

リフォームワイド

現況確認マニュアル

～ 木造・鉄骨造～



株式会社 ハウスジーマン

目次

1. 基本的なルール.....	3
(1) 現況確認のタイミング.....	3
(2) 現況確認の対象.....	3
(3) 現況確認の基本的なルール.....	3
(4) 点検口からの確認.....	3
(5) 指定箇所の写真撮影.....	4
(6) 報告書の作成.....	4
(7) 不具合事象が確認された場合の対応.....	5
2. 確認の対象.....	6
(1) 戸建住宅の主な確認項目.....	6
(2) 共同住宅の主な確認項目.....	6
3. 具体的な確認内容.....	7
(1) 建物外部の確認項目（共同住宅は共用部の確認項目）.....	7
(2) 建物内部の確認項目（共同住宅は共用部と専有部それぞれの確認項目）.....	12
(3) 建物内部の確認項目（共同住宅は専有部の確認項目）.....	14
4. 指定箇所の写真撮影.....	18
(1) 撮影箇所一覧.....	18
(2) 撮影イメージ.....	18

1. 基本的なルール

<現況確認とは>

現況確認は、リフォームワイドを申し込む住宅について、予定している工事以外の補修等の工事が必要であるか判断するために、工事の着工前に部位ごとに規定する事象の有無を確認して行います。

(1) 現況確認のタイミング

現況確認は、リフォーム工事の着工前に行います。

(2) 現況確認の対象

戸建住宅は建物全体が確認の対象となります。共同住宅は建物外周部と屋根（屋上）のほか全ての階の共用部から確認できる部分と全ての住戸を対象に行います。

(3) 現況確認の基本的なルール

場所	足場や勾配屋根に上らず安全に移動できる場所から目視や計測で確認して行います。
確認方法	確認方法の明示がある場合を除き、目視で確認し、状況に応じて双眼鏡や点検鏡を使用します。
写真撮影	指定箇所の写真を撮影します。
隠ぺい部	移動できない備え付けの家具や設備で隠れている部分の確認は不要です。
勾配屋根	勾配屋根の確認はあくまでも外周部やバルコニー等から目視できる範囲を対象に行います。
大壁の建物	大壁の建物で、柱や梁が現しになっていない場合は、当該部位の確認は不要です。
小屋裏と床下	小屋裏と床下は、天井と床下の点検口から覗き込んで見える範囲を確認します。
地下ピット	鉄骨造の住宅で地下ピットがある場合でも、安全性の観点からピットに立ち入ったの確認は行いません。

(4) 判定方法

確認の対象となる部位ごとに不具合事象の有無を確認し、確認されなかった箇所は「○」、基礎の立上りがない建物における基礎や、バルコニーのない建物におけるバルコニーなど、検査対象となる部位が無い場合は、事象が確認されなかった箇所と同様に判定結果は「○」となります。不具合事象が確認された箇所は「×」となります。

不具合事象が確認されなかった箇所	不具合事象が確認された箇所
○	×

(5) 点検口からの確認

小屋裏空間と床下空間がある戸建住宅の現況確認では、点検口から覗き込んで確認が必須です。次のように、小屋裏や床下が確認できない場合は、保険に加入できないため、現況確認の実施にあたり設置をお願いします。

- ・天井点検口がない場合や、ある場合でも断熱材やシートにより点検口が覆われている場合
- ・床下点検口がない場合床下の確認ができない場合

(6) 指定箇所の写真撮影

現況確認の実施時に「4. 指定箇所の写真撮影」に「建物全景」、「小屋裏」、「床下」、「外部シーリング」等の写真を撮影します。不具合事象が発見された場合は、1つの事象につき写真を1枚以上撮影します。



(7) 報告書の作成

確認の実施後、ハウスジーン指定書式の報告書(現況確認 実施報告書)を作成し、申込時に提出してください。

👉 報告書は、ハウスジーンホームページの帳票ダウンロードページからダウンロードできます。

(<https://www.house-gmen.com/downloads/reformwide/>)

○ 基本情報の入力

「住宅(物件名)」と「現況確認実施者の氏名」、「現況確認の実施日」を入力します。

住宅(物件)名	〇〇様邸外装リフレッシュ工事		
確認実施者	検査 太郎	確認実施日 (西暦)	2023 年 11 月 10 日

○ 確認結果の入力

確認結果記入欄に、箇所ごとの確認結果を入力します。確認結果の入力ルールは次のとおりです。

判定が「○」となった箇所	判定が「×」となった箇所
○	×

判定欄への確認結果の入力は、「○」が「×」を入力して行います。

確認の対象		確認結果
基礎	幅0.5mm以上のひび割れ、鉄筋の露出等	○
土台・床組	著しいひび割れ、劣化、欠損	○

床の傾斜の確認結果は、最大の傾斜が確認された場所と、その測定結果の入力を行います。

床	著しいひび割れ等 6/1000以上の傾斜	最大傾斜値(2)/1000・計測場所(1)階 (ダイニングキッチン)	○
柱	著しいひび割れ、劣化、欠損 (すべて大壁で柱が見えない場合は「該当無し」とする)		○

○ 写真の貼付

現況結果 実施報告書の「📷写真帳票」のシートに、(5)で撮影した写真を貼り付けます。

報告書

リフォームワイド

ハウスジーン 現況確認 実施報告書 (本造・鉄骨造)

住宅物件名	〇〇様邸外装リフレッシュ工事		
確認実施者	検査 太郎	確認実施日 (西暦)	2023 年 11 月 10 日
前記記入例	<input type="checkbox"/> 指摘無し・該当無し × 指摘有り		

確認の対象		確認結果	
基礎	幅0.5mm以上のひび割れ、鉄筋の露出等	<input type="radio"/>	
土台・床柱	著しいひび割れ、劣化、欠損	<input type="radio"/>	
床	著しいひび割れ等 ※1000以上の経年 最大種類数(2) : 1000計測箇所(1) 地 (ダイニングキッチン)	<input type="radio"/>	
柱	著しいひび割れ、劣化、欠損 (すべて大壁で柱が見えない場合は「該当無し」とする)	<input type="radio"/>	
梁	著しいひび割れ、劣化、欠損、たわみ	<input type="radio"/>	
構造	外壁・軒裏	下地材まで達するひび割れ等、外装材の劣化等	<input type="radio"/>
	バルコニー	支持部材、床の著しいひび割れ、劣化	<input type="radio"/>
	内 壁	下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、剥落	<input type="radio"/>
	天 井	下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、剥落	<input type="radio"/>
	小 室 組 (下書き含む)	著しいひび割れ、劣化、欠損	<input type="radio"/>
	障 子 窓等	著しい腐食、腐朽等(木造)、著しい腐食等(鉄骨造)	<input type="radio"/>
	屋 根	屋根裏材の著しい劣化等、防水層の著しい劣化等(屋根の構造)	<input type="radio"/>
	小室組	雨漏り跡	<input type="radio"/>
	軒 裏	シーリング材の破断等、雨漏り跡	<input type="radio"/>
	外 壁	シーリング材の破断等、接合部の著しい破断不良	<input type="radio"/>
雨水	バルコニー	防水層の著しい劣化等、水切り設備等の不具合(屋根・壁土・共用廊下等含む)	<input type="radio"/>
	内 壁	雨漏り跡	<input type="radio"/>
	天 井	雨漏り跡	<input type="radio"/>
備 考	検査で確認した こちらの確認で済みます。	報告書に <input type="radio"/>	




住宅物件名と確認実施者等の実名の記載は正しいか
 確認実施日の記載は正しいか
 必要写真の添付はあるか
 写真・検査結果の記載の誤りはないか

IP230613-197(1)

写真帳票①

住宅物件名 〇〇様邸外装リフレッシュ工事

ハウスジーン現場検査 写真帳票 【撮影 必須項目】

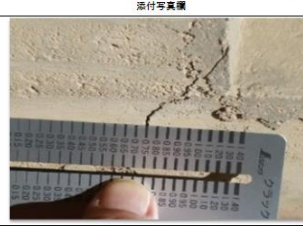
No.	撮影箇所	添付写真欄
1	全景	
2	小室裏 (小室裏がある場合)	
3	床下 (床下にスペースがある場合)	

IP230613-197(1)

写真帳票② (事象が確認された場合)

住宅物件名 〇〇様邸外装リフレッシュ工事

ハウスジーン現場検査 写真帳票 【撮影 必須項目】

撮影箇所	添付写真欄
指図箇所 No.1	
指図箇所 No.2	(写真のタテヨコ比率は変更禁止)
指図箇所 No.3	(写真のタテヨコ比率は変更禁止)

IP230613-197(1)

(8) 不具合事象が確認された場合の対応

現況確認で不具合事象が確認された場合は、**是正を行わないと保険に加入することはできません**。リフォーム工事と合わせて是正工事も行ってください。

- ・保険の申込時に是正工事の内容を申告のうえ、是正工事の対象箇所を記載した平面図や立面図を提出してください。
- ・是正の実施状況は、メンテナンス工事の完了後に実施する現場検査で確認します。

2. 確認の対象

(1) 戸建住宅

建物外部	基礎	コンクリートのひび割れや欠損といった事象が生じていないか	
	外壁、軒裏	共通	壁材を貫通するひび割れといった事象が生じていないか
		共通	シーリング材の切れや建具の開閉不良が生じていないか
		軒裏	雨染みが付いていないか
勾配屋根	屋根葺き材に破損やズレといった事象が生じていないか		
陸屋根、屋上	共用廊下	支持部材のぐらつきやひび割れといった事象が生じていないか	
	共通	防水材に破損や剥がれといった事象が生じていないか	
建物内部	床	規定値以上の傾斜といった事象が生じていないか	
	内壁、天井、小屋裏	内壁、天井	下地材まで達するひび割れや欠損といった事象が生じていないか
		共通	雨染みが付いていないか
	バルコニ	支持部材のぐらつきやひび割れといった事象が生じていないか	
防水材に破損や剥がれといった事象が生じていないか			
基礎内部・土台 床組・小屋組	基礎	コンクリートの著しい劣化等は生じていないか	
	基礎以外	ひび割れや欠損、蟻害や腐朽といった事象が生じていないか	

(2) 共同住宅

共用部	基礎外部	コンクリートのひび割れや欠損といった事象が生じていないか	
	外壁・軒裏	共通	壁材を貫通するひび割れといった事象が生じていないか
		共通	シーリング材の切れや建具の開閉不良が生じていないか
		軒裏	漏れ跡が付いていないか
勾配屋根	屋根葺き材に破損やズレといった事象が生じていないか		
共用廊下（開放廊下） 陸屋根、屋上	共用廊下	支持部材のぐらつきやひび割れといった事象が生じていないか	
	共通	防水材に破損や剥がれといった事象が生じていないか	
共用・専有部	☆ 床	規定値以上の傾斜といった事象が生じていないか	
	☆ 内壁・天井	下地材まで達するひび割れや欠損といった事象が生じていないか 雨染みが付いていないか	
専有部	小屋裏	雨染みが付いていないか	
	バルコニ	支持部材のぐらつきやひび割れといった事象が生じていないか	
		防水材に破損や剥がれといった事象が生じていないか	
基礎内部・土台 床組・小屋組	基礎	コンクリートの著しい劣化等は生じていないか	
	基礎以外	ひび割れや欠損、蟻害や腐朽といった事象が生じていないか	

☆が付いた部位は、共用部に部屋うちになっている部分がある場合に確認する。

3. 具体的な確認内容

(1) 建物外部の確認項目（共同住宅は共用部の確認項目）



基礎	
確認の要否	床下にスペースがない建物では、点検口からの確認は不要
確認の対象	戸建住宅
	共同住宅
確認の方法	<p>建物の外周部から確認できる基礎の立上り部分と床下点検口から確認できる基礎内部</p> <p>建物の外周部から確認できる基礎の立上り部分</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 幅 0.5mm以上のひび割れ コンクリートにひび割れが発生していないか確認する。 ➔ ひび割れがある場合は、クラックスケールで幅を計測し、クラックの幅が 0.5 mm以上ないか確認する。 </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>☞ 確認の様子</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>☞ 計測の様子</p> </div> </div> <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;">コンクリート表面の化粧モルタルのみのひび割れ等は劣化事象に該当しない</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 深さ 20mm 以上の欠損 コンクリートに部分的な欠損が発生していないか確認する。 ➔ 欠損がある場合は、ピアノ線を差し込んでその深さを計測し、欠損の深さが 20 mm以上ないか確認する。 </p> <div style="text-align: center;">  <p>☞ コンクリートの欠損</p> </div> <p> <input checked="" type="checkbox"/> コンクリートの著しい劣化 コンクリートに広範囲にわたるひび割れや欠損、ジャンカが発生していないか確認する。基礎の内部は、床下点検口を覗き込んで確認する。 </p> <div style="text-align: center;">  <p>☞ 基礎のジャンカ</p> </div> <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;">床下点検口からの確認には、必要に応じて懐中電灯等の投光器を使用する。</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> さび汁を伴うひび割れ、欠損（エフロレッセンス含む） コンクリートにさび汁やエフロレッセンスを伴うひび割れや欠損が生じていないか床下点検口を覗き込んで確認する。 </p> <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;"> ・ひび割れや欠損がなくエフロレッセンスのみ生じている場合は上記の事象には該当しない。 ・床下点検口からの確認には、必要に応じて懐中電灯等の投光器を使用する。 </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋の露出 基礎のコンクリートから鉄筋が露出していないか床下点検口を覗き込んで確認する。 </p> <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;">床下点検口からの確認には、必要に応じて懐中電灯等の投光器を使用する。</p> <div style="text-align: center;">  <p>☞ 鉄筋の露出</p> </div>


外壁・軒裏			
確認の対象	戸建住宅	共同住宅	
	建物の内外から確認できる外壁と軒裏	建物の内外や各階の共用部から確認できる外壁と軒裏	
確認方法	乾式・タイル・塗装仕上共通の確認事項		
	<p>☑ 外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、剥落</p> <p>外壁に次の事象が生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 外壁材を貫通し、下地材（合板や通気層、ラス網等）まで達するようなひび割れ ▶ 外壁材の部分的な欠損 ▶ 外壁材の浮きやはらみ、剥がれ 		
			
	☞ 確認の様子	☞ サイディングのクラック	☞ モルタルのクラック
	ひび割れの確認には、必要に応じて双眼鏡を使用する。		
	乾式・タイル仕上げ共通の確認事項		
	<p>☑ 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ、欠損</p> <p>ジョイントを跨ぐ外壁材のひび割れや欠損が生じていないか確認する。</p>		
	ひび割れの確認には、必要に応じて双眼鏡を使用する。		
乾式仕上げで金属サイディングを使用している場合の確認事項			
<p>☑ 金属の著しい錆びまたは化学的侵食</p> <p>外壁材に穴あき等に至る恐れのある錆びや化学的侵食が生じていないか確認する。</p>			
錆びと化学的侵食の確認には、必要に応じて双眼鏡を使用する。			
タイル・塗装仕上げの場合			
<p>☑ 仕上げ材の著しい浮き</p> <p>仕上げ材に浮きが発生していないか確認する。浮きの確認は、必要に応じて外壁材の表面に打診棒を転がして打診を行い確認する。</p>			
			
☞ 打診の様子			
その他の仕上げの場合			
その他の仕上げ材を使用している場合は類似する仕上げに準じた方法で確認する			

外壁		
確認の対象	戸建住宅	共同住宅
		建物の内外から確認できる外壁
確認方法	<p> ✔ シーリング材の破断または欠損 シーリング材を貫通するような切れや欠損が生じていないことを確認する。 </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>☞ シーリング材の切れ</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  <p>☞ シーリング材の欠損</p> </div> </div> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・ この項目は外壁だけでなく、建物の内外から確認できる軒裏も確認する。 ・ シーリング材の確認には、必要に応じて双眼鏡や点検鏡を使用する。 ・ 止水機能が期待されていない化粧目地等のシーリング材は確認の対象に含まない。 </div>	

外壁		
確認の対象	戸建住宅	共同住宅
		建物の内外から確認できる開口部
確認方法	<p> ✔ 建具の周囲の隙間または建具の著しい開閉不良 建具に次の事象が生じていないことを確認する。開閉不良は、建具のうち開閉できるものを開け閉めして確認する。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 建具周囲の隙間 ▶ 開閉不良 <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建具の周囲の確認には、必要に応じて双眼鏡や点検鏡を使用する。 ・ 止水機能を期待されていない化粧目地等のシーリング材は確認の対象に含まない。 ・ 雨戸と網戸は確認の対象に含まない。 </div>	

軒裏		
確認の対象	【共通】戸建住宅/【ワイド】共同住宅	【延長】共同住宅
	建物の内外から確認できる軒裏)	建物の内外と各階の共用部から確認できる軒裏
確認方法	<p>☑ 軒裏天井の雨漏りの跡 軒裏に雨染みがないか確認する。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <p style="text-align: center;">☞ 軒裏の雨染み</p> <p style="text-align: center; color: red;">軒裏の確認には、必要に応じて双眼鏡を使用する。</p>	

勾配屋根		
注意点	勾配屋根の確認は、あくまでも安全に移動できる建物の内外から確認できる範囲で行う。	
確認の対象	戸建住宅	共同住宅
	建物の内外から確認できる勾配屋根	建物内外と各階の共用部から確認できる勾配屋根
確認方法	<p>☑ 屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれ 勾配屋根に次の事象が生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 屋根葺き材のズレ ▶ 屋根葺き材の部分的な欠損 ▶ 防水紙の露出 ▶ 屋根葺き材の浮きや剥がれ ▶ 屋根葺き材を貫通するようなひび割れ ▶ 屋根葺き材に赤錆の発生(金属屋根の場合) ▶ 屋根葺き材にコケの発生(スレート屋根の場合) <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">☞ 屋根葺き材の様子 ☞ 金属屋根の赤錆</p> <p style="text-align: center; color: red;"> ・あくまでも足場等に上がらずに安全に移動できる場所から確認できる範囲で確認を行い、目視による確認ができない場合は判定を「○」とする。 ・勾配屋根の確認には、必要に応じて双眼鏡を使用する。 ・粘土瓦の棟部漆喰の欠損や腐食、屋根材を止めつけている銅線等の劣化は確認しない。 </p>	


共用廊下（開放廊下）		
確認の対象	戸建住宅	共同住宅
		—
確認方法	<p>✓ 支持部材または床の著しいぐらつき 支持部材や床にぐらつきが生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 支持部材には、共用廊下を構成する柱、梁、根太等の構造材が該当する。 ・ 金属手すりは支持部材に該当せず、確認の対象とならない。 	
	<p>✓ 支持部材の著しいひび割れまたは劣化 支持部材に割れや劣化が生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 支持部材には、共用廊下を構成する柱、梁、根太等の構造材が該当する。 ・ 金属手すりは支持部材に該当せず、確認の対象とならない。 	
	<p>✓ 床のひび割れまたは劣化 バルコニーの床にひび割れや劣化が生じていないか確認する。</p> <p>見づらい立上り部分の確認には、必要に応じて点検鏡を使用する。</p>	
		 <p>☞ 点検鏡使用の様子</p>  <p>☞ 床の劣化</p>

共用廊下（開放廊下）、陸屋根、屋上		
確認の対象	戸建住宅	共同住宅
		立入や目視ができる陸屋根、屋上
確認方法	<p>✓ 防水層の著しいひび割れ、劣化または欠損 防水材に次の事象が生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 下地まで達するようなひび割れ ▶ 大きく口を開くような防水材の端部の剥がれ ▶ トップコートの剥がれや表面のひび割れ 	
	<p>✓ 水切り金物等の不具合 水切り金物とその周囲に次の事象が生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 防水材の立ち上がり端部の水切り金物の不具合 ▶ 水切り金物端部のシーリング材の貫通するような切れ。 <p>見づらい立上り部分の確認は、点検鏡を使用して行う。</p>	
	 <p>☞ トップコートの剥がれ</p>	 <p>☞ 防水材の端部の剥がれ</p>
		 <p>☞ 防水材のひび割れ</p>

(2) 建物内部の確認項目 (共同住宅は共用部と専有部それぞれの確認項目)

床				
確認の要否	共同住宅の共用部の床の傾斜は、排水勾配のない部分が見当たらない場合は確認不要			
確認の対象	戸建住宅			
	共同住宅			
確認の対象	各階の床 1箇所(廊下も可)で、縦、横、斜めの3方向			
確認の対象	各階の共用部と住戸内の床の各 1箇所 で 縦、横、斜めの3方向			
確認方法	<p> ✔ 床の 6/1000 以上の勾配の傾斜 床の水平面に対する「縦方向、横方向、斜め方向」の3方向の傾きを、デジタル水平器を床に置いて測定し、6/1000(勾配(%))表示で 0.60%)以上の傾斜が生じていないか確認する。 </p>  <p> ・傾斜の測定は、デジタル水平器で行うこと前提としているが、傾きを数値化できるものであれば、レーザーレベル等の測定器を使用することでも構わない。 ・使用するデジタル水平器のサイズは問わないが、小数点が第2位までが表示されるものを使用する。 ・デジタル水平器は、勾配(%)表示で測定を行い、小数点第1位の数字を1/1000の分子の1の位に読み替えて傾斜を判断する。(0.34%の場合は、3.4/1000) </p>  <p> ・畳の上や、浴室、洗面所、トイレでは、正確な数値を測定できないため、検査の対象としないこと ・共同住宅の共用部の床の傾斜の測定は、排水勾配が設けられていない箇所で行うこと </p>			
測定方向	<p> 平面図の方角に関係なく、部屋名が読める向きを上として上下方向を縦方向、左右方向を横方向として扱い、斜めはいずれか一方を測定する。 </p> 			
測定例	<p><デジタル表示付水平器での測定例></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>👉 縦方向の計測の様子</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>👉 横方向の計測の様子</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>👉 斜め方向の計測の様子</p> </div> </div>			
報告書への記載方法	<p>計測箇所のうち 1 番大きい値が出た測定箇所の計測値と階数、部屋名を入力します。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">床</td> <td style="width: 70%;"> 著しいひび割れ、鉄筋の露出等 6/1000以上の傾斜 最大傾斜値(2)/1000・計測場所(1)階 (ダイニングキッチン) </td> <td style="width: 20%; text-align: center;">○</td> </tr> </table>	床	著しいひび割れ、鉄筋の露出等 6/1000以上の傾斜 最大傾斜値(2)/1000・計測場所(1)階 (ダイニングキッチン)	○
床	著しいひび割れ、鉄筋の露出等 6/1000以上の傾斜 最大傾斜値(2)/1000・計測場所(1)階 (ダイニングキッチン)	○		

床	
確認要否	共同住宅の共用部の床は、部屋うちになっている部分がある場合に確認する。
確認の対象	戸建住宅
	共同住宅
	全ての居室
	各階の共用部と全ての住戸の全ての居室
確認方法	<p>✓ 著しいひび割れ、劣化または欠損 床に次の事象が生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 仕上材を貫通し下地材まで達するようなひび割れ ▶ 下地材の露出 <p>仕上げ材表面の汚染や表面層のみの剥がれは不具合事象に該当しない。</p> <p>✓ 著しい沈み 床に次の事象が生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 目視で確認できるレベルの床の表面の沈み込み ▶ 検査員の自重による床の沈み込み




内壁、天井	
確認要否	共同住宅の共用部の内壁と天井は、部屋うちになっている部分がある場合に確認する。
確認の対象	戸建住宅
	共同住宅
	全ての居室
	各階の共用部と住戸内の全ての居室
確認方法	<p>✓ 下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、剥落 仕上材を貫通して下地材まで達するひび割れや、部分的な欠損、浮きや剥がれが生じていないか確認する。</p> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">  </div> <p>☞ 内壁のひび割れ</p>

内壁、天井		
確認要否	共同住宅の共用部の内壁と天井は、部屋うちになっている部分がある場合に確認する。	
確認の対象	戸建住宅	共同住宅
	全ての居室	各階の共用部と全ての住戸の全ての居室
確認方法	<p>✓ 雨染みの跡</p> <p>内壁と天井、小屋裏の野地板や断熱材、小屋組に雨染みが生じていないことを確認する。小屋裏は、天井点検口を覗き込んで確認する。建具の周囲は、窓台や敷居の雨漏りの跡や腐食、窓枠周辺のシミが生じていないことも確認する。</p> <p>カーテンがある場合は、建具周囲の見落としに注意する。</p>	
	 <p>☞ 雨染み</p> <p>☞ 窓枠周辺の雨漏り跡</p>	

(3) 建物内部の確認項目 (共同住宅は専有部の確認項目)

小屋裏		
確認要否	小屋裏にスペースがない建物では、点検口からの確認は不要	
確認の対象	戸建住宅	共同住宅
	点検口から確認できる小屋裏	点検口から確認できる小屋裏
確認方法	<p>✓ 雨染みの跡</p> <p>小屋裏の野地板や断熱材、小屋組に雨染みが生じていないことを点検口から覗き込んで確認する。</p> <p>天井点検口からの確認には、必要に応じて脚立や懐中電灯等の投光器を使用する。</p>	
	 <p>☞ 小屋裏の雨染み</p> <p>☞ 小屋裏の様子</p>	

バルコニー		
確認の要否	構造材を含まない後付けやエクステリアのバルコニーの確認は不要	
確認の対象	戸建住宅	
	共同住宅	
確認の対象	全てのバルコニー	
確認方法	<p>✓ 支持部材または床の著しいぐらつき 支持部材や床にぐらつきが生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 支持部材には、バルコニーを構成する柱、梁、根太等の構造材が該当する。 金属手すりは支持部材に該当せず、確認の対象とならない。 	 <p>☞ 点検鏡使用の様子</p>
	<p>✓ 支持部材の著しいひび割れまたは劣化 支持部材に割れや劣化が生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 支持部材には、バルコニーを構成する柱、梁、根太等の構造材が該当する。 金属手すりは支持部材に該当せず、確認の対象とならない。 	 <p>☞ 床の劣化</p>
	<p>✓ 床のひび割れまたは劣化 バルコニーの床にひび割れや劣化が生じていないか確認する。</p> <p>見づらい立上り部分の確認には、必要に応じて点検鏡を使用する。</p>	

バルコニー		
確認の要否	下に居室等の無い後付けやエクステリアのバルコニーの確認は不要	
確認の対象	戸建住宅	
	共同住宅	
確認の対象	全てのバルコニー	
確認方法	<p>✓ 防水層の著しいひび割れ、劣化または欠損 防水材に次の事象が生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 下地まで達するようなひび割れ 大きく口を開くような防水材の端部の剥がれ トップコートの剥がれや表面のひび割れ <ul style="list-style-type: none"> 見づらい立上り部分の確認は、点検鏡を使用して行う。 移動できる敷物等により防水材が見えない場合は、移動して確認する。 排水ドレンの接続部が汚れている場合は、汚れを取り払ってから確認を行う。 	 <p>☞ トップコートの剥がれ</p>
	<p>✓ 水切り金物等の不具合 水切り金物とその周囲に次の事象が生じていないか確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 防水材の立ち上がり端部の水切り金物の不具合 水切り金物端部のシーリング材の貫通するような切れ。 <p>見づらい立上り部分の確認は、点検鏡を使用して行う。</p>	 <p>☞ 防水材の端部の剥がれ</p>  <p>☞ 防水材のひび割れ</p>

小屋組、床下			
確認の要否	小屋裏や床下にスペースがない建物では、対応する点検口からの確認は不要		
確認の対象	戸建住宅		
	共同住宅		
確認の対象	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> 小屋組：点検口から確認できる小屋組 床 下：点検口から確認できる床組と土台 </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> 小屋組：点検口から確認できる小屋組 床 下：点検口から確認できる床組と土台 </td> </tr> </table>	小屋組 ：点検口から確認できる小屋組 床 下 ：点検口から確認できる床組と土台	小屋組 ：点検口から確認できる小屋組 床 下 ：点検口から確認できる床組と土台
小屋組 ：点検口から確認できる小屋組 床 下 ：点検口から確認できる床組と土台	小屋組 ：点検口から確認できる小屋組 床 下 ：点検口から確認できる床組と土台		
確認方法	<p> ✔ 小屋組の著しいひび割れ、劣化、欠損 小屋組にひび割れや部分的な欠損が生じていないか点検口を覗き込んで確認する。 天井点検口からの確認には、必要に応じて脚立や懐中電灯等の投光器を使用する。 </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">     </div> <p> ☞ 天井点検口 ☞ 小屋組の様子 </p> <p> ✔ 床組と土台の著しいひび割れ、劣化、欠損 床組と土台にひび割れや部分的な欠損が発生していないか点検口を覗き込んで確認する。 床下点検口からの確認には、必要に応じて懐中電灯等の投光器を使用する。 </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">     </div> <p> ☞ 覗き込んでいる様子 ☞ 床下の様子 </p>		
その他の部位	<p> ✔ 柱と梁における著しいひび割れ等の確認 柱と梁に木部や鉄骨が現しになっている部分がある場合は、建物の内外から確認できる部分は確認の対象に含む。 </p> <p> ◆ 柱と梁の著しいひび割れ、劣化、欠損 柱と梁にひび割れや部分的な欠損が生じていないか確認する。 </p> <div style="display: flex; justify-content: flex-end; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> ☞ 梁のひび割れ </div> </div> <p> ◆ 梁の著しいたわみ 梁に床や天井の浮きや沈みに影響を及ぼすほどのたわみが生じていないか確認する。 </p> <div style="display: flex; justify-content: flex-end; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> ☞ 柱のひび割れ </div> </div>		

土台、床組、小屋組(下屋部分を含む)			
確認の要否	小屋裏や床下にスペースがない建物では、対応する点検口からの確認は不要		
確認の対象	戸建住宅		
	共同住宅		
確認の対象	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> 小屋組：点検口から確認できる小屋組 床下：点検口から確認できる床組と土台 </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> 小屋組：点検口から確認できる小屋組 床下：点検口から確認できる床組と土台 </td> </tr> </table>	小屋組 ：点検口から確認できる小屋組 床下 ：点検口から確認できる床組と土台	小屋組 ：点検口から確認できる小屋組 床下 ：点検口から確認できる床組と土台
小屋組 ：点検口から確認できる小屋組 床下 ：点検口から確認できる床組と土台	小屋組 ：点検口から確認できる小屋組 床下 ：点検口から確認できる床組と土台		
確認方法	<p> ✔ 著しい蟻害（木造） 小屋組と床組、土台に蟻土や食痕が生じていないか、点検口を覗き込んで確認する。 </p> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・天井点検口からの確認には、必要に応じて脚立を使用する。 ・各点検口からの確認には、必要に応じて懐中電灯等の投光器を使用する。 </div> <p> ✔ 著しい腐朽等（木造） 小屋組と床組、土台の木部に腐朽が生じていないか、点検口を覗き込んで確認する。 </p> <div style="text-align: right; margin: 5px 0;">  <p>☞ 腐朽の様子</p> </div> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・天井点検口からの確認には、必要に応じて脚立を使用する。 ・各点検口からの確認には、必要に応じて懐中電灯等の投光器を使用する。 </div> <p> ✔ 著しい腐食等（鉄骨造） 小屋組と床組、土台の鉄骨に次の事象が生じていないか、点検口を覗き込んで確認する。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 塗膜の劣化や剥がれから生じた赤錆 ▶ 部分的な欠損 <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・天井点検口からの確認には、必要に応じて脚立を使用する。 ・各点検口からの確認には、必要に応じて懐中電灯等の投光器を使用する。 </div>		
その他の部位	<p> ✔ その他の部位における著しい蟻害等の確認 次の部位についても、木部や鉄骨が現しになっている部分がある場合は、建物の内外から確認できる部分は著しい蟻害、著しい腐朽等、著しい腐食等の確認の対象に含む。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 外壁、軒裏 ▶ 陸屋根、屋上、バルコニー ▶ 床、内壁、天井、柱、梁 <div style="text-align: right; margin: 5px 0;">  <p>☞ 通し柱の腐朽</p> </div>		

4. 指定箇所の写真撮影

(1) 撮影箇所一覧

👉 「小屋裏」、「床下」、「外部シーリング」、「バルコニー」、「屋上」の写真は該当する部位が無く、検査を行わない場合は撮影不要

No.	提出写真	
1	全景	建物全景（全体）が写り込むように撮影した写真
2	小屋裏	点検口から確認できる小屋裏の写真
3	床下	点検口から確認できる床下の写真
4	外部シーリング	検査対象となった外部のシーリングの写真
5	居室内観	開口部が写り込むように撮影した居室の写真
6	バルコニー防水層	バルコニーの防水材の写真
7	バルコニー排水ドレン	バルコニーの排水ドレンが写り込むように撮影した写真
8	屋上防水層	屋上の防水材の写真
9	屋上排水ドレン	屋上の排水ドレンが写り込むように撮影した写真
不備	指摘箇所	指摘箇所が分かるように撮影した写真

(2) 撮影イメージ

撮影箇所	全景	
ポイント	建物の全景（全体）ができる限り写り込むように撮影する。	
撮影箇所	小屋裏	
ポイント	天井点検口から確認できる範囲の小屋裏を撮影する。 <input checked="" type="checkbox"/> 小屋裏点検口からの確認を行わない場合は撮影不要	
撮影箇所	床下	
ポイント	床下点検口から確認できる範囲の床下を撮影する。 <input checked="" type="checkbox"/> 床下点検口からの確認を行わない場合は撮影不要	

撮影箇所	外部シーリング	
ポイント	<p>検査対象となった外部シーリングを撮影する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 露出しているシーリングがなく外部シーリングの確認を行わない場合は撮影不要 ✓ 開口部周囲、やサイディングの継ぎ目、笠木と外壁の継ぎ目などを撮影する 	
撮影箇所	居室内観	
ポイント	<p>居室の内観を開口部が写り込むように撮影する。</p>	
撮影箇所	バルコニー防水層	
ポイント	<p>バルコニーの防水材を撮影する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 戸建住宅は検査対象となるバルコニーがある場合に撮影する。 ✓ 共同住宅は共用廊下(開放廊下)がある場合に共用廊下の防水材を撮影する。 <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;">取外しができるタイル等が敷いてある場合は取外して撮影する。</p>	
撮影箇所	バルコニー排水ドレン	
ポイント	<p>バルコニーの排水ドレンが写り込むように撮影する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 戸建住宅は検査対象となるバルコニーがある場合に撮影する。 ✓ 共同住宅は共用廊下(開放廊下)がある場合に、共用廊下の排水ドレンを撮影する。 <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;">取外しができるタイル等が敷いてある場合は取外して撮影する。</p>	
撮影箇所	屋上防水層	
ポイント	<p>屋上の防水材を撮影する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 検査対象となる屋上や陸屋根がある場合に撮影する。 <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;">取外しができるタイル等が敷いてある場合は取外して撮影する。</p>	
撮影箇所	屋上排水ドレン	
ポイント	<p>屋上の排水ドレンが写り込むように撮影する</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 検査対象となる屋上や陸屋根がある場合に撮影する。 <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;">取外しができるタイル等が敷いてある場合は取外して撮影する。</p>	

ご意見・ご不明点は下記連絡先までお問い合わせください。

瑕疵検査室 TEL : 03 - 5408 - 8484