

協会設立10周年記念

理事座談会「10年の歩みを振り返る」

2008年4月18日に任意団体としてスタートした日本ホームインスペクターズ協会(JSHI)は、この春で設立10周年を迎えました。JSHI公認ホームインスペクター資格試験も、今秋の実施で10回目を数えます。黎明期を支えた理事たちがこれまでの歩みを振り返ったとき、日本におけるホームインスペクション(住宅診断)歴史が見えてきました。



大西 倫加



金子 清之



長嶋 修



田中 歩



栃木 渡

おおにし・のりか | (株)さくら事務所代表取締役。らくだ不動産(株)代表取締役社長。2011年7月より当協会理事。

かねこ・きよゆき | (有)ケースファクトリー代表。NPO輸入建材協議会理事長。2015年2月より当協会理事。

ながしま・おさむ | 当協会理事長。(株)さくら事務所代表取締役会長。国土交通省既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会など参画多数。

たなか・あゆみ | (株)あゆみリアルティサービス代表取締役。一級ファイナンシャル・プランニング技能士、公認不動産コンサルティングマスター。2012年8月より当協会理事。

とちぎ・わたる | (株)北工房代表取締役。(一社)リノベーション住宅推進協議会前理事。2013年4月より当協会理事。

長嶋 JSHI設立のきっかけは、監事の吉池基泰さんの声かけで、2004年にアメリカの既存(中古)住宅市場の現場を視察に行ったことでした。1976年に設立されたアメリカホームインスペクターズ協会(ASHI: American Society of Home Inspectors)の取り組みや、彼の地のホームインスペクター(住宅診断士)の仕事ぶりを見て、これと同じものを日本にもつくりたいと強く思ったんです。

大西 視察旅行の母体となったのが、経済産業省が立ち上げた、通称「住生活エージェント」[*]、住宅分野において新しいビジネスの可能性を探る研究会でした。事務局が吉池さんと、長嶋さんが委員の一人。私は当時、長嶋さんの広報活動を手伝っていて、研究会にも同席していました。

長嶋 アメリカでは1950年代から60年代にかけて新築住宅ラッシュがあって、それらが中古市場に出回り始めた70年代に、住宅診断に伴うトラブルも増えていった。診断の統一基準や、診断する側に継続した教育が必要だという考え方が、インスペクションする側から生まれたんですね。日本でもいずれ同じことが起きる、同じような機能が必要になると確信しました。

大西 任意団体でJSHIを立ち上げたのは、その4年後の2008年。でも、当時は「インスペクションって何?」という感じで、全く知られていなかった。

金子 そうですよ。私は2010年の第2回試験を受験しましたが、その時でさえホームインスペクションなんて聞いたことがなかった。住宅の調査、診断は、業としてずっと前からやっていたけれど。

大西 振り返ると2008年は、国土交通省が中古住宅市場やリフォーム市場を意識し始めた時期でした。住宅履歴情報について議論する委員会が立ち上がったたり、業界にもインスペクションに取り組んでいる方が複数いらっしゃって、その方たちに声をかけて参画してもらい、NPOとして登記したのが2009年の2月になります。

長嶋 最初の数年間は、大西さんはじめうちの事務所のスタッフに協力してもらいました。今だから言えるけど、立ち上げ前からみんな大反対でね。

大西 自分たちが築いてきたせっかくのノウハウを手放すのか、敵に塩を送るのかと猛反発されましたよね。

長嶋 でも、そんな小さいことに囚われてはダメなんだと。インスペクションで市場そのものをきちんと作り

たいという気持ちが強くあった。団体としての利益を追求するのでもなく、あくまでも消費者、生活者のためのNPOでありたい。だから最初から「試験ありき」でスタートしました。

大西 全国津々浦々でホームインスペクターをJSHIが育成するとして、依頼者に「この人なら任せられる」と信用してもらわないと、資格としても、その後の業としても成り立たない。診断基準を定めて、ただ守りなさいと言っても効力がないから、その基準を元に試験をやろうと。NPO設立の9カ月後の実施は正直、大変でしたけれども。

手探りの第1回資格試験

大西 とにかく全てが手探りでした。でも外部の方々が問題づくりに協力してくれたり、付き合いのあった新聞社が運営を請け負ってくれたり、人との出会いに恵まれていましたね。

長嶋 広告をうつ予算もないから、受験者を集めるために、新聞、雑誌社をかたっぱしから回りました。

大西 試験の直前に朝日新聞が取り上げてくれたのが大きかったかな。ふたを開けたら1,000人近い受験者が集まって、嬉しかったですね。

田中 僕もその2009年の第1回資格試験を受験した一人です。合格率18.9%を突破して合格しました。

大西 そう、初回は合格率がすごく低かった！これではいかんと反省して(笑)、試験対策本『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』を作ったんです。試験の知名度を上げるためにも対策本は要るだろうと。

金子 私はそれを買って勉強しましたよ。手元に届くのが遅くて、事務局に問い合わせた記憶があります(笑)。

田中 僕の場合、住宅金融支援機構の『フラット35対応木造住宅工事仕様書』と、官報(全国官報販売協同組合)から出ている『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)』で勉強しました。官報の図書がぶ厚くて、でもそれを電車の中でも読んだ。僕は銀行出身で、不動産の知識はあったけれど、建築のことは全くわからなかったから。

大西 受験のきっかけは何だったんですか？ って、初めて聞くような(笑)。

田中 リートやファンド系の案件というのは、買い主側が何から何まで調査しますよね。建物の遵法性、劣化状況、万が一の損失まで全て調べ上げたいわけで、いくらで買うかっていう交渉に入るわけですが、とても費用がかかる。でも中古住宅売買なら、低コストなインスペクションが導入されそうだし、そうすれば浸透するはずだと思った。不動産系のダブロイド新聞で資格試験の告知を見て、すぐ申し込みました。

大西 田中さんのように、新しいものは何でも吸収して試してみようという方が、第1回目の受験者には多かったんじゃないかしら。実績のないNPOの資格試験を、皆さんよくぞ受けてくださった。

長嶋 最初の1、2年は、建築士を持っている受験者の割合が大きかった。栃木さんも設計者の側からインスペクションに関心を持たれたんですよね。

栃木 どちらかという、住宅部品のトレーサビリティに関心がありまして。後になって、インスペクションとは別ものだと理解するんですけど。事務所がある札幌からあちこちの団体を訪ねたり、東京大学生産技術研究所の野城智也先生の講演を聞きに行ったり、情報収集をしているうちに、東京に長嶋というやつがいるぞと(笑)。

長嶋 インスペクションとかいうのをやってるらしいぞと(笑)。

栃木 アポなしで長嶋さんの事務所に突撃しました。前理事の大久保さんが応対してくれて、いろいろ話をするうちに、資格試験があるよと教わって、独学で挑んでみたら1点差で合格！

意欲に燃えた黎明期

大西 初年度は乗り切りましたけれど、運営はパンク状態でした。そこで幾つかの委員会を立ち上げて、ボランティアを募ったところ、援軍を得ることができた。

田中 僕は最初、広報委員会でした。2012年9月まで茅場町にあったJSHIの事務局と僕の事務所が近かったから、入会書類を届けに行ったら、長嶋さんに捕まって(笑)、実務をやらないからと役に立てないと言って逃げただけで、じゃあ広報を手伝ってくれと。

大西 田中さんみたいな方が来てくださったから、いろ

んなイベントをやれるようになったんです。受験対策講座以外にも、会員向け、消費者向けに、学校の夏休みなどにあわせて、親子で参加できるワークショップとか。

田中 そうそう。防災と絡めて、窓が割れないシートを貼ってみようとか、地図を片手に街を歩きながら住宅関連の法規を説明したり。

大西 あるイベントでは100人もの参加があって、マイクロバスを何台も借りての大移動になって(笑)。ホームインスペクションを知らしめるために、メディアに取り上げてもらえそうなありとあらゆることを試した。今もそうですけど、次々と仕掛けていかないと。

田中 自分たちでホームインスペクションを広めていこうという、その姿勢に僕は共感したんですね。

金子 同感です。私はビジネス支援委員会の募集があった際に手を挙げました。栃木さんもそうですね？

栃木 みんなでいろいろと作りましたね。

金子 インスペクションで使う道具類のマニュアルとか、最近までアマゾンで販売していたDVD「実践ホームインスペクション既存一戸建て入門編」とか。

大西 手づくり感満載ですけど、あれは入門編としてよくできている。

栃木 教材としてわかりやすいので、あちこちで使わせてもらってます。

金子 こちらの意図と違ったのは、ビジネス支援委員会が自分たちの商売の手伝いをしてくれるもんだと勘違いがかなりあったことかな。

長嶋 ビジネス支援も行き過ぎると第三者性が損なわれる面がありますからね。

金子 紆余曲折あったし、無報酬ですけど、手伝うのがひじょーに面白くて、今に至っています。

田中 僕もです。やっていてすごく面白かったし、刺激になりました。その後の飲み会も含めてね(笑)。

エリア部会の誕生

長嶋 予算は理事会で管理していますが、エリア部会の

活動は現在、会員有志のボトムアップで運営されています。他の団体にはない大きな特色です。

栃木 委員会活動やイベントをやっていくうちに、地方でインスペクターとして頑張っている会員の存在が浮かび上がってきたんですね。前副理事の妹尾さんとか。

大西 名古屋の加藤さんや、仙台の佐藤さん、地方のキーパーソンとなる会員さんに、会員の拠り所となるような場やネットワークを地域ごとで作ってもらえないかと、当時の理事が手分けしてお願いに上がりました。

長嶋 何かこう、地面からエネルギーの塊がぼこぼこ

と浮かんできると感じよう感じで場が自然発生する、というのが理想でした。ちょうど、資格試験の会場を地方に拡げていこうというタイミングとも重なっていた。

大西 役員をはじめエリア部会有志の皆さんには、頭が下がる思いです。本業と並行して活動を維持するのは本当に大変ですから。

田中 最も会員数が多い関東は今後、首都圏エリアとなって事務局の運営にシフトします。菅さんの時代から培ってきたものを受け継いでやっていければ。

JSHIのこれから

栃木 実務登録者が加入する団体保険を見直して、2017年11月にJSHI公認ホームインスペクター専用賠償責任保険に移行しました。いわゆる見落とし保険を付

加したので、担当理事としては念願が叶ったという思いです。

大西 2011年に始めた団体保険に最初から付けたかったのですが、物損保険をJSHI用にカスタマイズするに留まっていた。ホームインスペクションの保険自体、最初は全く相手にしてもらえなくて。会員数が少なかったし、インスペクションそのものが知られていなかったから。

長嶋 第1回資格試験を終えた後、幾つかの損害保険会社に飛び込みで話をしに行きました。アメリカの中古住宅市場や保険の規模を説明して、日本もこれから同じ



2013年3月に実施したセミナー「地震から家族を守る！知恵と手作りレシピ」の様子(会場：世田谷ものづくり学校)



2013年8月に開催した「親子の夏休み！自由研究 お家の健康診断」の様子

| 年表 | 協会沿革と主な社会情勢、住宅診断関連の動き

2008.4.18	任意団体として設立	2013.6.17	国土交通省 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」策定
2008.9	リーマン・ショック	2013.7.1	『JSHI公認ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験過去問題集』発行
2009.2.5	特定非営利活動法人(NPO)として登記	2013.11.15	第5回資格試験
2009.5.25	「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」の提案で国土交通省 平成21年度長期優良住宅先導事業に採択	2013.11.25	建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律(改正耐震改修促進法)施行
2009.7.2	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会特別会員	2014.9.6	住宅履歴蓄積システム「HIRO(ヒロ)」運用開始
2009.10.1	住宅瑕疵担保履行法 施行	2014.11.15	第6回資格試験
2009.11.14	第1回JSHI公認ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験(以下、資格試験)	2015.11.8	第7回資格試験
2010.4.14	「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	2015.11.27	国土交通省 長期優良住宅化リフォーム推進事業対応「JSHIホームインスペクター資格者名簿」公開
2010.8.6	『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』発行	2016.3.14	住宅履歴情報管理システム「うちレコ」運用開始
2010.11.13	第2回資格試験	2016.3.18	『住生活基本計画(全国計画)』閣議決定
2011.3.1	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	2016.4.16	熊本地震(本震)
2011.3.11	東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)	2016.6.3	宅地建物取引業法の一部を改正する法律(改正宅建業法)公布
2011.9.25	第3回資格試験	2016.11.13	第8回資格試験
2011.10.22	認定会員更新講習実施(以降継続)	2017.11.1	JSHI公認ホームインスペクター専用賠償責任保険に移行
2011.11.1	ホームインスペクター向け賠償責任保険(団体保険)開始	2017.11.12	第9回資格試験
2012.11.4	第4回資格試験	2018.3.31時点	認定会員数：1,571、一般会員数40、法人賛助会員1、特別会員数4
2013.5.30	『ホームインスペクター(住宅診断士)資格試験テキスト』発行	2018.4.1	改正宅建業法 施行

よくなると保険の必要性を訴えたのですが、その場で「千人単位からの話ですね」と一蹴されました。

大西 でも、リーマンショック後というタイミングだったので、これからは市場構造も転換しないとねという雰囲気、保険業界内にもあったように思います。

金子 今ではインスペクションの団体保険も珍しくなくなった。JSHIの沿革を改めて辿ってみると、時代の先を進んできたことがわかります。これからも我々は、ホームインスペクションの王道を行かなければ。

田中 改正宅建業法が施行されて、不動産取引の現場は混乱していると少なからず耳にします。宅地建物取引士(宅建士)がインスペクションのあっせんを求められ、どうしたらいいかわからず教えてほしいと連絡していくこともあります。そもそも今回の法改正をしっかりと学んでいないという面もありますが、何よりも建物の劣化について説明を求められたときにどうすればいいの?という不安が強いようです。

栃木 その現況を踏まえて、JSHIでは今年、宅建士向けの講座を始める予定です。JSHIの資格試験も受けてもらえれば、より深い知識の習得になるのですが。

長嶋 黎明期は過ぎました。国交省が2013年に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定して、今年4月からは宅建業法の改正があり、10年もしないうちにホームインスペクションは世の中の常識になっていくでしょう。大事なのは、その根付き方です。IT化や地方都市のコンパクト化、いわゆる生産緑地の2022年問題などで、不動産業界がこれから混沌の時代に入っていくなかで、JSHIとしてどのようなホームインスペクションの常識を根付かせていくのか。

田中 鍵となるのはやはり、第三者性、中立性を堅持したホームインスペクションですよね。

長嶋 その通り。今回の座談会は、新しい会員の方にも読まれていることでしょう。入会すれば、ひとりでの住宅診断ができるようになるわけではありません。エリア部会の活動に積極的に参加するなどして、知識と仲間を増やしましょう。会員ひとりひとりのスキルアップが、JSHIの力となり、日本の中古住宅市場のまっとうな活性化に繋がっていくと、そう信じています。

* 住生活エージェント：経済産業省「住宅産業関連ニュービジネス支援事業」

