

## 『建物調査と瑕疵担保保険』講習会（2026/3/12）

この度は講習後のアンケートのご協力ありがとうございました。  
アンケートにいただいております質問への回答をさせていただきます。

### <感想・質問>

- ・ 質疑応答の質問者の質問が聞き取りにくかったので、司会の方が復唱してくれると良いと思います。  
→今後の検討の参考にさせていただきます。
  - ・ 会場の質問者の声が聞き取れませんでした。ご一考をお願いします。  
→今後の検討の参考にさせていただきます。
  - ・ 基本に立ち帰って意義深い講習だと思う  
→ありがとうございます。今後の励みになります。引き続きどうぞ宜しくお願い申し上げます。
  - ・ 瑕疵担保責任保険法人の講義（事故対応部分等）内容は法人毎に異なる部分があると思われる。今後の講習会として企画できるか検討願う。  
→今後の検討の参考にさせていただきます。
  - ・ 今後も継続お願いいたします。  
→ありがとうございます。今後の励みになります。引き続きどうぞ宜しくお願い申し上げます。
  - ・ 最後の質疑で、司会者の保険会社への質問と回答が非常に役に立った。保険会社の説明は、前半は基本中の基本なので資料だけで説明は不要、時間がないので後半だけ詳しく聞きたかった。また調査と報告書の書き方は、もっと聞きたかった。時間切れが残念でした。テーマは内容的にこれだけで良かったのでは？  
→今後の検討の参考にさせていただきます。
  - ・ 笠木への斜め下からの散水試験は暴風雨に当たるのでしょうか  
→散水検査は、上から下向きにと横向きまでとなっています。下からは、暴風雨に当たる可能性があります。ただし保険法人によって見解が異なる場合があるので事前に問い合わせ散水方法を確認しておいた方がよいでしょう。  
参考までに記載させていただきます。
- #### 4. 散水計画
- 原則として、通常想定される降雨の再現を考慮した計画とする。
- 雨漏り発生日や前日の気象データ（※4）を参照し、散水箇所ごとに散水角度（※5）・時間（※6）・水（※7）などを定める。
- （※4）気象庁ホームページ「過去の気象データ検索」  
<https://www.data.jma.go.jp/obd/stats/etrn/index.php> により、気象データを確認できる場合がある。
- （※5）散水方向は下向き又は横向きを基本とする。
- （※6）雨漏りが再現できるまでの散水を原則とし、散水時間は4時間程度を目安とする。
- （※7）散水は過度な水圧にならないよう留意し、原則として高圧洗浄機は使用しない。
- 以下に散水ノズル等を用いた散水方法の例を示す。

## 散水方法の例え

### ①散水ノズル ②穴あけ加工した塩ビ管（chord 作成）

散水箇所が複数ある場合は、原則として、高さの低い箇所から高い箇所に向けて順番を定める。（参考 1 2）

散水は原則として、想定する浸入箇所ごとに 1 箇所ずつ行う計画とし、上下の位置関係にある複数の箇所に対して、同時に散水を行わない。

左右方向、もしくは建物の違う面にある複数の散水箇所に対して、同時に散水を行うことで、短時間で合理的に調査を実施できる場合がある。

散水調査に加え含水率計を用いることで、壁や床の仕上材表面の含水率の変化により、漏水に至る前に水の浸入状況が確認できる場合がある。

散水調査は相当の水量（※ 8）を使用するため、水道料金の負担について調査関係者と事前に協議し、明確化する。

（※ 8）一般的な戸建住宅の水道口径は 13mm 又は 20mm である場合が多く、蛇口全開時の水量は 20～30 リットル/分であるため、1 時間あたり 1.2～1.8 m<sup>3</sup> 程度の使用水量となる。

「既存木造建築物健全性調査・診断の考え方（案）（木質部材・接合部等）」（2022）p64 3.4.3  
（（一社）日本建築学会編集、発行）

紛争処理センター 雨漏り調査シートより

- ・大変貴重な情報・資料をありがとうございました。今後の業務の参考とさせていただきます。  
→ありがとうございます。今後の励みになります。引き続きどうぞ宜しくお願い申し上げます。

## <次回以降の講習会のテーマのご希望がございましたらご記載ください。>

- ・次回は具体的な調査報告書の記載方法を事例を踏まえて行なって頂きたい  
→今後の検討の参考にさせていただきます。
- ・構造適判審査の現状  
→今後の検討の参考にさせていただきます。
- ・あなたもできる 設計事務所の AI 活用法と実例  
→今後の検討の参考にさせていただきます。

## <指導委員会へ期待する内容がありますか？>

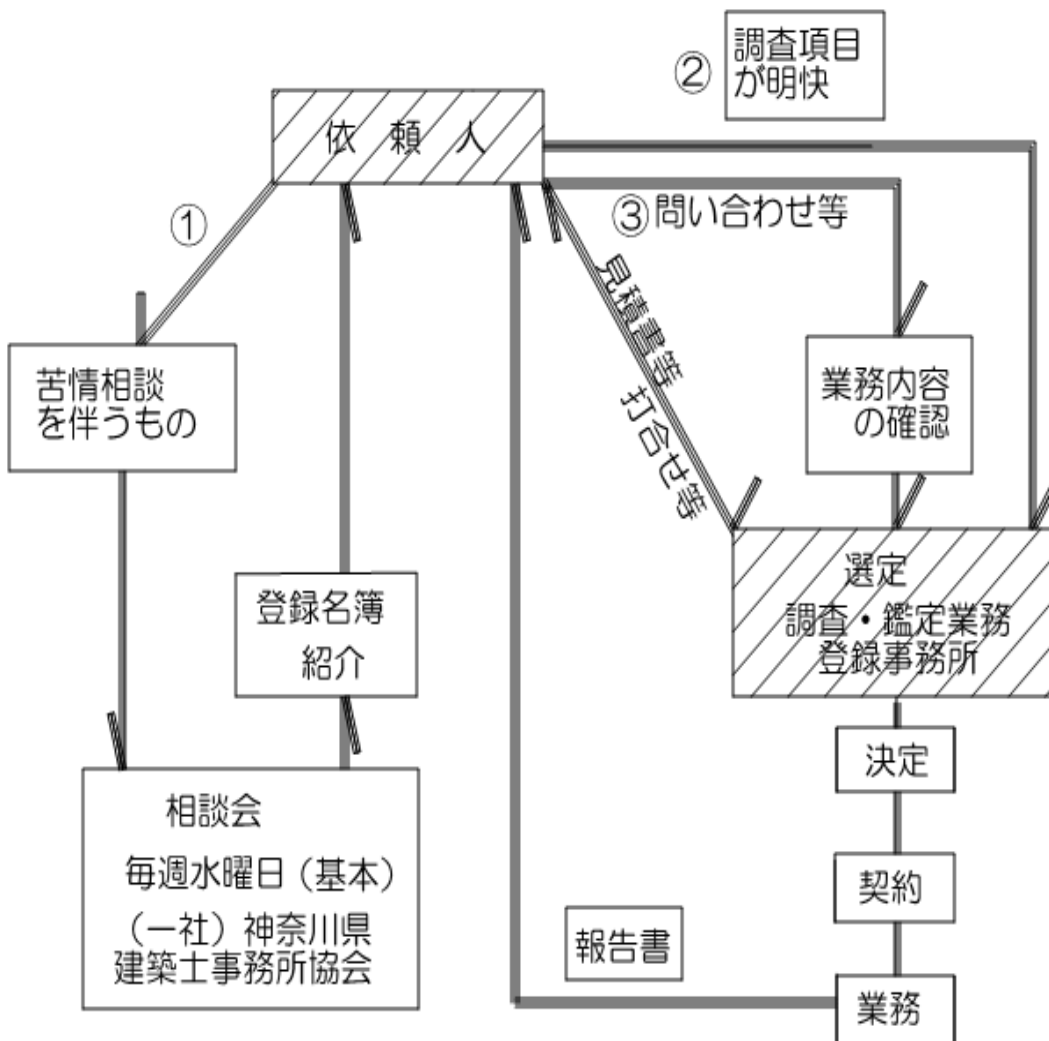
- ・調査鑑定事務所の拡大へ向けての宣伝。残念なことに設計の楽しさや夢の前にコンプライアンスがとやかく言われる世の中になってきているので。  
→今後の検討の参考にさせていただきます。
- ・聞き取りづらい場面が多少あった  
→今後の検討の参考にさせていただきます。
- ・何時もお世話になります。ありがとうございます。  
→ありがとうございます。今後の励みになります。引き続きどうぞ宜しくお願い申し上げます。
- ・調査鑑定の標準的な費用を掲載してもらえると、消費者に回答しやすいし消費者も利用しやすい。（一社）だから無理というが、同じハマ建は現地相談を初回 1 時間 1 万円で提示、統一している。なぜハマ建

が良くて神事協ができないのかわからない。また、新しい団体では、それができるのか？調査鑑定事務所もそちらと兼用で移行できると良いかも。それができたら、そこでは標準金額を提示できるのか？ 調査鑑定事務所の縮小を止め、拡大できる方法をみんなで知恵を絞って欲しい。

→参考例を記載させていただきます。

## 調査・鑑定業務の費用

調査・鑑定業務依頼フロー図



**調査・鑑定事務所とは**  
 （一社）神奈川県建築士事務所  
 認定機関

認定要件  
 ①協会会員 ②認定講習会受講者  
 ③経験年数 ④登録・更新者 等

**業務とは**

- ①調査業務
- ②鑑定業務
- ③補修又は補強方法（計画）
- ④補修又は補強方法（積算）
- ⑤その他

## 費用算定の基本

### ① 苦情相談を伴うもの

事務所協会の相談会に申し込みして、相談内容で調査・鑑定事務所が必要であるかどうか？又どのような調査等が必要か？を明らかにし、もしくは、方針をまとめてから事務所を選択する。

### ② 調査項目が明確なもの

裁判所。弁護士等からの調査鑑定。施工会社からの調査・鑑定  
又は。個人の裁判や調停に必要な調査報告書等直接事務所を選択する。

### ③ 調査項目が不明確なもの

苦情は伴わないもの。 施工業からの見積書・契約書の精査。  
完了検査の立ち合い等。セカンドオピニオン。  
基本的には契約までは無料 但し、予備調査は有償

## 予備調査の費用発生要因

見積に必要な資料取得（簡易現場調査 目視）

図面・現場の仮調査等の費用（人件費・出張費経費）

調査項目の確認の確認が目的

## 予備調査の費用算定例

現地在事務所から 30 分以内（距離概ね 5 km 以内）

現地調査時間 1 時間以内

### （別表）令和8年度 設計業務委託等技術者単価

#### ①設計業務

技術者の職種	基準日額(円)	割増対象賃金比(%)
主任技術者	90,300	55%
理事、技師長	82,800	55%
主任技師	70,900	55%
技師(A)	62,600	55%
技師(B)	49,300	55%
技師(C)	42,500	55%
技術員	36,700	55%

## 報酬額算定

報酬額＝直接人件費×人・時間×事務所経費

### 1. 人件費の算定（技師C）

1 時間当たり 42500 円/8 時間 =5300 円/時間

### 2. 時間

調査時間は任意ですが、拘束時間で計算します。事務所を出てから帰社までの時間です。従って、

例では 現地に 1 時間、往復に 1 時間 計 2 時間とします

### 3. 報酬額算定

報酬額＝5300 円×2 時間×2＝21,200 円 となり、

消費税 10%を加算すると 21,200x1.1=23,320 円

交通費は別途加算となります。

事務所から約 5Km 程度であれば、概算ですが、25,000 円程度ではないかと思われます。現地時間が 1 時間追加になれば、 時間当たりの費用を加算します。 この費用は現地にて支払ってもらいます。 但し、その後本調査などの契約が成立した場合には、前渡金として扱います。 要するに、契約が成立すれば、契約金額に含まれることとなります。