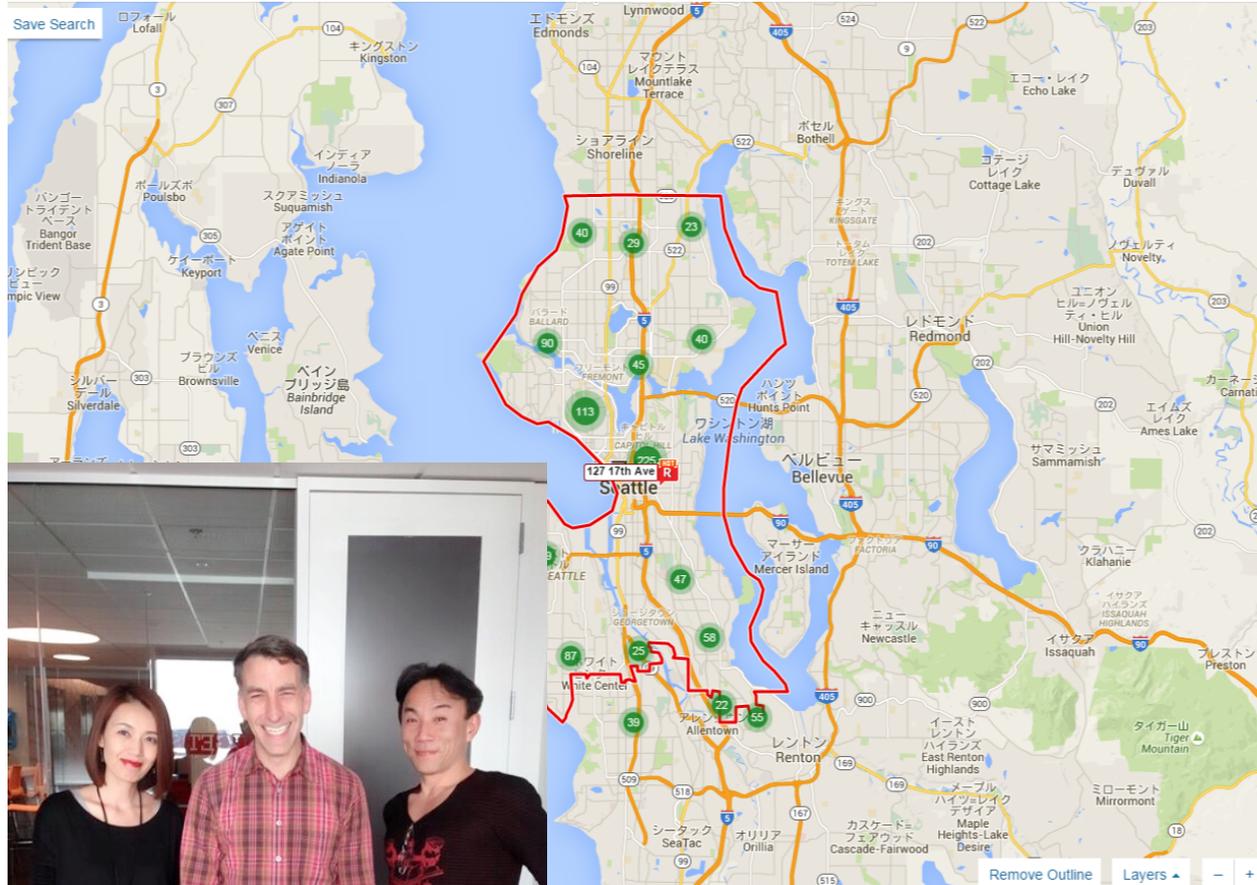
City, Address, School, Agent, Zip



Filters

Call: 1-877-973-3346 [Sign In](#) or [Join Redfin](#)

Buy & Sell Real Estate Agents Tools



Seattle Real Estate

Showing 500 of 1,017 homes, sorting by recommended

LISTED BY REDFIN HOT HOME



Hot Home: There's an 80% chance this home will sell in the next 10 days - go tour it soon.

HOA None Status Active
 \$/Sq. Ft. \$309 On Redfin 4 days
 Year Built 2006
 Lot Size 1,483 Sq. Ft.

\$618,000

127 17th Ave

Seattle, WA 98122

4 Beds 2.5 Baths 1,995 Sq. Ft.

Favorite X-out Go Tour It

Address	Location	Price	Beds	Baths	Sq.Ft.	\$/Sq.Ft.	Days
127 17th Ave	Central Area	\$618,000	4	2.5	1,995	\$309	4
699 John St #511	Denny Tri...	\$380,000	1	1.5	846	\$449	6
4140 53rd Ave SW	Genesee	\$749,950	3	2.25	2,130	\$352	6
4005 NE 57th St	Hawthorn...	\$1,425,000	5	3.5	3,590	\$396	19
589 Occidental Ave S #505	Pioneer S...	\$383,250	1	1	460	\$833	6
1210 3rd Ave N	Queen Anne	\$1,995,000	3	3.25	4,535	\$439	14
589 Occidental Ave S #301	Pioneer S...	\$901,870	1	1.75	1,343	\$671	26
589 Occidental Ave S #513	Pioneer S...	\$459,790	1	1	596	\$771	26
589 Occidental Ave S #615	Pioneer S...	\$496,120	1	1	666	\$744	26
589 Occidental Ave S #710	Pioneer S...	\$482,000	1	1	587	\$821	26
589 Occidental Ave S #801	Pioneer S...	\$731,140	1	1	866	\$844	26
589 Occidental Ave S #906	Pioneer S...	\$695,000	1	1	807	\$861	26



<https://www.redfin.com/>



Example of overseas business

現代ビジネス

オックスフォード大学が認定

あと10年で

「消える職業」「なくなる仕事」
702業種を徹底調査



主な「消える職業」 「なくなる仕事」

銀行の融資担当者
スポーツの審判
不動産ブローカー
レストランの案内係
保険の審査担当者
動物のブリーダー
電話オペレーター
給与・福利厚生担当者
レジ係
娯楽施設の案内係、チケットもぎり係
カジノのディーラー
ネイリスト
クレジットカード申込者の承認・
調査を行う作業員
集金人
バラリーガル、弁護士助手
ホテルの受付係
電話販売員
仕立屋(手縫い)
時計修理工
税務申告書代行者
図書館員の補助員
データ入力作業員
彫刻師
苦情の処理・調査担当者
簿記、会計、監査の事務員
検査、分類、見本採取、
測定を行う作業員
映写技師
カメラ、撮影機器の修理工
金融機関のクレジットアナリスト
メガネ、コンタクトレンズの技術者
殺虫剤の混合、散布の技術者
義歯制作技術者
測量技術者、地図作製技術者
造園・用地管理の作業員
建設機器のオペレーター
訪問販売員、路上新聞売り、露店商人
塗装工、壁紙張り職人



This is my proposal

日本の住宅を資産に

融資価値との連動

適切な維持管理

建物評価手法の確立

建物評価の担い手育成

履歴・価格情報整備

工法の情報公開

第三者評価が入りやすい取引
形態

マーケットにあった
サービス・制度

第三者性の確保

保険整備

建物履歴・情報の公開





人と不動産の
より幸せな関係を追求し、
豊かで美しい社会を
次世代に手渡すこと

ありがとうございました