

インスペクション業務における 実態と課題

とちぎ住宅診断サービス
有限会社レーベンデザイン一級建築士事務所

LEBEN DESIGN

<https://t-jss.net/>

1. 目次

インスペクション業務における 実態と課題

- | | |
|--------------------|---------------|
| 1. 目次 | 9. 表 |
| 2. 講師と当社の紹介 | 10. グラフ |
| 3. インスペクション業務導入の経緯 | 11. 補足説明・注意書き |
| 4. 実績と件数 | |
| 5. 依頼者の傾向 | |
| 6. 依頼内容の傾向 | |
| 7. 実例 1 | |
| 8. 実例 2 | |

2. 講師と当社の紹介

かんの たけし
菅野 武



昭和42年 神奈川県出身 一級建築士/建築物環境衛生管理技術者 他
都内の建築設計事務所・建設会社・不動産開発会社に勤務。
主に建築設計・施工管理・不動産開発の業務に携わる。
平成8年に栃木県の建設会社へ移住・転職。
設計企画・建設営業・新規事業の立ち上げに関わる。
平成16年 有限会社レーベンデザイン一級建築士事務所設立。

有限会社レーベンデザイン/とちぎ住宅診断サービス

建築設計・施工、建物の調査診断とコンサルティング、
施設保守管理、不動産仲介が主たる業務。
本社所在は栃木県宇都宮市、主な商圈は県内および隣県。
平成27年に建物の調査診断の業務専門ドメインとして
「とちぎ住宅診断サービス」を立ち上げ。

3. インспекション業務導入までの経緯

平成23年「東日本大震災」の被災調査の依頼増加

先の震災で栃木県内も、住宅・非住宅を問わず、多数の建物が被災。

当初は被災建物の緊急修理、破損・不具合箇所の確認や調査が中心。

(特に設備配管、屋根・外壁)

事後も耐震性や後発不具合の調査・確認・修理など、個人・法人から依頼が継続。

直近では「中古住宅の流通促進」の施策や、宅建業法改正による「状況調査」など、
住宅診断の認知度やニーズも増加。

平成27年に 建物診断“専門”のサービスとして事業を開始、ホームページを開設。

「とちぎ住宅診断サービス」 <https://t-jss.net/>

4.実績と件数

平成28年頃から調査関連の業務が増加

直近での年間平均で40～50件程度
(平均的な調査費用：7～10万円/件)

H23.3～H31.1で 延べ134件

インスペクション業務 111件

耐震・FLAT35適合証明 29件

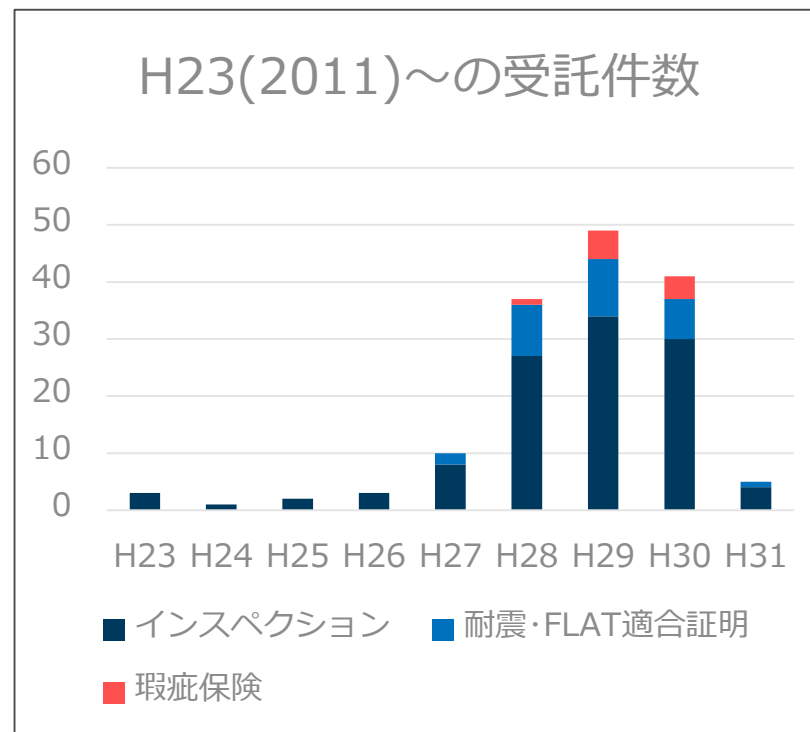
中古住宅瑕疵保険加入 11件

※適合証明や瑕疵保険加入は重複分を含む。

トラブルや裁判・調停関連 29件

参考 栃木県 総人口：195万※H31
世帯数：81.7万※H29
宇都宮市 総人口：52万※31
世帯数：22.4万※H28

耐震診断・適合証明、FLAT35適合証明
瑕疵保険加入を含む調査関連業務



※被災時の緊急対応や報告書作成なしの案件は含まず。

5. 「物件」の分類と傾向

在来木造の戸建て住宅が全体の7割

在来木造の戸建住宅 93戸

(全体の約69%)

プレハブ軽量S造の戸建住宅 23戸

(全体の約17%)

賃貸・分譲を含めた集合住宅 13戸

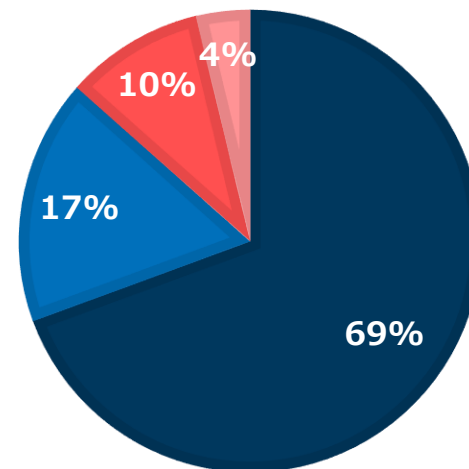
(全体の約10%)

戸建住宅が全体の85%

→地方ゆえの傾向

構造・規模別の内訳

- 戸建住宅（木造） 92戸
- 戸建住宅（木造以外） 23戸
- 集合住宅 13戸
- 非住宅 5戸



6. 「依頼者」の分類と傾向

事業者と個人がほぼ同数だが、個人はトラブル案件が多い

宅建業者・建築会社

などからの依頼

70件（全体の52%）

個人から直接の依頼

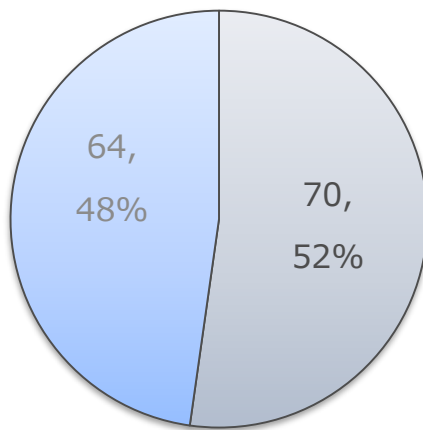
64件（全体の48%）

ただし個人依頼の約

半数がトラブル絡み

（64件中29件）

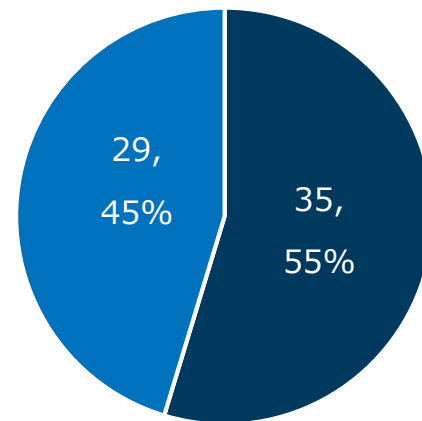
「依頼者」の内訳



■ 宅建業者などの事業者

■ 一般の個人や施主など

トラブル案件比率



■ 一般のインスペクションなど

■ 建築や不動産トラブル

7. 「依頼内容」の分類と傾向（その1）

事業者は「適合証明」や「瑕疵保険」のニーズが大多数

- 事業者 → (1) 顧客の代理で減税目的の「耐震適合証明」や、
融資目的の「FLAT35適合証明」の発行依頼が大多数。
- (2) 耐震診断の結果、適合証明が発行できず「瑕疵保険」加入に
方針変更することも多い。
- (3) 「瑕疵保険」についても、顧客からの依頼によるものが多数。
- (4) インспекション導入そのものについては二極化。
大手系列や取扱い物件数の多い事業者は、比較的前向き対応。
- (5) インспекションや状況調査については、調査技術者との
連携や分業の効果が認知されず、未だ手探りの状況が多い。

8. 「依頼内容」の分類と傾向（その2）

個人客は「建築トラブル」「瑕疵・不具合の確認」が中心

個人 →（1）施工業者・仲介業者との**トラブル**からの調査依頼が非常に多い。
（2）弁護士や建築士会などから「たらい回し」された案件も多数。

（3）購入前の診断では、2つの大きな傾向。

① 建物を気に入っている。（購入が前提）

→ 瑕疵の箇所・補修方法・費用について「**詳細情報**」を求める。

② 購入に不安がある。（候補にするかの見極め）

→ 瑕疵や不具合がないことの「**証明**」を求める。

（4）現状ではインスペクション・ガイドライン外の項目の質疑多数。

9. 「依頼内容」の分類と傾向（その3）

個人客は「建築トラブル」「瑕疵・不具合の確認」が中心

個人 →（5）個人での依頼で注視されるポイント。（多数順）

- ① シロアリの被害、床下の腐朽
- ② 内外装のひび割れや破損
- ③ 建物や室内の沈み、傾き
- ④ 全体の劣化状況や寿命、次の補修までのサイクル（費用）
- ⑤ 雨漏れ、水漏れ
- ⑥ 実際の耐震性能や安全性
- ⑦ 瑕疵保険や補償などの制度
- ⑧ 税制優遇や補助金などの対象の確認や手続き

（6）少数だが、居住中の建物の建て替え判断の調査依頼もある。

10. 調査の実例（その1）

購入前診断で、一個人から複数の調査依頼があったケース



- ・インスペクション業務としては標準的な内容であったが、費用の負担から短期間でリピーターとなるのは稀有なケース。
- ・最終的には立地の安全性が購入の判断基準となった。
※建物の程度に大きな差異はなかったが、調査時期に大規模な水害が発生し、傾斜地や河川の近くの物件を候補から除外した。

11. 調査の実例（その2）

古民家に特化した、購入前診断の依頼があったケース



- ・ 東京在住でリタイヤ田舎暮らしの希望者から、複数物件の調査依頼のケース。古民家や農家住宅に候補を絞っての物件購入を予定していた。
- ・ 購入後に、断熱・省エネ改修と耐震改修の相談を受け、地元の施工業者とDIYで現在も改修工事を行っている。

12. 調査の実例（その3）

瑕疵保険加入後に、雨漏れ事故が発生したケース



- ・ 瑕疵保険加入後に、台風で建物上層部から雨漏れ事故が発生したケース。
- ・ 足場がないと確認できない部位からの漏水で、補修工事解体時に壁内の防水透湿シートの施工不良と従前の漏水痕が発見された。
- ・ 内外装ともフルリニューアル済で雨漏れ痕は調査時には確認できなかった。
- ・ 売り主と仲介業者の聞き取りでは、雨漏れの申告はなかった。
- ・ 瑕疵保険で是正工事を行った。

13. 調査の実例（その4）

新築直後の雨漏れで、施工業者とトラブルになったケース



- ・全国区ビルダーによる在来木造2階建て、竣工直後から広範囲で雨漏れが発生し、施工業者とトラブルになったケース。
- ・屋上シート防水の施工不良による雨漏れが複数箇所を確認された。
- ・瑕疵対応の範囲で施工業者が是正工事を行う予定であったが、対応や補修内容に不信感を持った施主から、調査と工事監理を依頼された。
- ・防水業者による保険対応で、内外装の浸水部分すべて是正工事を行った。

14. 調査の実例（その5）

他社の調査見落としとして仲介業者とトラブルになったケース



- ・ 築5年の中古住宅取引、別事業者によるインスペクション済物件だったが、床下の漏水（雨漏れ）と開口部周りの水濡れ痕の調査漏れが発覚し、売主・仲介業者・施工業者とトラブルになったケース。
- ・ 基礎立上りの水抜き穴の塞ぎ忘れで、外部から床下へ雨漏れして床が腐朽。
- ・ 瑕疵対応の範囲で施工業者が是正工事を行っているが、調査内容と売買契約について、法曹関係者も含め協議中。当社も技術顧問で参加している。

15. 実務を通しての課題（その1）

インスペクションガイドラインと顧客ニーズのギャップ

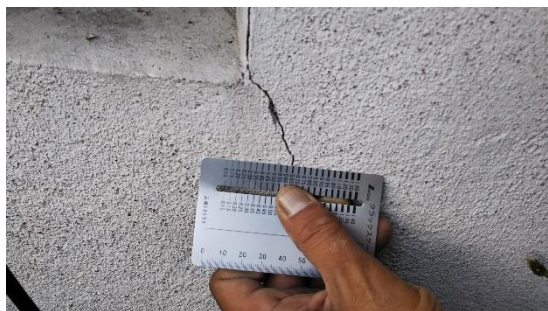
（1）ガイドライン数値には抵触しないが、依頼者が気にする事象の取り扱い。

壁や基礎の軽微（0.5mm未満）なクラックや、表面仕上げの破損など

（2）構造や雨水侵入には影響のない、内外装材の損耗や劣化の取り扱い。

壁クロスや下地ボードのジョイント部に発生したひび割れなど

（3）進入確認が必要な小屋裏や床下、壁内などどこまで調査すべきか？



0.5mm未満のひび割れ
はどう記載すべきか？



軽微損耗でも目立つ場
合どう記載すべきか？



表面以外の不具合はど
こまで調査すべきか？

16. 実務を通しての課題（その2）

インスペクション業務とそれに付随する顧客ニーズや課題

（1）建築トラブルに関連する法的対応と業務範囲、根拠、体制整備など

宅建士・建築士・弁護士等の連携のガイドライン整備や支援体制の構築など、トラブル対応のノウハウや専門性の高い人材が不足している。

（2）調査報告書の作成だけではなく、その説明や立会確認などの体制の整備

調査者の直接の説明義務の範囲や、技術者でない者が行う説明内容の担保など、実際の取引の場での顧客説明や事後トラブルの防止についてまだ課題が多い。

（3）既存建物の補修記録、売主の告知事項と調査項目の連動性の確保

補修申告済みの雨漏れ跡や、増改築・大規模リフォームの適法性の証明など、取引担当と調査担当での情報共有の仕組みづくりやガイドライン・制度設計が今後さらに必要。

（4）調査者・施工者・仲介者の責任範囲の明確化が重要

建築法令などコンプライアンス確保の課題（耐震性の証明や無許可増改築・リフォームなど）と、その説明責任・範囲、問題解消のためのガイドラインなども今後さらに必要。

ご清聴ありがとうございました。

インスペクション業務についての質疑や意見などございましたら
下記ホームページ、またはメールでお気軽にお問い合わせください。

とちぎ住宅診断サービス
【レーベンデザイン一級建築士事務所】

URL <https://t-jss.net/>
E-mail info@t-jss.net

FaceBook/Twitter/LINE@