



そうだ、

やっぱり河合で暮らそう！

かわい浪漫 PROJECT

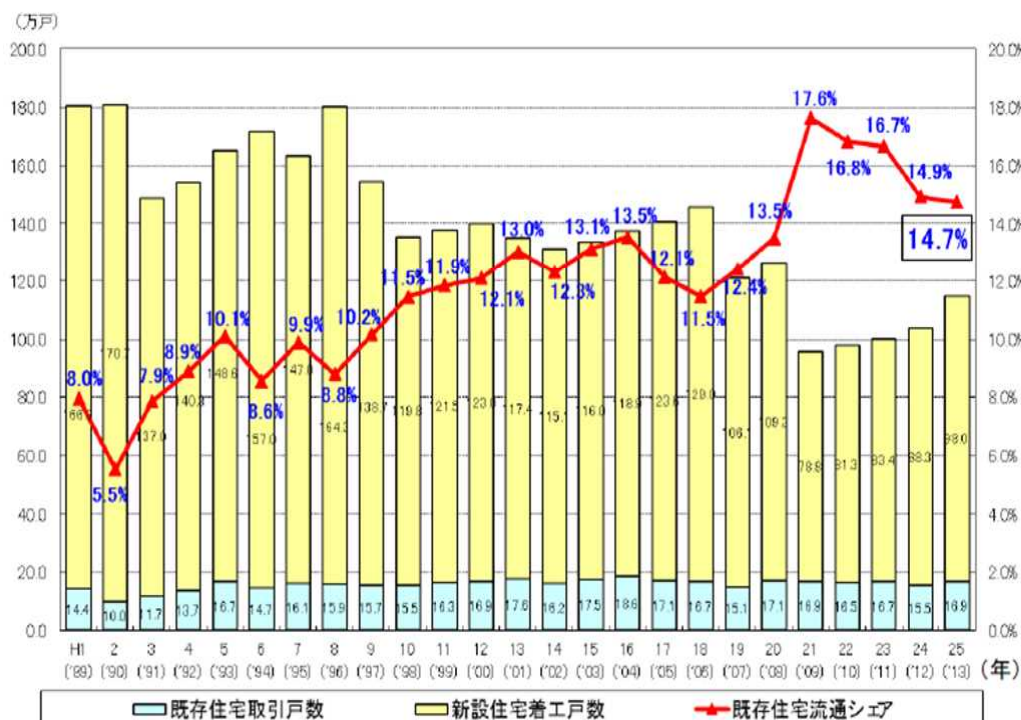
住宅診断(インスペクション)概要

「インスペクション」って何？

既存住宅流通量の推移と国際比較

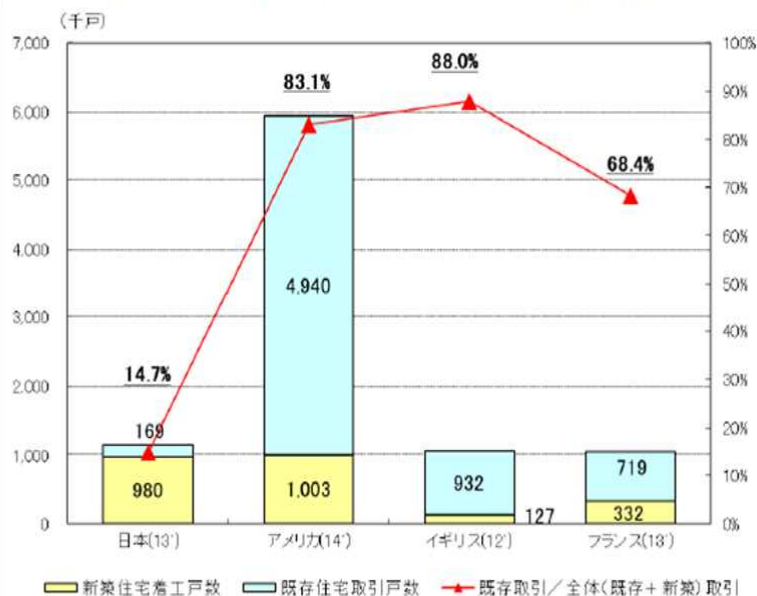
○全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、大きくなりつつある。
○しかし、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準にある。

【既存住宅流通シェアの推移】



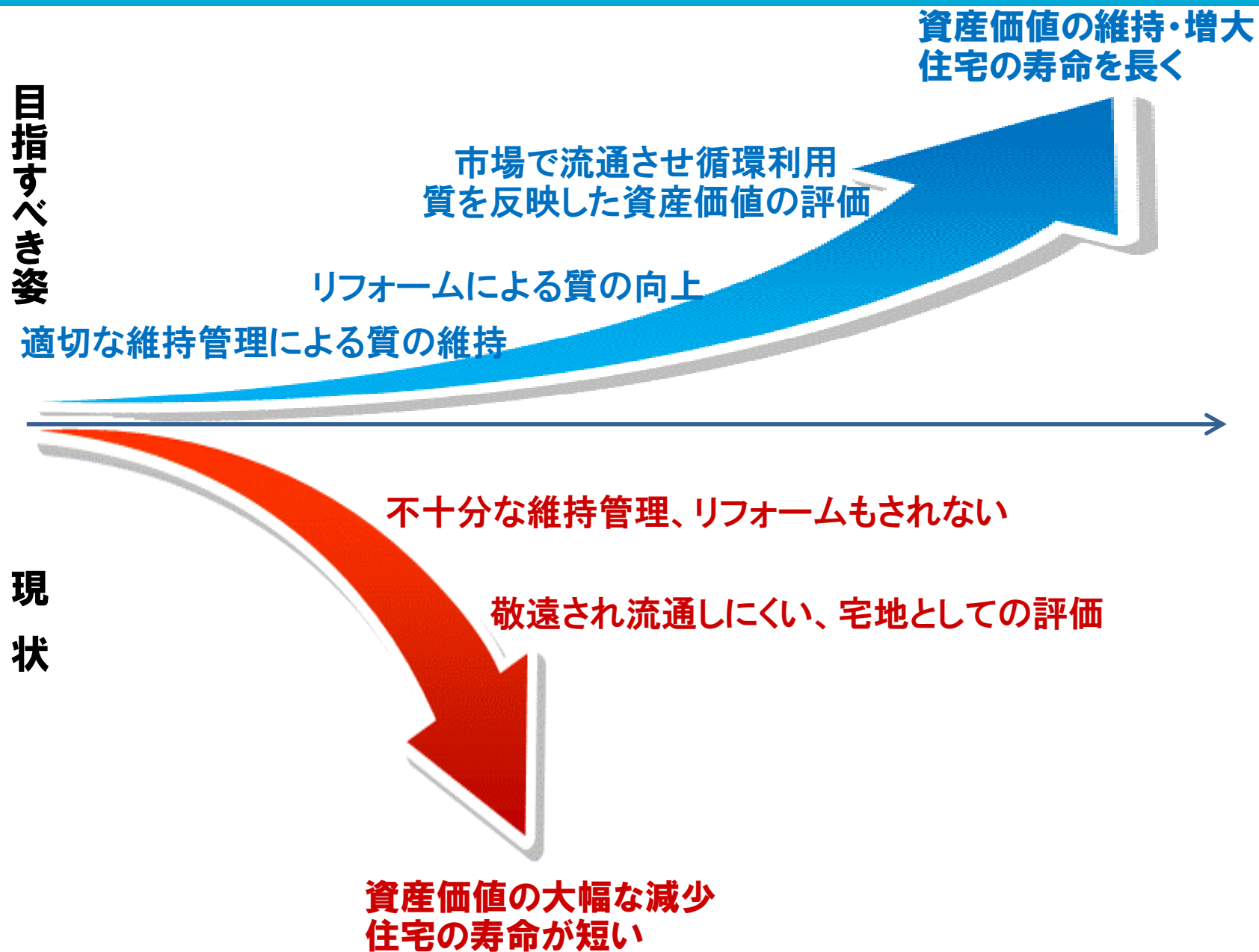
出典:住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)
(注)平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したものである。

【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料)
日本:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」(データは2013年)
アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「National Association of REALTORS」(データは2014年)
<http://www.census.gov/> <http://www.realtor.org/>
イギリス:Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2012年)
<http://www.communities.gov.uk/>
フランス:Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」
「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年)
<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>
注1)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。
注2)住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめると推計している。

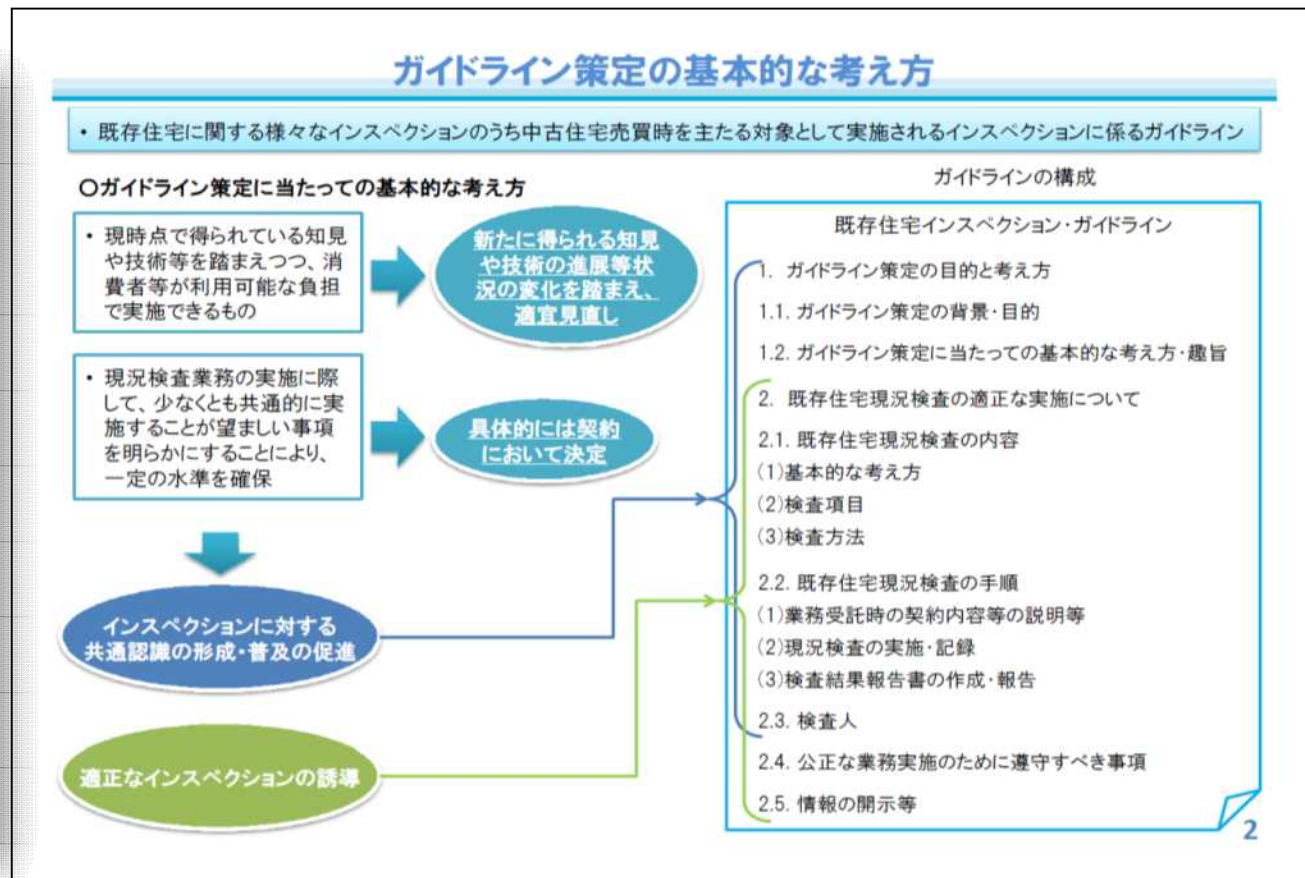
ストック型の住宅市場への転換



国土交通省が『既存住宅の現況検査』の方法を共通認識とするため平成25年6月に『ガイドライン』として決めました

既存住宅インスペクション・ガイドライン

平成25年6月
国土交通省



既存住宅インスペクション = 既存住宅『現況検査』

概要：

既存住宅の**現況を把握する**ための基礎的な住宅診断

主な利用場面：

- ① **維持管理時**に現況を把握しようとするとき(定期的な点検)
- ② 中古住宅の**売買時**に補修工事の必要性等を把握しようとするとき



既存住宅インスペクション = 既存住宅『現況検査』

現況検査の主な内容：

検査の観点	対象部位	劣化現象など
①構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	小屋組、柱、梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要な部分	・著しい欠損や接合不良 ・蟻害、腐朽
	床、壁、柱	・傾斜
	基礎	・ひび割れ、欠損 ・鉄筋の腐食（錆汁）
②雨漏り・水漏れが発生する可能性が高いもの	屋根、外壁、サッシなど	・隙間や破損 ・シーリング材などの破断
	小屋組、天井、内壁	・雨漏り、水漏れ跡
③設備配管に日常生活に支障がある劣化	給排水管、換気ダクト	・水漏れ、接続不良など

既存住宅インスペクション = 既存住宅『現況検査』

現況検査の方法：

目視を中心とした非破壊による検査

※移動できない家具や簡単に進入できない所など
見えないところは確認しません

検査結果の留意点：

- ① 瑕疵(不具合)がないことを保証するものではありません
- ② 法令等への適合性を判定するものではありません
- ③ 耐震診断をするものではありません



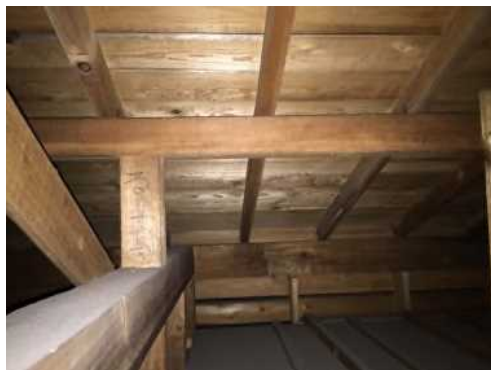
現況検査のイメージ:

所要時間 1.5～2時間程度

検査員 検査専門会社のERIソリューションの
委託建築士



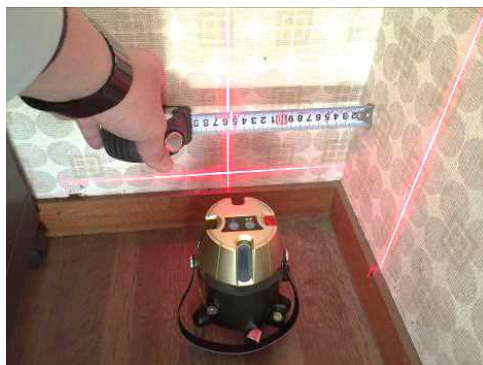
- 床下
シロアリ被害が
ないか
(床下進入確認)



- 小屋裏に
雨漏りの跡が
ないか
(点検口から覗く)



- 木材の含水率
確認



- 建物の傾き
確認



- 基礎のクラック
確認

現況検査の報告書イメージ:

かわい浪漫PROJECT 住宅診断報告書

案件番号: Q046 本誌: 10巻-10号 内巻
 報告日: 2016年 2月 3日

依頼主 株式会社 かわい浪漫プロジェクト	依頼先 株式会社 かわい浪漫プロジェクト
物件所在地 東京都港区 〇〇丁目 〇〇番地	物件種別 マンション
検査対象 1階 2階 3階 4階 5階 6階 7階 8階 9階 10階	検査内容 目視検査
検査日時 2016年 1月 29日 10:00 ~ 12:00	検査人員 〇〇 〇〇
検査場所 東京都港区 〇〇丁目 〇〇番地	検査回数 1回
検査費用 〇〇 〇〇 円	検査会社 株式会社 〇〇

箇所	確認	確認	チェック事項	基準	判定	特記
基礎	■	①	躯体の亀裂・変形、ひび割れ、変位、変色、浮き・剥離の有無	○	B	
	■	②	躯体の腐食・劣化、コンクリートの劣化、鉄筋の露出	○	B	
外観・軒先	■	①	外壁の劣化・変色、タイルの剥離、雨樋の破損	○	B	
	■	②	屋根の劣化・変色、瓦の破損、雨水の浸入	○	B	
バルコニー	■	①	床面の劣化・変色、排水の詰まり	○	B	
	■	②	手摺の劣化・変色、ガラスの破損	○	B	
小部屋 (浴室・洗面)	■	①	床面の劣化・変色、排水の詰まり	○	B	
	■	②	壁面の劣化・変色、タイルの剥離	○	B	
内装	■	①	床材の劣化・変色、浮き・剥離の有無	○	B	
	■	②	壁紙の劣化・変色、剥離の有無	○	B	
基礎 (内装) 【コンクリート 部の不具合】	■	①	コンクリートの劣化・変色、ひび割れ	○	B	
	■	②	鉄筋の露出・変色、錆びの有無	○	B	
床下	■	①	床下の劣化・変色、浮き・剥離の有無	○	B	
	■	②	排水管の劣化・変色、詰まりの有無	○	B	

検査結果の要約: 1階と2階の床下調査において、基礎部分に亀裂は確認されず、鉄筋の腐食も軽微なレベルで推移しています。

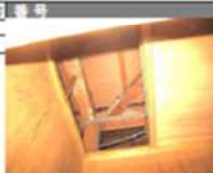

検査箇所	調査項目	調査結果
基礎	目視検査	良好
	目録検査	良好
外観	目視検査	良好
	目録検査	良好
内装	目視検査	良好
	目録検査	良好
床下	目視検査	良好
	目録検査	良好

その他特記事項: 調査結果に基づき、本物件は良好な状態と判断されました。今後の点検を推奨いたします。

株式会社 〇〇インスペクション

報告写真

作成日: 2016年1月29日

11番写真	10
	10
19番写真	20
	20
21番写真	22
	22
23番写真	24
	24

株式会社 〇〇インスペクション

報告写真

作成日: 2016年1月29日

9番写真	10
	10
11番写真	12
	12
13番写真	14
	14
18番写真	16
	16



そうだ、

やっぱり河合で暮らそう！

かわい浪漫 河合町まちづくり推進センター PROJECT

住宅診断(インスペクション)概要

Fin.