

既存建物のインスペクションについて

インスペクションとは、建築士、住宅診断士など設計・施工に詳しい専門家（既存住宅状況調査技術者）が、目視により建物（屋根・外壁・室内・床下など）の劣化レベル、工事不備などを診断し、その改修規模や概算コストの目安を算定し、客観的な立場でアドバイスをする事です。



本年4月1日の宅建業法の改正により、中古住宅・中古マンションを売却する際、不動産取引のプロである宅建業者に重要事項説明として建物状況調査（インスペクション）の実施の可否、実施済の場合の調査結果の概要説明が義務化されました。専門家によるインスペクションの活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整え、既存住宅流通市場の活性化を狙っています。なお、国交省では言い古されてきた“中古”という言葉“既存”に変更しましたので、弊社でも今後、既存住宅という言葉に統一してまいります。

（副社長 岡本慎太郎）

インスペクションの実施は町家などの古民家も同様に実施することができますが、特に町家は伝統構法（工法）による建築物であるため、在来工法と同様の調査にはなじまない点が多々あります。そのため、伝統構法による建物の状況調査を依頼する場合は「伝統的構法による木造建築物状況調査技術者」の資格を持つ建築士に依頼することをおすすめします。

また、伝統構法による建築物に限らず、木造家屋においては、湿気は大敵となります。インスペクションを実施した際に見受けられることの多い劣化事象として、床下の通風を動物の侵入防止等のために閉じてしまうことなどによる柱等の腐食があげられます。通風を確保するだけで防げる劣化であるため大変もったいない事象です。そのような問題点を発見することにもインスペクションは役立ちます。

インスペクションは既存住宅の流通促進を目的として話題となった制度ですが、町家などの伝統的建築物の保全継承をしていくために、メンテナンスの一環として定期的なインスペクションの実施をおすすめいたします。

（不動産営業部門 小西啓吾）

残暑お見舞申し上げます。

8月7日は立秋。酷暑の真最中ですが暦の上では秋に入り、台風一過のあとでは蝉がうるさく騒ぎススキの穂が伸びてまいります。秋はもう目の前です。夏の疲れにご留意いただいて残暑を乗り切られ、爽秋を迎えられますようお願い申し上げます。

企業活動にAI（人工知能）やIoT（モノのインターネット）をはじめとする最先端のIT（情報技術）の導入が加速度的に広く深く進展してきました。ヒトと同じ様なロボットや無人自動車の登場も目前になり、個人の家庭生活にも無縁とは言えなくなります。喜怒哀楽といった人間の感情と離れたところで着々と第4次産業革命が進んでいます。これらがはたして人間社会に豊かさをもたらすのか、どの様な社会になっていくのか、興味深くもあり空恐ろしくもあります。



私共の業界では10年後には仲介業務が無くなると言われています。ITが不動産の情報を直接的に短絡し、インターネット上で契約業務を処理することになります。その様な環境下での企業存続のカギはヒトにあると信じ、毎日を社員の人間力の陶冶に努めてまいります。（社主 岡本秀巳）

長期入院患者さんの地域移行プログラムに協賛

7月20日（金）、洛南病院の長期入院患者さんの地域移行を目的とした作業療法プログラム「地域生活探検隊（10回目）」が行われました。病院に長期入院されていると外出の機会も限られてくることから社会との接点が少なくなってしまうがちです。

そうした生活が長く続けば続く程どうしたら良いのか分からなくなってしまい、病状が回復して在宅生活に復帰できる状態にも関わらず入院が長期化してしまうケースもあります。

洛南病院では、定期的に多職種の支援者や地域と連携して、入院患者さんが社会から孤立してしまうことのないよう地域と交流をはかる取組みを行っています。今回は弊社が協賛し、地域での生活をイメージして頂けるように近隣の物件を実際に見学する活動を行いました。

当日は患者7名と病院・支援団体関係者8名の15名に加えて弊社の案内スタッフ3名の計18名で近隣の物件を見学に行きました。ワンルームマンションや小さ目の貸家など、色々な特色を持つ物件を見ていくうちに「こんなもあるねんなあ」「ここならええなあ」と様々な感想を口にされていました。当日は40度近い猛暑で汗だくになりながらの見学でしたが、事故もなく、楽しんで見学頂けたのではないかと思います。

（不動産営業部門・高齢者住宅部門 課長 荒川 博）



旅行雑記

8月3・4・5日と台湾の台北に旅行に行っていました。暑さは京都の方がキツイなあと思いましたが、湿気は結構高かったものの、天気にも恵まれ、しばしのんびりさせていただきました。

●道路事情：以前は自転車だらけだったようですが、現在はバイクと車で片側4～5車線がいっぱい。台湾製の車はほとんど見受けられず、日本車は人気でトヨタ・ホンダ・ニッサンの新旧型がよく走っています。共働きで外食文化の台湾では食品スーパーはほとんどなく、やたらに車のディーラーの店舗が多いのに驚きました。

●建物事情：ビルの1階は道路から少し引いた形にしてあり、軒先を日に当たらないで隣のお店に行ける形です。住宅は郊外の高級住宅地を除いて、中心部は4、5階建以上のアパートが隙間なく建っています。古い建物が多く地震が起きたら大変かなと。外壁は排ガスですすけています。

●観光事情：有名観光地は、政治情勢からか中国のお客様は少なくなっているようですが、日本・韓国・その他の東南アジア圏の人ばかりです。台湾の観光場所も京都の各名勝地と同じでゆっくり見て楽しむ余裕がなかったです。時々日本でも感じるのですが、人が来てくれるからと、その忙しさにサービスの質が落ちていないかと、考えさせられます。



九份（きゅうふん）
「千と千尋の神隠し」のモデルの街へ



翡翠で出来た白菜です

●追記：ツアーで大阪の機械製造会社の会長様ご夫婦と一緒にになりました。当社代表の3つ下のお年ながら、その豪快さと繊細さのギャップに色々勉強になりました。旅は道ずれ、出会いは必然。机上だけでは感じられない良い経験をさせていただきました。たまには日常を少し離れ、外から物事を考える時間を作りたいですね。

（専務取締役 岡本三保子）