

延長保証保険/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) 現況確認の実施者.....	3
(3) 現況確認の対象.....	3
(4) 指定箇所の写真撮影.....	3
(5) 報告書の作成.....	4
2. 確認の対象.....	5
(1) 戸建住宅.....	5
(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) 建物外部にバルコニー等の支持部材の露出がある場合の確認項目.....	10
(3) 建物内部共通の確認項目(共同住宅は、共用部で部屋内になっている部分).....	11
(4) 建物内部に構造材の露出がある場合の確認項目.....	12
(5) 建物内部共通の確認項目(点検口).....	13
(6) その他建物内部に構造材の露出がある場合の確認項目.....	14
4. 指定箇所の写真撮影.....	15
(1) 撮影箇所一覧.....	15
(2) 撮影イメージ.....	15

現況確認と本マニュアルの位置づけ

現況確認とは、保険の利用にあたり建物に補修が必要な顕在化した不具合が生じていないかを、確認するために実施するものです。

本マニュアルは、延長保証点検ガイドラインに規定する現況確認の具体的な実施方法を説明するもので、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、より踏み込んだ確認を行うことを妨げるものではなく、より踏み込んだ確認を行った現況確認については、保険の手続き上有効なものとして扱います。

1. 基本的なルール

(1) 現況確認のタイミング

延長保証保険 外装リフォームワイド	メンテナンスコース・標準 type	メンテナンスの着工前
	検査コース/メンテレス利用時	保険の申込前
リフォームワイド	共通	リフォームの着工前

(2) 現況確認の実施者

このマニュアルに従っての実施を前提としますが、**実施者の保有資格は問わないため**、どなたでも実施できます。

検査特例を利用する場合も、状況調査技術者の検査特例を利用する場合以外は、実施者の資格を問わないため、社内のリソースを有効に活用できます。

(3) 現況確認の対象

戸 建 住 宅	
	建物外部と居室内の全体が確認の対象となります。確認は建物の外周部と居室内、バルコニーや屋上から見える範囲で行います。安全性の観点から、屋根に上っての確認は求めていません。
点 検 口	戸建住宅の現況確認では、点検口から覗き込んでの確認が必要です。点検口がない場合やあっても断熱材等で内部の確認ができない場合は、保険に加入できないため、事前に設置が必要です。 例外として、勾配天井のため小屋裏空間がない建物や、土間床のため床下空間がない建物では、確認対象部分が露出しているため、点検口からの確認は不要です。

共 同 住 宅	
建物外周部と屋上のほか、建物の規模に応じて次の階の共用廊下等の共用部から確認できる部分を対象に行います。	
	階数 3 以下 全ての階
	階数 4 以上 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…)
住 戸 内 の 確 認	住戸に立ち入る必要はなく、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するため、各住戸の居住者とスケジュールの調整を行う必要はありません。
二世帯住宅の取扱い	完全分離型の二世帯住宅は、現況確認では戸建として扱うため、住戸内の確認も必要です。

デジタル技術を活用した確認について

このマニュアルでは、目視での確認を前提としています。次のようなデジタル技術を活用した方法での確認を、住宅事業者ごとの判断で実施することを否定するものではありません。

- ・点検口からスマートフォンを差し込んで、小屋裏や床下の状況を確認
- ・自撮り棒に取り付けたスマートフォンで、小屋裏や勾配屋根の状況を確認
- ・ドローンを飛ばして、勾配屋根の状況を確認



(4) 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」に記載された箇所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1枚以上の写真を撮影**します。

戸建住宅の現況確認で撮影する写真		
建物全景	小屋裏(点検口から)	床下(点検口から)
バルコニー・屋上	居室内観(1枚)	外部シーリング

(5) 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。

基本情報

「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

確認結果記入欄に部位ごとの確認結果を入力します。事象が確認されなかった部位には「○」、確認された部位には「×」を入力します。

確認の対象	主な確認項目	確認結果
基礎外部	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びひび割れや欠け、ジャンカといった事象	○
	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 部分的な外壁材の欠け/外壁材や塗膜の浮きや剥がれ

床の傾斜の確認結果は、最大の傾斜が確認された場所と、その測定結果を入力します。

床(傾斜)	<この項目は判定権のほか、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	○
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

確認結果

写真の貼付

バルコニーがない建物におけるバルコニーといった、確認の対象がない確認項目は、「○」でOKです。

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。

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	写真添付欄
1	全景	

報告書

ハウスジーン 現況確認 実施報告書(不備 実行版)		延長保証保険
物件名称	〇〇様邸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 (西暦) 2023 年 11 月 10 日
確認結果の記入ルール	○ 不具合事象が確認された項目 (白文字) 事象が確認された項目 × 不具合事象が確認されなかった項目	
確認の対象	主な確認項目	確認結果
基礎外部	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びひび割れや欠け、ジャンカといった事象	○
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 部分的な外壁材の欠け/外壁材や塗膜の浮きや剥がれ	○
外部コーキング (雨どい・天窓)	コーキング材が剥離しているか ※コーキング材が剥離している場合は、打撃等の発生が確認されます。	○
屋根	屋根材の破損や水漏れが確認できるか 屋根材の浮きや剥がれ	○
床下	床下の腐朽 床下のシロアリ被害 床下の水漏れ 床下の土留り 床下の基礎コンクリートのひび割れや欠け、ジャンカ	○
床(傾斜)	<この項目は判定権のほか、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	○
内装・天井	下地材で覆う工事の完了が確認できるか 壁紙の剥がれ	○
排水設備	排水設備の正常動作が確認できるか 排水設備の詰まり	○
天井・照明	天井の腐朽 照明器具の正常動作が確認できるか 照明器具の故障	○
換気設備	換気設備の正常動作が確認できるか 換気設備の故障	○
その他	その他確認項目 ※確認項目にない項目は、必ずしも確認する必要はありません。	○
備考	現場での確認結果を、写真添付欄に記入してください。 ※写真添付欄は、写真添付欄に記入してください。	

写真帳票①

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	写真添付欄
1	全景	
2	床下 (傾斜が最も大きい場所)	
3	床下 (水漏れ)	

写真帳票② (事象が確認された場合)

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	写真添付欄
1	床下 (水漏れ)	
2	床下 (傾斜が最も大きい場所)	
3	床下 (水漏れ)	

(6) 不具合事象が確認された場合の対応

現況確認で不具合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。

延長保証保険のメンテナンスコースと外装リフォームワイドの標準 type、リフォームワイドの場合

- ・申込時に工事内容として是正工事の内容も申告のうえ、平面図や立面図に実施箇所を記載してください。
- ・是正の実施状況は、メンテナンスやリフォームの完了後に実施する検査で確認します。

2. 確認の対象

(1) 戸建住宅

建物 外部	確認の流れ 	①	建物の外周部をぐるっと一回りして、外壁や基礎に目立つクラック(ひび割れ)がないか、外部シーリングに切れや欠け等が生じていないか確認します。軒の出のある建物では、併せて軒裏に雨染みがないかも確認します。
		②	勾配屋根は、外周部やバルコニーから屋根材が見える場合に確認します。
		③	バルコニーや屋上がある場合は、立ち入って防水材のコンディションを確認します。
	基礎外部/外壁/外部シーリング 軒裏 (外部シーリングは露出している場合に確認) (軒裏は軒の出がある建物の場合に確認)	【基礎】 目立つひび割れや欠けが生じていないか 【外壁】 目立つひび割れや欠けが生じていないか 【外部シーリング】 シーリングに切れや欠けが生じていないか 【軒裏】 雨染みがないか	
勾配屋根 (勾配屋根の建物の場合に確認)	屋根葺き材にひび割れやズレが生じていないか 建物外部やバルコニーから見える範囲の確認で構いません。見えない場合は無理に確認する必要はありません。		
バルコニー・屋上 (バルコニーや屋上のある建物の場合に確認)	防水材に欠けや剥がれが生じていないか		
建物 内部	確認の流れ 	①	建物内部を一回りして、天井や内壁に雨染みがないか、下地に追隨したクロスの割れがないか、普通に歩いていて気になるような床の沈み込みがないか確認します。
		②	各階 1 箇所の床の傾斜を測定します。
		③	点検口から覗き込んで見える範囲で、小屋裏と床下を確認します。
	床 (傾斜は、各階 1 箇所を計測して確認)	<ul style="list-style-type: none"> ・規定値(6/1000)以上の傾斜が生じていないか ・普通に歩いていて気になるような床の沈み込みがないか 	
	内壁、天井	<ul style="list-style-type: none"> ・雨染みがないか ・下地に追隨するクロスのひび割れはないか 	
床下点検口 (床下空間のある建物で確認)	覗き込んで見える範囲の床組や土台にひび割れや欠け、蟻害や腐朽が生じていないか		
天井点検口 (小屋裏空間のある建物で確認)	覗き込んで見える範囲の <ul style="list-style-type: none"> ・小屋組に割れや欠けが生じていないか ・小屋組や野地板に雨染みがないか 		

- ☝ 上記のほか、建物の内外に構造材の露出がある場合は、その部分のコンディションも確認します。
- ☝ 移動できない家具や設備で隠れている部分の確認は不要です。
- ☝ 現況確認の結果に関係なくメンテナンスやリフォームを予定している箇所の確認は、省略しても構いません。

(2) 共同住宅

共同住宅	
<p>確認の流れ</p>	<p>① 建物の外周部をぐるっと一回りして、外壁や基礎に目立つクラックや欠けがないか、外部シーリングに目立つ切れや欠け等が生じていないか確認します。軒の出のある建物では、併せて軒裏に雨染みがないかも確認します。</p>
	<p>② 共用廊下(開放廊下)がある場合は、指定階の共用廊下からも確認を行います。この際、併せて共用廊下の防水材のコンディションの確認を行います。</p>
	<p>③ 指定階の共用部の床に排水勾配のない部分がある場合は、傾斜を測定します。</p>
	<p>④ エレベーターホール等、指定階の共用部に部屋うちになっている部分がある場合は、内壁・天井に雨染みがないか確認します。</p>
	<p>⑤ 勾配屋根は、外周部や指定階の共用廊下から屋根材が見える場合に確認します。</p>
	<p>⑥ 屋上がある場合は、立ち入って防水材のコンディションの確認を行います。</p> <p>アパート・マンションに関係なく、住戸内に立ち入っての確認は行いません。</p>
建物外部	<p>基礎外部/外壁/外部シーリング 軒裏 (外部シーリングは露出している場合に確認) (軒裏は軒の出がある建物の場合に確認)</p> <p>【基礎】 目立つひび割れや欠けが生じていないか 【外壁】 目立つひび割れや欠けが生じていないか 【外部シーリング】 シーリングに切れや欠けが生じていないか 【軒裏】 雨染みがないか</p>
	<p>勾配屋根 (勾配屋根がある建物の場合に確認)</p> <p>屋根葺き材にひび割れやズレが生じていないか</p> <p>建物外部や共用廊下から見える範囲の確認で構いません。見えない場合は無理に確認する必要はありません。</p>
	<p>共用廊下(開放廊下) 屋上 (共用廊下や屋上がある建物の場合に確認)</p> <p>防水材に欠けや剥がれが生じていないか</p>
	<p>床 (排水勾配が施されていない部分がある場合に確認)</p> <p>規定値以上の傾斜が生じていないか</p>
	<p>内壁・天井 (部屋うちになっている部分がある場合に確認)</p> <p>・雨染みがないか ・下地に追従するクロスのひび割れはないか</p>

- ☝ 上記のほか、建物の内外に構造材の露出がある場合は、その部分のコンディションも確認します。
- ☝ 現況確認の結果に関係なくメンテナンスやリフォームを予定している箇所の確認は、省略しても構いません。

3. 具体的な確認内容

(1) 建物外部共通の確認項目

基礎外部					
確認の流れ	<p>建物の外周部をぐるっと一回りして、基礎のコンクリートに目立つひび割れや欠け、ジャンカが生じていないか確認し、ある場合はクラックの幅や深さの確認を行います。</p> <p>・この項目は、外壁や外部シーリング、軒裏と一緒に確認します。 ・鉄骨造の建物の場合は、基礎の立上りがある場合に確認します。</p>				
確認対象	<table border="1"> <thead> <tr> <th>戸建住宅</th> <th>共同住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物の外周部から確認できる基礎の立上り</td> <td>建物の外周部から確認できる基礎の立上り</td> </tr> </tbody> </table>	戸建住宅	共同住宅	建物の外周部から確認できる基礎の立上り	建物の外周部から確認できる基礎の立上り
戸建住宅	共同住宅				
建物の外周部から確認できる基礎の立上り	建物の外周部から確認できる基礎の立上り				
確認内容 (不具合事象) 	<ul style="list-style-type: none"> ☑ ひび割れの幅は、0.5 mm以上か (クラックスケールで確認) ☑ 欠けの大きさは、20 mm以上か (ピアノ線を差し込んで大きさを確認) ☑ 広範囲にわたるひび割れや欠け ☑ ジャンカ <p>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確認の対象となるひび割れには該当しません。</p> <p>0.5 mmは、標準的なシャープペンの芯の太さとなりますので、確認時の参考にしてください。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>👉 計測の様子</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>👉 基礎のジャンカ</p> </div> </div>				
外壁					
確認の流れ	<p>建物の外周部をぐるっと一回りして、外壁に目立つひび割れや欠けが生じていないか確認し、ある場合は程度の確認を行います。(共同住宅は、指定階の共用廊下からも確認を行います)</p> <p>・この項目は、基礎や外部シーリング、軒裏と一緒に確認します。 ・共同住宅では、指定階の確認時に共用廊下の確認も併せて行います。</p>				
確認対象	<table border="1"> <thead> <tr> <th>戸建住宅</th> <th>共同住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物の内外から確認できる外壁 (バルコニーからも見える部分も確認)</td> <td>建物の外周部や指定階の共用部から確認できる外壁</td> </tr> </tbody> </table>	戸建住宅	共同住宅	建物の内外から確認できる外壁 (バルコニーからも見える部分も確認)	建物の外周部や指定階の共用部から確認できる外壁
戸建住宅	共同住宅				
建物の内外から確認できる外壁 (バルコニーからも見える部分も確認)	建物の外周部や指定階の共用部から確認できる外壁				
確認内容 (不具合事象) 	<p>乾式・タイル・モルタル等の塗壁仕上げ共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ☑ 外壁材を貫通するひび割れ ☑ ジョイントを跨ぐ外壁材のひび割れ ☑ 外壁材の欠け ☑ 外壁材の浮きや剥がれ <p>(主にモルタルやタイル仕上げの場合)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>👉 サイディングのクラック</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>👉 モルタルのクラック</p> </div> </div> <p>金属サイディング</p> <ul style="list-style-type: none"> ☑ 赤錆等の錆び 				



外部シーリング

確認の流れ

建物の外周部をぐるっと一回りして、外部シーリングに目立つひび割れや欠け、ひび割れ、痩せが生じていないか確認し、ある場合は事象が確認項目に該当していない確認します。(共同住宅は、指定階の共用廊下からも確認を行います)

- ・この項目は、基礎や外壁、軒裏と一緒に確認します
- ・共同住宅では、指定階の確認時に共用廊下の確認と併せて行います。

確認対象

戸建住宅

建物の内外から確認できる外部シーリング
(バルコニーからも見える部分も確認)

共同住宅

建物の外周部と指定階の
共用部から確認できる外部シーリング

- ☑ シーリング材に穴が開いている (シーリング材を貫通する切れや欠けがある)



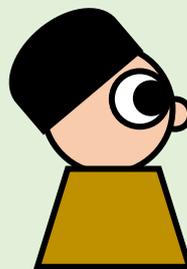
👉 シーリング材の切れ



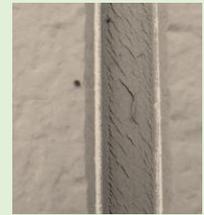
👉 シーリング材の欠け

メンテナンスコース利用時に、外壁のシーリング材に穴が開いていることが確認された場合は、その壁面全体のシーリングの是正が必要です。

- ☑ 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



50 cm



👉 シーリング材のひび割れ

- ☑ シーリング材の肉やせ

- ▶ 接合部のシーリング材が後退している
- ▶ シーリング材の中央部が大きく凹んでいる
- ▶ 外壁材との接合部に隙間が生じている



👉 シーリング材の肉やせ



👉 問題のない状態



👉 接合部のシーリング材が後退



👉 外壁材との接合部に隙間

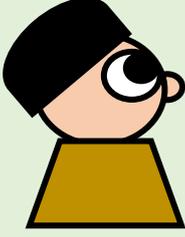


👉 中央部分が大きく凹んでいる

ひび割れや肉やせが確認された場合は、その部分に増打ちや打替え等の処置が必要です。

確認内容 (不具合事象)



軒 裏	
確認の流れ	<p>建物の外周部をぐるっと一回りして、軒裏に雨染みがないかを確認します。(共同住宅は、指定階の共用廊下からも確認を行います)</p> <p>・この項目は、基礎や外壁、外部シーリングと一緒に確認します。 ・共同住宅では、指定階の確認時に共用廊下の確認と併せて行います。</p>
確認対象	戸 建 住 宅
	共 同 住 宅
確認対象	<p>建物の外周部から確認できる軒裏</p> <p>建物の外周部と指定階の共用部から確認できる軒裏</p>
確認内容 (不具合事象)	<p><input checked="" type="checkbox"/> 軒裏の雨染み</p>    <p>☞ 軒裏の雨染み</p>
勾 配 屋 根	
確認の流れ	<p>建物の外周部やバルコニー、共用廊下から勾配屋根が目視できる場合に、屋根材に目立つひび割れや欠け、ズレや浮き、剥がれが生じていないかを確認します。</p> <p>外周部やバルコニー、共用廊下から屋根材が見えない場合は、確認しなくてOKです。</p>
確認対象	戸 建 住 宅
	共 同 住 宅
確認対象	<p>建物の内外から確認できる勾配屋根 (バルコニーからも見える部分も確認)</p> <p>建物外周部と指定の共用部から確認できる勾配屋根</p>
確認内容 (不具合事象)	<p>共通</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 屋根材を貫通する割れや欠け <input checked="" type="checkbox"/> 屋根材のずれや浮き、剥がれ</p>   <p>☞ 屋根葺き材の様子</p>
	<p>金属屋根</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 屋根材の錆び</p>   <p>☞ 金属屋根の赤錆</p>

バルコニー、陸屋根(屋上)、共用廊下(開放廊下)					
確認の流れ	<p>バルコニーや屋上に立ち入って、確認内容記載の事象がないか、防水材やトップコートのコンディションを確認します。合わせて、普通に歩いて気付くような床のぐらつきがないかを確認します。(共同住宅は、バルコニーではなく指定階の共用廊下を確認します)</p> <p>共同住宅では、この項目は指定階の外壁・外部シーリングと一緒に確認します。</p>				
確認対象	<table border="1"> <thead> <tr> <th>戸建住宅</th> <th>共同住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全てのバルコニー、陸屋根(屋上)</td> <td>指定階の共用廊下(開放廊下)、屋上</td> </tr> </tbody> </table>	戸建住宅	共同住宅	全てのバルコニー、陸屋根(屋上)	指定階の共用廊下(開放廊下)、屋上
戸建住宅	共同住宅				
全てのバルコニー、陸屋根(屋上)	指定階の共用廊下(開放廊下)、屋上				
確認内容 (不具合事象)	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 防水材を貫通するひび割れや欠け <input checked="" type="checkbox"/> 大きく口を開いた防水材の端部の剥がれ <input checked="" type="checkbox"/> トップコートの剥がれや表面のひび割れ <input checked="" type="checkbox"/> 床のぐらつき </div> <div style="width: 45%;">  <p>床の劣化</p>  <p>点検鏡使用の様子</p>  <p>防水材のひび割れ</p>  <p>トップコートの剥がれ</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px; background-color: #f0f0f0; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・ スノコや敷物が敷かれている場合は、移動させて確認します。 ・ 排水ドレンの接続部分が汚れている場合は、汚れを取り払って確認します。 ・ エクステリアのバルコニー(ベランダ)は、確認の対象となるバルコニーには該当しません。 </div> <div style="margin-top: 10px; background-color: #f0f0f0; padding: 5px;"> <p>普通に歩いていて気が付くような床のぐらつきは通常起こらないので、意識的にぐらつきを確認する必要はありません。</p> </div>				

(2) 建物外部にバルコニー等の支持部材の露出がある場合の確認項目

この項目は、建物外部のバルコニーの支持部材(柱や梁)が露出している場合に確認します。

バルコニー、共用廊下(開放廊下)					
確認の流れ	建物の外周部から、露出しているバルコニーや共用廊下の支持部材に見て分かるひび割れや欠けが生じていないか確認する。(共同住宅は、指定階の共用廊下からも確認を行います)				
確認対象	<table border="1"> <thead> <tr> <th>戸建住宅</th> <th>共同住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全てのバルコニー</td> <td>指定階の共用廊下(開放廊下)</td> </tr> </tbody> </table>	戸建住宅	共同住宅	全てのバルコニー	指定階の共用廊下(開放廊下)
戸建住宅	共同住宅				
全てのバルコニー	指定階の共用廊下(開放廊下)				
確認内容 (不具合事象)	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 外周部から見て分かる支持部材のひび割れや欠け <p>金属性のバルコニーの手すりは支持部材には該当しません。</p>				

(3) 建物内部共通の確認項目(共同住宅は、共用部で部屋内になっている部分)

床①_(床の傾斜)				
確認の流れ	各階 1 箇所の床について、「縦方向、横方向、斜め方向」の 3 方向の傾きを、デジタル水平器で測定し、6/1000 以上の傾斜が生じていないか確認する。			
確認対象	戸 建 住 宅			
	各階の床の 1 箇所(廊下も可)で、縦、横、斜めの 3 方向 畳の上や、浴室、洗面所、トイレでは、傾斜の測定を行わないでください。			
確認対象	共 同 住 宅			
	指定階の共用部の床の 1 箇所で、縦、横、斜めの 3 方向 共用部の床に排水勾配が施されていない部分がある場合に確認します。			
確認内容 (不具合事象)	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> 6/1000 以上の傾斜</p> <p>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します。 (0.34%の場合は、3.4/1000)</p> </div> <div style="flex: 1; text-align: center;">  </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>使用する測定器</p> <ul style="list-style-type: none"> ・測定の手軽さからデジタル水平器による計測を推奨していますが、傾きを数値化できるものであれば、レーザーレベル等による計測でも OK です。 ・水平器のサイズは問いませんが、小数点以下が表示されるものを使用してください。 (表示される小数点以下の桁数は問いません。) </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </div>			
測定方向	<p>・壁面を縦方向と横方向として測定します。</p> <p>・縦横方向とそれぞれ 45°となる角度の方向が斜め方向となるため、そのうちの一方を測定します。</p> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </div>			
報告書	<p>測定結果は、報告書に 1 番大きい値が出た部屋の測定値と階数、部屋名を入力してください。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">床①</td> <td style="width: 60%; font-size: small;"> <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 </td> <td style="width: 25%; text-align: center;">○</td> </tr> </table>	床①	<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	○
床①	<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	○		
床②_(床材のコンディション)				
確認の流れ	<p>建物内部をぐるっと回って、床材を貫通するひび割れや欠けがないかを確認します。また、居室内を普通に歩いていて、気が付くような床の沈み込みがないかを確認します。</p> <p style="background-color: #800000; color: white; padding: 5px; text-align: center;">この項目は、内壁・天井と一緒に確認します。</p>			
確認対象	戸 建 住 宅			
	全ての居室			
確認対象	共 同 住 宅			
	確認対象階の共用部の床 共用部に部屋うちになっている部分がある場合に確認します。			
確認内容 (不具合事象)	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> 床材を貫通するひび割れや欠け(穴が開いている状態)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 床の沈み込み</p> </div> <div style="flex: 1; background-color: #800000; color: white; padding: 10px;"> <p>床材を貫通するひび割れや、普通に歩いていて気が付くような床の沈み込みは通常起らないので、意識的にひび割れや沈み込みを確認する必要はありません。</p> </div> </div>			

内壁、天井	
確認の流れ	<p>建物内部をぐるっと回って、天井や、窓廻りを含む内壁に雨染みがないかを確認します。合わせて、下地に追従するクロス等のひび割れや、剥がれが生じていないかを確認します。</p> <p>この項目は、床材のコンディションと一緒に確認します。</p>
確認対象	戸建住宅
	共同住宅
	<p>全ての居室</p> <p>指定階の共用部の内壁、天井</p> <p>共用部に部屋うちになっている部分がある場合に確認します。</p>
確認内容 (不具合事象)	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 雨染み(建具の周囲も確認) ☑ 下地材に追従するクロス等の仕上げ材のひび割れ ☑ クロス等の仕上げ材の欠けや浮き、膨れ、剥がれ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>☝ 天井からの雨染み</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  <p>☝ 窓枠周辺の雨漏り跡</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>☝ 内壁のひび割れ</p> </div> </div>

(4) 建物内部に構造材の露出がある場合の確認項目

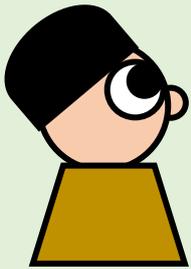
この項目は、建物内部に柱・梁といった構造材に、露出している部分がある場合に限り確認します。

柱・梁	
確認の流れ	<p>露出している柱や梁に、見て分かるひび割れや欠けが生じていないかを確認する。梁については、目で見て分かるたわみが生じていないか確認する。</p>
確認対象	戸建住宅
	共同住宅
	<p>天井点検口から確認できる小屋組</p> <p>住戸内に立ち入ったの確認は行わないため確認不要</p>
確認内容 (不具合事象)	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 柱や梁のひび割れや欠け ☑ 見て分かるレベルの梁のたわみ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   <p>☝ 梁のひび割れ</p> </div>

(5) 建物内部共通の確認項目(点検口)

	<h3>床下点検口</h3>	
確認の流れ	床下点検口を覗き込んで、見える範囲の床組と土台に見て分かる蟻害や腐朽、ひび割れが、基礎のコンクリートに見て分かるひび割れや欠け、ジャンカが生じていないかを確認する。	
点検口からの確認は、上から覗き込む程度でよく、点検口に頭を突っ込む必要はありません。		
確認対象	戸建住宅	共同住宅
確認内容 (不具合事象)	点検口から確認できる床組と土台	住戸内に立ち入ったの確認は行わないため確認不要
確認内容 (不具合事象)	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 床組と土台の蟻害や腐朽(木造) <input checked="" type="checkbox"/> 床組と土台の錆び(鉄骨造) <input checked="" type="checkbox"/> 床組と土台のひび割れや欠け <input checked="" type="checkbox"/> 基礎のコンクリートの広範囲にわたるひび割れや欠け <input checked="" type="checkbox"/> 基礎のコンクリートのジャンカ 	
	 <p>👉 覗き込んでいる様子</p>	

土間床にしているなど、床下空間が一切ない建物では、床下点検口からの確認は不要です。

	<h3>天井点検口</h3>	
確認の流れ	小屋裏点検口を覗き込んで、見える範囲で雨染みがないか、小屋組に見て分かる蟻害や腐朽、ひび割れや欠けが生じていないかを確認する。	
点検口からの確認は、下から覗き込む程度でよく、点検口に頭を突っ込む必要はありません。		
確認対象	戸建住宅	共同住宅
確認内容 (不具合事象)	天井点検口から確認できる小屋裏	住戸内に立ち入ったの確認は行わないため確認不要
確認内容 (不具合事象)	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 小屋裏の雨染み <input checked="" type="checkbox"/> 小屋組の蟻害や腐朽(木造) <input checked="" type="checkbox"/> 小屋組の錆び(鉄骨造) <input checked="" type="checkbox"/> 小屋組のひび割れや欠け 	
		
	 <p>👉 天井点検口</p>	 <p>👉 小屋組の様子</p>
	 <p>👉 小屋裏の雨染み</p>	

野地板を露出させているなど、小屋裏空間が一切ない建物では、天井点検口からの確認は不要です。

(6) その他建物内部に構造材の露出がある場合の確認項目

この項目は、戸建住宅で建物内部の構造材に露出している部分がある場合に確認します。

蟻害・腐朽（腐食）		
確認の流れ	露出している構造材に蟻害や腐朽が生じていないか確認する。	
確認対象	戸 建 住 宅	共 同 住 宅
	露出している建物内部の構造材の木部	住戸内に立ち入っての確認は行わないため確認不要
確認内容 (不具合事象) 	<input checked="" type="checkbox"/> 構造材の蟻害や腐朽(木造) <input checked="" type="checkbox"/> 構造材の錆び(鉄骨造)	  <p> 腐朽の様子</p>

4. 指定箇所の写真撮影

(1) 撮影箇所一覧

 撮影箇所ごとに1枚の写真を撮影する。



No.	撮影する写真	
1	全景【必須 共通】	建物全景(全体)の写真を撮影します。
2	小屋裏	小屋裏空間がある場合に、点検口から小屋裏の写真を撮影します。(共同住宅では不要)
3	床下	床下空間がある場合に、点検口から床下の写真を撮影します。(共同住宅では不要)
4	外部シーリング	露出した外部シーリングがある場合に、外部のシーリングの写真を撮影します。
5	居室内観【必須 戸建】	任意の居室の内観を、できる限り開口部が写り込むように撮影します。(共同住宅では不要)
6	バルコニー・屋上	バルコニーか屋上がある場合に、いずれかの写真を撮影します。 (共同住宅では屋上 or 開放廊下)
不備	不具合事象	不具合事象が確認された場合に、該当部分の写真を撮影します。

(2) 撮影イメージ

撮影箇所	全景 【必須 共通】	
ポイント	<p>建物の全景（全体）ができる限り写り込むように撮影します。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 建物全体を収めることが難しい場合は、可能な限り、建物の広い範囲が写り込むように撮影してください。</p>	
撮影箇所	小屋裏	
ポイント	<p>天井点検口から確認できる範囲の小屋裏を撮影します。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> カメラを点検口に差し込んで撮影するかどうかは問わないため、覗き込んだ位置からの撮影でも構いません。</p>	
撮影箇所	床下	
ポイント	<p>床下点検口から確認できる範囲の床下を撮影します。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> カメラを点検口に差し込んで撮影するかどうかは問わないため、覗き込んだ位置からの撮影でも構いません。</p>	
撮影箇所	外部シーリング	
ポイント	<p>確認の対象となった外部シーリングを撮影します。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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の露出したシーリング材を撮影します。</p>	

撮影箇所	居室内観 【必須 戸建】	
ポイント	<p>居室の内観を、できる限り開口部が写り込むように撮影します。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅では必須です。任意の居室を撮影してください。</p>	
撮影箇所	バルコニー・屋上	
ポイント	<p>バルコニー or 屋上(共同住宅では屋上 or 開放廊下)がある場合に撮影します。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> できる限り広い範囲が映り込むように撮影します。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 取外しができる敷物が敷いてある場合は取り外して撮影します。</p>	
撮影箇所	不具合事象	
ポイント	<p>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します。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 1つの事象について1枚の写真を撮影します。</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