外壁調査ベストミックス法

３つの調査法を組み合わせることでコストを約２割削減

ジェイアール東海不動産㈱、㈱コンステック、㈱スカイスコープソリューションズが共同開発した外壁調査ベストミックス法は、一般財団法人日本建築防災協会の「定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）による外壁調査ガイドライン」を参考に策定した調査方法。打診法、地上赤外線法、ドローン赤外線法の３つを組み合わせることで外壁調査を行う。
特定建築物では、建築基準法第12条において半年～３年ごとに手の届く範囲の打診点検、10年ごとに全面打診が求められている。マンション等では居住者の安全確保を第一に適切な外壁の保全を推奨するため、定期的な調査を行い、劣化部分に対し補修や改修等が実施されているが、外壁の全面を調査するためには、通常外壁回りに足場等が必要となり、その費用は建物の維持管理費の中でも大きなウエートを占める。本技術は、居住者等への安全を確保しつつ、外壁調査に要する維持管理費の削減を主とした効率的な外壁調査を実施することができる。

【特長】

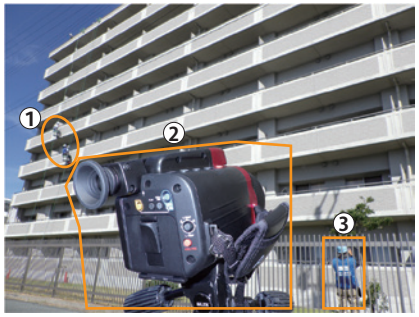
①正確な調査とコスト削減
打診法での全面打診に比べて、工数、参考概算費用ともに約20％削減可能（共同開発会社比）。

②地上赤外線法の適用
地上赤外線法は一度に広い面積を調査可能で、費用面でのメリットが大きい。実施範囲は全面積の４割程度。

③ドローン赤外線法の適用
ドローン赤外線法は、地上赤外線では撮影が難しい高所の撮影が可能。実施範囲は全面積の２割程度。

④打診法の適用
打診法は、赤外線法およびドローン赤外線法で対応できない北面、狭隘部等を中心に適用する。外通路の集合住宅の場合、実施範囲は全面積の４割程度。

⑤赤外線調査技能スクール
2025年3月26日に赤外線調査技能スクールの開校式が開催され、現在受講生を募集中。建物外壁の赤外線調査の基礎を学ぶことができ、約5日間の講習（座学・実技）を通じて「建築ドローン赤外線調査技能士」の認定証が発行される。

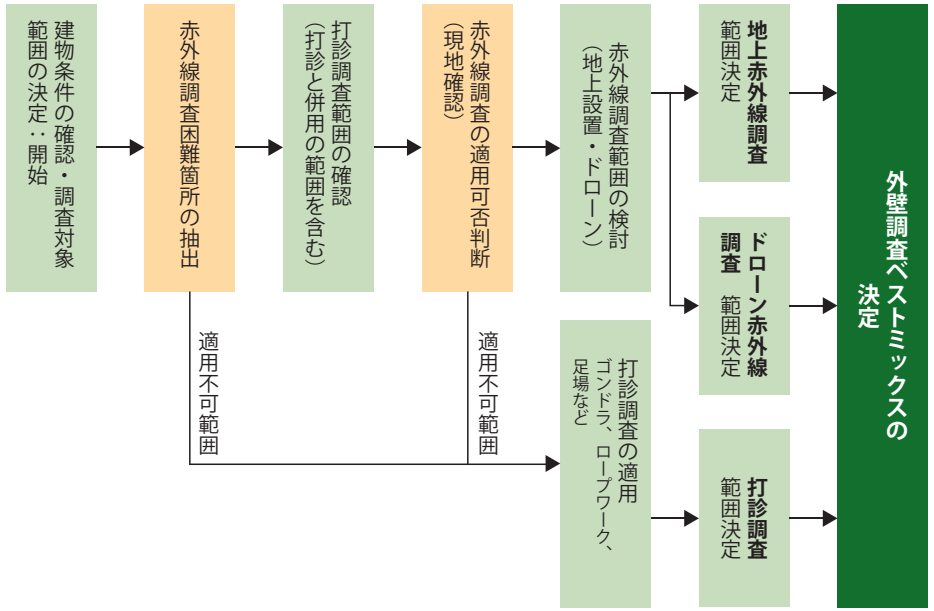


各手法による調査状況
（①打診法　②地上赤外線法　③ドローン赤外線法）

ドローンによる調査状況

問い合わせ先
一般社団法人日本ドローン赤外線調査協会　℡03-6903-1090　http://skyscope-sol.co.jp/　sakai-n@skyscope-sol.co.jp

計画から調査までのフロー



マンション外壁現地調査における各手法の割合

	調査方法	打診法※	打診・地上赤外線法（ドローン未使用）※	ベストミックス法
調査面	東面	ロープ打診	ロープ打診	ロープ打診
	南面	ロープ打診	ロープ打診	地上赤外線法、２階以上ドローン赤外線法
	西面バルコニーあり	ロープ打診	地上赤外線法、最上階のみ打診法	地上赤外線法（バルコニーからの撮影含む）、最上階はドローン赤外線法
	北面外部通路	打診	打診	打診
工数（延人日）	打診法	14	12	2
	地上赤外線法	—	1	1
	ドローン赤外線法	—	—	4
	現地工数計	12	13	7
	解析工数	10	11	113
	合計工数	24	22	20
参考概算費用（万円）		**350**	**320**	**280**

※見積りによる試算