

令和3年度建築基準整備促進事業

M11 既存住宅性能評価(現況検査)及び既存住宅状況 調査方法基準の整合化・合理化等に関する検討

令和4年5月12日

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
株式会社 アルテップ

【現状の課題】

- 既存住宅の劣化事象等に関する検査方法として、既存住宅性能評価(現況検査)(以下「現況検査」という)及び既存住宅状況調査方法基準(以下「状況調査」という)が定められているが、両者はその目的は同じとしていながら、調査部位、調査方法(仕上げ、共同住宅の共用部分の扱い等)や検査省略できる要件等に異なる部分があり、現場からはわかりにくいとの指摘がある。
- また、他の制度等により実施された維持管理の実施状況等を活用できる範囲が限定的であり、検査の重複や負担増等が指摘されている。
- 劣化事象の判定基準には定性的な基準も多く、調査実施者によって判断に幅が見られる。

【事業の目的】

- 現場で活用しやすい基準に改定するための技術的資料のとりまとめ
 - 可能な限り基準の整合・合理化を図るための技術的資料をまとめる。
 - 判定基準の明確化を目指して調査を実施し、判定基準を整理する。

検討体制と事業実施方法

1. 共同事業主体による検討体制

本調査は、実効性の高い検討を進めるため、住宅性能表示制度の運用や既存住宅における検査基準検討の実績を有する一般社団法人住宅性能評価・表示協会及び株式会社アルテップの2社が主体となり実施した。

2. 検討会形式による検討

複数存在する検査基準の整合や合理化及び劣化事象等の判定基準の検討に当たっては、専門的知見や現場での運用実態を踏まえた検討を要することから、RC造・S造・木造の各分野に知見を有する国土技術総合研究所・建築研究所の研究者を委員とするワーキングを立上げ、検討を進めた。

3. 関係団体等へのヒアリング

既存住宅の維持管理の実態や実際の判定実務における現場での課題把握が必要であることから、マンション管理の業界団体やハウスメーカー、判定評価の実務者と連携(調査協力依頼)しながら検討を進めた。

調査事項

令和3年度から2カ年で次のような調査を実施する。

イ、ロ、ハ共に、① ②については、令和3年度(1年目)に実施し、③について、令和4年度(2年目)に実施する。

イ 「現況検査」と「状況調査」の整合化

① 両基準の相違点の整理

・検査対象、調査方法、判断基準の実効性 など

② 共同住宅の共用部検査と維持管理主体との関係整理

③ 両基準の整合化と技術的資料のとりまとめ

ロ 過去の検査結果等の活用による検査の合理化

① コンクリート圧縮強度等の住宅初期性能の確認方法の整理

・既往知見、検査結果(記録)など

② 維持管理の実施状況の実態整理

③ 検査省略の対象拡大と技術的資料のとりまとめ

ハ 劣化事象の判定基準等の明確化

① 劣化事象の判定実態調査(ヒアリング)

② 問題点の把握

③ 判定基準・参考事例の整理

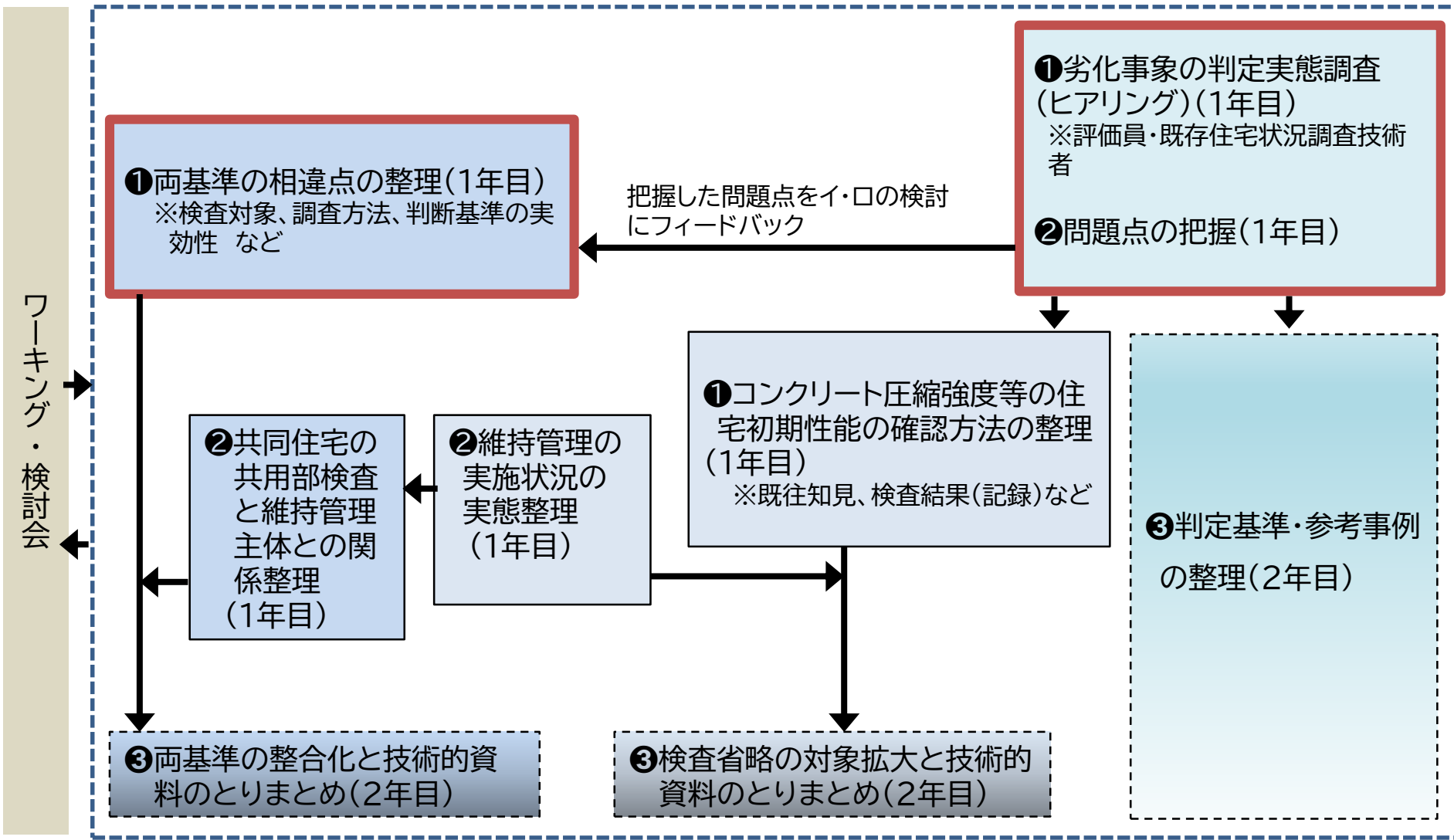
把握した問題点をイ・ロの検討に反映

事業検討フロー：両検査の相違点・課題の整理

イ 「現況検査」と「状況調査」の
整合化

ロ 過去の検査結果等の活用による
検査の合理化

ハ 劣化事象の判定基準等の明
確化



1) 両検査の相違点の整理

●「現況検査」と「状況調査」の相違点の整理

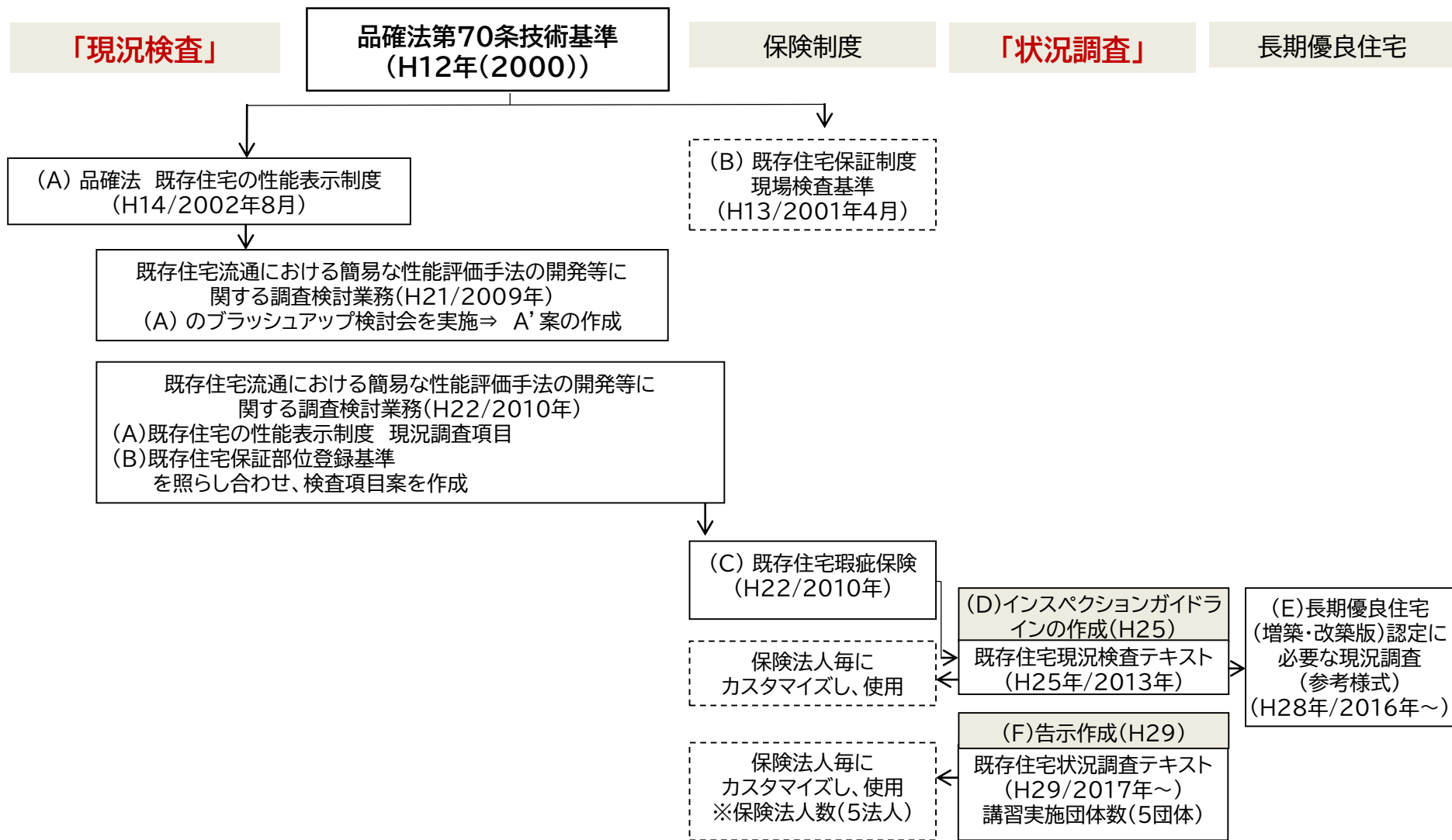
○検査対象・方法等(イ関連)

「現況検査」	「状況調査」
①設備等も含めた「部位別事象」と、構造・雨水のみの「総合判定」から成る。 「部位別事象」には、日常安全性の観点も含まれている。	①構造・雨水のみが対象。
②構造種別による書き分けがされておらず、仕上げごとに調査方法を書き分けている。	②構造種別による書き分けがされた上で、主に想定される仕上げごとに調査方法を書き分けている。
③施工不良等の可能性に繋がる不具合事象については、劣化事象等には取り上げていない。	③施工不良等の可能性に繋がる不具合事象等についても劣化事象と共に、取り上げている。

○劣化事象の判定基準等(ハ関連)

「現況検査」	「状況調査」
告示上で「著しい」としているものが具体的にどのような事象に当たるのかについての判断基準を<解説>で説明している。	告示で判断基準を一定示しているものの、<解説(講習テキスト)>では具体的な事象については説明していない。

2) 既存住宅に関する検査制度の関連



3) 既存住宅に係る検査制度の比較

	①「現況検査」 p7の(A)	②瑕疵保険の 現場検査	③「状況調査」 p7の(F)	④長期優良住宅 (増改築)の現況検査 p7の(E)
検査部位・ 事象のタイプ	情報開示型	検査部位・事象適合型	情報開示型	検査部位・事象適合型
検査主体	評価機関 (評価員)	保険法人 (検査機関※) ※保険法人への登録が必要	調査技術者	調査技術者
実施のタイミング	評価申請後	保険申込み後	適宜実施	認定申請前
検査方法 *全て建築物等の現況を検査	目視又は計測	目視又は計測 非破壊検査 *非破壊検査は設計図書との照合	目視又は計測 非破壊検査 *非破壊検査は設計図書との照合	目視又は計測
検査の内容	設計図書との照合 個別性能の評価	設計図書との照合	—	設計図書との照合
検査部位・事象	構造 雨水 給排水 日常安全(手すり等)	構造 雨水 (給排水(特約))	構造 雨水	構造 雨水 給排水
検査結果	既存住宅現況調査 ・評価書	検査機関による場合 ・検査チェックシート	建物状況調査報告書	状況調査書
記載事項	項目別の仕上げの種別、確認の程度、劣化事象等の有無、検査器具・方法、劣化事象のうち、主たるものの内容と箇所、総合判定)	項目別に劣化事象等が無いこと、検査方法	項目別の仕上げの種別、劣化事象等の有無、劣化事象のうち、主たるものの内容と箇所	項目別の仕上げの種別、確認の程度、劣化事象等の有無、検査器具・方法、劣化事象のうち、主たるものの内容と箇所
検査部位・事象の 位置づけ	告示 (住宅品確法)	保険法人による 独自検査基準	告示(単独※) ※宅建業法で引用	技術解説書 (長期優良住宅法)

4) 両検査の統合化に向けた整理の観点・方向性

■ 両検査の統合化にむけた整理の観点

- ・現在、実施されている既存住宅の検査制度において、共通的に使用される場面が想定される③「状況調査」②「瑕疵保険の現場検査」④「長期優良住宅(増改築)の現況検査」との統合に配慮する。
- ・一方、①「現況検査」は、他の検査との相互活用場面がほとんどないのが実情。



■ 具体的な整理の方向性

「状況調査」

- 検査方法の充実・合理化及び判定基準の明確化を目指す。
- 特に、「現況検査」の解説書内で詳細に記載されている劣化事象等の項目別の記載内容を「状況調査」の解説・テキストに引用することの可能性を検討する。

「現況検査」

- 告示及び解説書の改定は最小限に留める。

5) 両検査の整合化に向けた整理の概要

i 告示における検査項目の整理

「現況検査」と「状況調査」の検査項目を比較・整理 →p11参照

- ✓ 「状況調査」側に記載されている内容と比較可能な検査項目を対象に、「現況検査」との差異について整理する。
- ✓ 「状況調査」において新たに追加された（「状況調査」のみで検査されている）項目を抽出する。

o ii 告示・解説を含めた記載内容の比較・整理

両検査を比較した際に、差異がある箇所の抽出・整理 →p12参照

※当該事業では、抽出・整理までを行う。

iii 「状況調査」において、劣化判定基準が、不明瞭な箇所の抽出・整理等

両検査の実施状況、判断基準等について評価員・調査技術者にヒアリング → p13参照

5) i 告示(項目)の比較(例)

■告示(項目)の比較表(例)

告示の比較(RC造/共同住宅)

【凡例】 整合化を行う箇所 既存住宅状況調査のみに記載されている項目

●: 必須項目, ○: オプション検査又は保険法人により取り扱いが異なるもの, □: 目的に応じて実施するもの(選択項目)

対象部位	外部/内部	既存住宅性能評価(部位等・事象別、総合判定)					検査の視点	外部/内部	既存住宅状況調査方法基準						
		検査対象とする劣化事象等		検査方法					検査対象とする劣化事象等		検査方法				
				目視	触診	打診					計測	目視	触診	打診	計測
床 (共用部分)	屋外・屋内	コンクリート直仕 上げ	幅0.5mm以上のものその他の著しいひび 割れ	●			●	構造 内部	著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、白華又は鉄 筋の露出を含む)	●			●		
			深さ20mm以上のものその他の著しい欠 損	●			●								
		モルタル仕上げ 等	著しいひび割れ、欠損	●			●								
			仕上げ部分の著しい剥がれ	●											
		タイル仕上げ	著しいひび割れ、欠損	●			●								
			仕上げ部分の著しい剥がれ	●											
		板状の仕上げ材 等	仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ	●											
	その他	上記の劣化事象等に準じるもの	●			●									
内部							6/1000の勾配の傾斜				●				

「状況調査」では躯体部分を確認する項目であるため、
「現況検査」では同じ部位・箇所を確認している「コンク
リート直仕上げ」の項目を比較

「状況調査」のみで検査されている項目

5) ii 告示及び解説・講習テキストの判定基準等の比較・整理

■告示及び解説・講習テキストの判定基準等の比較表(例)

【土台・床組】著しいひび割れ、劣化、欠損

記載内容	①性能評価(現況検査)		②既存住宅状況調査		両検査の比較結果	備考
劣化事象等・検査方法 【告示】	土台及び床組の著しい接合部の割れ	目視 この表における目視は、少なくとも床下空間内を目視できる位置において行う。	著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視	<p><現況検査(告示)では、劣化を把握する箇所は接合部のみとなっている></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況検査:告示上で「土台及び床組の接合部」を対象としている。 ・状況調査:「接合部以外の部材全体」を対象としていると考えられる。 <p><状況調査(告示)では、「ひび割れ」の他に「劣化」「欠損」を劣化事象等としている></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況検査:告示上では「割れ」のみを劣化事象等としている。 ・状況調査:告示上で「ひび割れ」に加えて「劣化」「欠損」も劣化事象等としている。 <p><両検査の調査方法が異なる></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況検査:告示上で「目視」のみとなっている。 ・状況調査:告示上で「計測又は目視」となっている。 	<p>備考</p> <p>※状況調査における劣化事象等の捉え方や方法が古い可能性がある場合の具体的内容</p> <p>※状況調査について、テキストで曖昧になっている劣化事象等</p> <p>※施行不良を劣化事象等としているもの等</p>
判定基準等 【解説・テキスト】	<p>●土台及び床組の著しい接合部の割れ 土台及び床組の著しい接合部の割れとは、対象となる材の接合部に構造上問題となる割裂が生じている状態をいう。</p> <p>●その他 接合員の著しい腐食(強度低下のおそれがあるもの)</p>		<p>・根太、大引及び束等に生じている著しいひび割れについても、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。乾燥収縮によるひび割れでも、それらの部材の仕口部分に構造上問題となるひび割れ、劣化又は欠損が生じている状態は、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。</p> <p>・土台と柱との仕口部分に、構造上問題となる欠損が生じている状態は、同様の観点から、劣化事象等に該当する。断面が不足している木組みや設備工事等で構造材に過度な切込みが生じている状態等、施工に起因する不具合については、劣化事象等に該当する。</p>		<p><「仕口部分および根太、大引、束の割れ」は、ほぼ同じ視点で確認している></p> <p>※現況検査(告示)では「接合部の著しい割れ」と記載があるが、解説では「根太、大引、束の割れ」も確認することとなっている。</p> <p>※ただし、「欠損」は解説・テキストにおいても状況調査のみに記載がある。</p> <p><現況検査では「接合金物の腐食」を劣化事象等としている></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況検査:「接合金物の著しい腐食」を劣化事象等としている。 ・状況調査:接合金物の腐食について記載なし。 	<p><著しいひび割れ・劣化の目安></p> <ul style="list-style-type: none"> ・状況調査:「著しいひび割れ・劣化」の目安が不明瞭。 <p><施工に起因する不具合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・状況調査:「断面が不足している木組みや設備工事等で構造材に過度な切込みが生じている状態等、施工に起因する

部位ごとに両検査の告示及び解説・講習テキストの内容の比較表を作成

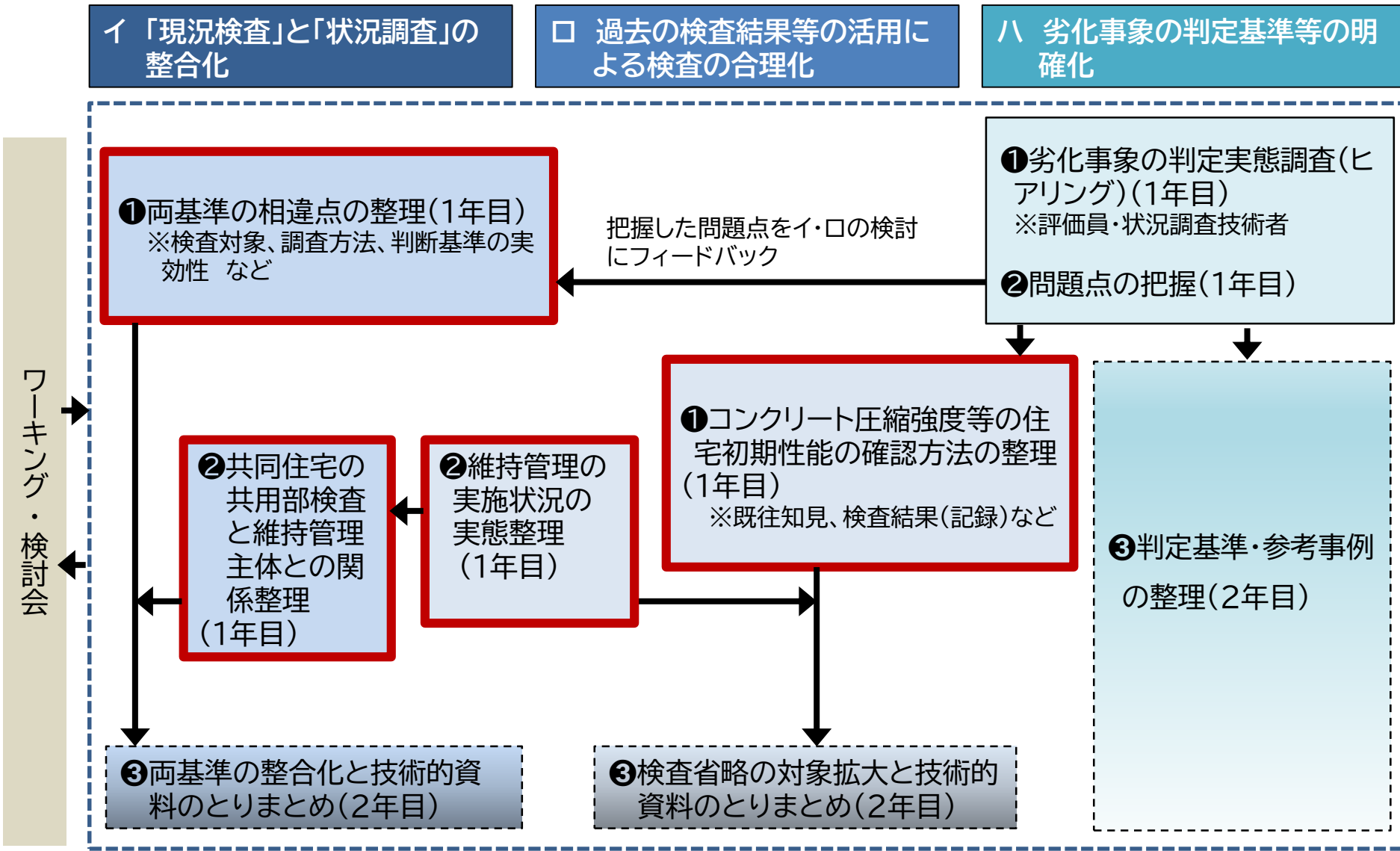
両検査の判定基準等の差異及び該当箇所等を整理

劣化の判定基準が不明瞭な箇所等を整理

5) iii 評価員へのヒアリング (両検査を実施する3社に実施)

	A社	B社	C社
「現況検査」 「状況調査」 の実施状況	<ul style="list-style-type: none"> ● 保険法人 ● 「現況検査」の実績は無し。 ● 「状況調査」の実績は無く、瑕疵保険の現場検査のみ実施。 <p>※但し、検査項目は「状況調査」と概ね同じ内容。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● A社の保険の現場検査の基準は「状況調査」に近い内容となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大手不動産仲介業者が物件仲介前に行う調査が多い。(「状況調査」2,000件。2019年) ● 「現況検査」の実績は非常に少ない。 ● 大手不動産仲介業者の売買時に使用する重要事項説明資料用に、「状況調査」の内容をアレンジし、独自の調査を実施。 <p>※「状況調査」の項目に独自項目を追加(床下調査、給排水管からの漏水等)、調査内容・結果はすべて、独自システムに入力される仕組みになっている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 保険法人 ● 「現況検査」の実績は無し。 ● 「状況調査」の実績は3割程度。7割が瑕疵保険の現場検査。 ● C社の保険の現場検査の基準は「状況調査」に近い内容となっている。
独自マニュアルの作成	<ul style="list-style-type: none"> ● 両検査共に無し 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「現況検査」:無し ● 「状況調査」:入力システムを導入 	<ul style="list-style-type: none"> ● 両検査共に無し
検査の質を確保するための工夫	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本的に、劣化事象と思われるものがあつた場合は、検査員から連絡をもらい、写真等データを本社へ送ってもらい、本社が最終的な判断をしている。 	<ul style="list-style-type: none"> ● ひび割れなどの劣化事象については、現場の調査員からの写真、コメントを参考にしながら本部社員が総合判断している。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 劣化事象と思われるものがあつた場合はテキスト等を活用し、現場で判断することがほとんど。一部地域の支社担当者が判断することもある。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 「状況調査」のテキストには判断基準が詳しく載っていないため、「現況検査」の解説に掲載されている内容を参考にしている。 		
検査の内容及び方法 (追加及び省略)に関する指摘	<ul style="list-style-type: none"> ● <バルコニーにおけるトップコートの剥がれ> ● <RC造の床における勾配の計測方法> ● <床下の水たまり> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 特に無し 	<ul style="list-style-type: none"> ● <床下の水たまり>

事業検討フロー：過去の検査結果等の活用方策の検討



1) 両検査における過去の検査結果活用に関する相違点と検討内容

■両検査における過去の検査結果活用に関する相違点

「現況検査」	「状況調査」
<p>⑤共同住宅の共用部分検査は、<u>過去2年以内に実施した「現況検査」結果を活用できることとされており、適切な維持管理に関する計画等が認められる場合※には、その期間を5年(築10年以内)または3年(築10年超)とすることができる。</u></p> <p>※</p> <ul style="list-style-type: none">・適切な長期修繕計画・適切な管理規約・適切な金額の修繕積立金・他の法令に基づく昇降機その他の設備の点検の実施	<p>⑤共同住宅(住戸型検査)における屋根については、<u>長期修繕計画がある場合には、実施しなくても良いこととされている。</u></p> <p>⑥鉄骨造、RC造の大規模住宅において求められている鉄筋探査、コンクリート圧縮強度の検査については、過去の信頼できる検査結果の活用も可能とされているが具体的な例示はない。コンクリート圧縮強度は、共同住宅の住戸型検査の場合のみ、H11年5月1日以降に確認済証の交付を受けた住宅は対象外とされている。</p>

■具体的な検討内容

過去の検査結果の活用について、「建設時の個別性能」を確認する資料及び、「適切な維持管理に関する計画等が認められる場合」に相当する資料を対象に、以下の点について検討する。

- 適切な維持管理に関する計画等として更に活用できるものの整理(上記⑤に対応)
- 「状況調査」のコンクリート圧縮強度、鉄筋探査の検査については、「建設時の個別性能」を確認する資料の検討の中で併せて実施(上記⑥に対応)
- 過去に実施した「現況検査」以外の点検・修繕記録等で活用できる既往資料整理

2) 既存資料における検査項目（調査部位）の比較

「現況検査」及び「状況調査」の検査項目と、①計画に基づく調査、②-1特定建築物定期調査、②-2保守契約に基づく建物調査(定期点検)を比較、整理。

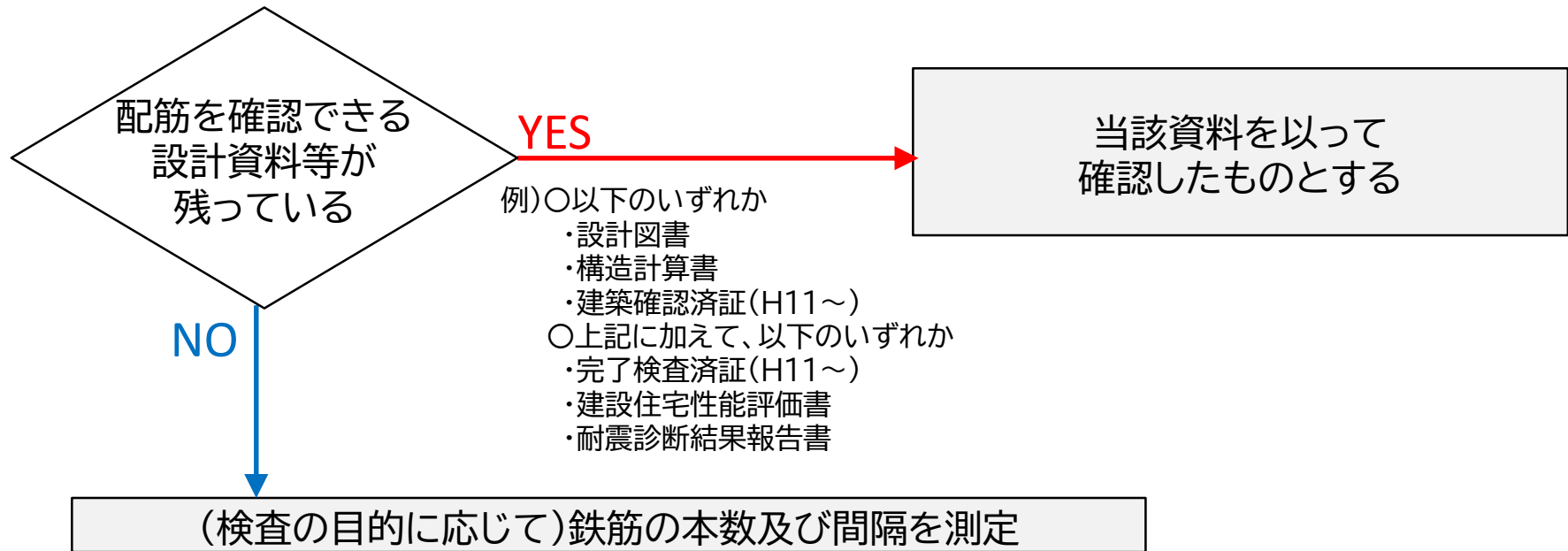
 :活用可能性が見込まれる検査項目。

		「現況検査」	「状況調査」	①計画に基づく調査 大規模修繕工事事前 調査（例）	②-1法定点検 特定建築物 定期調査	②-2保守契約に基づく 建物調査(定期点検)
基礎(外部)		●			●	
基礎(内部)			●			●
床		●	●	●	●	●
柱		●	●		●	●
梁		●	●		●	
外壁		●	●	●	●	●
開口部		●	●	●	●	●
バルコニー		●	●	●	●	
共用廊下		●	●	●		●
内壁		●	●	●	●	●
天井(室内)		●	●	●	●	●
軒裏		●		●	●	
階段(室内/屋外)		●		●	●	●
屋根(屋上)		●	●	●	●	●
雨樋		●		●		
設備	給排水設備	●				●
	給排水管	●	○			●
	換気ダクト	●	○			
コンクリート圧縮強度			●			
鉄筋本数・間隔			●			
破壊調査	コンクリート中性化試験			●		
	塗膜付着力試験			●		
	タイル付着力試験					
	シーリング材物性試験			●		

3) 「建設時の個別性能」の確認による検査の合理化検討

① 「状況調査」における鉄筋探査

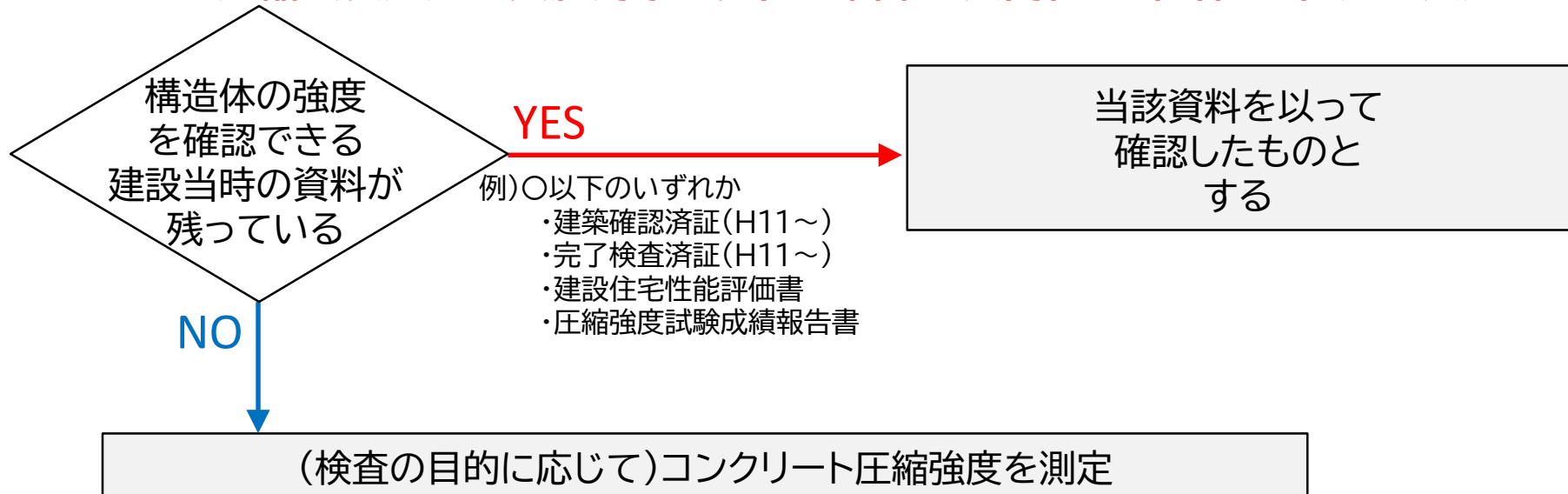
鉄筋の本数及び間隔の測定の実施対象の見直し(案)



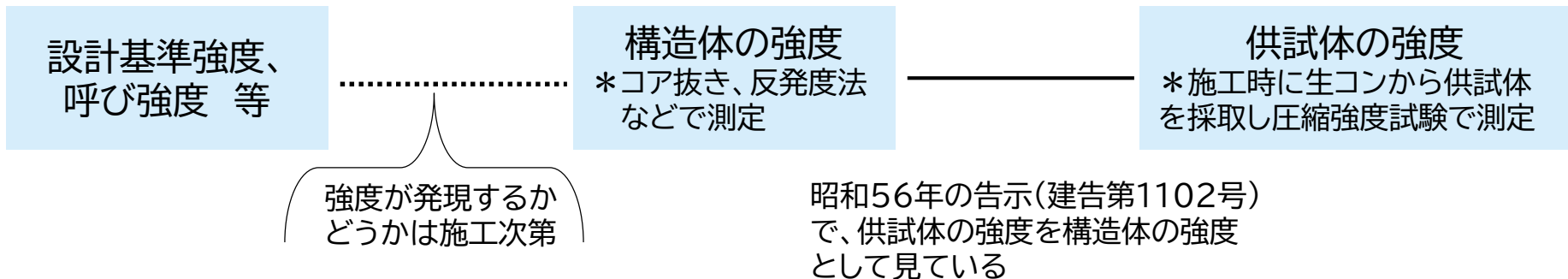
3) 「建設時の個別性能」の確認による検査の合理化検討

② 「状況調査」におけるコンクリート圧縮強度

コンクリート圧縮強度測定の実施対象の見直し(案) <共同住宅:住棟型・住戸型共通>



■ 構造体の強度の考え方



4) ヒアリング調査：既存資料に基づく過去の検査結果活用

■保守契約に基づく建物調査(定期点検)について

	a社	b社
人工	50戸当たり、1人で2時間程度	100戸程度で、2人で4～5時間程度
保有資格	一級建築士又は一級施工管理技士	一級建築士又は一級施工管理技士
実施頻度	1年毎	2年毎
「状況調査」との相違点	<p>調査範囲：<u>歩いて確認できる範囲のみ。バルコニーは対象外。</u> 調査方法：<u>目視が基本。ひび割れ等把握するが、計測はしていない。</u> 報告方法：<u>3段階で評価。</u></p>	<p>調査範囲：<u>歩いて確認できる範囲のみ。バルコニーは対象外。</u> 調査方法：<u>目視が基本。ひび割れ等把握するが、計測はしていない。</u> <u>柱・梁・床の傾斜等は見していない。</u> 報告方法：<u>経過観察(1回目の点検時)、修繕の推奨(2回目以降の点検時)、日常修繕等</u>で対応。</p>

■大規模修繕工事事前調査に実施する調査

a社	b社
<p><u>外壁はすべて打診調査を実施。(歩ける範囲)</u> ・破壊調査は、コンクリート中性化試験、シーリング材物性試験、塗膜付着力試験が基本。</p>	<p><u>外壁は打診調査を実施。(歩ける範囲)</u> ・破壊調査は、コンクリート中性化試験、引張試験が基本。</p>

5) アンケート調査：既存資料に基づく過去の検査結果活用

①調査概要

【調査の目的】

管理組合等が共同住宅の共用部分において実施している大規模修繕工事の事前調査、保守契約に基づく建物調査(定期点検)、法定点検等の点検・検査の実施状況・実施内容を把握する。

【調査対象】

マンション管理事業者(マンション管理業協会に所属している社)

【調査時期】 2022(令和4)年1月14日(金)～2月4日(火)

【調査回答数】 46社

【調査項目】

1. 管理している共同住宅の戸数及び管理棟数
2. 運営事業者が保守契約に基づき実施する建物調査(定期点検)の実施内容
3. 保守契約に基づく建物調査(定期点検)と「状況調査」との差異
4. 大規模修繕工事の事前調査の実施内容
5. 「新築時」「調査」「修繕」実施時の記録の保管状況

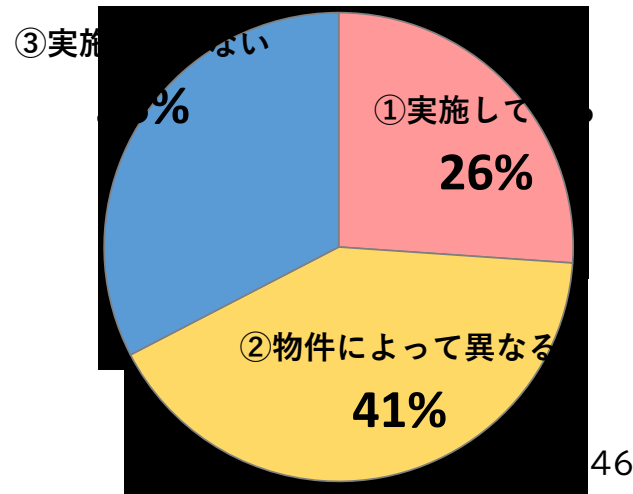
今回報告箇所

5) アンケート調査：既存資料に基づく過去の検査結果活用

保守契約に基づく建物調査（定期点検）

1) 建物調査の実施状況

- ・建物調査を「①実施」は26%、「②物件によって実施」は41%、7割弱が実施。
- ・管理戸数が多い事業者の方が、建物調査を実施している傾向。建築年と実施状況の相関関係は見られない。



<管理棟数別の実施状況>

「①実施している」+「②物件によって異なるが実施」の割合

管理棟数	事業者数 (再掲)	建物調査実施 事業者数	割合 管理棟数別事業者数/ 建物調査実施事業者数
～100棟	19	11	58%
101～500棟	14	8	57%
501棟～	13	12	92%
	46	31	67%

管理戸数が多い事業者の方が建物調査の実施率が高い。

<建築年2000年以降の割合別の実施状況>

「①実施している」+「②物件によって異なるが実施」の割合

管理棟数割合 (2000年以降)	事業者数 (再掲)	建物調査実施 事業者数	割合 管理棟数割合別事業者数/ 建物調査実施事業者数
なし	8	6	75%
10%未満	3	1	33%
10%以上30%未満	4	3	75%
30%以上50%未満	7	5	71%
50%以上70%未満	10	6	60%
70%以上100%未満	8	6	75%
100%	5	3	60%
不明	1	1	100%
	46	31	67%

2000年以降の比較的新しい物件を多く管理している事業者ほど建物調査を実施しているとは言えない。(建築年との相関関係は見られない)

5) アンケート調査：既存資料に基づく過去の検査結果活用

2) 建物調査の検査項目・検査方法

【検査項目】

- ・建物外部(外壁、柱・梁、屋根等)はほとんどが実施。ただしバルコニーは半数。
- ・建物内部(柱・梁、床、内壁、天井等)は約7割が実施。
- ・「コンクリート圧縮強度」、「鉄筋探査」は、実施しているところはない。

【検査方法】

- ・「①目視」が多い。「②打診」は外壁で約半数が実施。
- ・部位に関わらず、「③計測」による検査はほとんどされていない。

<検査項目別の調査実施率>

検査項目		有	割合
外部	①バルコニー	14	45%
	②外壁(基礎立ち上がり部分も含む)	30	97%
	③柱・梁	29	94%
	④屋根・ルーフバルコニー	29	94%
内部	①柱・梁	23	74%
	②床	23	74%
	③内壁	24	77%
	④天井	24	77%
	⑤基礎	10	32%
	⑥設備配管・設備機器	19	61%
	⑦コンクリートの圧縮強度	0	0%
	⑧鉄筋の本数と間隔(配筋調査)	0	0%
実施している社会計		31	100%

<調査項目別・検査方法別の実施率>

検査部位		検査方法			
		①目視	②打診	③計測	④その他
外部	バルコニー	48%	3%	0%	0%
	外壁(基礎立ち上がり部分含む)	97%	48%	3%	0%
	柱・梁	94%	29%	3%	0%
	屋根・ルーフバルコニー	94%	23%	3%	0%
内部	柱・梁	71%	13%	3%	0%
	床	71%	10%	3%	0%
	内壁	74%	13%	3%	0%
	天井	74%	13%	3%	0%
	基礎	32%	3%	3%	0%
	設備配管・設備機器	58%	0%	6%	6%
	コンクリートの圧縮強度	0%	0%	0%	0%
	鉄筋の本数と間隔(配筋調査)	0%	0%	0%	0%

■保守契約に基づく建物調査(定期点検)項目、状況調査項目への対応可否

※全棟で建物調査を実施している12社

調査名称/事業者名	管理戸数・棟数			建物調査の検査項目													状況調査項目への対応	
				外部					内部					設備	コンクリートの圧縮強度	鉄筋探査		
	戸数	棟数	2000年以降の棟数割合	バルコニー	外壁	基礎	柱・梁	屋根	柱・梁	床	内壁	天井	基礎				①対応可	②対応不可
「現況検査」	—	—	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	—	—	
「状況調査」	—	—	—	●	●	—	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	—	—
A社	378,485	4,656	4		●	●	●	●	●		●	●		●			○	
B社	215,940	2,964	4		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			○	
C社	184,000	2,700	6.5		●	●	●	●	●	●	●	●	●				○	
D社	42,987	907	4.5		●	●	●	●									○	
E社	33,263	457	2.2		●	●	●	●	●	●	●			●			○	
F社	5,732	195	2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			○	
G社	10,460	173	8.5		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			○	
H社	1,554	43	10		●	●	●	●	●	●	●	●				○		
I社	1,321	32	10		●	●	●	●	●	●	●						○	
J社	910	21	0	●	●	●	●	●								○		
K社	198	8	0					●						●			○	
L社	80	1	0	●	●	●	●	●						●			○	
合計	—	—	—	3	11	11	11	12	8	7	8	8	5	7	0	0	2	10

5) アンケート調査：既存資料に基づく過去の検査結果活用

3) 建物調査者の保有資格

・有資格者が実施しているとは限らない。

*「一級建築士」がいる社は65%

*全員が「資格がない」社も25%ある

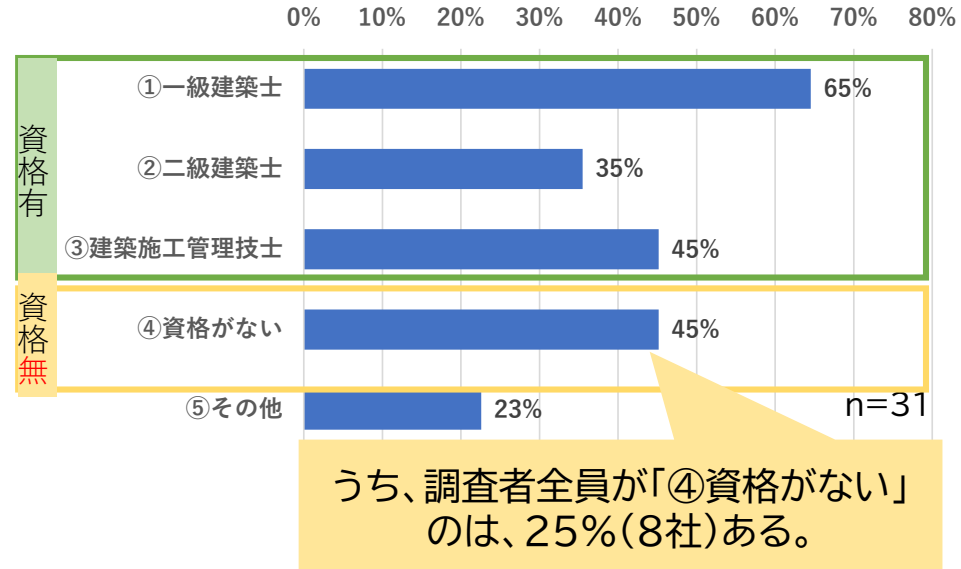
その他

- ・マンション維持修繕技術者(2社)
- ・特定建築物調査員
- ・外注による一級建築士
- ・建築物環境衛生管理技術者(ビル管理士)
- ・社内認定資格
- ・マンション管理組合により適宜、技術資格者が対応

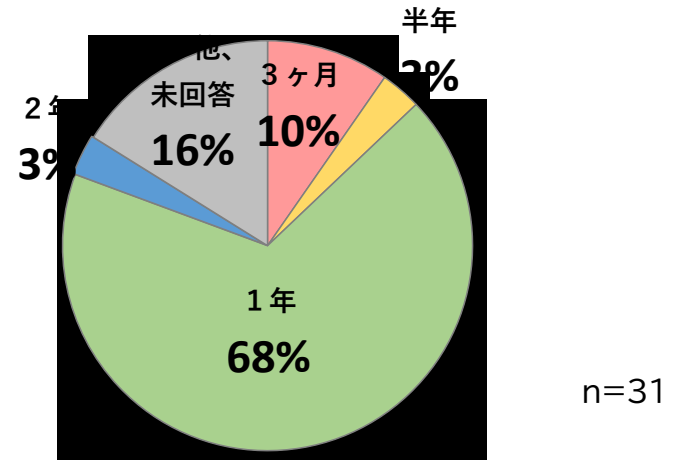
4) 建物調査の実施頻度

・「1年」ごとが約7割を占める。

<調査員の保有資格(複数選択)>



<実施頻度>



5) アンケート調査：既存資料に基づく過去の検査結果活用

5) 建物調査と併せて「状況調査」を実施する取組みを促進するために重要なこと

- ・「①建物調査で実施しない調査箇所(バルコニー等)への対応」が最も要望割合が高い。次いで「④調査項目や方法の増加による費用負担の増加対応」となっている。
- ・理由としては、①については、「居住者とのスケジュール調整が困難」「当社の建物調査は共用部を対象とした調査」、④としては、「居住者、管理組合の理解が得られにくい(明確なメリットが必要)」等が挙げられている。

<取組み促進に向けて重要なこと>

特に重要だと考えられる内容	第1位割合	第2位割合	第3位割合
①建物調査では実施しない住戸内からアプローチする箇所(バルコニー等)への対応	34%	14%	11%
②建物調査では実施しない状況調査のオプション「設備」項目への対応	0%	6%	9%
③建物調査では実施していない検査方法等(ひび割れの計測、柱・梁・床等の傾斜の計測)への対応	9%	9%	14%
④調査項目や方法の増加による調査の費用負担(管理組合が支払う)の増加対応	26%	23%	6%
⑤調査を実施する者の資格者の要件への対応	9%	9%	14%
⑥上記①～⑤以外	17%	0%	0%
対応不可能な社会計			35社

①バルコニー等未実施箇所への対応の理由

- ・居住者のスケジュール調整が困難。
- ・当社の建物調査は専有部に立ち入らず、共用部が主。

④費用負担増加への対応の理由

- ・居住者、管理組合の理解が得られにくい。(明確なメリットが必要)
- ・調査にかかる時間が増加。

⑤有資格者要件への対応の理由

- ・「状況調査」に対応できる人材がいな
い・確保が困難。

まとめ・令和4年度に向けた検討の方向性

1)意見・要望に基づく告示・解説等の改正に向けた検討内容案

【木造・S造】 検査の合理化候補 、日常安全性の視点 、検査部位の追加候補

	意見・要望に基づく告示・解説等の改正に向けた検討項目案	意見聴取方法
検査方法・検査基準の追記	・床下への進入の可能性	【ヒ】【W】【保】
	・床下の水たまり跡の有無の確認の可能性	【ヒ】【保】
	・「外壁」通気層の有無、上部・下部の通気層が閉じられていないかの確認の可能性	【W】【保】
	・階段、バルコニーの手すりの検査基準の追記の可能性 (日常安全性の視点では重要)	【W】【保】
	・雨どいの検査基準の追記の可能性 (雨水の視点から重要)	【W】
検査方法・基準の合理化	・(鉄筋探査)検査の合理化の可能性 ※配筋を確認できる設計資料等が残っている場合は、当該資料を確認	【W】
その他 (改正時に修正すべき記述の指摘)	・S造の場合の躯体の基準を「ひび割れ」の扱い	【保】

■意見聴取方法

検査員へのヒアリング【ヒ】、M11WG【W】、保険協会等からの指摘・要望【保】

まとめ・令和4年度に向けた検討の方向性

【RC造】

検査の合理化候補 、検査基準の追加候補

	意見・要望に基づく告示・解説等の改正に向けた検討項目案	意見聴取方法
検査方法・検査基準の追記	<ul style="list-style-type: none"> ・(コンクリート圧縮強度)強度基準の明確化の可能性 ※新築時の設計図書等との照合その他の方法により、数値を確認する 	【保】【準】
検査方法・基準の合理化	<ul style="list-style-type: none"> ・(床)「6/1000以上の勾配の傾斜」の扱い ・(柱)「柱の著しい傾斜」の扱い 	【ヒ】【保】
	<ul style="list-style-type: none"> ・(鉄筋探査)検査の合理化の可能性 ※配筋を確認できる設計資料等が残っている場合は、当該資料を確認 	【W】
	<ul style="list-style-type: none"> ・(コンクリート圧縮強度)検査の合理化の可能性 (住棟型、住戸型共通) ※構造体の強度を確認できる建設資料が残っており、アルカリ骨材棟特融のひび割れ等が発生していない場合、当該資料を確認 	【W】【保】
その他 (改正時に修正すべき記述の指摘)	<ul style="list-style-type: none"> ・(バルコニー)「部材又は床の著しいぐらつき」の扱い 	【保】

■意見聴取方法

検査員へのヒアリング【ヒ】、M11WG【W】、保険協会等からの指摘・要望【保】

2)過去の検査結果の活用可能性

- ① 「状況調査」における(鉄筋探査)及び(コンクリート圧縮強度の検査)における「建設時の個別性能」を確認する資料活用の方法
- ② 共同住宅における過去の検査結果の活用
 - 管理事業者が実施する保守契約に基づく建物調査(定期点検)結果のうち、「状況調査」で実施している検査項目(部位・方法)と同様の項目(部位・方法)
※「状況調査」における検査結果の有効期間は1年であることから、1年を経過した過去の検査結果の活用については課題となることが指摘される。

3)劣化事象等の判定基準の明確化の可能性

- 「状況調査」のテキストには劣化事象等の判断基準が詳しく掲載されていない(具体的な事象についての説明がない)ことへの対応の方向性
- ヒアリングした検査員・調査員は「現況検査」の評価基準(解説)の掲載内容を参考にして回答を得たため、「現況検査」の解説に記載されている内容を「状況調査」の解説・講習テキスト等に追記