

REFORM

Wooden Home Builders Association of Japan



既存住宅 状況調査技術者 講習テキスト

木住協リフォーム支援制度

目次

用語について /1

I 不動産流通市場の現状と国の取組状況等 /5

1. 不動産市場の現状等 /6
2. 国の取組状況等 /9

II 公正な業務実施のための遵守事項 /15

1. 調査業務の実施に係る契約の適正化 /16
2. 公正な業務推進のための留意事項 /18
3. 懲戒処分 /20

III 情報の開示 /23

1. 調査事業者に関する情報の開示 /24
2. 講習実施機関による調査者に関する情報の開示 /25

IV 既存住宅状況調査の概要 /27

1. 既存住宅状況調査技術者の役割等 /28
2. 既存住宅状況調査業務の流れ /29
3. 既存住宅状況調査の概要 /34
 - 3.1 調査内容 /34
 - 3.2 調査方法の基本原則 /36
 - 3.3 調査項目・調査範囲-1（木造・鉄骨造の住宅） /40
 - 3.4 調査項目・調査範囲-2（鉄筋コンクリート造等の住宅） /43
 - 3.5 耐震性に関する書類の確認について /46
4. 既存住宅状況調査結果の活用 /48
 - 4.1 既存住宅の売買時における活用 /48
 - 4.2 既存住宅売買瑕疵保険の加入時における活用 /51

V 既存住宅状況調査の方法の詳細 /53

1. 木造・鉄骨造の住宅の調査方法 /55
2. 鉄筋コンクリート造等の住宅の調査方法 /93
3. 調査に使用する機器 /116

VI 既存住宅状況調査結果報告書の様式・記入例 /133

1. 木造・鉄骨造の住宅の調査結果報告書 /134
2. 鉄筋コンクリート造等の住宅の調査結果報告書 /154

用語について

《関連告示》

本手引きの内容に関連する主な告示は、以下の通りである。

既存住宅状況調査技術者講習登録規程 — 平成 29 年国土交通省告示第 81 号

(既存住宅状況調査技術者講習登録規程を以下、「講習登録規程」という。)

既存住宅状況調査方法基準 — 平成 29 年国土交通省告示第 82 号

(既存住宅状況調査方法基準を以下、「調査方法基準」という。)

《用語説明》

取り扱う用語の定義は、以下の通りである。

●既存住宅 (講習登録規程第二条第 3 項、調査方法基準第二条第 1 項)

新築住宅以外の住宅をいう。

＜解説＞

- ・住宅及び新築住宅の定義は以下の通りである。(住宅の品質確保の促進等に関する法律第二条第 1 項、第 2 項)

住宅 : 人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分(人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。)

新築住宅: 新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことのないもの(建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。)

- ・店舗・事務所などの併用住宅については、住居部分(非住居部分との共用部分を含む。)のみ対象となる。

●既存住宅状況調査 (講習登録規程第二条第 4 項、調査方法基準第二条第 1 項)

既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第九十四条第 1 項に規定する住宅の構造耐力上主要な部分等の状況の調査をいう。

＜解説＞

住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分における劣化事象等の有無等を調査する。また、併せて耐震性に関する書類を確認する。

●既存住宅状況調査技術者 (講習登録規程第二条第 5 項、調査方法基準第二条第 1 項)

既存住宅状況調査を行う技術者をいう。既存住宅状況調査技術者講習登録規程により国土交通大臣の登録を受けた講習を修了した建築士である。

＜解説＞

講習の修了証明書の有効期間を当該修了証明書に係る既存住宅状況調査技術者講習を修了した日の属する年度の翌年度の開始の日から起算して 3 年を経過する日までとされている。この有効期間が経過した後は既存住宅状況調査技術者として活動できないため、引き続き既存住宅状況調査技術者として活動するためには、有効期間内に更新講習を受講するか、又は有効期間経過後に改めて新規講習を受講する必要がある。

(注)(一社)日本木造住宅産業協会の講習を修了した既存住宅状況調査技術者は、「リフォーム診断員」とも呼称している。

●講習実施機関

(講習登録規程第三条～第七条)

国土交通大臣の登録を受けて既存住宅状況調査技術者講習を実施する機関をいう。

<解説>

講習実施機関は、既存住宅状況調査技術者を育成する講習を実施すること以外に、以下に掲げる役割を担う。

- ・講習の課程を修了した者に対する修了証明書の交付
- ・講習の修了者に関する情報の公表
- ・既存住宅状況調査技術者として不適切な行為を行った講習の修了者に対する処分
- ・住宅居住者等からの既存住宅状況調査の相談電話窓口の設置 等

●一戸建ての住宅・共同住宅等

(調査方法基準第二条第2項・第3項)

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則(平成12年建設省令第20号)第二条第4号に規定する一戸建ての住宅及び共同住宅等をいう。

<解説>

一戸建ての住宅：住宅の用途以外の用途に供する部分(事務所・店舗等の併用部分)を有しない住宅。

共同住宅等：共同住宅(2戸以上の住戸を有する住宅)、長屋その他一戸建ての住宅以外の住宅。

●小規模住宅・大規模住宅

(調査方法基準第二条第4項)

小規模住宅とは、階数(地階を含む。以下同じ。)が3以下、かつ、延べ面積が500平方メートル未満の住宅をいう。

大規模住宅とは、小規模住宅以外の住宅(階数が3を超える、又は、延べ面積が500平方メートル以上の住宅)をいう。

<解説>

小規模住宅と大規模住宅の相違により、同一の部位であっても調査の範囲が変わることがある。この区分は、既存住宅売買瑕疵保険の検査における区分と同様とされている。

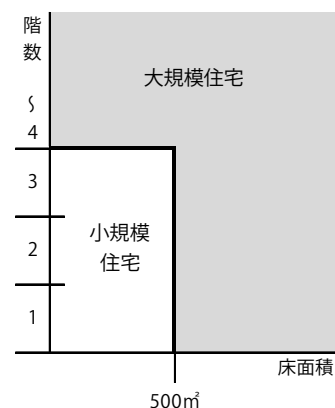


図 小規模住宅・大規模住宅

●構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分

(調査方法基準第二条第5項・第6項)

既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令(平成12年政令第64号)第五条第1項、第2項に定める住宅のうち構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分をいう。

<解説>

構造耐力上主要な部分は以下の通り。

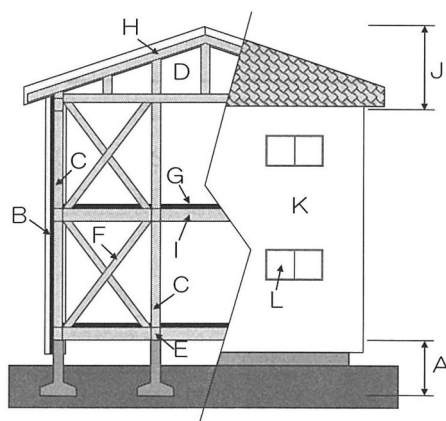
住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）、で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるもの。

雨水の浸入を防止する部分は以下の通り。

- ・住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具。
- ・雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分。

○木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

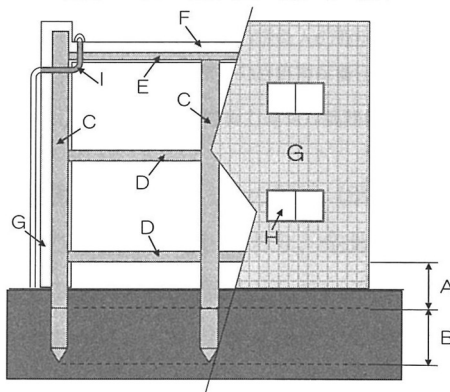
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

○鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅の例

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

図
構造耐力上主要な部分と
雨水の浸入を防止する部分

●劣化事象等

（調査方法基準第二条第8項）

劣化事象その他不具合である事象をいう。

●蟻害

（調査方法基準第二条第9項）

しろありの蟻道及び被害（複数のしろありが認められることを含む。）をいう。

●腐朽等

（調査方法基準第二条第10項）

腐朽、菌糸及び子実体をいう。

●住宅居住者等

(講習登録規程第二条第6項)

既存住宅状況調査が行われた住宅に居住し、若しくは居住しようとする者又は既存住宅状況調査を依頼し、若しくは依頼しようとする者をいう。

<解説>

既存住宅状況調査の依頼者等の利便を図るため、講習実施機関は既存住宅状況調査の相談電話窓口を設置することとしている(登録規程第七条第19号参照)。住宅居住者等は、この窓口既存住宅状況調査に関する相談を行うことができる。既に既存住宅状況調査を実施した住宅の居住者のみならず、これから既存住宅状況調査を依頼しようとする者も含まれている。

以下は、本手引きにおいて用いている呼称である。

●調査者(リフォーム診断員)

現場で調査を行う既存住宅状況調査技術者のこと。

●調査事業者

既存住宅状況調査を受託する事業者であり、既存住宅状況調査技術者(リフォーム診断員)が所属している。

●依頼主

既存住宅状況調査を委任する者のこと。既存住宅状況調査委任契約書(Ⅱ参照)においては「委任者」として扱われている。

I 不動産流通市場の現状と 国の取組状況等

1. 不動産市場の現状等

わが国の住宅ストック及び不動産流通市場の現状等について、国が提示しているデータを基に紹介する。

1) わが国の住宅ストックの概況

- ・平成 25 年における住宅ストック数は約 6,060 万戸であり、総世帯数約 5,250 万世帯に対し約 16%多く、量的には充足している。
- ・空き家の総数は約 820 万戸で、平成 15 年（約 660 万戸）から 10 年間で約 1.2 倍に増加している。

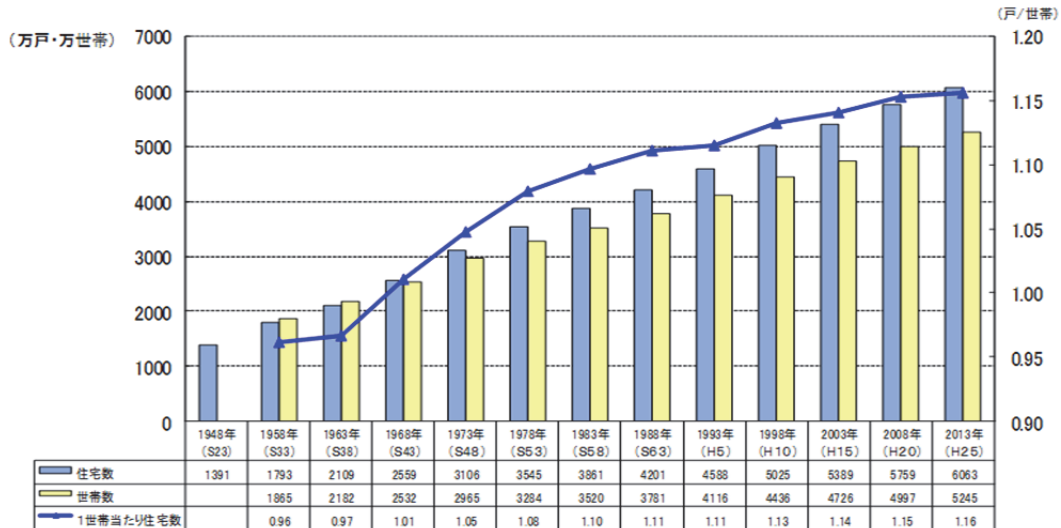


図 1.1 住宅ストックと世帯数の推移 (資料)住宅・土地統計調査(総務省)
(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(平成 25 年:35 万世帯)を含む。

- ・居住されている住宅ストックは 5,210 万戸であり、そのうち 6 割が持家 (3,200 万戸) で 4 割が借家 (1,850 万戸) となっている。

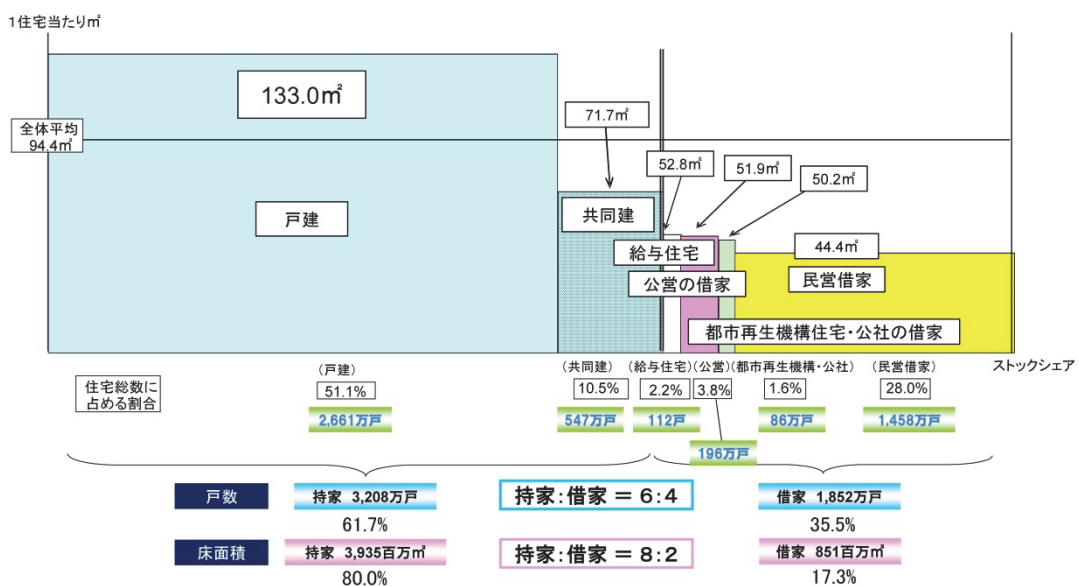


図 1.2 住宅ストックの姿 (資料)住宅・土地統計調査(総務省)
(注)持家、借家のほか、不詳(150 万戸(2.9%))がある。

2) 国内における既存住宅の流通状況

- ・平成 21～25 年の 5 年間をみると、新設・既存併せて 100 万～120 万戸に推移し、全体として増加傾向にある。
- ・既存住宅の流通量は 15.5 万～16.9 万戸で大きな変動はなく推移し、流通量全体に占める割合は 14.7～17.6%となっている（この 5 年間では緩やかな減少傾向にある）。

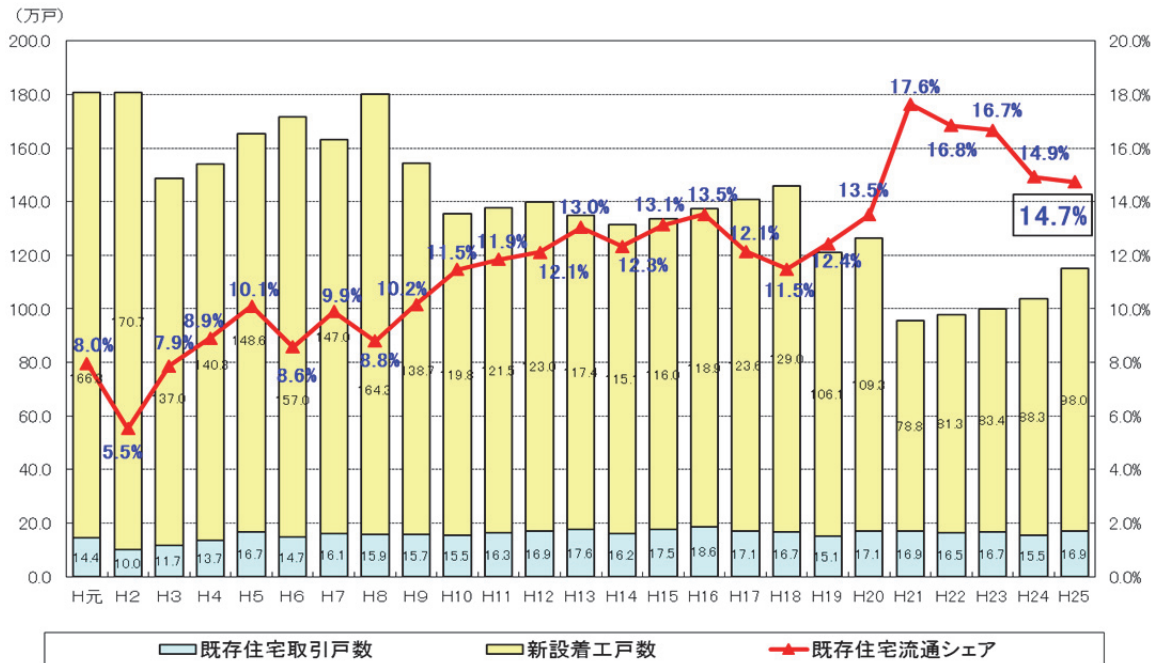


図 1.3 わが国の既存住宅流通シェアの推移

(資料)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、10、15、20、25 年の既存住宅流通量は 1～9 月分を通年に換算したもの。

3) 既存住宅流通シェアの国際比較

- ・既存住宅流通シェアを諸外国と比較すると、わが国の 14.7%(平成 25 年)に対し、アメリカは 83.1%、イギリスは 88.0%、フランスは 68.4%となっており、わが国の水準は極めて低い。

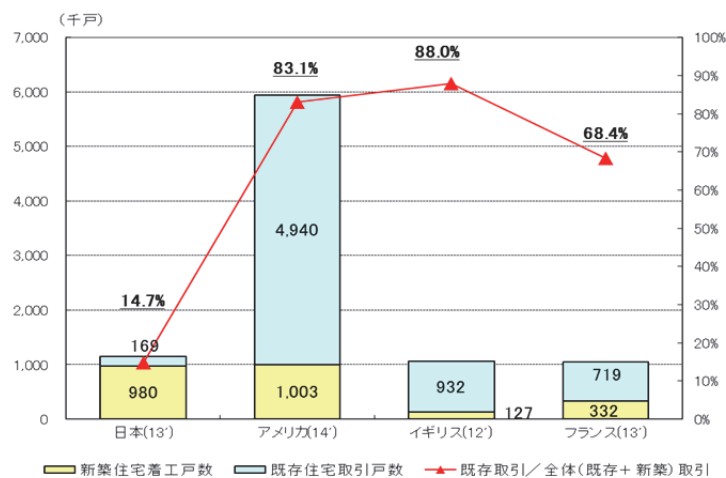


図 1.4 諸外国との既存住宅流通シェアの比較

(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-defrance.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% が調査対象からまれりと推計している。

4) 国内の既存住宅流通量 (建て方による比較)

- ・持家として獲得した中古の一戸建て又は長屋建てと共同建てその他を比較すると、昭和 50 年以降共同建てその他の割合が緩やかに伸長しており、平成 21~25 年の 5 年間は流通量全体の 42.0~48.5% に推移している。

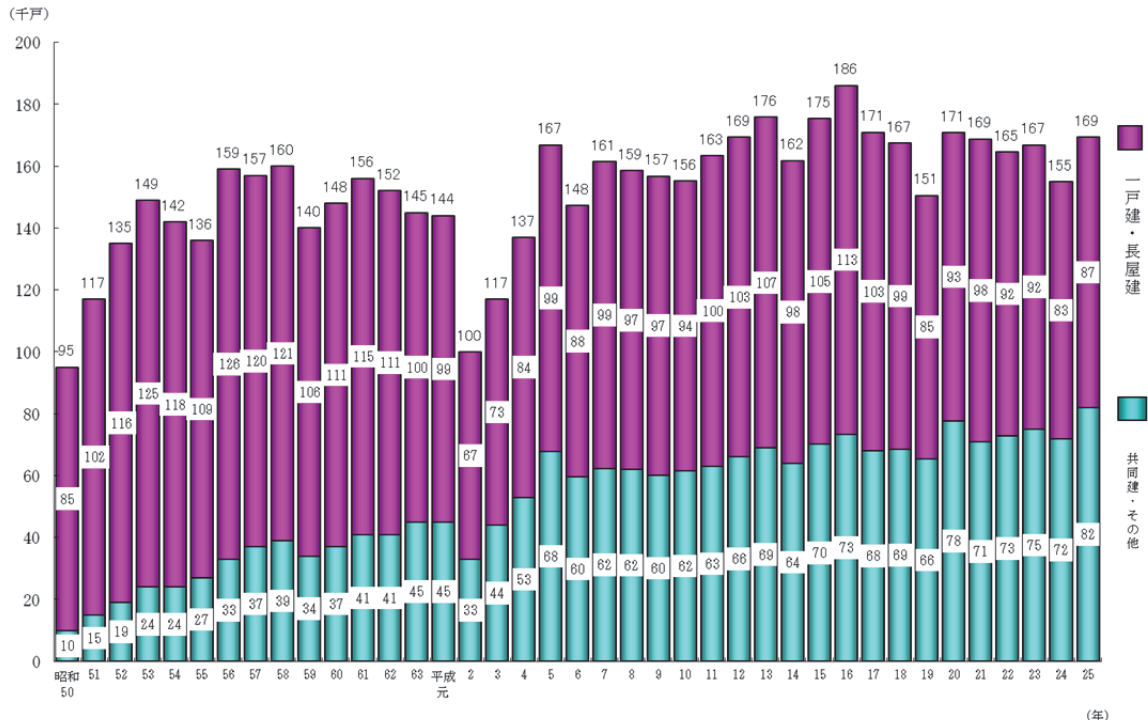


図 1.5 わが国の既存住宅流通量(建て方の違いによる比較)

(資料)住宅・土地統計調査(総務省)

(注)昭和 53、58、63 年、平成 5、10、15、20、25 年は 1~9 月分を通年に換算したもの

2. 国の取組状況等

国が近年取り組んできた中古住宅の流通およびリフォームの推進等に係る主な施策の概要を紹介する。

1) 住生活基本法

- ・平成18年6月施行（平成18年法律第61号）
- ・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策として、『量』から『質』への住宅政策の転換が示され、そのために「安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成」、「住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備」が掲げられた。

2) 中古住宅・リフォームトータルプラン

- ・平成24年3月策定
- ・リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通市場により循環されるストック型の住宅市場を目指す
- ・新築中心の住宅市場から転換し、平成32年までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増（20兆円）させることを目標

3) 既存住宅インスペクション・ガイドライン

- ・平成25年6月策定
- ・中古住宅の品質の確保に向けた取組みとして、適切なインスペクションの普及を図ることを目的
- ・中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査に関する、検査方法及びサービス提供に際しての留意事項等についての指針

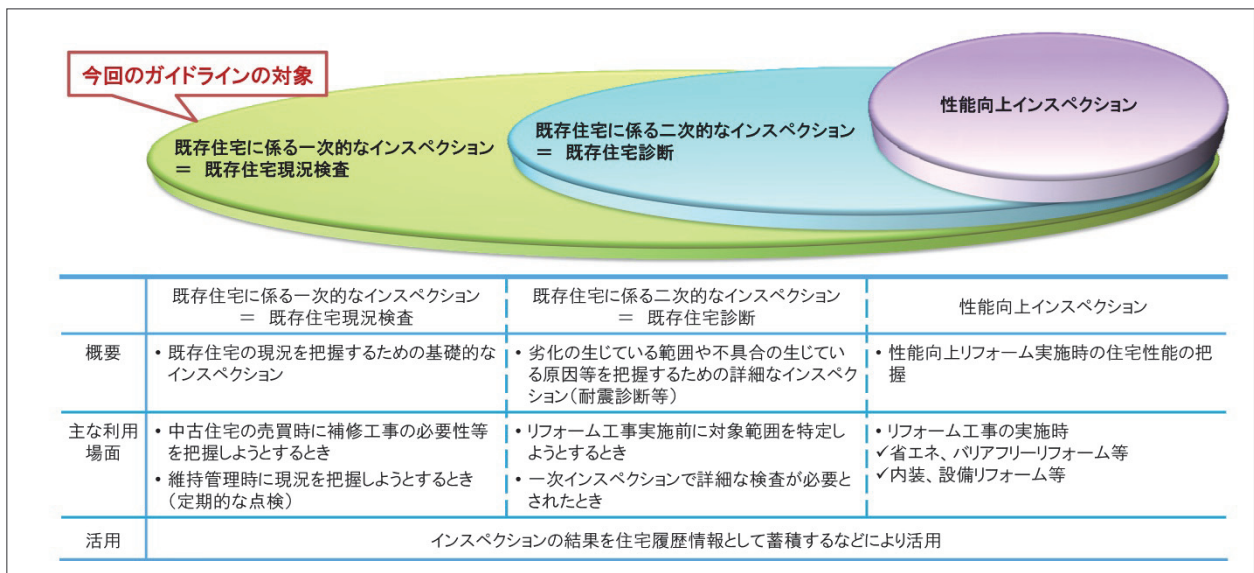


図 1.6 既存住宅インスペクション・ガイドラインで対象とするインスペクション

出典：国土交通省資料

4) 長期優良住宅化リフォーム推進事業

- ・平成26年度（補正予算）に事業化、以降継続
- ・インスペクション、性能向上のためのリフォーム又は三世帯同居改修、適切なメンテナンスによる住宅ストックの長寿命化をはかる優良な取組みに対し、国がその実施に要する費用の一部を補助
- ・リフォームの事前に、構造耐力上の安全性、雨漏り・水漏れの発生、設備配管に係る劣化事象の発生状況についてインスペクションを実施
- ・インスペクションは、平成29年度より、既存住宅状況調査技術者又は登録インスペクター（この補助事業におけるインスペクター講習団体に登録されたインスペクター）が行うこととされている。

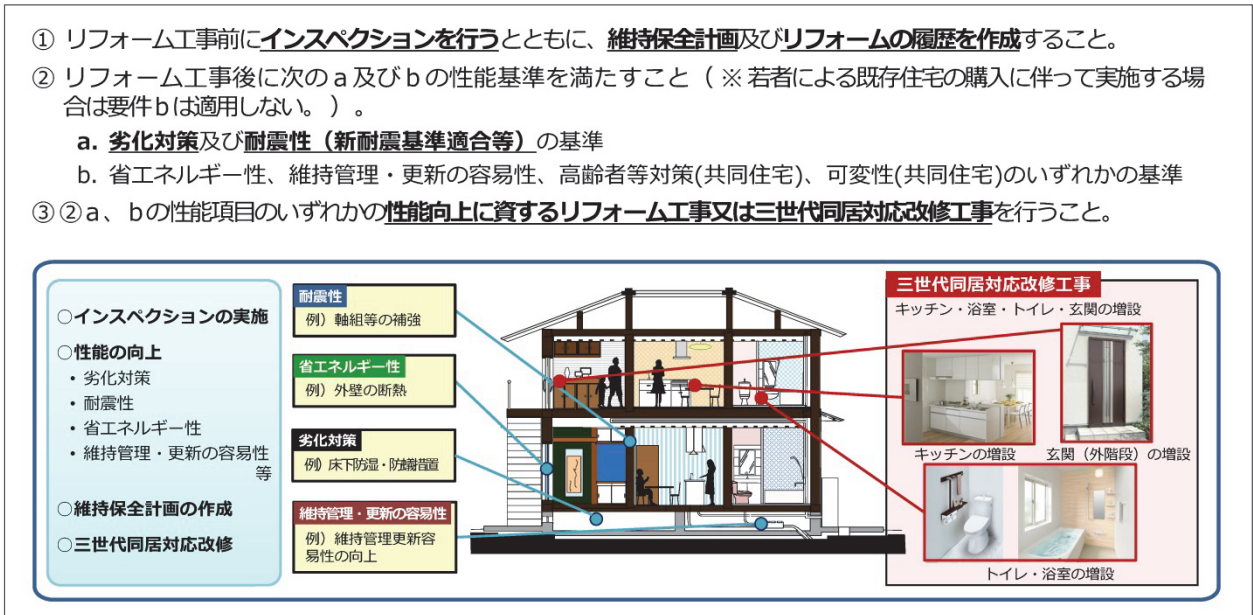


図 1.7 長期優良住宅化リフォームの制度概要・要件について 出典:国土交通省資料(平成29年4月版)

5) 既存住宅（増改築）長期優良住宅認定制度

- ・平成28年4月1日制度運用
- ・既存住宅を長期優良住宅とするための増築または改築の計画に対して、所管行政庁が認定
- ・増築・改築の計画に際して、劣化事象等の現況を確認するインスペクションを実施



図 1.8 長期優良住宅認定制度の概要 出典:国土交通省資料

- ・ 認定優良住宅については、税制、融資等に係る特例措置が講じられている
- ・ 既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅の認定基準の考え方は以下の通り。
 - * 既存住宅としての優良品性を評価する。
 - * 既存住宅の特性やリフォーム実施の難易度等を踏まえ、その水準を定める。
 - * リフォームでの対応が困難又は合理的でない場合については、代替措置を設定する。

6) 住生活基本計画（全国計画）

- ・ 平成 28 年 3 月閣議決定
- ・ 住生活基本法（平成 18 年 6 月）に基づき、住生活に関する今後 10 年の課題の設定および課題への対応のための施策目標を設定
- ・ 住宅ストックに関する視点では、「新たな住宅循環システムの構築」、「建て替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」、「急増する空き家の活用・除却の推進」といった目標を設定
- ・ リフォーム市場の規模を、平成 25 年の 7 兆円から平成 37 年度までに 12 兆円と概ね倍増させることを目標に設定
- ・ 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合を、平成 26 年度の 5%から平成 37 年度までに 20%まで引き上げることを目標



図 1.9 住宅生活基本計画 住宅ストック活用のポイント

出典: 国土交通省資料(平成 28 年 3 月)

7) 住宅ストック循環支援事業

- ・平成 28 年度（補正予算）
- ・若年層が既存住宅を購入する（既存住宅売買瑕疵保険への加入が必要）場合のインスペクション、エコリフォームの実施に対する費用の一部を補助
- ・住宅のエコリフォーム（+耐震性確保）の実施、一定の省エネ性能を有する住宅への建替えに対する工事費用の一部を補助（年齢制限なし）

	1. 住宅の エコリフォーム	2. 良質な 既存住宅の購入	3. エコ住宅への建替え
要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>エコリフォームを実施すること</u> ・ リフォーム後に <u>耐震性が確保されること</u> ※ 年齢制限なし	<ul style="list-style-type: none"> ・ 若者(40歳未満)が既存住宅を <u>購入すること</u> ・ 売買に際して、<u>インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>耐震性のない住宅を除却すること</u> ・ <u>エコ住宅に建替えること</u> ※ 年齢制限なし
補助事業者	リフォーム事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅建業者（買取再販等） ・ インスペクション事業者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設業者（注文） ・ 宅建業者（分譲）
補助対象	<input type="checkbox"/> エコリフォーム	<input checked="" type="checkbox"/> インスペクション <input type="checkbox"/> エコリフォーム	エコ住宅の建設

図 1.10 住宅ストック循環支援事業の概要

出典：国土交通省資料（平成 28 年 10 月）

8) 宅地建物取引業法の改正

- ・平成 28 年 6 月公布（平成 30 年 4 月 1 日に完全施行）
- ・インスペクションの活用促進を通じて売主・買主双方が安心して取引できる市場環境の整備を目指す
- ・既存住宅の主要構造部分・防水部分に関する一定のインスペクション（建物状況調査^(注)）を法律に位置づけ

（注）「建物状況調査」は、既存住宅状況調査技術者が既存住宅状況調査方法基準にしたがって行う調査であることを要件としている。

- ・インスペクション（建物状況調査）の適正な実施と普及の推進のために、既存住宅状況調査の方法の基準及び既存住宅状況調査技術者を育成する講習の実施に関する規程を告示として公表

既存住宅状況調査技術者講習登録規程 — 平成 29 年国土交通省告示第 81 号

既存住宅状況調査方法基準 — 平成 29 年国土交通省告示第 82 号

- ・措置内容

- ①媒介契約締結時：売買の仲介を行う宅建業者が、建物状況調査を実施する調査事業者の斡旋の可否を媒介依頼者に対して示すこと。媒介依頼者の意向に応じて斡旋
- ②重要事項説明時：宅建業者が建物状況調査の結果の概要等を買主に対して説明することを義務付け
- ③売買契約締結時：建物の構造耐力上主要な部分等の状況について売主・買主の双方が確認し、その事項を記載した書面を宅建業者が売主・買主に交付

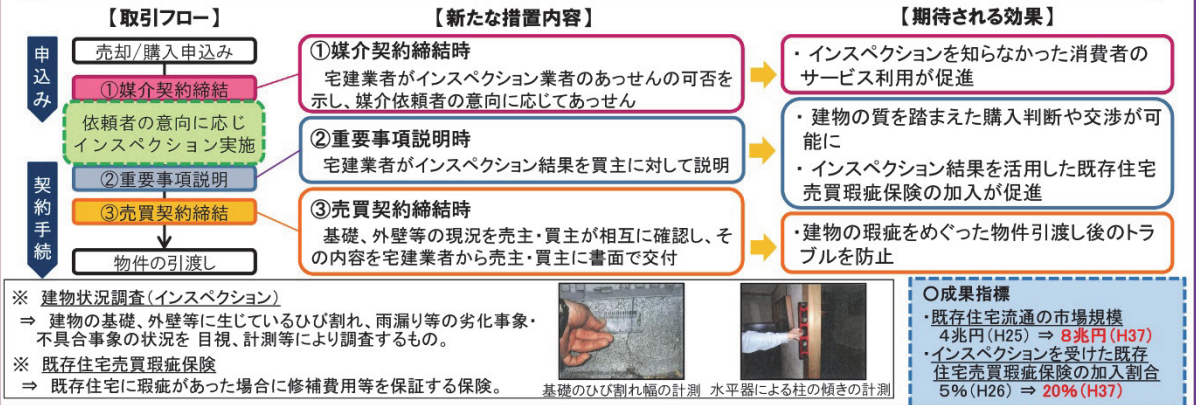
「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要

背景
 ○我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
 ○既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

図 1.11 宅地建物取引業法の一部を改正する法律(概要)

出典:国土交通省資料

Ⅱ 公正な業務実施のための 遵守事項

1. 調査業務の実施に係る契約の適正化

既存住宅状況調査業務の実施に係る調査事業者と依頼主との間の契約は、書面等により行い、その内容を依頼主に対して説明して理解を得ておくことが大切である。以下に、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に準拠して、関連する内容を掲げる。

1) 業務委託時の契約内容等の説明

既存住宅状況調査業務を受託しようとする際には、準委任契約に係る債務不履行により損害賠償責任を負うことが考えられることも踏まえ、次に掲げる事項を書面等により説明し、依頼主が説明の内容を確認したことについて書面等により確認することを基本とする。

①契約において一般的に必要なと考えられる事項

- ・ 調査事業者の名称、所在地、代表者（法人の場合）、許認可等の有無
- ・ 調査料金及び支払時期
- ・ 契約の解除に関する事項等

②業務内容に関する事項

- ・ 既存住宅状況調査の実施方法、調査対象とする箇所・部位及び劣化事象等
- ・ 附随的に実施する業務がある場合には当該附随して実施する業務の内容
- ・ 外部委託する業務がある場合には当該外部委託する業務と委託先

③調査業務を実施する者（既存住宅状況調査技術者）に関する事項

- ・ 氏名および保有する建築士資格の名称・免許番号
- ・ 実務経験、講習受講歴（講習修了番号、登録講習機関名）
- ・ 住宅調査の実務経験年数または調査件数

④調査業務に係る留意事項

- ・ 既存住宅状況調査業務を実施するに当たって、依頼主が住宅所有者と異なる場合には住宅に立ち入って調査を行うことについて、住宅所有者や居住者の承諾が必要であり、承諾が得られない場合には状況調査を実施できないこと
- ・ 住宅の建て方（隣家等との距離）、床下・小屋裏点検口がない場合、容易に移動させられない家具等がある場合や積雪時など調査対象住宅の状況によっては、調査対象である箇所についても調査を実施できない可能性があること

⑤中立性に関する情報

- ・ 宅地建物取引業や建設業・リフォーム業等を実施している場合にはその旨、更に当該調査対象住宅についてこれらの業務を受託している場合にはその旨（なお、宅建業法では、調査結果に関する客観性を確保する観点から、依頼主の同意がある場合を除き、宅建業者自らが仲介を行う住宅について、調査を行うのは望ましくないとされている。）
- ・ 対象住宅の売主、媒介する宅建業者又はリフォーム工事を請け負う建設業者等との資本関係がある

場合はその旨

⑥調査結果に係る留意事項

- ・ 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではないこと
- ・ 報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと
- ・ 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないこと
- ・ 報告書の複製等に関する制限や第三者が利用する場合の取扱に関すること
- ・ 調査結果に基づく既存住宅売買瑕疵担保保険への加入要件に関すること

2) 書面による契約

調査事業者と依頼主との間で締結する既存住宅状況調査業務委任契約は、トラブル防止のために、書面（契約書、契約約款、重要事項説明書）を作成して行うことを基本とする。

契約書への記載事項は以下が標準として考えられる。

- ①受託者名（調査事業者名）
- ②連絡先
- ③代表者名（法人の場合）
- ④所在地
- ⑤調査担当者名
- ⑥調査担当者の建築士資格の種別、登録番号、講習修了証番号、登録講習機関名
- ⑦調査に係る実務経験年数および実施件数
- ⑧宅地建物取引業、建設業およびリフォーム業の業務実施歴の有無（有りの場合は調査対象住宅についての業務受託歴およびその内容）
- ⑨調査対象住宅の売主、媒介する宅地建物取引業者またはリフォーム工事を請け負う建設業者等との資本関係の有無（有りの場合は資本関係のある者の名称）

3) 調査事業者

調査事業者は、既存住宅状況調査を有料で受託し、所属している建築士に状況調査を行わせる場合、建築士法第 23 条により建築士事務所登録を受けていなければならない。

[参考] 建築士法 第 23 条第 1 項（最終改正：平成 26 年 6 月 27 日法律第 92 号）

一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士又はこれらの者を使用する者は、他人の求めに応じ報酬を得て、設計、工事監理、建築工事契約に関する事務、建築工事の指導監督、建築物に関する調査若しくは鑑定又は建築物の建築に関する法令若しくは条例の規定に基づく手続の代理（木造建築士又は木造建築士を使用する者（木造建築士のほかに、一級建築士又は二級建築士を使用する者を除く。））にあつては、木造の建築物に関する業務に限る。以下「設計等」という。）を業として行おうとするときは、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所を定めて、その建築士事務所について、都道府県知事の登録を受けなければならない。

2. 公正な業務推進のための留意事項

公正な調査業務の推進のために、調査事業者および調査者等が留意しなければならない事項について、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に準拠して掲げる。

1) 関係法令の遵守

関係法令を遵守すること。(参考資料：主な関係法令の条文(抄))

- ・ 建築基準法
- ・ 建築士法
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質法)
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)
- ・ 民法
- ・ 宅地建物取引業法
- ・ 建設業法
- ・ 消費者契約法
- ・ 個人情報の保護に関する法律(個人情報保護法)
- ・ 特定商取引に関する法律(特定商取引法)
- ・ 不当競争防止法
- ・ 不当景品類及び不当表示防止法(景品表示法)
- ・ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(独占禁止法)

2) 客観性・中立性の確保

- ・ 客観的、誠実に取り組み、公正な既存住宅状況調査業務の実施に努めること。
- ・ 調査結果の報告にあたっては客観的な報告につとめ、事実と相違する内容の報告を行わないこと。
また、リフォーム工事費の目安等に関する情報を提供する場合には、調査結果の報告書とは別であることを明らかにすること。
- ・ 宅地建物取引業・建設業・リフォーム業を営んでいる場合は、その旨を明らかにすること(なお、宅建業法では、調査結果に関する客観性を確保する観点から、依頼主の同意がある場合を除き、宅建業者自らが仲介を行う住宅について、調査を行うのは望ましくないとされている)。
- ・ 既存住宅状況調査業務を受託しようとする住宅において、媒介業務やリフォーム工事を受託している又は受託しようとしている場合は、依頼主に対してその旨を明らかにすること。
- ・ 対象住宅の売主、媒介する宅地建物取引業者又はリフォーム工事を請け負う建設業者等との資本関係がある場合は、依頼主に対してその旨を明らかにすること。
- ・ 自らが売主となる住宅については既存住宅状況調査業務を実施しないこと。
- ・ 複数の者から同時に同一の住宅について既存住宅状況調査業務を受託する場合には依頼主の承諾を得ることとし、依頼主の承諾なく依頼主以外の者からインスペクション業務に係る報酬を受け取らないこと。
- ・ 住宅の流通、リフォーム等に関わる事業者から、既存住宅状況調査業務の実施に関し、謝礼等の金銭的利益の提供や中立性を損なうおそれのある便宜的供与を受けないこと。

- ・既存住宅状況調査業務の実施に関し、依頼主の紹介や依頼主への推薦等を受けたことに対する謝礼等を提供しないこと。
- ・住宅の売買契約やリフォーム工事の請負契約を締結しない旨の意思を表示した者に対して、これらの契約の締結について勧誘しないこと。

3) 広告・勧誘の適正化

- ・虚偽・誇大な広告を行わないこと。
- ・依頼主に誤解させ、又は誤解を与えるような勧誘を行わないこと。
- ・既存住宅状況調査の付随業務に係る契約を締結しない旨の意思を示した者に対して、これらの契約の締結について勧誘しないこと。

4) 守秘義務

- ・調査結果及び依頼主に関する情報を依頼主の承諾なく情報提供や公開をしてはならない。

3. 懲戒処分

悪質な調査事業者または調査者に対しては、建築士法その他の関係法令に基づく行政処分又は刑事罰が適用されることがある。「講習登録規程」および「建築士法」等に基づき関連する内容を紹介する。

1) 自講習実施機関の修了者に対する処分

「講習登録規程」において、既存住宅状況調査の信用を貶める行為、調査の依頼者の利益を著しく害する行為など、既存住宅状況調査技術者として不適切な行為を行った者については、講習実施機関が修了証明書の取消し等の処分を行うことが定められている。また、当該処分の基準を公正なものとして定めるとともに、インターネット等により公表すべきことが定められている。（講習登録規程第七条第 17 号、18 号）

本講習実施機関（木住協）は、下表の懲戒処分の例に準拠した懲戒処分基準を作成し公表する準備を進めている。

表 2.1 自講習実施機関の修了者に対する懲戒処分の例

対象行為	懲戒処分等
既存住宅状況調査業務に係る刑法処分	資格取消し
結果の概要の虚偽報告	
既存住宅状況調査技術者の資格停止中の調査実施	
虚偽申告その他の不正な手段による資格取得	
講習実施機関に損害を与える又は講習実施機関の業務の遂行を阻害する行為	
既存住宅状況調査技術者もしくはその所属先が暴力団員等、又は暴力団員等と一定の関係を持つこと 自ら又は第三者を利用しての暴力的な要求、不当な要求、脅迫的な言動、暴力、風説の流布等	
既存住宅状況調査に関する重要な事項について事実とは異なることを告げて委託契約を締結したこと	資格停止 ^{※1}
委託契約が締結されていない住宅に対しての調査の実施	
業務に関して知り得た秘密又は個人情報の漏洩や業務以外での使用	
依頼者に対する報告の全部若しくは一部を行わない、又は相当の期間を経過しても報告を行わないこと	
名義貸し又は名義借り	
調査結果の虚偽報告	
建築士法に基づく処分等の不届出など、所定の手続の不実施	戒告 ^{※2}
戒告を受けたにも関わらず、戒告に相当する行為を継続すること	
修了証明書等の不提示	
文書注意を受けたにも関わらず、その行為等を継続すること	
上記に至らない不正行為等	文書注意

※1 情状が特に重い場合は、資格取消しとすることができる。

※2 情状が特に重い場合は、資格停止とすることができる。

2) 建築士法の処分に伴う懲戒処分

表 2.2 建築士法の処分に伴う懲戒処分の例

対象行為	懲戒処分等
建築士法第9条又は第10条第1項の規定に基づく免許の取消し	資格取消し
建築士法第10条第1項の規定に基づく業務停止の命令	資格停止

3) 不正受講者に対する措置

表 2.3 不正受講者等に対する措置の例

対象行為	懲戒処分等
虚偽申告その他の不正な手段による受講	受講取消し
講習実施機関に損害を与える、講習実施機関の業務の遂行を阻害すること	
既存住宅状況調査技術者もしくはその所属先が暴力団等、又は暴力団員等と関係を持つこと	
自ら又は第三者を利用しての暴力的な要求、不当な要求、脅迫的な言動、暴力、風説の流布等	

Ⅲ 情報の開示

1. 調査事業者に関する情報の開示

宅地建物取引業者から既存住宅状況調査を実施する調査事業者を斡旋された消費者等が、当該調査事業者に関する情報を確認する、もしくは、既存住宅状況調査の実施を希望する消費者等自らが委託先となる調査事業者を探すことを想定される。こうした状況に対して、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に掲げられている通り、調査事業者は、消費者等にとって参考となる以下のような情報を、ホームページ等により開示することが望まれる。

①事業者の基本情報

- ・事業者の所在地、代表者、連絡先、資本金の額
- ・免許等に関する事項（建築士事務所登録、建設業許可の種類と番号、宅地建物取引業免許の番号等）

②業務内容に関する事項

- ・調査業務の取扱い範囲（調査項目、調査方法等）
- ・外部委託する業務がある場合には当該外部委託する業務
- ・料金体系

③所属する既存住宅状況調査技術者（リフォーム診断員）に関する事項

- ・調査を実施する者の人数、資格等に関する事項

④兼業の状況に関する事項

- ・調査業務以外に実施している業務（兼業）の内容（宅地建物取引業、建設業、リフォーム業等）

⑤調査業務に関する事項

- ・調査業務の制約・留意事項
- ・報告書の取扱、調査結果に関する留意事項

⑥その他

- ・附随的に提供する業務等の概要

2. 講習実施機関による調査者に関する情報の開示

講習実施機関による既存住宅状況調査技術者（リフォーム診断員）に関する情報の開示について、講習登録規程に定められている。以下はその概要である。

1) 講習の修了者に関する情報の公表

講習実施機関は、講習登録規程により、講習を修了した者の情報を公表することとされている。これは、既存住宅状況調査の実施を希望する消費者等が、既存住宅状況調査技術者を有資格者であると確認可能とすることを目的としているものである。（講習登録規程第七条第16号）

講習実施機関は、個人情報保護の観点から、修了者の同意を得た上で、以下の①、②及び③に掲げる事項を公表する。

- ① 氏名
- ② 勤務先の名称、所在地及び電話番号
- ③ 修了証明書の証明書番号及び有効期間

公表に際しては利便性を考慮し、講習修了者を都道府県等ごとに検索できる仕組みとすることが想定されている。なお、既存住宅状況調査の有効期間が1年程度となっていることに鑑み、資格を失った者についても資格喪失後1年を経過するまで公表対象としている。

2) 公表されている情報の変更時の対応

1) により公表されている情報に変更があった場合には、既存住宅状況調査技術者は、遅滞なく、その旨を講習実施機関に届け出しなければならない。（講習登録規程第七条第16号）

IV 既存住宅状況調査の概要

1. 既存住宅状況調査技術者の役割等

1) 既存住宅状況調査技術者の業務範囲

既存住宅状況調査技術者は、建築士としてその設計等を行うことができる建築物の範囲に応じて、既存住宅状況調査を行うこととする。これは、既存住宅状況調査の実施者には、表面的な劣化事象等から構造・防水に関する劣化や不具合の存在を推定することが求められており、建築物の構造、材料等について十分な知識を有する必要があるためである。（調査方法基準第三条第1項）

具体的には、以下の建物区分に応じて、それぞれの建築士資格を有する既存住宅状況調査技術者が調査者となることとされている。

表 4.1 建物区分と調査者の関係

建物区分		調査者
イ	建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第三条第 1 項第 2 号から第 4 号までに掲げる建築物である既存住宅	一級建築士の資格を有する既存住宅状況調査技術者
ロ	建築士法第三条の二第 1 項各号に掲げる建築物である既存住宅（イに掲げる既存住宅を除く。）	一級建築士又は二級建築士の資格を有する既存住宅状況調査技術者
ハ	イ、ロに掲げる既存住宅以外の既存住宅	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の資格を有する既存住宅状況調査技術者

2) 既存住宅状況調査の公正な実施

既存住宅状況調査は、既存住宅状況調査技術者以外の者が行うことを禁止されているものではないものの、既存住宅状況調査に関する講習を修了した既存住宅状況調査技術者が行う場合には、既存住宅状況調査方法基準に定める水準及び方法に則って公正に実施することとする。これにより、適正な既存住宅状況調査の普及を図ることが期待されている。（調査方法基準第三条第2項）

3) 既存住宅売買瑕疵保険活用の推進

既存住宅状況調査方法基準は、既存住宅売買瑕疵保険の現場検査の基準と同等のものとして定められており、既存住宅状況調査技術者が行う既存住宅状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入を可能としている。

既存住宅状況調査技術者が既存住宅状況調査を行い、劣化事象等がないことなど、既存住宅売買瑕疵保険の加入条件を満たすことが確認された既存住宅については、取引後に既存住宅売買瑕疵保険を円滑に適用することが可能になり（個人が売主の場合）、保険活用の推進につながることを期待されている。

（4.2 参照）

2. 既存住宅状況調査業務の流れ

1) 既存住宅状況調査業務の全体の流れ

中古住宅の取引に係る既存住宅状況調査の実施の前段階から調査結果の活用に至る一般的な流れを例示する（図4.1）。

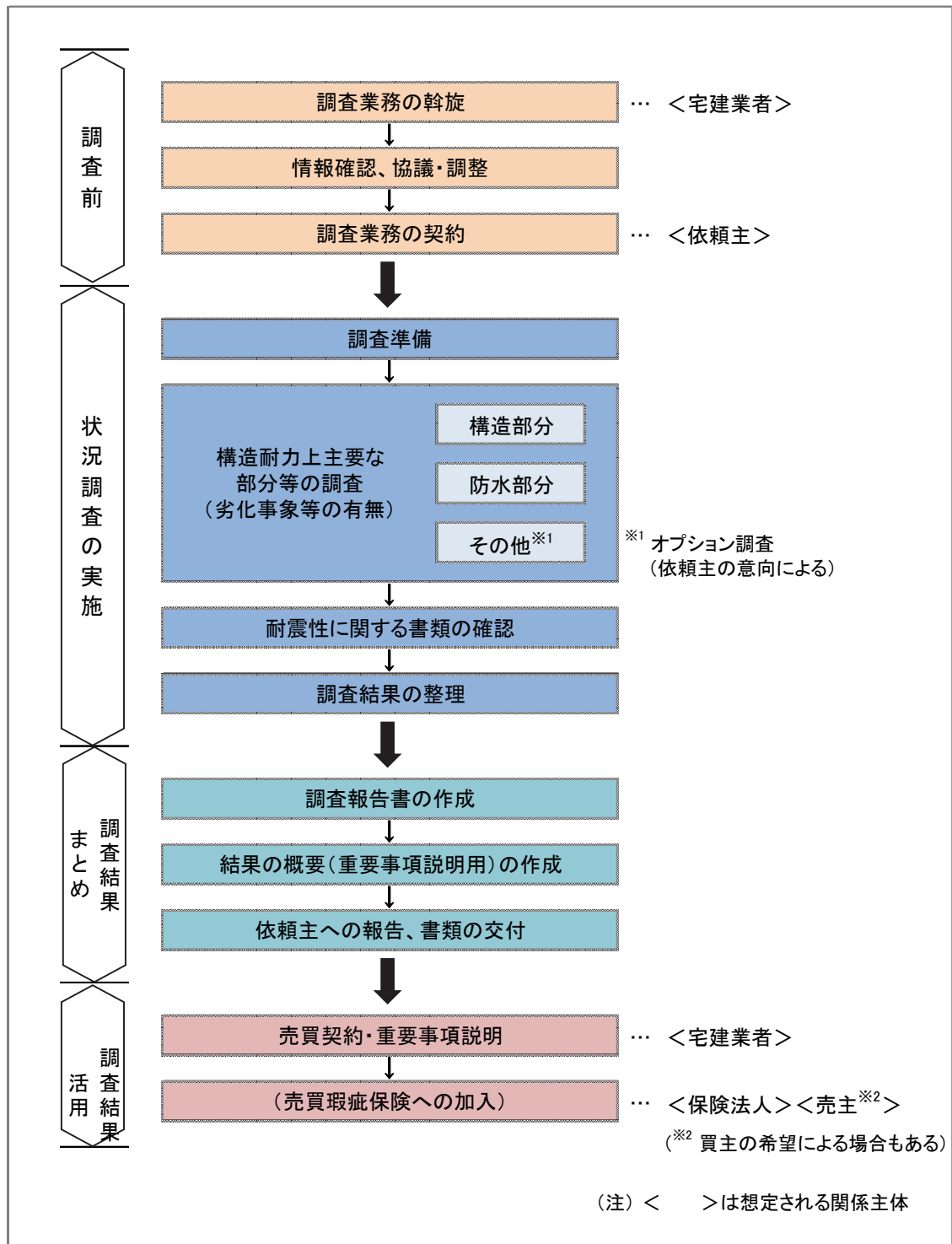


図 4.1 既存住宅状況調査業務の流れ(例)

2) 既存住宅状況調査の実施手順

ここでは、図 4.1 に掲げる状況調査の実施及び調査結果のまとめに関する一般的な手順を述べる。

イ 調査準備

①対象住宅に関する情報の確認

- ・ 宅建業者又は依頼主から提供される調査対象住宅に関する情報をもとに、調査者は事前に以下に掲げる事項を確認しておく。

住宅の概要 : 構造、建て方、規模等

調査の対象範囲

調査の実施手順 (想定)

②調査に必要な資料、道具等の準備

- ・ 調査者は、調査に必要な調査用帳票、調査機器・道具類及び資格者証等を準備しておく。

a) 調査票帳票

- ・ 調査用帳票は、調査時に結果等を記録するための書面である。
- ・ 調査票帳票の様式は「調査・診断の手引き I 編」に収録している。I 編に掲げるこの様式は、木住協が、調査方法基準及び調査報告書の様式の項目にしたがい構成したものである。(調査者は別個の様式を用いてもよい。)
- ・ 調査用帳票は、調査作業時に携行しやすいよう、バインダー等に綴じておくとうよい。

b) 既存住宅状況調査技術者の資格者証等

- ・ 調査者は、調査実施時に依頼主等の立会いがある場合、依頼者等に対し自らの資格を提示することが望ましい。そのため、調査者は、既存住宅状況調査技術者の資格者証および建築士資格者証を調査時に携行するようにする。

c) 調査機器、道具その他

- ・ 調査時に用いる調査機器、道具・器材等を準備する。
- ・ 調査機器は使用の支障がないかどうかを、事前に点検しておくようにする。

③その他留意事項

- ・ 依頼主と住宅所有者が異なる場合は、調査の実施に関して住宅所有者の承諾がとれているか確認が必要である。(共同住宅等の調査においては、管理組合の承諾が必要な場合もある。)
- ・ 調査時は、動きやすい服装に心がける。また、夏期においては熱中症の防止に留意する。

ロ 調査の実施

①調査地に立ち入った際の対応

- ・ 立会い者に挨拶し、相手方の氏名等を確認するとともに、必要に応じて資格者証等を提示する。
- ・ 提供されている住宅に関する情報と、現地の建物を照合し、明らかな相違がないことを確認する。
- ・ 調査対象住宅全体を概括し、調査の実施手順を確認・検討する。調査は、例えば、外部の調査、内部の調査、特殊な機器を用いる調査(鉄筋探査、コンクリート圧縮強度の調査)の順に行うことなどが考えられる。

②構造耐力上主要な部分等の調査

- ・ 調査対象部位ごとに、所定の内容の調査を実施する。

- ・構造耐力上主要な部分等の調査内容等の詳細については、次節の3.1～3.4及びVを参照のこと。
- ・依頼主の意向により実施する調査については、適宜、対応する。

③耐震性に関する書類の確認

- ・耐震性に関する書類の提供を依頼者等から受け、その内容を確認する。
- ・耐震性に関する書類の確認の詳細については、次節以降を参照のこと。

④調査実施時における記録について

- ・調査用帳票への記録、写真撮影の一般的な方法等について述べる。

a) 調査用帳票への記録

- ・調査は、調査用帳票に劣化事象等の確認の結果を記録しながら行う。
- ・調査用帳票には、部位ごとに、仕様等、劣化事象等、その他の変状・不具合等を記録することとしている。このうち、既存住宅状況調査報告書の作成に関係する事項は、以下の通りである。
 - ・劣化事象等の確認の結果
 - ・劣化事象等が確認された場所、劣化事象等の範囲・大きさ・状態等（計測した場合はその値）
 - ・非破壊調査の結果（鉄筋の本数及び間隔の調査、コンクリート圧縮強度の調査の結果）
 - ・耐震性に関する書類の確認の結果
- ・劣化事象等の結果の記録は、所定の様式に記録することと併せて、任意の扱いであるが図面等にも記載しておくことが望ましい。

b) 写真撮影

- ・調査の実施時には、デジタル式カメラ等を携行して、調査状況を随時写真に撮影する。
- ・写真を撮影する対象は、以下の通りである。
 - ・劣化事象等の状態（発生場所及び事象の状態を分かるように撮影する）
 - ・劣化事象等の計測状況及び計測値（劣化事象等の判断の証拠となるもの）
 - ・変状には相当するが劣化事象等に該当しないと判断される事象
 - ・その他の計測等の状況
 - ・調査ができない状況
 - ・対象部位が存在しない状況
 - ・その他（対象住宅の外観、主要な室の内観等）
- ・撮影した写真データは、調査後、写真記録シートに整理し、報告書に添付する。

ハ 調査結果のとりまとめ

①調査報告書の作成

- ・調査者は、調査を実施した後、調査結果を依頼主等に説明するために「既存住宅状況調査 調査報告書」を作成する。
- ・調査報告書の標準の様式は、国土交通省から示されており、「VI 既存住宅状況調査結果報告書の様式・記入例」に掲載している。このうち、「建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）」及び②に述べる「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」は指定されている様式である。
- ・調査方法基準（第四条第6項）には、既存住宅状況調査報告書に、対象住宅の概要、調査の実施日、

調査者が既存住宅状況調査技術者であることのほか、少なくとも次の内容を盛り込むことが定められている。

- ・耐震性に関する書類の確認結果を含む建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）
 - ・劣化事象等の確認結果を記載した調査結果報告書
 - ・調査結果の裏付けとなる写真（特に確認された劣化事象等の写真）
- ・既存住宅状況調査報告書は、調査用帳票の記録及び撮影した写真等を基に作成する。調査者は、報告書の様式に調査結果を転記する際に間違いがないように注意する。

②結果の概要（重要事項説明用）の作成

- ・売買契約時において宅建業者が重要事項説明時に買主に提示する「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」は、①の建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）を基にして調査者が作成する。
- ・建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）には、耐震性に関する書類の確認結果は含まれない。

【木造・鉄骨造】外部	
1 基礎(立ち上がり部分を含む)	
調査できなかった箇所・理由	
基礎の形式	<input type="checkbox"/> ベタ基礎 <input type="checkbox"/> 布基礎：フーチング <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 防湿ユカリ <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> コンクリート直仕上げ <input type="checkbox"/> モルタル仕上げその他の塗り仕上げ () <input type="checkbox"/> その他()
基礎表面の仕上げの種類	<input type="checkbox"/> 東面 計測値()cm 西面 計測値()cm <input type="checkbox"/> 南面 計測値()cm 北面 計測値()cm <input type="checkbox"/> 開口(間隔) 4m以下 <input type="checkbox"/> 4~5m <input type="checkbox"/> 5m超 <input type="checkbox"/> パンクン <input type="checkbox"/> その他()
仕様等	<input type="checkbox"/> 換気口 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 新筋探査 <input type="checkbox"/> 図面から判断 <input type="checkbox"/> 建設年代で判断 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明
劣化事象等	調査方法 <input type="checkbox"/> 劣化事象等なし <input type="checkbox"/> 劣化事象等あり 場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 () 最大のひび割れ幅()mm <input type="checkbox"/> 計測 <input type="checkbox"/> 目視 場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 () 最大の欠損深さ()mm <input type="checkbox"/> 打診 <input type="checkbox"/> 目視 場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 () <input type="checkbox"/> 目視 場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 () <input type="checkbox"/> 計測 <input type="checkbox"/> 目視 場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 () <input type="checkbox"/> 計測/目視 <input type="checkbox"/> 打診/触診 場所等() <input type="checkbox"/> 計測/目視 <input type="checkbox"/> 打診/触診 場所等() <input type="checkbox"/> 実施なし <input type="checkbox"/> 実施(→様式●●) <input type="checkbox"/> 実施(→様式●●●)
劣化事象等【構造】	劣化事象等の有無・位置・大きさ等 <input type="checkbox"/> 劣化事象等なし <input type="checkbox"/> 劣化事象等あり 場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 () <input type="checkbox"/> 計測 <input type="checkbox"/> 目視 場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 () <input type="checkbox"/> 打診 <input type="checkbox"/> 目視 場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 () <input type="checkbox"/> 目視 場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 () <input type="checkbox"/> 計測 <input type="checkbox"/> 目視 場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 () <input type="checkbox"/> 計測/目視 <input type="checkbox"/> 打診/触診 場所等() <input type="checkbox"/> 計測/目視 <input type="checkbox"/> 打診/触診 場所等() <input type="checkbox"/> 実施なし <input type="checkbox"/> 実施(→様式●●) <input type="checkbox"/> 実施(→様式●●●)
その他の変状、不具合等	<input type="checkbox"/> 確認されない <input type="checkbox"/> 配管貫通口回りのシール切れ () <input type="checkbox"/> 換気口の不具合 () <input type="checkbox"/> その他()
特記事項	

※鉄筋の本数及び間隔：小規模住宅の場合には、劣化事象等が確認され、かつ依頼者の同意が得られた場合に限り調査

【木造・鉄骨造】 (第5面)	
調査の結果	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
外部・内部	【1】基礎
調査項目	確認内容
仕上げの種類の確認	<input type="checkbox"/> ア コンクリート直仕上げ <input type="checkbox"/> イ モルタル仕上げその他の塗り仕上げ <input type="checkbox"/> ウ その他の仕上げ <input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入) a. ひび割れが確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 b. 最大のひび割れ幅 () mm
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入) a. ひび割れが確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 b. 最大のひび割れ幅 () mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入) a. 欠損が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 b. 最大欠損の深さ () mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入) a. 著しい劣化が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 b. 広範囲に及びひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及び欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入) a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
(5) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入) a. 鉄筋の露出が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
備考	

図 4.2 調査用帳票の様式(左:木住協作成)と既存住宅宅状況調査報告書の様式(右:国交省作成)

3. 既存住宅状況調査の概要

3.1 調査内容

1) 一次的なインスペクションに相当する調査の実施

国土交通省が平成 25 年 6 月に策定した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(p.9 参照)では、既存住宅として行われているインスペクションを、その内容から大きく以下の 3 つに分けている。

- ①一次的なインスペクション：目視等を中心とした非破壊による現況検査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考得られる劣化事象等を把握しようとするもの
- ②二次的なインスペクション：破壊調査も含めた詳細な調査を行い、劣化事象等の生じている範囲を特定し、不具合の原因を総合的に判断しようとするもの
- ③性能向上インスペクション：リフォームの実施前後に現況調査・検査等を行い、住宅の劣化状況と性能を把握しようとするもの

既存住宅状況調査は、このうち①の一次的なインスペクションに相当する調査を行うものであり、②二次的なインスペクション、③性能向上インスペクションを行うかどうかを判断する基礎的な調査としても位置付けられる。

2) 対象住宅の構造の区分に応じた調査の実施

調査者は、対象となる既存住宅の構造の区分に応じて定められた構造耐力上主要な部分等（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）の調査を行う。また、合わせて耐震性に関する書類の確認を行う（p.46「耐震性に関する書類の確認について」参照）。

表 4.2 調査実施内容と関連基準

	構造区分	調査方法基準の取扱い
構造耐力上主要な部分等の調査	木造	第五条、第六条
	鉄骨造	第七条、第八条
	鉄筋コンクリート造等（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造）	第九条、第十条
	上記に掲げる構造以外の構造	—
耐震性に関する書類の確認（上記の構造区分において共通）		第十一条

調査方法基準（第五条～第十一条）では、構造耐力上主要な部分の調査及び雨水の浸入を防止する部分の調査に係る部位、劣化事象等及び調査方法が定められている。

また、既存住宅状況調査の実施時において、依頼者との協議により、構造耐力上主要な部分等の調査及び耐震性に関する書類の確認以外の調査（例えば、設備部分の調査など）を付随して行うことが想定される。

2) 構造耐力上主要な部分等の調査の対象（劣化事象等）

既存住宅状況調査は、既存住宅の構造耐力上主要な部分等の調査を原則として非破壊で行うものであり、調査すべき箇所そのものを確認できない場合も少なくないため、構造及び防水の観点で主要な部分に劣化又は不具合があった場合に発生する劣化事象等を調査対象としている。

劣化事象等は、劣化事象その他不具合である事象をいい、具体的には次のようなものである。調査方法基準には部位毎に調査の対象とする劣化事象等が指定されている。

①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの

（例）躯体・仕上げ材のひび割れ、欠損、浮き、勾配の傾斜、蟻害、腐朽・腐食 等

②雨漏れ・水漏れが発生している、または発生する可能性が高いもの

（例）仕上げ面の雨漏れ跡、防水面のひび割れ等

3.2 調査方法の基本原則

1) 非破壊による調査の実施

既存住宅状況調査は、既存住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の状況の調査を原則として非破壊による方法で行うものである。

イ 非破壊調査の方法

調査方法基準には「目視」「計測」「打診」「操作」が方法として掲げられており、その内容は以下の通りである。

- ①目視 : 部位を直接肉眼等で観察する調査（双眼鏡や点検鏡の利用も含める）。
- ②計測 : 計測器具を用いて行う対象部位の寸法（ひび割れの幅、欠損の深さ等）や傾斜（柱、床の勾配の傾斜等）を測定する調査。主な計測器具は、メジャー、定規、クラックスケール、水平器、レーザーレベル等である。
- ③打診 : 打診棒と呼ばれる器具などを用い、対象部位の表面をたたいたり転がしたりして、部位の浮き、軟化の程度などを確認する調査。
- ④触診 : 対象部位を直に触る又はドライバー等の器具を用いて、木材の腐朽等に係る表面の軟化、湿り気、付着物の有無等を確認する調査。
- ⑤操作 : 外壁の建具を対象とした、開閉の作動を行う調査。

これら以外に、構造躯体に係る「鉄筋の本数及び間隔の調査」、「コンクリートの圧縮強度の調査」が規定されている。

⑥鉄筋の本数及び間隔の調査

: 鉄筋探査機（電磁波レーダ法又は電磁誘導法によるもの）を用いて行う基礎、外壁等のコンクリート躯体部分の鉄筋の本数及び間隔の調査。

⑦コンクリートの圧縮強度の調査

: リバウンドハンマー等の検査機器（JIS A 1155 による反発度の測定結果に基づく推定又は JIS A 1107 による試験に対応するもの）を用いて行う基礎、内壁等のコンクリートの圧縮強度の調査。

ロ 現地で行う調査方法の考え方

調査方法基準では、部位・事象毎に「目視」、「計測」、「計測又は目視」、「打診又は目視」、「目視又は操作」「計測又は目視及び打診又は触診」といった調査方法を指定している。このうち複数の方法が示されているものについては、以下のような扱いが考えられる。

- ・ 目視により劣化事象等の有無を明らかに判断できる場合には、目視のみで調査を行う。
- ・ 目視により劣化事象等の有無を判断することが困難な場合には、目視を行った後に計測その他所定の方法により調査を行う。
- ・ ひび割れの幅、欠損の深さ、勾配の傾斜などの劣化事象等の有無の判断の根拠となる数値基準が規定されているものについては、目視及び計測を行う。

2) 調査手段

既存住宅状況調査は、少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、対象部位のうち少なくとも移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について行うこととされている。(調査方法基準第四条第4項)

具体的には、以下のような対処が考えられる。

- ①調査時には足場の設置等を要しない。(ただし、脚立を利用することは通常的手段に類する。)
- ②移動が困難な家具等により隠蔽されている部分、点検口がなく調査できない部分については、調査を要しない。
- ③足場の設置、家具や仕上げ材の除却等により、大規模又は詳細な調査を行うことを妨げるものではなく、依頼主と調整して適宜対処するとよい。(例えば、家具等が比較的容易に移動できるものである場合には、依頼主と協議し適宜移動する。その際破損等を生じないよう取扱いには十分注意すること。)
- ④床下の部分の調査、小屋組の部分の調査については、顔又は上半身の一部を点検口に入れる程度で行う。

3) 対象部位を調査することができない場合の取扱い

基準で定められている対象部位を調査できない場合として、次のイ、ロのケースがあり、調査者は適切な対応を講じなければならない。(調査方法基準第四条第5項)

イ 調査対象となる部位が存在しない場合

調査対象となる部位が存在しない場合については、「調査対象外」とする。

こうした場合、調査時には「調査対象外」である旨を記録し、依頼者に報告する。

この「調査対象外」に該当する部位は、例えば、バルコニーがない一戸建て住宅のバルコニー、長期修繕計画がある共同住宅等の共用部分の屋根などが想定される。

ロ 物理的に調査できない部位がある場合

住宅が建つ敷地の状況、建物の形態・構法等によっては、通常調査手段により、調査対象部位が当該建物に存在するにも関わらず、当該部位について物理的に調査することができない場合がある。当該部位の全ての部分が調査できない場合には、調査結果において「調査できなかった」ものとして扱う。一方、対象部位の一部が調査できた場合においては、調査結果において調査できたものとする。

前者の場合、調査時には調査できなかった旨を記録し、依頼者に報告する。また、後者の一部のみできた場合は、調査できなかった部分等を記録し、依頼者に報告することが望ましい。

この「調査できなかった」に該当する部位は、例えば、狭小密集宅地において目視により調査することができない屋根、点検口等がないために調査することができない土台及び床組、小屋組などが想定される。

4) 共同住宅等における共用部分の調査範囲

共同住宅等の共用部分（外部及び内部のいずれもがある）の調査範囲は、売買の対象とする範囲により住戸型調査と住棟型調査に区分されている。（調査方法基準第四条第3項）

住戸型調査は、調査対象となる共同住宅のうち、単独（1戸）の住戸が売買の対象となる場合である。一方、住棟型調査は、住棟・住戸の全てが売買の対象となる場合であり、構造および規模に応じて調査の対象範囲は異なってくる。

複数住戸の住戸型調査を同時に行う場合については、共用部分の調査が重複する場合も想定されるが、調査対象となる各住戸について、住戸型調査に掲げる対象部分を調査することとする。

住戸型調査及び住棟型調査における共用部分の調査範囲は、それぞれ次による。

イ 住戸型調査

外壁（基礎を含む）、屋根（対象住宅が長期修繕計画を有する場合を除く）並びに当該共同住宅等の主要な出入口から当該住戸に至る経路上及び当該対象住戸から確認できる部分が調査対象範囲となる。この当該対象住戸から確認できる部分とは、当該住戸のバルコニー等から確認できる部分（調査が安全に実施できると判断された部分、以下同じ）が想定されている。

住戸型調査における規模（小規模住宅、大規模住宅の別）の扱いは、当該共同住宅等の階数及び規模によって決められる。

ロ 住棟型調査

・ 木造及び木造以外の小規模住宅である共同住宅等の場合

： 外壁（基礎を含む）、屋根と全ての階の部分（階の共用部分及び住戸（バルコニー等）から確認できる部分）が調査対象範囲となる。

・ 木造以外の大規模住宅である共同住宅等の場合

： 外壁、屋根及び、原則として、最下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く。）の部分（階の共用部分及び住戸（バルコニー等）から確認できる部分）が調査対象範囲となる。特定の階を抽出して行うことにより、調査時間や調査費用が過大なものとならないようにされている。

（例）共用部分の調査対象階の例（鉄筋コンクリート造・住棟型調査の場合）

地上3階建ての場合 ……1階、2階、3階

地上6階建ての場合 ……1階、2階、6階

地上12階建ての場合 ……1階、2階、10階、12階

ハ 共通事項

・ 屋根は、階段等で到達可能、かつ、歩行可能であり、調査が安全に実施できると判断される場合には、原則として屋根に登って調査を行う。

・ 共同住宅等の住戸専用部分は、売買の対象とする住戸に係る専用部分が調査対象範囲となる。

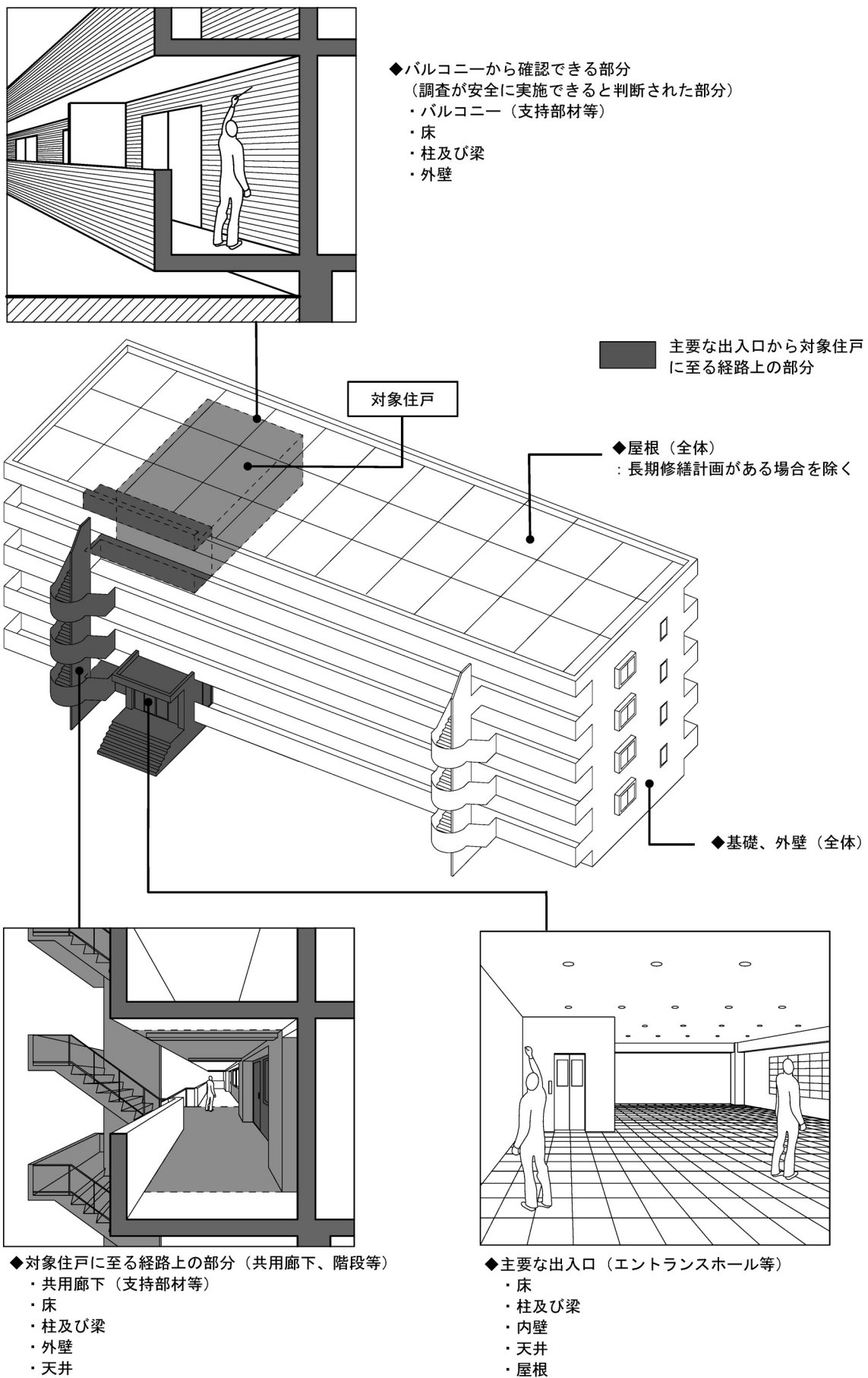


図 4.3 共同住宅等の住戸型調査における共用部分の調査範囲(例)

3.3 調査項目・調査範囲-1（木造・鉄骨造の住宅）

1) 調査項目

木造と鉄骨造の住宅の調査項目は類似しているため、一括りで整理する。以下に、木造・鉄骨造の住宅における構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に係る調査項目を掲げる。

イ 構造耐力上主要な部分に係る調査

木造・鉄骨造の住宅における構造耐力上主要な部分に係る調査項目として、下表の部位、劣化事象等及び方法が定められている。（調査方法基準第五条、第七条）

部位		劣化事象等	方法	
一	基礎（立ち上がり部分を含む。）	幅 0.5 mm以上のひび割れ	計測又は目視	
		深さ 20 mm以上の欠損	計測又は目視	
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視	
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	目視	
		鉄筋の露出	計測又は目視	
		鉄筋の本数及び間隔（小規模住宅である場合は、基礎に係る劣化事象等があったときに限る）	計測 ^{注1)}	
		コンクリートの圧縮強度（鉄骨造の大規模住宅である場合に限る）	計測又は過去の調査結果の確認 ^{注2)}	
二	土台及び床組	著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視	
三	床	著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視	
		著しい沈み	計測又は目視	
		1000 分の 6 以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における 2 点（3m程度離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。）	計測	
四	柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視	
		梁の著しいたわみ	目視	
		柱の 1000 分の 6 以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（2m程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。）	計測	
五	イ	乾式仕上げの場合	合板、ラス網、ボード、防水紙、構造材その他の下地材（以下「外壁等下地材」という。）まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
			複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
			金属の著しいさび又は化学的侵食	計測又は目視
	ロ	タイル仕上げ（湿式工法）の場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
			複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
			仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ハ	塗壁仕上げの場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
			仕上材の著しい浮き	打診又は目視
ニ	その他の仕上げの場合	イからハまでの場合における劣化事象等に準じるもの	イからハまでの場合における方法に準じるもの	
六	バルコニー（共同住宅等の場合はバルコニー及び共用廊下）	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化	計測又は目視	

部位	劣化事象等	方法
七 内壁	合板、ボード、構造材その他の下地材（以下「内壁下地材」という。）まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
	1000分の6以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（2m程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。）	計測
八 天井	合板、ボード、構造材その他の下地材（以下「天井下地材」という。）まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	目視
九 小屋組（下屋部分を含む。）	著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
各部位共通（床下部分を含む）	著しい蟻害の有無（木造の場合に限る）	目視
	著しい腐朽等の有無（鉄骨造の場合は著しい腐食）	計測又は目視及び打診又は触診

注1)「鉄筋の本数及び間隔の調査」について

- ・電磁波レーダ法又は電磁誘導法により調査する。
- ・調査の結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められるかどうかを調査する。

注2)「コンクリートの圧縮強度の調査」について

- ・JIS A 1155による反発度の測定結果に基づく推定又はJIS A 1107による試験を行う。
- ・JIS A 1107による試験を過去に実施している場合において、調査結果が信頼できるものと認められるときは、その調査結果を活用することができる。

ロ 雨水の浸入を防止する部分に係る調査

木造・鉄骨造の住宅における雨水の浸入を防止する部分に係る調査項目として、下表の部位、劣化事象等及び方法が定められている。（調査方法基準第六条、第八条）

部位	劣化事象等	方法	
一 外壁（開口部を含む。）	シーリング材の破断又は欠損	目視	
	建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	目視又は操作	
二 軒裏	シーリング材の破断又は欠損	目視	
	軒裏天井の雨漏りの跡	目視	
三 バルコニー（共同住宅等の場合は、バルコニー及び共用廊下）	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視	
四 内壁	雨漏りの跡	目視	
五 天井	雨漏りの跡	目視	
六 小屋組	雨漏りの跡	目視	
七 イ	屋根葺材による仕上げの場合	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ	目視
屋根	その他の仕上げの場合	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視

2) 調査範囲

劣化事象等、鉄筋の本数・間隔及びコンクリートの圧縮強度の調査は、対象住宅の構造、建て方、規模、調査の種別（共同住宅等の場合）、関連部位の劣化事象等の状況により実施を判断する。木造・鉄骨造の住宅における調査範囲の扱いを整理する。

イ 劣化事象等の調査・1（基礎、外壁、屋根）

	一戸建て	共同住宅等
小規模住宅 大規模住宅	調査対象	調査対象（屋根は、住戸型調査では長期修繕計画を有しない場合のみ）

ロ 劣化事象等の調査・2（基礎、外壁、屋根以外の部分）

	一戸建て	共同住宅等	
		住戸専用部分	共用部分
小規模住宅	調査対象	調査対象	住戸型調査：一部が調査対象（※1） 住棟型調査：全ての階の部分が対象
大規模住宅	調査対象	調査対象	住戸型調査：一部が調査対象（※1） 木造の住棟型調査：全ての階の部分が対象 鉄骨造の住棟型調査：特定の階の部分が対象（※2）

（※1） 主要な出入口から当該住戸に至る経路上の部分及び住戸から確認できる部分

（※2） 最下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く）の部分

ハ 鉄筋の本数及び間隔の調査（基礎（※3））

	一戸建て	共同住宅等
小規模住宅（※4）	調査対象（基礎に係る劣化事象等があった場合のみ）	調査対象（基礎に係る劣化事象等があった場合のみ、鉄骨造は住棟型調査のみ）
大規模住宅	調査対象	調査対象（鉄骨造は住棟型調査のみ）

（※3） 基礎の張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分の各一箇所及び底盤部分の一箇所を調査する。

（※4） 依頼主の同意が得られない場合には、調査しなかった旨と依頼者の同意が得られなかった旨を報告書に記載すれば足りる。

ニ コンクリートの圧縮強度の調査（基礎（※5））

	一戸建て・共同住宅等
小規模住宅	調査対象外
大規模住宅	調査対象（鉄骨造の住宅のみ）

（※5） 基礎（立ち上がり部分を含む）の南面及び北面の各一箇所を調査する。

3.4 調査項目・調査範囲-2（鉄筋コンクリート造等の住宅）

1) 調査項目

鉄筋コンクリート造等の住宅における構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に係る調査項目を掲げる。

イ 構造耐力上主要な部分に係る調査

鉄筋コンクリート造等の住宅における構造耐力上主要な部分に係る調査項目として、下表の部位、劣化事象等及び方法が定められている。（調査方法基準第九条）

部位	劣化事象等	方法	
一 基礎（立ち上がり部分を含む。）	幅 0.5 mm以上のひび割れ	計測又は目視	
	深さ 20 mm以上の欠損	計測又は目視	
	コンクリートの著しい劣化	打診又は目視	
	さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	目視	
	鉄筋の露出	計測又は目視	
	コンクリートの圧縮強度（大規模住宅である場合に限る（ただし住戸型調査の場合は除く））【条件 2】	計測又は過去の調査結果の確認 ^{注2)}	
二 床	著しいひび割れ、劣化又は欠損（さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。）	計測又は目視	
	1000 分の 6 以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における 2 点（3m程度離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。）	計測	
	鉄筋の本数及び間隔（小規模住宅である場合は、基礎に係る劣化事象等があったときに限る。大規模住宅における住戸型調査の場合は除く）【条件 1】	計測 ^{注1)}	
三 柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損（さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。）	計測又は目視	
	柱の著しい傾斜	計測又は目視	
	鉄筋の本数及び間隔（小規模住宅である場合は、基礎に係る劣化事象等があったときに限る。大規模住宅における住戸型調査の場合は除く）【条件 1】	計測 ^{注1)}	
四 外壁	イ コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合	幅 0.5 mm以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ 20 mm以上の欠損	計測又は目視
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	目視
		鉄筋の露出	計測又は目視
	ロ タイル仕上げ（湿式工法）の場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ハ 塗壁仕上げの場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ニ その他の仕上げの場合	イからハまでの場合における劣化事象等に準じるもの	イからハまでの場合における方法に準じるもの
	イからニ共通	鉄筋の本数及び間隔（小規模住宅である場合は、基礎に係る劣化事象等があったときに限る。大規模住宅における住戸型調査の場合は除く）【条件 1】	計測 ^{注1)}
コンクリートの圧縮強度（大規模住宅である場合に限る）【条件 3】		計測又は過去の調査結果の確認 ^{注2)}	

部位	劣化事象等	方法
五 バルコニー（共同住宅等の場合はバルコニー及び共用廊下）	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化（さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。）	計測又は目視
六 内壁	幅 0.5 mm以上のひび割れ	計測又は目視
	深さ 20 mm以上の欠損	計測又は目視
	コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
	さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	目視
	鉄筋の露出	計測又は目視
	コンクリートの圧縮強度（大規模住宅である場合に限る（ただし住戸型調査の場合は除く））【条件 2】	計測又は過去の調査結果の確認 ^{注2)}
七 天井	コンクリートの著しい劣化	目視
	さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	目視
	鉄筋の露出	目視

注 1) 「鉄筋の本数及び間隔の調査」について

- ・電磁波レーダ法又は電磁誘導法により調査する。
- ・調査の結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められるかどうかを調査する。

注 2) 「コンクリートの圧縮強度の調査」について

- ・JIS A 1155 による反発度の測定結果に基づく推定又は JIS A 1107 による試験を行う。
- ・JIS A 1107 による試験を過去に実施している場合において、調査結果が信頼できるものと認められるときは、その調査結果を活用することができる。

ロ 雨水の浸入を防止する部分に係る調査

鉄筋コンクリート造等の住宅における雨水の浸入を防止する部分に係る調査項目として、下表の部位、劣化事象等及び方法が定められている。（調査方法基準第十条）

部位	劣化事象等	方法
一 外壁（開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部分を含む。）	シーリング材の破断又は欠損	目視
	建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	目視又は操作
二 内壁	雨漏りの跡	目視
三 天井	雨漏りの跡	目視
四 屋根	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視

2) 調査範囲

劣化事象等、鉄筋の本数・間隔及びコンクリートの圧縮強度の調査は、建て方、規模、調査の種別（共同住宅等の場合）、関連部位の劣化事象等の状況により実施を判断する。調査範囲の扱いを整理する。

イ 劣化事象等の調査・1（基礎、外壁、屋根）

	一戸建て	共同住宅等
小規模住宅 大規模住宅	調査対象	調査対象（屋根は、住戸型調査では長期修繕計画を有しない場合のみ）

ロ 劣化事象等の調査・2（基礎、外壁、屋根以外の部分）

	一戸建て	共同住宅等	
		住戸専用部分	共用部分
小規模住宅	調査対象	調査対象	住戸型調査：一部が調査対象（※1） 住棟型調査：全ての階の部分が対象
大規模住宅	調査対象	調査対象	住戸型調査：一部が調査対象（※1） 住棟型調査：特定の階の部分が対象（※2）

（※1） 主要な出入口から当該住戸に至る経路上の部分及び住戸から確認できる部分

（※2） 最下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く）の部分

ハ 鉄筋の本数及び間隔の調査（外壁、柱及び梁、床）

	一戸建て	共同住宅等
小規模住宅（※3）	調査対象（基礎に係る劣化事象等があった場合のみ）	調査対象（基礎に係る劣化事象等があった場合のみ、住棟型調査のみ）
大規模住宅	調査対象	調査対象（住棟型調査のみ）（※4）

（※3） 依頼者の同意が得られない場合には、調査しなかった旨と依頼者の同意が得られなかった旨を報告書に記載すれば足りる。

（※4） 最下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く）の外壁、柱及び梁、床の南面及び北面の各二箇所を実施する。

ニ コンクリートの圧縮強度の調査（基礎、外壁、内壁）

	一戸建て	共同住宅等
小規模住宅	調査対象外	調査対象外
大規模住宅	調査対象	調査対象（住戸型調査では外壁のみとし、平成11年5月1日以降に確認済証を受けた住宅を除く）（※5）

（※5） 住戸型調査では、最下階及び最下階から数えて二の階の各一箇所を実施する。

住棟型調査では、下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く）の基礎、外壁、内壁の南面及び北面の各一箇所を実施する。

3.5 耐震性に関する書類の確認について

調査者は、対象住宅の耐震性に関する書類の確認を行う。書類は、昭和56年に導入された新耐震基準への適合性もしくは耐震診断基準（平成18年国土交通省告示第185号）への適合性についての証拠となるもの（確認済証、検査済証、耐震基準適合証明書等）であり、依頼者等から提供を受けることが前提とされている。

耐震性に関する書類の確認は、新築工事または耐震改修に係る書類に基づいて、当該住宅の耐震性が関連の基準等に適合することを確認するものであり、調査者が設計図書等に基づいて判断するものではない。

1) 確認方法－1（新築工事に係る書類）

イ 確認内容

昭和56年6月1日以降に確認済証の交付を受けた既存住宅であること

建設工事の完了後に構造耐力上主要な部分に影響を及ぼす工事その他の行為（※）が行われている場合は、調査対象住宅の現況について建築物の構造耐力に関する基準及び制限に適合することが確認できる既存住宅に限られる。

※ 建築工事又は耐震診断等が完了した後の増改築等による構造上重要な役割を果たす壁又は柱の撤去、床面積の変更等をいう。

ロ 確認対象とする書類の例

調査者は、以下の書類の写し又は原本を確認する。

- ・ 確認済証
- ・ 検査済証
- ・ 確認台帳記載事項証明
- ・ 新築時の建設住宅性能評価書
- ・ (新築) 住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書

これらの書類があることが確認された場合は、発行者もあわせて確認することが必要であり、特定行政庁、建築主事等、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関または住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかとなる。

建築基準法第7条の2第5項の規定による
検 査 済 証

第 平成 年 月 日 号

株

指定確認検査機関

下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第 号
2. 確認済証交付年月日 平成 年 月 日
3. 確認済証交付者
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

【主要用途】	一戸建ての住宅	
【工事種別】	新築	
【床面積】	延べ床面積(建築物全体)	㎡
	今回検査対象床面積	㎡
【申請種別】		棟
【建築物の構造】		造
【建築物の階数】	地階を除く階数(地上階数)	階
	地階の階数	階
6. 検査年月日 平成 年 月 日
7. 検査を行った確認検査員氏名

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。

図 4.4 検査済証の例

2) 確認方法－2（耐震改修に係る書類）

イ 確認内容

1) 以外であって、建築物の耐震改修の促進に関する法律第十七条第三項第一号の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準(平成十八年国土交通省告示第百八十五号)に適合することが確認できる既存住宅であること

その適合が確認された後に構造耐力上主要な部分に影響を及ぼす工事その他の行為が行われている場合は、調査対象住宅の現況について建築物の構造耐力に関する基準及び制限に適合することが確認できる既存住宅に限られる。

ロ 確認対象とする書類の例

調査者は、以下の書類の写し又は原本を確認する。

- ・ 既存住宅に係る建設住宅性能評価書(耐震等級1以上であるもの)
- ・ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書
- ・ 耐震基準適合証明書
- ・ 住宅耐震改修証明書
- ・ 耐震診断の結果報告書
- ・ 固定資産税減額証明書
- ・ 構造計算書

これらの書類があることが確認された場合は、発行者もあわせて確認することが必要であり、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人または建築士法第二条第一項に規定する建築士のいずれかとなる。

耐震基準適合証明書

証明申請書	住所		
	氏名		
登録番号及び住所	平成 年 月 日		
適合する耐震基準	1. 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2. 地震に対する安全性に係る基準		

上記の書類が別掲特知耐震法施行令

(イ) 第24条の2第3項第1号
(ロ) 第26条第2項第2号ハ
(ニ) 第40条の4の2第2項第2号イ(2)
(ホ) 第40条の5第2項第2号イ(2)

に定める基準に適合することを証明します。

証明 年 月 日 平成 年 月 日

1. 証明者が建築士事務所に関する建築士の場合

証明を行った者	氏 名		
職 名	住 所	登 録 番 号	
	一級建築士、二級建築士又は構造建築士の別	登録を受けた都道府県名(二級建築士又は構造建築士の場合)	
証明を行った場所	所 在 地		
建築士事務所	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は構造建築士事務所の別	登録年月日及び登録番号	

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った者	名 称		
指定確認検査機関	住 所	登記簿番号	
	指定年月日及び指定番号		
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名	登 録 番 号	
	住 所	登録を受けた都道府県名(二級建築士又は構造建築士の場合)	
	一級建築士、二級建築士又は構造建築士の別	登録を受けた地方自治体等名	

図 4.5 耐震基準適合証明書の例

4. 既存住宅状況調査結果の活用

4.1 既存住宅の売買時における活用

1) 既存住宅状況調査の既存住宅売買時における位置づけ

平成 28 年 6 月に成立した改正宅建業法は、宅地建物取引業者が専門家による既存住宅調査の活用を促すことを通じて、既存の建物の取引における情報提供の充実をはかり、売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備を目指すものである。

同法に基づき、宅建業者に対し、次の事項が義務付けられている。(平成 30 年 4 月 1 日施行)

- ①媒介契約締結時：媒介契約の締結時に建物状況調査（いわゆるインスペクション）を実施する者の斡旋に関する事項を記載した書面の依頼者への交付（宅建業法第 34 条の 2 第 1 項第四号）
- ②重要事項説明時：買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明（宅建業法第 35 条 第 1 項第六の二号）
（注）建物状況調査の実施を義務付けているものではない
- ③売買契約締結時：売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付（宅建業法第 37 条 第 1 項第二の二号）

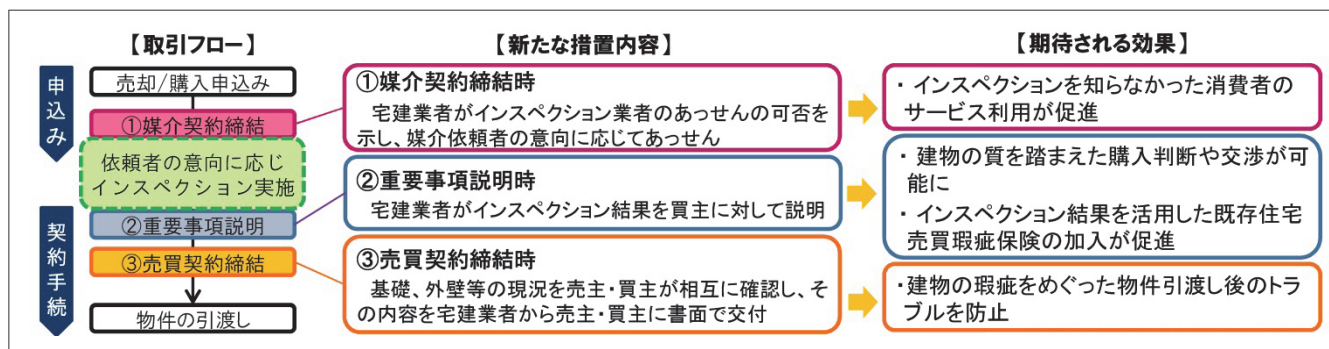


図 4.6 既存住宅の取引における既存住宅状況調査の実施・活用の枠組み

出典：国土交通省資料

2) 既存住宅状況調査結果の既存住宅売買時における活用

重要事項説明時、売買契約締結時における既存住宅状況調査結果の活用に関する具体的内容は、以下のようである。

イ 重要事項説明時

①建物状況調査結果の説明

建物状況調査（調査の実施後 1 年を経過していないものに限る）を実施しているかどうか、及び調査を実施している場合はその結果の概要を説明する。

建物状況調査の結果の概要の説明は、所定の様式（「建物状況調査の結果の概要」（重要事項説明用）、「木造・鉄骨造」用・「鉄筋コンクリート造等用」）を用いて行うこととされている。（「木造・鉄骨造」の様式を次頁に掲げる。）

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

【木造・鉄骨造】

		作成日		
建 物	建物名称	様邸		
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番		
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称	部屋番号	号室
	構造種別	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）		
	階数	地上 階・地下 階	延床面積	m ²
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日			
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)		
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること） <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位> 劣化事象等 有 無 調査できなかった 基礎 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 土台及び床組 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 柱及び梁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 外壁及び軒裏 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> バルコニー <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 小屋組 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他 （蟻害） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> （腐朽・腐食） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> （配筋調査） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> （コンクリート圧縮強度） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位> 劣化事象等 有 無 調査できなかった 外壁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 軒裏 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> バルコニー <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 小屋組 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名			
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号			
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造		
	建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録 第 号 <input type="checkbox"/> 知事登録		
	所属事務所名			
	建築士事務所登録番号	知事登録 第 号		

※裏面があります。

図 4.7 建物状況調査の結果の概要 様式(表面)

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等の適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

図 4.8 建物状況調査の結果の概要 様式(裏面)

②設計図書等の保存状況の説明

設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類（以下に掲げるもの）の保存の状況を説明する。

- ・ 建築基準法令に適合していることを証明する書類
- ・ 新耐震基準への適合性を証明する書類
- ・ 新築時及び増改築時に作成された設計図書類
- ・ 新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類

□ 売買契約締結時

宅建業者は、既存の建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、売主及び買主の双方が確認した事項を記載した書面を交付する。この構造耐力上主要な部分等の状況の確認は、既存住宅状況調査の結果に基づいて行うことが想定される。

4.2 既存住宅売買瑕疵保険の加入時における活用

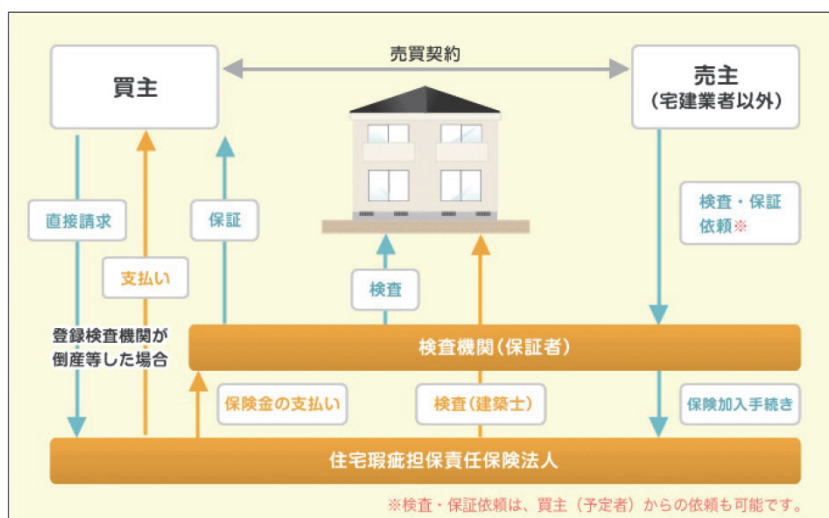
既存住宅状況調査方法基準は、既存住宅売買瑕疵保険の現場検査の基準と同等のものとして定められており、既存住宅状況調査技術者が行う既存住宅状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入を可能としている。

1) 既存住宅売買瑕疵保険の概要

既存住宅売買瑕疵保険（以下「売買瑕疵保険」という）の概要は次の通りである。

- ・既存住宅を売買により取得する買主の保護を目的とした保険で、住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という）が保険の引き受け業務を行う。
- ・売買瑕疵保険には、宅建業者以外の者（個人）が売主である「個人売主タイプ」、宅建業者が買取・再販するなどして売主となる「宅建業者売主タイプ」の2種類がある。
- ・売買契約により引き渡された住宅に瑕疵が見つかった場合、買主の損害に対し補修費用等の保険金が検査事業者（個人売主タイプの場合）又は宅建業者（宅建業者売主タイプの場合）に対し支払われる。
- ・宅建業法では、宅建業者自らが売主となる住宅の売買契約において、宅建業者に対し、引渡し日から二年間の瑕疵担保責任が義務付けられている（宅建業法第40条）。宅建業者売主タイプの売買瑕疵保険は、この責任の履行に伴う損害をてん補するものとして位置づけられる。一方、宅建業者以外の者（個人）が売主となる場合には、瑕疵担保責任は義務付けられない。

①個人売主タイプ



②宅建業者売主タイプ

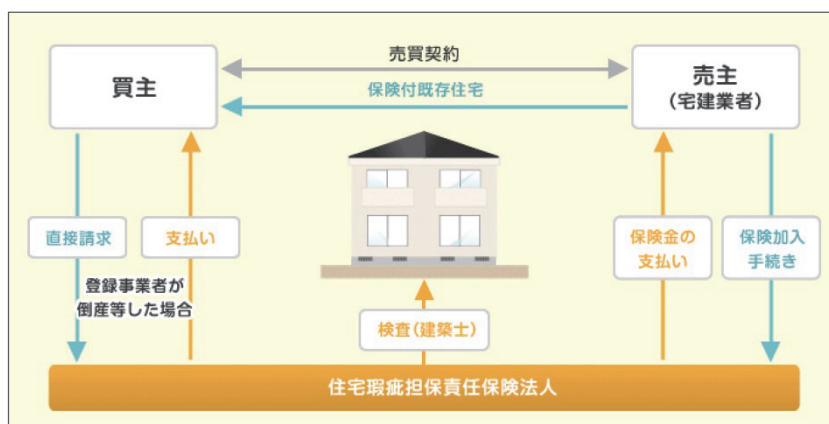


図 4.9 既存住宅売買瑕疵保険のしくみ

- ・ 保険法人が定める検査基準に基づいて行われる現場検査に合格することが、売買瑕疵保険への加入の条件である。
- ・ この検査基準では、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令に定める「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」について、劣化事象等が認められないことを主たる内容としており、既存住宅状況調査における調査内容とほぼ同一であるほか、特約により、給排水・電気・ガス設備も対象となっている（保険法人によって取扱いが異なる）。

2) 既存住宅状況調査結果の既存住宅売買瑕疵保険への活用

既存住宅売買瑕疵保険の個人売主タイプにおいては、検査機関（保険法人に事業者登録されている）による現場検査を一定の資格を有する検査人が行った場合には、保険法人による現場検査に代えることができる。すなわち、検査機関に属する既存住宅状況調査技術者が行う既存住宅状況調査の結果を活用することにより、既存住宅売買瑕疵保険の加入を可能としている。

ただし、この売買瑕疵保険加入に既存住宅状況調査結果を活用するに際しては、次の条件を満たすことが必要であり、注意を要する。

- ・ 調査者が属する調査事業者は、あらかじめ保険法人に事業者登録されていること
- ・ 調査（検査）により、劣化事象等がないことが確認されること（劣化事象等がある場合は必要な修補を行うこと）
- ・ 「調査できない」部位がないこと（「調査できない」ものとして取り扱う部位がないよう、点検口設置工事等の措置を講じて対象部位のすべてを調査しなければならない）
- ・ 耐震性に関する書類の確認を行えること、かつ、所定の耐震基準に適合していること

V 既存住宅状況調査の方法の詳細

本節の概要

構造耐力上主要な部分等の調査方法の詳細を、木造・鉄骨造、鉄筋コンクリート造等のそれぞれについて解説する。解説は、既存住宅状況調査方法基準に定められている劣化事象等の別に行う。

なお、劣化事象等ではないが、「鉄筋の本数及び間隔の調査」、「コンクリートの圧縮強度の調査」の方法についても概説する（調査方法の詳細については第1編を参照のこと）。

ここでの解説内容は次の通りである。

- 劣化事象等について
 - イ) 劣化事象等の状態
 - ロ) 劣化事象等の想定発生要因
 - ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響
- 調査方法について
 - 概説
 - 計測その他の方法
 - 注意箇所等
- 劣化事象等・調査状況の事例（写真）

[参考]

劣化事象等の調査方法については、以下の文献が参考になる。

『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』国土交通省住宅局住宅生産課・国土交通省国土技術政策総合研究所・国立研究開発法人建築研究所監修、（一財）日本建築センター発行（平成28年5月30日 第1版発行）

1. 木造・鉄骨造の住宅の調査方法

劣化事象等の調査の対象となる部位は、外部・内部を併せると 12 部位あり、それぞれの部位で調査対象の劣化事象等が指定されている（3.3 参照）。部位相互で同一とみられる劣化事象等が調査事項として掲げられており、対象となっている劣化事象等は構造耐力上主要な部分に係るものが 21 種類、雨水の浸入を防止する部分に係るものが 6 種類である（下表）。劣化事象等の調査方法は、部位によって配慮が必要なこともあるが、調査のしかたは劣化事象等毎に基本的に変わるものではない。

表 5.1 劣化事象等の区分(木造、鉄骨造)

種別	記号	劣化事象等	部位
構造 (21種類)	A	幅0.5mm以上のひび割れ	基礎
	B	深さ20mm以上の欠損	基礎
	C	コンクリートの著しい劣化	基礎
	D	さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む。)	基礎
	E	鉄筋の露出	基礎
	F	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	外壁及び軒裏
	G	複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	外壁及び軒裏
	H	金属の著しいさび又は化学的侵食	外壁及び軒裏
	I	仕上材の著しい浮き	外壁及び軒裏
	J	著しいひび割れ、劣化又は欠損	柱及び梁、小屋組、土台及び床組、床
	K	梁の著しいたわみ	柱及び梁
	L	柱の6/1000以上の勾配の傾斜	柱及び梁
	M	6/1000以上の勾配の傾斜	内壁、床
	N	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化	バルコニー(共用廊下)
	O	天井下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	天井
	P	内壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	内壁
	Q	著しい沈み	床
	R	著しい蟻害の有無	全部位
	S	著しい腐朽等の有無(鉄骨造の場合は著しい腐食)	全部位
	T	鉄筋の本数及び間隔	基礎
	U	コンクリートの圧縮強度	基礎
雨水 (6種類)	a	シーリング材の破断又は欠損	外壁及び軒裏
	b	建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	外壁及び軒裏
	c	軒裏天井の雨漏りの跡	外壁及び軒裏
	d	雨漏りの跡	内壁、天井、小屋組
	e	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ	屋根
	f	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	屋根、バルコニー(共用廊下)

以降では、この劣化事象等の区分毎に調査方法の詳細を解説する。

劣化事象等		調査方法	調査部位
A	幅 0.5mm 以上のひび割れ	□目視 □計測	基礎

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート直仕上げ及び塗装仕上げの場合、コンクリートにひび割れが生じており、かつ、ひび割れの幅が 0.5mm 以上である状態をいう。 ・モルタル仕上げその他の塗り仕上げがある場合、幅 0.5mm 以上のひび割れが生じており、かつ、そのひび割れが下地のコンクリート躯体にまで到達していることが確認された状態をいう。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートのひび割れは、不同沈下を原因とした重大なものやコンクリートの乾燥収縮等の材料特性による軽微なものまである。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ部分から空気、水分が浸入し、鉄筋を腐食させる要因となる。 	
<p>●調査方法</p> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れの有無を目視により確認する。事象が認められた場合は幅を計測し、場所、最大のひび割れ幅を記録する。 <p>計測</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れにクラックスケールを当て、ひび割れ幅に該当するスケール線の太さを読み取る。ひび割れにクラックスケールを当てた状態で写真を撮影する。 ・モルタル仕上げその他塗り仕上げに生じている 0.5mm 以上のひび割れについては、ピアノ線等を差し込み、差し込まれた部分の長さが仕上げ材の厚さ以上である場合に幅を計測し、場所、最大のひび割れ幅を記録する。 <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・換気口などの開口部廻り ・地盤の弱い部分が比較的多い擁壁や崖側に近接する部分 ・基礎の底盤や天端に段差がある部分等 	

劣化事象等・調査状況の事例



幅 0.5 mm以上のひび割れ



ひび割れ幅のクラックスケールによる計測状況

劣化事象等		調査方法	調査部位
B	深さ 20 mm以上の欠損	□目視 □計測	基礎

調査方法の解説	
●劣化事象等	
<p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート直仕上げ及び塗装仕上げの場合、コンクリートの一部に欠け損じが生じており、その欠損の深さが 20mm 以上である状態をいう。 ・モルタル仕上げその他の塗り仕上げがある場合、下地のコンクリート躯体と連続してかけ損じが生じており、コンクリート部分の欠損の深さが 20mm 以上である状態をいう。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートの欠損は、不同沈下を原因とした重大なものやコンクリートの乾燥収縮等の材料特性による軽微なものまでである。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・欠損した部分から空気、水分が浸入し、鉄筋を腐食させる要因となる。 	
●調査方法	
<p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・欠損の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は深さを計測し、場所、最大深さを記録する。 <p>計測</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定規、ピアノ線、テーパージ等を欠損部分に差し込んで行う。 ・モルタル仕上げの場合、定規等を差し込んだ部分の深さがコンクリートまでを到達するものか、又はコンクリートを貫通しているものかどうか確認する。欠損の最大幅も計測しておく方が望ましい。 ・欠損部に定規等を当てた状態で写真撮影する。 <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・換気口などの開口部廻り等 ・地盤の弱い部分が比較的多い擁壁、崖側等に近接する部分等 ・基礎の底盤や天端に段差のある部分等 	

劣化事象等・調査状況の事例



深さ 20 mm以上の欠損

劣化事象等		調査方法	調査部位
C	コンクリートの著しい劣化	□目視 □打診	基礎

調査方法の解説	
●劣化事象等	
<p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートに生じているひび割れが幅0.5 mm、欠損が深さ 20 mmに満たない場合であっても、広範囲に及んでいる場合はコンクリートの著しい劣化に相当するものとする。 ・ジャンカが認められる場合は、コンクリートに空隙が生じている状態であり、同等の著しい劣化に相当する状態とする。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートのひび割れ及び欠損は、不同沈下を原因とした重大なものやコンクリートの乾燥収縮等の材料特性による軽微なものまでである。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ・欠損等のコンクリートの劣化を放置すると、空気や水分が浸入し鉄筋の腐食要因となる。 	
●調査方法	
<p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートの著しい劣化の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。必要に応じてその周囲を手で押す等の触診又は打診を行い、広範囲に及んでいるかどうかを確認する。 <p>打診</p> <ul style="list-style-type: none"> ・打診棒は 1 m²ごとに 1 か所程度軽く叩いたり、先端を打診面で転がすように動かして、空洞音の発生を確認する。 	

劣化事象等・調査状況の事例



コンクリートの広範囲の欠損



基礎コンクリートの打診の状況

劣化事象等		調査方法	調査部位
D	さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	□目視	基礎

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ひび割れ又は欠損した部分に生じているさび汁や白華(エフロレッセンス)が確認できる状態をいう。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> さび汁の原因は、コンクリート躯体内部への雨水浸入による鉄筋からのさびの発生による。 エフロレッセンス(白華現象)とはコンクリート躯体表面に白色の結晶状の物質が付着して汚れることをいい、コンクリート躯体内部への雨水浸入等によりセメント中の可溶成分が溶け出すことによって発生する。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> さび汁の発生は、鉄筋の腐食が進行していることが懸念される。 集中したエフロレッセンスが発生している場合、そのまま放置しておけば表面の仕上げ材の脱落や鉄筋の腐食膨張など安全性を損なう重大な事故につながる恐れがある。 	
<p>●調査方法</p> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> さび汁及び白華(エフロレッセンス)の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。 	

劣化事象等・調査状況の事例



さび汁を伴う欠損

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
 （一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
E	鉄筋の露出	□目視 □計測	基礎

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <hr/> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートの表面から躯体内の鉄筋が露出して見えている状態をいう。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋の露出は、鉄筋のかぶり厚さ不足等によって引き起こされる重大な劣化事象である。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋が露出している状態を放置しておけばさびの発生がさらに進行し、耐久性・安全性を損なうようになる。 	
<p>●調査方法</p> <hr/> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋の露出の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。 	

劣化事象等・調査状況の事例



鉄筋の露出

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
 （一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
F	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	□目視 □計測 □打診	外壁及び軒裏（乾式仕上げ、タイル仕上げ、塗壁仕上げ）

調査方法の解説	
●劣化事象等	
イ) 劣化事象等の状態	
<p><乾式仕上げの場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損 板状の仕上げ材が割れている状態、または一部が欠け損じ、下地材が露出している状態をいう。なお表面の塗装等のみが生じているひび割れや剥がれ、紫外線による変退色や経年劣化等は該当しない。 ・浮き、はらみ 板状の仕上げ材が本来の仕上げ面からせりあがり膨らんで浮いている状態をいう。 ・剥落 板状の仕上げ材がめくれ、又は剥がれ落ち下地材が露出している状態をいう。 <p><タイル仕上げの場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損 タイルを貼り付ける下地材にまでひび割れが達しているか又は貫通していることが確認された場合等、またはタイルとそれを貼り付ける下地材とに連続した欠け損じが生じており、かつ下地の欠損の深さが20ミリ以上である場合、欠損が広範囲に及んでいる場合、またはタイルと下地とがともに欠落して貫通している場合等をいう。なおタイル本体のひび割れを伴わないタイル目地のみひび割れは該当しない。 ・浮き、はらみ タイルが本来の仕上げ面からせり上がり膨らんで浮いている状態をいう。 塗壁仕上げの場合、モルタル仕上げ等塗り仕上げに生じた本来の仕上げ面からせりあがり膨らんで浮いている状態をいう。 ・剥落 タイルが広範囲にわたって下地材から剥がれ落ちており、下地材が露出している状態をいう。 <p><塗壁仕上げの場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損 モルタル仕上げ等塗り仕上げに生じたひび割れが下地材まで達している状態、または仕上げ自体を貫通した状態が確認された場合等をいう。仕上げに生じた欠け損じが塗り下地材まで達しその深さが20ミリ以上の場合、または欠損が広範囲に及んでいる場合や塗り下地が存在しない場合は仕上げ部分が欠落して貫通している場合等をいう。なお塗り仕上げの上に塗装等が施されている場合で塗膜のみに生じているひび割れ、剥がれは該当しない。 ・浮き、はらみ モルタル仕上げ等塗り仕上げに生じた本来の仕上げ面からせりあがり膨らんで浮いている状態をいう。 ・剥落 モルタル仕上げ等塗り仕上げがめくれ、又は剥がれ落ち下地材が露出している状態をいう。 	

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・外壁等仕上げ材の経年劣化、地震等の外力による建物の変形、壁体内の構造躯体に何らかの劣化が生じていること等による。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・下地材が露出しているような状態であれば、明らかに外装材としての機能を欠いた状態と言え、放置すれば雨水の浸入等により躯体の劣化を促進させる要因となることが想定される。

●調査方法

概説

- ・ひび割れ、欠損の有無を目視により確認し、事象が認められた場合はひび割れ幅、欠損の深さを計測し、場所、最大寸法を記録する。
- ・浮き、はらみの有無を目視により確認し、浮き、はらみがあると疑われる場合に、触診等により確認し、場所、範囲を記録する。タイル仕上げ及び塗壁仕上げの場合は、当該部分を打診棒で軽く叩いて空洞音の発生を確認し記録する。
- ・剥落の有無を目視により確認し、確認された場合はその大きさ等を計測し、場所、その大きさ等を記録する。

計測

- ・ひび割れはクラックスケールを当て幅の計測を行うとともに、ピアノ線を差し込みその深さを計測し下地材まで到達するものであるかどうかを確認する。
- ・欠損は定規を当てることなどにより、その深さを計測し、下地材まで到達するものであるかどうかを確認する。
- ・浮き、はらみ及び剥落は定規を当てることなどにより、その大きさ等を計測し記録する。

打診

- ・打診棒は1㎡ごとに1か所程度軽く叩いたり、先端を打診面で転がすように動かして、空洞音等の発生を確認する。
- ・打診は仕上げ材を損傷しないように行う。

注意箇所等

- ・ひさし等他の部材との取り合い部分
- ・基礎や土台に劣化事象が生じている周辺の外壁部分等
- ・開口部周囲入隅部分
- ・外壁入隅部分

劣化事象等・調査状況の事例



モルタル仕上げの外壁の下地材まで達しているひび割れ



ひび割れ幅のクラックスケールによる計測状況



モルタル仕上げの軒裏の下地材まで達しているひび割れ

劣化事象等		調査方法	調査部位
G	複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	□目視 □計測	外壁及び軒裏（乾式仕上げ、タイル仕上げ）

調査方法の解説	
●劣化事象等	
<p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> 乾式仕上げの場合、複数の板状の仕上げ材に連続して生じたひび割れ、欠損またはそれらが貫通している状態をいう。 タイル仕上げの場合、複数のタイルに連続して生じたひび割れ、欠損またはそれらが貫通している状態をいう。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 外壁等仕上げ材の経年劣化、地震等の外力による建物の変形、壁体内の構造躯体に何らかの劣化が生じていること等による。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> 下地材が露出しているような状態であれば、明らかに外装材としての機能を欠いた状態と言え、放置すれば雨水の浸入等により躯体の劣化を促進させる要因となることが想定される。 	
●調査方法	
<p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ひび割れ、欠損の有無を目視により確認し、事象が認められた場合はひび割れの幅、欠損の深さを計測し、場所、最大寸法を記録する。 <p>計測</p> <ul style="list-style-type: none"> ひび割れはクラックスケールを当て幅の計測を行うとともに、ピアノ線を差し込みその深さを計測し下地材まで到達するものであるかどうかを確認する。 欠損は定規を当てることなどにより、その深さを計測し、下地材まで到達するものであるかどうかを確認する。 <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> ひさし等他の部材との取り合い部分 基礎や土台に劣化事象が生じている周辺の外壁部分等 開口部周囲入隅部分 外壁入隅部分 	

劣化事象等・調査状況の事例



複数のタイルに連続して生じたひび割れ

劣化事象等		調査方法	調査部位
H	金属の著しいさび又は化学的侵食	□目視 □計測	外壁及び軒裏（乾式仕上げ）

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <hr/> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> 金属製の板状の仕上げ材に著しいさびが認められ、欠損（穴あき）に至る恐れのある状態をいう。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 外壁等仕上げ材表面の塗膜等の経年劣化によるひび割れや剥れが進行し、金属部分があらわしとなったこと等による。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> 金属の著しいさび又は化学的侵食は、放置すると水分が浸入し、構造躯体を腐朽させる要因となる。 	
<p>●調査方法</p> <hr/> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> さび、化学的侵食の有無を目視により確認し、事象が認められた場合はその場所を記録する。 <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> 金属製パネルの小口や水切り部分等 	

劣化事象等・調査状況の事例



金属製の板状の仕上げ材の著しいさび

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
 （一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
I	仕上材の著しい浮き	□目視 □打診	外壁及び軒裏（タイル仕上げ、塗り壁仕上げ）

調査方法の解説	
●劣化事象等	
イ) 劣化事象等の状態	
<ul style="list-style-type: none"> ・タイル仕上げの場合、タイルが本来の仕上げ面からせり上がり膨らんで浮き剥がれかけている状態をいう。 ・塗り壁仕上げの場合、塗り壁仕上本来の仕上げ面からせり上がり膨らんで浮いている状態をいう。 	
ロ) 劣化事象等の想定発生要因	
<ul style="list-style-type: none"> ・外壁等仕上げ材の経年劣化、地震等の外力による建物の変形、壁体内の構造躯体に何らかの劣化が生じていること等による。 	
ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等	
<ul style="list-style-type: none"> ・仕上げが浮いている状態であれば、近い将来剥がれ落ちる危険のあることが予想される。また広範囲に剥がれ落ちている状態があれば、下地材の劣化を促進する恐れがあると同時にその周囲の仕上げ材も剥がれ落ちる可能性がある。 	
●調査方法	
概説	
<ul style="list-style-type: none"> ・著しい浮き・はらみの有無を目視により確認し、浮き・はらみがあると疑われる場合は手で押す等の触診を試みる。浮き・はらみを感じた場合は打診棒により確認し、場所を記録する。 	
打診	
<ul style="list-style-type: none"> ・打診棒は 1 m²ごとに 1 か所程度軽く叩いたり、先端を打診面で転がすように動かして、空洞音等の発生を確認する。 ・打診は仕上げ材を損傷しないように行う。 	
注意箇所等	
<ul style="list-style-type: none"> ・ひさし等他の部材との取り合い部分 ・基礎や土台に劣化事象が生じている周辺の外壁部分等 ・開口部周囲入隅部分 ・外壁入隅部分 	

劣化事象等・調査状況の事例



タイル仕上げの著しい浮き

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
J	著しいひび割れ、劣化又は欠損	□目視 □計測	柱及び梁、小屋組、床、土台及び床組

調査方法の解説

●劣化事象等

柱及び梁、小屋組、土台及び床組

イ) 劣化事象等の状態

- 対象となる材（柱及び梁、小屋束・母屋・垂木等の小屋組等、土台及び根太・大引・床束等の床組）及び接合部等における劣化事象等を以下に掲げる。

構造上問題となる割裂が生じている状態

断面が不足している状態

仕口部分に構造上の問題となる劣化、欠損が生じている状態

設備工事等で構造材に過度な切込みが生じている状態等や施工に起因する不具合で生じたひび割れ、欠損

乾燥収縮によるひび割れを含む構造上問題となるひび割れが生じている状態

接合金物の不足や著しい腐食

床束、小屋束等が束石や梁から浮いている状態

- 接合部とは関係の無い部分の製材の乾燥収縮に伴う割れは、構造耐力に必ずしも大きな影響を及ぼすものとは限らないため、劣化事象等に該当するものとはしない。
- 木材の乾燥に伴う収縮によるボルトの緩みは、木造住宅において一般的に見られる事象であり、この事象は、必ずしも構造耐力に大きな影響を及ぼすものとは限らないため、劣化事象等に該当するものとはしない。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- 経年変化による材料の劣化や地震等の外力による建物の変形、外部からの局所的な強い衝撃力等による。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- 柱と梁の仕口に欠陥・緩みがあると柱が傾いたり梁の中央がたわんだりするため、窓の開閉不良に影響が出る場合が多い。
- 土台及び床組に著しいひび割れがある場合は、他の部分にもひび割れが生じやすい。

床

イ) 劣化事象等の状態

- フローリングその他の板状の仕上げ材の場合、フローリングその他の板状の仕上げ材に貫通する割れ、最小単位以下の欠け損じまたは剥がれが生じており下地材が露出した状態をいう。なお床鳴り、軋みや仕上げ材表面層のみの汚染または剥がれは該当しない。
- タイル仕上げの場合、複数枚のタイルに連続してひび割れが生じており、かつ、そのひび割れがコンクリート躯体に到達していることが確認された場合、またはタイル及び下地のコンクリート躯体に欠け損じが見られ、コンクリート部分の欠損が深い状態をいう。なお表面の汚れや部分的なエフロレッセンスの発現、表面の磨耗などは該当しない。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- 経年変化による材料の劣化や地震等の外力による建物の変形等による。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・湿式工法による浴室等の床の場合、土台、床組材、軸組材等の劣化を促進させる要因となる。

●調査方法

概説

- ・ひび割れ、欠損の有無や、接合部の仕様等の状況等（※）を目視で確認し、事象が認められた場合はひび割れの幅、欠損の深さを計測し、場所、最大寸法を記録する。なお、土台・床組は床下点検口の位置を確認し、点検口から覗きこんで目視によりひび割れ、劣化、欠損の有無を確認し、計測・記録する。

計測

- ・ひび割れ、欠損の幅等は定規を当てることなどにより計測し、深さはピアノ線を差し込み計測し記録する。

注意箇所等

- ・柱及び梁
上階の外部独立柱（玄関、ポーチ等にある柱で壁がないもの）、柱脚部分に劣化事象が生じやすい。
床の傾斜、基礎のひび割れ等が生じている場所の近くにある柱及び梁。
- ・土台及び床組
はき出し開口部直下や在来浴室等の部分
床に著しい沈みが生じている部分の直下付近
- ・小屋組
ボルト、釘等の留付、仕口継手の腰掛部分

（※）木造住宅における接合部の構造方法・接合状態については、調査方法基準において調査対象に定められていないが、可能な範囲で確認するようにつとめる。2016年に発生した熊本地震における建築物被害の報告（注）では、木造住宅の被害率が新耐震基準導入以前（旧耐震）で顕著に大きかったことに加え、新耐震基準導入以降では、2000年に明確化された基準の接合部仕様を満たしていないものの倒壊・崩壊が多かったと特徴づけられている。

（注）『熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会 報告書』

国土交通省国土技術政策総合研究所・国立研究開発法人建築研究所（平成28年9月）

国土交通省 HP に掲載 http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000633.html

劣化事象等・調査状況の事例



根太の著しい割裂



床下点検口（収納庫）からの覗きこみによる目視状況



根太の排水管による欠損



小屋裏内における接合部の構造方法・接合状態の目視状況

劣化事象等		調査方法	調査部位
K	梁の著しいたわみ	□目視	柱及び梁

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外部の場合は、梁が著しくたわむことにより、外壁仕上げに劣化事象等が生じている状態や、構造上問題となる状態をいう。 ・ 内部の場合は、床や天井の浮き沈みに影響を及ぼすほどたわんでいる状態をいう。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 梁成の不足、柱と梁の仕口の欠損・緩み、構造材の欠損や無理な木組みを施している等による。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物に歪みが生じることにより、各部の隙間等から水分が浸入し、構造躯体を腐朽させる要因となる。 ・ 内外の建具の開閉不良の要因となる。 	
<p>●調査方法</p> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 著しいたわみの有無を目視により確認し、事象が認められた場合はその程度・状態等を計測し、場所を記録する。 <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 柱と柱の間の間隔が大きい部分 ・ 応力が集中する木組みや仕口、接続金物等の部分 ・ 床の著しい傾斜のある部分 	

劣化事象等・調査状況の事例



天井点検口からの覗きこみによる目視状況



天井点検口からの覗きこみによる目視状況

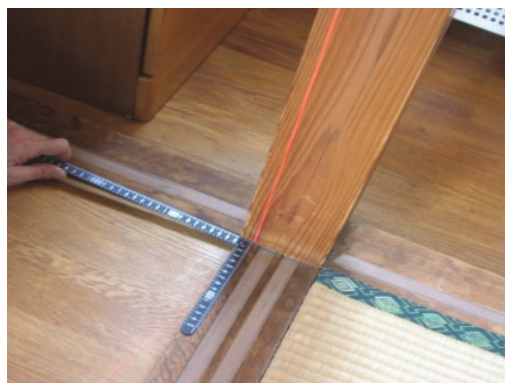
劣化事象等		調査方法	調査部位
L	柱の6/1000以上の勾配の傾斜	□計測	柱及び梁

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本来垂直であるべき柱が垂直でなく傾いており、その傾斜（鉛直方向の距離に対する水平方向の変位）が6/1000以上である状態をいう。基礎の沈下や柱・梁等の構造部材の傾斜等が生じている可能性もあり、劣化事象等に該当する。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経年変化による材料の劣化や地震等の外力による建物の変形、外部からの局所的な強い衝撃力等による。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物に歪みが生じることにより、各部の隙間等から水分が浸入し、構造躯体を腐朽させる要因となる。 ・窓の開閉不良に影響が出る場合が多い。 ・構造耐力上の問題を進行させることが想定される。 	
<p>●調査方法</p> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柱の傾斜の有無を目視又は水平器等を用いて確認し、傾斜が顕著であることが認められた面等において、下げ振り、レーザーレベルその他の計測機器を用いて勾配を計測し、最も傾きがある場所及び計測値を記録する ・柱（又は梁）の勾配の傾斜は、各階ごとに1箇所以上計測する。 <p>計測</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全体を目視及び水平器を用いて傾斜の有無、程度を確認する。 ・傾斜があることが疑われた場合、下げ振り、レーザーレベルその他の計測機器を用いて傾斜を計測する。傾斜の計測は鉛直方向の長さ2m以上離隔した箇所で行う。 <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床の傾斜、基礎のひび割れ等が生じている場所の近くにある柱等 	

劣化事象等・調査状況の事例



柱の傾斜の水平器による確認状況



柱の傾斜のレーザーレベルによる計測状況

劣化事象等		調査方法	調査部位
M	6/1000 以上の勾配の傾斜	□計測	内壁、床

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内壁の 6/1000 以上の傾斜とは、凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線(2m 程度以上の長さのものに限る)の鉛直線に対する角度が 6/1000 以上である状態をいう。 ・床の 6/1000 以上の傾斜とは、居室の床が水平でなく部屋の一つの辺又は隅に向かって傾いており、床の表面における 2 点(3m 以上離れているものに限る)の間を結ぶ直線の角度が 6/1000 以上である状態をいう。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎の沈下や軸組及び床組を構成する部材の変形等により発生する可能性があるほか、壁下地材及び床下地材等の蟻害・腐朽及び床が想定以上の重量物の载荷などにより変形した可能性も考えられる。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造耐力上の問題を進行させることが想定される。 	
<p>●調査方法</p> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内壁の傾斜の有無を目視又は水平器等を用いて確認し、傾斜が顕著であることが認められた面等において、下げ振り、レーザーレベルその他の計測機器を用いて勾配を計測し、最も傾きがある場所及び計測値を記録する。 ・床の傾斜の有無を目視又は水平器等を用いて確認し、傾斜が顕著であることが認められた区画等において、レーザーレベルその他の計測機器を用いて勾配を計測し、最も傾きがある場所及び計測値を記録する。 ・内壁と床の勾配の傾斜は、各階ごとにレーザーレベルその他の計測機器を用いて 1 箇所以上計測する。 <p>計測</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内壁及び床の傾斜は、レーザーレベルを比較的平らな床面に水平に置き、定規等を用いて各測定点の表面とレーザーの線の間隔を測り、計測値の差を算出し、(計測値の差)/(計測点間の距離)によって傾斜を計算する。 <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内壁の傾斜は、床の傾斜、基礎のひび割れ等が生じている場所の近くにある部分等 ・床の傾斜は、床鳴りや床の軋みが生じている部分や、基礎のひび割れや不同沈下等が生じている場所の近くにある部分、2 階部分がセットバックした建物で 2 階外壁直下の梁の架構形式が複雑であるもの等 	

劣化事象等・調査状況の事例



内壁の傾斜のデジタル水準器による計測状況



床の傾斜のレーザーレベルによる計測状況



床の傾斜のレーザーレベルによる計測状況

劣化事象等		調査方法	調査部位
N	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ、又は劣化	<input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測	バルコニー（共用廊下）

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <p>支持部材とは、バルコニーにかかる荷重を支えている柱、梁及び根太等構造耐力上主要な部分を指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支持部材又は床の著しいぐらつき 調査員が自重をかけた時に、床に不安を感じるほどに沈み込み等を感じたり、グラグラする状態をいう。 ・ひび割れ、又は劣化 バルコニー支持部材のひび割れ、劣化とは仕口部分からバルコニーの支持部材に構造上問題となるひび割れ又は劣化及び床の一部が欠け損じ、踏み抜き等により人に危険が及ぶ恐れが認識されるひび割れ又は劣化が確認された状態をいう。 構造耐力上主要な部分に該当しない金属等の手摺部分の劣化は劣化事象としない。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造躯体に何らかの劣化が生じていること等による。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造耐力上の問題を進行させることが想定される。 	
<p>●調査方法</p> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ、又は劣化の有無を目視により確認する。又、床、梁に自重をかけ、沈み込みやぐらつき等の劣化事象が認められた場合は場所を記録する。ひび割れが認められた場合はひび割れ幅を計測し、場所、最大寸法を記録する。 ・調査対象のバルコニー床のあげ裏についても、下階からの目視又は地上からの双眼鏡等を用いた目視を行う事が望ましい。 <p>計測</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計測できる事象が認められ手の届く場合は、計測値を記録することが望ましい。ひび割れの幅等は定規を当てることなどにより計測し、深さはピアノ線を差し込み計測し記録する。 <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手すり壁の笠木金物の角（曲がり部）部やシーリング材、防水層の出隅及び入隅部は劣化事象が生じやすい。 ・バルコニーの構造耐力上主要な部位に劣化事象等がある場合は、床組や軸組との接合部にも劣化事象が生じやすい。 	

劣化事象等		調査方法	調査部位
○	天井下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	□目視	天井

調査方法の解説	
●劣化事象等（仕上げ別）	
イ) 劣化事象等の状態	
<ul style="list-style-type: none"> 下地材まで達するひび割れ、欠損 石膏ボードその他の板状の仕上げ材の場合、板状の仕上げ材が全幅にわたって割れている状態又は一部が欠け損じその深さが目視において20mm相当以上であることが確認できるか、下地が露出した状態をいう。 壁紙その他シート状の仕上げ材の場合、シート状の仕上げ材を貼り付けている下地材に著しいひび割れ又は欠損が生じている状態をいう。 浮き、はらみ 石膏ボードその他の板状の仕上げ材の場合、本来の仕上げ面からせり上がり膨らんで浮いている状態をいう。 壁紙その他シート状の仕上げ材の場合、シート状の仕上げ材を貼り付けている合板、ボード等の下地材と一体で浮き、はらみが生じている状態をいう。 剥落 石膏ボードその他の板状の仕上げ材の場合、板状の仕上げ材がめくれ、又は剥がれ落ちており下地材が露出した状態をいう。 壁紙その他シート状の仕上げ材の場合、ボード等の下地材と一体で剥落が生じて、構造材が見えている状態をいう。 (備考) 表面の塗装等仕上げ材のみに生じているひび割れや剥がれ、紫外線による変退色や経年劣化は劣化事象に該当しない。 	
ロ) 劣化事象等の想定発生要因	
<ul style="list-style-type: none"> 経年変化による乾燥収縮や地震等の外力による建物の変形等による。 	
ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等	
<ul style="list-style-type: none"> 湿式工法による浴室等の天井の場合、上階床組材や小屋組材の劣化を促進させる要因となる。 	
●調査方法	
概説	
<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ、欠損、浮き、はらみ、剥落の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。 	

劣化事象等・調査状況の事例



壁紙の下地材まで到達しているひび割れ

劣化事象等		調査方法	調査部位
P	内壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	□目視 □計測	内壁

調査方法の解説

●劣化事象等（仕上げ別）

イ) 劣化事象等の状態

・ひび割れ、欠損

モルタル仕上げその他塗り仕上げの場合、塗り仕上げの下地材（例えば、ラスボード、ラス板等）までひび割れ、欠損が及んでいる状態をいう。仕上げ材表層の上塗りのみのひび割れ、欠損はこれに該当しない。

タイルによる仕上げの場合、タイルを貼り付けている下地材にまでひび割れ、欠損が到達している状態、又はタイルを貫通している状態をいう。

壁紙その他シート状の仕上げ材（ボード状の仕上げ材を含む）の場合、シート状の仕上げ材を貼り付けている下地材に著しいひび割れ又は欠損が生じている状態をいう。

・浮き、はらみ

モルタル仕上げその他塗り仕上げの場合、本来の仕上げ面からせり上がり膨らんで浮いている状態をいう。

タイルによる仕上げの場合、タイルによる仕上げに本来の仕上げ面からせり上がり膨らんで浮いている状態をいう。

壁紙その他シート状の仕上げ材（ボード状の仕上げ材を含む）の場合、シート状の仕上げ材を貼り付けている合板、ボード等の下地材と一体で浮き、はらみが生じている状態をいう。

・剥落

モルタル仕上げその他塗り仕上げの場合、塗り仕上げ材がめくれ、又は剥がれ落ちており下地材が露出した状態をいう。

タイルによる仕上げの場合、タイルによる仕上げがめくれ、又は剥がれ落ちており下地材が露出した状態をいう。

壁紙その他シート状の仕上げ材（ボード状の仕上げ材を含む）の場合、シート状の仕上げ材を貼り付けている合板、ボード等の下地材と一体で剥落が生じて、構造材が見えている状態をいう。

（備考）表面の塗装等仕上げ材のみに生じているひび割れや剥がれ、紫外線による変退色や経年劣化は劣化事象に該当しない。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・経年変化による乾燥収縮や地震等の外力による建物の変形等による。
- ・湿式工法による浴室等の内壁の場合、壁体内の構造躯体の劣化を原因とする場合が想定される。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・湿式工法による浴室等の内壁の場合、壁体内の構造躯体の劣化を促進させる要因となる。

●調査方法

概説

- ひび割れ、欠損の有無を目視により確認し、事象が認められた場合はひび割れの幅、欠損の深さを計測し、場所、最大寸法を記録する。
- 浮き、はらみの有無を目視により確認し、浮き、はらみがあると疑われる場合に、触診等により確認し、場所・範囲を記録する。タイル仕上げの場合は、当該部分を打診棒で軽く叩いて空洞音の発生を確認し記録する。
- 剥落の有無を目視により確認し、事象が認められた場合はその大きさ等を計測し、場所、その大きさ等を記録する

計測

- 計測できる事象が認められ手の届く場合は、計測値を記録することが望ましい。
- ひび割れはクラックスケールを当て幅の計測を行うとともに、ピアノ線を差し込みその深さを計測し下地材まで到達するものであるかどうかを確認する。
- 欠損は定規を当てることなどにより、その深さを計測し、下地材まで到達するものであるかどうかを確認する。
- 剥落の有無を目視により確認し、確認された場合はその大きさ等を計測し、場所、その大きさ等を記録する。
- 剥落は定規を当てることなどにより、その大きさ等を計測し記録する。

劣化事象等・調査状況の事例



タイルの下地材まで到達しているひび割れ



壁紙の下地材まで到達しているひび割れ



光を当てながらの仕上げ表面の目視状況

劣化事象等		調査方法	調査部位
Q	著しい沈み	□目視 □計測	床

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> 調査者の自重により床の表面が明らかに凹状に変形する状態又は目視により凹状に変形している状態をいう。畳等の仕上げ材の劣化による沈みは該当しない。 (備考) 木造根太による床組みや既製品の床下地材を用いた置床の場合に、水の浸入等により床下地に腐朽・腐食が生じたり、長期間にわたり想定以上の重量物を載荷させておくことなどにより、床下地材等が変形することにより発生することがある。床の沈みがあると、日常安全性に支障となる恐れが高い上に、長期間放置すれば、床下地材等の劣化を進行させることがある。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 想定以上の重量物の積載などにより変形し、発生する可能性があるほか、基礎や地中梁、床梁等の構造躯体の変形等により発生する可能性も考えられる。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> 構造耐力上の問題を進行させることが想定される。 	
<p>●調査方法</p> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> 床の沈みの有無を目視又は歩行により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。 沈み込みの程度を必要に応じて計測し、記録する。 <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> 床鳴りや床の軋みがあった場合、床の下地材である構造材の欠陥が原因であることもある。床に沈みが生じている場合、その場所にある家具も傾いていることが多い。 	

劣化事象等・調査状況の事例



床の沈みが想定される床と壁との取り合い部の隙間



歩行による床の沈み状況の確認

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説
(既存住宅・現況検査) 2016』
(一財) 日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
R	著しい蟻害の有無	□目視	全部位（床下の部分を含む、屋根を除く）

調査方法の解説

●劣化事象等

イ) 劣化事象等の状態

・蟻道、蟻土

基礎や束石、土台等の表面に蟻道の付着が認められた場合をいう。

木材の割れ目や隙間に蟻土（自らの排出物や土砂、食害片等を吐液で練り合わせたもの）の付着が認められた場合をいう。

（備考）シロアリは通常、明るい所を避けて活動する習性があるため、建物に侵入する場合も地中から蟻道を作って侵入することが多い。

・食痕

木材の表面にシロアリの食痕が認められた場合をいう。

（備考）シロアリが木材を食害する場合、特徴ある食痕を残す。一般に心材より辺材を好んで加害し、年輪に沿って柔らかい早材部をまず食害し、硬い晩材部が食い残される。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・土壌中に生息しているシロアリが木部に侵入したことによる。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・構造耐力上の問題を進行させることが想定される。

●調査方法

概説

- ・著しい蟻害の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。

調査方法は、部位等別に着目すべき点が異なり、部位等別の調査方法を以下に掲げる。

・建物外観と外周

コンクリート基礎や束石を観察し、コンクリートの割れへの蟻土の詰まり、蟻道の有無を確認する。

・建物内部

室内からの目視中心の調査を行い、木部があらわしとなっている部分については食痕、蟻土の詰まり、蟻道の有無を確認し、木部が隠蔽されている部分については、劣化部位や兆候を抽出する。

・床下

床下点検口を確保し、床下を覗き込む。

コンクリート基礎や束石に付着する蟻道、床束、土台、根太、大引き等における蟻道・蟻土の付着の有無を確認する。

・小屋裏

木部等における蟻道・蟻土の付着を確認する。

・木部共通

材や塗装面の亀裂や割れは、そこから水分の浸潤やシロアリの侵入等の端緒となる場合が多いため、亀裂や割れの周囲の状況や割れに蟻土が詰まっていないか等を確認する。

・小屋裏

木部等における蟻道・蟻土の付着を確認する。

- その他

和室がある場合には、畳を上げ、その下の床板を外す方法が考えられる。

シロアリは木材の表面を除き内部のみを食害していることが多く、外部からは一見健全そうに見える場合がある。確実な判断を下すためには、触診、打診棒、マイナスドライバー等を用いる等の手法を用い、被害部分の特定を行うことが望ましい。

注意箇所等

以下に掲げる事象は一般的な蟻害をもたらす水分浸潤の兆候であり、蟻害を検出する上で当該事象が生じている部分の周辺を注意深く観察することが重要である。また、これ以外に構造の劣化が蟻害の結果発生した可能性や更なる蟻害を誘引する可能性があり、注意が必要である。

- 建物外観と外周

外壁の割れ・亀裂、塗装面の劣化（浮き、剥がれ、変褪色、しみ）、鉄部のさび、瓦のずれや割れ、周囲土壌や基礎部の色や濡れ具合、床下換気口の不足、雨樋の不具合、軒の出と壁の仕上げ状態による雨仕舞の不具合等。

宅地が湿気の多い低地、谷地、崖下に立地、建物の方位と日当たりや風通しの悪い部位、立ち木と枯葉の手入れ不足、排水経路の不具合等。

- 建物内部

壁、クロスや塗装面の劣化（浮き、剥がれ、変褪色・亀裂、水しみ、湿り）、雨漏り、漏水等。

- 床下

床下からの漏水や水分の浸潤、コンクリート製の基礎や土間、それらに生じた亀裂等からの水分の浸潤、換気口からの湿った空気の入込み、配管や金具部分等での結露、束石の結露等。

- 小屋裏

雨漏り、雨水の吹き込み、風呂天井等水周りからの水分や湿気の漏れ等。

- その他

住宅の外周部に木材や木箱、ダンボールなどが置かれているとその裏側に蟻道をつくって侵入する場合がある。

濡縁・デッキ・ベランダ等の工作物などの露出した木材の部分がある場合は加害対象となる。

非構造部材等の部分に蟻害が認められた場合は、構造耐力上主要な部分の隠蔽された部分に蟻害が及んでいるおそれがある。

イエシロアリは、小屋裏等の乾燥した木材からでも自ら水を運びながら加害するため、乾燥した場所も注意深く確認する。

近年「乾材シロアリ」の仲間であるアメリカカンザイシロアリとダイコクシロアリの被害が増加している。乾材シロアリは特別の加工した巣や蟻道をつくることなく、乾燥した木材中に坑道を穿って小集団で生活している。生活には特別に水を必要とせず、建物の乾燥した木材やピアノ・ステレオ・たんす・鏡台・机などの家具類を食害する。被害材の食害孔から乾燥した砂粒状の糞を排出するのが特徴である。

劣化事象等・調査状況の事例



基礎立上り部に形成された蟻道



床束に付着した蟻土及び床組の食害

劣化事象等		調査方法	調査部位
S	著しい腐朽等の有無	<input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測 <input type="checkbox"/> 打診 <input type="checkbox"/> 触診	全部位（床下の部分を含む、屋根を除く）

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <hr/> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> 著しい腐朽の有無 木部の典型的な褐色腐朽や白色腐朽の症状を示し、強度や密度の低下が著しい場合及び木部に子実体(キノコ)が生えている場合。 著しい腐食の有無 塗膜の劣化、剥れから著しいさびが発生している状態、または断面欠損を生じている状態、赤さびが全体的に確認された場合のような状態をいう。 さびが発生したからといって直ちに構造上の問題が生じるとは限らないが、放置すれば鉄骨の断面欠損につながるおそれが想定できる。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 腐朽菌が木部に侵入したことによる。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> 構造耐力上の問題を進行させることが想定される。 	
<p>●調査方法</p> <hr/> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> 著しい腐朽等の有無を目視、計測、打診、触診により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。 調査方法は、木部があらわしになっている部分を対象とし、調査方法に応じて以下の状態を確認し、総合的に判断を行う。 目視 変色(白色化や褐色化)の有無、白い綿状の付着物の有無、縦横の細かな割れの有無等を確認する。 計測 腐朽等が生じているみられる範囲を適宜計測する。 打診 木材表面をなるべく一定の角度と強さで打診し、音色の変化により、内部の大きな空洞や水分状態の大きな変化を確認する。 触診 木部表面を指で押した際に、柔らかく戻りが悪い状態や凹みがある状態の有無 必要に応じてマイナスドライバー等先端がとがって幅を持っているような道具を用いて、木材内部の空洞を検出する（探針）。 	

- その他

和室がある場合には、畳を上げ、その下の床板を外す方法が考えられる。

腐朽している木材であっても、表面が乾いている場合は一見健全に見えることがある。ただし、劣化がある程度進行している場合等には、それらは触診又は訂診すると内部が柔らかく、空洞音がすることがある。特に防腐・防蟻剤を含浸させた木材については、内部の防腐・防蟻剤の未浸潤部分だけが腐朽し、外部からは一見健全に見える場合がある。確実な判断を下すためには、触診、打診棒、マイナスドライバー等を用いる等の手法を用い、被害部分の特定を行うことが必要となる。

注意箇所等

以下に掲げる事象は腐朽をもたらす水分浸潤の兆候であり、腐朽を検出する上で当該事象が生じている部分の周辺を注意深く観察することが重要である。また、これ以外に構造の劣化が腐朽の結果発生した可能性や更なる腐朽を誘引する可能性があり、注意が必要である。

- 建物外観と外周

外壁の割れ・亀裂、塗装面の劣化（浮き、剥がれ、変褪色、しみ）、鉄部のさび、瓦のずれや割れ、周囲土壌や基礎部の色や濡れ具合、床下換気口の不足、雨樋の不具合、軒の出と壁の仕上げ状態による雨仕舞の不具合等。

宅地が湿気の多い低地、谷地、崖下に立地、建物の方位と日当たりや風通しの悪い部位、排水経路の不具合等。

- 建物内部

壁、クロスや塗装面の劣化（浮き、剥がれ、変褪色・亀裂、水しみ、湿り）、雨漏り、漏水等。

- 床下

床下からの漏水や水分の浸潤、コンクリート製の基礎や土間、それらに生じた亀裂等からの水分の浸潤、換気口からの湿った空気の入り込み、配管や金具部分等での結露、束石の結露等。

- 小屋裏

雨漏り、雨水の吹き込み、風呂天井等水周りからの水分や湿気の漏れ等。

- その他

非構造部材等の部分に腐朽が認められた場合は、構造耐力上主要な部分の隠蔽された部分に腐朽が及んでいるおそれがある。

劣化事象等・調査状況の事例



床束の腐朽



小屋組の腐朽

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
T	鉄筋の本数及び間隔	□調査	基礎

調査方法の解説

●調査範囲

イ) 調査対象住宅

- ・小規模住宅の場合
 - 一戸建ての場合は、基礎に係る劣化事象等があった場合のみ
 - 共同住宅等の場合は、基礎に係る劣化事象等があった場合のみとし、鉄骨造は住棟型調査のみ
- ・大規模住宅の場合
 - 一戸建ての場合は、全ての住宅
 - 共同住宅等の場合は、木造は全ての住宅とし、鉄骨造は住棟型調査のみ

ロ) 調査箇所

- ・張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分の各 1 箇所及び底盤部分の 1 箇所を調査する。

●調査方法

概説

電磁波レーダ法又は電磁誘導法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査する。また、この調査結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められるかどうかを調査する。

・電磁波レーダ法

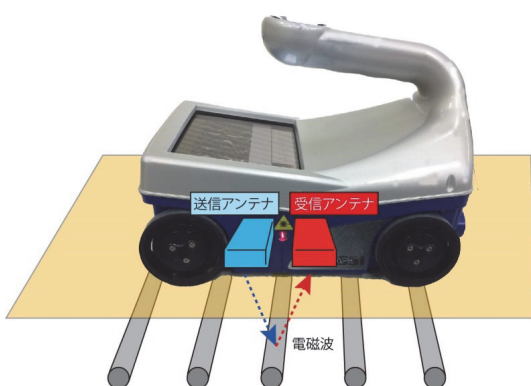
電磁波レーダ法とは、コンクリート中を透過する電磁波が鉄筋表面で反射する性質を利用し、コンクリート表面から鉄筋までの距離を求めると共にレーダ装置に内蔵された距離計を用いて鉄筋の位置を求める手法である。

・電磁誘導法

電磁誘導法の鉄筋探査機は、探査機内のコイルに発生させた磁場の変化を検出することで、コンクリート内の鉄筋の位置やかぶり厚さなどを探査する手法である。

調査方法の詳細については「3. 調査に使用する機器」を参照のこと。

調査機器の例



電磁波レーダ法の測定原理



電磁誘導法 探査機の例

劣化事象等		調査方法	調査部位
U	コンクリートの圧縮強度	□調査	基礎

調査方法の解説	
●調査範囲	
イ) 調査対象住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・小規模住宅の場合 調査対象外 ・大規模住宅の場合 鉄骨造の住宅のみ 	
□) 調査箇所 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎（立ち上がり部分を含む）の南面及び北面の各 1 箇所を調査する。 	
●調査方法	
概説 <p>コンクリート表面にリバウンドハンマーのハンマーを衝突させ、ハンマーの跳ね返り量を測定することによりコンクリート表面の反発度を測定し、その反発度に基づきコンクリートの圧縮強度を推定する手法である。</p> <p>なお、日本工業規格(JIS) A1107 による試験を過去に実施している場合において、調査結果が信頼できるものと認められるときは、その調査結果を活用することができる。</p> <p>調査方法の詳細については「3. 調査に使用する機器」を参照のこと。</p>	

調査機器の例



リバウンドハンマーの例

劣化事象等		調査方法	調査部位
a	シーリング材の破断又は欠損	□目視	外壁及び軒裏

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <p>シーリング材が使用されている外壁仕上げ材の取り合い部、開口部の周囲、笠木、パラペット回り、バルコニーと外壁の取り合い部等が調査対象と考えられる。</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シーリング材の目地断面に対して全断面にわたり切れている、若しくは穴が空いている状態をいう。 ・化粧目地などの止水機能が期待されていないシーリング材の破断又は欠損は劣化事象等に該当しない。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・材料の経年劣化等による。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・止水機能を期待している部分のシーリング材について全断面にわたり破断、欠損していれば、その部分から裏側に雨水が浸入するおそれがある。 ・裏側に廻った雨水により直ちに躯体内部への漏水等の不具合が生じるとは限らないが、壁を構成する部材の劣化等につながる可能性がある。 	
<p>●調査方法</p> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シーリング材の破断又は欠損の有無について、点検鏡等を利用し目視で確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。 	

劣化事象等・調査状況の事例



シーリング材の破断

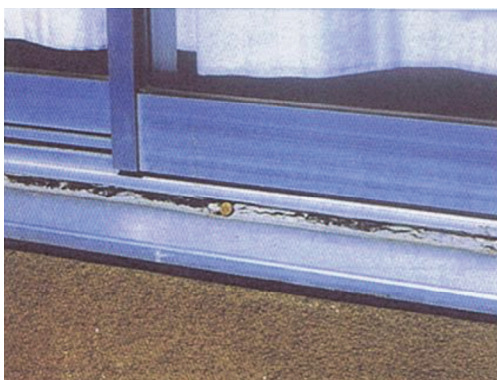


点検鏡による開口部天端部分のシーリング材の目視状況

劣化事象等		調査方法	調査部位
b	建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	□目視 □操作	外壁及び軒裏

調査方法の解説	
●劣化事象等	
イ) 劣化事象等の状態	
<ul style="list-style-type: none"> 建具枠と外壁の間に隙間が生じている状態、及び、外部建具に著しい開閉不良がある状態をいう。（雨戸、網戸は調査対象から除く。） 	
ロ) 劣化事象等の想定発生要因	
<ul style="list-style-type: none"> 建具周囲の隙間は、建具枠と外壁の間のシーリング材の経年によるひび割れややせ等の進行、建具周囲の外壁仕上げ等の変形・損傷に伴うシーリング材の破断などによる。 建具の開閉不良は、建具枠の腐食や腐朽などの建具そのものの劣化に起因する場合と、梁等の歪みなど建物の変形に関連して建具枠の変形が生じることによる場合が考えられる。 	
ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等	
<ul style="list-style-type: none"> シーリング材が破断、欠損している部分から、裏側に雨水が浸入するおそれがある。 裏側に廻った雨水により直ちに躯体内部への漏水等の不具合が生じるとは限らないが、壁を構成する部材の劣化等につながる可能性がある。 建具枠の腐食等が進行することで、漏水等の不具合が生じる。 	
●調査方法	
概説	
<ul style="list-style-type: none"> 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良の有無を、点検鏡を利用した目視及び建具の開閉操作を行うことによって確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。 天窓等の高所にある窓は、室内から双眼鏡等を利用した目視等により確認する。 	

劣化事象等・調査状況の事例



建具下枠の建具の周囲の隙間



建具縦枠の建具の周囲の隙間

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
c	軒裏天井の雨漏りの跡	□目視	外壁及び軒裏

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> 軒裏天井及びバルコニーのあげ裏が、雨漏り等によって濡れている状態若しくは変色、シミ等が生じている状態をいう。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 屋根や外壁及び躯体の劣化等の進行に伴い、降雨や降雪時のすがもれに伴う水の浸入により、当該部分に水分が供給されることにより生じる。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> 雨漏り跡周辺部の構造部材の劣化を促進させるおそれがある。 	
<p>●調査方法</p> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> 軒裏天井の雨漏りの跡の有無を目視及び必要に応じて双眼鏡により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。 軒裏の近傍に窓やバルコニーがある場合は、安全に配慮して目視等を行う。 <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> 特殊な屋根形状やトップライトのある屋根などの軒裏 バルコニーあげ裏の排水口や端部金物周辺 	

劣化事象等・調査状況の事例



軒裏天井の雨漏り跡



バルコニー床下面の雨漏り跡

劣化事象等		調査方法	調査部位
d	雨漏りの跡	□目視	天井、小屋組、内壁

調査方法の解説	
●劣化事象等	
<p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> 雨漏りによって濡れている状態、もしくは変色、シミ等が生じている状態をいう。（雨漏りの跡は漏水時には濡れた状態であり、乾燥した状態になれば変色、シミとして発見される。） <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 屋根や外壁及び躯体の劣化等の進行に伴い、降雨や降雪時のすがもれに伴う水の浸入により、当該部分に水分が供給されることにより生じる。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺部分の躯体の劣化を促進させることが想定される。 	
●調査方法	
<p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> 雨漏りの跡の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。高所の部分については、双眼鏡等を利用する。 漏水の跡は、雨漏りの他、結露や給排水設備等からの漏水により発生する場合があります。雨漏りの跡であるかどうかは、屋根の状態や事象の位置などから総合的に判断する。（ただし、原因が特定できない場合であっても、漏水の跡が確認された場合は、その旨を記録しておく。） <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> 劣化事象等が認められた屋根の直下付近にある天井・小屋組 屋根葺き材の納まりが困難な、特殊な形状や複雑な形状の屋根の直下付近にある天井・小屋組 軒の出の少ない屋根の周辺の天井・小屋組 上階がセットバックし、下屋部分と取り合う上階の外壁の下部周辺にある天井・小屋組 ルーフバルコニーの直下付近の天井。とくに防水層に劣化事象等がある場合の直下付近の天井・小屋組 劣化事象等が認められた外壁、バルコニー、屋根の周辺にある内壁 上階がセットバックし、下屋部分と取り合う上階の外壁の下部周辺にある内壁 霧除け庇がないなど雨仕舞対策が十分でないと思われる窓の周囲の内壁 	

劣化事象等・調査状況の事例



天井の雨漏り跡



内壁の雨漏り跡

劣化事象等		調査方法	調査部位
e	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ	□目視	屋根

調査方法の解説

●劣化事象等（仕上げ別）

イ) 劣化事象等の状態

<粘土瓦、厚形スレート又は住宅屋根用スレートの場合>

・破損、ずれ

対象材料が同一箇所において最小単位2以上、本来あるべき場所に確認できない状態、または本来あるべき位置から移動しているため下地の下葺き材（防水紙等）が露出している状態をいう。なお粘土瓦の棟部漆喰の欠損及び腐食、屋根材を止めつけている銅線等の劣化は該当しない。

・ひび割れ、欠損

対象材料を貫通するひびにより、2以上の部分に分かれた状態、または同一場所において最小単位及びそれ以下で、本来あるべき場所に確認できない状態をいう。（割れを生じた部分を含む）

・浮き

対象材料が面外のズレを生じている状態をいう。

・変色、劣化

材料表面の劣化が甚だしく微生物等が繁殖し、材料自体の耐水性、強度が低下するような状態をいう。

・その他の劣化事象

著しいずれに定義されないずれで、安全上問題のあるもの。谷部等の金属板の腐食等をいう。

<金属系屋根葺き材（基材が鋼板であるもの）>

・劣化

対象材料に腐食による赤さびが認められ、穴あきに至るおそれのある状態をいう。

・はがれ

下葺き材が露出するような金属部のめくれ、剥がれをいう。

・浮き

金属板の止め付け部分の浮きをいう。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・経年変化による材料の劣化や地震等の外力による建物の変形、外部からの局所的な強い衝撃力等による。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・劣化事象等が生じている部分から、屋根葺材の裏側に雨水が浸入するおそれがある。

●調査方法

概説

- 屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれの有無を目視及び必要に応じて双眼鏡により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。
- 下屋がある住宅の場合、上階の窓やバルコニーから安全に配慮して目視等を行う。

注意箇所等

- 木造の場合、軒や棟部分の波のうち屋根面の反りといった変形が見られることがある。これも同様に取り上げるべきものであり、小屋組材のクリープ変形や普及が原因となっている可能性があるためそれらの状況の確認も必要である。

劣化事象等・調査状況の事例



粘土瓦のずれ



スレートの劣化



金属系屋根葺き材の劣化



双眼鏡を用いた屋根の目視状況

劣化事象等		調査方法	調査部位
f	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	□目視	屋根、バルコニー（共用廊下）

調査方法の解説	
●劣化事象等（仕上げ別）	
<p>アスファルト防水(保護層あり)の場合</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> 保護層のある防水層における劣化事象とは、保護層のせり上がりが認められる状態、及び保護層のコンクリートが破損し防水層が露出している状態をいう。 保護層のせり上がりとは、頭頂部稜線が破断し、双方から押し上げられた状態をいう。 ただし、単に保護層のひび割れや浮き・はらみ・汚染などの事象は該当しない。またパラペット立ち上がり部分においても同様に該当しない。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 材料の劣化等による。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> 保護層のせり上がりが確認された場合は、下地の防水層が保護層の動きにより損傷を受け、時間の経過に伴って不具合が生じ漏水等の被害の発生する恐れがあり、適切な対応を行う事が望ましい。 防水層が露出している状態が確認された場合、保護層の機能を欠いた状態であり放置すれば防水層の劣化を促進することになり、適切な対応を行う事が望ましい。 	
<p>アスファルト防水(保護層なし)、改質アスファルト防水の場合</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> 防水層が全般にわたって破断し下地まで貫通している状態をいう。破断が確認された場合、漏水などの被害の生じる恐れがある。 改質アスファルト防水(単層式)でルーフィングシートの接合部分が剥がれて躯体の露出が確認される状態も、下地の層に雨水の浸入を許す恐れがあるため劣化事象等に該当する。 ただし、シングル防水の場合のシングル材は仕上げ材であり、その剥離は該当しない。また接合部の幅方向全てに達していない剥離についても該当しない。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 材料の劣化等による。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> 漏水が生じていない場合であっても、この事象を放置すると下地の層の劣化を促進させることになり、漏水の懸念が考えられる。 	
<p>シート防水の場合</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> 防水層が全層にわたって破断し下地まで到達している状態や、防水層に穴が空いている状態、又は防水層の端部が剥離し雨水が直接に下地まで容易に浸入する状態をいう。 ただし、単にひび割れが入っているような事象は該当しない。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 材料の劣化のほか落下物、鳥害、堆積土壌での植物根等による外傷、煙草の火、自然災害などがある。 	

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・漏水の被害が生じる恐れがある。

塗膜防水の場合

イ) 劣化事象等の状態

- ・防水層が破断し下地まで到達している状態や、塗膜防水の端部が剥離し口が大きく開いている状態をいう。
- ・防水層を保護する仕上げ塗材のトップコートが剥がれている場合も、将来的な劣化が懸念される状態である。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・材料の劣化のほかに、製品の落下、落下物・目的外使用・火気などによる人為的な外傷、設計時に予測し得ない鳥害・風害などにより生じる外傷がある。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・漏水の被害が生じる恐れがある。

●調査方法

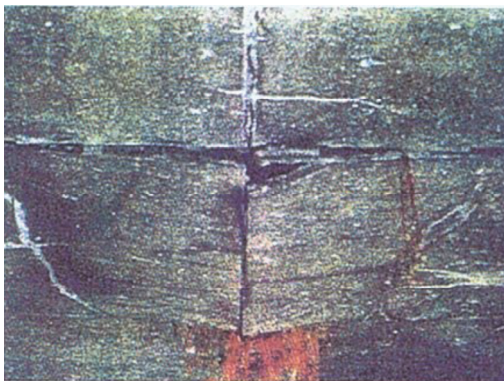
概説

- ・防水層防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合の有無を目視で確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。
- ・保護層のある防水層においては、保護層のせり上がり及び破損の有無を目視で確認し、場所を記録する。

注意箇所等

- ・防水層の重ね部分
- ・ルーフトレイン周辺部、パラペット取り合い部及び笠木付近
- ・防水層のパラペット立ち上り部
- ・架台廻りや配管の貫通口
- ・植物が繁殖している部分

劣化事象等・調査状況の事例



保護層のせり上がり



防水層の破断

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況調査）2016』
（一財）日本建築センター編集



バルコニー防水端部納まりの確認

2. 鉄筋コンクリート造等の住宅の調査方法

劣化事象等の調査の対象となる部位は、外部・内部を併せると 10 部位あり、それぞれの部位で調査対象の劣化事象等が指定されている（3.4 参照）。部位相互で同一とみられる劣化事象等が調査事項として掲げられており、対象となっている劣化事象等は構造耐力上主要な部分に係るものが 14 種類、雨水の浸入を防止する部分に係るものが 4 種類である（下表）。劣化事象等の調査方法は、部位によって配慮が必要なこともあるが、調査のしかたは劣化事象等毎に基本的に変わるものではない。

表 5.2 劣化事象等の区分(鉄筋コンクリート造等)

種別	記号	劣化事象等	部位
構造 (14種類)	A	幅0.5mm以上のひび割れ	基礎、外壁、内壁
	B	深さ20mm以上の欠損	基礎、外壁、内壁
	C	コンクリートの著しい劣化	基礎、外壁、天井、内壁
	D	さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む。)	基礎、外壁、天井、内壁
	E	鉄筋の露出	基礎、外壁、天井、内壁
	F	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	外壁
	G	複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損	外壁
	H	仕上材の著しい浮き	外壁
	I	著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。)	柱及び梁、床
	J	柱の著しい傾斜	柱及び梁
	K	6/1000以上の勾配の傾斜	床
	L	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化(さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。)	バルコニー(共用廊下)
	M	鉄筋の本数及び間隔	外壁、柱及び梁、内壁
	N	コンクリートの圧縮強度	基礎、外壁、内壁
雨水 (4種類)	a	シーリング材の破断又は欠損	外壁
	b	建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	外壁
	c	雨漏りの跡	内壁、天井、小屋組
	d	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	屋根

以降では、この劣化事象等の区分毎に調査方法の詳細を解説する。

劣化事象等		調査方法	調査部位
A	幅 0.5mm 以上のひび割れ	□目視 □計測	基礎、外壁（コンクリート打ち放し又は塗装仕上げ）、内壁

調査方法の解説	
●劣化事象等	
イ) 劣化事象等の状態	
<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート直仕上げ及び塗装仕上げの場合、コンクリートにひび割れが生じており、かつ、ひび割れの幅が 0.5mm 以上である状態をいう。 ・モルタル仕上げその他の塗り仕上げがある場合、幅 0.5mm 以上のひび割れが生じており、かつ、そのひび割れが下地のコンクリート躯体にまで到達していることが確認された状態をいう。 	
ロ) 劣化事象等の想定発生要因	
<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートのひび割れは、不同沈下を原因とした重大なものやコンクリートの乾燥収縮等の材料特性による軽微なものまである。 	
ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等	
<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ部分から空気、水分が浸入し、鉄筋を腐食させる要因となる。 	
●調査方法	
概説	
<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れの有無を目視により確認する。事象が認められた場合は幅を計測し、場所、最大のひび割れ幅を記録する。 	
計測	
<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れにクラックスケールを当て、ひび割れ幅に該当するスケール線の太さを読み取る。ひび割れにクラックスケールを当てた状態で写真を撮影する。 ・モルタル仕上げその他塗り仕上げに生じている 0.5mm 以上のひび割れについては、ピアノ線等を差し込み、差し込まれた部分の長さが仕上げ材の厚さ以上である場合に幅を計測し、場所、最大のひび割れ幅を記録する。 	
注意箇所等	
<ul style="list-style-type: none"> ・開口部の周囲 ・腰壁や垂れ壁 ・庇等他の部材との取り合い部分 ・基礎に劣化事象が生じている周辺の外壁部分等 ・外壁入隅部分 	

劣化事象等・調査状況の事例



基礎の幅 0.5 mm以上のひび割れ



外壁の幅 0.5 mm以上のひび割れ

劣化事象等		調査方法	調査部位
B	深さ 20 mm以上の欠損	□目視 □計測	基礎、外壁（コンクリート打ち放し又は塗装仕上げ）、内壁

調査方法の解説

●劣化事象等

イ) 劣化事象等の状態

- ・コンクリート直仕上げ及び塗装仕上げの場合、コンクリートの一部にかけ損じが生じており、その欠損の深さが 20mm 以上である状態をいう。
- ・モルタル仕上げその他の塗り仕上げがある場合、下地のコンクリート躯体と連続してかけ損じが生じており、コンクリート部分の欠損の深さが 20mm 以上である状態をいう。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・コンクリートの欠損は、不同沈下を原因とした重大なものやコンクリートの乾燥収縮等の材料特性による軽微なものまでである。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・欠損した部分から空気、水分が浸入し、鉄筋を腐食させる要因となる。

●調査方法

概説

- ・欠損の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は深さを計測し、場所、最大深さを記録する。

計測

- ・定規、ピアノ線、テーパーゲージ等を欠損部分に差し込んで行う。
- ・モルタル仕上げの場合、定規等を差し込んだ部分の深さがコンクリートまで到達するものか、又はコンクリートを貫通しているものかどうか確認する。欠損の最大幅も計測しておく方が望ましい。
- ・欠損部に定規等を当てた状態で写真撮影する。

注意箇所等

- ・開口部の周囲
- ・腰壁や垂れ壁
- ・庇等他の部材との取り合い部分
- ・基礎に劣化事象が生じている周辺の外壁部分等
- ・外壁入隅部分

劣化事象等・調査状況の事例



外壁の深さ 20 mm以上のひび欠損 出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
C	コンクリートの著しい劣化	□目視 □打診	基礎、外壁（コンクリート打ち放し又は塗装仕上げ）、天井、内壁

調査方法の解説	
<p>●劣化事象等</p> <p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートに生じているひび割れが幅0.5 mm、欠損が深さ 20 mmに満たない場合であっても、広範囲に及んでいる場合はコンクリートの著しい劣化に相当するものとする。 ・ジャンカが認められる場合は、コンクリートに空隙が生じている状態であり、同等の著しい劣化に相当する状態とする。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートのひび割れ及び欠損は、不同沈下を原因とした重大なものやコンクリートの乾燥収縮等の材料特性による軽微なものまでである。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ・欠損等のコンクリートの劣化を放置すると、空気や水分が浸入し鉄筋の腐食要因となる。 	
<p>●調査方法</p> <p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートの著しい劣化の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。必要に応じてその周囲を手で押す等の触診又は打診を行い、広範囲に及んでいるかどうかを確認する。 <p>打診</p> <ul style="list-style-type: none"> ・打診棒は 1 m²ごとに 1 か所程度軽く叩いたり、先端を打診面で転がすように動かして、空洞音の発生を確認する。 	

劣化事象等		調査方法	調査部位
D	さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	□目視	基礎、外壁（コンクリート打ち放し又は塗装仕上げ）、天井、内壁

調査方法の解説

●劣化事象等

イ) 劣化事象等の状態

- ひび割れ又は欠損した部分に生じているさび汁や白華(エフロレッセンス)が確認できる状態をいう。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- さび汁の原因は、コンクリート躯体内部への雨水浸入による鉄筋からのさびの発生による。
- エフロレッセンス(白華現象)とはコンクリート造の建物の外壁等の表面に白色の結晶状の物質が付着して汚れることをいい、コンクリート躯体内部への雨水浸入等によりセメント中の可溶成分が溶け出すことによって発生する。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- さび汁の発生は、鉄筋の腐食が進行していることが懸念される。
- 集中したエフロレッセンスが発生している場合、そのまま放置しておけば表面の仕上げ材の脱落や鉄筋の腐食膨張など安全性を損なう重大な事故につながる恐れがある。

●調査方法

概説

- さび汁及び白華(エフロレッセンス)の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。

劣化事象等・調査状況の事例



外壁のさび汁を伴うひび欠損



ひび割れ部分に生じている白華（エフロレッセンス）

劣化事象等		調査方法	調査部位
E	鉄筋の露出	□目視 □計測	基礎、外壁（コンクリート打ち放し又は塗装仕上げ）、天井、内壁

調査方法の解説

●劣化事象等

イ) 劣化事象等の状態

- ・コンクリートの表面から躯体内の鉄筋が露出して見えている状態をいう。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・鉄筋の露出は、鉄筋のかぶり厚さ不足等によって引き起こされる重大な劣化事象である。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・鉄筋が露出している状態を放置しておけばさびの発生がさらに進行し、耐久性・安全性を損なうようになる。

●調査方法

概説

- ・鉄筋の露出の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。

劣化事象等・調査状況の事例



基礎の鉄筋の露出

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集



外壁の鉄筋の露出

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
F	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	□目視 □計測 □打診	外壁（タイル仕上げ・塗壁仕上げ）

調査方法の解説

●劣化事象等

イ) 劣化事象等の状態

・下地材まで到達するひび割れ、欠損

タイルや塗壁材などの仕上げ材から連続して下地材まで到達しているひび割れやかけ損じが生じている状態をいう。

・浮き、はらみ

タイルや塗壁材などの仕上げ材に浮き・はらみが認められる状態をいう。

・剥落

タイルや塗壁材などの仕上げ材と下地が共に欠落している状態や、仕上げ材が剥がれ下地材が露出している状態をいう。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・コンクリート躯体に何らかの劣化が生じていること等による。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・コンクリート躯体の劣化等をさらに進行させることが想定される。

●調査方法

概説

- ・劣化事象等の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。事象等を計測できる場合は、ひび割れ幅、欠損の深さ等を計測し、最大寸法を記録する。手の届く範囲にて浮きやはらみが確認された場合は、打診をあわせて行う。

計測

- ・ひび割れはクラックスケールを当て幅の計測を行うとともに、ピアノ線を差し込みその深さを計測し下地材まで到達するものであるかどうかを確認する。
- ・欠損は定規を当てることなどにより、その深さを計測し、下地材まで到達するものであるかどうかを確認する。
- ・浮き、はらみ及び剥落は定規を当てることなどにより、その大きさ等を計測し記録する。

打診

- ・打診棒は1㎡ごとに1か所程度軽く叩いたり、先端を打診面で転がすように動かして、空洞音等の発生を確認する。
- ・打診は仕上げ材を損傷しないように行う。

注意箇所等

- ・開口部の周囲
- ・腰壁や垂れ壁
- ・庇等他の部材との取り合い部分
- ・基礎に劣化事象が生じている周辺の外壁部分等
- ・外壁入隅部分

劣化事象等・調査状況の事例



仕上げ材から連続して下地材まで到達しているひび割れ

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
G	複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損	□目視 □計測	外壁（タイル仕上げ）

調査方法の解説	
●劣化事象等	
<p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複数枚のタイルに連続し、タイルを貼り付ける下地材にまで到達しているひび割れや欠損をいう。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート躯体に何らかの劣化が生じていること等による。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート躯体の劣化等をさらに進行させることが想定される。 	
●調査方法	
<p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。事象を計測できる場合は、ひび割れ幅、欠損の深さを計測し、最大寸法を記録する。 <p>計測</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事象 A、B の項を参照 <p>注意箇所等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開口部の周囲 ・腰壁や垂れ壁 ・庇等他の部材との取り合い部分 ・基礎に劣化事象が生じている周辺の外壁部分等 ・外壁入隅部分 	

劣化事象等・調査状況の事例



複数枚のタイルに連続し、下地材にまで到達しているひび割れ

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
H	仕上材の著しい浮き	□目視 □打診	外壁（タイル仕上げ・塗壁仕上げ）

調査方法の解説	
●劣化事象等	
イ) 劣化事象等の状態	
<ul style="list-style-type: none"> ・タイルや塗壁材が本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんでいる状態をいう。 	
ロ) 劣化事象等の想定発生要因	
<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート躯体に何らかの劣化が生じていること等による。 	
ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等	
<ul style="list-style-type: none"> ・仕上げの著しい浮きは、放置するとコンクリート躯体の劣化等をさらに進行させることが想定される。 	
●調査方法	
概説	
<ul style="list-style-type: none"> ・著しい浮き・はらみの有無を目視により確認し、浮き・はらみがあると疑われる場合は手で押す等の触診を試みる。浮きやはらみを感じた場合打診棒により確認し、場所を記録する。 	
打診	
<ul style="list-style-type: none"> ・打診棒は 1 m²ごとに 1 か所程度軽く叩いたり、先端を打診面で転がすように動かして、空洞音等の発生を確認する。 ・打診は仕上げ材を損傷しないように行う。 	
注意箇所等	
<ul style="list-style-type: none"> ・開口部の周囲 ・腰壁や垂れ壁 ・庇等他の部材との取り合い部分 ・基礎に劣化事象が生じている周辺の外壁部分等 ・外壁入隅部分 	

劣化事象等・調査状況の事例



塗壁材の著しい浮き

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
1	著しいひび割れ、劣化又は欠損（さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。）	□目視 □計測	柱及び梁、床

調査方法の解説	
●劣化事象等	
イ) 劣化事象等の状態	
<ul style="list-style-type: none"> ・「A 幅0.5mm以上のひび割れ」、「B 深さ20mm以上の欠損」、「C コンクリートの著しい劣化」、「D さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む)」、「E 鉄筋の露出」に相当する事象がある状態をいう。(事象AからEの項参照) 	
ロ) 劣化事象等の想定発生要因	
<ul style="list-style-type: none"> ・事象AからEの項参照 ・柱及び梁に著しいひび割れが確認される場合は、不同沈下等の原因で生じている可能性もある。 	
ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等	
<ul style="list-style-type: none"> ・空気、水分が浸入し、鉄筋を腐食させる要因となる。 	
●調査方法	
概説	
<ul style="list-style-type: none"> ・著しいひび割れ、劣化又は欠損の有無を目視で確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。計測を伴う事象については、計測が可能な場合に、幅・深さ等を計測し最大寸法を記録する。又、必要に応じて打診棒により空洞の有無等を確認する。 ・床の仕上げが二重床の場合、仕上げ材に劣化事象等が生じていても構造的な劣化であるとは限らないので注意する。 	
計測、打診	
<ul style="list-style-type: none"> ・事象AからEの頁を参照 	
注意箇所等	
<ul style="list-style-type: none"> ・事象AからEの頁を参照 	

劣化事象等・調査状況の事例



床の著しいひび割れ



ユニットバス天井点検口からのからの床の目視状況

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
J	柱の著しい傾斜	<input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測	柱及び梁

調査方法の解説	
●劣化事象等	
<p>イ) 劣化事象等の状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柱に明らかに竣工時のものではない傾斜が認められる状態をいう。 <p>ロ) 劣化事象等の想定発生要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施工精度を考慮しても過大な傾斜が確認される場合は、不同沈下や柱・梁等の構造部材の劣化が懸念される。 <p>ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造耐力上の問題を進行させることが想定される。 	
●調査方法	
<p>概説</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柱の傾斜の有無を目視又は水平器等を用いて確認し、傾斜が顕著であることが認められた場合は場所を記録する。また、当該部分について、下げ振り、レーザーレベルその他の計測機器を用いて勾配を計測し、計測値を記録する。 	

劣化事象等		調査方法	調査部位
K	6/1000 以上の勾配の傾斜	□計測	床

調査方法の解説

●劣化事象等

イ) 劣化事象等の状態

- 床の6/1000以上の傾斜とは、居室の床が水平でなく部屋の一つの辺又は隅に向かって傾いており、床の表面における2点(3m以上離れているものに限る)の間を結ぶ直線の角度が6/1000以上である状態をいう。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- 想定以上の重量物の積載などにより変形し、発生する可能性があるほか、基礎や地中梁、床梁等の構造躯体の変形等により発生する可能性も考えられる。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- 構造耐力上の問題を進行させることが想定される。

●調査方法

概説

- 床の傾斜の有無を目視又は水平器等を用いて確認し、傾斜が顕著であることが認められた区画等において、レーザーレベルその他の計測機器を用いて勾配を計測し、場所及び計測値を記録する
- 勾配の傾斜は、各階ごとにレーザーレベルその他の計測機器を用いて1箇所以上について計測する。
- 床は水勾配や施工精度等により施工時から傾斜がある場所が多いため、水勾配が設けられていない部分において測定するなど配慮することが望ましい。

計測

- レーザーレベルを比較的平らな床面に水平に置き、定規等を用いて各測定点の表面とレーザーの線の間隔を測り、計測値の差を算出し、 $(\text{計測値の差}) / (\text{計測点間の距離})$ によって傾斜を計算する。

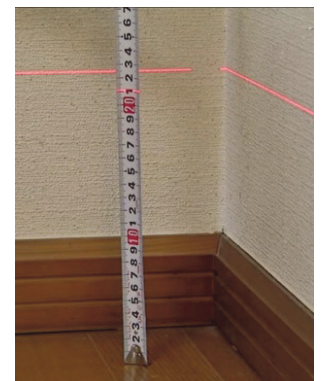
劣化事象等・調査状況の事例



床の傾斜が想定される床と壁との取り合い部の隙間



床の傾斜のレーザーレベルによる計測状況



出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)2016』
(一財)日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
L	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ、又は劣化（さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。）	□目視 □計測	バルコニー

調査方法の解説

●劣化事象等

イ) 劣化事象等の状態

バルコニー支持部材とは、バルコニーにかかる荷重を支えている床及び梁を指す。金属製及び木製手摺の劣化は劣化事象としない。

・支持部材又は床の著しいぐらつき

調査員が自重をかけた時に、床に不安を感じるほどに沈み込み等を感じたり、グラグラする状態をいう。

・ひび割れ、又は劣化（さび汁、白華、鉄筋露出を含む）

バルコニー支持部材のひび割れ、劣化とは「A 幅 0.5mm 以上のひび割れ」、「B 深さ 20mm 以上の欠損」、「C コンクリートの著しい劣化」、「D さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華含)」、「E 鉄筋の露出」に相当する事象がある状態をいう。（事象 A から E の項参照）

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・コンクリート躯体に何らかの劣化が生じていること等による。
- ・事象 A から E の項参照

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・事象 A から E の項参照

●調査方法

概説

- ・支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ、又は劣化の有無を目視により確認する。又、床、梁に自重をかけ、沈み込みやぐらつき等の劣化事象が認められる場合は場所を記録する。計測を伴う事象については、計測が可能な場合に、幅・深さ等を計測し最大寸法を記録する。
- ・調査対象のバルコニー床のあげ裏についても、下階からの目視又は地上からの双眼鏡等を用いた目視を行う事が望ましい。

計測

- ・計測できる事象が認められ手の届く場合は、計測値を記録することが望ましい。

注意箇所等

- ・はね出しバルコニーの床の長辺方向へのひび割れは、スラブ上部(床)の付け根に現れやすい。
- ・バルコニーの床、梁が片持ち形状となっている場合は、より大きな応力がかかることが懸念されるため、ひび割れが生じやすい。
- ・スラブ下面はコンクリートのかぶり不足により、鉄筋の露出が生じやすい。

劣化事象等・調査状況の事例



バルコニーあげ裏の鉄筋の露出

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
M	鉄筋の本数及び間隔	□調査	外壁、柱及び梁、床

調査方法の解説

●調査範囲

イ) 調査対象住宅

- ・小規模住宅の場合
 - 一戸建ての場合は、基礎に係る劣化事象等があった場合のみ
 - 共同住宅等の場合は、基礎に係る劣化事象等があった場合のみとし、鉄骨造は住棟型調査のみ
- ・大規模住宅の場合
 - 一戸建ての場合は、全ての住宅
 - 共同住宅等の場合は、住棟型調査のみ

ロ) 調査箇所

- ・最下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く）の外壁、柱及び梁、床の南面及び北面の各 2 箇所を実施する。

●調査方法

概説

電磁波レーダ法又は電磁誘導法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査する。また、この調査結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められるかどうかを調査する。

・電磁波レーダ法

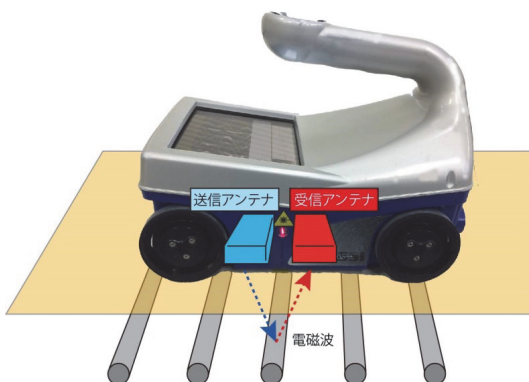
電磁波レーダ法とは、コンクリート中を透過する電磁波が鉄筋表面で反射する性質を利用し、コンクリート表面から鉄筋までの距離を求めると共にレーダ装置に内蔵された距離計を用いて鉄筋の位置を求める手法である。

・電磁誘導法

電磁誘導法の鉄筋探査機は、探査機内のコイルに発生させた磁場の変化を検出することで、コンクリート内の鉄筋の位置やかぶり厚さなどを探査する手法である。

調査方法の詳細については「3. 調査に使用する機器」を参照のこと。

調査機器の例



電磁波レーダ法の測定原理



電磁誘導法 探査機の例

劣化事象等		調査方法	調査部位
N	コンクリートの圧縮強度	□調査	基礎、外壁、内壁

調査方法の解説

●調査範囲

イ) 調査対象住宅

- ・小規模住宅の場合
調査対象外
- ・大規模住宅の場合
一戸建ての場合は、全ての住宅
共同住宅等の場合は、住戸型調査では外壁のみとし平成 11 年 5 月 1 日以降に確認済証を受けた住宅を除く。住棟型調査では基礎・外壁・内壁

ロ) 調査箇所

- ・住戸型調査では、最下階及び最下階から数えて二の階の各 1 箇所で実施する。
- ・住棟型調査では、下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く）の基礎、外壁、内壁の南面及び北面の各 1 箇所で実施する。

●調査方法

概説

コンクリート表面にリバウンドハンマーのハンマーを衝突させ、ハンマーの跳ね返り量を測定することによりコンクリート表面の反発度を測定し、その反発度に基づきコンクリートの圧縮強度を推定する手法である。

なお、日本工業規格(JIS) A1107 による試験を過去に実施している場合において、調査結果が信頼できるものと認められるときは、その調査結果を活用することができる。

調査方法の詳細については「3. 調査に使用する機器」を参照のこと。

調査機器の例



リバウンドハンマーの例

劣化事象等		調査方法	調査部位
a	シーリング材の破断又は欠損	目視	外壁（開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部分を含む。）

調査方法の解説

●劣化事象等

シーリング材が使用されている外壁仕上げ材の取り合い部、開口部の周囲、笠木、パラペット回り、バルコニーと外壁の取り合い部等が調査対象と考えられる。

イ) 劣化事象等の状態

- ・シーリング材の目地断面に対して全断面にわたり切れている、若しくは穴が空いている状態をいう。
- ・化粧目地などの止水機能が期待されていないシーリング材の破断又は欠損は劣化事象等に該当しない。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・材料の経年劣化等による。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・止水機能を期待している部分のシーリング材について全断面にわたり破断、欠損していれば、その部分から裏側に雨水が浸入するおそれがある。
- ・裏側に廻った雨水により直ちに躯体内部への漏水等の不具合が生じるとは限らないが、壁を構成する部材の劣化等につながる可能性がある。

●調査方法

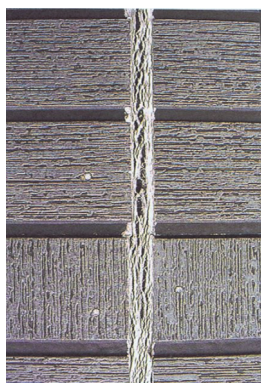
概説

- ・シーリング材の破断又は欠損の有無を目視又は点検鏡等を用いて確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。

注意箇所等

- ・構造スリット部には雨水が浸入しやすい。

劣化事象等・調査状況の事例



シーリング材の破断

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』（一財）日本建築センター編集



シーリング材の破断

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
b	建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	□目視 □操作	外壁

調査方法の解説

●劣化事象等

イ) 劣化事象等の状態

- ・ 建具枠と外壁の間に隙間が生じている状態、及び、外部建具に著しい開閉不良がある状態をいう。（雨戸、網戸は調査対象から除く。）

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・ 建具周囲の隙間は、建具枠と外壁の間のシーリング材の経年によるひび割れややせ等の進行、建具周囲の外壁仕上げ等の変形・損傷に伴うシーリング材の破断などによる。
- ・ 建具の開閉不良は、建具枠の腐食や腐朽などの建具そのものの劣化に起因する場合と、床スラブ・梁等の歪みなど建物の変形に関連して建具枠の変形が生じることによる場合が考えられる。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・ シーリング材が破断、欠損している部分から、裏側に雨水が浸入するおそれがある。
- ・ 裏側に廻った雨水により直ちに躯体内部への漏水等の不具合が生じるとは限らないが、壁を構成する部材の劣化等につながる可能性がある。
- ・ 建具枠の腐食等が進行することで、漏水等の不具合が生じる。

●調査方法

概説

- ・ 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良の有無を、目視又は点検鏡を用いた目視及び建具の開閉操作を行うことによって確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。
- ・ 天窓等の高所にある窓は、室内から双眼鏡等を利用した目視等により確認する。

劣化事象等・調査状況の事例



シーリング材の破断による建具周囲の隙間

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
c	雨漏りの跡	目視	天井、内壁

調査方法の解説

●劣化事象等

イ) 劣化事象等の状態

- ・雨漏りによって濡れている状態、もしくは変色、シミ等が生じている状態をいう。(雨漏りの跡は漏水時には濡れた状態であり、乾燥した状態になれば変色、シミとして発見される。)

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- ・屋根や外壁及び躯体の劣化等の進行に伴い、降雨や降雪時のすがもれに伴う水の侵入により、当該部分に水分が供給されることにより生じる。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- ・周辺部分の躯体の劣化を促進させることが想定される。

●調査方法

概説

- ・雨漏りの跡の有無を目視により確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。高所の部分については、双眼鏡等を利用する。
- ・漏水の跡は、雨漏りの他、結露や給排水設備等からの漏水により発生する場合があります。雨漏りの跡であるかどうかは、屋根の状態や事象の位置などから総合的に判断する。(ただし、原因が特定できない場合であっても、漏水の跡が確認された場合は、その旨を記録しておく。)

注意箇所等

- ・外壁側(特に天井あるいは床との取り合い部分、開口部廻り)及び最上階
- ・外壁、バルコニー、屋根の劣化が生じている場合、その周辺部分
- ・外壁にコールドジョイント及びジャンカ等が見られた場合、その周辺部分
- ・特殊な形状の屋根における防水・屋根葺き材等の取り合い部

劣化事象等・調査状況の事例



階段室内壁の雨漏りの跡

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)2016』
(一財)日本建築センター編集



共用廊下の天井の雨漏りの跡

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説(既存住宅・現況検査)2016』
(一財)日本建築センター編集

劣化事象等		調査方法	調査部位
d	著しい防水層のひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	□目視	屋根

調査方法の解説

●劣化事象等（仕上げ別）

アスファルト防水（保護層あり）の場合

イ) 劣化事象等の状態

- 保護層のある防水層における劣化事象とは、保護層のせり上がりが認められる状態、及び保護層のコンクリートが破損し防水層が露出している状態をいう。
- 保護層のせり上がりとは、頭頂部稜線が破断し、双方から押し上げられた状態をいう。
- 保護コンクリート、コンクリート平板類等の保護材が単に割れている、ひびが広範囲に入っている、膨らんでいる、砂利層が飛散している等の事象や、塵やごみが溜まっている、雑草が生えている、伸縮目地材が飛び出している状態は劣化事象等に該当しない。また、パラペット立ち上り部分において保護の押えコンクリートや乾式のボード等に割れや欠けがみられる等の事象も、保護層のせり上がりと同等の劣化事象等には該当しない。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- 材料の劣化等による。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- 保護層のせり上がりは、下地の防水層に損傷を与え、時間の経過に伴って不具合が生じ漏水等の被害の発生する恐れがある。
- 防水層の露出は、保護層が機能していない状態であり、放置すれば防水層の劣化を進行させるおそれがある。

アスファルト防水（保護層なし）、改質アスファルト防水の場合

イ) 劣化事象等の状態

- 防水層が全般にわたって破断し下地まで貫通している状態をいう。
- 改質アスファルト防水（単層式）において、ルーフィングシートの接合部分が剥がれて躯体の露出が確認される状態は、下地の層に雨水の浸入を許す恐れがあるため劣化事象等に該当する。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- 材料の劣化等による。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- 防水層の破断が確認された場合、漏水等の被害が生じる恐れがある。
- 漏水が生じていない場合であっても、この事象を放置すると下地の層の劣化を促進させることになり、漏水の懸念が考えられる。

シート防水の場合

イ) 劣化事象等の状態

- 防水層が全層にわたって破断し下地まで到達している状態、防水層に穴が空いている状態、又は防水層の端部が剥離し雨水が直接に下地まで容易に浸入する状態をいう。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- 材料の劣化によるほかに、落下物、鳥害、堆積土壌での植物根等による外傷、煙草の火、自然災害などにより生じる外傷が起因することもある。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- 漏水の被害が生じる恐れがある。

塗膜防水の場合

イ) 劣化事象等の状態

- 防水層が破断し下地まで到達している状態や、塗膜防水の端部が剥離し口が大きく開いている状態をいう。
- 防水層を保護する仕上げ塗材のトップコートが剥がれている場合も、将来的な劣化が懸念される状態である。

ロ) 劣化事象等の想定発生要因

- 材料の劣化によるほかに、落下物、鳥害、火気などによる人為的な外傷、風害などにより生じる外傷が起因することもある。

ハ) 劣化事象等の発生による構造部分への影響等

- 漏水の被害が生じる恐れがある。

●調査方法

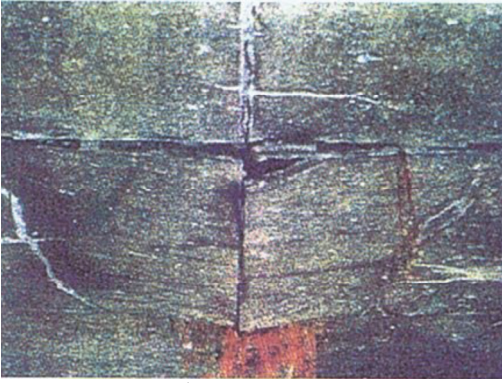
概説

- 著しい防水層のひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合の有無を目視で確認し、事象が認められた場合は場所を記録する。
- 保護層のある防水層においては、保護層のせり上がり及び破損の有無を目視で確認し、場所を記録する。
- 防水層の重ね部分がある場合は、その部分の剥がれがないかを確認する。
- 防水層はパラペット立ち上り部が特に剥がれやすいので、注意する。

注意箇所等

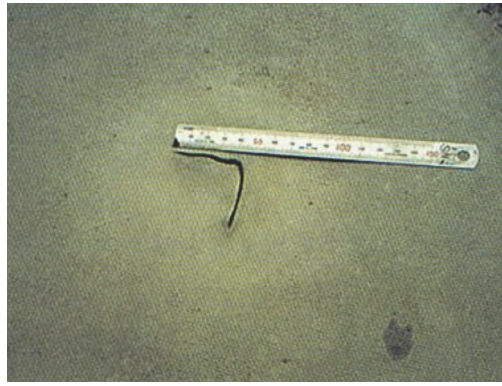
- ルーフドレイン周辺部、パラペット取り合い部及び笠木付近
- 架台廻りや配管の貫通口部分
- 植物が繁殖している部分

劣化事象等・調査状況の事例



保護層のせり上がり

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集



防水層の破断

出典 『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2016』
（一財）日本建築センター編集



屋根防水端部の確認状況

3. 調査に使用する機器

1) 調査に使用する機器・器具等

既存住宅状況調査は目視を中心とした非破壊で行うものであるが、本章の1節、2節の調査方法の詳細解説で述べたとおり、劣化事象等の調査に際しては計測や打診を行うための機器や器具を用いる必要がある。また、調査に際しては補助や記録のための器具等を併せて必要とする。

既存住宅状況調査に使用する調査機器・器具等の一覧を示す（下表）。調査者は、これらの調査機器・器具等の用途や使用方法を理解し、調査時に正しく使用するようつとめる。

表 5.3 調査機器・器具等の一覧

	名称	主な用途
目視・計測・打診その他	点検鏡(※)	高所や狭隘部の目視の補助
	双眼鏡	屋根など接近が困難な部分の目視の補助
	コンベックス・定規	寸法の計測
	クラックスケール(※)	外装材や基礎コンクリート表面のひび割れ幅の計測
	ピアノ線(※)、テーパージージ	外装材や基礎コンクリート表面のひび割れ、欠損の深さの計測
	打診棒(※)	転がし、打診による基礎、外壁、木材等の性状の確認
	マイナスドライバー(※)	木材の内部の空洞・軟化の程度の確認、シーリングの状態の確認
	水平器、デジタル水準器(※)	勾配の傾斜の程度の確認、計測
	レーザーレベル(※)	勾配の傾斜の計測(鉛直部位、水平部位)
	下げ振り(※)	勾配の傾斜の計測(鉛直部位)
	鉄筋探査機(※)	コンクリート内の鉄筋の位置、かぶり厚さの推定
	リバウンドハンマー(※)	コンクリートの圧縮強度の測定
	下地チェッカー	内装下地材(主に手すり下地)の有無の確認
調査補助	照明器具(懐中電灯、簡易照明器具)	床下や小屋裏などの暗所の明るさの確保、内装材等の確認時の補助照明
	パール	畳上げの補助など(小型のものが望ましい)
	延長コード	—
	カッター	—
	脚立	小屋裏、天井裏、屋根軒回り等の高所を確認する際の足場
	ブルーシート(養生用シート)	脚立や道具を床に置く際の養生
	ガムテープ、養生テープ	調査時の特記事項の記載、貼り付け・記録など
記録	デジタルカメラ	現況状態の画像の撮影、記録(防水、防塵性のある堅牢な機種が望ましい)
	画板(バインダー)	調査用帳票(シート)を携帯し記録する際の補助具
	筆記具(カラーボールペン、鉛筆等)	(首からぶら下げるなど、携帯しやすいようにする)
	チョーク、マジック、マーカー	—
	黒板、ホワイトボード	—
装備	作業着	(夏期においては使い捨てのメッシュ製のものなどがある)
	ヘルメット	(床下、小屋裏の点検時に装着する)
	マスク、防塵マスク	—
	手袋(ゴム製)	—
	靴	(外部履きと内部履きを分けておく)

注 (※)を付している機器等は、以降で使用方法等について解説している。

2) 調査機器・器具の使用方法的例

目視・計測・打診等に用いる機器・器具のうち主なものについて、使用方法的例を紹介する。

イ 点検鏡

①概要・使用方法

伸縮する棒の先に鏡を付けた器具

②使用方法の例

通常的手段で目視が困難な高所や狭随部等に鏡を向け、その鏡に映る状態を目視により確認する。

③使用部位・劣化事象等の例

シーリング材の破断又は欠損（開口部の天端部分等）
バルコニーの防水層の劣化（端部・取り合い部等）



点検鏡の例



バルコニーの防水層の目視状況

ロ クラックスケール

①概要

0.05 mmから2mm程度までの太さの線が、0.1ないし0.05 mm間隔で表示されている定規

②使用方法の例

クラックスケールをひび割れに当てて、当該ひび割れ幅と同等のスケール上の線の太さを判別して、計測値とする。透明又は半透明のものが使いやすい。

③使用部位・劣化事象等の例

基礎（コンクリート）の幅0.5 mm以上のひび割れ
外壁等のひび割れ



クラックスケールの例



壁のひび割れ幅の計測状況

ハ ピアノ線

①概要

比較的強度のある鋼線

②使用方法の例

ひび割れが生じている部分にピアノ線を差し込み、差し込んだ長さを計測して、ひび割れの深さを推定する。太さは様々あるが、0.5 mmより細いものを用意するとよい。

③使用部位・劣化事象等の例

基礎、外壁等のひび割れ、欠損



ピアノ線の例



ひび割れの深さの計測状況

ニ 打診棒

①概要

伸縮する棒の先に金属製の球を付けた器具

②使用方法の例

仕上げ面に転がすもしくは面を叩き、そのときの感触や音の変化を確認して、下地の状態（空洞の有無等）を類推する。

③使用部位・劣化事象等の例

仕上げ材の浮き

コンクリートの劣化



打診棒の例



コンクリート部浮きの打診状況

ホ マイナスドライバー

①使用方法の例

木材の表面に突き刺し、内部の状態（空洞の有無、軟化の程度等）を類推する。先端の細部は幅が数mm、厚みが2mm程度のものがよい。

②使用部位・劣化事象等の例

床下、小屋裏内を含む木部全般（蟻害、腐朽の有無）



ドライバーの例（右がマイナスドライバー）



土台の蟻害・腐朽の有無の調査状況

ヘ 水平器

①概要

ものの面の水平を確認する器具

②使用方法の例

ものの面に当てて、ガラス管の液体中に入った気泡の位置により水平であるかどうかを確認する。類似の機器で、デジタル水準器などは傾斜を測定することができる。

③使用部位・劣化事象等の例

柱、内壁の勾配の傾斜

床の勾配の傾斜



水平器の例



デジタル水準器による傾斜の計測状況

ト レーザーレベル

①概要

垂直線と水平線を照射するレーザー光線を発して、ものの面の傾斜を計測する機器

②使用方法の例

〈鉛直面（柱、内壁）の勾配の傾斜〉

- レーザーレベルを測定面に近接させて設置
- 計測点を計測面（柱の出隅部・内壁の入隅部等）の上部と下部に 2m程度以上離して設定し、計測点間の距離を測定（コンベックス、曲尺等を使用）
- 計測点とレーザー光線との間隔を測定し、上・下の測定値の差を算出
- 「測定値の差/計測点間の距離」（＝勾配）を計算

〈水平面（床）の勾配の傾斜〉

- レーザーレベルを床面（平らな部分）に設置
- 計測点を 3m 程度離れた 2 点に設定し、計測点間の距離を測定
- 計測点における床表面とレーザー光線との間隔を測定し、測定値の差を算出
- 「測定値の差/計測点間の距離」（＝勾配）を計算

③使用部位・劣化事象等の例

- 柱、内壁の勾配の傾斜
- 床の勾配の傾斜



レーザーレベルの例



レーザーレベルによる床の傾斜の計測状況

チ 下げ振り

①概要

糸の先端に逆円錐形の金属製の垂球（おもり）を付けた器具。柱、壁など構造物の傾斜の計測に用いられる。ダイヤル表示、デジタル表示の下げ振りもある。

②使用方法の例

- 柱又は内壁面の上部から下げ振りを吊る。
- 下げ振りの揺れが止まってから、糸と柱（又は壁）の間の距離を、上部・下部の 2m程度以上離れた 2 点の計測点において測定（コンベックス、曲尺等を使用）
- 上・下の計測点の間の距離を測定
- 「測定値の差/計測点間の距離」（＝勾配）を計算
（注意）柱や内壁を傷付けないためには、下げ振りを一人が手で持ち支え、別の者が測定するようにする

③使用部位・劣化事象等の例

- 柱、内壁の勾配の傾斜



下げ振りによる壁の傾斜の計測状況

3) 鉄筋の本数及び間隔の調査の方法・1 (電磁波レーダ法)

イ 電磁波レーダ法の原理

電磁波レーダ法とは、コンクリート中を一定の速度で直進透過する電磁波が鉄筋表面で反射する性質を利用したものである。

送信アンテナから放射した電磁波がコンクリートと電気的性質(比誘電率)の異なる鉄筋との境界面で反射し、受信アンテナで受信されるまでの時間を測定する。これよりコンクリート表面から鉄筋までの距離(かぶり厚さ)を求める(図-1(a))。

送信アンテナから放射された電磁波は、鉄筋直上をピークとする山形波形として断面画像に表現される(図1(b))。レーダ装置は距離計(車輪)を内蔵しており、この山形波形のピーク位置にレーザー光または画面上の垂直カーソルを合わせることで、鉄筋平位置を求める。

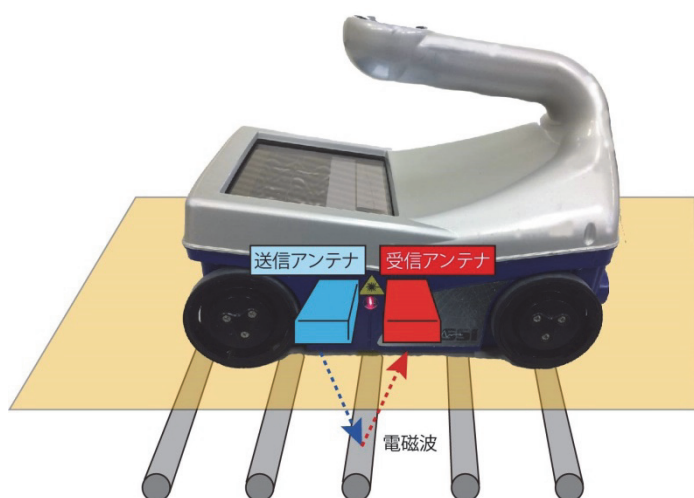


図-1(a) 電磁波レーダ法の測定原理

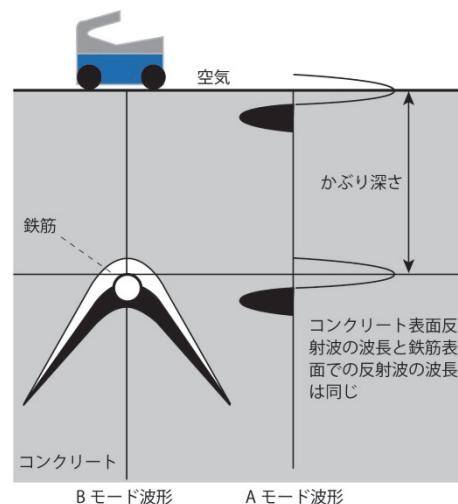


図-1(b) 鉄筋位置の表示

<参考>

一般的なコンクリートの比誘電率は6~8と含水率によってばらつきがある。主な物質の比誘電率を以下に示す(表1)。

表-1 主な物質の比誘電率

材質	比誘電率
空気	1
発泡スチロール	1
ポリスチレン	2.4~2.7
アスファルト	4~6
コンクリート(標準)	6~8
海水・清水	81
金属(導体)	∞

ロ レーダ装置の定期点検

レーダ装置の定期点検・校正は、年に一度、装置メーカー等で、総合的な点検・校正を行うことが推奨されている。(参考:(社)日本非破壊検査工業会「コンクリート中の配筋探査に使用する装置についての規格」(検規-6502/2012年1月27日改正))

ハ 鉄筋位置の探査方法（縦筋の場合）

- ①鉄筋（縦筋）と 90°の向きでレーダ装置を移動させると（図-2(a)）、測定範囲内の山形波形が測定装置画面に現れる。

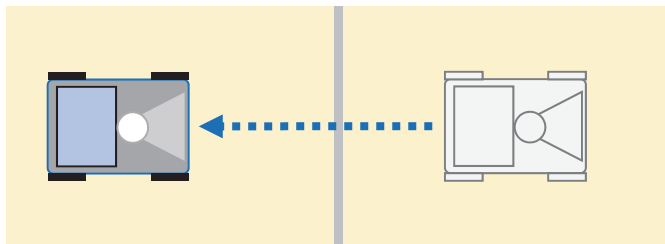


図-2(a) 鉄筋位置測定方法

- ②レーダ装置を後進させ、画面上の山形波形ピークに垂直カーソルを合わせる（図-2(b)）。

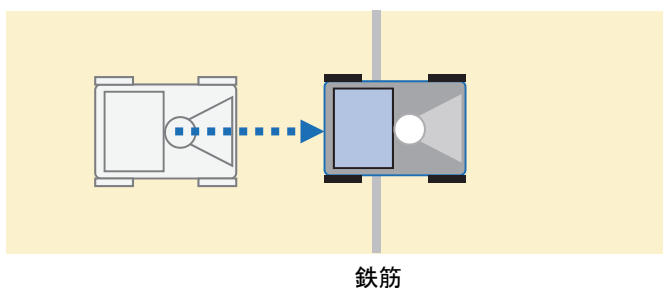
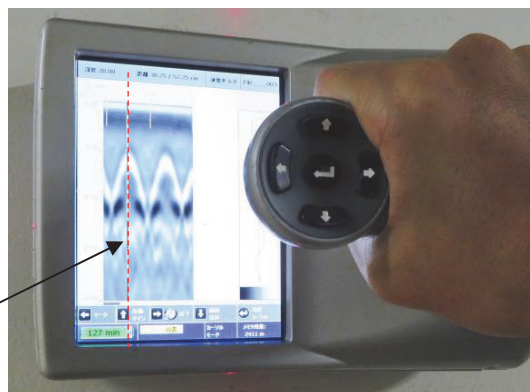


図-2(b)

垂直カーソル



- ③画面上の山形波形ピークに垂直カーソルを合せた時の側方レーザー光位置（レーザー光を照射しない機器もある）をマーキングする（図-2(c)）。

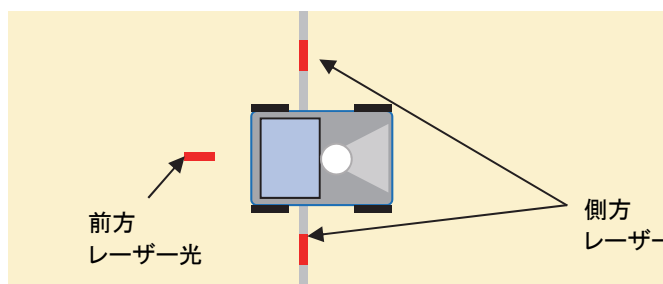
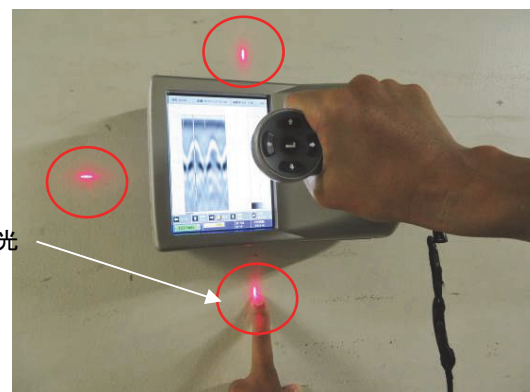


図-2(c)



- ④レーダ装置を後進させ、測線上（レーザー光を照射する機器では前部レーザー光位置）を移動させ、次の鉄筋位置をマーキングする（図-2(d)）。

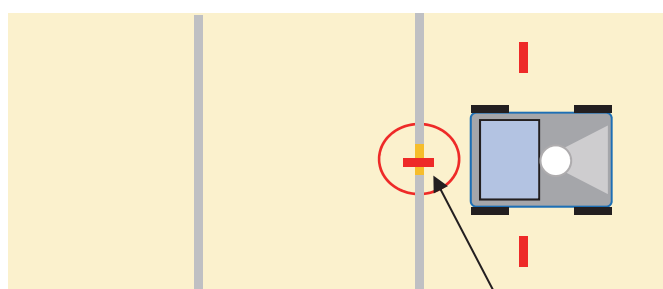
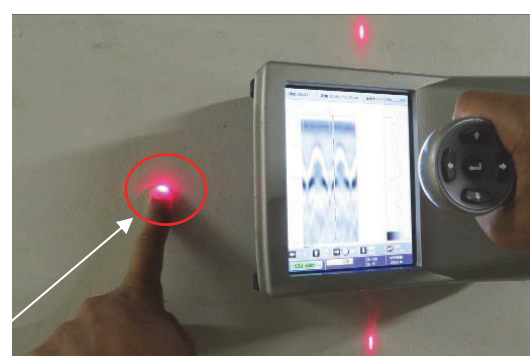


図-2(d)

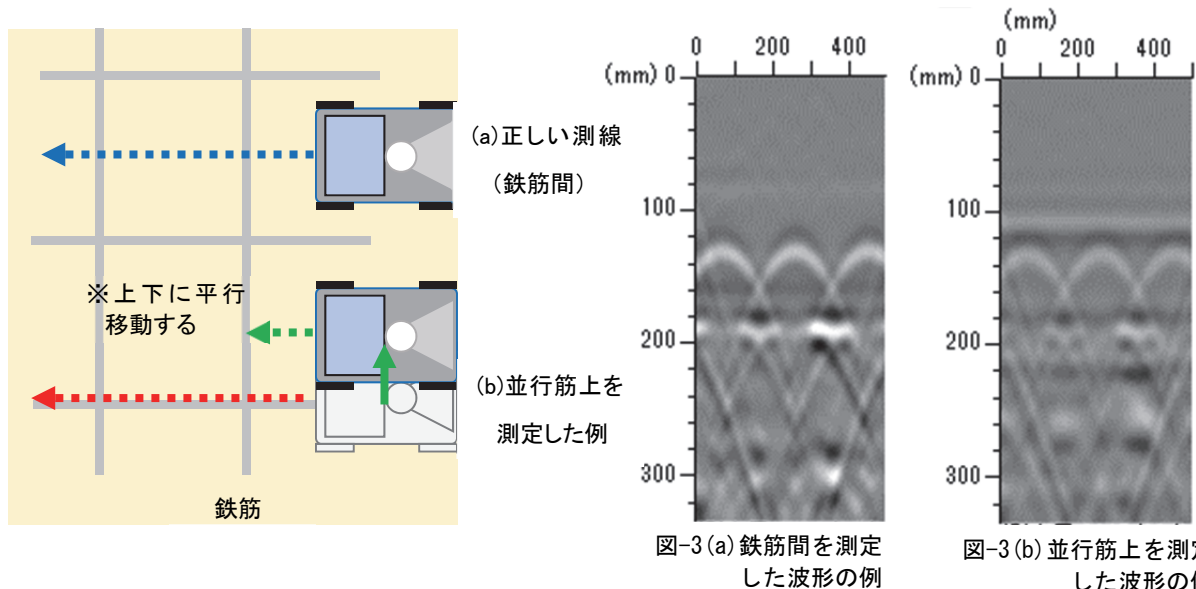
前方レーザー光



二 測線の決定方法

測線は並行する2本の鉄筋の中心付近にすると、鮮明な山形波形となる(図-3(a))。

並行する鉄筋(横筋)直上を測線とすると(図-3(b))、山形波形の直上に上部が白色の帯状反射波が表示され、探査目的の鉄筋の山形波形が不鮮明となる。その場合は、測線が並行する2本の鉄筋の中心付近となるようにレーダ装置を上下に平行移動させて再測定する。



ホ 測定の手順

①準備する物の例

- ・電磁波レーダ装置、撮影用ボード、コンベックス、チョーク、カメラ、マスキングテープ

②測定前点検

- ・バッテリーの充電状況を確認。予備バッテリーを確認。電源を入れ正常に起動するか確認。
- ・タイヤの回転及び画面表示に以上がないか確認。
- ・測定面の汚損を防ぐためタイヤの汚れをふき取る、または測定面を養生する必要があるか判断する。

③レーダ装置の設定

- ・比誘電率6、測定深度を躯体厚さ以上に設定する。

④測定場所の選定(写真-1)

- ・予定している測定箇所付近を予備探査し、コンクリート内に埋設配管等がないこと等を確認し、測定箇所を選定する。
- ・測定場所は、1箇所あたり約1m×1m四方を標準とするが、木造基礎のように高さが十分に取れない場合は横1m、高さは探査可能距離内とする。
- ・マスキングテープ(またはチョーク)を用いて測定場所の四隅にマークを入れ、測定場所の目安とする。

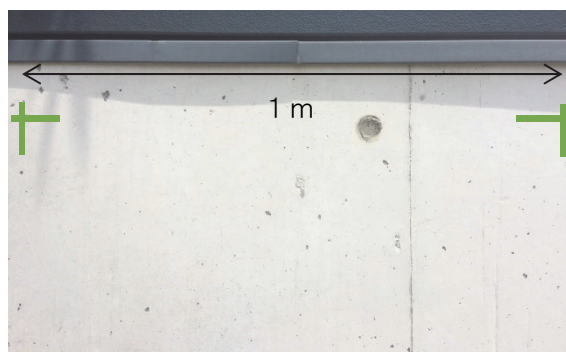


写真-1 探査範囲の設定

⑤縦筋の探査

- ・測定場所右端付近で垂直方向にレーダ装置を移動させ、横筋位置をマークする(写真-2)。
- ・縦筋の測線は、横筋の探査結果を参照し、測定範囲の上部および下部の横筋間の2測線程度を標準とする(写真-3)。
- ・上部および下部の縦筋測線上を水平方向にレーダ装置を移動させ、縦筋位置を特定しマーキングする。
- ・測線上にマーキングした縦筋位置にマスキングテープを貼る。

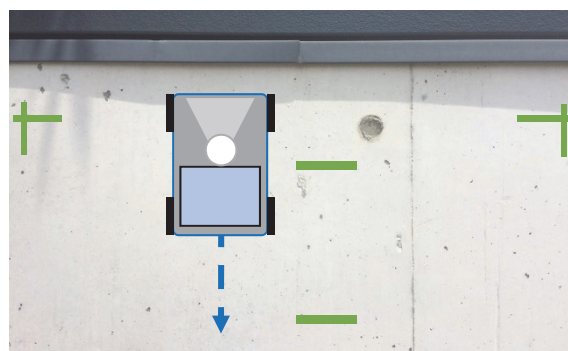


写真-2 縦筋の探査（横筋位置のマーク）

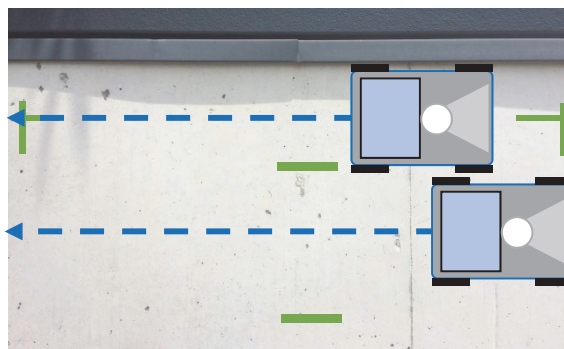


写真-3 縦筋の探査

⑥横筋の探査

- ・縦筋間の鉄筋と平行にレーダ装置を移動させ、横筋位置を特定しマーキングする(写真-4)。

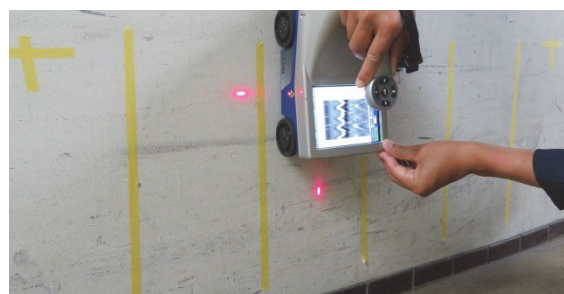


写真-4 横筋の探査・1（横筋位置のマーク）

- ・測線上にマークされた横筋位置にマスキングテープを貼る(写真-5)。

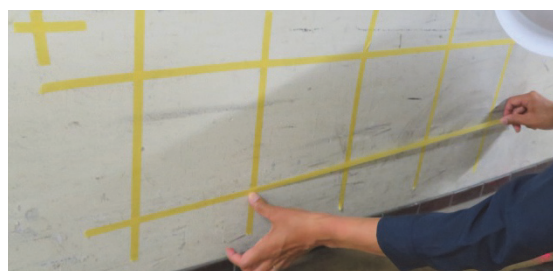


写真-5 横筋の探査・2（テープの貼付）

⑦鉄筋位置の確認

- ・測線以外の箇所でレーダ装置を水平方向および垂直方向に移動させ、マーキングした縦筋・横筋位置を再度確認する(写真-6)。

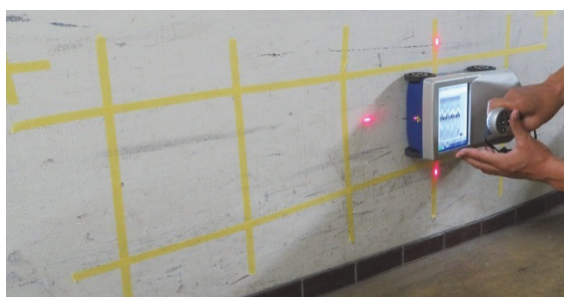


写真-6 鉄筋位置の確認

⑧データの保存

- ・縦筋・横筋測線上を再度測定し、データを保存する。

⑨報告書の作成(図-4)

a) 現地作業

- ・ マーキングした測定範囲を写真で記録する。
- ・ 鉄筋の位置、鉄筋の間隔を記録する。

b) 室内作業

- ・ 測定結果を再生し、探査画面を画像保存する。または報告書作成ソフトでデータを再生し、鉄筋位置をマーキングし、配筋一覧表(かぶり、間隔)、及び探査画像を出力する。
- ・ 配筋写真(現場写真)、探査画像を利用し報告書を構成する。

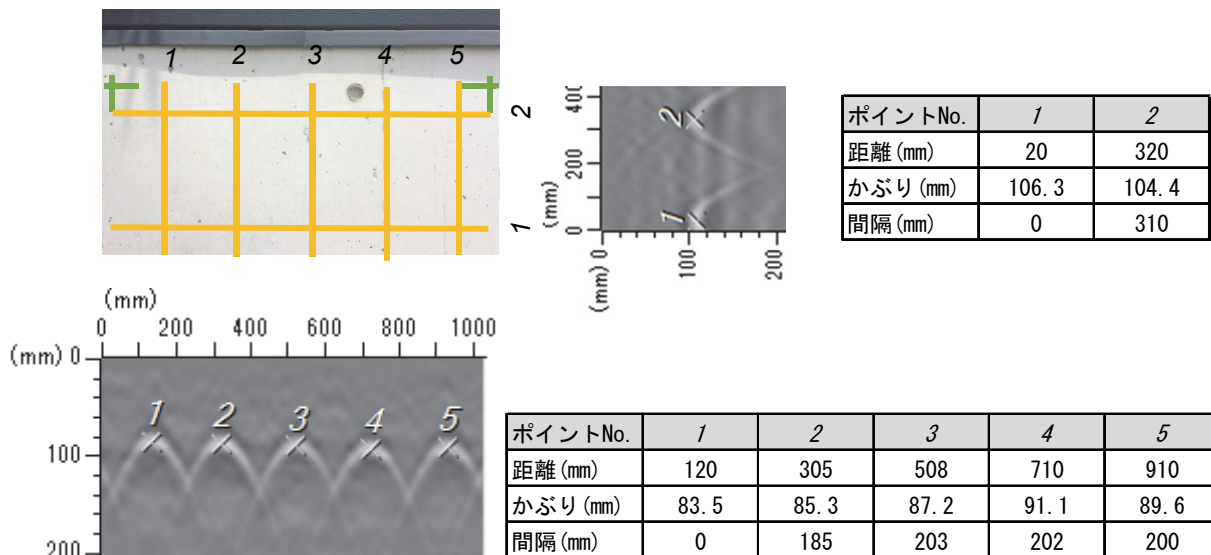


図-4 探査結果の表記例

ホ 測定時の注意点

①測定条件

- ・ 測定面がラスモルタル仕上げ、カーボン混入の防水用シート、金属繊維が含まれる仕上材、スチールパネルが貼ってある場所では、電磁波が全反射するため測定は不可能である。
- ・ 測定面は打ち放し面、モルタル仕上げ面、タイル仕上面等が適当である。

②複雑な配筋、特殊な波形

- ・ 柱の主筋またはせん断補強筋は、壁の縦筋・横筋に比べ鉄筋間隔が狭く、並行筋の影響を受け易い、または山形波形が連なる場合がある。その場合は慎重に鉄筋位置を特定する必要がある。
- ・ 山形波形は、鉄筋のかぶり厚さが浅い場合は鋭角な山型波形となり、かぶり厚さ深くなるほど山形波形は緩やかになる特徴がある。この特徴より、壁のダブル配筋(図-5)や千鳥配筋等の複雑な配筋を見分けることができる。
- ・ ダブル配筋の場合、奥の鉄筋の山型波形は手前の鉄筋の陰になるため、山形波形が不鮮明となる場合がある。画像が見難い場合の判断は熟練を要する。

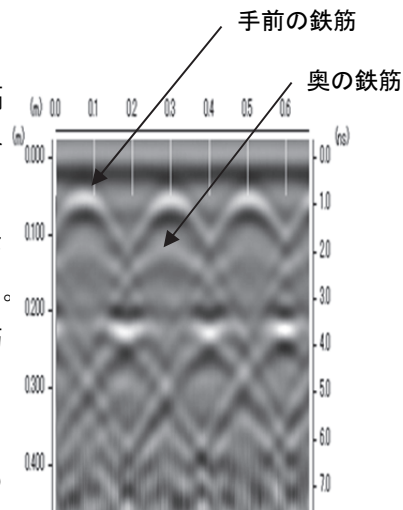


図-5 ダブル配筋の画像例

4) 鉄筋の本数及び間隔の調査の方法・2 (電磁誘導法)

イ 電磁誘導法の原理

電磁誘導法の鉄筋探査機は、探査機内のコイルに電流を流し磁場を発生させる。その発生させた磁場に鉄筋などの金属が近づくと、その金属に渦電流が生じ、コイルの磁場が変化する。この磁場の変化を検出することで、コンクリート内の鉄筋の位置やかぶり厚さなどを探査する手法である。



写真-1 探査機の例

ロ 操作手順

始業前点検を以下のとおり行う。

- ①正常に電源が入ることを確認 (写真-2)。
- ②本体を空中で保持し、キャリブレーションする (写真-3)。
- ③スタートキット (動作確認用キット) を使用し、正常に探査できるか確認 (写真-4)。
- ④探査する鉄筋径を設定。



写真-2 電源部の写真

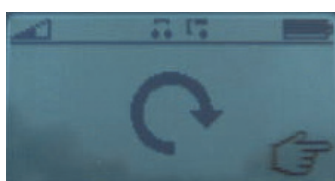


写真-3 RESET 画面



写真-4 スタートキット

ハ 探査方法

①探査機の指向性

(図-1 縦筋の場合、図-2 横筋の場合)

探査したい鉄筋の軸方向に対して、探査機の長手方向を平行に、且つ赤丸(○)部がセンサー部になるので、○部が直交する上下の鉄筋の中心になるように設置する。

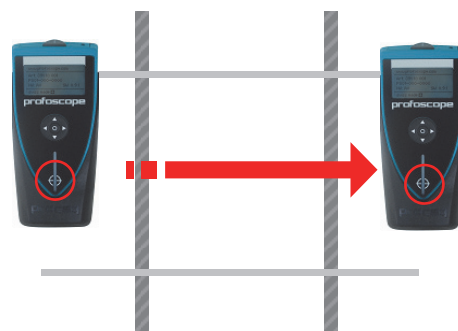


図-1 縦筋の探査方法

②探査機の操作方法

①で説明したように探査する鉄筋の向きに合わせて探査機をセットし、図-1, 2 に示す矢印のように真っ直ぐ並行に移動さる。その時の操作スピードは3cm~5cm/秒とする(操作スピードが速いと、アラート音が鳴る)。

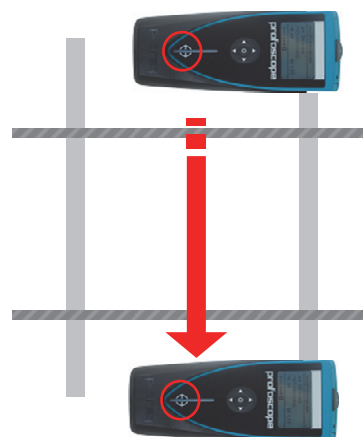


図-2 横筋の探査方法

③ 探査機の動きと画面表示の関係 (図-3)

探査機が鉄筋に近づくとターゲットが徐々に画面の中心に移動する。ターゲットが中心に来た時、LED ランプが点灯し、シグナル音が鳴る、この時かぶり厚さ表示は最小値を示し、鉄筋の真上である。下図のように、探査機の動きと画面表示は連動する。

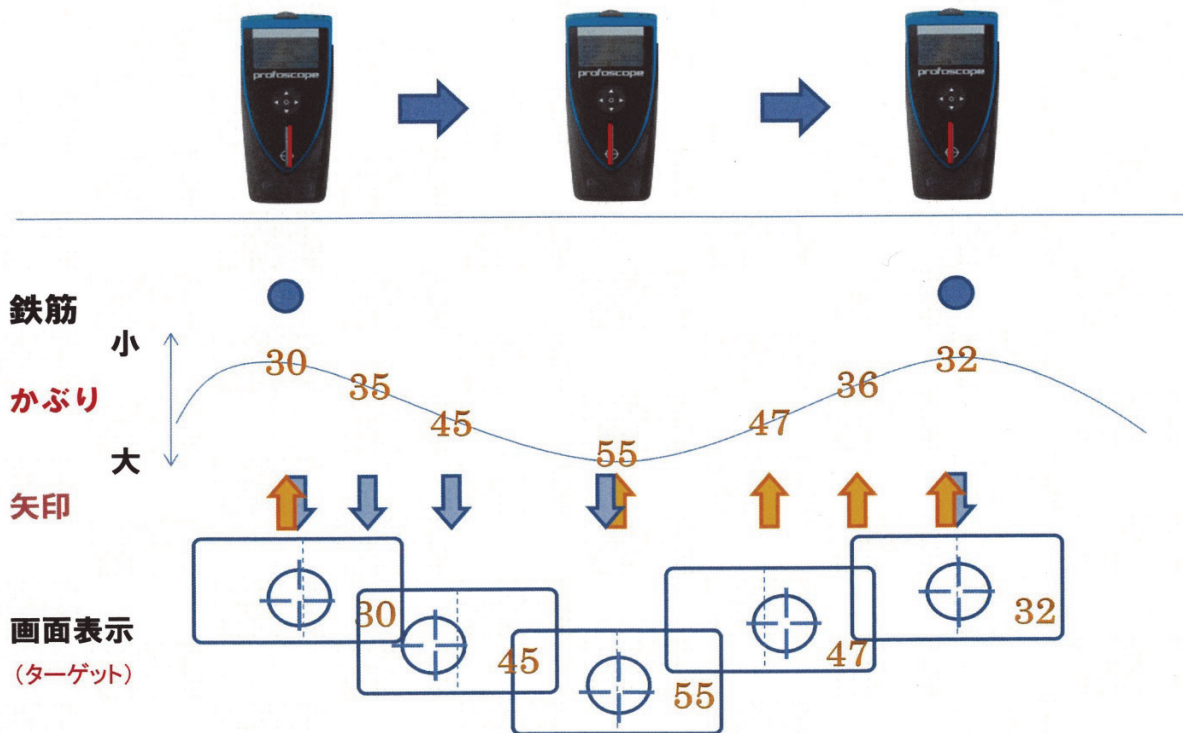


図-3 探査機の動きと画面表示の関係

二 測定方法

① 基準線のマーキング

- a) 予備探査を実施し、縦横どちらの鉄筋が手前側にあるか確認し、探査したい範囲を決める。
- b) 探査したい範囲の中央に基準線(緑実線: X、青実線: Y)を引く(マスキングテープなどを貼ると便利)。

② 帯筋、スターラップ等の探査(柱の場合)

- a) ①で引いた基準線(実線)の両サイドに基準側線(破線)を引く。
- b) 基準側線に沿って探査機を上から下(下から上)に動かし鉄筋を探査する。
- c) ターゲットが画面中心にきた位置をチョークなどでマーキングする。
- d) 基準側線に沿って左右両方の探査が終わったら両方のマーキングを結ぶ。

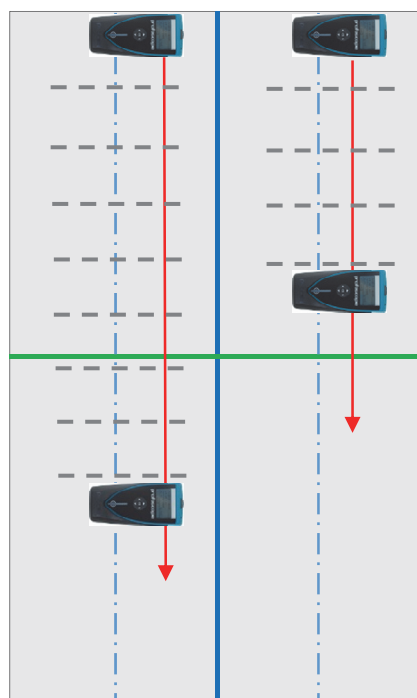


図-4 帯筋、スターラップ等の探査方法

③主筋（縦筋）の探査（柱の場合）

- a) ①で引いた基準線（実線）の両サイドに基準側線（破線）を引く。
- b) 基準側線に沿って探査機を左から右（右から左）に動かし鉄筋を探査する。
- c) ターゲットが画面中心にきた位置にチョークなどでマーキングする。
- d) 基準側線に沿って上下両方の探査が終わったら両方のマーキングを結ぶ。

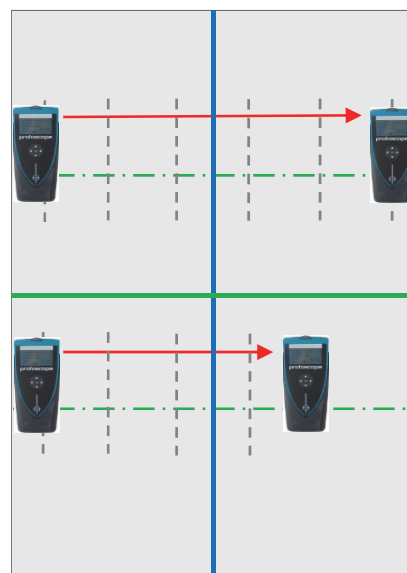


図-5 主筋（縦筋）の探査方法

④マーキング例（基礎）

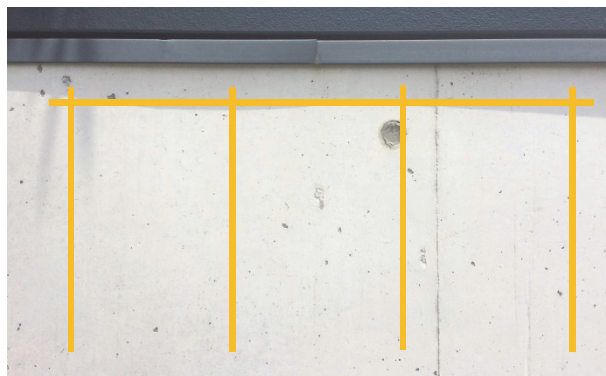


写真-5 マーキング例

ホ 測定における留意点

測定には、使用する探査機は必ず点検すること。使用する環境により、測定方法が変わること、測定誤差が生じること、測定できない場合があることに留意する必要がある。

①装置の点検

装置の始業前点検を確実に実施すること。現場で慌てないためにも、スタートキット（動作確認用キット）を使用し動作および精度確認を確実に実施する。電池切れの問題を防ぐためにも予め予備電池を用意しておくが良い。

②探査面の状態

探査する面の凹凸が大きい場合、または穴が開いている場所等では探査がしにくい。予め凹凸の少ない場所を選定する、または薄いアクリル板を使用するなどしてスムーズに操作できる状況を確認すること。

③測定環境

原理上、鉄筋以外の金属製のものが近くにあると反応する。セパレーターや金属製スペーサーのあるところは避けること。また、アルミ製のサッシなどにも影響を受けるのでそのような場所での探査も避けること。

④測定誤差

探査速度によって探査した鉄筋の位置がずれることがある。探査スピードは一定（3cm～5cm/秒）にすること。また、鉄筋の間隔が狭いと鉄筋のかぶりに誤差が生じることがある。

5) コンクリートの圧縮強度の調査の方法（リバウンドハンマー）

日本工業規格(JIS)A1155「コンクリートの反発度の測定方法」の測定およびその結果に基づく推定の方法等について解説する。日本工業規格(JIS)A1155では普通コンクリートの反発度(R)を、リバウンドハンマーによって測定する方法について規定している。

イ 用語

①リバウンドハンマー

コンクリート表面の反発度を測定する装置（写真-1）。

②反発度(R)

コンクリート表面の硬度を表す指標で、コンクリート表面に重錘（ハンマー）を衝突させ、重錘（ハンマー）の跳ね返り量を測定することで得られる値。

③テストアンビル

リバウンドハンマーの点検及び検定に用いる鋼製の器具（写真-2）。



写真-1 リバウンドハンマーの例

ロ 原理

リバウンドハンマーによる圧縮強度推定は、リバウンドハンマーに内蔵されているハンマーが、バネの力でコンクリート表面を打撃し、その反発度(R)が表示される。この反発度(R)を強度推定式に代入し、コンクリートの圧縮強度を推定する手法である。



写真-2 テストアンビルの例

ハ 参考となる資料

「テストハンマーによる強度推定調査の6つのポイント」
(独立行政法人土木研究所・平成13年12月20日)

ニ 使用機器

リバウンドハンマー及びテストアンビルは日本工業規格(JIS)A1155で機器の性能基準が示されている。日本で市販またはレンタルできる機器はこの要求性能を満足していると考えられる。

リバウンドハンマーは様々な形態があり、圧縮強度を機器内で計算・推定する機種もある。



写真-3 様々な形状のリバウンドハンマー

ホ 使用機器の点検

①点検の頻度

測定の前及び一連の測定後に点検する。ただし、リバウンドハンマーによる打撃が500回を超える場合には、500回の打撃ごとに1回は点検する（日本工業規格（JIS）A1155で規定）。

②点検の方法

点検はテストアンビル（写真-5参照）を打撃してその反発度（R）を測定することによる。点検の結果、そのテストアンビルに定められた反発度（R）（写真-4参照）から平均値が3%以上異なっているリバウンドハンマーは測定に用いてはならない（日本工業規格（JIS）A1155で規定）。

※ 1回の点検でのテストアンビルに対する打撃は9点程度が適切である。

③テストアンビルの校正

テストアンビルは5000～10000回の打撃を目途に、専門業者での点検・校正を受ける（日本工業規格（JIS）A1155で規定）。

④リバウンドハンマーの校正

リバウンドハンマーは2000～3000回の打撃、または1年に1回、専門業者での点検・校正を受ける。また、長期間使用していないリバウンドハンマーは使用前に専門業者での点検・校正を受ける。



写真-4 テストアンビルの反発度



写真-5 テストアンビルによる点検状況

へ 測定方法

①測定箇所の選定（日本工業規格（JIS）A1155で規定）

a) 測定箇所は、厚さが100mm以上、又は一辺の長さが150mm以上の断面をもつ部材のコンクリート表面とする。

※モルタル仕上げ、吹付け仕上げなどは撤去し測定面を平滑にして測定箇所とする。

b) 測定箇所は、部材の縁端部から50mm以上離れた部材中央側から選定する。

c) 測定箇所は、表面組織が均一、かつ、平滑な平面部とする。

d) 測定箇所は、豆板、空隙、露出している砂利などの部分及び剥離、凹凸のある部分を避ける。

②測定面の処理（日本工業規格（JIS）A1155で規定）

a) 測定面にある凹凸や付着物は、研磨処理装置（写真-7）などで平滑に磨いて取り除き、コンクリート表面の粉末その他の付着物を拭き取ってから測定する。

b) 測定面に仕上層や上塗り層がある場合には、これを取り除き、コンクリート面を露出させた後、上記①の処理



写真-6 測定面の例



写真-7 研磨処理装置の例

を行ってから測定する。

- c) 測定面は乾燥した面とする。雨中や雨上がり等でコンクリート表面が濡れていたり、湿っている面は避ける。

③測定方法（日本工業規格(JIS)A1155 で規定）

- a) 測定は、環境温度が0～40℃の範囲内で行う。
 b) リバウンドハンマーに内蔵されているハンマーの作動を円滑にさせるため、測定に先立ち数回の試し打撃を行う。
 c) リバウンドハンマーが測定面に常に垂直方向になるように保持しながら、ゆっくりと押し出して打撃を起こさせる（写真-8）。



写真-8 測定状況の例

※手で押し出すのではなく、リバウンドハンマーを体の前に保持し、体全体で押し込むイメージで打撃する。また、リバウンドハンマーを押し込んだら、リバウンドハンマー内のハンマーが戻るのを体感してから、リバウンドハンマーを基の状態に戻す。

- d) 1箇所の測定では、互いに25～50mmの間隔を持った9点を原則として測定する。

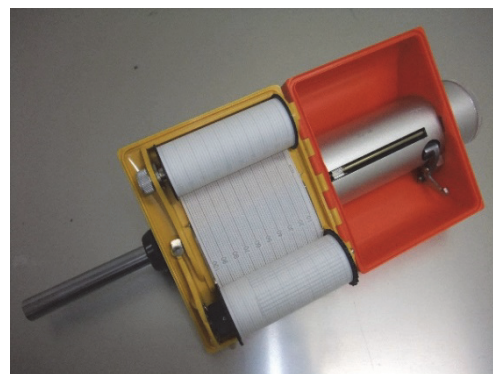


写真-9 内蔵された記録紙の例

※チョーク等でメッシュ状にマーキングし（写真-6）、打撃位置を予め決めておく。測定値がバラつき棄却しなければならない測定値が出てくる可能性があるため、12～15点測定しておくが良い。

- e) 反響やくぼみ具合などから判断して明らかに異常と認められる値、または、その偏差が平均値の20%以上になる値があれば、その測定値を捨て、これに変わる測定値を補うものとする。
 f) 測定後のリバウンドハンマーの点検によって、反発度 (R) の平均値がテストアンビルに定められた反発度 (R) より3%以上異なっていたら、直前に行った点検以後の測定値は無効とする。
 g) 反発度 (R) は、右の式によって1か所の有効な測定値から計算した平均値とし、四捨五入によって有効数字2けたに丸める。

$$R = \frac{\text{有効な9個の測定値の合計}}{9}$$

④圧縮強度推定

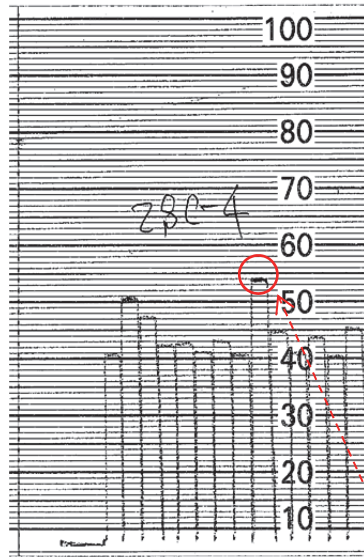
圧縮強度推定式は数種提案されているが、前述の「テストハンマーによる強度推定調査の6つのポイント」を参考に、以下の式を用いるとよい。（「シュミットハンマーによる実施コンクリートの圧縮強度判定方法指針（案）」（昭和33年8月・公益社団法人日本材料学会）より）

$$F_c = (1.27R - 18.0) \times \alpha$$

- F_c : 推定圧縮強度(N/mm²)
 R : 反発度
 α : 材令による補正係数（下表）

材令(日)	10	20	28	50	100	150	200	300	500	1000	3000
α	1.55	1.12	1	0.87	0.78	0.74	0.72	0.7	0.67	0.65	0.63

○測定値(反発度)の例



○集計例

調査記号 2SC-4

No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	平均	棄却 下限	棄却 上限
反発度(R)	40	51	47	42	42	41	43	40	54	45	42	44	40	45	42			
1-9集計	40	51	47	42	42	41	43	40	54	-	-	-	-	-	-	44.4	35.6	53.3
1-10集計	40	51	47	42	42	41	43	40	-	45	-	-	-	-	-	43.4	34.8	52.1
	採用	採用	採用	採用	採用	採用	採用	採用	棄却	採用	予備	予備	予備	予備	予備			

○圧縮強度推定例

$$F_c = (1.27R - 18.0) \times \alpha = (1.27 \times 43.4 - 18.0) \times 0.63 = 23.3 \text{ N/mm}^2$$

図-1 測定値(反発度)及び集計の例

ト その他(角度補正)

打撃方向が水平でない場合は、反発度(R)に対し下図の角度補正を行う。

$$R = R_0 + \Delta R$$

R_0 : 測定値

ΔR : 角度補正值

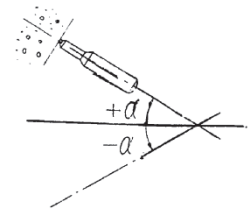
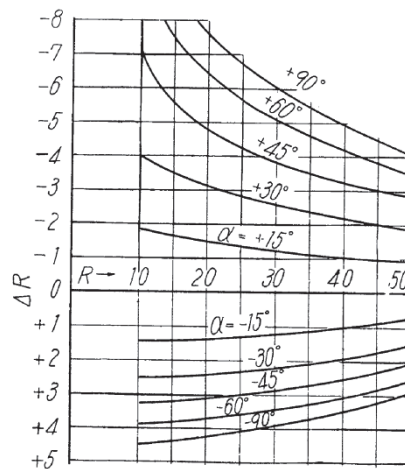


図-2 角度補正值

出典:「シュミットハンマーによる実施コンクリートの圧縮強度判定方法指針(案)」, 公益社団法人日本材料学会(昭和33年8月)

VI 既存住宅状況調査結果報告書の 様式・記入例

1. 木造・鉄骨造の住宅の調査結果報告書

国土交通省が標準として示している既存住宅状況調査結果報告書の様式（木造・鉄骨造用）を用いた記入例を参考に掲げる。これは、調査者が依頼主等に既存住宅状況調査の結果を説明する際に用いることを想定している。また、巻末に、住宅の売買契約の重要事項説明時に宅建業者が買主に提示する「結果の概要（重要事項説明用）」の様式・記入例を併せて掲げる。

記入例は、小規模な木造の一戸建て住宅について作成したものである。記入例にはないが、調査結果報告書には、調査結果の裏付けとなる写真（劣化事象等の写真）を添付することが必要である。

既存住宅状況調査 調査報告書

記入例

(小規模な木造の一戸建て住宅における記入例)

		作成日	〇〇年〇〇月〇〇日
建物名称		山本	様邸
調査依頼主	会社名・担当者	(株)木住不動産	木住 一郎
調査立会者	会社名・担当者	(株)木住不動産	木住 次郎

建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）

【木造・鉄骨造】

（第2面）

作成日	〇〇年〇〇月〇〇日
-----	-----------

建 物	建物名称	山本		様邸																																																																																																		
	所在地	〇〇県〇〇市〇〇町 〇-〇-〇			<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番																																																																																																	
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称		部屋番号	号室																																																																																																	
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）																																																																																																				
	階数	地上 2 階・地下 0 階	延床面積	120.07	㎡																																																																																																	
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日	〇〇年〇〇月〇〇日																																																																																																				
	調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)																																																																																																				
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること） <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無																																																																																																				
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>			<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>																																																																																																	
		<table border="0"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">劣化事象等</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> <th>調査できなかった</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>基礎</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>土台及び床組</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>床</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>柱及び梁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>外壁及び軒裏</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>バルコニー</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>内壁</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>天井</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>小屋組</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>その他</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>(蟻害)</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>(腐朽・腐食)</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>(配筋調査)</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>(コンクリート圧縮強度)</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>				劣化事象等			有	無	調査できなかった	基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	その他				(蟻害)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<table border="0"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">劣化事象等</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> <th>調査できなかった</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>外壁</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>軒裏</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>バルコニー</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>内壁</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>天井</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>小屋組</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>屋根</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>			劣化事象等			有	無	調査できなかった	外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	屋根	<input checked="" type="checkbox"/>
	劣化事象等																																																																																																					
	有	無	調査できなかった																																																																																																			
基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
床	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
内壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																			
その他																																																																																																						
(蟻害)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
(配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
	劣化事象等																																																																																																					
	有	無	調査できなかった																																																																																																			
外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
内壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																			
屋根	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																			
調査実施者の氏名	小林 啓一																																																																																																					
調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号	(一社) 日本木造住宅産業協会			00000-0000																																																																																																		
建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造																																																																																																					
建築士登録番号	国土交通	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録		第	0000000 号																																																																																																	
所属事務所名	(株) 木芽工務店																																																																																																					
建築士事務所登録番号	東京都	知事登録		第	00000 号																																																																																																	
耐震性に関する書類の確認	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 不明		確認した書類の名称	確認済証																																																																																																		

注意事項等

■建物状況調査の内容（共通事項）

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

■本調査結果についての注意事項（個別事項）

1. 調査対象となった住宅の売買、交換または賃借（以下「売買等」という。）を行う場合には、本調査結果を、当該売買等に係る宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条の規定による重要事項の説明等（以下「重要事項説明等」という。）に用いるため、当該売買等を媒介する宅地建物取引業者に提供することがあります。
2. 委任者（承諾を得た者を含む）は、調査を実施した日から1年以内に調査対象となった住宅の売買等が行われる場合、重要事項説明等を補足する目的で、調査者に対し、本調査結果の再説明に関する依頼をすることができます。

もくじ		調査結果報告書
面	調査方法基準	部位
5	第5条 第7条 関連	【1】 基礎（構造）
6		【2】 土台・床組（構造）
6		【3】 床（構造）
7		【4】 柱及び梁（構造）
8		【5】 外壁及び軒裏（構造）
9		【6】 バルコニー（及び共用廊下）（構造）
9		【7】 内壁（構造）
10		【8】 天井（構造）
10		【9】 小屋組（下屋部分を含む）（構造）
11		【10】 蟻害・腐朽等（構造）
12		【11】 鉄筋探査（構造）
12		【12】 コンクリート圧縮強度（構造）
13	第6条 第8条 関連	【13】 外壁（雨水）
13		【14】 軒裏（雨水）
13		【15】 バルコニー（及び共用廊下）（雨水）
13		【16】 内壁（雨水）
14		【17】 天井（雨水）
14		【18】 小屋組（雨水）
14		【19】 屋根（雨水）
15	第11条 関連	【20】 耐震性に関する書類の確認
16		【21】 オプション設備配管【給水・給湯管】【排水管】【換気ダクト】
16		【22】 オプション給排水設備・電気設備・ガス設備

調査の結果	【1】基礎	劣化事象等 (<input checked="" type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	-------	--

外部・内部	【1】基礎	
調査項目	確認内容	
仕上げの種類の確認	<input type="checkbox"/> ア	コンクリート直仕上げ
	<input checked="" type="checkbox"/> イ	モルタル仕上げその他の塗り仕上げ
	<input type="checkbox"/> ウ	その他の仕上げ
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input checked="" type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. ひび割れが確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input checked="" type="checkbox"/> 北面
		b. 最大のひび割れ幅 (0.7) mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input checked="" type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 欠損が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
		b. 最大欠損の深さ () mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input checked="" type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しい劣化が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
		b. 広範囲に及ぶひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
		c. 広範囲に及ぶ欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input checked="" type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
(5) 鉄筋の露出	<input checked="" type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 鉄筋の露出が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・北面の洗面所下部付近のモルタル仕上げにひび割れが生じており、かつ基礎コンクリート躯体に(1)幅0.5mm以上のひび割れが確認された(クラックスケールを用い計測)。 ・北側の一部は給湯器が置かれており、調査できなかった。 	

調査の結果	【2】土台・床組 (構造)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【3】床 (構造)	劣化事象等 (<input checked="" type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

内部		【2】土台・床組 (構造)
調査項目		確認内容
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 () b. 最大のひび割れ幅 () mm
内部		【3】床 (構造)
調査項目		確認内容
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 () b. 最大のひび割れ幅 () mm
(2) 著しい沈み		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 著しい沈みがある場所 ()
(3) 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる 床の表面における2点 (3m 程度離れているものに限る) の間を結ぶ直線の水平面に 対する角度をいう。)		<input type="checkbox"/> ア 無し <input checked="" type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 最も傾きがある場所 (1階台所) b. 当該部分の傾斜 (7.2) /1,000
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・土台、床組は、台所、洗面所の床下点検口等から調査を行った。 ・床は、1階台所の南から北にかけて7.2/1000の傾斜があることが確認された (レーザーレベルを使用)。 	

調査の結果	【4】柱及び梁 (構造)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	-----------------	--

外部・内部	【4】柱及び梁 (構造)	
調査項目	確認内容	
(1) 柱の著しいひび割れ、劣化 又は欠損 ※鉄骨造の場合、溶接部分の 劣化・防錆塗装の劣化 (はがれ)等を含む	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 () b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ () mm
(2) 柱における 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる 壁の表面と、その面と垂直な 鉛直面との交差する線 (2m程度以上の長さのもの に限る。)の鉛直線に対する 角度をいう。)	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 柱の最も傾きがある場所 () b. 当該部分の傾斜 () /1,000
(3) 梁の著しいひび割れ、劣化 又は欠損 ※鉄骨造の場合、溶接部分の 劣化・防錆塗装の劣化 (はがれ)等を含む	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 () b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ () mm
(4) 梁の著しいたわみ	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しいたわみが確認された場所 ()
備考	<ul style="list-style-type: none"> • 柱及び梁は、内部の1階和室についてのみ調査を行った。 • 傾斜の計測を行ったところ、2.3/1000であった (レーザーレベルを使用)。 	

調査の結果	【5】外壁及び軒裏(構造)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	---------------	--

外部	【5】外壁及び軒裏(構造)	
調査項目	確認内容	
仕上げの種類の確認	<input type="checkbox"/> ア 乾式仕上げ(サイディングボードその他) (Ⅰに記入) <input type="checkbox"/> イ タイル仕上げ(湿式工法) (Ⅱに記入) <input checked="" type="checkbox"/> ウ 塗壁仕上げ等(Ⅲに記入) <input type="checkbox"/> エ その他の仕上げ(Ⅰ～Ⅲに記入)	
(1) 外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落【各仕上げ共通】	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)	a. ひび割れ等が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ () mm
Ⅰ. 乾式仕上げの場合		
(2) 複数の仕上げ材にまたがるひび割れ又は欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)	a. ひび割れ等が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ () mm
(3) 金属の著しい錆び又は化学的侵食	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
Ⅱ. タイル仕上げ(湿式工法)の場合		
(2) 複数の仕上げ材にまたがるひび割れ又は欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)	a. ひび割れ等が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ () mm
(3) 仕上げ材の著しい浮き	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
Ⅲ. 塗壁仕上げ等の場合		
(2) 仕上げ材の著しい浮き	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
備考	<p>・北側の1階部分の一部は給湯器が置かれており、調査できなかった。</p>	

調査の結果	【6】バルコニー (構造)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input checked="" type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【7】内壁 (構造)	劣化事象等 (<input checked="" type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

外部・内部		【6】バルコニー (及び共用廊下) (構造)
	調査項目	確認内容
	(1) 支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面 b. 最大のひび割れ幅 () mm
内部		【7】内壁 (構造)
	調査項目	確認内容
	(1) 内壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	<input type="checkbox"/> ア 無し <input checked="" type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. ひび割れ等が確認された場所 (浴室北側壁タイル仕上げ面) b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ (最大のひび割れ幅0.5) mm
	(2) 壁における6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線 (2m程度以上の長さのものに限る。) の鉛直線に対する角度をいう。)	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 壁の最も傾きがある場所 () b. 当該部分の傾斜 () /1,000
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・湿式工法による浴室の壁面に下地材まで到達するひび割れが複数箇所確認された。 ・1階洗面所の北側壁に局所的な変色が確認された。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>※記入上の注意点</p> <p>「対象部位がない」場合は、該当する調査項目の欄に斜線を引き、調査の結果の「対象部位なし」にチェックを入れる。</p> </div>	

調査の結果	【8】天井 （構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【9】小屋組 （構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし

内部		【8】天井（構造）
調査項目		確認内容
(1) 天井下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入） a. ひび割れ等が確認された場所 （ ）
内部		【9】小屋組（下屋部分を含む）（構造）
調査項目		確認内容
(1) 小屋組（下屋部分を含む）の著しいひび割れ、劣化又は欠損 ※鉄骨造の場合、溶接部分の劣化・防錆塗装の劣化（はがれ）等を含む		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入） a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 （ ） b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ （ ） mm
備考	・小屋組は、天井点検口等がなく、調査できなかった。	
	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> ※記入上の注意点 「調査できなかった」場合は、調査の結果・劣化事象等の「調査できなかった」にチェックを入れる。 </div>	

調査の結果	【10】蟻害・腐朽等（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	--

外部・内部	【10】蟻害・腐朽等（構造）	
調査項目	確認内容	
床下天井点検口等の有無	<input type="checkbox"/> ア 無し <input checked="" type="checkbox"/> イ 有り	
(1) 著しい蟻害 ※鉄骨造の場合、調査不要	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下の（ ）内を記入）	a. 蟻害が確認された場所 （ ）
(2) 著しい腐朽・腐食等	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下の（ ）内を記入）	a. 腐朽・腐食等が確認された場所 （ ）

備考	<p>・床下点検口（1階台所・洗面所）からの目視による。</p>
----	----------------------------------

調査の結果	【11】鉄筋探査	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【12】コンクリート圧縮強度	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

外部・内部		【11】鉄筋探査 (構造)
調査項目		確認内容
鉄筋探査の有無 鉄筋探査機による調査 (鉄筋の本数及び間隔)		<input type="checkbox"/> ア 無し <input checked="" type="checkbox"/> イ 有り (※小規模住宅で、基礎に係る劣化事象等があった場合)
(1) 基礎における鉄筋の本数 及び間隔 (立上り) (調査位置) (南面東隅付近、 北面西隅付近)		<input checked="" type="checkbox"/> ア 立ち上がり補強筋間隔が@300以内、または設計図書以内 a. 補強筋間隔 (@ 200) mm <input type="checkbox"/> イ 補強筋間隔が@300を超える、または設計図書を超える。 (下表に記入) a. 補強筋間隔が適切ではない場所 ()
(2) 基礎における鉄筋の本数 及び間隔 (底盤)		<input type="checkbox"/> ア 主筋間隔が@300以内、または設計図書以内 a. 主筋間隔 (@) mm <input type="checkbox"/> イ 主筋間隔が@300を超える、または設計図書を超える。 (下表に記入) a. 主筋間隔が適切ではない場所 ()
外部・内部		【12】コンクリート圧縮強度 (構造)
調査項目		確認内容
コンクリート圧縮強度調査の有無		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (※鉄骨造・大規模住宅の場合)
(1) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ()		<input type="checkbox"/> ア コンクリートの圧縮強度が確認できない <input type="checkbox"/> イ コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ()
(2) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ()		<input type="checkbox"/> ア コンクリートの圧縮強度が確認できない <input type="checkbox"/> イ コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ()
備考	<ul style="list-style-type: none"> 鉄筋検査は、基礎立上り部分を電磁波レーダ法による探査機 (〇〇社製、〇〇〇〇〇) を用い行った (基礎底盤は防湿コンクリートであり、調査対象外)。 木造住宅であるため、コンクリート圧縮強度の調査は不要である。 	

調査の結果	【13】外壁 (雨水)	劣化事象等 (<input checked="" type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【14】軒裏 (雨水)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【15】バルコ ニー (雨水)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input checked="" type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【16】内壁 (雨水)	劣化事象等 (<input checked="" type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

外部		【13】外壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 外壁のシーリング材の破断又は欠損		<input type="checkbox"/> ア 無し <input checked="" type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. シーリング材の破断又は欠損が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input checked="" type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
(2) 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
外部		【14】軒裏 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
(2) 軒裏天井の雨漏りの跡		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 軒裏天井の雨漏りの跡が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
外部・内部		【15】バルコニー (及び共用廊下) (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
内部		【16】内壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 内壁の雨漏りの跡		<input type="checkbox"/> ア 無し <input checked="" type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 内壁の雨漏りの跡が確認された場所 (1階台所北側上部)
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・南面1階掃出し窓廻りにおいて、シーリング材の破断が確認された。 ・1階台所北側内壁上部に雨漏り跡及び局所的な変色が確認された。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※記入上の注意点 「対象部位がない」場合は、該当する調査項目欄に斜線を引き、調査の結果の「対象部位なし」にチェックを入れる。</p> </div>	

調査の結果	【17】天井 (雨水)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【18】小屋組 (雨水)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【19】屋根 (雨水)	劣化事象等 (<input checked="" type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

内部		【17】天井 (雨水)
調査項目		確認内容
天井点検口等の有無		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り
(1) 天井の雨漏りの跡		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 天井の雨漏りの跡が確認された場所 ()
内部		【18】小屋組 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 小屋組の雨漏りの跡		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 小屋組の雨漏りの跡が確認された場所 ()
外部		【19】屋根 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 屋根葺材の著しい破損、すれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ (屋根葺材による仕上げの場合)		<input type="checkbox"/> ア 無し <input checked="" type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 屋根葺材の著しい破損、すれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮きが確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input checked="" type="checkbox"/> 北面
(2) 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合 ((1) 以外の仕上げの場合)		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・小屋組は、天井点検口等がなく、調査できなかった。 ・北側屋根に瓦のすれ、割れが確認された。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>※記入上の注意 「調査できなかった」場合は、調査の結果・劣化事象等の「調査できなかった」にチェックを入れる。</p> </div>	

調査の結果	【20】 耐震性書類確認	<input checked="" type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 不適合	<input type="checkbox"/> 不明
-------	-----------------	--	------------------------------	-----------------------------

		【20】耐震性に関する書類の確認		
調査項目		確認内容		
確認方法		<input checked="" type="checkbox"/> ア	昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認（→Ⅰに記入）	
		<input type="checkbox"/> イ	地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認（→Ⅱに記入）	
Ⅰ 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認				
(1) 確認した書類の名称		<input checked="" type="checkbox"/> ア	確認済証	
		<input type="checkbox"/> イ	検査済証	
		<input type="checkbox"/> ウ	確認台帳記載事項照明	
		<input type="checkbox"/> エ	新築時の建設住宅性能評価書	
		<input type="checkbox"/> オ	（新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書	
(2) 発行者の確認		<input type="checkbox"/> ア	特定行政庁	
		<input checked="" type="checkbox"/> イ	建築主事等	
		<input type="checkbox"/> ウ	指定確認検査機関	
		<input type="checkbox"/> エ	登録住宅性能評価機関	
		<input type="checkbox"/> オ	住宅瑕疵担保責任保険法人	
(3) 確認済証の交付時期		<input checked="" type="checkbox"/> ア	昭和56年（1981年）6月1日以降	
		<input type="checkbox"/> イ	昭和56年（1981年）5月31日以前	
		<input type="checkbox"/> ウ	不明	
Ⅱ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認				
(1) 確認した書類の名称		<input type="checkbox"/> ア	既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上のもの）	
		<input type="checkbox"/> イ	既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	
		<input type="checkbox"/> ウ	耐震基準適合証明書	
		<input type="checkbox"/> エ	住宅耐震改修証明書	
		<input type="checkbox"/> オ	耐震診断の結果報告書	
		<input type="checkbox"/> カ	固定資産税減額証明書	
		<input type="checkbox"/> キ	構造計算書	
		<input type="checkbox"/> ケ	構造確認書	
(2) 発行者の確認		<input type="checkbox"/> ア	指定確認検査機関	
		<input type="checkbox"/> イ	登録住宅性能評価機関	
		<input type="checkbox"/> ウ	住宅瑕疵担保責任保険法人	
		<input type="checkbox"/> エ	建築士（記名・押印）	
(3) 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準		<input type="checkbox"/> ア	適合する	
		<input type="checkbox"/> イ	適合しない	
		<input type="checkbox"/> ウ	不明	
備考				

調査の結果	【21】 設備配管	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【22】給排水・ 電気・ガス	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし

		【21】設備配管【給水・給湯管】
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 給水管、給湯管の発錆による赤水	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. 発錆による赤水が確認された場所 ()
(2) 【設備配管】 給水管、給湯管からの漏水	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. 漏水が確認された場所 ()
		【21】設備配管【排水管】
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 排水の滞留	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. 排水の滞留が確認された場所 ()
(2) 【設備配管】 排水管の漏水	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. 漏水が確認された場所 ()
		【21】設備配管【換気ダクト】
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 換気ダクトの脱落	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. 換気ダクトの脱落が確認された場所 ()
		【22】給排水設備・電気設備・ガス設備
調査項目	確認内容	
(1) キッチンコンロ、換気扇や パッケージエアコン等の 設備機器の作動不良等 (調査内容) (キッチンコンロ、レンジフード、換気扇)	<input checked="" type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される（下表に記入）	a. 作動不良が確認された場所 () b. 作動不良の状況 ()
(2) 給排水設備、電気設備、 ガス設備	<input checked="" type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される（下表に記入）	a. 作動不良が確認された場所 () b. 作動不良の状況 ()
備考	・依頼主の意向により調査を行った。	

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

【木造・鉄骨造】

作成日 〇〇年〇〇月〇〇日

建 物	建物名称	山本 様邸																																																																																																		
	所在地	〇〇県〇〇市〇〇町 〇-〇-〇		<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番																																																																																																
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称	部屋番号	号室																																																																																																
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）																																																																																																		
	階数	地上 2 階・地下 0 階	延床面積	120.07 m ²																																																																																																
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日	〇〇年〇〇月〇〇日																																																																																																		
	調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)																																																																																																		
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること） <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無																																																																																																		
	各部位の劣化事象等の有無	※調査対象がない部位は二重線で隠すこと <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">各部位の劣化事象等の有無</th> <th colspan="3">劣化事象等</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> <th>調査できなかった</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基礎</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>土台及び床組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>床</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>柱及び梁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>外壁及び軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>バルコニ</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>小屋組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(蟻害)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>(腐朽・腐食)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>(配筋調査)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>(コンクリート圧縮強度)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	各部位の劣化事象等の有無	劣化事象等			有	無	調査できなかった	基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	その他				(蟻害)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">各部位の劣化事象等の有無</th> <th colspan="3">劣化事象等</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> <th>調査できなかった</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外壁</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>バルコニ</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>小屋組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>屋根</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	各部位の劣化事象等の有無	劣化事象等			有	無	調査できなかった	外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	屋根	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
各部位の劣化事象等の有無	劣化事象等																																																																																																			
	有	無	調査できなかった																																																																																																	
基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
床	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
バルコニ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
内壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																	
その他																																																																																																				
(蟻害)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
(配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
各部位の劣化事象等の有無	劣化事象等																																																																																																			
	有	無	調査できなかった																																																																																																	
外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
バルコニ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
内壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																	
屋根	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名	小林 啓一																																																																																																		
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号	(一社) 日本木造住宅産業協会	00000-0000																																																																																																	
	建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造																																																																																																		
	建築士登録番号	国土交通	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第 0000000 号																																																																																																
	所属事務所名	(株)木芽工務店																																																																																																		
	建築士事務所登録番号	東京都	知事登録	第 00000 号																																																																																																

※裏面があります。

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。

2. 鉄筋コンクリート造等の住宅の調査結果報告書

国土交通省が標準として示している既存住宅状況調査結果報告書の様式（鉄筋コンクリート造等用）を用いた記入例を参考に掲げる。これは、調査者が依頼主等に既存住宅状況調査の結果を説明する際に用いることを想定している。また、巻末に、住宅の売買契約の重要事項説明時に宅建業者が買主に提示する「結果の概要（重要事項説明用）」の様式・記入例を併せて掲げる。

記入例は、大規模な鉄筋コンクリート造の共同住宅（住戸型調査）について作成したものである。記入例にはないが、調査結果報告書には、調査結果の裏付けとなる写真（劣化事象等の写真）を添付することが必要である。

既存住宅状況調査 調査報告書

記入例

(大規模な共同住宅における記入例)

		作成日	〇〇年〇〇月〇〇日
建物名称		佐藤	様邸
調査依頼主	会社名・担当者	(株)木住不動産	木住 一郎
調査立会者	会社名・担当者	(株)木住不動産	木住 次郎

建物状況調査の結果の概要（調査報告書用） 【鉄筋コンクリート造等】

（第2面）

作成日	〇〇年〇〇月〇〇日
-----	-----------

建物	建物名称	佐藤 様邸																																																																							
	所在地	〇〇県〇〇区〇〇町 〇-〇-〇		<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番																																																																					
	（共同住宅の場合）	マンション等の名称	木住マンション	部屋番号 401 号室																																																																					
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）																																																																							
	階数	地上 8 階・地下 0 階	延床面積	74.3 m ²																																																																					
建物状況調査	本調査の実施日	〇〇年〇〇月〇〇日																																																																							
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅等 （ <input checked="" type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型 ）																																																																							
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無（下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること） <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無																																																																							
	各部位の劣化事象等の有無	※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">劣化事象等</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> <th>調査できなかった</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>基礎</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>床</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>柱及び梁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>外壁</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>バルコニー及び共用廊下</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>内壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>天井</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>その他</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>（配筋調査）</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>（コンクリート圧縮強度）</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>		劣化事象等			有	無	調査できなかった	基礎	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー及び共用廊下	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	その他	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（配筋調査）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（コンクリート圧縮強度）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">劣化事象等</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> <th>調査できなかった</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>外壁</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>内壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>天井</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>屋根</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※記入上の注意点</p> <p>調査対象がない部位（構造種別、規模、調査の区分により調査対象でない場合を含む）は二重線で隠す。</p> <p>依頼者の同意がなく調査していない場合は「不実施」と記載</p> </div>		劣化事象等			有	無	調査できなかった	外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	劣化事象等																																																																								
	有	無	調査できなかった																																																																						
基礎	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
床	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
バルコニー及び共用廊下	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
その他	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
（配筋調査）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
（コンクリート圧縮強度）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
	劣化事象等																																																																								
	有	無	調査できなかった																																																																						
外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
屋根	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																						
建物状況調査実施者	調査実施者の氏名	小林 啓一																																																																							
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号	(一社) 日本木造住宅産業協会		00000-0000																																																																					
	建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造																																																																							
	建築士登録番号	国土交通	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第 0000000 号																																																																					
	所属事務所名	(株) 木芽建設																																																																							
	建築士事務所登録番号	東京都	知事登録	第 00000 号																																																																					
耐震性に関する書類の確認	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 不明		確認した書類の名称 検査済証																																																																						

注意事項等

■建物状況調査の内容（共通事項）

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

■本調査結果についての注意事項（個別事項）

1. 調査対象となった住宅の売買、交換または賃借（以下「売買等」という。）を行う場合には、本調査結果を、当該売買等に係る宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条の規定による重要事項の説明等（以下「重要事項説明等」という。）に用いるため、当該売買等を媒介する宅地建物取引業者に提供することがあります。
2. 委任者（承諾を得た者を含む）は、調査を実施した日から1年以内に調査対象となった住宅の売買等が行われる場合、重要事項説明等を補足する目的で、調査者に対し、本調査結果の再説明に関する依頼をすることができます。

もくじ		調査結果報告書
面	調査方法基準	部位
5	第9条 関連	【1】 基礎（構造）
6		【2】 床（構造）
6		【3】 柱及び梁（構造）
7		【4】 外壁1（構造）
8		【4】 外壁2（構造）
9		【5】 バルコニー（及び共用廊下）（構造）
10		【6】 内壁（構造）
10		【7】 天井（構造）
11		【8】 コンクリート圧縮強度（構造）
12		【9】 鉄筋探査（構造）
13		第10条 関連
13	【11】 内壁（雨水）	
13	【12】 天井（雨水）	
14	【13】 屋根（雨水）	
15	第11条 関連	【14】 耐震性に関する書類の確認
16		【15】 オプション設備配管【給水・給湯管】【排水管】【換気ダクト】
17		【16】 オプション給排水設備・電気設備・ガス設備

調査の結果	【1】基礎 (構造)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	---------------	--

外部・内部	【1】基礎 (構造)	
調査項目	確認内容	
仕上げの種類の確認	<input type="checkbox"/> ア コンクリート打放し又は塗装仕上げ <input checked="" type="checkbox"/> イ タイル仕上げ (湿式工法) <input type="checkbox"/> ウ 塗壁仕上げ等 <input type="checkbox"/> エ その他の仕上げ	
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れが確認された場所 () b. 最大のひび割れ幅 () mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 欠損が確認された場所 () b. 最大欠損の深さ () mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 () b. 広範囲に及ぶひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及ぶ欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ()
(5) 鉄筋の露出	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ()
備考		

調査の結果	【2】床（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【3】柱及び梁（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし

内部		【2】床（構造）		
調査項目		確認内容		
(1) 著しいひび割れ、劣化又は欠損 (さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む)	<input checked="" type="checkbox"/> ア	無し		
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 () ()		
(2) 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる床の表面における2点（3m程度離れているものに限る）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。)	<input checked="" type="checkbox"/> ア	無し		
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 最も傾きがある場所 ()		
		b. 当該部分の傾斜 () / 1,000		
外部・内部		【3】柱及び梁（構造）		
調査項目		確認内容		
(1) 著しいひび割れ、劣化又は欠損 (さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む)	<input checked="" type="checkbox"/> ア	無し		
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 () () () ()		
	(2) 柱の著しい傾斜	<input checked="" type="checkbox"/> ア	無し	
		<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 柱の著しい傾斜が確認された場所 () () () ()	
備考				

調査の結果	【4】外壁1 (構造)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

外部	【4】外壁1 (構造)	
調査項目	確認内容	
仕上げの種類の確認	<input type="checkbox"/> ア コンクリート打放し又は塗装仕上げ (I に記入) <input checked="" type="checkbox"/> イ タイル仕上げ (湿式工法) (次ページII に記入) <input type="checkbox"/> ウ 塗壁仕上げ等 (次ページIII に記入) <input type="checkbox"/> エ その他の仕上げ (I に記入)	
I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合		
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
	a. ひび割れが確認された場所 ()	
	b. 最大のひび割れ幅 () mm	
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
	a. 欠損が確認された場所 ()	
	b. 最大欠損の深さ () mm	
(3) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
	a. 著しい劣化が確認された場所 ()	
	b. 広範囲に及ぶひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある	
	c. 広範囲に及ぶ欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある	
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ()	
(5) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ()	
備考		

調査の結果	【4】外壁2 (構造)	劣化事象等 (<input checked="" type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	--

外部	【4】外壁2 (構造)	
調査項目	確認内容	
Ⅱ. タイル仕上げ (湿式工法) の場合		
(1) 下地材に至るひび割れ、 欠損、浮き、はらみ 又は剥落	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れ等が確認された場所 () b. 最大のひび割れ幅 () mm
(2) 複数の仕上げ材に またがったひび割れ 又は欠損	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れ等が確認された場所 () b. 最大のひび割れ幅 () mm
(3) 仕上げ材の著しい浮き	<input type="checkbox"/> ア 無し <input checked="" type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい浮きが確認された場所 (バルコニーの東側袖壁部分)
Ⅲ. 塗壁仕上げ等の場合		
(1) 下地材に至るひび割れ、 欠損、浮き、はらみ 又は剥落	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れ等が確認された場所 () b. 最大のひび割れ幅 () mm
(2) 仕上げ材の著しい浮き	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい浮きが確認された場所 ()
備考	・バルコニーの東側の袖壁部分に床面から50~80cm程度の範囲でタイル仕上げの著しい浮きが確認された (打診棒を用い確認)。	

調査の結果	【5】バルコニー (構造)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	------------------	--

外部・内部		【5】バルコニー (及び共用廊下) (構造)
-------	--	------------------------

調査項目	確認内容	
(1) 支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化 (さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む)	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化が確認された場所 () () ()

備考	
----	--

調査の結果	【6】内壁 (構造)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【7】天井 (構造)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

内部	【6】内壁 (構造)	
調査項目	確認内容	
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れが確認された場所 () b. 最大のひび割れ幅 () mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 欠損が確認された場所 () b. 最大欠損の深さ () mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 () b. 広範囲に及びひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及び欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ()
(5) 鉄筋の露出	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ()
内部	【7】天井 (構造)	
調査項目	確認内容	
(1) コンクリートの著しい劣化	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 () b. 広範囲に及びひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及び欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(2) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ()
(3) 鉄筋の露出	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ()
備考	・ユニットバスの天井点検口から目視できた範囲の結果である。	

調査の結果	【8】コンクリート圧縮強度	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	---------------	---

外部・内部	【8】コンクリート圧縮強度 (構造)		
調査項目	確認内容		
コンクリート圧縮強度調査の要否	調査区分	確認済証の交付時期	コンクリート圧縮強度調査の要否
	<input checked="" type="checkbox"/> 住戸型	<input checked="" type="checkbox"/> 平成11年5月1日以降 <input type="checkbox"/> 平成11年4月30日以前	<input checked="" type="checkbox"/> 不要
	<input type="checkbox"/> 住棟型		<input type="checkbox"/> 要
(1) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ()	
(2) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ()	
(3) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ()	
(4) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ()	
(5) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ()	
(6) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ()	
(7) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ()	
(8) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ()	
備考			

調査の結果	【9】鉄筋探査 (構造)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	-----------------	---

外部・内部	【9】鉄筋探査 (構造)	
調査項目	確認内容	
鉄筋探査の要否 鉄筋探査機による調査 (鉄筋の本数及び間隔)	<input checked="" type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要 ※調査対象住宅の状況により判断	
(1) 鉄筋の本数及び間隔 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ () mm) <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ()	
(2) 鉄筋の本数及び間隔 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ () mm) <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ()	
(3) 鉄筋の本数及び間隔 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ () mm) <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ()	
(4) 鉄筋の本数及び間隔 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ () mm) <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ()	
(5) 鉄筋の本数及び間隔 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ () mm) <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ()	
(6) 鉄筋の本数及び間隔 (調査位置) ()	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ () mm) <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ()	
備考	・住户型調査であるため、鉄筋探査は不要である。	

調査の結果	【10】外壁 (雨水)	劣化事象等 (<input checked="" type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【11】内壁 (雨水)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【12】天井 (雨水)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

外部		【10】外壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 外壁のシーリング材の破断又は欠損 (開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部を含む)		<input type="checkbox"/> ア 無し <input checked="" type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. シーリング材の破断又は欠損が確認された場所 (バルコニーの東側窓回り) ()
(2) 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 建具の周囲の隙間又は著しい開閉不良が確認された場所 ()
内部		【11】内壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 内壁の雨漏りの跡		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 内壁の雨漏りの跡が確認された場所 ()
内部		【12】天井 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 天井の雨漏りの跡		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 天井の雨漏りの跡が確認された場所 ()
備考	<p style="color: red;">・バルコニーの東側の窓回りのタイル壁取合部において、シーリング材の破断が確認された。</p>	

調査の結果	【13】屋根 (雨水)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

外部		【13】屋根 (雨水)	
調査項目		確認内容	
屋根の調査の要否	調査区分	確認済証の交付時期	屋根 (雨水) の調査
	<input checked="" type="checkbox"/> 住戸型	<input checked="" type="checkbox"/> 長期修繕計画を有する <input type="checkbox"/> 長期修繕計画を有しない	<input checked="" type="checkbox"/> 不要
	<input type="checkbox"/> 住棟型		<input type="checkbox"/> 要
(1) 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合が確認された場所 ()	

備考	
----	--

調査の結果	【14】 耐震性書類確認	<input checked="" type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 不適合	<input type="checkbox"/> 不明
-------	-----------------	--	------------------------------	-----------------------------

		【14】耐震性に関する書類の確認		
調査項目		確認内容		
確認方法		<input checked="" type="checkbox"/> ア	昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認（→Ⅰに記入）	
		<input type="checkbox"/> イ	地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認（→Ⅱに記入）	
Ⅰ 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認				
(1) 確認した書類の名称		<input type="checkbox"/> ア	確認済証	
		<input checked="" type="checkbox"/> イ	検査済証	
		<input type="checkbox"/> ウ	確認台帳記載事項照明	
		<input type="checkbox"/> エ	新築時の建設住宅性能評価書	
		<input type="checkbox"/> オ	（新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書	
(2) 発行者の確認		<input type="checkbox"/> ア	特定行政庁	
		<input checked="" type="checkbox"/> イ	建築主事等	
		<input type="checkbox"/> ウ	指定確認検査機関	
		<input type="checkbox"/> エ	登録住宅性能評価機関	
		<input type="checkbox"/> オ	住宅瑕疵担保責任保険法人	
(3) 確認済証の交付時期		<input checked="" type="checkbox"/> ア	昭和56年（1981年）6月1日以降	
		<input type="checkbox"/> イ	昭和56年（1981年）5月31日以前	
		<input type="checkbox"/> ウ	不明	
Ⅱ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認				
(1) 確認した書類の名称		<input type="checkbox"/> ア	既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上のもの）	
		<input type="checkbox"/> イ	既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	
		<input type="checkbox"/> ウ	耐震基準適合証明書	
		<input type="checkbox"/> エ	住宅耐震改修証明書	
		<input type="checkbox"/> オ	耐震診断の結果報告書	
		<input type="checkbox"/> カ	固定資産税減額証明書	
		<input type="checkbox"/> キ	構造計算書	
		<input type="checkbox"/> ケ	構造確認書	
(2) 発行者の確認		<input type="checkbox"/> ア	指定確認検査機関	
		<input type="checkbox"/> イ	登録住宅性能評価機関	
		<input type="checkbox"/> ウ	住宅瑕疵担保責任保険法人	
		<input type="checkbox"/> エ	建築士（記名・押印）	
(3) 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準		<input type="checkbox"/> ア	適合する	
		<input type="checkbox"/> イ	適合しない	
		<input type="checkbox"/> ウ	不明	
備考				

調査の結果	【15】 設備配管	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【16】 給排水・ 電気・ガス	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

		【15】設備配管【給水・給湯管】
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 給水管、給湯管の発錆による赤水	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 発錆による赤水が確認された場所 ()
(2) 【設備配管】 給水管、給湯管からの漏水	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 漏水が確認された場所 ()
		【15】設備配管【排水管】
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 排水の滞留	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 排水の滞留が確認された場所 ()
(2) 【設備配管】 排水管の漏水	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 漏水が確認された場所 ()
		【15】設備配管【換気ダクト】
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 換気ダクトの脱落	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 換気ダクトの脱落が確認された場所 ()
		【16】給排水設備・電気設備・ガス設備
調査項目	確認内容	
(1) キッチンコンロ、換気扇や パッケージエアコン等の 設備機器の作動不良等 (調査内容) (キッチンコンロ、レンジフード、換気扇)	<input checked="" type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される (下表に記入)	a. 作動不良が確認された場所 () b. 作動不良の状況 ()
(2) 給排水設備、電気設備、 ガス設備	<input checked="" type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される (下表に記入)	a. 作動不良が確認された場所 () b. 作動不良の状況 ()
備考	・依頼主の意向により調査を行った。	

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）【鉄筋コンクリート造等】

		作成日	〇〇年〇〇月〇〇日	
建 物	建物名称	佐藤 様邸		
	所在地	〇〇県〇〇区〇〇町 〇-〇-〇		<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称	木住マンション	部屋番号 401 号室
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）		
	階数	地上 8 階・地下 0 階	延床面積	74.3 m ²
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日	〇〇年〇〇月〇〇日		
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input checked="" type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)		
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること） <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位> 劣化事象等 有 無 調査できなかった 基礎 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 柱及び梁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 外壁 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ハルコニー及び共用廊下 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他 (配筋調査) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> (コンクリート圧縮強度) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位> 劣化事象等 有 無 調査できなかった 外壁 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名	小林 啓一		
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号	(一社) 日本木造住宅産業協会	00000-0000	
	建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造		
	建築士登録番号	国土交通	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第 0000000 号
	所属事務所名	(株) 木芽建設		
	建築士事務所登録番号	東京都	知事登録	第 00000 号

※裏面があります。

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。

関係者一覧

一般社団法人 日本木造住宅産業協会 生産技術委員会 リフォームWG

主査	東洋大学	秋山 哲一
委員長	住友林業株式会社	秋本 正人
リーダー	ポラテック株式会社	柳沢 浩
メンバー	株式会社アキュラホーム	田村 明
メンバー	旭ファイバーグラス株式会社	馬場 康雄
メンバー	株式会社一条工務店	小栗 由裕
メンバー	株式会社エー・エス・ディ	内山 岳彦
メンバー	株式会社小田急ハウジング	村主 陽一
メンバー	株式会社小田急ハウジング	緑川 貴仁
メンバー	サーラ住宅株式会社	渡邊 邦夫
メンバー	株式会社地盤審査補償事業	大串 豊
メンバー	ジャパンホームシールド株式会社	小田島 直人
メンバー	住宅保証機構株式会社	佐々木 徹
メンバー	住友林業ホームテック株式会社	熊谷 淳一
メンバー	株式会社タナカ	三嶋 靖暢
メンバー	二チ八株式会社	松田 浩司
メンバー	日本住環境株式会社	北村 忠男
メンバー	BXカネシン株式会社	遠藤 龍司
メンバー	株式会社桧家リフォーム	須藤 政明
メンバー	株式会社プラネックス	川内 一毅
メンバー	古河林業株式会社	楡井 洋
メンバー	YKK AP株式会社	蓮沼 弘志
コンサル	株式会社アルセッド建築研究所	大倉 靖彦
コンサル	株式会社アルセッド建築研究所	山口 克己
コンサル	株式会社アルセッド建築研究所	塙 加寿雄
事務局	(一社)日本木造住宅産業協会 生産技術部長	貝瀬 康博
事務局	(一社)日本木造住宅産業協会 生産技術部	松沢 ひろ美

既存住宅状況調査技術者講習テキスト

発行日 2017年8月 初版
発行・編集 一般社団法人 日本木造住宅産業協会 生産技術委員会
〒106-0032 東京都港区六本木 1-7-27 全特六本木ビル WEST 棟 2F
TEL 03-5114-3013 FAX 03-5114-3020
ホームページ <http://www.mokujukyo.or.jp/>
製作協力 株式会社アルセッド建築研究所
印刷 前田印刷株式会社

※本書を無断で掲載、複写および出版物などに使用することはお断り致します。