

開示厳禁

2020年度 古民家鑑定士講習マニュアル



Ver1.02 2020 年 2 月 8 日改定

インストラクターの皆様へ
本マニュアルは2019年5月1日から実施している講習試験で実施する
内容です。試験問題はA・B問題にて実施をお願いいたします。



監修 内閣府認可 一般財団法人職業技能振興会
発行 一般社団法人住まい教育推進協会

*問題は指定教本 Chapter1、2、3、4、5、7の中より総論、伝統、在来
の分野に分かれ出題されます。総論の出題範囲は Chapter 1、2、7。伝統は Chapter
3、4。在来は Chapter 5 となります。

時間（目安）	内容
	受付（講習時間には含まれません）
5分	講習開始、挨拶自己紹介、資格の説明、試験の説明、注意 事項、建築士会CPD単位などを説明
<u>80分</u>	総論部分 出題範囲 Chapter 1 4問 Chapter 2 5問 Chapter 7 11問
10分	休憩
<u>50分</u>	伝統部分 出題範囲 Chapter 3 17問 Chapter 4 3問
10分	休憩
<u>35分</u>	在来部分 出題範囲 Chapter 5 20問
<u>20分</u>	・古民家鑑定士の責務（地域の古民家の情報、残さなけれ ばならない理由などを説明） ・全国古民家再生協会の活動、例会、全国会員大会、 伝統再築士、伝統耐震診断士の資格の内容と業務内容につ いて説明
60分	昼食休憩（自習）
10分	試験説明
<u>50分</u>	試験 60問（マークシート二者択一）
5分	合格発表について説明

	試験終了日の翌月 10 日古民家鑑定士HPにて受験番号で合格発表が行われます。また財団法人職業技能振興会より郵送でも通知が行われます。
--	---

受付	
会場の設営	会場が空いたら座席の配置を確認。スクール形式の設営とする。 備品類、ホワイトボードマーカーなどが書けるかを確認。案内表示に間違いがないか確認。案内表示は「古民家鑑定士講習試験」と表示のこと。 ホワイトボードなどに受験番号で座る位置を記載する。 また、配布資料（全国古民家再生協会の入会や例会の案内など）がある場合には机に配布しておく。 スケジュールの記載 ホワイトボードに受付時間、講習時間、自習時間、試験説明開始時間、試験時間を記載。
受付	講習者名簿に従い、受講者の受験票の提示を依頼し、出席の確認を行う。出席は試験開始前にも再度実施する。
教本の確認	教本が最新のものか確認 「古民家の調査と再築」 平成31年4月10日 発刊が最新となります。
講師としての心構え	受講者に対し地域の先生として認められるように節度をもった丁寧な対応を心がける。 また服装も講師としてふさわしい清潔感のある服装を心がける。（作業服、ジーパンは不可） インストラクター認定書をホワイトボードや教室前面のよ

	く見える場所に掲示する。 教室後方などに机を何台か並べジャパトラや古民家鑑定チラシ、全国古民家再生協会の案内などを並べて講習開始前、休憩時間等に受講者が閲覧できるようにする。試験終了後に説明しながら受講者に興味を持ってもらう。 受講者と名刺交換を行い、講習開始前までに職種や経験、資格取得を目指した理由、認知経路などの情報を入手し講習内容に反映させる。
--	---

講習開始（約 5 分程度）	
講習開始の宣言	ただ今より、内閣府認可一般財団法人職業技能振興会認定資格「古民家鑑定士」の講習並びに試験を開始します。
自己紹介	本日講習を致します私は、職業技能振興会より講習試験の委託を受けております（古民家再生協会名）の古民家鑑定士インストラクターの（氏名）です。よろしく御願い致します。
資格の説明	古民家鑑定士は平成 21 年に創設された、古民家を次世代に継承していくために古民家に新たな価値の創造を地域で行っていく資格者です。 <u>昨年度は 1300 名を超える方が合格しています。</u> 試験に合格し古民家鑑定士と認定されれば古民家の現状のコンディションを調査するインスペクション業務「古民家鑑定」が実施できます。古民家鑑定を行うことで例えば固定資産税の評価では価値のつかない古民家に文化的価値により価格評価が行われます。解体を計画していた古民家を再生可能であれば再生する（古民家を再生することを再築（さいちく）という）、所有者で維持が難しい場合には流通をさせ古民家を存続させる提案を行うことができます。

	また、古民家鑑定士の資格者で構成される一般社団法人全国古民家再生協会はインスペクター講習団体でもあったために、長野県などでは古民家鑑定において県の補助金が受けられ（古民家鑑定金額税別10万円の半額が補助）、平成28年度の長期優良住宅化リフォーム推進事業でも古民家鑑定がインスペクション項目として認められ補助金が受けられます。またリフォーム登録団体として認可いただいております。古民家鑑定からリフォームへとなる物件も数多くあります。 未来の子どもたちへ日本の住文化を継承する使命を皆様はもっています。本講習をしっかりと受講いただき合格を目指して頑張ってください。
試験内容について	試験は50分間でマークシートにて60問出題されます。試験問題は総論と題される部分より20問、伝統が20問、在来が20問とわかれており、3科目とも合格点に達していれば古民家鑑定士一級と認定され、総論と伝統が合格で在来が合格点に達していない場合には古民家鑑定士二級（伝統）と認定されます。総論が合格点に達していない場合には不合格となります。 また古民家鑑定士は3年毎の更新が必要な資格です。更新は5月と11月に60分間の更新講習を受講し認定費用を支払うことで更新できます。試験は不要です。更新対象者の方には職業技能振興会より通知が参ります。5月と11月各地域の一般社団法人古民家再生協会で開催の更新講習を受講ください。
講習の進め方	講習時間は休憩を含めて3時間半となります。講習は試験に持ち込みが可能な「古民家の調査と再築」を用いて行います。

	休憩時間については教本のキリのいい部分で1時間に10分程度取ります。 Chapter1、2、3、4、5、7の中より総論、伝統、在来の分野に分かれ出題されます。総論の出題範囲は Chapter 1、2、7。伝統は Chapter 3、4。在来は Chapter 5 となります。講習は教本の頭から順に音読と解説を入れて説明をしていきます。受講者は付箋やアンダーライン、コメント等を教本に書き込んでください。主な出題範囲は以下となります。 総論（主に古民家（伝統構法）の特徴、伝統構法と在来工法の違い、古民家（伝統構法）の歴史、種類、持続可能な社会について、地球環境問題について） 出題範囲 Chapter 1 4 問 Chapter 2 5 問 Chapter 7 1 1 問 伝統（古民家（伝統構法）の各部位の説明、古民家鑑定の流れについて） 出題範囲 Chapter 3 1 7 問 Chapter 4 3 問 在来（在来工法の各部位の説明、検査方法について） * 建築基準法は削除されました。 出題範囲 Chapter 5 2 0 問 余った時間で全国古民家再生協会の活動内容、会員組織に
--	---

	ついて、例会や実技講習会についてお話しください
講習中の注意事項	講習中、携帯電話は電源を切るかマナーモードをお願いします。途中で中座する場合には挙手をして講師の了承のもとに退席し、できる限り速やかにお戻りください。お手洗いは休憩時間にお済ませいただきますようご協力ください。 私語は他の方に迷惑となりますので禁止いたします。質問に関しては、基本的には受け付けない 講習中の飲食は基本的に禁止（会場の規約を確認） ただし飲み物は取っても可とする（会場の規約を確認）
建築士会 CPD 単位の説明	本講習は建築士会事務所協会認定の CPD 単位取得講習です。CPD 単位を申請される方は用紙をこちらの机の上に置いておきますので休憩時間等に記載をしてください。 なお単位数は3単位となります。月末にまとめて単位申請をおこなっており単位が認定されるまでに2ヶ月程度はかかりますのでご了承ください。

学習の目的

総論 （80分間 時間については目安となる時間です。音読で教本を普通のスピードで読んだ場合の時間を元に少し解説も加えられる時間で設定していますので目安としてお考えください）

- ☐ 古民家とはなにか過去の文献から特徴を学ぶ
- ☐ 在来工法と伝統構法の違いを理解する
- ☐ 在来工法と伝統構法の耐震性の違いを理解する
- ☐ 廃棄物について学ぶ
- ☐ 伝建地区や重要文化財など古民家を保存する枠組みについて学ぶ

- ☐ 日本の現在の住宅寿命の短命さと欧米に比べて中古住宅市場の形成ができていないことを理解する
- ☐ 古民家の残棟数を知り、減少傾向であることを理解する
- ☐ 日本が森林国であることを知る
- ☐ 古民家鑑定のメリット、評価項目、鑑定価格などについて理解する

総論 *総論部分は重要な部分のため時間を多く割いています			
Chapter	ページ数	行数	説明のポイント
C－1 4問	P7	7行目～ 15行目	POINT 部分の黒丸を説明
		19行目～ 31行目	陰影礼賛の一部を朗読
	P8	8行目～ 10行目	陰影礼賛の作者、掲載年代、内容を読みあげる
	P8	26行目～ 29行目	屏風が金箔張りで派手な理由は外部の光を反射するリフレクターの役割があるため。暗い室内を改善しようとした先人の知恵、障子も光を拡散して室内全体を明るくさせる工夫である
	P9	9行目～ 25行目	徒然草の原文を読み上げ、現代語訳での説明をおこなう
	P10	1行目中程～ 10行目	普請とは、広く～ ・建築工事は昔は普請といい、地域にとっては公共工事であった ・地域扶助の考え方「結」の解説(P79に詳しい解説あり)
2－1 5問	P13	16行目～ 21行目	地球温暖化の原因は二酸化炭素などの温室効果ガス
		26行目～ 29行目	IPCC の内容

2 - 2	P16	1 6 行目～ 2 0 行目	世界の森林面積、各国の国土に占める森林割合
	P17	1 5 行目～ 2 2 行目	日本は世界第 3 位の森林国
2 - 3	P18	2 4 行目～ 2 8 行目	一般廃棄物と産業廃棄物の違い
2 - 6	P24	Point	伝統的建造物群保存地区の説明
2 - 7	P27	1 8 行目～ 2 1 行目	重要文化財の修理や課税に関して
2 - 8	P29	1 6 行目～ P30 4 行目	古民家の残棟数 空き家の割合
2 - 9	P32	Point	住教育、インスペクション、かし保険について
7 - 1 1 1 問	P313	Point	インスペクションの意味
	P315	2 7 行目～ 3 2 行目	宅建業法改正による売買時のインスペクションの推奨、古民家においては伝統的構法による木造家屋状況調査技術者講習を開催
	P318	表	シルバー人材センターによる木造空き家簡易鑑定から始まるインスペクション 3 点セットの実施の説明
7 - 3	P319	Point	古民家鑑定とは何か
		2 3 行目～ 3 1 行目	古民家鑑定のメリットを説明
	P320	表	古民家鑑定実施の流れ お客様確認書 一般は支部からもらう 事業者会員は購入可能
	P322	1 行目～ 1 2 行目	鑑定結果の 6 項目を説明。現状のまま維持可能が最も良い結果となる 古民家鑑定書の価格は不動産鑑定

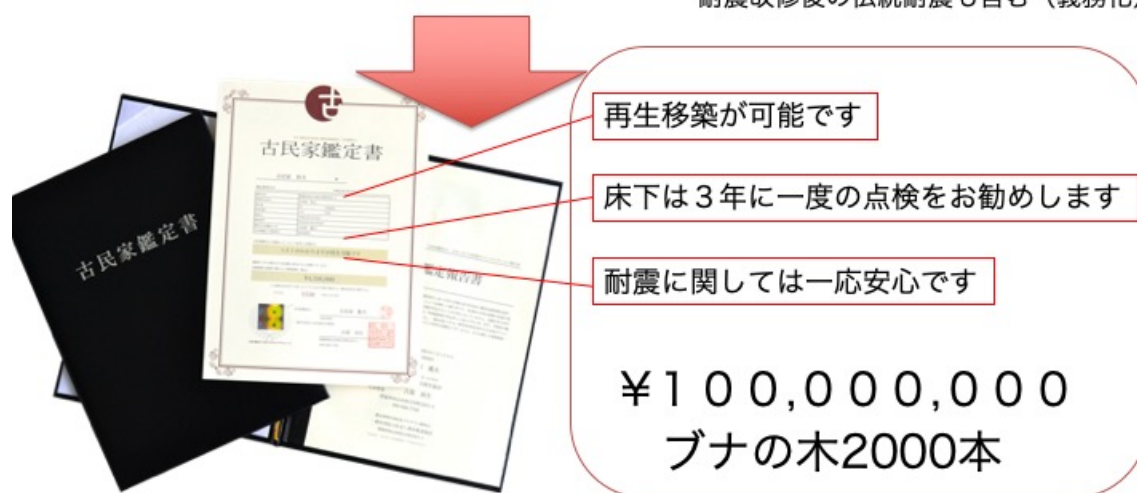
			書の価格ではなく古民家リユースのため定めた独自の価格である
7 - 4	P321	Point 29行目～ 31行目	評価項目は8角形のレーダーチャートで100点満点の減点法で評価
	P322	7 - 4 - 1 評価項目	評価項目を簡潔に説明
7 - 7	P353	Point	伝統的構法による木造建築物状況調査技術者について説明（要 状況調査技術者資格を持つ建築士）
7 - 9	P366	18行目～ 33行目	古材の強度
7 - 10	P370	Point	古材に含まれる炭素量 木材を燃やすと二酸化炭素が発生する＝古民家、古材は再活用することで地球環境にいい
7 - 12	P378	Point	古材鑑定について簡単に説明
7 - 14	P419	Point	木造空き家簡易鑑定士について説明
7 - 15	P423	Point	伝統耐震について説明
7 - 16		Point	古民家床下インスペクションについて説明
8 - 2	P432		新民家プランナーについての説明
8 - 4	P460		伝統再築士について簡単に説明
8 - 8	P534		住教育について簡単に説明
令和元年8月からは古民家鑑定、床下、伝統耐震の3つの調査を合わせて30万（税別）とする。			

古民家鑑定
古民家床下インスペクション報告書
伝統耐震

→ 古民家安心3点パック25万円

→ 30万円

耐震改修後の伝統耐震も含む（義務化）



再生移築が可能です

床下は3年に一度の点検をお勧めします

耐震に関しては一応安心です

¥100,000,000
ブナの木2000本

伝統 （50分間）

- ☐ 伝統構法と在来工法の間取りの考え方、ライフスタイルの違いを理解する
- ☐ 古民家の用途別の違い（農家、町家、武家）を理解しそれぞれの特徴を知る
- ☐ 伝統構法の夏を快適に過ごす工夫を知る
- ☐ 伝統構法の特徴的な部位について理解を深める

3－1 (17問)	P39	Point	古民家の定義
	P41	4行目～ 14行目	登録有形文化財制度 古民家の定義となった築50年の説明
	P43	表	伝統構法のデメリット＝改善すれば快適な住まいになる
3－3	P48	1行目～	伝統構法の特徴1から4を説明

		1 1 行目	
3 - 5	P54	Point	伝統構法＝免震的 在来工法＝耐震的構造 地震発生時の挙動も説明 伝統構法＝大きくゆっくり揺れる 在来工法＝小刻みに小さく揺れる
3 - 6	P56	2 0 行目 表	在来と伝統の違いについて 個人主義、家長主義
	P57	2 1 行目 表	間取り 在来＝壁量が多いので閉鎖的、伝統＝壁がないので開放的
		2 7 行目 表	就寝の分離と一体の違い（在来は戦後のアメリカ文化の考え方で間取りが作られている）
3 - 7	P56	Point	竪穴式住居から続く住まいの変遷 竪穴式住居は屋根だけで壁のない構造
3 - 8	P62	2 2 行目 表	江戸時代の古民家の種類 職住一体の住まい
	P63	1 5 行目～ 2 6 行目	庄屋屋敷と農家住宅の違い
3 - 9	P64	2 0 行目 図	田の字の間取りの説明 大黒柱の説明
3 - 1 0	P67	2 7 行目～ P68 4 行目	町家の特徴 防火構造 平入り、うなぎの寝床、逗子二階
3 - 1 1	P72	Point	武家屋敷書院造から数寄屋への発展
3 - 1 3	P77	Point	ハレとケ ハレとは冠婚葬祭
3 - 1 8	P90	2 2 行目～ P91 1 6 行目	古材の強度
4 - 1	P103	1 9 行目～ 2 2 行目	光付けの説明
4 - 8	P120		囲炉裏と竈の説明

4 - 2 3	P189	5 行目 表	床の間の真行草の説明 床の間の造りを見れば建物が書院造か数寄屋造りがわかる
---------	------	--------	--

在来 （約 3 5 分間）

- ☐ 在来工法の特徴について伝統構法との違いを含めて理解を深める
- ☐ 在来工法の各部位についてポイントを抜粋して学ぶ
- ☐ 水回り設備、排水、電気設備、火災報知器についても理解する
- ☐ 在来工法の点検部位、サイクル、メンテナンスのサイクルについて理解する

5 - 1	P229	1 6 行目～ P230 1 0 行目表組 まで	伝統構法から派生した木造軸組構造、昭和 5 6 年の新耐震基準により耐震性の評価が分かれる ・基礎と通し柱の連結＝ホールダウン金物 ・仕口と継手に金物を併用 ・横架材間に斜材を入れることで耐震的構造となる ・ 壁量計算 ・ 火打ち
5 - 2 -1	P231	1 9 行目～ P232 1 9 行目	基礎の種類 凍結震度より低く底面を設ける布基礎 現在は鉄筋、フーチングつきだが昭和25年当時は鉄筋なし、フーチングなし
5 - 2 - 2	P232	2 0 行目～ 3 1 行目	換気口のピッチについて
5 - 2 - 4	P237	2 1 行目	床束の説明
5 - 2 - 6	P241	3 行目～	大壁、真壁、併用壁の説明

		1 8 行目	
5 - 2 - 7	P242	3 行目～ 1 0 行目	乾式工法＝クロス 湿式工法＝左官塗り壁の違い
5 - 2 - 9	P251	1 0 行目～ 1 6 行目	天井の説明
5 - 2 - 1 0	P254	1 5 行目～ P255 2 6 行目	和小屋 折置組＝伝統構法 京呂組＝在来工法の説明 洋小屋＝トラスの説明
5 - 2 - 1 2	P258	2 9 行目～ P259 4 行目	システムキッチンの説明
	P260	1 行目～1 9 行目	ユニットバスの説明
5 - 2 - 1 6	P266	3 0 行目～ P267 5 行目	火災報知器の説明
5 - 3	P273	表組	各部位の一般的な点検のサイクル と、部材の交換が必要となるサイ クルについて説明 ＊あくまで一般的な例であり、立地 や方角、その他要因で変わってくる が、古民家鑑定書ではこのスケジ ュールを元に予防保全計画を立てて 依頼者に提案している

最後に

講習では含まれない話を 2 0 分程度話してあげてください。

古民家鑑定士とはどういう資格か…

古民家鑑定士は古民家の現状を調査する古民家鑑定の実施者であり、古民家鑑定を実施することで、解体するか再生するか判断に迷っているユーザーに古民家の文化的価値、長期耐用可能な循環型建築物としての価値を説明し、古民家をできるだけ残せるように提案をする責務がある。

古民家に使われる骨組み、木材は経年変化により強度を増す優れた資材であり、日本の風土にあった建築工法は省エネルギーで暮らすことができ、また長期間使用できる工法と間取りなどの考え方は地球環境の保全にもつながっていく。

資格者はそれを消費者に伝えていく必要がある。

そして、資格者をフォローする役割を講師は担っています。毎月例会を開催し、最新の情報と取り組みべき事業の説明をし、そして資格者のスキルの向上のために学習プログラムの開催と実技講習会、地区会員大会や全国会員大会などを実施し情報交換ができる組織があることを周知してください。

リフォーム登録団体 全国古民家再生協会について

支部への入会申し込み（一般会員と事業者会員の違い）

例会の案内、全国会員大会の案内

古民家フォト甲子園や再築大賞、ジャパトラなどの配布をお願いします。

資格の種類について

古民家の調査と再築にて受験できる各種資格のご案内。

一般財団法人職業技能振興会認定資格

資格名	受験資格	講習費用		難易度 (☆が多いほど難しい)				
古民家鑑定士 CPD 3 単位認定講習	古民家に興味のある 20歳以上の方なら どなたでも取得可能 * 3年ごとに更新が必要。	<table><tr><td>講習</td><td>試験</td></tr><tr><td>14,000 円</td><td>9,000 円</td></tr></table> 合計 23,000 円 * 試験だけの受験も可能		講習	試験	14,000 円	9,000 円	☆☆
講習	試験							
14,000 円	9,000 円							
伝統資財施工士 CPD 4 単位認定講習	古民家鑑定士 (1 級) 資格を保有し、さらに いずれかの資格を 保有するもの。一級 建築士、二級建築士、 木造建築士、建設機 械施工技士 (一級・ 二級)、土木施工管理 技士 (一級・二級)、 建築施工管理技士 (一級・二級)	講習試験費用 49,000 円		☆☆☆				

CPD 単位とは、建築士会が実施する単位制度で、建築士が知識の習得の証しとして単位に表して消費者に公開する継続能力開発 (Continuing Professional Development) 制度。1 年間に取得する CPD 単位は、12 単位 (1 単位 1 時間) 以上を推奨単位としています。

* 伝統資財施工士は現在新規資格受講者の募集を一時停止しています。

各資格の内容

古民家鑑定士 築50年以上の木造住宅について、現在のコンディションを調査するインスペクション業務をおこなうための資格。試験結果により古民家鑑定士1級、古民家鑑定士2級（伝統）。古民家鑑定士2級（在来）の資格になる（半年の間に再受験し進級が可能）。試験は総論、伝統構法、在来工法の3部門から各30問出題。

講習時間	3時間半	試験時間	50分 60問（マークシート）
------	------	------	-----------------

古民家鑑定士資格は合格した範囲によって1級、2級（伝統）、2級（在来）に分かれます。

結果	総論 20問	伝統 20問	在来 20問
古民家鑑定士1級	○	○	○
古民家鑑定士2級（伝統）	○	○	×
古民家鑑定士2級（在来）	○	×	○
不合格	○	×	×
不合格	×	○×に関わらず	○×に関わらず

資格者はユーザーからの依頼に基づき古民家鑑定書の調査を実施する

古民家鑑定費用 10万円（消費税別途）資格認定は一般財団法人職業技能振興会がおこなうが、古民家鑑定書は一般社団法人住まい教育推進協会がデータ作成をおこない、各県の一般社団法人全国古民家再生協会支部である一般社団法人古民家再生協会が発行する。古民家鑑定書の発行に際しては一般社団法人全国古民家再生協会の会員となっておく必要がある。

内閣府認可 一般財団法人職業技能振興会 理事長 兵頭 大輔 〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-16-6パレ・ジュノ3階 TEL 03-3353-9181 FAX 03-3353-9182

一般社団法人住まい教育推進協会認定資格

資格名	受験資格	講習試験費用	難易度（☆が多いほど難しい）
新民家プランナー CPD 2 単位認定講習	18 歳以上の方で、本当の長期活用できる住宅づくりを目指す建築業に従事されている方、建設関係に就職を考えている方	19,000 円	☆
古民家簡易鑑定・古材鑑定士 CPD 2 単位認定講習	古材や古民家に興味のある 18 歳以上の方ならどなたでも取得可能 ＊ 3 年ごとに更新が必要。	30,000 円	☆
伝統再築士 CPD 3 単位認定講習	一級建築士、二級建築士、木造建築士資格保有者	38,000 円	☆☆☆

各資格の内容

新民家プランナー 現在ブームである「古民家」も建築当時は新築であった。新民家プランナーとは、これから建築して将来古民家となる住宅を「新民家」と位置付け、長期耐久性を持つ住宅はどのようにすればいいのかを古民家から学び考え提案する資格。

講習時間	2 時間	終了考査	2 0 分 講習に関する問題
------	------	------	----------------

古民家簡易鑑定・古材鑑定士 長年住み続けた古民家の価値を専門的立場より構造部分を調査して評価する。工務店、設計事務所の方は専門職として、お客様と出逢うきっかけに。解体業を営まれる方は捨てられる古材に付加価値を付け他社と差別化ができる。資格者は消費者からの依頼で古民家簡易鑑定（古材鑑定）の評価を行う古材鑑定が実施できる。

資格者は消費者からの依頼に基づき古材鑑定を実施する。調査データを一般社団法人住まい教育推進協会へ提出し古材鑑定書を作成。

消費者から資格者が受け取る調査費用 3万円（消費税別途）

- ＊ 古民家簡易鑑定・古材鑑定士は空き家調査の手法としてシルバー人材センターと連携し、木造空き家簡易鑑定士という資格名でシルバー人材センター登録者にも講習を実施しており現在2000名の資格者を輩出しています。

講習時間	2時間	終了考査	20分 20問二者択一式
------	-----	------	--------------

伝統再築士 再築基準検討委員会の答申に基づいて策定された再築ガイドラインに基づき、次世代に引き継ぎたい文化的価値の高い伝統的な木造建造物を残すための専門の知識を有する者を育成することを目的とした建築士向けの資格制度。古民家の事業を始めたい方、古民家を残す取り組みをしたいという方、古民家を扱いたい建築士の方にオススメ。

講習時間	2時間30分	試験時間	40分 30問
------	--------	------	---------

一般社団法人住まい教育推進協会は平成18年施行の住生活基本法に書かれている良好な居住環境の形成を推し進めるために消費者の学びの場「住育（じゅういく）」の提供や、古民家から学ぶ循環型建築、長期耐用住宅の普及促進のために様々な認定資格を創設している。

一般社団法人住まい教育推進協会 〒107-0061 東京都港区北青山2-7-26 TEL 03-6890-0989 FAX 03-6856-4414

一般社団法人全国古民家再生協会

資格名	受験資格	講習試験費用	難易度（☆が多いほど難しい）
伝統的構法による木造建築物状況調査技術者	既存住宅状況調査技術者を持つもの	25,000 円	☆☆

伝統的構法による木造建築物状況調査技術者

一般社団法人全国古民家再生協会が国土交通省へ届け出をし、一般社団法人日本伝統再築士会が実施している伝統構法の状況調査をおこなうための講習試験である。建築士で既存住宅状況調査技術者講習に合格したものが受講でき、試験に合格すると既存住宅状況調査の実施並びに既存住宅売買瑕疵保険付保時に通常必要となるに現場検査を省略することができる。これは、既存住宅状況調査の結果、必要な部位が調査され、劣化事象等がないなど一定の条件を満たす場合には、既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ 検査事業者コース）における住宅瑕疵担保責任保険法人の現場検査を省略できるため。

講習時間	2 時間	試験時間	3 0 分 2 0 問
------	------	------	----------------

資格認定は一般社団法人全国古民家再生協会でおこなうが講習は一般社団法人日本伝統再築士会が開催する。

一般社団法人全国古民家再生協会 運営事務局 一般社団法人日本伝統再築士会 〒107-0061 東京都港区北青山 2-7-26 TEL.03-6890-6912 FAX.03-6856-4414
--

専用教本で取得可能な資格

一般社団法人住まい教育推進協会認定資格

資格名	受験資格	講習試験費用	難易度（☆が多いほど難しい）
古民家床下診断士	古民家鑑定士1級・2級（伝統）・2級（在来）のいずれかを取得している	30,000円 別途テキスト2,700円が必要	☆☆

古民家床下診断士

腐朽やシロアリなどを始めとした害虫等、床下診断をおこなうスペシャリスト。伝統構法の古民家を対象とし一般財団法人職業技能振興会認定の古民家鑑定士が実施する古民家鑑定調査と連携し、シロアリ等の有無や侵食を診断し、床下環境改善のために床下診断ロボットなどを活用し古民家の床下を見守る。資格認定は一般社団法人住まい教育推進協会が認定し、床下インスペクション調査票は下記全国床下インスペクション協会が発行する。

資格者は消費者からの依頼に基づき古民家床下インスペクション調査を実施する。3万円（消費税別途）古民家床下インスペクション調査は毎年の調査を推奨

講習時間	2時間30分	試験時間	40分 30問
------	--------	------	---------

資格認定は一般社団法人住まい教育推進協会でおこなうが古民家床下インスペクション調査報告書は下記全国床下インスペクション協会が発行する。

全国床下インスペクション協会 運営事務局 株式会社アステティックスジャパン 〒791-8057 愛媛県松山市大可賀2丁目1番28号 愛媛国際貿易センターE201号室 TEL 089-967-7765 FAX 089-967-7787

一般社団法人伝統構法耐震評価機構認定資格

資格名	受験資格	講習試験費用	難易度（☆が多いほど難しい）
-----	------	--------	----------------

		用	いほど難しい)
伝統耐震診断士	一級建築士、二級建築士、で伝統再築士の資格を有している	座学講習試験 85,000 円 合格後実技講習への参加で認定 実技費用 65,000 円	☆☆☆

伝統耐震診断士

古民家は建築当時は伝統的建物の構造形式で建てられるが、増築時に在来工法で建築された混構造となっている場合が多い。伝統的建物は免震的構造、在来工法は耐震的構造のものであり地震時の挙動に異なる点が多く、耐震改修をおこなう際には注意が必要である。本資格で構造の違いと、判断方法、古民家の耐震呼び診断法を学び、さらに耐震改修が必要な場合の時刻歴応答解析法などを学び、古民家耐震パネル型面格子壁と制震ダンパーを活用した耐震改修を実施できる知識を習得する。

資格者は消費者からの依頼に基づき古民家耐震予備調査（古民家動的耐震診断）を実施する。12万円（消費税別途）

講習時間	座学 講習試験 1日 実技講習 1日
------	-----------------------

資格認定並びに調査報告書発行元

一般社団法人伝統構法耐震評価機構 〒107-0061 東京都港区北青山2-7-26 TEL 03-6890-0983 FAX 03-6862-5118
--



内閣府認可 一般財団法人職業技能振興会 認定資格

古民家鑑定士 認定試験問題

(問題番号 A)

試験時間 50分 問題数 60問

総論 (Q1~Q20) P2-3

伝統 (Q21~Q40) P4-5

在来 (Q41~Q60) P6-7

マークシートの塗り方

正しい塗りつぶし例



枠内を綺麗に黒色で塗りつぶしてください。

間違った塗りつぶし例



- * 指定教本「古民家の調査と再築」のみ試験に持ち込み解答できます
- * 試験中は携帯電話並びに指定教本以外のノートや参考図書、メモは使用できません
また指定教本へのアンダーライン、書き込みは可能ですが、コピーした用紙などを貼り付けた指定教本は持ち込めません
- * 解答はマークシートです。別紙解答用紙の該当する部分を**黒色で濃く**塗りつぶしてください
- * 問題用紙は持ち帰れません。解答用紙と共に試験終了時に提出してください
- * 解答用紙に試験会場名、試験日、受験番号、氏名、問題番号を記入してください
本問題用紙も下記に氏名を記入してください

氏名	
----	--

総論

- Q1 昭和初期に谷崎潤一郎が書いた「陰翳礼讃」の中で日本の住宅は光と影の使い分けが巧妙であり、古民家の屋根は西洋建築の屋根に比べ小さいと書かれている
- Q2 金箔が施された屏風などは外部の光を反射し、室内を明るくする工夫の一つであり、障子は日本固有の建具で内部の光を室内に閉じ込める優れた建具である
- Q3 伝統構法の特徴は室内は薄暗く、墨絵のような濃淡のある空間であるが、軒の出が短く室内は意外と明るい
- Q4 昔の建築は地域の公共工事の側面を持っており、昔は家を建築することは普請といった
- Q5 地球温暖化とは大気中に二酸化炭素やメタン、フロンガスなどの温室効果ガスが増加し平均気温が短期的に上昇する異常気象をいう
- Q6 日本は世界第3位の国土に占める森林面積を持つ国であり国土の68.5%が森林である。故に現在も木造家屋を建築する文化が残されている
- Q7 ゴミのことを廃棄物というが、廃棄物は産業廃棄物と一般廃棄物に別れており、建物などを解体して発生する廃棄物は産業廃棄物として適切に処理されなければならない
- Q8 伝建地区とは正式には伝統的建造物群保存地区といい昭和50年の文化財保護法改正時に定められ現在118地区が指定されている
- Q9 重要文化財は修理に関する費用は補助金などで利用でき、課税に関しても優遇措置がある
- Q10 古民家の残棟数については総務省統計局が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査が全国的に実施されており伝統構法は平成25年調査によると約121万棟残っている

- Q11 インスペクションとは専門家が品質を評価することで第3者的に評価してこそ信頼性が増す
- Q12 古民家の不動産売買時には建築士によるインスペクション伝統的構法による木造建築物状況調査の実施が望ましいが調査内容は古民家鑑定と基本的に同じである
- Q13 古民家のインスペクションは初めにシルバー人材センター資格者が行う簡易的な調査、木造空き家簡易鑑定から始まる。これは活用可能な建物か解体すべき建物かを選別するための簡易鑑定である
- Q14 古民家鑑定の実施にあたっては各地域の古民家再生協会へ鑑定を実施する旨連絡をし、古民家鑑定調査事前お客様確認書を地域の支部にもらい、お客様に説明の上署名捺印をしてもらってから調査に入る。調査においては必ず建物の所有者等に立会いをしてもらい実施する
- Q15 古民家鑑定書を出すメリット正確な建物コンディションを把握することで適切なリフォームが実施できたり、今後のメンテナンススケジュールを出せることである
- Q16 古民家鑑定書の評価項目は各部位ごとに8角形のレーダーチャートで表示され点数が低いほうが該当部位の劣化が少なく状態がいい
- Q17 古民家鑑定の鑑定結果は7段階で評価され、最も状態のいいのは現状のまま維持可能ですという評価である
- Q18 古民家鑑定の評価において屋根は雨漏りの有無と交換履歴について評価され、外壁においては雨漏りの有無と交換履歴にプラス美観も評価される
- Q19 古民家鑑定書の予防保全計画とは今後のメンテナンスのコストを考慮して点数がつけられており現在のコンディションがよければ点数は高くなる
- Q20 古民家鑑定書には評価金額（鑑定金額）が記載されるがこれは不動産の鑑定評価書と同じ古民家リユース促進のための価格である

伝統

- Q21 古民家の定義とは築 50 年以上経過した木造軸組構法の木造家屋のことであり、その中には校倉造りと呼ばれるものは含まれない
- Q22 古民家の定義となった築 50 年とは重要文化財制度の登録基準に合わせたものである
- Q23 古民家のデメリットは寒い、現在のライフスタイルに合わない間取り、室内の暗さだが、これらは現在の技術を使い改修できるのでデメリットを知ることは大切である
- Q24 伝統構法は階層的な横架材により剛性を確保しており石場建て基礎も外部から見てよくわかる特徴のひとつである
- Q25 伝統構法の特徴として木部の仕口の「めりこみ」によるピン接合と火打などの斜材の使用がある
- Q26 地震が発生した際に伝統構法は免震的構造のため小さく小刻みに揺れる
- Q27 伝統構法と在来工法は木造軸組壁構造で骨組みに木材が使われているが、耐震の考え方は正反対である
- Q28 在来工法と伝統構法の間取りを考えると、在来工法はプライベートを尊重する個人主義、伝統構法は一家の長を中心とした家長主義に基づく間取りとなる
- Q29 縄文時代の竪穴式住居は中心に柱を埋めて周りを屋根で葺いた壁のない構造である
- Q30 古民家の用途別の種類としては、職業別に農家住宅、魚家、町家や商家と武家屋敷、侍屋敷などに分類されるが農家住宅の特徴は瓦葺きの屋根である
- Q31 農家住宅の田の字型間取りにおいて寒い地域ではニワに家畜を寒さから守るための厩などを造ることがある

- Q32 田の字の間取りは全国的に見られる農家住宅の特徴で田の字の中心部に建つのが大黒柱で、他の柱と大きさは同じだが構造上重要な柱である
- Q33 町家の特徴は多くが防火構造であり、街道に面した表部分は大きく軒の張り出した出桁造りの妻入りの形状である
- Q34 町家は逗子二階と呼ばれる二階の階高が低い建物が多いがこれは街道に大名行列が来た時に二階からお殿様を見下ろすことがないように二階を倉庫として造ったからである
- Q35 武家屋敷は貴族の寝殿造りを元に交渉や情報交換の場として接客空間が重要視され数奇屋からより形式的な書院造りへと発展をとげてきた経緯がある
- Q36 古民家のハレの空間はニワとオモテになるが、ここは冠婚葬祭をおこなう場所であり、オモテは来客時にお客様をもてなすための場所であった
- Q37 古材とは解体した古民家などから取り出された再活用可能な構造材だが、古材は経年変化により新しい材より強度が高くなっている
- Q38 光付けとは自然石の形状に柱を合わせるための技術であり、自然石の凹凸に合わせて柱の根元を加工する礎石造りの中で磨かれた技術である
- Q39 囲炉裏は床面を掘り下げて造られる調理や食事、採暖のための場所であるとともに小屋裏の木材を燻煙するためにも古民家では重要なものである
- Q40 床の間は真行草で分類ができ、真がもっとも格式の高い書院造りの形式であり、行は茶室、草は数奇屋の形態となる

在来

- Q41 在来工法の家のコーナーに来る柱は1階から2階までの通し柱が用いられ、土台にホールダウン金物で固定される
- Q42 在来工法は水平面の変形を抑える目的で筋違いが柱間に入れられている
- Q43 土台や梁などを横架材と呼び、在来工法は横架材間に斜めの部材である筋交いを入れることで建物の復元力を助ける柔らかな免震的構造である
- Q44 在来工法は建築基準法に仕様が定められているがこれは最低基準の仕様である
- Q45 在来工法にはコンクリート製の布基礎やべた基礎が作られるが基礎底面は凍結震度より浅い位置に基礎底面を設ける必要がある
- Q46 コンクリート製の布基礎は現在では内部に鉄筋が入っているフーチング基礎だが、古民家鑑定を実施する古い在来工法には鉄筋が無く、フーチングのない基礎であることが多い
- Q47 コンクリートの基礎は換気のために換気口を取り付ける必要があるが外周長さに対して何メートル以下か、換気口面積も建築基準法で定められている
- Q48 床組において床束とは土台間に土台と直行して等間隔で入れる束のことである。大引きと直行する形で根太が乗りその上に床板を張って仕上げる
- Q49 在来工法の壁の種類において、真壁は大壁に比べて筋交いの取り付けや金物の補強が容易なために耐震的に有利な壁構造である
- Q50 在来工法では施工の簡略化や建材の多様化により様々な壁仕上げ材が使われているが工期が短くできる湿式工法が一般的である
- Q51 在来工法の天井は上部架構から吊り木で天井板を保持する吊り天井が多い。仕上げも石膏ボードにビニールクロスで仕上げたものが一般的である

- Q52** 在来工法の小屋組には和小屋と洋小屋があり、和小屋とは、水平部材と垂直部材に斜材を組み合わせたトラス構造で倉庫などの大きな張り間を架構するのに適した構造である
- Q53** 折置組みとは和小屋の組み方のひとつで柱に小屋梁をかけその上に軒桁を架ける方法である。小屋梁の下に柱が必ずくことから小梁間の住宅に適しており最近の在来工法で多く使われる組み方である
- Q54** システムキッチンとは天板が一枚のキッチンであり、システムキッチンとは和製英語である
- Q55** 従来はタイル貼りの浴室が多かったが、最近は工場で生産された部材を組み立てるユニットバスやシステムバスと呼ばれるものが多く、これらの商品はタイル貼りの浴室に比べ水漏れの危険性が低くなるメリットがある
- Q56** 住宅の排水は汚水と雑排水に分かれており、トイレ、台所、洗面所などの排水は汚水管を流れ、雨水は雑排水管を流れ、浄化槽や下水処理場で処理される
- Q57** 平成18年6月1日の改正消防法施行により住宅の居室や階段上には火災報知器の設置が義務化されたが、火災報知器とは熱を感知するものである
- Q58** 在来工法の一般的なメンテナンスについて、軸組は5年に一度は傾斜や断面欠損、腐朽や蟻害がないか確認をしておきたい
- Q59** 在来工法の一般的なメンテナンスについて、雨樋の点検については5年に一度破損や詰まり、はずれやひびなどを点検する必要がある、また軒樋は勾配が適正か垂れ下がりがいいかも確認しておきたい
- Q60** 在来工法の一般的なメンテナンスについて、室内の点検箇所は天井や壁は仕上げ材のはがれや雨漏り跡、床は傾斜や摩耗、陥没、床鳴りなどを確認し、造り付けの家具などはがたつきや破損や摩耗などを最低5年に一度程は確認する



内閣府認可 一般財団法人職業技能振興会 認定資格

古民家鑑定士 認定試験問題

(問題番号 B)

試験時間 50分 問題数 60問

総論 (Q1~Q20) P2-3

伝統 (Q21~Q40) P4-5

在来 (Q41~Q60) P6-8

マークシートの塗り方

正しい塗りつぶし例



枠内を綺麗に黒色で塗りつぶしてください。

間違った塗りつぶし例



- * 指定教本「古民家の調査と再築」のみ試験に持ち込み解答できます
- * 試験中は携帯電話並びに指定教本以外のノートや参考図書、メモは使用できません
また指定教本へのアンダーライン、書き込みは可能ですが、コピーした用紙などを貼り付けた指定教本は持ち込めません
- * 解答はマークシートです。別紙解答用紙の該当する部分を**黒色で濃く**塗りつぶしてください
- * 問題用紙は持ち帰れません。解答用紙と共に試験終了時に提出してください
- * 解答用紙に試験会場名、試験日、受験番号、氏名、問題番号を記入してください
本問題用紙も下記に氏名を記入してください

氏名	
----	--

総論

- Q1 谷崎潤一郎の随筆陰翳礼讃は日本の住宅外から見て最も目立つのは白く美しい漆喰の壁であると書かれている
- Q2 家の作りやうは、夏をむねとすべし。吉田兼好の徒然草には日本の住まいについての記載があるが、これは冬寒いので冬暖かな家を作るのがいいという記載である。
- Q3 結とは地域扶助の考え方であり、労力の提供を求めて頼むべき家をまわり、それによって助けられれば自分もそれに応じて返すという現在の雇うという考え方である。
- Q4 普請とは建築工事のことをいいこれは地域扶助に基づき地域の住民が無償で資金や賃金の提供をする地域扶助の精神である
- Q5 地球温暖化の度合いは20世紀は過去1000年と比べてもさほど増加していないが、過去からの活動の蓄積により21世紀問題となってきた
- Q6 地球の表面積の約29%が陸地でその内の31%程度が森林であるが、ロシア、ブラジル、カナダ、アメリカ、中国などの大きな国土を持つ国が全森林面積の約50%を占めている。
- Q7 日本はフィンランド、スウェーデンに続く国土に占める森林割合で第3位の森林国であるがその割合は68.5%である
- Q8 産業廃棄物の処理の流れは排出場所から処理する場所に運ぶ収集運搬、大きな廃棄物を小さくし、無害化処理をおこなう中間処理と埋め立てなどをおこなう最終処分の3つのプロセスがある
- Q9 廃棄物問題では初めに発生抑制(リデュース)を推し進めていくことが重要で、古民家で考えれば再生できるものは再生すべきという考え方につながる

- Q10 文化庁によると伝統的建造物群保存地区とは伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀で、旧態を保持しており地域的特色を顕著に表している地区などを基準に選定するとしている
- Q11 ユーザーテストとは専門家ではない消費者が商品やサービスを評価することであり、建物について専門家が評価することはホームインスペクションと呼ばれる
- Q12 平成 28 年宅地建物取引業法の一部が改正され既存住宅の売買時に宅建業者が仲介をする際にはインスペクション業者のあっせんが推奨されるようになり売買時のインスペクション調査が今後増えていくと考えられている
- Q13 古民家鑑定を実施するメリットとして今後 30 年間のメンテナンススケジュールを知ることができる
- Q14 古民家鑑定を実施するメリットとして固定資産税では価値のない建物に新たな価値をつけることができる
- Q15 古民家鑑定書では 8 つの項目について評価され点数で表示されるが、環境性能は新建材と呼ばれる工業製品を多く使用した建物の方が、解体した際の廃棄物が多いため低く評価される
- Q16 古民家鑑定書の評価額は法的に有効で不動産売買の建物基準として利用することができる
- Q17 古民家鑑定の評価において基礎はコンクリートの場合はクラックの有無で判断され、伝統構法の石場建て基礎の場合は腐朽と蟻害を調査し判定する漏
- Q18 古民家鑑定の評価において予防保全計画は今後のメンテナンスにかかる費用を考えるのに参考となる指針であり、点数が高いほどコストがかからない
- Q19 古民家鑑定書にはその建物を解体しないで再活用することで削減できる二酸化炭素量をブナの木換算で表示している
- Q20 古民家鑑定書は過去のリフォーム履歴を調べて記載するが、これは家歴書とは言わない

伝統

- Q21 古民家の定義とは築 50 年以上経過した木造軸組構法の木造家屋のことであり、その中にはツーバイフォー構法は含まれない
- Q22 古民家の定義となった築 60 年とは登録有形文化財制度の登録基準に合わせたもので
- Q23 古民家のメリットは四季の移り変わりを感じ、自然と共生できる開放的な空間である
- Q24 伝統構法の特徴として大黒柱の存在がある
- Q25 伝統構法と在来工法を比較した場合伝統構法の方が気密性が高い
- Q26 在来工法は家族の団欒ができるリビングなどを重視した間取りであるが、伝統構法は中廊下式のプライバシーを重視した間取りである
- Q27 掘立柱建物とは全ての柱を地面に埋めた構造の建物である
- Q28 古民家の用途別の種類としては、職業別に農家住宅、魚家、町家や商家と武家屋敷、侍屋敷などに分類される
- Q29 庄屋屋敷は真壁に瓦葺きの家が多いが、これはお客様である武士に失礼がないように許されたものである
- Q30 町家の特徴は多くが防火構造であり、街道に面した表部分は馬に乗った武士が当たって怪我をしないように軒の出を極力短くしている
- Q31 武家屋敷は貴族の寝殿造りを元に交渉や情報交換の場として接客空間が重要視された建物であり本来は侍屋敷とは別のものだが現在は混同され侍屋敷も武家屋敷と呼ばれている
- Q32 古民家の構造において、壁は伝統構法で多い柱の見える真壁構造から筋交いが

入れやすく耐震性の高い在来工法で多い大壁構造に変移してきているので伝統構法の建物には筋交いはない

- Q33 ハレとケという考え方において、普段生活をする空間をハレと呼ぶ
- Q34 古材とは解体した古民家などから取り出された再活用可能な構造材だが、古材は新しい材より強度が高いため積極的に再活用を進めていくべきである
- Q35 樹齢 100 年のヒノキの場合伐採後約 200 年後が最も強度が高くなるという研究結果がある
- Q36 石場建てとは石の上に柱を建てる方法で、加工された石も使用されるが自然石もそのままの形状で使用する
- Q37 囲炉裏には火加減を調整するための自在鉤が下げられ、また囲炉裏の周りにはものが置けるように板が回されることが多い
- Q38 床構えで床の間を向いて左から床脇、床の間、書院が並ぶものを本床と呼ぶ
- Q39 床構えで床の間、床脇、書院があるものは格式が高く、床の間だけのものは行の造りとも言われ、茶室などでよく用いられる
- Q40 床柱が角柱の本漆黒蠟色仕上げで床天井が竿縁天井であったため、草の造りの書院造りだと判断した

在来

- Q41 在来工法は伝統構法から派生した木造軸組構法で建築基準法に細かな規定がされており、幾度かの法改正で耐震性の信頼も増している。その中でも昭和56年の新耐震基準が耐震性の評価のひとつの分かれ目である
- Q42 在来工法の家のコナーの柱は1階から2階までの通し柱が用いられ、基礎にアンカーボルトで固定される
- Q43 在来工法は仕口と継手の加工で骨組みが組み上がり、伝統構法と同じく接合部は金物で補強され、金物の使用が多いほど構造体は柔らかな構造となる
- Q44 在来工法の基礎において布基礎は建物荷重を地盤に伝える役割があるが、二階建ての場合には荷重を分散して伝えるためにフーチングと呼ばれる底盤付きの形状のものとベタ基礎と呼ばれるものが採用される
- Q45 在来工法の耐震補強としては柱間に斜めの部材火打ちを適切に配置していく方法がよく用いられる
- Q46 在来工法の骨組みは事前に工場で加工されたプレカット工法が多いが、そのメリットは工場での安定した生産とコストダウンと現場での廃棄物の抑制である
- Q47 在来工法の壁の種類において、大壁は両面柱の見えない構造、真壁は柱の見える構造であり、併用壁とは片側が真壁でもう片側が大壁になった壁構造である
- Q48 壁の仕上げにおいて湿式工法は少なくなっているがその背景は施工後次の作業をおこなうための乾かす時間がながかり時間がかかる工法だからである
- Q49 耐震的な構造とするために大壁を真壁に改装した
- Q50 タイルは接着剤で壁に貼るので乾式工法であり、壁紙はノリを付けクロスを湿らせるので湿式工法である

- Q51 在来工法の和小屋には京呂組みと呼ばれるものがあり、小屋梁を受けるために軒桁を架けるため小屋梁の下に必ずしも柱が必要ではないため最近の在来工法で多く使われる組み方である
- Q52 水回り設備において台所のキッチンはガス台や流し台が別のものを組み合わせて使うセパレート式のものから最近では天板のワークトップが一枚のキッチンセットへと変わってきている
- Q53 浴室はユニットバスやシステムバスと呼ばれる工場で生産されたものを現地で組み立てるものに変わってきているが、これは従来のタイル貼りの浴室に比べ断熱性に劣っているのが難点である
- Q54 トイレは和式から洋式へ変わってきているが和式を洋式トイレに改修する際和式トイレは半畳ぐらいのスペースのものもあり部屋自体の面積も大きくしないといけない場合が多い
- Q55 住宅の排水において雨水と雑排水は合わせて宅外へ排水してはいけない
- Q56 住宅の電気設備は幹線が電気メーターから分電盤に配線され、分電盤の中に設置されたブレーカーで細かく分かれてそれぞれの部屋に配線される。分電盤の中にあるブレーカーには容量の制限はない
- Q57 平成18年6月1日の改正消防法施行により住宅の居室や階段上には火災報知器の設置が義務化されたが、火災報知器とは煙のみを感知するものである
- Q58 在来工法の一般的なメンテナンスについて、コンクリートの基礎はひび割れや換気口の錆やふさがり、蟻道がないかなどを最低でも10年に1度は点検し、防蟻工事なども20年に一度は実施すべきである
- Q59 在来工法の一般的なメンテナンスについて、給水管や排水管は20年程度で交換が必要になる場合もある。定期的な点検は必要で、漏水や量、臭いなどを最低5年に一度程度は点検する必要がある
- Q60 外壁の漆喰は伝統構法から使われている長い歴史をもつ仕上げ材であり、長期

間使用可能な素材だが割れや欠損、浮きや剥がれがないか5年程度に一度は最低でも確認する

