



第2章 インスペクション制度の体系化に向けた検討

第1節 現行インスペクション制度の整理

既存住宅市場には、調査や検査、報告、診断などの呼称が明示された様々なインスペクション制度が導入されている（以下では、特に明示しない限り、これらを便宜的にインスペクション制度と総称する）。各制度の導入時には自ずと制度の目的と内容に基づく名称検討が行われているため、インスペクション制度の呼称は、各々の制度の特徴を大まかに表象していると思われる。しかしながら、複数の微妙に異なるインスペクション制度が、どのような目的や役割などを担い、どのように行われているのかは、未だに一般消費者には理解しにくい。既存住宅市場の現場からも、制度間の流用ができないことや分かりにくい、使い勝手が悪いという声があり、こうした状況が、インスペクション制度の普及を妨げている要因のひとつとも考えられる。

以上のような問題意識をもって、本調査では、住宅インスペクション制度の専門家や精通者との議論に基づき、今一度、インスペクション制度がどのような目的や用途を担っているのかについて体系的な整理を試み、よりニーズの高いインスペクション制度の在り方に向けた基準の見直しや、各インスペクション制度間の基準を合理的に統合していくことの可能性を検討し、市場関係者に情報提供を行うことによって、既存住宅市場におけるインスペクション制度の普及に資するものとする。

以下で、体系化の対象とした主なインスペクション制度は、次の通りである（〔 〕内は基準の告示等）。

<建築基準法関係>

- ① 建築基準法第12条に基づく定期報告のための定期調査〔基準：平成20年国土交通省告示第282号〕

<品確法・長期優良法・瑕疵担保履行法関係>

- ② 既存住宅に係る建設住宅性能評価のための現況調査（総合判定を含む）及び特定現況調査、個別性能評価〔評価方法基準：平成13年国土交通省告示第1347号等〕
- ③ 長期優良住宅の維持保全のための点検〔長期優良住宅の維持保全の方法の基準：平成21年国土交通省告示第209号第4〕
- ④ 長期優良住宅（増築・改築）認定取得に必要な現況検査（内容を記録したものが状況調査書）〔技術的助言等：平成28年省令第3号〕
- ⑤ 既存住宅売買瑕疵保険のための検査〔保険法人による基準〕

⑥既存住宅状況調査〔既存住宅状況調査方法基準：平成 29 年国土交通省告示第 82 号〕

<その他>

⑦フラット 35 適合証明のための物件検査〔住宅金融支援機構による基準（劣化部分）〕

⑧民間調査会社による独自の検査〔任意だが品確法・長期優良法・瑕疵担保履行法、適合証明のための物件検査などの基準に個別又は重複して準拠したものが多い〕

⑨マンション管理会社による定期点検〔任意〕

⑩マンションの大規模修繕前の建物診断〔任意〕

⑪耐震診断〔大臣認定〕

以下では、最初に①から⑪のインスペクション制度の目的と内容を整理した上、体系的な整理を行う。具体的には、

- ・劣化事象その他の不具合事象（以下「劣化事象等」という）の有無の把握及び基準等への適合の判定のための調査や検査、点検（以下、まとめて「検査」という）
- ・劣化事業等の原因や範囲の特定のための詳細調査、補修方法の提案などの専門的（有資格、経験的）又は科学的（理論的、実証的）な判断を含む「診断」（以下、まとめて「診断」）
- ・上記以外の住宅の性能等を評価する「評価」（以下、「評価」）

として分類する（図表 2-1）。

なお、「診断」、「評価」を行うためには「検査」が必要となる点に留意が必要である。

図表 2-1 整理に向けた分類方法の前提

制度呼称	種類	内容
調査、点検、報告、適合性確認、評価、診断など様々	検査	劣化事象等の有無の把握、基準等への適合性確認など
	診断	劣化事象等の原因や範囲の特定のための詳細調査、補修方法の提案など
	評価	上記以外の住宅の性能等に関する評価

1— 主なインスペクション制度の目的と内容

1 | 建築基準法第 12 条に基づく定期報告のための定期調査等（調査・点検）

① 目的

不特定多数の人が利用する特殊建築物等について、大きな事故や災害等を未然に防ぎ建築物の安全性や適法性を確保するための定期的な調査や点検、検査（特定建築物、防火設備、建築設備、昇降機等の 4 種あり）である。所有者又は管理者に実施義務あり。住宅では 5 階建て以上かつ該当用途部分（住宅）床面積 1,000 m²以上が対象。共用部分が対象であり、各住戸の専有部分は定期報告の対象ではない。

この定期調査の目的は、「所有者等」による「維持保全」として分類する。なお、ここでいう所有者等には管理者やマンションの管理組合も含む。

② 内容

定期報告における調査等では、建築物の敷地、構造及び建築設備について、定期にその状況の調査を行い、その結果を特定行政庁に報告しなければならないとされている。具体的には、調査項目ごとに調査方法に規定する方法で調査を実施し、判定基準に該当する場合に「要是正」と、該当しない場合には「指摘なし」と判定する。

以上から、定期調査等については、「劣化事象等の把握」に該当する「検査」と分類する。

なお、この調査等は定期的実施されるため、該当建築物等の履歴が形成され、従前検査と比べた場合の劣化事象等の変化を見やすい。このように、定期報告の定期的実施により「履歴情報」が形成される点は、既存住宅市場におけるインスペクション制度の役割として非常に重要と考えられる。

参考：インスペクション関係の類似語や同義語について

既存住宅インスペクション・ガイドラインでは、検査の英語である Inspection を翻訳せずに、「インスペクション」として外来語化しており、当時は適切な和訳を行うのが悩ましい状況にあったことが推察される。ただし、米国等においても、インスペクション関係の類似語や同義語は多く、検査 (Inspection、Examination、Investigation、Survey)、診断 (Diagnosis)、点検 (Inspection、Checking、Examination)、評価 (Evaluation、Valuation、Assessment)、査定 (Assessment、Investigation)、調査 (Research、Survey、Investigation、Examination、Inquiry)、試験 (Testing、Experiment、Examination) などが登場する。これらは一般的な用語として用いられる他、インスペクションの目的等に応じた専門的な呼称として用いられているものと考えられる。

米国の一般的なホームインスペクションは、日本の状況調査などと同様に、劣化事象等の存在や程度の確認を目視で行うものであるが、これに対し、病理学の概念に基づき診断 (Diagnosis) という位置づけをインスペクションに導入し、病気と同様に、加齢を考慮した原因の特定や治療の必要性を示し、より専門性を高めようという動きがある。

フランスでは 10 年の瑕疵担保責任に対する保険加入が義務づけられていることを背景に、病理学の概念を導入して、建築品質機構 (AQC) が政府の出損により設立 (現在は民間瑕疵保険会社が全額出資) された経緯があり、住宅の保険事故を未然に防止したり、軽減したりするための分析に必要なデータベースを大規模に構築している他、関連する調査研究を実施し、成果を消費者や検査業者、建設業者、保険会社向けに提供している。

このような取り組みは、今後、日本の様々なインスペクション制度を、より分かりやすく、使いやすく、意義あるものにするための合理化や統合化を考える基盤として参考となる。

なお、インスペクションと密接に関連する業務として、リフォームやリノベーションなどがある。関連する英語訳をみると、修繕 (Repair、Mending)、修復 (Repair、Mending)、補修 (Repair、Mending、Maintenance)、改修 (Refurbishment、Repair、Improvement)、改善 (Improvement、Betterment、Amelioration、Refinement)、刷新 (Renewal、Reform、Renovation)、一新 (Renewal)、更新 (Renewal、Renovation)、再生 (Rehabilitation、再建 (Reconstruction)、改良 (Improvement、Reform)、模様替え (Remake)、改築 (Renovation、Rebuilding、Rebuilding)、変更 (Modification、Alteration)、修正 (Correction、Modification、Alteration、Retouching、Revision)、改造 (Remodeling)、補強 (Reinforcement) など、多数の同義や類義語がある。インスペクションと同様に、様々な用語があり、日本だけの問題ではない。

(注) 英語の邦訳は、Google 翻訳に基づく。

2 | 既存住宅に係る建設住宅性能評価のための現況調査（総合判定を含む）及び特定現況調査、個別性能評価

① 目的

既存住宅の売買契約の当事者間における物件情報の共有化により、円滑な流通や住み替えを促進すること、及び、既存住宅の居住者が住まいの傷み具合を適時適切に把握することにより、適切な維持修繕やリフォームを支援し、住宅ストックの質の確保、向上を促進することである。この調査の目的は「売主」や「買主」などの主体による「住宅取引」として分類する。

② 内容

既存住宅に係る評価・表示事項については、劣化や不具合の状況を評価・表示する「現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」、及び、新築住宅の性能表示事項と同様の「個別性能に関すること」の2つに大別される。

そのうち、「現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」は、部位別の劣化や不具合を目視及び検査機器を併用して検査し表示する「現況検査により認められる劣化等の状況」、及び、木造の構造部分を有する住宅の腐朽等・蟻害を対象にして詳細検査を行い表示する「特定現況検査により認められる劣化等の状況」の2つで構成され、瑕疵であるか劣化であるかの判断や原因箇所の特定は行わない。

「現況検査により認められる劣化等の状況」は、「部位等・事象別の判定」として「詳細調査又は補修を要する程度の事象が認められない」（a判定）又は「認められる」（b判定）を部位等・事象別に表示する。また、これらのうち、特定劣化事象等の対象である構造躯体や雨水浸入に関連があるものがひとつでも認められれば、「総合判定」はb判定となる。

「特定現況検査により認められる劣化等の状況」は、木造の構造部分を有する住宅についてくまなく検査し、腐朽等・蟻害の現況を表示するとともに、腐朽等・蟻害が認められる場合はその内容及び部位を明示する。評価の申請を必ずしも必要としない性能表示事項（選択項目）であり、申請者の求めがある場合には一定の破壊検査も行われる。また、外部の専門家又は法人等が、登録住宅性能評価機関（評価員）の責任と指揮監督の下で検査の補助を行う場合も含み、その場合は、その検査の概要を評価書に添付することとなっている。

「個別性能評価」は性能項目ごとの住宅性能を表示するものであるが、新築住宅と異なり、各性能項目に大きく影響する劣化事象等の有無を含めて評価する（耐震等級、耐火等級、劣化対策等級、断熱等性能等級、一次エネルギー消費量等級等）。この劣化事象等の有無の確認は、「現況検査により認められる劣化等の状況」に関する現況調査とは別の行為として位置づけられているが、一部同様の項目があり、一方の結果を他方に活用できる場合がある。なお、劣化対策等級に影響する劣化事象等の有無の確認にあたっては、「現況検査により認められる劣化等の状況」における総合判定を活用できる。

以上から、「既存住宅に係る建設住宅性能評価のための現況調査（総合判定を含む）」の内容は「劣化事象等の把握」に該当する「検査」、「特定現況調査」の内容は「詳細調査」に該当する「診断」、「個別性能評価」は「評価」と分類する。

3 | 長期優良住宅の維持保全のための点検

① 目的

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅ストックを形成することが制度目的である長期優良住宅（新築、増築・改築）の認定を得た住宅を取得した場合、取得者は、

増改築及び維持保全の状況に関する記録を作成し保存することが義務づけられる（法第 11 条）。

この点検の目的は、「所有者等」（個人や宅建業者等）による「維持保全」として分類する。

② 内容

維持保全の方法については、点検の時期及び内容を長期優良住宅建築等計画に定めることとされている。具体的に構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給水又は排水の設備について、一定年数（建築の完了又は直近の点検、修繕若しくは改良から 10 年を超えない範囲）の経過毎に点検を行い、点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこととされている。

以上から、この点検の内容は「劣化事象等の把握」の「検査」として分類する。また、定期的な点検を通じて、「履歴情報」が形成される。

4 | 長期優良住宅（増改築）認定取得のための現況調査（状況調査書）

① 目的

上記 3 | と同様に、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅ストックを形成することが制度目的である。

この目的は、住宅の「所有者等」（個人や宅建業者等）による「性能向上等」として分類する。

② 内容

長期優良住宅（増改築）認定にあたり求められる「状況調査書（現況調査）」は、長期使用に支障を及ぼす劣化事象等の有無を把握し、認められた劣化事業等については認定に係る増改築において補修又は維持保全計画にて補修・点検等の対応内容及び時期を定めることが必要である。インスペクション・ガイドラインに基づく「既存住宅現況検査」と概ね同等の調査対象部位が定められており、6 | の「既存住宅状況調査」ではオプションとなっている配管設備も調査必須とされている。調査において認められた劣化事象等は、認定申請に係る増改築工事において補修する（補修を行わない箇所については維持保全計画に補修・点検等の対応内容及び時期を定める）。状況調査書に代えて、上記 2 | の現況調査を活用することも可能である。

以上から、この現況調査（状況調査書）は、「劣化事象等の把握」に該当する「検査」及び「補修方法の提案」に該当する「診断」として分類する。

なお、長期優良住宅（増改築）の認定に必要な長期使用構造等とするための措置の基準として「増改築基準」を定めており、当該基準を満たすため、耐震性や住宅規模、省エネルギー対策（任意）や維持管理・更新の容易性（任意）の基準を満たすためのリフォームを実施する前に行う調査は、住宅の「性能等評価」に該当する「評価」と分類する。

5 | 既存住宅売買瑕疵保険のための検査

① 目的

既存住宅売買瑕疵保険の契約に際して、引き渡された住宅に瑕疵があった場合に生じた損害について、買主に対して宅建業者や検査事業者が負う保証責任に対し、住宅瑕疵担保責任保険法人（以下、「保険法人」という）が引き受ける保険の付保の可否を判断するための検査である。

この検査の目的は、「住宅取引」の安全を担保するものとして分類する。

② 内容

構造耐力上必要な部分と雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵を保証するため、木造住宅の小屋

裏や床下等必要な部位の目視検査を行い、劣化事象等が見つかった場合には補修の上検査基準に適合することが求められる他、オプションとして給排水等設備等の保証を付ける場合には当該部分の検査を実施し基準に適合することが求められる。また、当該住宅が耐震基準（又は所定の耐震基準）に適合していることが必要となる。後述の 6 | 既存住宅状況調査を行った既存住宅状況調査技術者が、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合した検査報告書を提出することで、保険法人の検査員による現場検査に代えることができる。

この検査内容は「劣化事象等の把握」及び「適合性確認」に該当する「検査」に分類する。

6 | 既存住宅状況調査

① 目的

既存住宅市場の活性化に資するよう売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備するため、構造耐力上必要な部分と雨水の浸入を防止する部分に生じている劣化事象等の有無を確認することを目的とする。法令への適合性や耐震性・省エネ性などの性能評価、瑕疵の判定や瑕疵がないことを保証することは目的としていない。宅建業法上の「建物状況調査」に該当する。

この調査の目的は、取引当事者への情報提供を通じて、安心して住宅売買ができる市場整備を行うという点にあることから、「住宅取引」として分類する。

② 内容

既存住宅状況調査方法基準に基づき、構造耐力上必要な部分と雨水の浸入を防止する部分について、目視、計測等により劣化事象等、不具合の状況をみる。劣化事象等の有無を判定するだけで、瑕疵であるか劣化であるか、原因箇所の特定は行わない。

この調査の内容は「劣化事象等の把握」に該当する「検査」として分類する。

7 | フラット 35 適合証明のための物件検査

① 目的

フラット 35 の融資を受けるために、住宅金融支援機構が定める技術基準への適合証明を得る。この検査の目的は、その趣旨からして、適合性の確認による住宅融資を通じた住宅の質的改善や取引の促進であることから、「住宅取引」として分類する。

② 内容

構造耐力上必要な部分と雨水の浸入を防止する部分の劣化事象等について目視・計測等により調査する。調査項目については、既存住宅状況調査と重複する部分については既存住宅状況調査と検査内容を同等としている。その他、接道条件、住宅の床面積や規格（2以上の居住室、キッチン・トイレ・浴室の確認等）、耐火性能、耐震性等の確認を行う。

この検査の内容は、「適合性確認」に該当する「検査」として分類できる。

8 | 民間調査会社による独自の検査

【民間 A 社のホームインスペクション(ウェブ公開のサンプル様式による)】

① 目的

調査により補修を要する程度の劣化事象等が認められたか否か等を示す。品確法に基づく既存住宅現況検査や JSHI 日本ホームインスペクターズ協会の検査項目ならびに判断基準が採用されているが、

品確法に定められた「住宅性能評価書」ではないことが注記されている。

このような民間によるインスペクションの目的は、主に住宅売買を念頭に置いたビジネスであるから、「住宅取引」として分類する。

② 内容

調査範囲は「外周りの状態」「室内の状態」「床下の状態」「小屋裏・天井裏の状態」「設備」を目視（点検口から見える範囲）やツールで確認するもので、既存住宅状況調査よりも検査範囲が広い。調査時点の現況を記したもので、部位ごとの劣化事象等を「なし」「あり」で判定する。

総合判定部分があり、「著しい建物の傾き」「建物が不同沈下している可能性」「継続していると思われる雨漏りの形跡」「著しい施工不良と思われる箇所の有無」「構造耐力上主要な部分の著しい損傷・腐食・変形の有無」「屋内給排水管の著しい劣化、漏水やその形跡」の「なし」「あり」判定及び部位・事象の説明が記される。加えて「詳細な調査を行うことが望ましいと判断できる場所」「早期に補修が必要な箇所」の「なし」「あり」判定及び部位・事象の説明が記される。このため経験を積んだインスペクターでなければ記述しにくい「診断」の部分を含むが、原因箇所の特定までは未対応である。

この調査の内容は、「劣化事象等の把握」に該当する「検査」及び「詳細調査」に該当する「診断」に分類する。

【民間 B 社の既存住宅診断報告書(ウェブ公開のサンプル様式による)、参考 2】

① 目的

現地調査に基づく建物の劣化状況の報告及び、物件概要書のとりまとめを目的としている。参照している基準についての説明はないが、目視・計測等による調査結果に基づき、劣化の有無及びその状況が、修繕を要するものか若しくは詳細調査を要するものか等の目安を判断するものである。

このような民間による住宅診断の目的は、主に住宅の売買を念頭に置いたビジネスであることから、「住宅取引」として分類する。

② 内容

診断コースは、標準調査+オプション（小屋裏侵入調査+シロアリ・床下調査）とされている。調査部位は「外構」「外装・基礎外周」「床下・基礎内部」「小屋裏・天井裏」「内装」「設備」をカバーし、既存住宅状況調査よりも検査範囲が広い。さらに、部位ごとに劣化事象等の有無を、「緊急な対応を要する事象」「詳細な調査を要する事象」「短期対応を要する事象」「留意を要する事象」に分けて記載し、認められた劣化事象の数を報告する（部位ごとの劣化事象の写真を添付し、番号を参照する）。さらに、「総評」には、築年数などが同様な建物と比べた場合の経年劣化や傷み具合の程度、緊急対応の必要性、経過観察を必要とする事象（留意を要する事象）、修繕のお勧めなどを記載する。

この調査内容は、「劣化事象等の把握」に該当する「検査」、「詳細調査」及び「補修方法の提案」に該当する「診断」として分類する。

参考2：B社の総評・部位毎まとめ及び修繕に関する情報提供事例

■【総評】

築●●年の建物であり、経年による劣化は相応に認められますが、同じような築年数の建物と比較すれば、痛み具合は少ないほうだと言えます。浴室床下の土台に腐朽が認められましたので、早急に修繕されることをお勧め致します（要緊急対応）。北側大谷石の擁壁に、幅5cmを超える開口クラックが認められましたので、行政等への相談も含め、詳細な調査の実施をお勧め致します（要詳細調査）。緊急性はないものの、修繕を要する事象（要短期対応）及び経過観察を必要とする事象（要留意）に関しても下記のとおり認められましたので、適宜修繕等の検討をされることをお勧め致します。調査結果の詳細はP5以降の4「チェックシート」及び5「現況写真」をご覧ください。

■【部位毎のまとめ】

【外構】	有無	認められた数	認められた事象の現況写真番号
緊急な対応を要する事象	-	0	
詳細な調査を要する事象	●	1	5・10
短期対応を要する事象	-	0	
留意を要する事象	-	0	

【外装・基礎外周】	有無	認められた数	認められた事象の現況写真番号
緊急な対応を要する事象	-	0	
詳細な調査を要する事象	●	1	5
短期対応を要する事象	-	0	
留意を要する事象	-	0	

【床下・基礎内部】	有無	認められた数	認められた事象の現況写真番号
緊急な対応を要する事象	●	1	12・No5
詳細な調査を要する事象	-	0	
短期対応を要する事象	●	3	12・15
留意を要する事象	●	3	19・20・23
備考	： 築物は認められませんでした。木部含水率： 18.5 % ～ 23.5 %		

【小屋裏・天井裏】	有無	認められた数	認められた事象の現況写真番号
緊急な対応を要する事象	-	0	
詳細な調査を要する事象	-	0	
短期対応を要する事象	●	3	9・15・25
留意を要する事象	●	4	15・17・25・22
備考	： 事象は認められませんでした。木部含水率： 8.7 % ～ 12.5 %		

【内装】	有無	認められた数	認められた事象の現況写真番号
緊急な対応を要する事象	-	0	
詳細な調査を要する事象	-	0	
短期対応を要する事象	●	3	3・8・9
留意を要する事象	●	2	13・18
建物の傾斜	壁： 2.0 /1000 ～ 4.0 /1000 床： 2.0 /1000 ～ 4.0 /1000		

【設備】	有無	認められた数	認められた事象の現況写真番号
緊急な対応を要する事象	-	0	
詳細な調査を要する事象	-	0	
短期対応を要する事象	●	2	8・13
留意を要する事象	●	1	6

2 改修(修繕・更新)工事実施時期の目安

調査実施年	2012年
竣工年	1985年
築年数	26年

ヒアリングシート及び現地にて撮影された修繕・更新の実施履歴を上記履歴欄に記載し、外観、内装、及び設備における主要部位・機器の確率的な修繕・更新時期の目安を合わせて以下にまとめました。リフォーム工事の実施時期を検討される際のお参考資料としてご利用下さい。

部位・機器	主な仕様	設備周期		工事履歴		特記事項	
		経過	要修	前修	再修		
外装	屋根	塗布処理	30	30	2005		
	壁	壁紙貼付	30	30			
		外装	モルタル塗装仕上げ	5	30	2005	
		軒先	モルタル塗装仕上げ	30	30		
	バルコニー	本床	塗布・清掃	10	30		
		床	防水塗装仕上げ	10	30		
		排水	排水	30	30		
		手摺	塗装	30	30		
	外部器具	アルミ製	10	30			
		ガラス	10	30			
内装	壁	石膏ボード	10	30			
		石膏塗り壁	10	30			
		タイル	10	30	2005		
		珪藻土	10	30			
	床	木質床(フローリング)	10	30			
天井	石膏ボード	10	30				
	石膏塗り壁	10	30				
	石膏ボード	10	30				
浴槽設備	浴槽	10	30	2005			
	シャワー	10	30				
設備	洗面機器	洗面化粧台	10	20			
	浴室	浴槽設置	10	20			
	トイレ(便器)	トイレ	10	20			
	トイレ(便座)	温水洗浄便座	10	20			
	配管設備	ガス給湯機	10	20			
換気設備	換気機	10	15				
修繕	修繕とは、必要な機能を維持するために悪くなったり故障した箇所を直すことを行い、美観や安全や衛生等を目的に設定された部材・材料ごとの修繕の時期(修繕周期)があります。腐敗(風化、劣化)や使用方法(取扱い)により、年月の経過とともに部材・機器は劣化し、そのままにしておくとそれらの弊害は、被害されているものよりも短くなる可能性があります。履歴を確認し、適切な修繕(メンテナンス)を行うことで履歴記録を減らし、もしくはこれをより長い期間の維持が可能になります。						
	修繕だけでなく地震を建物を支える時間(寿命、作動停止等)がくると、部材や機器への交換が必要になります。この交換を、更新といいますが、標準的な期間(更新周期)があります。腐敗・使用劣化・修繕(メンテナンス)により、標準更新周期を超えても使用が可能な場合があります。						

※修繕や更新の履歴は、所有者もしくは居住者から提示された情報に基づきます。

9 | マンション管理会社による定期点検

【民間管理会社C社による定期点検】

① 目的

自社が管理業務を受託しているマンションの建物・設備点検業務を行う(管理業務の一部)。このような民間による定期点検の目的は、「所有者等」のための定期的な「維持保全」にあると分類する。

② 内容

共用部の給水設備(受水槽や高置水槽、給水ポンプ等、給水配管類、共用水道メーター、残留塩素)排水衛生設備(排水配管等、共用トイレ、排水桝、雨水排水設備)、電気設備(配電盤、照明器具等)、情報設備(テレビ共聴設備、電話設備、インターネット設備)、消防用設備等(消化、警報、避難設備、消化活動用施設、防火・望遠設備)、昇降設備、付属設備(宅配ボックス等)、建築物・付属施設(屋上、外壁、開放廊下、外部階段、内部階段、エントランスホール、ゴミ集積室)、外構(屋外駐輪場、駐車場、屋外通路、柵・擁壁)、植栽(樹木・雑草)が範囲。原則として毎月、派遣している管理人が点検し、○正常、△要観察、×要修繕、◎処置済みを報告。漏水などが生じ、必要な場合は技術員が点検し処置を行う。

この内容は、「劣化事象等の把握」であり「検査」に分類できる。定期的に実施されることから、「履歴情報」を形成する。

なお、上記内容は、住戸数60戸程度のマンション事例に基づくものである。

10 | マンション大規模修繕前の建物診断

① 目的

マンション等の共用部の大規模修繕前に、劣化事象等の把握、補修要否や範囲、修繕計画と概算費用を積算する。このような民間による建物診断の目的は、「所有者等」のための定期的な「維持保全」にあると分類する。

② 内容

一般社団法人改修設計センターの仕様書や積算資料マンション修繕編等によれば、共有部である屋根防水（陸屋根、傾斜屋根）、外壁（躯体、外壁仕上、シーリング）、床防水、金属部分塗装、建具・金物等、外構・付属施設（駐車場、駐輪場、工作物、通路等）、給水管、配水管等の調査・検査（区分所有者への不具合等のアンケート調査を含む）が主な範囲とされている。

この内容は、大規模修繕に向けた「劣化事象等の把握」及び補修範囲の特定のための「詳細調査」や大規模修繕の提案や概算費用の積算資料として用いられることから、「診断」として分類する。

なお、10～15年毎の定期で行われる大規模修繕の度に実施されるため、「履歴情報」を形成する。

また、通常、大規模修繕に合わせて、区分所有者による専有部分に対するアンケート調査が行われることも多く、一般には共用部分だけが対象だが、管理組合や管理会社、リフォーム会社、工務店などの考え方によっては、専有部分の点検や補修の機会とも成る。

11 | 耐震診断

① 目的

RC造住宅の場合： 現行の構造基準（新耐震基準）の耐震性を備えているかどうかを判定する。

木造住宅の場合： 大地震（震度6強～震度7の地震）での倒壊の可能性を診断する（日本建築防災協会）。

耐震診断は、「所有者等」（個人所有者や宅建業者等）による「性能向上等」のためと分類できる。

② 内容

RC造住宅の場合： 現地での予備調査（準備目的）、本調査をもとに構造耐震指標（ I_s ）を算出する。算出方法には、一次から三次までの診断法がある。対象は5～6階建て以下の中低層RC造。

一次診断法は、主に壁式RC造など耐震壁の多い建築物を対象とし、柱と壁の断面積と当該階が支える建物重量から計算する簡便法。二次診断法は、主に柱・壁の破壊で耐震性能が決まる建築物を対象とし、柱・壁の鉄筋の影響も考慮するため、一次診断法よりも精度が高い。三次診断法は、主に梁崩壊型が支配的になる建築物を対象とし、二次診断法に加えて梁の強度も評価する。原則として、診断法の次数が上がるほど結果の信頼性が高まる。

いずれの診断法を用いる場合でも、解析に必要なデータを得るため、材料強度、断面寸法、劣化状況、建物の形状、配筋の確認等を現地で調査する（診断法の次数により詳細度合いは異なる）。

このうち劣化状況については、構造体に生じている劣化等が耐震性に及ぼす影響を評価する経年指標を算出するため、建物の傾斜、梁・柱の変形、壁・柱のひび割れ、鉄筋の発錆等を調査する。二次診断法及び三次診断法のための調査では、コンクリートの中性化深さも測定し経年指標に反映させるほか、施工状態やひび割れ・欠損状態を部材断面性能に反映したり、中性化、鉄筋の発錆による劣化レベルを材料強度に反映したりする。

コンクリート強度については、原則として、コアによる圧縮強度試験により確認し、リバウンドハ

ンマーはそれを補完する目的で行うことが望ましいとされている。なお、一次診断法に限り、設計年度や竣工年度から推定した基準強度を用いることができる。

木造住宅の場合：現地での調査結果等をもとに上部構造評点（ I_w ）を算出し、大地震での倒壊の可能性を診断する。「一般診断」と「精密診断」の2つがあり（一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」）、一般診断で補強の要否が判然とせず、より正確な診断が求められる場合に精密診断を実施することを想定。主な対象は、在来軸組構法の木造住宅の3階建てまで。

一般診断は、耐震補強等の必要性の判定を目的としており、必ずしも補強等を前提としない。そのため、原則として外観や床下、天井裏などからの非破壊による目視調査（まれに判定のために部分的な破壊検査が必要な場合がある）で分かる範囲の情報で診断を行う。この診断では、劣化度による低減係数を算出するため、構造耐力に直接影響を及ぼすであろうと推測される劣化事象を調査する。調査項目は築年数により異なり、築10年以内の場合は調査項目が少ない。

精密診断は、耐震補強の必要性が高いものについて、部材や接合部等に関する詳しい情報を得て、より正確に補強の必要性の判断を行う。この診断でも壁部材や柱の劣化による耐力低減係数を求めるため、床下、小屋裏に潜り込み、構造材を直接対象にして、目視、打診、触診、探針などの方法を総合的に使って劣化度の調査を行う。所有者の了解を得られれば、仕上げ材をはがして調査する。

この内容は、「劣化事象等の把握」及び「適合性確認」に該当する「検査」、「詳細調査」及び「補修方法の提案」に該当する「診断」として分類する。

以上の目的と内容の整理に基づき、既存住宅における主なインスペクション制度について、目的を「住宅取引」及び「維持保全」、「性能向上等」に分けた上、主体（前者は売主と買主、後者は個人所有者と宅建業者等）、実施時点（売買前後、売買時、所有時等）や内容（劣化事象等の把握、適合性確認、詳細調査、補修方法の提案など）、種類（検査、診断又は評価）の区分を設けて整理した（図表 2-2）。これは、主なインスペクション制度を、概観することによって、後段において、インスペクション制度の合理化や統合化等を考える上の資料とする。

図表 2-2 消費者や事業者からみたインスペクション制度の既存住宅市場における目的、主体、内容等

制度名	目的	主体	実施時点	内容	種類
②既存住宅の性能評価（現況調査）	住宅取引	売主	売却前	「劣化事象の把握」	検査
②同上（特定現況調査）				「劣化事象の把握」＋「詳細調査」	診断
②同上（個別性能評価）				「劣化事象の把握」＋「性能向上」	評価
⑤瑕疵担保保険の付保のための検査				「劣化事象の把握」	検査
⑥既存住宅状況調査				「劣化事象の把握」	検査
⑧民間調査会社による独自の検査				「劣化事象の把握」	検査
				「劣化事象の把握」＋「詳細調査」	診断
②既存住宅の性能評価（現況調査）		買主	購入前	「劣化事象の把握」	検査
②既存住宅の性能評価（特定現況調査）				「劣化事象の把握」＋「詳細調査」	診断
②既存住宅の性能評価（個別性能評価）				「劣化事象の把握」＋「性能向上」	評価
⑥既存住宅状況調査				「劣化事象の把握」	検査
⑧民間調査会社による独自の検査				「劣化事象の把握」	検査
				「劣化事象の把握」＋「詳細調査」	診断
⑦フラット 35 適合証明のための物件検査			購入時	「適合性確認」	検査
⑧民間調査会社による独自の検査			購入後	「劣化事象の把握」	検査
	「劣化事象の把握」＋「詳細調査」	診断			
①建築基準法第 12 条に基づく定期調査	維持保全・性能向上等	個人所有者（注）	所有時	「劣化事象の把握」 「履歴情報」を形成。	検査
③長期優良住宅の維持保全のための点検				「劣化事象の把握」 「履歴情報」を形成。	検査
④長期優良住宅（増築・改築）認定取得に必要な現況検査				「劣化事象の把握」	検査
				「補修方法の提案」	診断
				「性能向上」	評価
⑧民間調査会社による独自検査				「劣化事象の把握」＋「詳細調査」＋「補修方法の提案」	診断
⑨マンション管理会社による定期点検				「劣化事象の把握」 「履歴情報」を形成。	検査
⑩マンションの大規模修繕前の建物診断				「劣化事象の把握」＋「詳細調査」＋「範囲の特定」＋「補修方法の提案」＋「積算資料」	診断
				「履歴情報」を形成。	
⑪耐震診断				「劣化事象の把握」＋「適合性確認」	検査
				「詳細調査」＋「補修方法の提案」	診断
③長期優良住宅の維持保全のための点検	宅建業者等	売却前 補修前	「劣化事象の把握」 「履歴情報」を形成。	検査	
④長期優良住宅（増築・改築）認定取得に必要な現況検査			「劣化事象の把握」	検査	
			「補修方法の提案」	診断	
			「性能向上」	評価	
⑧民間調査会社による独自の検査			「劣化事象の把握」＋「詳細調査判断」＋「補修方法の提案」	診断	
			「劣化事象の把握」＋「適合性確認」	検査	
⑪耐震診断			「詳細調査」＋「補修方法の提案」	診断	

（注）個人建築主や譲受人、マンションの管理組合等を含む。

図表 2-2 のとおり、住宅取引におけるインスペクション制度は、形としては買主によるものも分類できるが、わが国の住宅瑕疵担保責任の所在から、市場においては実態として買主よりも売主によるインスペクション実施件数が多くを占めるとされる。わが国には、米国の東海岸各州のように、仮契約の段階で買主が売主から住宅に立ち入って、ホームインスペクションを実施する権利を与えられるような取

引慣行はない。また、米国では買主が、購入しようとする物件の不都合な部分を見出し、売主が提示した価格の値引き交渉（又は売主による補修）のためにホームインスペクションを行うことが多いが、わが国には売主はいずれにしても瑕疵担保責任を負担することから、敢えて売主が買主にインスペクションの実施を認めるインセンティブは低い。これらから、事実上、わが国において、買主によるインスペクションの実施は難しいが、民間調査会社の中には、買主はやがて売主になる可能性もあることもあり、お互いに納得した取引を行うという観点から、売主の理解の下、買主向けのインスペクションの実施事例を徐々に積み上げている民間調査会社もある。

「維持保全」の場合には、貴重な「履歴情報」を形成する定期的なインスペクション制度が多く、住宅の維持管理に役立っている。「住宅取引」における各インスペクション制度においても、住宅に関する個別の実施時点の情報が得られるわけであるが、定期的に行われるものではなく、「履歴」として売主・買主が情報を適切に保存する仕組みが講じられているわけではない。したがって、個別に行われる住宅取引時のインスペクションについても、当該住宅の履歴情報あるいは最低限、匿名情報として、既存住宅市場における住宅の個々の実態や集合としての情報を形成するデータベースを構築する上で、整備保存できるような仕組みづくりがあることが望ましい。

「住宅取引」におけるインスペクション制度の種類は既存住宅に係る建設住宅性能評価のうち特定現況調査と個別性能評価を除けば、「検査」と分類されるものが多い。一方、「維持保全」や「性能向上等」の場合は「診断」や「評価」と分類されるものが多い。これは住宅取引においては、流通を促進する観点から、流通税のように取引の抑制にならないように、取引当事者に必要最低限な住宅情報を提供する一方、インスペクションの対象部位を絞って費用負担の軽減を図っているためと考えられる。実際に住宅取引において既存住宅に係る建設住宅性能評価の特定現況調査や個別性能評価を行うことは極めて少ないとされている。

現行の既存住宅状況調査のように「劣化事象等の把握」だけでは、劣化事象や不都合が出たとしても、契約当事者としてどのように対応すべきかを判断するのは難しいという市場関係者からの指摘もある。これに対し、民間調査会社による独自の検査は、劣化事象の把握だけではなく、「補修方法の提案」などの「診断」として分類されるものが多い。

以上のような点に配慮しつつ、インスペクション制度のあり方や合理化、効率化の方向を検討する必要がある。

なお、令和2年4月1日からの民法改正によって、既存住宅の隠れた特定瑕疵を含めて、売買の対象となる住宅のすべての契約不適合が、売主の責任となることから、オプション等を付けたとしても、構造や雨水に関する部位への瑕疵担保保険だけでは売主はリスクを補填しにくい可能性がある。したがって、不確実性の範囲が増え、インスペクション実施の重要性が売主と買主の双方にとって高まるものと考えられ、契約内容に対応し、従来とは異なるインスペクション需要が生まれる可能性がある。

2— 主なインスペクション制度の統合化の方向性

インスペクション制度を合理化し統合していく方向性としては、

- ① 目的が同一なインスペクション制度の統合（部分統合を含む）によりインスペクション制度を分かりやすくし合理化にすること、
- ② 目的が異なるインスペクション制度の統合（部分統合を含む）により、住宅市場における多様なサービスを効率的に提供する方向性

などが考えられる。

1 | 目的が同一なインスペクション制度の統合

主要なインスペクションを整理した先の図表 2-2 のように、「住宅取引」に関わる制度の統合の可能性、「維持保全」、「性能向上等」に介在する制度の統合の可能性、更に「維持保全」の結果の統合による「履歴情報整備」について検討することが考えられる。

① 住宅取引に関するインスペクション制度の場合

②の既存住宅の性能評価及び⑤瑕疵担保保険の付保のための検査、⑥既存住宅状況調査の統合の可能性を考えることが消費者や宅建業者等からすれば、自然で合理的である。現時点においても、⑤と⑥については、⑥の状況調査が保険会社の基準、たとえば必須な部位の目視などを満たすのであれば保険の付保のための検査として認められることから、機能的には統合されていることになるが、実際にインスペクションを行う検査員の資格要件を含めて、統合されたのと同じ状況にあるのか、課題等について検討する必要がある。

一方、②の品確法における劣化等の状況の判定の基準（詳細な調査又は補修を要する程度の劣化事象等の有無）が、⑤と⑥の基準にも反映されていないことから、これらのインスペクション制度の統合に向けた検討は未だ行われていないことから、制度面及び実施機関、評価員・検査員の資格、検査項目や方法などについての比較検討が必要である。

⑧の民間調査会社による独自検査では、⑤⑥のインスペクション制度とは異なり、既存住宅取引に参加する消費者にとって身近で分かりやすく、主婦などに重要視される水回りや電設、空調などの設備関係や外構などの検査がオプションではなく本調査に含まれていることが多い。これらは米国のホームインスペクションの基準（ASHI などによる）に調査項目として含まれている他、米国ファニーメイなどの居住用不動産鑑定基準においても、担保価格評価上、価格に影響を与える重要項目とされている。民間調査会社による独自検査基準は、こうした米国基準を参考にしたものが多い。

わが国の場合は、むしろ住宅取引時には消費者が知り得ない隠れた特定瑕疵担保責任の対象となる構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に関する部位の劣化によるリスクを予見することに重点が置かれており、設備関係等については⑤や⑥ではオプションとしての取り扱いになっている。⑤や⑥の基準を見直す場合や②⑤⑥との統合を検討する場合には、住宅取引の現場のニーズとも合わせ、インスペクション制度の普及のための検討が必要と考えられる。また、民間保険会社が②⑤⑥やオプションを含めたインスペクションサービスを提供する場合、各々の基準を満たしておれば、性能評価のための現況調査や既存住宅状況調査、保険の引き受けを可能とするような統合の可能性も考えられる。

前述のように、民法改正による契約不適合責任では、知り得ない隠れた瑕疵担保責任の対象となる主な構造と雨水に関する部位以外においても、住宅取引における売主の責任が問われる場合があるため、特定瑕疵担保責任を念頭に置いた②⑤⑥と民間保険会社のインスペクション制度を統合した基準を設けていくのか、あるいは引き続き棲み分けたものとするのかという議論も必要と考えられる。

② 住宅の維持保全・性能向上等に関するインスペクション制度の場合

住宅の維持保全に関するインスペクション制度の場合は、図表 2-2 からすると、マンションにおける①建築基準法第 12 条に基づく定期調査及び③長期優良住宅の維持保全のための点検、⑨マンション管理会社による定期点検、⑩マンションの大規模修繕前の建物診断は、定期とする期間や検査基準、チェックリストを調整していけば、手続き面でかなりの合理化ができうると考えられる。たとえば、⑨の定期点検が適切に行われており、⑩の建物診断が 10～15 年の周期で適切に行われている場合は、それらの結果を①の第 12 条定期報告にも活用できるように様式・資格等を統一化することによって、実質的な費用の軽減につながれると考えられる。

③ 維持保全のためのインスペクション結果の統合による履歴情報整備

マンションにおいて実施されている大規模修繕時の検査や点検、記録、定期報告等の、維持管理目的の定期的なインスペクションは、マンションの履歴情報を構築に寄与する。また履歴情報があれば、インスペクションを実施した時点間における変化が分かり、劣化事象等の範囲や原因の特定にも役立つ。既存マンション取引などに際しては、こうした履歴情報が専有部に加えて、マンション共用部の構造や設備の状態に関する情報となり、消費者の安心につながると考えられる。

戸建住宅についても、マンションの場合と同様の履歴情報が整備されていくことが望まれる。長期優良住宅の維持保全のための点検については、建築後、30 年以上の点検期間を設け、維持保全「計画に基づいて対象住宅の建築の完了または直近の点検、修繕もしくは改良から 10 年以内に行うことが定められており、点検結果を踏まえて必要な補修を行うことになっている。この結果、少なくとも 10 年毎には点検結果やその後の補修に関する履歴情報が形成されることになる。なお、維持保全計画の内容は、実際に住宅を建てたハウスメーカー等により、当該住宅の仕様や環境条件等に応じて定めることとされている。

しかし、長期優良住宅の認定を受けていない住宅については、現状では所有者が公的な点検や補修等に係る履歴情報を保存する義務はない。今後は、長期優良住宅の認定を受けていない住宅における取引時や維持保全時における履歴情報の形成、保存、活用の実態について把握・分析し、必要に応じて制度的な対応を検討することが望ましい。

2 | 目的が異なるインスペクション制度の統合

目的は異なるとしても、すべてのインスペクション制度は、「劣化事象等の把握」が出発点となっているため、たとえば「住宅取引」を目的とするインスペクション制度と住宅の「維持保全」、「性能向上等」を目的とするインスペクション制度を組み合わせ、多様な目的のインスペクション制度を重複することなく、一括で行えるようにすることにより効率的に実施することが可能となり、その方向性を検討すべきである。

実際、既に民間検査会社実施しているインスペクションの中には、既存住宅性能評価（現況調査）

と瑕疵保険、フラット 35、リノベーション協議会の R3 住宅に係る検査を組み合わせた統合商品（参考 3 を参照）があり、瑕疵保険と長期優良化リフォーム、フラット 35 の適合検査などを組み合わせた統合商品も宅建業者向けなどに提供されている。

なお、リノベーション協議会が定める"優良なリノベーション"「統一規格」に則ったリノベーション（検査→工事→報告+保証+住宅履歴情報の一連のフロー）が施された既存住宅のことを、適合リノベーション住宅と言⁽¹⁾、R1 住宅と R3 住宅は集合住宅で、前者は「区分所有マンション専有部」、後者は「一棟建物（共用部にも事業者の責任あり）」の場合である。R5 は戸建て住宅を対象としている。

このフローの中で行われる検査は、総じて「診断」に該当され「履歴情報」も形成されるが、リノベーションを適切に行うこと自体を直接的な目的としているため、検査や診断を主目的とする前述の体系化に向けた検討における主なインスペクション制度には含めていない。

(1) リノベーション協議会のウェブサイト（<https://www.renovation.or.jp/tekigo/about/>）記述に基づく。

参考 3：既存性能評価と瑕疵保険、フラット 35、リノベーション協議会の R3 基準に係る

検査を組み合わせた統合商品の検査項目対応表（B社）マンションの場合

	検査項目	検査内容	性能評価	瑕疵保険	フラット 35	R3基準	
共用部	1	築年数(耐震評価)	新耐震以降(S56.6.1以降)		○	○	
	2	長期修繕計画		○	○	○	
	3	管理規約の有無		○		○	
	4	接道状況(2m以上)			○		
	5	コンクリートの圧縮強度	機器検査		○※1		○
	6	配筋検査(本数・間隔)	機器検査		○※2		○
	7	建物傾斜調査	機器検査		○		○
	8	コンクリート中性化試験	機器検査				○
	9	アスベスト調査	書類審査				○
	10	外周基礎	ひび割れ、欠損等劣化調査	○	○		○
	11	床	ひび割れ、欠損等	○	○		○
	12	壁・柱・梁	ひび割れ、欠損等	○	○		○
	13		鉄筋の露出	○	○	○	○
	14	(タイル仕上)	ひび割れ、浮き、はらみ等	○	○		○
	15	(バルコニー等取り合い部含む)	シーリング材の破断・欠損	○	△		○
	16		建具周囲の隙間・開閉不良	○	△		○
	17	バルコニー	支持部材・床のぐらつき	○	○		○
	18		ひび割れ、劣化、鉄筋露出	○	○		○
	19	屋根	防水層の劣化	○	△		○
	20		水切金物等の不具合		△		○
	21	天井・軒裏	ひび割れ、漏水等	○			○
	22	雨樋	破損	○			
	23	階段	ひび割れ、欠損等劣化、手摺ぐらつき等	○			
専有部	24	内壁	ひび割れ、欠損等		○		
	25	(構造耐力上主要な部分)	コンクリートの劣化・鉄筋露出		○		
	26		漏水痕				
	27	天井	コンクリートの劣化・鉄筋露出		○		
	28		漏水痕				
	29	床	剥がれ、欠損等	○			
	30	開口部	開閉不良、隙間等	○			
31	床・壁・天井	下地材のたわみ				○	
給排水管路	32	給水管	水圧試験(共用部・専有部)			○	
	33		抜管調査(共用部・専有部)			○	
	34		内視鏡調査(共用部・専有部)			○	
	35		漏水、赤水、	○※5	○※3	○(共用部)	
	36		配管腐食、損傷等		○※3		
	37		給水流量	○※5	○※3		
	38		設定温度の供給		○※3		
	39		戸別給水隔測メーター通電試験			○	
	40	給湯管	漏水、赤水、	○※5	○※3		
	41		保温材の脱落		○※3		
42		設定温度の供給		○※3			
43	排水管	漏水、滞留	○	○※3	○(共用部)		
44		管の腐食、損傷		○※3			
45		各トラップ目視確認			○		
設備	46	受水槽・高架水槽	漏水		○※2	○	
	47		劣化調査(支持部材含む)	○	○※2	○	
	48	給排水(揚水)ポンプ	漏水	○	○※2	○	
	49		劣化調査(支持部材含む)	○	○※2	○	

※上の表は次頁に続く。

	検査項目	検査内容	性能評価	瑕疵保険	フラット35	R3基準	
	50	作動不良		○※2			
	51	電気温水器	腐食、損傷	○※2			
	52		設定温度の供給	○※2			
	53	雑排水・湧水・汚水ポンプ	漏水、滞留	○※2			
	54		腐食、損傷	○※2			
	55	ます	漏水、滞留	○※2			
	56		腐食、損傷、接続部	○※2			
	57	変圧器	損傷、動作不良	○※2			
	58	受配電盤、制御・監視盤	損傷、動作不良	○※2			
	59	継電器盤、継電器	損傷、動作不良	○※2			
	60	計器用変成器	損傷、動作不良	○※2			
	61	開閉器	損傷、動作不良	○※2			
	62	磚子・磚管	腐食、損傷	○※2			
	63		絶縁機能の未達	○※2			
	64	保護装置	損傷、動作不良	○※2			
	65	支持フレーム	腐食、損傷	○※2			
	66	母線・配線	動作不良	○※2			
	67	照明器具	損傷、動作不良	○※2-4			
	68	換気設備	損傷、動作不良	○※2-4	○(共用部)		
	69		風量測定(共用部)			○	
	70		ダクトの脱落	○※5	○※2-4		
	71		給排気ガラの閉鎖、腐食	○	○※2-4		
	72		共用ガス管	ガス漏れ	○※2		
	73	屋内消火栓	目視調査	○※2		○	
	74		配管耐圧試験			○	
	75	泡消化設備	点検			○	
		検査項目合計		29	57	8	41

(注記)

△長期修繕計画による維持管理が行われていない場合のみ実施

※1 H11.5.1以降の確認の戸単位は行わないは行わない

※2 戸単位は行わない

※3 共用部・組合管理部は行わない

※4 共用部分に設置されたもののみ

※5 専有部含む

(資料) 検査事業者からの情報提供に基づき作成。

第2節 インспекションの再定義に向けた検討

1-1 既存住宅インスペクション・ガイドラインの定義

既存住宅インスペクション・ガイドラインでは、次のようにインスペクションを定義している。

- 一次的なインスペクション：既存住宅の現況把握のための基礎的なインスペクション。中古住宅売買時の建物検査や住宅取得後の維持管理時の定期的な点検等がこれにあたる。目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造の安全性や日常生活上に支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするもの。
- 二次的なインスペクション：不具合箇所を修繕しようとする際に利用されるインスペクション。住宅の耐震診断等はこれにあたる。破壊調査も含めた詳細な調査を行い、劣化事象等の生じている範囲を特定し、不具合の原因を総合的に判断しようとするもの。
- 性能向上インスペクション：リフォームの実施前後に現況調査・検査等を行い、住宅の劣化状況と性能を把握しようとするもの。住宅の性能向上リフォームを実施する前に利用される性能向上インスペクション。

以下では、以上のガイドラインの整理をもとに、主なインスペクション制度における一次的な及び二次的なインスペクション、性能向上インスペクションの現状や実態から体系的な整理を行い、検査基準の見直しや、一次的なインスペクション制度の拡充、統合等に向けた基礎資料、現状では存在していない二次的なインスペクションのガイドラインの方向性について言及する。

2-1 既存住宅インスペクション・ガイドラインの定義に基づく再定義

1 | 建築基準法第12条に基づく定期報告（調査・点検・検査）

- 建築物の安全性や適法性を確保するための定期的な調査や点検、検査である。
- ガイドラインの定義では、この定期報告にかかる調査・点検・検査は、維持保全を目的とした一次的なインスペクション制度となる。

2 | 既存住宅の性能評価に係る現況調査

- 既存住宅の居住者が住まいの傷み具合を適時適切に把握することにより、適切な維持修繕やリフォームを支援するものだが、瑕疵であるか劣化であるかの判断や原因箇所の特定は行わない。
- ガイドラインの定義では、この現況調査は、住宅取引を主な目的とした一次的なインスペクションということになる。住宅全体の部位等・事象別、特定瑕疵である構造躯体及び雨水浸入関連は総合判定に記し、劣化事象が認められたかを表示する。
- 特定現況検査により認められる劣化等の状況（腐朽等・蟻害）は、一定の破壊検査も含めてくまなく詳細に検査するものであり、二次的なインスペクションとなる。
- 個別性能評価は、全体としては住宅性能を把握するための性能向上インスペクションとなる。

3 | 長期優良住宅の維持保全計画のための点検

- 認定された長期優良住宅について、維持保全計画に基づき行われる定期的な点検である。
- ガイドライン定義では、維持保全を目的とした一次的なインスペクションとなる。

4 | 長期優良住宅（増改築）認定取得のための現況調査（状況調査書）

- 現況調査の目的は、長期使用に支障を及ぼす劣化事象等の有無を把握し、認められた劣化事業等については補修又は維持保全計画にて対応方法を定めることである。
- ガイドライン定義では、現況調査は性能向上等を目的とした一次的なインスペクションであり、補修等の計画を策定するための調査は二次的なインスペクションとなる。
- ただし、長期優良住宅認定基準（増改築）を満たすため、耐震性や住宅規模、省エネルギー対策（任意）や維持管理・更新の容易性（任意）の基準を満たすためのリフォームを実施する前後に行う調査は、性能向上インスペクションと言える。

5 | 既存住宅売買瑕疵保険のための検査

- 保険法人の基準に基づき、劣化事象等の有無を確認することを目的としているため、それらの範囲の特定や原因を総合的に判断するものではない。
- ガイドラインの定義では、住宅取引を目的とした一次的なインスペクションということになる。

6 | 既存住宅状況調査

- 劣化事象等の有無を確認することを目的としているため、それらの範囲の特定や原因を総合的に判断するものではない。
- ガイドラインの定義では、住宅取引を主な目的とした一次的なインスペクションということになる。

7 | フラット 35 適合証明のための物件検査

- フラット 35 等融資を受けるために、住宅金融支援機構が定める技術基準への適合証明を得る。
- ガイドラインの定義では、住宅取引を目的とした一次的なインスペクションとなる（耐震性能については確認済証等による）。

8 | 民間調査会社による独自の検査

①A 社によるホームインスペクション（住宅診断）

- 調査に基づき、補修を要する程度の劣化事象等が認められたか否か等を示す。
- ガイドラインの定義では、住宅取引を主な目的とした一次的なインスペクションとなるが、総合判定では、「詳細な調査を行うことが望ましいと判断できる場所」「早期に補修が必要な箇所」を示すことになっており、その結果として顧客の同意に基づき、不具合の原因箇所、補修範囲および補修方法を特定するために詳細調査や専門業者による調査を行う場合は、住宅取引を主な目的とした二次的なインスペクションとして位置づけられる。

②B 社による既存住宅診断報告書

- 現地調査に基づき、建物の劣化の有無及びその状況が修繕を要するものか若しくは詳細調査を要するものか等の目安を判断する。
- ガイドラインの定義では、住宅取引を主な目的とした一次的なインスペクションとなるが、総合判定にてある程度の所見を示す。
- インスペクションは、標準調査+オプション（小屋裏侵入調査+シロアリ・床下調査）の形をとっており、オプション部分は詳細調査を行い、範囲や原因を特定したり、シロアリなどの専門業者を起用したりするため、ガイドラインの定義では、住宅取引を主な目的とした二次的なインスペクションとして位置づけることができる。

9 | マンション管理会社による定期点検

- 管理会社が組合との契約で定めた維持管理業務の報告（毎月等）。
- ガイドラインの定義では、維持保全を目的とした一次的なインスペクションに該当する。

10 | 大規模修繕前建物診断

- マンション等の共用部の大規模修繕前に、劣化事象等の事実確認、補修要否や範囲、修繕計画と概算費用を積算するための診断。
- ガイドラインの定義では、一次的なインスペクションの内容を含むが、全体として、劣化事象等の範囲の特定必要となるため、維持保全を目的とした二次的なインスペクションに該当する。

11 | 耐震診断

- 現行の構造基準（新耐震基準）の耐震性を備えているかどうかや、大地震による倒壊の可能性を診断する。
- RC造住宅の耐震診断は、予備調査、本調査に基づき、一次～三次の診断法により評価する。一次診断法、二次診断法、三次診断法のための本調査を、一次調査、二次調査、三次調査と表現することもあり、利用者は混乱する可能性があるため注意が必要。耐震診断は、全体として性能向上等を目的とした二次的なインスペクションと位置づけられる。ただし、本調査のうち劣化状況の調査は、性能向上等を目的とした一次的なインスペクションといえる。
- 木造住宅の耐震診断は、制度上、一般診断と精密診断の2つがあり、前者は耐震補強等の必要性の判定、後者はさらに部材や接合部等に関する詳しい情報に基づき、補強の必要性の最終判断を行う。「性能診断」や「性能評価」を行うため、非木造と同様に、性能向上等を目的とした二次

的なインスペクションとして定義される。ただし、劣化低減係数を得るための劣化度調査については、性能向上等を目的とした一次的なインスペクションに該当する。

3— 一次的・二次的・性能向上インスペクションの再定義

以上から、一次的なインスペクションと二次的なインスペクションを次のように、再定義することは、インスペクション・ガイドラインの定義とも概ね合致し、「劣化事象や不具合の有無の把握（事実確認）」や「原因箇所や範囲の特定」などの目的別に定義できるため、利用する消費者や事業者にも分かりやすいものと考えられる。

1 | 一次的なインスペクション

- ① 構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握することを目的に、特定瑕疵につながる可能性から最低減必要と考えられる部分（特定瑕疵の部位：構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分）について、取引時や維持保全時に実施する検査【図表 2-3 では、②（現況調査の総合判定）及び⑤、⑥、⑦】
- ② 上記①を含み日常生活上の支障があると考えられる劣化事象との有無を把握することを目的に、住宅全体について（マンションは共用部の場合あり）、取引時や維持保全時に実施する検査【図表 2-3 では、①及び②（現況調査）、③、④（現況調査）、⑧、⑨、⑪（劣化状況、劣化度調査）】

2 | 二次的なインスペクション

劣化事象等が生じている範囲を特定し、不具合の原因を総合的に判断するための詳細調査【図表 2-3 では、②（特定現況調査）、④（補修等の計画）、⑧（詳細調査等）、⑩、⑪】

3 | 性能向上インスペクション

リフォームの実施前後に住宅の劣化状況と性能を把握するための詳細調査【図表 2-3 では、②（個別性能評価）及び④（基準適合のためのリフォーム前調査）】

一次的及び二次的なインスペクション、性能向上インスペクションは、以上の通り、再定義に基づくと、図表 2-3 のように整理できる。

第3章以下では、この再定義に基づいて、特に一次的なインスペクションの再整理と、二次的なインスペクションのガイドライン化に向けた検討を行うものとする。

図表 2-3 主なインスペクション制度における一次的・二次的・性能向上インスペクションの整理

目的	一次的なインスペクション		二次的な インスペクション	性能向上 インスペクション
	構造及び雨水	住宅全体		
住宅取引	②性能評価（現況調査の総合判定） ⑤瑕疵保険検査 ⑥既存住宅状況調査 ⑦フラット 35 適合証明（他に面積等の要件あり）	②性能評価（現況調査） ⑧民間調査会社による独自の検査	②性能評価（特定現況調査） ⑧民間会社による独自の検査（詳細調査等を行う場合）	②性能評価（個別性能評価）
維持保全	—	①定期報告 ③長期優良住宅（維持保全計画） ⑨マンション管理会社による定期点検（共用部）	⑩マンション大規模修繕前建物診断（共用部、劣化事象等の範囲特定等を行う場合）	
性能向上等	—	④長期優良住宅（増改築）－現況調査 ⑪耐震診断（劣化状況、劣化度調査）	④長期優良住宅（増改築）－補修方法の提案や計画づくり ⑪耐震診断（詳細調査や補修方法の提案）	④長期優良住宅（増改築）－基準適合のためのリフォーム前調査