

# 現場検査のあり方等に関する検討ワーキンググループ 報告書概要

---

(新築住宅)

(既存住宅)

現状

- 一部の事業者が繰り返し事故を発生
- オプション(有料)で追加防水検査

- 新築住宅に比べ事故率が高い傾向(特に戸建住宅の既存住宅売買瑕疵保険)
- 売買の時点で改善できる要素が少なく、また適切な補修が行われていない

課題等

- 地域に応じた適切な設計、構法、材料等の選択、施工技術に課題
- 標準的な施工基準やガイドラインがない

- 現行の設計施工基準等はリフォームや大規模修繕には必ずしも適していない

- 原因究明や適切な補修方法の情報の少ない

対応の方向性

- 設計施工基準の周知及び、より詳細の仕様の明示
- リスクの高い特徴を整理し、留意すべきポイントを周知
- 追加防水検査の有用性についての理解の醸成
- 適正な検査のあり方について引き続き検討が必要

- リフォームや大規模修繕に関する設計施工基準の見直しの検討

- 「二次的インスペクション」のガイドラインを策定
- 劣化事象等の適切な補修方法に関する情報の周知

- ・住宅事業者向け:  
国土交通省等が開催する説明会や施工者団体の研修等で周知
- ・特に事故の多い事業者向け:  
各保険法人において実施している事故防止に資する情報の提供や啓発活動を引き続き実施
- ・消費者向け:  
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターからの情報発信や、住宅・不動産関係サイト等のメディア等を活用し、わかり易い情報を発信

## 他の検査結果の活用

- 一部において、長期的な性能の変わらない非破壊検査の結果や長期修繕計画の実施記録の確認等の活用を実施

(延長保証保険)

・非破壊検査の結果、自社による既存住宅売買瑕疵保険(住戸タイプを除く)の現場検査の活用 等

(リフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険)

・改修工事実施部分の現場検査は必須

・着工前の現況検査において登録された建築士事務所に所属する既存住宅状況調査技術者等が行った現場検査をもって代える 等

(既存住宅売買瑕疵保険)

・劣化事象等を確認するため現場検査は必要

・非破壊検査の結果、自社による既存住宅売買瑕疵保険(住戸タイプ除く)や延長保証保険の現場検査の活用、長期修繕計画の実施記録の確認による屋上防水の検査の省略 等

## 住宅履歴情報の活用

- 2号保険引受け時に必要な書類(新築時の設計図書等)が住宅履歴情報として蓄積されていれば、保険申込時に活用することは可能

・「いえかるて」に準拠する住宅履歴情報において、保管される情報についての統一ルールは無い

・(公財)マンション管理センターが提供する「マンションみらいネット」は、管理組合が修繕履歴等を電子化した情報を保管することが可能

## 既存住宅に係る検査

- 保険の現場検査、インスペクション、フラット35の適合検査等があり、劣化基準の考え方は一定程度整合
- 資格はそれぞれに規程され、全部又は複数有する検査員が少ない
- 検査事業者コースにおいては、検査事業者が独自に検査基準を設定

現状

- 経年劣化によって新築時と状況が異なる可能性が高い

- 検査結果の保険法人・保険契約者以外の第三者提供は想定されていない

- 複数検査の実施は流通の業務実態に合っていない
- 宅建業者、消費者にとってわかりづらい

課題等

- 長期的な性能の変わらない非破壊検査については新築時等の検査結果を活用
- 同一の保険法人が2号保険の現場検査を担う場合は新築時等の検査結果を活用
- 異なる保険法人が2号保険の現場検査を担う場合は慎重な検討が必要

- 必要書類等の統一、履歴への保管ルールが必要
- 検査結果の第三者への提供について合意が必要
- 住宅履歴情報の更なる活用や、BIMの活用についても検討していくべき

- 各種検査基準の統一化や検査を一元的に実施できる技術者を養成する仕組みを検討
- 検査事業者の業務範囲等を簡易に入手できる仕組みを構築

対応の方向性

# テーマ3. 共同住宅の共用部分の検査方法の合理化

## 住戸型検査

## 大規模修繕における検査

## リバウンドハンマー

現状

○既存住宅売買瑕疵保険の住戸型検査においては同一の区分所有マンションの中で複数の住戸が保険に加入する場合、繰り返し共用部分の検査が必要

○大規模修繕瑕疵保険では、工事箇所を確認するための工事実施前の「現況検査」と施工中・完了時の検査を実施

○既存住宅売買瑕疵保険ではコンクリート圧縮強度検査(リバウンドハンマー又はコア抜き)が必要

- ・住宅性能評価では、管理組合等を主体として共用部分の現況検査・評価の申請や報告書(評価結果)の交付を受けることが可能
- ・各住戸の区分所有者等が既存住宅性能評価の申請を行う際の共用部分の評価に活用可能

- ・既存住宅性能評価、長期優良住宅の増改築認定では劣化対策の判断基準としてコンクリート中性化検査を実施

課題

○共用部分の検査の負担が大きく、共用部分の検査結果を複数の保険法人が活用できるようにする方策が必要

○大規模修繕実施前に実施される各種の非破壊検査の結果等は活用されていない

○リバウンドハンマーは、

- ・検査実施箇所確保が困難
- ・測定誤差が大きい可能性
- ・管理組合の承認を得るのが困難

対応の方向性

○関係者が連携して、以下の方策を検討

- ①管理規約等において共用部分の検査結果を管理組合が保管・提供する仕組みを位置づけ
- ②共用部分の検査結果を保管するシステムを構築

○大規模修繕瑕疵保険の着工前の検査の省略

○大規模修繕実施前の検査や設計監理等の現場検査への活用可能性の検討

○事故発生状況について検証の上、建築時期による検査省略の拡大や代替手法の検討等、合理化の方策を検討

# テーマ4. 新技術等の活用方策及び国の支援のあり方

## 新技術等の開発状況

## 瑕疵保険の現場検査への導入

現状

○ドローンや点検ロボット等の新技術の開発が進められつつあり、民間の検査サービスの一環として活用

○瑕疵保険の現場検査における新技術活用のニーズ

- ・現状では検査不要とされている検査(屋根葺材の検査や床下や小屋裏への進入)
- ・目視検査の代替や検査精度の向上(壁内部の不具合事象の有無の発見等)
- ・損害調査や補修範囲・内容を特定するための「二次的インスペクション」

課題等

○壁内部の腐朽等の劣化状況を早期に発見するためのセンサ等の新技術の開発

○法規制、資格の整理  
○検査機器の安全性、取扱いスキルの向上策  
○検査コスト(機器代、メンテ代、輸送代等)

対応の方向性

○二次的インスペクションで活用されている手法の活用可能性について検討

- ①サーモグラフィ: 外壁タイル等の剥離検査、結露と漏水の判別、壁内部の補強材(筋交)等の有無の確認
- ②電気抵抗測定(含水率): 木材、コンクリート、モルタル、ALCパネル等の劣化状況
- ③リークテスト: 戸建住宅の漏水箇所の確認等

○検査精度の向上という観点から高性能カメラによる画像処理やサーモグラフィを活用した解析等、目視の代替又は補完となる検査手法を検討

○検査料金の上昇とならない方策(オプション等)の検討  
○他の検査やインスペクション、施工管理等の業務とあわせて実施することによるコスト分散  
○先導的な取組や新たな検査機器の導入コストについて、国が支援する仕組みの検討