

# 2021年度 公認ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験 ガイダンス

## 『当たり前』になるインスペクションと あなたはどう向き合うか？



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

理事 事務局長 栃木 渡

- ・インスペクションって何？  
どうするの？
- ・色々な資格があるけど  
何が違うの？
- ・建築士じゃ無いと  
インスペクションは出来ないのでは？
- ・資格を取って  
商売になるの？







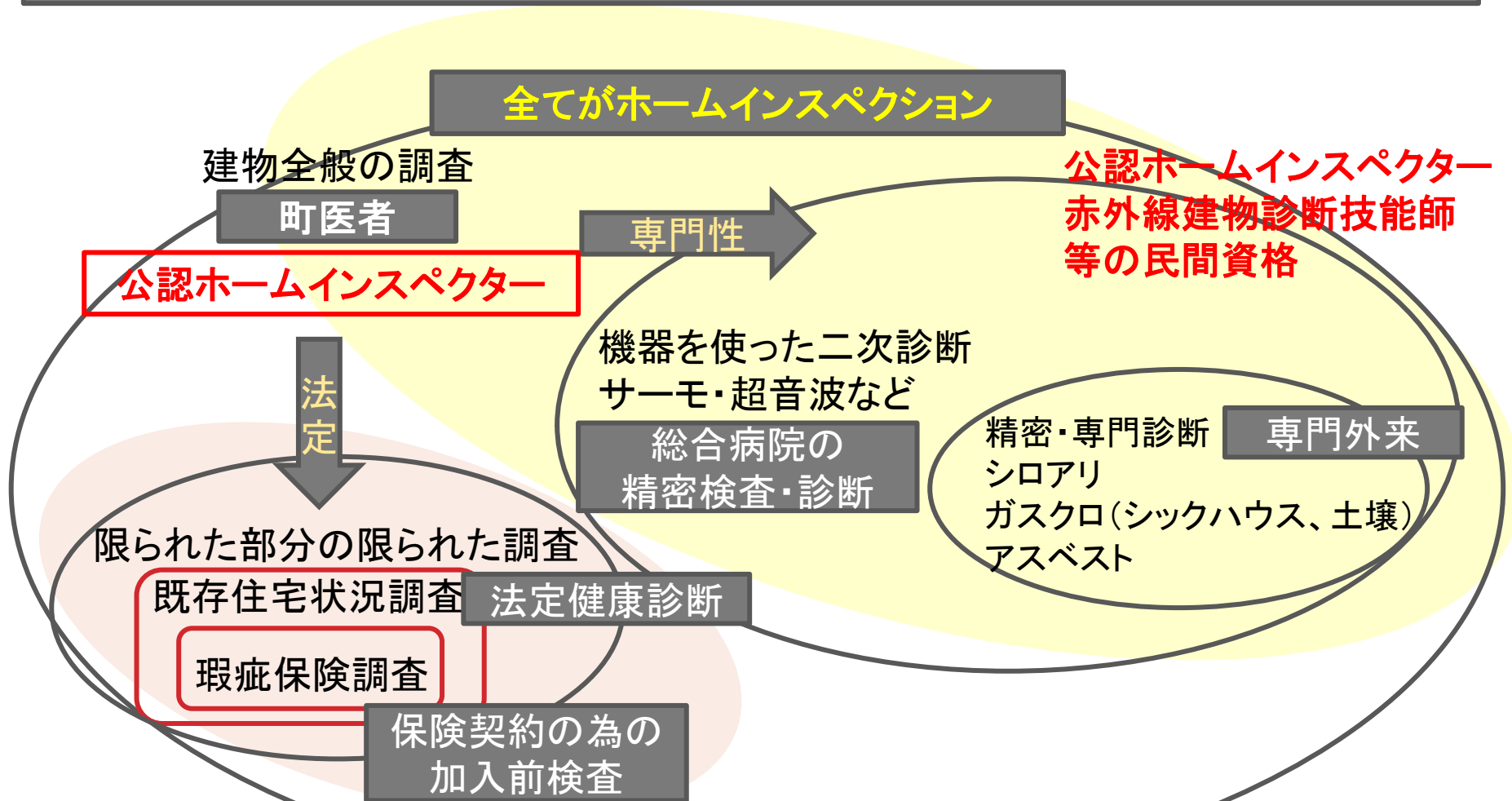
私たちの理念は  
日本の「人と住まいのより幸せな関係を追求し  
その思想を世の中に広めること」です。

「ホームインスペクション(住宅診断)」とは  
住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期  
おおよその費用などを見きわめ、アドバイスをを行う専門業務です。

ホームインスペクター(住宅診断士)は住宅の「かかりつけのお医者さん」です。

当協会は  
生活者がホームインスペクションを利用し、より安全に、安心して納得できる  
住宅売買に臨めるように  
ホームインスペクションの技術基準・ホームインスペクターの行動基準等を  
定めています。

# 目視中心で行う建物全体の一次診断(総合診断) JSHIの考えるホームインスペクション



法律で定められた制度なので、  
国家資格としての建築士(既存住宅状況調査技術者)が必要  
保険業務に関しては加えて、各保険会社との契約が必要

Q1

インスペクションって何？どうするの？

A1

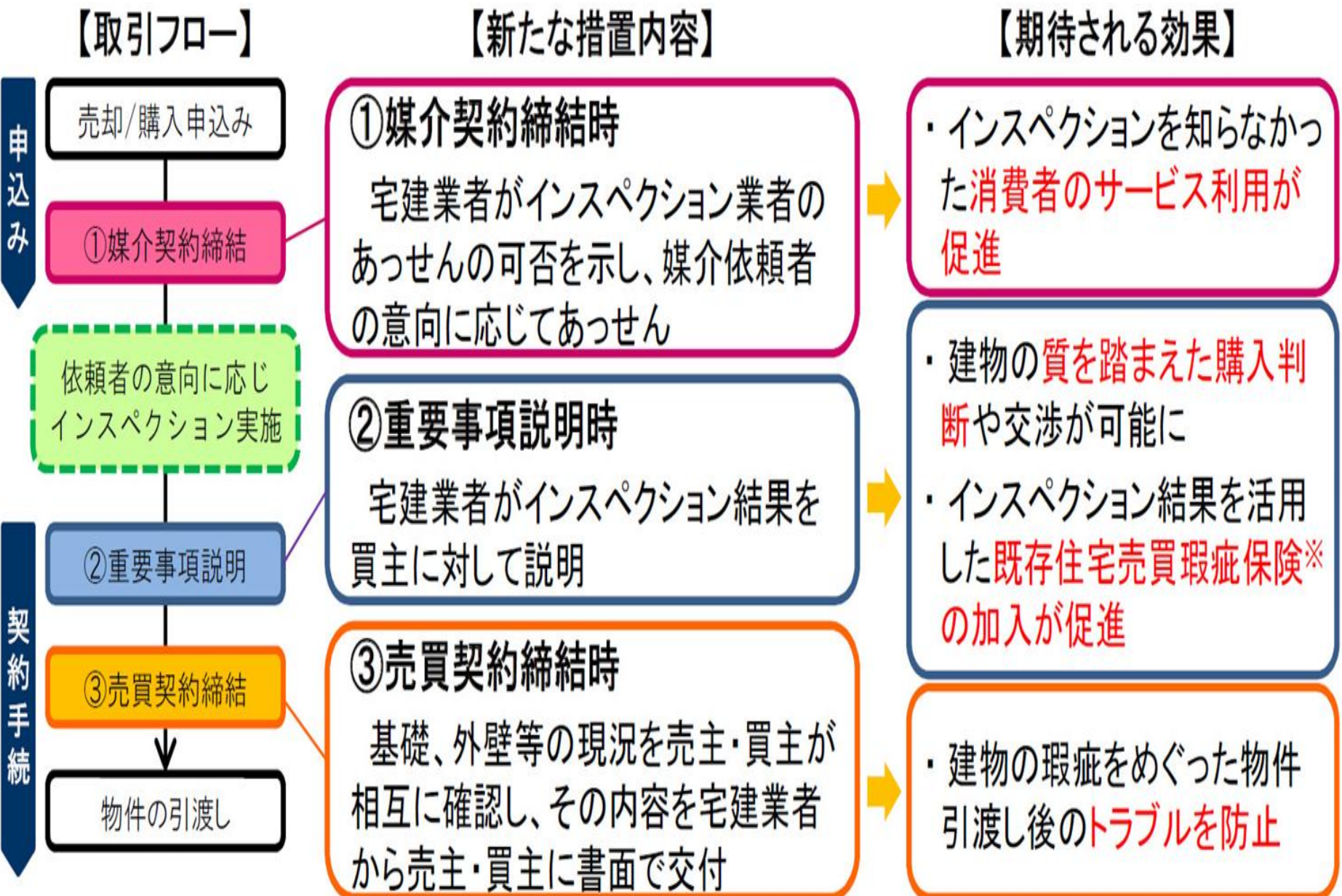
まずはインスペクションの定義を整理しましょう。

既存住宅状況調査とホームインスペクションは  
根本的に違います。

いわゆる、ホームインスペクションは  
住宅(建物全般)の全般を検査診断するという広い概念。

既存住宅状況調査(瑕疵保険加入検査)は  
法的・制度的な位置づけとして  
住宅を部分的に検査する業務。

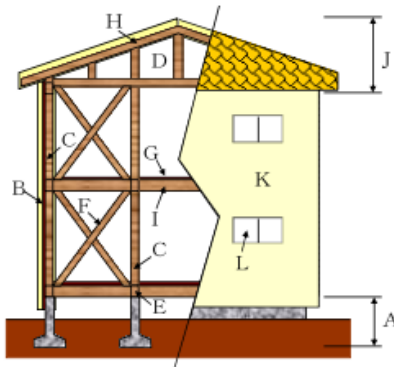




## 住宅の構造等に応じた検査基準

○ 瑕疵保険の検査では、構造等に応じた検査基準が定められており、例えば、木造戸建住宅と 鉄筋コンクリート造共同住宅では、検査すべき部位が異なる。

### 木造戸建住宅



【構造耐力上主要な部分】

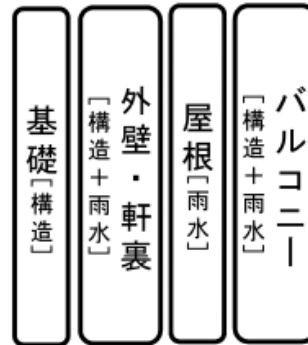
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

### 劣化事象等の有無を確認

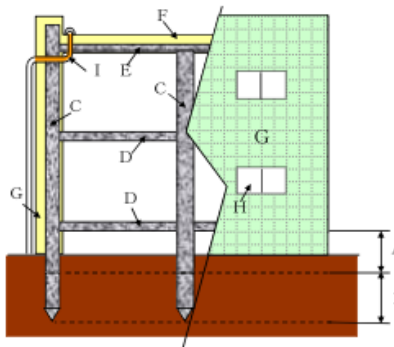
#### 外部



#### 内部



### 鉄筋コンクリート造共同住宅



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

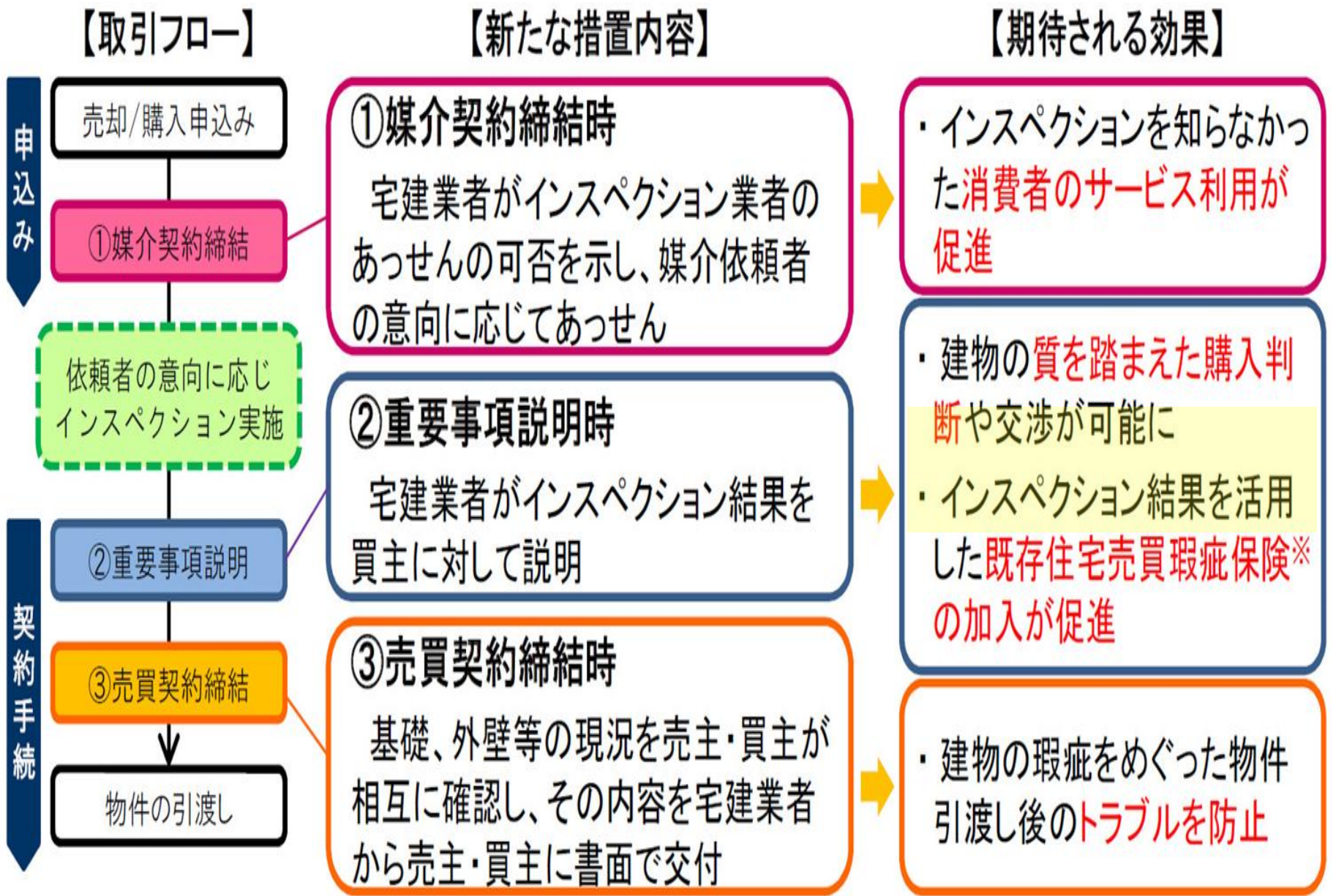
屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

#### 共用部分



#### 専有部分





Q2

色々な資格があるけど、何が違うの？

建築士じゃ無いとインスペクションは出来ないのでは？

A2

公認ホームインスペクター試験に関しては  
原則、受験の為の資格要件はありません。

あくまで、民間の資格として

それぞれがお持ちのインスペクションスキルを  
対外的に担保するための資格です。

また、建築士資格を所持していなくとも

ホームインスペクションを行う事に何の違法性も  
ありません。



住宅診断とは	住宅診断を依頼したい	ホームインスペクターになるには	協会について
--------	------------	-----------------	--------

2008.04.18	任意団体として設立
2009.02.05	特定非営利活動法人（NPO）として登記
2009.05.25	国土交通省 平成21年度長期優良住宅先導事業に採択 『既存住宅の流通促進にかかわるホームインスペクション情報データベースシステム』
2009.07.02	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会特別会員に入会
2009.11.14	第1回公認ホームインスペクター資格試験
2010.04.14	ホームインスペクション・マニュアル【既存木造戸建編】公開
2010.08.06	「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」発売（再販予定なし）
2010.08.25	一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会（いえかるて）正会員に入会
2010.11.13	第2回公認ホームインスペクター資格試験
2011.03.01	ホームインスペクション（住宅診断）報告書作成システム「診断上手」運用開始
2011.09.25	第3回公認ホームインスペクター資格試験
2011.11.01	ホームインスペクター向け賠償責任保険開始
2012.04.25	ホームインスペクション・マニュアル



## 中古住宅・リフォームトータルプラン(平成24年3月)※抜粋

### 3. 中古住宅流通・リフォーム市場の整備に向けた取組

#### 3.1. 中古住宅流通を促す市場の環境整備

##### (3) 中古住宅の品質の確保

###### ① インスペクションの普及促進

消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションの普及促進を図ることとし、消費者が安心して依頼できるよう、現在、中古住宅の取引時に行われているインスペクションの実態を踏まえつつ、建築士等の資格を有する者の活用等検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、インスペクションに係るガイドラインをとりまとめること

## スケジュール

### 第1回:平成24年12月27日(木)

・既存住宅インスペクション及びそのガイドラインの位置付けについて

### 第2回:平成25年2月8日(金)

・既存住宅インスペクションの調査項目等について

### 第3回:平成25年3月12日(火)

・既存住宅インスペクション・ガイドライン(骨子)について

### 第4回:平成25年4月26日(金)

・既存住宅インスペクション・ガイドライン(案)について

～パブリックコメント～ (5月17日～5月30日)

### 平成25年6月17日(月)

既存住宅インスペクション・ガイドラインの公表

## 委員

(委員は50音順、敬称略)

座長	深尾 精一	首都大学東京都市環境科学研究科建築学域教授
委員	伊久 哲夫	(社)住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会委員長
	市川三千雄	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事
	伊藤 弘	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住宅リフォーム・紛争処理研究所長
	岩島 秀樹	弁護士
	大石 佳知	(公社)日本建築士会連合会 リフォームタスクフォース主査
	大下 克己	(一社)不動産流通経営協会 業務流通委員
	荻原 幸雄	(社)日本建築士事務所協会連合会 業務・技術委員会委員
	加藤 康浩	(株)既存住宅保証センター センター長
	小松 幸夫	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授
	酒井 裕三	(一社)日本増改築産業協会 副会長
	坂楨 義夫	ハウスプラス住宅保証(株) 技術本部長
	高橋 暁	国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅瑕疵研究官
	<u>長嶋 修</u>	(NPO)日本ホームインスペクターズ協会 理事長
	早川 博	(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 代表理事
	東 真生	(財)不動産適正取引推進機構 調査研究部長

## 2.3 検査人

### ○ 検査を行う者について

- 実際に現場で検査を行う者には、住宅の建築や劣化・不具合等に関する知識、検査の実施方法や判定に関する知識と経験が求められる。この場合、住宅の建築に関する一定の資格を有していることや実務経験を有していることは必要な能力を有しているかどうかの一つの目安になると考えられる。
  - 住宅の生産過程（施工）に関わる国家資格と実務経験を一定程度有していると考えられるものの組合せとしては次のものが挙げられる。
    - ・ 建築士 …………… 住宅の設計、工事監理
    - ・ 建築施工管理技士 …… 住宅の工事管理
  - 検査の具体的方法に関する知識や劣化事象等への該当性を確認する能力等の習得に資する実務経験と考えられるものの例としては次のものが挙げられる。

(例)

- ・ 既存住宅の住宅性能評価における現況検査
- ・ 既存住宅売買瑕疵保険における現況検査
- ・ フラット35（中古住宅）に係る適合証明業務

建築士が必須要件では無い

建築士以外でも可能

- ・ 共同住宅に係る建築基準法に基づく定期点検・報告に係る業務
- ・ 住宅のアフターサービス等としての定期的な点検
- ・ 住宅リフォーム工事の施工（事前調査を伴うもの）

- また、適切な業務実施のため講習等の受講により必要な知識・経験等を補うことが必要であると考えられる。その際、必要な知識等の習得状況を確認するため修了考査等を行うことが求められる。

(講習内容の例)

- ① 住宅の構造、防水、設備に関する工法・仕様等に関すること
  - ② 劣化事象等とするか否かの判定に関すること
  - ③ 現況検査の具体的な実施方法に関すること
  - ④ 報告書の作成及び報告方法に関すること
  - ⑤ 公正な業務の実施上必要となる情報開示や説明上の留意点に関すること
  - ⑥ 関係法令に関すること 等
- さらに、検査に関する実務経験を有していない者については、講習の受講のみならず、自身が検査人となる前に経験豊富な検査人の現況検査に同行するなどの実地訓練を行うことが重要であると考えられる。

能力を所持している事を対外的に担保する為の公認ホームインスペクター試験



## 既存住宅状況調査技術者講習制度について

### 1. 背景

平成28年9月に閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」において、既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」を構築するため、建物状況調査(インスペクション)における人材育成等による検査の質の確保・向上等を進めることとしています。  
平成29年2月に創設した既存住宅状況調査技術者講習制度を通じて、既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を進めることにより、宅地建物取引業法の改正による建物状況調査(インスペクション)の活用促進や既存住宅売買瑕疵保険の活用等とあわせて、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備し、既存住宅流通市場の活性化を推進してまいります。

### 2. 既存住宅状況調査技術者講習制度について

既存住宅状況調査技術者講習制度は、一定の要件を満たす講習を国土交通大臣が登録し、講習実施機関が「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」に従って講習を実施する制度です。

#### (1) 講習の登録申請

講習の登録には申請が必要となります。申請に必要な書類については、「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」のほか、「既存住宅状況調査技術者講習登録規程の解説」もあわせてご参照下さい。

#### (2) 講習の登録の要件等

既存住宅状況調査技術者講習の登録に関する主な要件は以下の通りです。

- ・既存住宅の調査に関する手順、遵守事項、調査内容等の講義を行うこと
- ・HP等における修了者等の情報の公表、相談窓口の設置等を行うこと

これらのほか、講習実施機関は毎年度全国的に講習を行うことなど、「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」に従って講習を実施することとなります。

#### (3) 登録講習の実施機関一覧

登録番号	講習実施機関の名称	登録年月日	URL	既存住宅状況調査技術者検索ページ
1	一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会	平成29年 3月10日	<a href="http://kashihoken.or.jp/">http://kashihoken.or.jp/</a>	<a href="http://kashihoken.or.jp/inspection/search.php">http://kashihoken.or.jp/inspection/search.php</a>
2	公益社団法人 日本建築士会連合会	平成29年 3月27日	<a href="http://www.kenchikushikai.or.jp/">http://www.kenchikushikai.or.jp/</a>	<a href="https://aba-svc.jp/house/inspector/index.html">https://aba-svc.jp/house/inspector/index.html</a>
3	一般社団法人 全日本ハウスインスペクター協会	平成29年 5月26日	<a href="http://house-inspector.org/">http://house-inspector.org/</a>	<a href="https://house-inspector.org/members/inspector">https://house-inspector.org/members/inspector</a>
4	一般社団法人 日本木造住宅産業協会	平成29年 5月30日	<a href="http://www.mokujukyo.or.jp/">http://www.mokujukyo.or.jp/</a>	<a href="http://www.mokujukyo.or.jp/kensetsu/inspection/search.php">http://www.mokujukyo.or.jp/kensetsu/inspection/search.php</a>
5	一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会	平成29年 6月9日	<a href="http://www.nir.or.jp/">http://www.nir.or.jp/</a>	<a href="http://svj.jp/inspection/search">http://svj.jp/inspection/search</a>

#### (4) 修了者による調査の実施

既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)は、国が定めた「既存住宅状況調査方法基準」に従い、既存住宅の調査を行うこととなります。

※既存住宅状況調査は、建築士法上の建築物の調査に該当するため、建築士法第23条により、他人の求めに応じ報酬を得て調査業務を行う際は、建築士事務所について都道府県知事の登録を受けなければなりません。

**既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)は、国が定めた「既存住宅状況調査方法基準」に従い、既存住宅の調査を行うこととなります。**

**※既存住宅状況調査は、建築士法上の建築物の調査に該当するため、建築士法第23条により、他人の求めに応じ報酬を得て調査業務を行う際は、建築士事務所について都道府県知事の登録を受けなければなりません。**

## Q3

資格を取って商売になるの？

## A3

あなたのスキル次第です。

どんな資格(商売)でも、資格を持っているから・・・  
という理由だけでは業務依頼はありません。

飲食の繁盛店・貧乏店の違いと一緒にです。

美味しくて、気持ちが良く、評判のいいお店は繁盛する。

繁盛しているお店は多少高くても許される。

業態が違って同じです。

考えていてもお客様は来店しません。

まずは店を構える事です。

知識が得られるメリットはあっても

リスクはほとんど有りません。

# ホームインスペクションを入り口として広がる業務の一例

- 売主、買主 依頼の中古住宅売買に伴うインスペクション
- 工務店からの依頼
- 建築主からの依頼（工事中、内覧）
- 紛争案件の意見書等（裁判資料）作成
- 収益物件調査
- 個別の不具合調査  
漏水、地盤沈下、交通事故、落雪事故、、、、
- デューデリジェンス（テクニカルレポート）
- 特建定期報告
- 耐震証明 → 瑕疵保険

売主依頼(あっせん)の既存住宅状況調査	都市部では大手仲介が寡占、地方都市・郡部では・・・
買主依頼(あっせん)の既存住宅状況調査	契約が成立しないと報酬が発生しない
買主の内覧立会	不安に思っている買主は一定数存在
瑕疵保険関連	保険会社との関係
収益賃貸の売買	買主(リテラシーの高い)側の依頼・規模が大きい
新築内覧同行	買主(リテラシーの高い)側の依頼
トラブル案件(新築)	施工者側・発注者側 共に需要あり
トラブル案件(中古)	法的な知識と経験が必要
個別相談	
寒い・耐震・漏水 など	<u>信頼を得れば</u> 改修相談も

## 地域No1になるための戦略が必要

## 広い間口と柔軟性

Q4

インスペクションの結果建物の不具合が見つかった場合  
どのように説明するのか？

またその場合の注意事項は？

A4

事実をありのままに。

それだけです。

但し、持っている知見によって

様々な技術的アドバイスはします。

どんなアドバイスが出来るか？

それがホームインスペクションの肝です。

作成日 2018/00/00

建 物	建物名称	両国 一部		横邸		
	所在地	東京都墨田区両国2-10-14			<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番	
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称		部屋番号	号室	
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）				
	階数	地上 2 階・地下 一 階	延床面積	164.77 m <sup>2</sup>		
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日	2018/00/00				
	調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等（ <input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型 ）				
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること） <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無				
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>		<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>		
		劣化事象等		劣化事象等		
		有 無 調査できなかった		有 無 調査できなかった		
		基礎	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	外壁	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
		土台及び床組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
		床	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
		柱及び梁	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
外壁及び軒裏		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
バルコニー	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	小屋組	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
内壁	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
天井	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
小屋組	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
その他						
（蟻害）	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
（腐朽・腐食）	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
（配筋調査）	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
（コンクリート圧縮強度）	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名	横綱次郎				
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号	一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会			第02-17-00000号	
	建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造				
	建築士登録番号	国土交通	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第	98765	号
	所属事務所名	—				
	建築士事務所登録番号	—	知事登録	第	—	号
所属事務所名	ジャパンホームシールド株式会社 一級建築士事務所					

# 既存住宅状況調査報告書の一例

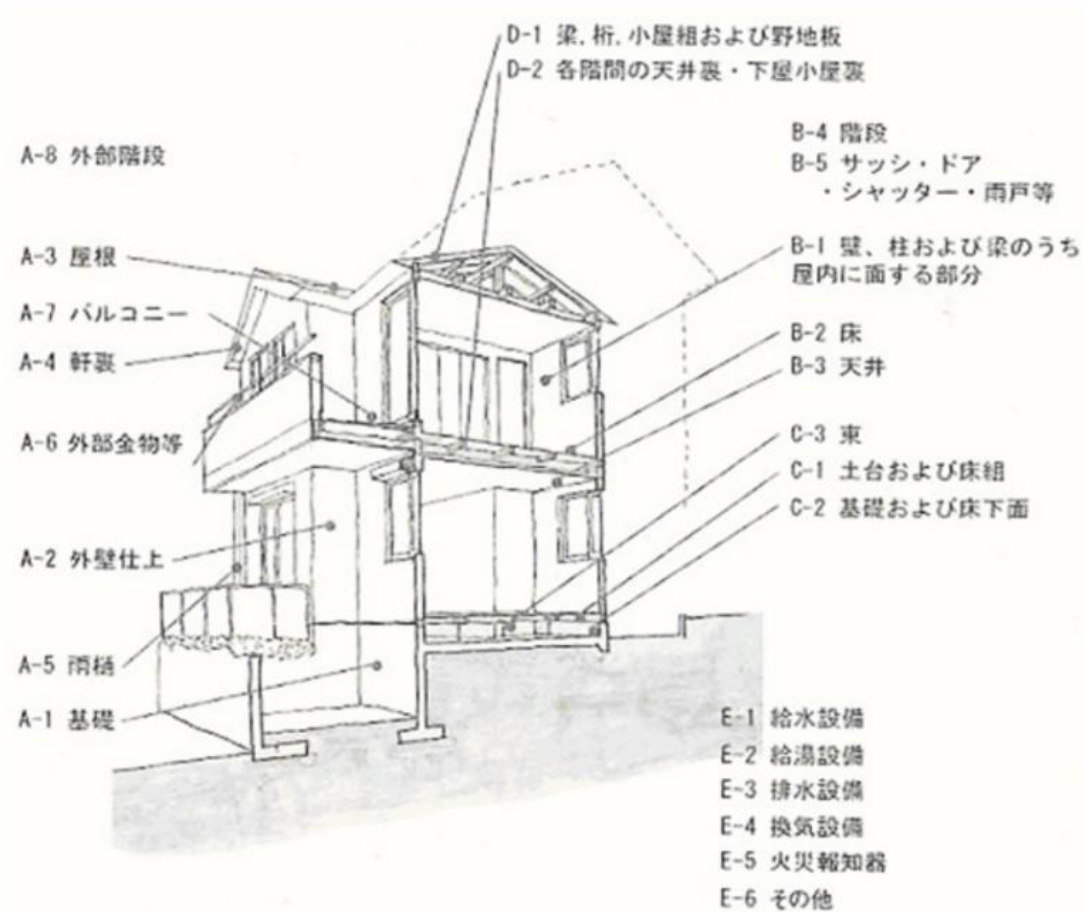
基本的には法律で定められた事項事象の有無を報告するだけ

ジャパンホームシールドHPより



住宅診断とは	住宅診断を依頼したい	ホームインスペクターになるには	協会について
--------	------------	-----------------	--------

## ホームインスペクションのチェック項目の一例



- A** 外周りの状態
- B** 室内の状態
- C** 床下の状態
- D** 小屋裏・天井裏の状態
- E** 設備の状態

## A 外周りの状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-2 外壁仕上げ	(1) 外装材表面	a. モルタル塗り仕上げ等	著しいひび割れ		
			著しい欠損	●	
			浮き	●	
			チョーキング（白亜化）		
			こけ、変退色、水染み跡	●	
			剥がれ	●	
			その他	●	
確認できた範囲	1.すべて又はほとんど確認できた(9割以上)				

## ホームインスペクション 報告書の一例

原則「写真」と「コメント」をつける

No. 2



外壁仕上げ > 外装材表面 > モルタル塗り仕上げ等 > 著しいひび割れ

外壁南面  
クラックが確認できました。  
表面のモルタル仕上げのクラックですが、床下の同じ箇所付近で染みなどが見られるため雨水浸入の原因である可能性があります。

No. 3



外壁仕上げ > 外装材表面 > モルタル塗り仕上げ等 > チョーキング（白亜化）

外壁の塗装は劣化してチョーキングが発生しています。

このコメントが  
それぞれのインスペクタの  
腕の見せ所であり「肝」



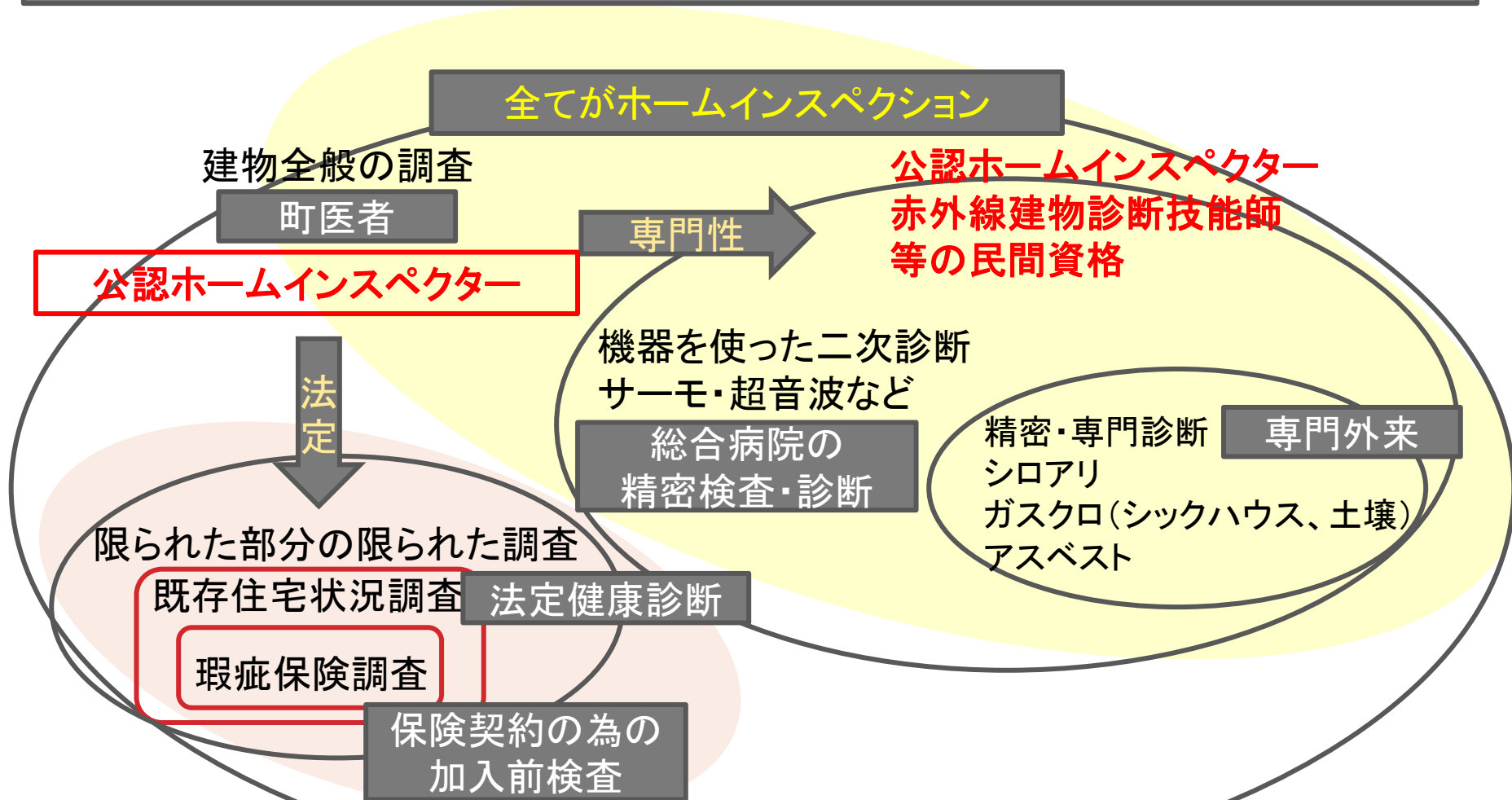
## Q5

JSHIの会員になると  
どんなメリットがあるのか？

## A5

ちょっと威張れます。  
つまり、対外的に自分の能力を担保できます。  
そして報告書フォーマットが無料で使え  
様々な情報も入手できます。  
おそらく、仲間も出来ます。  
依頼者に対しての責任として  
現場で物損事故を起こした場合や  
見落としにかかる損害賠償請求に対応する  
団体保険に加入して頂きます。

# 目視中心で行う建物全体の一次診断(総合診断) JSHIの考えるホームインスペクション



法律で定められた制度なので、  
国家資格としての建築士(既存住宅状況調査技術者)が必要  
保険業務に関しては加えて、各保険会社との契約が必要



日本の住まいの安心・安全のために



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