

Ver. 2.00

WIN-WINホームインスペクション
Rインスペクターズホームインスペクション

既存住宅状況調査 調査方法マニュアル



株式会社 技 研
平成30年4月1日

既存住宅現況調査マニュアル（技研）

1. はじめに

このテキストは「WIN-WINホームインスペクション」及び「Rインスペクターズホームインスペクション」業務を実施するにあたり、国土交通省の告示（平成二十九年国土交通省告示第八十二号）で定める建物状況調査方法基準及び既存住宅状況調査技術者講習の内容で不足する実務的な内容を確認する為のものです。

調査を実施するにあたり参考にしてください。

2. 認定インスペクターの心得

- (1) 認定インスペクターは公正な調査を行うことに努め、対象物件に関係のある不動産仲介会社、売主、買主との癒着やそれと疑われるような行動をしてはならない。
- (2) 認定インスペクターは「Rインスペクターズ」を経由して紹介を受けた不動産仲介会社に対し「Rインスペクターズ」を介さずに直接、現況調査の依頼を受けるような行為は、調査の第三者性や公正性を欠く行為にあたるおそれがある為、してはならない。
- (3) 仲介会社から認定インスペクターに対して直接現況調査の依頼があった場合、認定インスペクターは「Rインスペクターズ」に連絡するよう促すこと。
- (4) 現場までの移動については、必ず自らの交通手段で行うこと。送迎（最寄駅からの送迎を含む）の依頼はもちろん、相手からの申し出も受けてはならない。
- (5) 認定インスペクターは必ず本人が出向き実施しなければならない。
- (6) 認定インスペクターは現場立会者が不快感を抱くような言動や立ち居振る舞いをしてはならない。
- (7) 認定インスペクターは調査結果の内容について誤解を招くような発言をしてはならない。
※「これは酷い」、「直すのも大変だ」、「こんな家よく買いますね」、「値段が高すぎる（安すぎる）」、「私なら住まない」等不安を煽るような言動や行動
- (8) 認定インスペクターは既存住宅現況調査方法基準及び本マニュアルによる他、外部研修等に積極的に参加し既存住宅調査に必要な知識や理解を得られるよう努めなければならない。
- (7) 日頃より健康管理に留意しなければならない。

3. 認定インスペクターが約束すべき事項

- ① マナーを守る
- ② 調査時間を守る
- ③ マニュアルに基づいて判定をする
- ④ 調査で知り得た情報（個人情報、住宅情報）は、報告書以外で絶対に利用しない
- ⑤ 事故無く安全に実施する

特に④に関して、情報の漏洩や既存住宅状況調査以外の利用に使用した場合、講習実施機関及び建築士法上の懲戒処分の対象となりますのでご注意ください。

4. 検査の準備（服装、携行品）について

【服装】

- ・ 作業服、作業ズボン（ジーパン等は望ましくない。）
- ・ ヘルメット（高所での調査が発生する場合）
- ・ 軍手（現場による）

【現場調査へ持参するもの】

- ・ 既存住宅状況調査技術者登録証
- ・ タブレット又はスマートフォン（調査結果入力用）
- ・ 調査書類（付近見取図、平面図）
- ・ コンベックス等の計測器、筆記用具
- ・ 懐中電灯
- ・ 上履き（バルコニー等へ出る場合や、小屋裏で使用）
- ・ スリッパ（室内で使用）
- ・ タオル、バスタオル等（汚れ防止）
- ・ クラックスケール（基礎のひび割れ幅を測定）
- ・ ピアノ線（基礎のひび割れ深さを測定）
- ・ 水平器（床、柱、壁の傾斜を計測）
- ・ 脚立（脚立の足は床を傷つけないよう養生をすること）
- ・ 双眼鏡（屋根、外壁の確認）
- ・ 手鏡、点検鏡（目視が困難な部分で使用）
- ・ 打診棒（外壁等の浮きを確認）
- ・ 水分計
- ・ 鉄筋探査機
- ・ コンクリートテストハンマー（共同住宅で使用）
- ・ 電卓
- ・ ドライバー（点検口を開閉する場合に使用）

5. 調査の流れ

① 申し込み

依頼者は当社へ直接申し込みされるか、「Rインスペクターズ」プラットフォームより申し込みをされます。受け取った基本情報の確認は全て弊社で行います。添付書類の不足や、確認が必要な事項（給排水設備等の開栓状況や各種点検口の有無、共同住宅に関しては管理会社への許可の依頼、非破壊検査の説明等、屋上防水検査の有無）については弊社で確認いたします。

② 調査依頼

当社で物件情報を確認後、対象住宅の近隣のインスペクターにご連絡させていただき、調査委託の可否について確認いたします。

③ インスペクション依頼の引き受け

お引き受けいただいた場合は、対象物件に関する情報を登録メールに送らせていただきます。

また、調査物件に関し留意事項がある場合はその内容もメールでお送りします。

依頼者にはインスペクターに関する情報をお伝えします。依頼者に提示する情報は氏名、建築士資格に関する情報、既存住宅状況調査技術者登録番号、連絡先情報です。

弊社より依頼者へインスペクター情報をお送りする際にインスペクターから調査日程の調整に関する連絡があることを伝えます。

④ インスペクション日程の調整

物件情報を確認後、依頼者へのご連絡をお願いします。

弊社より連絡を受けた認定インスペクターである事を伝えていただき、対象物件の調査日時について調整をおこなって下さい。

調査日時が確定しましたら、弊社へ確定日時のご連絡をお願いします。

連絡が無く、調査が実施された場合は委託料のお支払いができない場合がございますのでご注意ください。

また、調査日時確定後に、双方の都合により調査日時を変更される場合は、変更の度にご連絡をお願いします。

⑤ インスペクションの実施

時間厳守の上、状況調査講習テキストや既存住宅状況調査方法基準、当インスペクションマニュアルに沿って調査を実施してください。

⑥ インスペクション実施後

調査結果の報告は調査実施日の翌日夕方までをお願いします。（1回目提出期限）

インスペクション結果報告は弊社へお送りいただいた順に確認させていただきます。

報告書の記載漏れや誤記、結果に対する所見等の妥当性について確認させていただきます。

修正依頼が発生した場合は、報告書に朱書きの上、メールで修正内容をお送りさせていただきます。1回～2回程度の校正を行い、問題がなければ業務完了となります。

完了時には、報告書データ（アプリの完了報告による）、調査図面（PDF）、調査時の写真のご提出をお願いします。

6. 調査時の注意点

- ① 調査を開始する前は関係者に必ず身分証明書を提示すること。（既存住宅状況調査技術者登録証）
- ② 屋内等で電灯を点ける場合は必ず立会者に確認を取ること。
- ③ 調査住宅が居住中の場合、必ず部屋への立ち入りについて確認をおこなうこと。
- ④ 調査に支障をきたすものがある場合、動かせるものは調査立会者に移動を依頼すること。
- ⑤ 容易に動かせず、目視確認できない場合は後で分かるように必ずメモを残すこと。
- ⑥ 外部からの目視は双眼鏡も利用すること。
- ⑦ 床下・天井の点検口の用意がなく、状況を把握できない場合は必ずメモを残すこと。
- ⑧ 懐中電灯は床下及び天井点検口内部の広い範囲を十分に照らして目視確認できる光量の品を用いること。
- ⑨ 打診は、仕上げ材を損傷しないように注意しておこなうこと。
- ⑩ バルコニーの状態を確認する際は防水層の破損に気を付けること。また、床や手すりが腐食している可能性がある為、破損・転倒等に十分注意すること。

7. 調査のイメージ

調査の順番は特に定められてはいませんが、汚れた服装で室内を動き回らないように配慮が必要です。

【戸建て住宅】

外観を確認してから①室内（覗き込むだけの床下点検、小屋裏点検を含む）→②外部（屋根調査含む）→③詳細調査（床下及び小屋裏調査）

※特に雨の日は注意しましょう

【共同住宅住戸】

外観を確認してから①室内調査→②外部調査（共用部、屋上）→③非破壊検査

※マンションの維持管理が長期修繕計画に基づき適切に行われていることが確認できた時は、共用部分（屋上防水）の目視・計測検査を省略できます。

8. 調査方法

基本的な調査方法は既存住宅状況調査技術者講習テキストの内容を確認してください。ここでは調査内容及び調査道具の使用例について説明します。

調査実施前に「Rインスペクターズ」アプリをダウンロードしてください。

Android用のアプリはありません。

※操作方法は Nonbrokers 株式会社 アプリチュートリアルマニュアルをご参照下さい。

（調査物件情報）

物件情報は、調査実施日までにアプリ又は web システムで入力を済ませておくと、調査時の入力作業が軽減される為効率的です。

調査結果の所見は調査物件情報のコメント欄に記載していただくと、目次下部の空欄に表示されます。調査結果は問題が無かった場合でも必ず記入してください。

（調査時の状況）

調査日、開始時間、終了時間、天気、報告書作成日、通電、開栓の状況の記入をお願いします。

（修復、リフォーム状況の確認）

調査当日に立会者に確認が取れた場合は聞き取り内容の記入をお願いします。

また、撮影が可能な資料（見積書や請求書）の提供があれば検査物件詳細画面「**設計図書**」欄で写真撮影をおこなって下さい。

（外観、現況写真の撮影）

外観、現況写真の撮影は全て検査物件詳細画面「外観、現況写真の撮影」で撮影をお願いします。

撮影箇所はバラバラでもプルダウンメニュー順に並びが変わります。

但し、同じプルダウンメニューで、例えば内観を 2 階→1 階の順に撮影される場合は撮影順になりますのでご注意ください。

① 基礎調査

使用機器：ニンニク玉打診棒、クラックスケール、ピアノ線、鉄筋探査機

- ・基礎に錆汁や破損、基礎コンクリートを貫通するひび割れ、鉄筋が露出しているような状態は構造的な劣化事象となる為、「問題有り」として報告して下さい。
- ・基礎のひび割れを劣化事象と判断する基準はひび割れの幅が0.5 mm以上であるかを確認します。

【鉄筋探査機を用いた調査】

前述のような劣化事象を確認した場合、鉄筋の配置状況を確認する必要があります。



② 外壁・軒裏調査

使用機器：クラックスケール、ピアノ線、双眼鏡

- ・外壁調査は乾式（サイディング、ALC）と湿式（モルタル塗り）があります。外部を回りながら外壁に下地まで達するひび割れ、シーリングの破断が無いか確認してください。
- ・2階上部や軒裏は目視が困難です。双眼鏡の使用や、2階の開口部やバルコニーから調査をおこなってください。

※近隣とのトラブルを防止する為、双眼鏡は隣家に向けないようにしてください。



（外壁の劣化事象）

- ・軒裏調査は目視確認により実施します。軒裏に近いバルコニーや、各部屋の窓からのぞいて確認してください。見えにくい場所は外部を回りながら雨漏れ跡が無いか確認してください。

③ 屋根調査

使用機器：双眼鏡、ハンドライト

- ・屋根調査は基本的には1階下屋は2階の開口部やバルコニーから見える箇所を目視で確認します。大屋根は目視では確認が困難な為、双眼鏡で確認してください。

※近隣とのトラブルを防止する為、双眼鏡は隣家に向けないようにしてください。

④ バルコニーの調査

使用機器：鏡

バルコニーの調査では、防水層と排水口の目視確認をおこなってください。

防水層のひび割れや、サッシ下端のシーリング切れは室内へ雨水が侵入する可能性が高くなります。



⑤ 内壁、建具の調査

使用機器：水分計

- ・サッシ及び室内建具の開閉及び施錠状況は全て確認してください。

⑥ 天井の調査

使用機器：懐中電灯（光量のあるもの）、水分計

- ・クロス張りの場合は、仕上げのタワミや黒ズミに注意して確認してください。
- ・和室天井の場合は雨漏り跡の確認は容易ですので、見逃さないようにしてください。

⑦ 小屋組の調査

使用機器：脚立、懐中電灯（光量のあるもの）



脚立の脚先はタオルや軍手を使用し、床を傷つけないように必ず養生をして下さい。

点検口から、小屋組の状態を確認する為に使用する為、極端に低いものは利用できません。

調査では必ず上半身を入れて確認してください。体を入れることができない場合は手を伸ばしてカメラで多めに写真撮影をおこなって下さい。

⑧ 柱及び梁の調査

使用機器：脚立、懐中電灯（光量のあるもの）

（木造・鉄骨造）

屋内全体の柱・梁で目視可能な範囲の調査を実施してください

柱の調査について、全室が大壁の場合は「該当なし」になります。

⑨ 床の調査

・歩行による確認をおこなってください。

床材の著しい沈みや傾斜が無いことを確認してください。



⑩ 床下の調査（基礎、土台、床組み）

使用機器：懐中電灯（光量のあるもの）、水分計

調査は床下点検口からおこないます。

・床下点検口は床下収納庫を兼ねている場合が多く、荷物が入っていることもあります。弊社より荷物の移動について、受付時にお願いはしますが調査の開始前にも必ず確認してください。

・調査は目視及び触診でおこないます。

基礎のひび割れ、床組みの腐朽、黒カビ、床下空間の湿気や臭気、見える範囲の排水管の水漏れ等を確認してください。

⑪ 蟻害・腐朽・腐食

使用機器：懐中電灯（光量のあるもの）、水分計

調査は建物外周部及び床下点検口、天井点検口からおこないます。

・湿気が多い場所に建つ住宅は蟻害や腐朽が発生しやすいので注意してください。



⑫ 耐震性に関する書類の確認

耐震性を確認する為の書類提供は弊社より依頼者へ確認いたします。
ご提供いただけない場合は「不明」としてください。

⑬ 傾斜測定

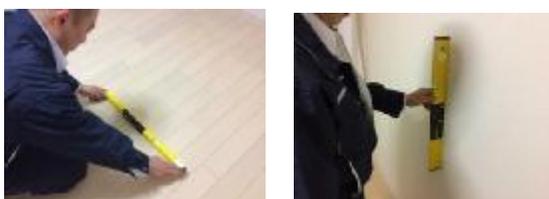
使用機器：デジタル水平器

傾斜測定は全ての部屋で実施してください。(浴室、洗面室、トイレ、納戸等を除く)
(床傾斜)

中央付近にて直行する2方向を計測して下さい。

(柱・壁傾斜)

外部に面する中央付近1点を計測してください。(下端から1m程度の位置で計測)



床は各部屋の中央で2方向計測、壁は外部に面する中央付近1点を計測(下端から1m程度の位置で計測)
和室の畳敷きやカーペット床等、中央で水平傾斜が測定できない場合は敷居等で計測してください。

⑭ 設備配管(給排水管路)

- ・トイレ、洗面、浴室、キッチン等の全ての給排水機器について調査をおこなってください。但し、空き家の場合は水が止められている場合もある為、事前に開栓状況を確認する事が必要となります。
- ・調査当日に開栓されておらず、設備配管の調査ができない場合は調査できた範囲の入力欄を「調査出来なかった」とし、備考に理由を記入してください。

⑮ 給排水、電気、ガス設備

当該調査は弊社からの委託業務の中に含まれておりません。「該当なし」に設定してください。

⑯ コンクリート圧縮強度調査

既存住宅状況調査方法基準では住戸型調査の場合、外壁について最下階及び最下階から数えて二の階の各1箇所を調査する事としています。(合計2箇所)

この非破壊調査については管理会社や管理組合の協力が必要不可欠です。

※但し、平成11年5月1日以降に確認済証の交付を受けた住戸型住宅については調査することを要しません。

コンクリートテストハンマーの使い方について



コンクリートテストハンマーが収められているケースです。開けるときに落とさないよう注意してください。



コンクリートテストハンマー測定箇所シートを使い、測定点位置をチェックします。チョークがあれば位置を落としやすいです。



ロックを外してお使いください。
一度押し込むことでロックが外れます。
固く平らな場所を使ってください。



先ほどチェックした測定位置に水平に機器を当て押し込みます。
バネの力で反発度を計測します。
パチンと音がすれば測定完了です。
有効測定数は9点以上となります。



押し込んだままボタンを押すと計測した数値のままロックされます。計測値の合計が平均値の前後 20%以内のものが有効です。調査では明らかに数値がおかしいものを外せば問題ありません。



コンクリートテストハンマーに表示された数値をそのまま入力してください。自動で計算されます。

計測結果が 21 N/mm²以上であれば問題なしとなります。

現況写真撮影

下記に現況写真撮影に関する参考撮影箇所、枚数を記載しますのでお役立てください。

(戸建て住宅) ※全て横向きの写真撮影

1	建物全景 (外観)	2 枚
2	基礎立ち上り (外部)	2 枚以上
3	外壁 (一般部及びジョイント部)	2 枚以上
4	外壁 (開口部と外壁の接合部)	2 枚以上
5	内観 (1 階の面積最大の部屋で床・壁・天井の状況がわかる写真)	2 枚以上
6	内観 (2 階の面積最大の部屋で床・壁・天井の状況がわかる写真)	2 枚以上
7	床下点検口の内部 (立ち上がり、土台等床組みの状況がわかる写真)	2 枚以上
8	小屋裏点検口の内部 (小屋裏空間が無い場合は勾配天井)	4 枚以上
9	バルコニー全景	2 枚以上
10	バルコニー掃き出しサッシ下端 (既製品の場合は不要)	2 枚以上
11	バルコニー排水ドレイン部分 (既製品の場合は不要)	2 枚以上
12	トップライトの状況 (全体、詳細 (アップ) の写真)	5 枚以上
13	給排水管路の状況 (設備全て)	2 枚以上
14	非破壊調査実施状況 (非破壊調査を実施していない場合は不要)	1 枚以上
15	傾斜測定 (調査状況がわかる写真)	1 枚以上

(住戸型住宅) ※全て横向きの写真撮影

1	建物全景	2 枚
2	基礎	2 枚以上
3	外壁 (バルコニーから確認できる外壁)	2 枚以上
4	屋根の状況 (陸屋根の場合は屋上の防水状況) 但し長期修繕計画を有する場合は不要	2 枚以上
5	建物居室内の現況	2 枚以上
6	給排水管路の状況 (設備全て)	2 枚以上
7	非破壊調査実施状況	2 枚以上
8	傾斜測定 (調査状況がわかる写真)	1 枚以上

※写真は全て横写真で撮影してください。

※スマートフォン、タブレットで撮影が困難な場合はデジカメを利用してください。

※ピンボケ、手振れ、ピントズレに注意して撮影してください。

認定インスペクター 災害時調査手続きマニュアル

株式会社技研が委託する調査業務において、下記災害が生じた際には当マニュアルに従い申請者の方と調整を取っていただくようお願いします。

1. 調査当日、対象地域において下記状況が生じている場合は調査を中止し、申請者と協議の上日程を調整してください。

【地震】 いずれか該当する場合

- ・ 震度 5 弱以上
- ・ 自治体が発表する避難勧告以上の地域

【台風その他災害】 いずれか該当する場合

- ・ 特別警報（大雨（土砂災害、浸水害）、暴風、暴風雪、大雪、波浪、高潮）
- ・ 自治体が発表する避難勧告以上の地域

2. 災害の発生した翌日以降、対象地域において下記状況が生じている場合は申請者と協議の上、実施するか又は日程調整の上調査日をしてください。

【地震】

- ・ 震度 4 以上

【台風その他災害】 いずれか該当する場合

- ・ 警報（大雨（土砂災害、浸水害）、暴風、暴風雪、大雪、波浪、高潮）
- ・ 自治体が発表する避難勧告以上の地域

3. 調査を中止した後の手続きについて

インスペクターは調査を中止した旨及び調整後の日程について、ご自身の安全を確保したうえでご連絡をお願いします。