

令和元年度 住宅・建築生産性向上促進事業

(うち、良質なストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の
環境整備等に関する事業)

既存住宅の利用目的に合わせた 一次的なインスペクション及び二次 的なインスペクションのあり方に関 する検討業務

報告書

令和2年3月

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会

目次

| | |
|---|----|
| 第1章 目的及び内容 | 1 |
| 第1節 目的と内容 | 3 |
| 1— 目的 | 3 |
| 2— 検討内容 | 4 |
| 1 インスペクション制度の体系化に向けた検討 | 4 |
| 2 一次的なインスペクションの再整理 | 4 |
| 3 二次的なインスペクションのガイドライン化に向けた調査手法の考察 | 4 |
| 4 今後の課題と方向性 | 5 |
| 3— 検討方法 | 5 |
| 1 委員構成 | 5 |
| 2 開催経過 | 7 |
| 第2章 インスペクション制度の体系化に向けた検討 | 9 |
| 第1節 現行インスペクション制度の整理 | 11 |
| 1— 主なインスペクション制度の目的と内容 | 12 |
| 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） | 12 |
| 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 | 14 |
| 3 長期優良住宅の維持保全のための点検 | 14 |
| 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） | 15 |
| 5 既存住宅売買瑕疵保険のための検査 | 15 |
| 6 既存住宅状況調査 | 16 |
| 7 フラット35 適合証明のための物件検査 | 16 |
| 8 民間調査会社による独自の検査 | 16 |
| 9 マンション管理会社による定期点検 | 18 |
| 10 マンション大規模修繕前の建物診断 | 19 |
| 11 耐震診断 | 19 |
| 2— 主なインスペクション制度の統合化の方向性 | 23 |
| 1 目的が同一なインスペクション制度の統合 | 23 |
| 2 目的が異なるインスペクション制度の統合 | 24 |
| 第2節 インスペクションの再定義に向けた検討 | 28 |
| 1— 既存住宅インスペクション・ガイドラインの定義 | 28 |
| 2— 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 | 28 |
| 1 建築基準法第12条に基づく定期報告（調査・点検・検査） | 28 |
| 2 既存住宅の性能評価に係る現況調査 | 29 |
| 3 長期優良住宅の維持保全計画のための点検 | 29 |
| 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） | 29 |
| 5 既存住宅売買瑕疵保険のための検査 | 29 |
| 6 既存住宅状況調査 | 29 |
| 7 フラット35 適合証明のための物件検査 | 29 |
| 8 民間調査会社による独自の検査 | 30 |

| | |
|---|-----------|
| 9 マンション管理会社による定期点検 | 30 |
| 10 大規模修繕前建物診断 | 30 |
| 11 耐震診断 | 30 |
| 3— 一次的・二次的・性能向上インスペクションの再定義 | 31 |
| 1 一次的なインスペクション | 31 |
| 2 二次的なインスペクション | 31 |
| 3 性能向上インスペクション | 31 |
| 第3章 一次的なインスペクションの再整理 | 33 |
| 第1節 既存住宅状況調査の調査方法と課題 | 35 |
| 1— 既存住宅状況調査の運用上の課題および工学的判断（技術的検証）を要する調査方法 | 35 |
| 1 既存住宅状況調査の運用上の課題 | 35 |
| 2 工学的判断（技術的検証）を要する事項 | 36 |
| 2— 既存住宅状況調査方法基準の改善点について | 38 |
| 第2節 一次的なインスペクションの再整理に向けた提案 | 47 |
| 1— 維持保全点検等の内容を加味した調査ポイントの整理 | 47 |
| 2— 一次的なインスペクションとして望ましい基準・項目 | 48 |
| 第4章 二次的なインスペクションの調査手法等に関する提案 | 59 |
| 第1節 既存住宅に係る二次的な調査手法の整理 | 61 |
| 1— 住宅紛争処理技術関連資料集（公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター） | 61 |
| 2— 北海道住宅検査人登録制度 | 61 |
| 1 本インスペクションの目的 | 61 |
| 2 本インスペクションの概要 | 62 |
| 3 活用場面 | 62 |
| 4 本インスペクションの実施事例 | 64 |
| 第2節 二次的なインスペクションの調査手法に関する考察 | 71 |
| 1— 二次的なインスペクションとして実施すべき調査項目・内容 | 71 |
| 2— 二次的なインスペクションの調査フロー（案） | 72 |
| 1 用語の定義 | 72 |
| 2 部位別の劣化事象等の原因箇所の特定に至るフロー | 72 |
| 3 調査時の留意事項 | 72 |
| 4 今後の課題 | 73 |
| 二次的なインスペクションの調査フロー（案）木造・鉄骨造 | 76 |
| ①基礎 | 76 |
| ②土台及び床組み | 82 |
| ③床 | 86 |
| ④柱・梁 | 90 |
| ⑤-1 外壁及び軒裏 | 94 |
| ⑤-2 外壁及び軒裏 | 98 |
| ⑥バルコニー | 102 |
| ⑦内壁 | 106 |
| ⑧天井 | 110 |
| ⑨小屋組（下屋部分含む） | 114 |
| ⑩著しい腐朽等・腐食・蟻害 | 118 |

| | |
|--|------------|
| ⑪-1 外壁..... | 124 |
| ⑪-2 外壁..... | 126 |
| ⑫軒裏..... | 128 |
| ⑬バルコニー..... | 132 |
| ⑭-1 内壁・天井..... | 136 |
| ⑭-2 小屋組..... | 140 |
| ⑮-1 屋根..... | 144 |
| ⑮-2 屋根（金属板葺）..... | 148 |
| ⑯建物の傾斜（木造・鉄骨造）..... | 152 |
| 二次的なインスペクションの調査フロー（案）RC造..... | 158 |
| ⑰基礎、床、柱・梁、内壁、天井..... | 158 |
| ⑱外壁..... | 166 |
| ⑲バルコニー..... | 172 |
| ⑳建物の傾斜（鉄筋コンクリート造）..... | 174 |
| ㉑-1 外壁..... | 178 |
| ㉑-2 外壁..... | 180 |
| ㉒内壁・天井..... | 182 |
| ㉓屋根..... | 186 |
| ㉔コンクリート圧縮強度..... | 192 |
| 第5章 むすび..... | 195 |
| 第1節 インスペクション市場の構造と課題..... | 197 |
| 1— 既存住宅市場におけるインスペクション制度の重層構造..... | 197 |
| 2— 住宅取引と一次的なインスペクション（構造及び雨水～住宅の全部位）に係る論点..... | 198 |
| 3— 維持保全・性能向上と一次的、二次的なインスペクション、性能向上インスペクションに係る論点..... | 200 |
| 第2節 インスペクション制度等の課題と新たな方向性..... | 202 |
| 1— 一次的なインスペクションの課題..... | 202 |
| 2— 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課題..... | 203 |
| 3— 既存住宅状況調査の改善案について..... | 204 |
| 4— 新たな調査手法の開発と導入..... | 206 |

第 1 章 目的及び内容

第1節 目的と内容

1-1 目的

平成30年4月に本格施行された宅地建物取引業法の一部を改正する法律に基づく既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定では、媒介契約締結時に宅建業者が建物状況調査（既存住宅状況調査）を実施する者のあつせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせんすることとなったことにより、既存住宅に係るインスペクションの意義が売買契約当事者間で強く認識されることに繋がっている。また、同年4月には、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）の運用も開始され、耐震性等の具備、リフォームの実施または提案のほか、インスペクション（建物状況調査等）の実施および点検記録等の保管状況について情報提供がなされること等の要件を満たす場合には、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用できることとなり、既存住宅の品質を可視化する動きも進んでいる。

このように、既存住宅の調査を行いその結果を消費者に提供するための制度は整いつつあるが、消費者が既存住宅の品質を正確に把握するために必要な情報を提供する調査として、現行の「既存住宅状況調査方法基準」の調査手法や判断基準は適切か、現状の課題や市場ニーズ等をふまえて見直しを行い改善案を指摘するとともに、本来、一次的なインスペクションとして調査すべき項目について整理する。

また、二次的なインスペクションについて、先進的事例を参考に、耐震、温熱、雨漏りおよび内装・設備等の劣化原因や瑕疵の有無の判断のための調査手法について、ガイドライン化に向けた提言をまとめる。

なお、本会が本事業を行う理由は次のとおりである。

(1) 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査の知見の活用

既存住宅状況調査の調査方法と調査範囲は、既存住宅売買瑕疵保険の現場検査の方法及び範囲とほぼ同一とされている。本会は、本会が有する、既存住宅売買瑕疵保険の現場検査で得られた経験の蓄積により、今後の既存住宅状況調査の調査方法における運用上の課題や改善点、並びに既存住宅流通市場の動向を踏まえた一次的なインスペクションのあるべき姿について提言を行う知見を有している。

(2)住宅事業者等に対する成果物の活用

二次的なインスペクションについては、その目的に鑑みると、下に示したように、本会の業務を通じて、広く活用することが考えられることから、本会が主体となって住宅事業者や保険法人に対して情報提供や活用を促進することにより、適正な保険金の支払いと適正な修補の実施、ひいては保険制度の安定的な運営に寄与することができる。

＜二次的なインスペクションの活用が想定される場面＞

- 新築を含めた瑕疵保険の保険事故発生時において、住宅事業者や住宅所有者（直接請求時）が瑕疵の発生部位や原因を特定できない場合の調査方法として情報提供
- 新築を含めた瑕疵保険の保険事故発生後の保険法人における損害対応時に、保険金請求の根拠となる補修方法や補修範囲の適否を判断するための参考情報として活用
- 既存住宅向け瑕疵保険の現場検査において劣化事象等があつて不適合となった場合に、保険申込者や住宅所有者等に対する補修方法等を特定するための調査方法として情報提供

(3)多様化するインスペクションを一元的に実施できる人材の育成

本会を含む既存受託状況調査技術者講習団体は、平成 29 年度より一次的なインスペクションである既存住宅状況調査を実施する技術者の育成とともに住宅流通団体等と連携して既存住宅状況調査の普及に努めている。今後の既存住宅流通市場のニーズによっては、既存住宅状況調査に留まらず、二次的なインスペクションを含む様々なインスペクションを実施できる人材の育成に貢献することができる。

2— 検討内容

1 | インスペクション制度の体系化に向けた検討

- 今後、分かりやすいインスペクション制度への再編や各制度の統合による効率化を進めるため、従来の各インスペクション制度の目的や内容を理解し、制度の目的や内容に配慮した呼称とするように既存概念の体系化を行った。
- また、ガイドラインの定義について、主なインスペクションごとに一次的及び二次的インスペクション、性能向上インスペクションの定義について見直し、二次的インスペクションのあり方に関する検討や一次的インスペクションの制度拡充や統合に向けた基礎資料として整理した。

2 | 一次的なインスペクションの再整理

- 一次的なインスペクションを、劣化事象の有無を把握することを目的に実施する検査と定義し、既存住宅状況調査の現行基準の課題を検討し、改善点を整理した上で、一次的なインスペクションとして本来調査すべき項目について整理した。

3 | 二次的なインスペクションのガイドライン化に向けた調査手法の考察

- 劣化事象の有無を把握することを目的とする一次的なインスペクションに対し、二次的なインスペクションは、一次的なインスペクションの結果を踏まえて、劣化事象等の範囲を特定し、不具合の原因を総合的に判定することを目的に実施する詳細調査と定義し、既存制度における調査手法を整理するとともに、二次的なインスペクションとして実施すべき調査項目・内容を考察した。

4 | 今後の課題と方向性

- 以上を踏まえて、住宅取引や維持保全・性能向上などの利用目的に合わせた一次的、二次的なインスペクションのあり方を考察した上で、今後のインスペクション制度をさらに活用していく上での課題や、新たな方向性についてまとめた。

3— 検討方法

一次的なインスペクションの再整理については、次の、「既存住宅状況調査登録制度委員会検討ワーキンググループ」を設置して検討を行った。

二次的なインスペクションの調査手法の考察については、次の、「二次インスペクション検討会議」を設置して検討を行った。

インスペクション制度の体系化に向けた検討、今後の課題と方向性については、合同会議において検討を行った。

1 | 委員構成

既存住宅状況調査登録制度委員会検討ワーキンググループ 委員構成

| 氏名 | 所属 | 役職 | 備考 |
|--------|----------------|---------------|--------|
| 小野 義和 | ハウスプラス住宅保証株式会社 | 技術部部长 | 座長 |
| 永谷 潤一 | 株式会社住宅あんしん保証 | 技術管理部課長 | |
| 後藤 善太郎 | 株式会社住宅あんしん保証 | 技術管理部課長 | |
| 若山 毅 | 住宅保証機構株式会社 | 技術部部长 | |
| 竇泉 立夫 | 住宅保証機構株式会社 | 営業企画部課長補佐 | |
| 小澤 一幸 | 株式会社ハウスジューメン | 技術部瑕疵検査室室長 | |
| 瀬戸山 裕子 | 株式会社日本住宅保証検査機構 | 検査技術部主任 | |
| 西山 祐幸 | 株式会社日本住宅保証検査機構 | 専務/登録制度委員会委員長 | オブザーバー |

二次インスペクション検討会議委員構成

| 氏名 | 所属先 | 資格・役職等 | 備考 |
|-------|---------------------------|-------------|--------|
| 東出 憲明 | INDI (株) | 代表取締役 二級建築士 | 主査/事務局 |
| 中村 光良 | INDI (株) | 一級建築士 | 事務局 |
| 服部 倫史 | (株) シー・アイ・エス計画研究所 | 一級建築士/宅建士 | 主査 |
| 堀田 大介 | (株) シー・アイ・エス計画研究所 | 博士 (工学) | |
| 森 太郎 | 北海道大学 工学部 | 准教授 | 主査 |
| 吉野 利幸 | (一社) 北海道建築技術協会 (住宅検査人委員会) | 専務理事 | |
| 佐藤 紀男 | (一社) 改修設計センター | 代表理事/一級建築士 | |
| 高木 偉 | (一社) 赤外線構造物診断研究会 | 会長 | |
| 井上 望 | LITT (株) | 二級建築士 | 主査 |
| 奥山 和典 | O 建築設計 (株) | 一級建築士 | |
| 本橋 哲幸 | (株) ラクジュ | 一級建築士 | |
| 福田憲隆 | (株) 未来補償コンサルタント | 一級建築士 | |

| 氏名 | 所属先 | 資格・役職等 | 備考 |
|-------|--------------------|--------------------|----|
| 大柳佳紀 | (一社) 北海道ビルダース協会 | 一級建築士 | |
| 福本 智 | (株) 建組 | 二級建築士 | |
| 三木奎吾 | (株) 札促社 | リプラン編集長 | |
| 永塚 保夫 | (株) フォーラム・ジェイ | 代表取締役社長 | |
| 高橋 正典 | 価値住宅(株) | 代表取締役社長 | |
| 谷口 円 | (独) 北方建築総合研究所 | 建築システム G 主幹 | |
| 今井 猛 | (一社) 日本住宅リフォーム産業協会 | 喜多ハウジング(株)常務取締役 | |
| 内山 岳彦 | (一社) 日本住宅リフォーム産業協会 | (株)エー・エス・ディ代表取締役社長 | |
| 石川 廣三 | 東海大学 | 名誉教授 | |

事務局

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会

鈴木 一好 事務局長
中村 達人 講習センター長
緒方 大樹 次長／一級建築士
渡邊 要詩子 次長／一級建築士
飯田 剛 次長
岩尾 信子

株式会社 INDI

東出 憲明 代表取締役
中村 光良 一級建築士

株式会社 ニッセイ基礎研究所

塩澤 誠一郎 社会研究部 都市政策シニアリサーチャー
篠原 二三夫 社会研究部 土地・住宅政策室長
胡 筋 社会研究部 研究員
竹田 浩一 社会研究部 客員研究員

オブザーバー

国土交通省住宅局住宅生産課

馬場 雄大 係長(2019年9月まで)

国土交通省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室

杉浦 美奈 企画専門官
湊 洋平 係長
松田 かりん 係員

2 | 開催経過

既存住宅状況調査登録制度委員会検討ワーキンググループ

| 回 | 日時 | 会場 | 検討内容 |
|-----|--|---------------------|---|
| 第1回 | 2019年6月27日(木) 14:00~15:30 | 住宅瑕疵担保責任 保険協会会議室 | 目的と検討の進め方 |
| 第2回 | 2019年7月31日(水) 13:30~15:10 (合同会議) | 新橋レンガ通りホー ル | 1. インспекションの類型化 2. 標準的な検査手法の検討 3. 業種間連携の必要性の提言 |
| 第3回 | 2019年9月20日(金) 15:00~17:00 | 住宅瑕疵担保責任 保険協会会議室 | 1. 一次インспекション制度の体系化に向けた検 討 2. 既存住宅状況調査の改善案について |
| 第4回 | 2019年10月4日(金) 13:00~15:00 | 住宅瑕疵担保責任 保険協会会議室 | 既存住宅状況調査の改善案(RC造)について |
| 第5回 | 2019年10月24日(金) 15:30~17:30 | 住宅瑕疵担保責任 保険協会会議室 | 一次インспекション(木造・鉄骨造)の在り方につ いて |
| 第6回 | 2019年11月20日(水) 15:30~18:00 | 住宅瑕疵担保責任 保険協会会議室 | 一次インспекションの在り方(RC造)について |
| 第7回 | 2019年12月2日(月) 13:30~15:30 | 住宅瑕疵担保責任 保険協会会議室 | 既存住宅状況調査の改善点について 一次インспекションとして望ましいと考える基準や 項目について |

二次インспекション検討会議

| 回 | 日時 | 会場 | 検討内容 |
|-----|--|--|---|
| 第1回 | 2019年7月31日(水) 13:30~17:30 (合同会議) | 新橋レンガ通りホー ル | 1. 事業内容および検討内容について 2. 2次インспекション技術的水準について 3. 調査機器等の検討 |
| 第2回 | 2019年9月11日(水) 13:30~17:30 | ハートフルスクエアG 2階大研修室 | 1. 二次インспекションの定義の説明 2. 二次インспекションによる劣化原因特定事象 (案)について 3. 二次インспекション技術的基準の案について 4. 調査機器等の検討(案)について |
| 第3回 | 2019年12月10日(火) 13時30分~17時00分 | TKP 札幌カンファ レンスセンター カンファ レンスルーム6B | 1. 二次インспекションの検査手法及び技術的基 準の案について 2. 二次インспекション提言の取りまとめについて |