

木造住宅簡易鑑定士講習マニュアル

木造住宅簡易鑑定インストラクター以外への開示を禁じます。

2020年2月から

シルバー人材センター様向けマニュアル

平成28年より全国シルバー人材センター連合会と提携をおこないシルバー人材センターの登録者に対しても講習試験を開催しています。

インストラクターの皆様へ
本マニュアルは2020年2月よりのシルバー人材センター講習受講者
向けの講習マニュアルになります。

発行 一般社団法人住まい教育推進協会

講習時間	2 時間
修了考查	1 5 分 2 0 問 2 択式

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「木造住宅簡易鑑定士講習」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、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、受講者の出席確認を行う。出席は試験開始前にも再度実施する。
教本の確認	<u>シルバー人材センター向けの講習は独自教本を使用する。</u>
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） 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、一般社団法人住まい教育推進協会認定資格「木造住宅簡易鑑定士」の講習を開始します。
自己紹介	本日講習を致します私は、住まい教育推進協会より講習委託を受けております（古民家再生協会名・新民家推進協会名）の（氏名）です。よろしく御願い致します。
資格の説明 *P79～81の内容と重複しています。	木造住宅簡易鑑定の方法は、現地で20の調査項目に基づき目視で調査をおこない、各項目の3つの選択肢から1つを選択し、木造家屋を再生可能か、解体を進めたほうがいいのか現状のコンディションを判定し、一般社団法人住まい教育推進協会が「木造住宅簡易鑑定書」を発行する。1項目でも抜けがあると判定できないので注意が必要。目視で、資格者が主観で判断を下す必要があるために「木造住宅簡易鑑定士」資格者が実施する。資格者は各地域のシルバー人材センター連合会等が会員へ対して講習試験を主催し、一般社団法人全国新民家推進協会・一般社団法人全国古民家再生協会各支部のインストラクターが実施する講習を受講し試験に合格したものが資格者として業務を実施する。 解体をする場合においても一般社団法人全国新民家推進協会・一般社団法人全国古民家再生協会の指定業者で解体を実施する場合には「木造住宅簡易鑑定書」の査定金額にて構造材＝古材を買い取るサービスを受けることができる。

	「木造住宅簡易鑑定」の調査費用は一つの建物に対し3万円（税別・2020年1月時点）で調査は2名で実施する。調査時間は建物面積の計算等も含め概ね2時間程度が必要である。巻末の調査票を複写して使用し、調査結果を各地域の講習試験を実施したインストラクターの所属する団体へ提出する。建物の面積を計算した寸法図などの簡易な間取り図と携帯電話等で撮影した写真（建物外観東西南北4枚程度、室内内部各部屋1～2枚程度、台所などの水廻り各所1枚と調査票で雨漏りや腐朽が確認出来た劣化部位も撮影し提出する）シルバー人材センターの資格者で撮影等が困難な場合はインストラクターが同行する。 また、調査費用については、シルバー人材センター資格者は依頼者から直接受け取る事は出来ない。インストラクターの所属団体から業務委託契約をシルバー人材センター連合会と提携し、依頼者への請求並びに調査結果の説明はインストラクターの所属団体がおこなう。一般資格者は直接依頼者からの業務を受託できるが、インストラクター所属団体へ調査データを提出し、「木造住宅簡易鑑定書」の発行手数料を納付する必要がある。 調査後の提出資料 1、 巻末の調査票 2、 建物面積の計算をした簡易的な寸法図等 3、 写真 - 外観 4枚程度 - 内部 各部屋1～2枚程度 - 水廻り 各1枚程度 - 調査により認められた劣化部位 各箇所1枚程度 尚、「木造住宅簡易鑑定書」は建物コンディションの評価が①残念ながら解体をお勧めします②修繕後の活用をお
--	---

	勧めします③流通活用をお勧めします の3段階で判定される共に、構造部材＝古材の査定金額、再活用することによる地球環境への貢献として二酸化炭素削減量をブナの木の本数が示される。 また、注意書きとして以下の文章も明記されている。 この鑑定書は一般社団法人住まい教育推進協会が定めた調査項目に基づき木造住宅簡易鑑定資格者が調査した内容に基づく報告書です。本診断の目的は建物の性能や資産価値の維持に關しての判断材料を提供する目的で建物の欠陥を発見することを目的にはしていません。本鑑定書を係争などの資料として利用する事はできません。また本鑑定書は「宅地建物取引業法第34条の2第2項」及び、不動産の鑑定評価に關する法律に基づく不動産鑑定評価書ではありません。一般社団法人住まい教育推進協会独自の古民家のリユース促進のために定めた判断基準に沿って価値を表したものですので法的な根拠はございません。また記載した建物価格で買い取りを実施する場合は一般社団法人全国古民家再生協会あるいは一般社団法人全国的新民家推進協会が指定する解体工事業者との契約が必要です。 本資格には試験がございます。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15分間でマークシートにて20問出題されます。
講習の進め方	講習時間は修了考査を含めて2時間半となります。講習は試験に持ち込みが可能な「<u>木造住宅簡易鑑定士教本</u>」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

	付き 10 分程度取ります。
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でお願いします。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

講習内容 前半

Chapter1	P2～P21	木材の基礎知識について簡単に説明 <u>*試験には出ないが講習の流れで説明が必要な部分</u>
	P16～P23	木造家屋、古民家でよく使われる樹種 木造家屋に使われている木の種類 横架材には粘りのある松、柱材などは杉やヒノキ、大黒柱にはケヤキなど 針葉樹の種類と広葉樹の種類について
Chapter2	P22～P23	ヤング係数について説明
	P25～P27	古材とは、古材の強度 古材とは築 50 年以上の建物から取り出した木材。経年変化で強くなる。
	P34～P36	木材の乾燥方法 強制乾燥材と自然乾燥材の違い 強制乾燥材の蒸気乾燥、燻煙乾燥などの種類 自然乾燥材の表面にひび割れが起こる仕組み 背割りなどの技術について
Chapter3	P37～P42	木材の腐朽とは

		不朽菌の繁殖条件 建物で不朽しやすい部分 シロアリについて ヤマトシロアリとイエシロアリの違い
Chapter4	P43～P51	建物の種類 伝統構法と在来工法の違い。特に基礎形状の違い。

休憩（１０分）

講習内容 後半

Chapter 5	P63～P66	木造住宅簡易鑑定について説明
	P67	建物築年数について
	P70	建物の面積について 面積の測り方
	P72	建物構法について 伝統と在来の区別
	P74	外壁 雨漏りについて
	P77	外壁仕上げ材の種類
	P82	開口部の隙間について
	P84	基礎クラックと腐朽について
	P90	屋根からの雨漏りについて
	P92	屋根仕上材の種類
	P97	内部改修履歴
	P100	大壁と真壁
	P102	水廻りとは
	P109	＊ <u>壁面の傾斜については実技講習会で説明ください。下げ振り必要！</u> 壁面の傾斜は既存住宅売買時のインスペクション（建物調査）においても必須となる項目であり、実技講習で測り方を習得いただきたいと思います。測定箇所は外壁に面した居室の壁面となり、洗面やトイレなど居室以外は測定不要です。古民家の場合には柱で、在来工法で大壁の場合は壁で

	P112	測定します。各壁面の真ん中で測定します。 外部工作物の種類
	最終ページ	調査票の記入の仕方について説明 3つの選択肢から一つを選ぶ *実技講習でも調査票記入の仕方については再度説明をお願いします。

以上が試験範囲となります。

実技講習マニュアル

- ・時間は 90 分程度（おトイレがない場所もありますので長い時間にならないように配慮ください）。

- ・調査票の各項目の説明をお願いします。

- ・過去の調査事例では資格者が苦勞されたのは床面積の計算の仕方。建物外周を回って採寸する方法、間取りを書いて計算する方法を何回か実技講習会を開催してレクチャーお願いします（柱芯寸法に対する理解がしにくいので、外周面を測って採寸の場合は外皮面での面責合計でも構いません）。

- ・実際の調査票を使つての模擬調査 3名程度のグループで組みに別れて調査してもらってください。講習の最後に調査項目の答え合わせをお願いします。

シルバー人材センター用

木造住宅簡易鑑定士 試験問題

インストラクター用解答

問題数 20問 試験時間 15分
(6 ページ)

*試験中は講習テキスト以外の参考図書、ノートなどは使用できません

*試験中携帯電話は電源をお切り下さい

*解答は問題の後の欄に設問が正しいと思えば Y を違うと思えば N を○で囲って下さい

どちらかに○を記入

答え

Y	N
---	---

*問題解答用紙は持ち帰れません。

*下記に氏名を記入してください

*試験終了後に自己採点をおこないます

点数

/ 20

氏名



一般社団法人住まい教育推進協会

Q1 木材の腐朽は木材腐朽菌が原因であり、木材腐朽菌の発生には適度な温度（20度～30度の範囲で25度が最適である）、高い湿気（相対湿度は高い方が良く、木材含水率は50～100%が最適）そして~~日陰~~であることが必要である。その中でも湿気（含水率）をコントロールすることで発生を防ぐ事が可能である。

答え

N

空気が必要

Q2 建物の木材の腐朽対策として外壁がモルタル塗りの場合には下地に防水紙などを張る必要がある。また壁体内に湿気が溜まると腐朽が進むので壁体内の換気が充分におこなえるような構造にするべきである。

答え

Y

Q3 シロアリは木材に甚大な被害を与えるが、シロアリは腐朽と同じ対策を施す事で防ぐ事が可能である。

答え

Y

Q4 木造家屋に使われている木材には、柱はヒノキや杉、梁には松や杉が使われるが、松は現在は調達しにくいので米松と呼ばれる輸入材がよく用いられる。

答え

Y

Q5 木造家屋の中でも古民家と呼ばれる建物の柱にはヒノキや杉がよく使われ、大黒柱などの化粧柱には木目の美しいケヤキや桜などが用いられる。

答え

Y

Q6 ヤング係数とは木材の力学的強さをあらわす強度の単位で、たわみ量とも呼ばれる。たわみ量を少なくするには断面積を大きくする必要があり、梁などの横架材の場合には幅を拡げるより、高さを高くする方が垂直過重に対するたわみは小さくできる。

答え

Y

Q7 木材の乾燥方法は現在、強制乾燥並びに自然乾燥の種類があり、強制乾燥には蒸気乾燥、燻煙乾燥など様々な乾燥方法が生み出されており、自然乾燥材よりも安定した含水率の製品ができるので建築構造材には向いている。

答え

N

自然乾燥材の方が家は長持ちする

Q8 自然乾燥材は乾燥時に表面付近に年輪方向の引っ張り応力が発生し「ひび割れ」が発生するが、このひび割れは概ね強度とは無関係なので構造材としての使用には問題ない。ひび割れが好ましくない化粧材等の場合には壁の見えな部分にあらかじめ割れを入れておく「背割り」などが使われる。

答え

Y

Q 9 古い古民家に用いられた再生可能な木材を「古材」と定義しているが、更に詳しく言うと古材は建てられてから~~100~~年以上経過した伝統構法、在来工法の建物に用いられた国産木材のことである。

答え

N

建てられてから 50 年経過した建物から取り出したもの

Q 10 伝統構法と在来工法の異なる点は、いくつかあるが外部から見てわかりやすいのは基礎の部分である。伝統構法はコンクリート製の基礎のない、自然石の上に柱が建てられた基礎となっている。

答え

Y

Q 11 木造住宅簡易鑑定は現地で 20 の調査項目に基づき目視で調査をおこない、各項目の 3 つの選択肢から 1 つを選択し、木造家屋を再生可能か、解体を進めたほうがいいのか現状のコンディションを判定し、一般社団法人住まい教育推進協会が「木造住宅簡易鑑定書」を発行する

答え

Y

Q 12 木造住宅簡易鑑定書は建物コンディションの評価が、①残念ながら解体をお勧めします、②修繕後の活用をお勧めします、③流通活用をお勧めしますという 3 段階で判定される共に、構造部材＝古材の査定金額、再活用することによる地球環境への貢献として二酸化炭素削減量をブナの木の本数が示される。

答え

Y

Q 13 木造住宅簡易鑑定において建物の面積の計算が必要となるが、1 階床面

積、2階床面積、平均天井高さが 1.5m 以上の小屋裏がある場合にはそれぞれの面積を測定し調査票に記入する。

答え

Y

Q14 木造住宅簡易鑑定においては外壁、屋根、開口部などからの雨漏りについて確認する必要がある。

答え

Y

Q15 木造住宅簡易鑑定においては外壁仕上げ材の確認はモルタル壁に塗装したものか、サイディングのような工場で生産されたものを打ち付けたものか、漆喰やタイル、石張りなどであるかを目視により判定する。

答え

Y

Q16 木造住宅簡易鑑定において開口部の調査は雨漏りが発生しているかを確認するが、窓や建具以外に換気扇の開口部やエアコンの配管部分なども調査する必要がある。

答え

Y

Q17 木造住宅簡易鑑定において屋根の仕上げ材の確認は金属製の屋根（板金）かコロニアルと呼ばれる薄いセメント系材料、セメント系の瓦か、いぶし瓦のような粘土瓦かを目視により判定する。

答え

Y

Q18 木造住宅簡易鑑定において内部改修履歴はリフォームがどの程度の範囲で必要かで判定していく。

答え

Y

Q19 木造住宅簡易鑑定において内装仕上の調査項目は、柱が外部から見えな
い大壁と柱が露出している真壁かを調査し、建物全体でどちらの壁構造が多い
かを主観で判断する。

答え

Y

Q20 木造住宅簡易鑑定において確認する外部工作物とは人が作った人工的
な工作物の状態と庭木の手入れの状態である。

答え

Y