延長保証保険

現況確認マニュアル

～鉄筋コンクリート造～

株式会社 ハウスジーメン

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）判定方法……4
（５）指定部位の写真撮影……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……6
（２） 共同住宅……6
３．具体的な確認内容……7
（１）建物外部共通の確認項目……7
（２）建物内部共通の確認項目……10
（３）建物の内外にコンクリートの露出がある場合の確認項目……11
４．指定箇所の写真撮影……12
（１）撮影箇所一覧……12
（２）撮影イメージ……12

１．基本的なルール

＜現況確認とは＞
現況確認は、**延長保証保険を利用した瑕疵保証を提供するにあたって、補修が必要となるような顕在化した不具合事象が住宅に生じていないかどうかの確認をすることを目的として実施する**ものです。

（１）現況確認のタイミング

メンテナンスコースでは**メンテナンス工事の着工前**に、検査コースでは**原則として保険の申込前**に行います。

（２）現況確認の対象

○ 戸建住宅

戸建住宅は建物全体が確認の対象となります。(完全分離型の二世帯住宅は、戸建住宅として扱います。)

○ 共同住宅

建物外周部と屋上のほか、建物の規模に応じてと次の階の共用部から確認できる部分を対象に行い、住戸内の確認は**住戸に立ち入って行うのではなく**、**住棟内の住戸に雨漏れ等が発生していないか、住宅所有者や管理組合、管理会社にヒアリングして確認**します。**住戸内の不具合事象に関するヒアリング結果**は**保険申込時に申告**してください。

小規模住宅	**全ての階**
大規模住宅	**最下階とその１つ上の階、最上階、** **最下階から数えて３に７を加えていった階**(１０階、１７階…)

(注) 延長保証保険では、地階を含む階数が３以上、または階数問わず延べ床面積が５００㎡以上の住宅が大規模住宅に該当します。

（３）現況確認の基本的なルール

確認の対象範囲	**建物の外周部や居室内、バルコニーや屋上(共同住宅の場合は共用廊下等の共用部)から**行います。安全上の理由から足場がある場合でも足場に上っての確認は求めておらず、**外周部やバルコニー、確認対象階の共用廊下から目視できる範囲**で確認します。
確認方法	確認方法の明示がある部分の確認を除き、**目視で確認**し、**状況に応じて双眼鏡や点検鏡、懐中電灯等の投光器を使用**します。
デジタル技術の活用	状況確認は目視確認を原則としますが、住宅事業者の判断で、目の届かない部分をスマートフォンで撮影して確認するといった**デジタル技術を活用した確認を行うこと**を妨げるものではありません。
隠ぺい部の確認	**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。
工事予定箇所の確認	シーリングの打替えを予定しているなど、現況確認の結果に関係なく**メンテナンスを予定している箇所の確認は、省略**しても構いません。
指定箇所の写真撮影	現況確認の実施と合わせて、**「建物全景」や、「居室内観」、「外部シーリング」といった指定箇所の写真を撮影**します。
報告書の作成	現況確認の実施後、**ハウスジーメン指定書式の報告書を作成**し、**保険の申込時に提出**します。
不具合事象の是正	**不具合事象が確認された場合**は、保険の加入にあたり**是正が必要**です。メンテナンスコースの場合は、是正はメンテナンス工事で行います。
本マニュアルの位置付け	本マニュアルは、延長保証保険を利用するうえで最低限の確認内容を記載しています。住宅事業者ごとの判断で、より上位の工事を行うことを妨げるものではありません。

(注) 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て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
○	×

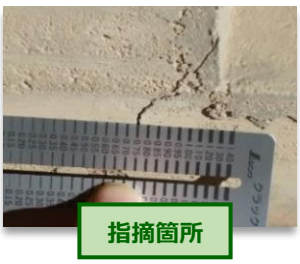
（5）指定部位の写真撮影

現況確認の実施時に**「４．検査対象部分の写真撮影」に記載の「建物全景」、「居室内観」、「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つの事象について１枚写真を撮影**します。

建物全景

居室内観

外部シーリング


指摘箇所

（6）報告書の作成

確認の実施後、**ハウスジーメ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、ハウスジーメ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/extended_warranty/）

○ 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	○○様邸10年延長メンテナンス工事		
実施者氏名	検査　太郎	確認実施日	2023 年 11 月 10 日

○ 確認結果の入力

確認結果記入欄に、部位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
○	×

確認結果欄への確認結果の入力は、**「○」か「×」を入力**して行います。

確認の対象部位		主な確認項目	判定欄
	基礎・外壁	0.5mm以上のひび割れ 20mm以上の大きさの欠け 上記に至らないレベルの広範囲に及ぶひび割れや欠け、ジャンカといった事象 コンクリートまで達する、または目地を跨ぐひび割れ 仕上材の欠けや剥がれ、浮き	○
	外部シーリング（切れ・欠け）	シーリング材を貫通する切れ欠け ⇒メンテナンスコースの利用でこの事象が確認された場合は壁面全体への是正工事が必要です。	○

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(傾斜)	<この項目は判定欄のほか、傾きの最大値と、最大値を測定した場所の入力が必要です> 6/1000以上の傾斜　傾きの最大値(2)/1000・計測場所(1)階　ダイニングキッチン)	○

○ 写真の貼付

現況結果　実施報告書の「📷写真帳票」のシートに、**（４）で撮影した写真を貼り付け**ます。

報告書

延長保証保険

ハウスジーメン　現況確認　結果報告書(RC造)

住宅(物件)名	○○様邸10年延長メンテナンス工事		
実施者氏名	検査　太郎	確認実施日	2023 年 11 月 10 日

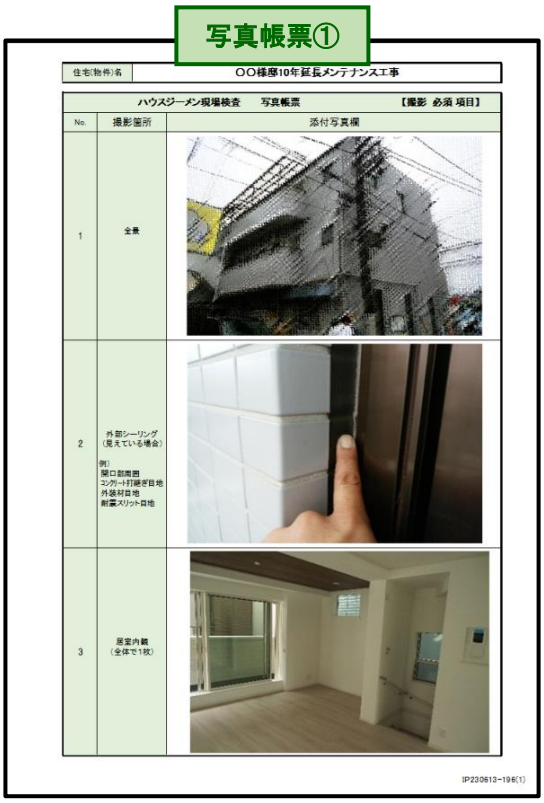
判定欄の記入ルール	○　部位ごとに規定する不具合事象が確認されなかった場合 バルコニーがない建物など、確認の対象部位がない場合や現しとなっていない場合
	×　部位ごとに規定する不具合事象が確認された場合

＜確認結果記入欄＞

確認の対象部位		主 な 確 認 項 目	判 定 欄
建物外部	基礎・外壁	0.5mm以上のひび割れ 20mm以上の大きさの欠け 上記に至らないレベルの広範囲に及ぶひび割れや欠け、ジャンカといった事象 コンクリートまで達する、または目地を跨ぐひび割れ 仕上材の欠けや剥がれ、浮き	○
	外部シーリング（切れ・欠け）	シーリング材を貫通する切れ欠け ⇒メンテナンスコースの利用でこの事象が確認された場合は躯体全体への是正工事が必要です。	○
	外部シーリング（ひび割れ等）	シーリング材のひび割れや肉やせ ⇒この事象が確認された場合は、その部分に増打ち、打替え等の処置が必要です。	○
	バルコニー（共用廊下）	支持部材や床のぐらつき	○
	屋上	防水材の欠けや剥がれ	○
	その他コンクリート露出部分	0.5mm以上のひび割れ 20mm以上の大きさの欠け 上記に至らないレベルの広範囲に及ぶひび割れや欠け、ジャンカといった事象 ⇒建物外部に露出しているコンクリートが無い場合は、確認結果欄を「○」としてください。	○
建物内部	床(傾斜)	＜この項目は判定欄のほか、傾斜の最大値と、最大値を測定した場所の入力が必要です＞ 6/1000以上の傾斜　傾きの最大値 2)/1000-計測場所(1)階　ダイニングキッチン)	○
	内壁・天井	雨染み	○
	その他コンクリート露出部分	0.5mm以上のひび割れ 20mm以上の大きさの欠け 上記に至らないレベルの広範囲に及ぶひび割れや欠け、ジャンカといった事象 ⇒建物外部に露出しているコンクリートが無い場合は、確認結果欄を「○」としてください。	○
備　考			マニュアルはこちらから確認できます。
提出前の確認事項		① 物件名と確認実施者、確認実施日は正しいか ② 写真帳票に撮影した写真を添付しているか ③ 判定欄の記入漏れはないか	

IP230613-197(1)

写真帳票①



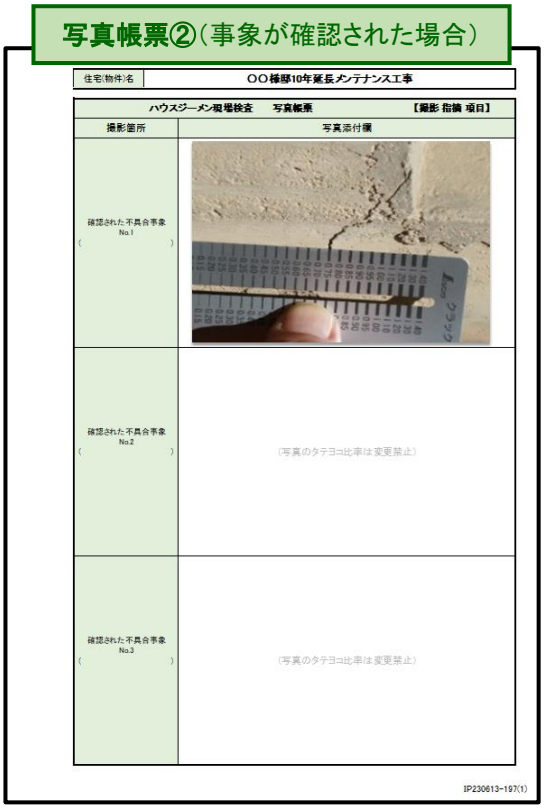
住宅(物件)名	○○様邸10年延長メンテナンス工事

ハウスジーメン現場検査　写真帳票　【撮影 必須 項目】

No.	撮影箇所	添付写真欄
1	全景	
2	外部シーリング（見えている場合） 例： 開口部周囲 コンクリート打継ぎ目地 外装材目地 耐震スリット目地	
3	居室内観（全体で1枚）	

IP230613-196(1)

写真帳票②（事象が確認された場合）



住宅(物件)名	○○様邸10年延長メンテナンス工事

ハウスジーメン現場検査　写真帳票　【撮影 指摘 項目】

撮影箇所	写真添付欄
確認された不具合事象 No.1 ( )	
確認された不具合事象 No.2 ( )	（写真のタテヨコ比率は変更禁止）
確認された不具合事象 No.3 ( )	（写真のタテヨコ比率は変更禁止）

IP230613-197(1)

（７）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**。メンテナンスコースの場合は、メンテナンス工事の際に是正工事も行ってください。

＜メンテナンスコースの場合＞

・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・外壁	コンクリートに規定値以上のひび割れや欠けが生じていないか コンクリートまで達する仕上げ材のひび割れが生じていないか
	外部シーリング	外部シーリングに切れや欠け、ひび割れ、肉やせが生じていないか
	バルコニー(共用廊下)	床にぐらつきは発生していないか
	屋上	防水材に欠けや剥がれが生じていないか
建物内部	床	規定値以上の傾斜が生じていないか
	内壁・天井	雨染みが付いていないか

（２） 共同住宅

建物外部	基礎・外壁	コンクリートに規定値以上のひび割れや欠けが生じていないか コンクリートまで達する下地材のひび割れが生じていないか
	外部シーリング	外部シーリングに切れや欠け、ひび割れ、肉やせが生じていないか
	共用廊下(開放廊下)	支持部材のぐらつきやひび割れが生じていないか
	屋上	床にぐらつきが生じていないか
建物内・外	床	規定値以上の傾斜が生じていないか
建物内部	内壁・天井	雨染みが付いていないか

（注）建物内部の確認項目は、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。

👉上記のほか、建物の内外にコンクリートの露出部分がある場合はその部分も検査の対象となる。

３．具体的な確認内容

（１）建物外部共通の確認項目

	基礎、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基礎と外壁	建物の外周部と確認対象階の共用部から確認できる基礎と外壁

確認方法

コンクリートが露出している部分

☑ **0.5mm以上の幅のひび割れ(クラック)**

コンクリートに**ひび割れが生じている部分**がないか確認する。

➡ ひび割れが生じている部分がある場合は、**クラックスケールで幅が 0.5 ㎜以上あるか計測して確認**する。

コンクリート表面の化粧モルタルのコンクリートまで至らないひび割れはこの事象には該当しない。

計測の様子

☑ **20mm 以上の大きさのコンクリートの欠け**

コンクリートに**欠けている部分**がないか確認する。

➡ 欠けている部分がある場合は、**ピアノ線を差し込んで深さが 20 ㎜以上あるか計測して確認**する。

基礎のクラック

☑ **広範囲におよぶひび割れや欠け、ジャンカ(豆板)といった事象**

コンクリートに、上記に至らないレベルではあるが、**ひび割れや欠けが広範囲にわたって発生していないか、ジャンカ(豆板)**が発生していないか確認する。

コンクリートの欠け

タイル等の仕上げ材を使用した外壁

☑ **外壁材を貫通する、またはジョイントを跨ぐひび割れ**

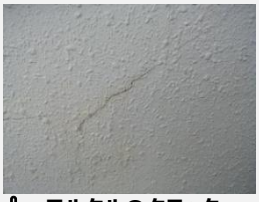
外壁に**次の事象**が生じていないか確認する。

- **外壁材を貫通し、コンクリートまで達するようなひび割れ**
- **ジョイントを跨ぐ外壁材のひび割れ**

タイル仕上げの外壁

☑ **外壁材や塗膜の欠け**

仕上げ材に**欠け**が発生していないか**確認**する。



モルタルのクラック

☑ **外壁材や塗膜の浮きや剥がれ**

外壁合いや塗膜に**浮きや剥がれ**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表面に**打診棒を転がして打診を行い確認**する

打診の様子

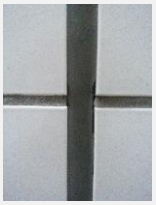
外部シーリング

	戸建住宅	共同住宅
確認の対象	建物の内外から確認できる外壁のシーリング	建物の外周部と確認対象階の共用部から確認できる外壁のシーリング

確認方法

☑ シーリング材を貫通する切れや欠け(穴が開いている状態)

シーリング材を貫通するような切れや欠けが生じていないか確認する。



シーリング材の切れ

シーリング材の欠け

メンテナンスコースの利用時で**外壁のシーリング材の切れや欠けが確認された場合**は、**切れや欠けが生じている壁面全体のシーリングの是正工事が必要**になる。

☑ シーリング材のひび割れ

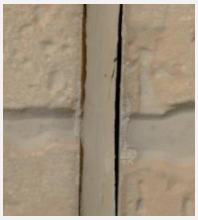
シーリング材から 50cm 程度離れた位置から確認できるひび割れが生じていないか確認する。

シーリング材のひび割れ

☑ シーリング材の肉やせ

シーリング材に次の事象(肉やせ)が生じていないか確認する。

- **外壁材との接合部のシーリング材が後退し、接合部のシーリング材の施工の跡が確認できる状態**
- **シーリング材の中央部が後退し、外壁材との接合部に対して中央部分が大きく凹んでいる状態**
- **シーリング材と外壁材との接合部にひび割れが生じている状態**



シーリング材の肉やせ

シーリング材のひび割れや肉やせが確認された場合は、**ひび割れや肉やせが生じている部分に増打ちや打替え等の処置が必要**になる。

バルコニー、共用廊下(開放廊下)、屋上

	戸建住宅	共同住宅
確認の対象	全てのバルコニー 立入や目視できる屋上	確認対象階の共用部から確認できる共用廊下 立入や目視できる屋上

確認方法

✓ 床のぐらつき

バルコニーや共用廊下の床にぐらつきが生じていないか確認する。

共用廊下

✓ 防水材のひび割れや欠け、剥がれ

バルコニーや共用廊下(開放廊下)、屋上の防水材に次の事象が生じていないか確認する。

- **下地まで達するようなひび割れや欠け**
- **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**

・移動できるスノコや敷物が敷かれており、防水材が見えない部分がある場合は移動して確認を行う。
・排水ドレンと防水層の接続部分の周囲が汚れている場合は汚れを取り払ってから確認を行う。

屋上の様子

ドレンの様子

トップコートの剥がれ

（２）建物内部共通の確認項目

床

確認の要否

共同住宅の場合は、共用部の床に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
各階の床の１箇所(廊下も可)で、縦、横、斜めの３方向	確認対象階の共用部の床の１箇所で、縦、横、斜めの３方向

確認方法

☑ **床の 6/1000 以上の勾配の傾斜**

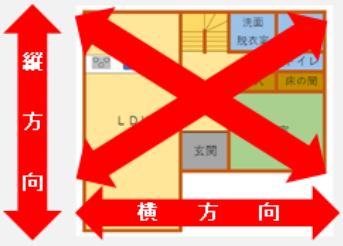
床の水平面に対する「縦方向、横方向、斜め方向」の３方向の傾きを、**デジタル水平器を床に置いて測定**し、**6/1000(勾配(%)表示で 0.60%)以上の傾斜**が生じていないか確認する。

- **傾斜の測定はデジタル水平器を使用して行うことを前提としているが、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した測定でも構わない。**
- **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)**

- **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、確認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**

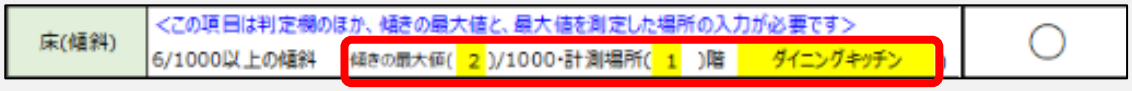
測定方法

平面図の方角に関係なく、**部屋名が読める向きを基準として、上下を縦方向、左右を横方向**として扱い、**斜めはいずれか一方**を測定する。



報告書

他の確認項目は「○」か「×」の入力以上の対応は求めていないが、床の傾斜の測定結果については、報告書の該当部分に測定箇所のうち１番大きい値が出た部屋の**測定値と階数、部屋名を記入力**する。



内壁、天井

確認の要否

共同住宅の共用部は、部屋うちになっている部分がある場合に限り確認する。

確認の対象

戸建住宅	共同住宅
全ての居室	各確認対象階の共用部の内壁・天井

確認方法

☑ **雨染みの跡**

内壁と天井に**雨染み**が生じていないか確認する。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**を確認する。

窓枠周辺の雨染漏り跡

（３）建物の内外にコンクリートの露出がある場合の確認項目

	コンクリートの露出部分	
確認の要否	**この項目は、基礎と外壁のほか、建物の内外にコンクリートの露出部分がある場合に確認する。ひび割れの大きさと欠けの深さの確認は、脚立等を使わずに手が届く範囲で確認する。**	
確認の対象	戸建住宅	共同住宅
	建物の全体	各確認対象階の共用部

☑ 0.5mm以上の幅のひび割れ(クラック)

コンクリートに**ひび割れが生じている部分**がないか確認する。

➡ ひび割れが生じている部分がある場合は、**クラックスケールで幅が0.5 ㎜以上のものであるか計測して確認**する。

コンクリート表面の化粧モルタルのコンクリートまで至らないひび割れはこの事象には該当しない。

計測の様子

外壁のクラック

内壁のクラック

☑ 20mm 以上の大きさのコンクリートの欠け

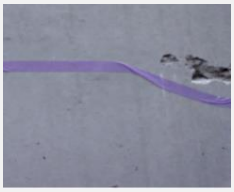
コンクリートに**欠けている部分**がないか確認する。

➡ 欠けている部分がある場合は、**ピアノ線を差し込んで深さが 20 ㎜以上のものであるか計測して確認**する。

外壁の欠け

☑ 広範囲におよぶひび割れや欠け、ジャンカ(豆板)といった事象

コンクリートに、上記に至らないレベルではあるが、**ひび割れや欠けが広範囲にわたって発生していないか、ジャンカ(豆板)**が発生していないか確認する。



内壁の欠け

４．指定箇所の写真撮影

（１）撮影箇所一覧

👉 **部位ごとに１枚の写真を撮影する。**
※のついた項目は、建物に確認の対象となる部位が無い場合は撮影不要

No.	提出写真		戸建住宅	共同住宅
1	全景	建物の全景（全体）が写り込むように撮影した写真	○	○
2	外部シーリング	確認の対象となった外部のシーリングの写真	○※	○※
3	居室内観	開口部が写り込むように撮影した居室の写真	○	―
4	バルコニー防水層	バルコニー(共同住宅では共用廊下)の防水材の写真	○※	○※
5	バルコニー排水ドレン	バルコニー(共同住宅では共用廊下)の排水ドレンが写り込むように撮影した写真	○※	○※
6	屋上防水層	屋上の防水材の写真	○※	○※
7	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	不具合事象	不具合事象が確認された場合に、その内容が分かるように撮影した写真	○	○

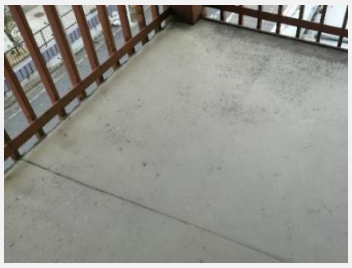
（２）撮影イメージ

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. ☑ 接道等の関係で全景が写り込むことが難しい場合は、可能な限り、建物全体が写り込むように撮影する。

撮影箇所	外部シーリング
ポイント	確認の対象となった外部シーリングを撮影する。 ☑ 確認の対象となる外部シーリングが無い建物の場合は撮影不要 ☑ 開口部周囲やコンクリート打継ぎ目地、外装材目地、耐震スリット目地などを撮影する.

撮影箇所	居室内観
ポイント	居室の内観を開口部が写り込むように撮影する。 ☑ 戸建住宅では必須、撮影する居室は問わないため、任意の居室を撮影する. ☑ 共同住宅では、住戸内に立ち入らないため撮影不要

撮影箇所	バルコニー防水層
ポイント	バルコニー(共同住宅では開放廊下)の防水材を撮影する. ☑ 戸建住宅では、確認対象となるバルコニーがある場合に撮影する。 ☑ 共同住宅では、開放廊下がある場合に撮影する。 ☑ 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。



撮影箇所	バルコニー排水ドレン
ポイント	バルコニー(共同住宅では開放廊下)の排水ドレンが写り込むように撮影する。 ☑ 戸建住宅は確認対象となるバルコニーがある場合に撮影する。 ☑ 共同住宅は開放廊下がある建物の場合に撮影する。 ☑ 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。

撮影箇所	屋上防水層
ポイント	屋上の防水材を撮影する。 ☑ 屋上がある建物の場合に撮影する。 ☑ 防水材のアップでなく、できる限り広い範囲が写るように撮影する。 ☑ 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。

撮影箇所	屋上排水ドレン
ポイント	屋上の排水ドレンが写り込むように撮影する ☑ 屋上や陸屋根がある建物の場合に撮影する。 ☑ 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。

撮影箇所	不具合事象
ポイント	事象が確認された場合に、その内容が確認できるように撮影する。 ☑ １つの不具合事象について１枚の写真を撮影する。

ご意見･ご不明点は下記連絡先までお問い合せください。

瑕疵検査室　TEL：０３－５４０８－８４８４