

【既存住宅用】

現況検査マニュアル

宅建業者販売・個人間売買

～鉄筋コンクリート造～



株式会社 ハウスジーマン

内容

1. 基本的なルール	3
(1) 現場検査のタイミング等	3
(2) 検査関係情報	3
(3) 日程調整の際の留意点	4
(4) 現場検査の範囲	4
(5) 現場検査の基本的なルール	5
(6) 水道等が使用できない場合の再検査	5
(7) 検査対象部位に事象が発見された場合の再検査	5
(8) 現況検査報告書の記入方法・判定	6
(9) 検査写真の撮影	7
(10) 不備連絡書の記入方法	7
(11) 報告書等の提出について	7
2. 検査内容(主な確認項目)	8
① 戸建住宅の主な確認項目	8
② 共同住宅の主な確認項目	9
③ 特約がある場合の追加確認項目 1	10
④ 特約がある場合の追加確認項目 2	10
3. 検査内容(部位ごとの確認内容)	11
① 構造耐力性能に関わる確認項目	11
② 構造耐力性能に関わる確認項目(非破壊検査関係)	17
③ 防水性能に関わる確認項目	19
④ 給排水管路関係の確認項目	22
⑤ 給排水設備、電気設備、ガス設備関係の確認項目	24
⑥ リフォーム工事関係の確認項目	28
4. 写真の撮影箇所一覧	29

1. 基本的なルール

現況検査は、**検査対象となる住宅に、部位ごとに規定する事象が認められないことを確認**する検査です。

(1) 現場検査のタイミング等

現況検査は、**住宅の引渡前**に行います。買取再販住宅でリノベーションを行う場合は、**その実施後**に行います。

既存住宅かし保険(個人間売買)で引渡前に検査を行うことができない場合は、**引渡しから2週間以内は、入居等を行う前**は検査を行うことができますが、**検査実施時に入居していないことや家具の搬入を行っていないことを確認**する必要があります。

<引渡後に検査を行うための要件>

- ・ 買主の入居前(家具の搬入も含めて実施前)
- ・ リフォームを行う場合はその着工前

(2) 検査関係情報

検査に関する情報は、以下に掲載の「検査員確認用シート」に記載していますので、事前にご確認ください。

現場検査管理システム > 対象物件の業務画面 > [書類情報]欄

書類情報		
住棟ID	住宅(物件)ID	ファイル名
2022	2022	2022 様邸 検査員確認用シート.pdf

構造耐力上主要な部分(構造耐力部分)と雨水の浸入を防止する部分(防水部分)は必ず確認しますが、次の部位は、**所定の特約が付帯する場合に確認**します。確認が必要な場合は検査員確認用シートに記載されます。

対象部位	付帯される特約	検査員確認用シート上の表記
給排水管路	給排水管路の担保に関する特約 給排水管路等の担保に関する特約	給排水管路有り
給排水設備、電気設備、ガス設備	給排水管路等の担保に関する特約	給排水設備等有り
リフォーム工事の施工部分	引渡前リフォーム工事に関する特約	引渡前リフォーム特約有り

(4) 現場検査の範囲で説明しますが、現況検査では、**住宅の規模や構造等に応じて非破壊検査の実施が必要な場合**があります。非破壊検査の実施が必要な場合は、検査員確認用シートに記載されます。非破壊検査の実施に必要な**非破壊検査機器は当社から貸し出します**。

非破壊検査の種類	実施する場合	検査員確認用シート上の表記
鉄筋探査	大規模住宅の検査(住戸型検査を除く)	鉄筋探査試験有り
コンクリート圧縮強度試験	鉄骨造の大規模住宅の検査(住戸型検査を含む)	圧縮強度試験有り

リフォーム工事の施工部分の確認を行う場合は、書類情報の中に「リフォーム工事概要申告書(当社指定書式)」とリフォーム工事の対象部分を記載した平面図や立面図があるので、**これらの書類で検査対象となる部位と対象工事を確認**します。(事業者が提出する書類のため、それぞれの書類の名称は任意となります)

2023	2023	工事内容.pdf
2023	2023	案内図.pdf
2023	2023	リフォーム工事概要書.pdf

それぞれ
ファイル名称
は一例です

1. 基本的なルール

(3) 日程調整の際の留意点

申込時に住宅事業者が申告した検査希望日が「検査員確認用シート」の「検査関係情報」欄に表示されています。事前に確認のうえ事業者と日程調整を行い、**現場検査管理システムへ検査予定日の入力**を行ってください。

検査関係情報	
最初の検査希望日	2022/09/27

予定日	予定日
予定日の入力：検査員 2023/01/10 0:00 (暫定)	予定日の入力：検査員 2022/10/03 13:00

<日程調整にあたり留意いただきたい事項>

- ・ 現場検査後のトラブル防止のため、**検査の実施にあたり住宅事業者の立会を必須**としています。日程調整をする際に立会者が必須であることを伝え、連絡先を確認してください。
- ・ **個人間売買の場合の売主や、買主の立ち会いでは不十分**ですので、必ず保険を申し込んだ住宅事業者の立会を求めてください。
- ・ 給排水管路の検査や住宅設備の検査がある場合は、水道や電気の使用の確認が必要となるため、**水道や電気が止まっている状態では検査を実施できないことを伝えて**ください。

(4) 現場検査の範囲

戸建住宅は**建物全体**が現場検査の対象となります。共同住宅は**建物外周部と屋根(屋上)**のほか**A~Cの検査パターンごとに指定する部分から確認できる部分と指定する住戸**を対象に行います。

住宅区分	住棟型	住戸型
小規模住宅	A	C
大規模住宅	B	

※ 地下階を含む階数が3以下で延べ床面積が500㎡未満の住宅を小規模住宅として扱い、小規模住宅に該当しない規模の住宅を大規模住宅として扱います。

A	専有部	すべての住戸
	共用部	すべての階
B	専有部	各階1戸以上の住戸
	共用部	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を加えた階
C	専有部	検査の対象となる住戸
	共用部	建物の主要な出入口から対象住戸に至る経路上/対象住戸から確認できる範囲

住宅区分や検査区分に応じて**非破壊検査**を行います。ただし、所定の要件を満たす場合は省略できます。

住宅区分	検査区分	非破壊検査		非破壊検査の省略
		鉄筋探査	圧縮強度試験	
小規模住宅	共通	×	×	—
大規模住宅	戸建住宅 住棟型検査	○	○	所定の要件を満たす場合は省略可
	住戸型検査	×	○	所定の要件を満たす場合は省略可

1. 基本的なルール

小規模住宅の検査と非破壊検査を省略した場合の大規模住宅の検査で、非破壊検査の対象となる部位に事象が見された場合は、ハウスマンの費用負担で非破壊検査を追加実施します。(実施する検査は後掲します)

<現場検査の有効期間と住戸型検査の取扱い>

現場検査の有効期間は検査内容に応じて以下のとおりです。宅建業者販売保険で住戸型検査を行った建物の同一住棟の別住戸に同一の宅建業者から保険の申込みがあり、住戸型検査を行う場合は、検査の実施日から2年間は、非破壊検査(コンクリート圧縮強度試験)を除いて共用部の検査を省略できます。

下記以外の検査	2年間
非破壊検査	20年間

(5) 現場検査の基本的なルール

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	検査項目で確認方法や使用する検査機器が明示されている場合を除き、目視で確認する方法で行い、状況に応じて双眼鏡や点検鏡を使用することを前提とします。
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。
コンクリート	コンクリートのひび割れ等を確認する検査項目は、コンクリートが現しになっていない部位での確認は不要です。
注意事項①	建具や家具にかけたりぶつかったり、引っかけたりして破損させないように周囲に注意してください。
注意事項②	ドアストッパーが掛かっていることもあるので、ドアの開閉を行う際は力の加減に留意してください。
注意事項③	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検査は行いません。

(6) 水道等が使用できない場合の再検査

次の場合は再検査となるため現場から当社に連絡をしてください。

- ・ 給排水管路の検査を行う場合で、水道が使用できず検査ができないとき
- ・ 給排水管路と住宅設備の検査を行う場合で、水道や電気が使用できず、できない検査があるとき

- ・ 検査日が土日祝日の場合は、現場検査立会者に再検査が必要となることを伝えて、平日に当社まで連絡してください。報告書の判定欄は再検査後に記入することになりますので、初回検査では記入は不要です。
- ・ 水道が止まっている場合は現況検査報告書の「給排水管路」と「給排水設備・電気設備・ガス設備」のうち「電気温水器」、「汚水ます」、「雨水ます」の判定欄を、電気が止まっている場合は現況検査報告書の「給排水設備・電気設備・ガス設備」の「電気温水器」、「電気(外部)」、「電気(内部)」、「換気設備」の判定欄を、それぞれ空欄のまま現場検査管理システムに登録してください。

(7) 検査対象部位に事象が発見された場合の再検査

次の検査で住宅分ごとに指定する部位に事象が認められた場合(②は非破壊検査を省略した場合)は、追加で非破壊検査が必要となるため、現場から当社に連絡してください。

1. 基本的なルール

	住宅区分	指定する部位	必要となる非破壊検査
①	小規模住宅の検査	基礎	鉄筋探査
②	大規模共同住宅の住棟型検査	非破壊検査の対象部位	鉄筋探査とコンクリート圧縮強度試験

検査日が土日祝日の場合は、現場検査立会者にハウスマスターの費用負担で非破壊検査が必要となることを伝えて、平日に当社まで連絡してください。報告書の判定欄は「×」として、現場検査管理システムに登録してください。

(8) 現況検査報告書の記入方法・判定

新築住宅かし保険と異なり、「現況検査報告書」は現場検査管理システム上で作成できないため、検査員専用ページから最新の書式をダウンロードして検査報告書を作成してください。報告書の基本的な作成ルールは次のとおりです。

①	物件の基本情報	「住宅ID」、「住宅名」、「届出事業者名」、「検査員氏名」、「検査実施日」を入力します。	
②	検査結果の記入方法	項目ごとの検査結果を判定欄に記入します。記入のルールは次のとおりです。	
		指摘が無い場合	○
		基礎の立ち上がり無く基礎の状態が確認できない場合や、バルコニーが無い場合など検査対象となる部位がない場合	○
		指摘有りの場合	×
部位ごとに規定する事象がない場合は「指摘無し」、ある場合は「指摘有り」として扱います。			

住宅(物件)名	〇〇様邸		
住宅(物件)ID	202211223344	届出事業者名	〇〇ホーム株式会社
検査員氏名	新橋 タロウ	検査実施日	2023 年 3 月 21 日

検査項目		判定
基礎	幅0.5mm以上のひび割れ、鉄筋の露出等	○
床	著しいひび割れ、鉄筋の露出等 6/1000以上の傾斜	×

※計測結果は別紙「傾斜測定一覧表」に記入

総合判定欄は、全ての項目が○の場合は「○」、ひとつでも×の項目がある場合は「×」となります。

1. 基本的なルール

ハウズジーン		現況検査報告書 (RC表)		既存住宅かし検査	
住宅物件名		提出事業者名		検査実施日	年 月 日
住宅物件ID		検査実施日		年 月 日	
検査員氏名		※検査実施日は住宅戸数および全体の検査を行う			
検査方法	【1】目視・目録および目録検査による確認する。目録・目録ができない場合は、ヒアリングによる確認する。 【2】目録検査を実施する場合は、目録・目録と併せて実施する。				
確認記入欄	○：目録無しに実施し、×：目録有り				
検査項目		判定			
基礎	基礎	幅0.5mm以上のひび割れ、鉄筋の露出等			
	床	美しいひび割れ、鉄筋の露出等 ※1000以上の検出 ※1 調査結果は別紙「検査結果一覧表」に記入			
	柱・梁	美しいひび割れ、変色、欠損			
	外壁	幅0.5mm以上のひび割れ、鉄筋の露出等(コンクリート打抜き又は塗装仕上げ) 下地材まで達するひび割れ等、外装材の劣化等(タイル仕上げ・運式工法又は塗装仕上げ)			
	バルコニー (共用部)	支持部材、床の美しいひび割れ、ひび割れ、変色(タイル、モザイクタイル又は鉄筋の露出を含む)			
	内装 (※2)	幅0.5mm以上のひび割れ、鉄筋の露出等(コンクリート打抜き又は塗装仕上げ)			
	天井 (※2)	幅0.5mm以上のひび割れ、鉄筋の露出等(コンクリート打抜き又は塗装仕上げ)			
	鉄筋の 本数・間隔	構造耐力上問題がある鉄筋の不足(大規模住宅で実施する検査) ※1 調査結果は別紙「検査結果一覧表」に記入			
	コンクリート 圧縮強度	コンクリート圧縮強度の不足(大規模住宅で実施する検査) ※1 調査結果は別紙「検査結果一覧表」に記入			
	屋根	防水層の美しいひび割れ、水切り金物等の不具合(コーキング・バルコニー・共用部等を含む)			
	外壁	シーリング材の破損等、塗装の美しいひび割れ			
	内装	雨漏り跡			
	天井	雨漏り跡			

【目録検査が主要な検査である場合は、目録・目録を完了する
【目録検査が主要な検査である場合は、目録・目録を完了する

検査報告書

IP211028-002(10)

ハウズジーン		写真帳票		【撮影 必須項目】	
No.	撮影箇所	添付写真欄			
1	全景				
2	1階目 居室内部				
3	2階目 居室内部 (階数がある場合)				

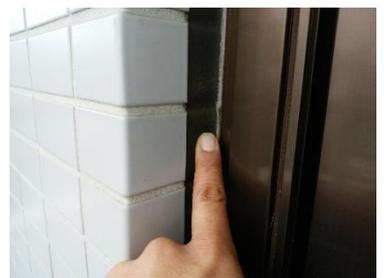
写真帳票

IP211028-002(10)

(9) 検査写真の撮影

現況検査の実施時に「4. 写真の撮影箇所一覧」に記載の箇所を撮影して、現況検査報告書の写真帳票フォーマットに貼り付け、報告書と合わせて提出します。指摘がある場合は、ひとつの指摘につき1枚以上の写真を撮影して写真帳票に貼り付けます。

- ・ 検査写真は写真帳票に貼付せず、現場検査管理システムに直接アップロードして提出することでも構いません。
- ・ 写真の撮り忘れが無いよう、現況検査の完了後、現場を離れる前に不足なく写真が撮影され、記録が残っていることを確認してください。
- ・ 写真を撮影の際の、住宅名や日付等を記入する黒板やホワイトボードの使用は必須とはしていません。



(10) 不備連絡書の記入方法

現況検査で事象が認められた場合は、その内容を現場で立会者に伝え、現場検査管理システムから「不備連絡書」を作成し、住宅事業者へ通知します。

「不備連絡書」は、指摘内容が伝わるように具体的に記入してください。また、事業者に対する不備の通知は、「不備連絡書」を事業者へFAXやメールで送付して行います。不備連絡書の作成と事業者へのFAXは必ず同日に行ってください。

(11) 報告書等の提出について

現況検査の実施後、検査実施日の翌日から3営業日以内に「現況検査報告書」等を検査システムにアップロードで提出します。

2. 検査内容(主な確認項目)

① 戸建住宅の主な確認項目

構造耐力部分	住宅外部	基礎・外壁	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
	住宅内部・外部	鉄筋探査 (床、梁、柱、外壁)	検査対象部位の鉄筋に不足がないか
		コンクリート圧縮強度 (内壁、外壁)	検査対象部位のコンクリートの圧縮強度に不足がないか
	住宅内部	床	規定値以上の傾斜が生じていないか
		★ 柱、梁	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">柱</div> 著しい傾きが生じていないか <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">共通</div> 著しいひび割れといった事象が生じていないか
		★ 内壁、天井	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
		バルコニー	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
防水部分	住宅外部	屋上	防水層の著しい劣化といった事象が生じていないか
	住宅外部	外壁	シーリング材の切れや建具の開閉不良といった事象が生じていないか
	住宅内部	内壁、天井	雨染みが付いていないか

(注) ★が付いた項目は、打ちっ放し仕上げの場合などコンクリートが現しになっている場合に確認する。

3. 検査内容(主な確認項目)

② 共同住宅の主な確認項目

構造耐力部分	共用部	基礎・外壁	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	
		共用廊下(開放廊下)	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	
	共用部・専有部	★ 床	規定値以上の傾斜が生じていないか	
		★ 内壁・天井	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	
		★ 柱、梁	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">柱</div> 著しい傾きが生じていないか <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">共通</div> 著しいひび割れといった事象が生じていないか	
		鉄筋探査 (床、梁、柱、外壁)	検査対象部位の鉄筋に不足がないか	
		コンクリート圧縮強度 (内壁、外壁)	検査対象部位のコンクリートの圧縮強度に不足がないか	
		専有部	バルコニー	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
	防水部分	共用部	屋上	防水層の著しい劣化といった事象が生じていないか
			外壁	シーリング材の切れや建具の開閉不良といった事象が生じていないか
共用部・専有部		内壁・天井	雨染みが付いていないか	

(注1) ★が付いた項目は、打ちっ放し仕上げの場合などコンクリートが現しになっている場合に確認する。

(注2) ★が付いた項目の住戸内の確認は、コンクリートが現しになっている場合に行う。

3. 検査内容(主な確認項目)

③ 特約がある場合の追加確認項目 1

保険契約に「給排水管路の担保に関する特約」が付帯される場合は給排水管路の検査を、「給排水管路等の担保に関する特約」が付帯される場合は給排水管路と給排水設備等の住宅設備の検査を行います。検査実施の要否は現場検査管理システムにアップロードされている検査員確認用シートに「給排水管路有り」、「給排水設備等有り」という表現で記載されます。

給排水管路	給水・給湯管(外部・内部)	漏水や給水量の不足といった事象が生じていないか
	排水・汚水管(外部・内部)	漏水や排水の滞留といった事象が生じていないか
給排水設備・電気設備・ガス設備	受水槽、高置水槽	漏水や腐食といった事象が生じていないか
	揚水ポンプ・排水ポンプ	漏水や腐食、ポンプの作動不良といった事象が生じていないか
	電気温水器	給湯機能の不良といった事象が生じていないか
	汚水ます・雨水ます(外部)	漏水や排水の滞留、配管接続部のズレといった事象が生じていないか
	電気(外部)	支持部材の腐食や照明器具の損傷といった事象が生じていないか
	電気(内部)	分電盤や照明器具の著しい損傷といった事象が生じていないか
	換気設備	著しい損傷や作動不良といった事象が生じていないか
	ガス配管	ガス管の腐食といった事象が生じていないか
	設備器具	給水栓、給湯栓、器具、排水設備等の固定

④ 特約がある場合の追加確認項目 2

保険契約に「引渡前リフォームに関する特約」が付帯される場合は追加でリフォーム工事の施工状況の確認を行います。確認の要否は現場検査管理システムにアップロードされている検査員確認用シートに「引渡前リフォーム特約有り」という表現で記載されます。

施工部分	屋内 屋外	工事実施箇所	実施した工事の施工状況に問題がないか
------	----------	--------	--------------------

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

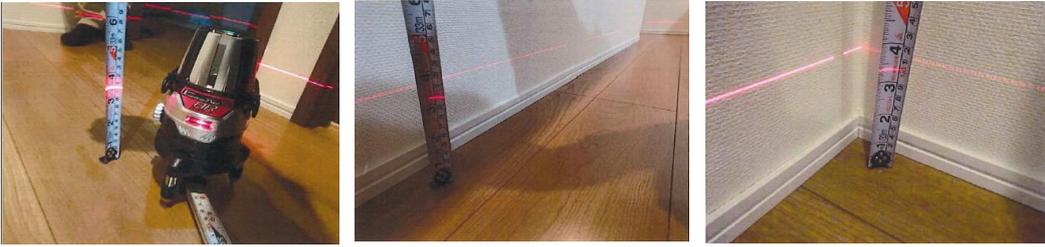
① 構造耐力性能に関わる確認項目

ひび割れ等	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	
	建物の外周部と検査対象階の共用部から確認できる基礎と外壁	
	コンクリート打ち放し・塗装仕上げ共通の確認事項	
確認方法	<p>✓ 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> <p style="text-align: center;">☞ 確認の様子 ☞ 外壁のクラック ☞ 基礎のクラック ☞ 計測の様子</p>	
	コンクリート表面の化粧モルタルのみのひび割れ等は上記のひび割れには該当しない。	
	<p>✓ 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深さを計測し、欠損の深さが 20 mm以上ないか確認する。</p>  <p style="text-align: right;">☞ コンクリートの欠損</p>	
	<p>✓ 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。</p>  <p style="text-align: right;">☞ 外壁のジャンカ</p>	
	<p>✓ 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確認する。</p>	
	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。	
<p>✓ 鉄筋の露出 コンクリートから鉄筋が露出していないか確認する。</p>  <p style="text-align: right;">☞ 鉄筋の露出</p>		

確認方法	<p>タイル・塗装仕上げ共通の確認事項</p>
	<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 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"> ▶ 下地材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
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  ☞ 確認の様子 </div> <div style="text-align: center;">  ☞ モルタルのクラック </div> </div>
	<p>ひび割れの確認には、必要に応じて双眼鏡を使用する。</p>
<p> ✔ 仕上げ材の著しい浮き 仕上材に浮きが発生していないか、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>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  ☞ 打診の様子 </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	
<p>タイル仕上げの確認事項</p>	
<p> ✔ 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ、欠損 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>	
<p>ひび割れの確認には、必要に応じて双眼鏡を使用する。</p>	
<div style="text-align: right;">  ☞ タイル仕上げの外壁 </div>	
<p>その他の仕上げの場合</p>	
<p>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</p>	

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

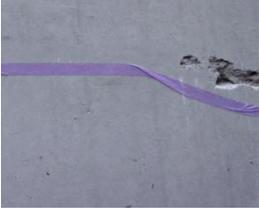
傾斜		☆ 床	
確認の要否	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の共用部の床の傾斜は、排水勾配のない部分が見当たらない場合は確認不要 ・共同住宅の住戸内の床の傾斜は、床のコンクリートが現しになっている場合に確認する。 		
確認の対象	戸建住宅	共同住宅	
	全ての居室の床	検査対象階の共用部の床 検査対象住戸の全ての居室の床	
確認方法	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 床の 6/1000 以上の勾配の傾斜 床の水平面に対するの4方向の傾きを、傾きを数値化できるデジタル水平器やレーザーレベル、レーザー墨出し器といった測定器で計測する。 </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・傾斜の測定には、測定に手間のかからないデジタル水平器の使用を推奨している。デジタル水平器は、小数点第1位が表示されるものを使用する。(使用するデジタル水平器の長さは問わない) ・畳の上は正確な数値で計測できないため検査の対象としない。 ・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。 </div>		
計測箇所	種別	対象	箇所数
	戸建	すべての居室	X方向・Y方向:各1箇所、斜め方向:2箇所 (専有部の廊下、浴室、洗面室、トイレは対象外)
共同	検査対象階の共用部の床の1箇所 検査対象住戸の全ての居室		
方位と向き の関係	<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左右の方向を決定する。決定した方向に対して上下方向がY方向、左右方向がX方向となる。 </p>		
計測例	<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>☞ X方向の計測の様子</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>☞ Y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	傾斜方向(低い方向)をプルダウンで選択して測定値を入力する。傾斜が認められない場合(水平である場合)は「傾斜無し」を選択する。斜め方向については、傾きの大きい方を入力する。						
	X方向	左から右に傾斜(右が低い)	→	右から左に傾斜(左が低い)	←		
	Y方向	下から上に傾斜(上が低い)	↑	上から下に傾斜(下が低い)	↓		
	斜め方向	右下から左上に傾斜(左上が低い)	↖	左上から右下に傾斜(右下が低い)	↘		
左下から右上に傾斜(右上が低い)		↗	右上から左下に傾斜(左下が低い)	↙			
測定値の 記載方法① デジタル 水平器	%の単位で計測し、計測値を入力します。						
							
	階数	部屋名	計測位置・方向	デジタル水平器	レーザーレベル等		
				計測値	測定値の差	距離	換算計測値
1	LDK	床	X方向 傾斜無	1 / 1000	/		/ 1000
			Y方向 ↑	2 / 1000	/		/ 1000
			斜め方向 ↗	1 / 1000	/		/ 1000
測定値の 記載方法② レーザー レベル	計測距離(mm)に対しての測定値の差を入力すると、換算計測値が自動計算される。						
							
	階数	部屋名	計測位置・方向	デジタル水平器	レーザーレベル等		
				計測値	測定値の差	距離	換算計測値
1	LDK	床	X方向 傾斜無	/ 1000	2 /	2000	1 / 1000
			Y方向 ↑	/ 1000	3 /	1500	2 / 1000
			斜め方向 ↗	/ 1000	6 /	3000	2 / 1000

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

傾斜		★ 柱	
確認の要否	柱の傾斜は、柱のコンクリートが現しになっている場合に確認する。		
確認の対象	戸建住宅	共同住宅	
	全ての居室の柱	検査対象階の共用部の柱 検査対象住戸の全ての居室の柱	
確認方法	<p>☑ 柱の著しい勾配の傾斜 著しい傾斜が生じていないか確認する。</p> <p>デザイン上傾斜を付けている柱は確認の対象としない。</p>		
ひび割れ等		★ 柱、梁、床	
確認の要否	柱、梁、床の確認は、各部位のコンクリートが現しになっている場合に確認する。		
確認の対象	戸建住宅	共同住宅	
	全ての居室の柱、梁、床	検査対象階の共用部から確認できる柱、梁、床 検査対象住戸の全ての居室の柱、梁、床	
確認方法	<p>☑ 著しいひび割れ、劣化または欠損(錆汁、エフロレッセンスまたは鉄筋の露出を含む) 柱や、梁、床のコンクリートに次の事象が生じていないことを確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 広範囲にわたるひび割れや欠損、ジャンカ ▶ さび汁やエフロレッセンス ▶ 鉄筋の露出 <p>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。</p>		
		 <p>☞ 外壁のジャンカ</p>	
ぐらつき等		バルコニー、共用廊下(開放廊下)	
確認の対象	戸建住宅	共同住宅	
	全てのバルコニー	検査対象階に共用部から確認できる 共用廊下と検査対象住戸の全てのバルコニー	
確認方法	<p>☑ 支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れまたは劣化(さび汁、エフロレッセンスまたは鉄筋の露出を含む) バルコニーや共用廊下の支持部材や床に次の事象が生じていないことを確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 床のぐらつき ▶ 床の割れや劣化 ▶ さび汁やエフロレッセンス ▶ 鉄筋の露出 <p>支持部材には、バルコニーを構成する柱や梁といった構造材が該当する。 金属製や木製の手すりは支持部材に該当せず、検査の対象とならない。</p>		
		 <p>☞ 共用廊下</p>	

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

ひび割れ等	★ 内壁、天井	
確認の要否	内壁、天井の確認は、各部位のコンクリートが現しになっている場合に確認する。 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確認する。	
確認の対象	戸建住宅	共同住宅
	全ての居室の内壁、天井	検査対象階の共用部の内壁、天井 検査対象住戸内の内壁、天井
確認方法	内壁の確認事項	
	<p>✓ 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する。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> ☞ 内壁のクラック ☞ 計測の様子 </div>	
	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>✓ 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深さを計測する。</p> <div style="text-align: right;">  </div> <div style="text-align: right;">☞ 内壁の欠損</div>	
	内壁・天井共通の確認事項	
<p>✓ 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。</p> <div style="text-align: right;">  </div> <div style="text-align: right;">☞ 内壁のジャンカ</div>		
<p>✓ さび汁を伴うひび割れ、欠損(エフロレッセンスを含む) 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確認する。</p> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; text-align: center;">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。</div>		
<p>✓ 鉄筋の露出 天井や内壁のコンクリートから鉄筋が露出していないか確認する。</p> <div style="text-align: right;">  </div> <div style="text-align: right;">☞ 鉄筋の露出</div>		

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

② 構造耐力性能に関わる確認項目(非破壊検査関係)

鉄筋探査	柱、梁、床、外壁																																																																																																																																																									
確認の対象	小規模住宅	大規模共同住宅																																																																																																																																																								
		最下階とその1つ上の階、 最上階の柱、梁、床、外壁	検査対象階の柱、梁、床、外壁																																																																																																																																																							
確認方法	<p>☑ 鉄筋の本数および間隔 検査対象部位の鉄筋の間隔が規定値内であることを、鉄筋探査機(電磁波レーダー法or電磁誘導法)を使用して確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長さ1m程度の走査範囲が確保できる場所を選定する。 ・鉄筋の間隔は、鉄筋探査機で最初に検知した鉄筋を「鉄筋1」として、検知した位置にマスキングテープを貼付してマーキングする。 ・「鉄筋1」を起点として「鉄筋2～5」を検知して、それぞれ検知した位置にマスキングテープを貼付してマーキングする。 ・「鉄筋1」にスケールの0を配置して、「鉄筋1」から「鉄筋2～5」までの距離を計測する。 ・各鉄筋の間隔が300mm以下となっていることを確認する。 																																																																																																																																																									
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">     </div> <p>☞ 鉄筋探査のイメージ(写真は基礎の鉄筋探査) ☞ 梁の鉄筋探査の様子</p>																																																																																																																																																									
計測箇所	検査対象部位	箇所数																																																																																																																																																								
	柱、梁	X方向Y方向:各1箇所を4ピッチ																																																																																																																																																								
	外壁	2箇所の縦筋と横筋を各4ピッチ																																																																																																																																																								
	床	2箇所の短辺方向と長辺方向の各4ピッチ																																																																																																																																																								
報告書の記載方法	<p>「鉄筋2～5」にそれぞれ「鉄筋1」からの距離を入力すると間隔と平均間隔が自動的に算出される。</p> <p>鉄筋の本数・間隔</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>測定部位</th> <th>最下階</th> <th>鉄筋1</th> <th>間隔 mm</th> <th>鉄筋2</th> <th>間隔 mm</th> <th>鉄筋3</th> <th>間隔 mm</th> <th>鉄筋4</th> <th>間隔 mm</th> <th>鉄筋5</th> <th>平均間隔 mm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">柱主筋</td> <td>1 X方向</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>2 Y方向</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">梁 (スターラップ)</td> <td>1 X方向</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>2 Y方向</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">床</td> <td rowspan="2">1</td> <td>短辺方向</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>長辺方向</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td>短辺方向</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>長辺方向</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">外壁</td> <td rowspan="2">1</td> <td>縦筋</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>横筋</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td>縦筋</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>横筋</td> <td>0</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>300</td> <td>150</td> <td>450</td> <td>150</td> <td>600</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>		測定部位	最下階	鉄筋1	間隔 mm	鉄筋2	間隔 mm	鉄筋3	間隔 mm	鉄筋4	間隔 mm	鉄筋5	平均間隔 mm	柱主筋	1 X方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150	2 Y方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150	梁 (スターラップ)	1 X方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150	2 Y方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150	床	1	短辺方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150	長辺方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150	2	短辺方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150	長辺方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150	外壁	1	縦筋	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150	横筋	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150	2	縦筋	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150	横筋	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150
	測定部位	最下階	鉄筋1	間隔 mm	鉄筋2	間隔 mm	鉄筋3	間隔 mm	鉄筋4	間隔 mm	鉄筋5	平均間隔 mm																																																																																																																																														
柱主筋	1 X方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																															
	2 Y方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																															
梁 (スターラップ)	1 X方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																															
	2 Y方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																															
床	1	短辺方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																														
		長辺方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																														
	2	短辺方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																														
		長辺方向	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																														
外壁	1	縦筋	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																														
		横筋	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																														
	2	縦筋	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																														
		横筋	0	150	150	150	300	150	450	150	600	150																																																																																																																																														

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

圧縮強度		外壁と内壁	
確認の対象	戸建住宅/共同住宅の住棟型検査	共同住宅の住戸型検査	
	検査対象階の外壁と内壁		検査基準では、最下階とその1つ上の階で行うことを原則としているが、管理組合等から許可が得られている場合を除き、検査対象住戸のパイプスペースや点検口で行う
確認方法	<p>✓ コンクリートの圧縮強度 検査対象部位のコンクリート圧縮強度を、リバウンドハンマーを使用して測定し、「JIS A 1155」による反発度の測定結果に基づく推定を行い、圧縮強度の不足がないことを確認する。</p> <p><コンクリート圧縮強度試験の方法></p> <ul style="list-style-type: none"> 各箇所9ポイント(各ポイントの間隔は25～50mm)の測定を行う。 測定値を検査報告書に入力すると、9ポイントの平均値と強度F(N/mm²)が自動的に算出されるので、強度が21N/mm²を上回っているかを確認する。(換算式は日本材料学会の換算式を使用、平均値の算出にあたり全体の平均値から±20%超乖離した測定値は自動的に除外される。) <p><参考:日本材料学会の換算式></p> $\text{強度F(N/mm}^2\text{)} = 1.27 \times \text{R(有効な9点の平均値)} - 18$		
	<p><コンクリート圧縮強度試験を行うにあたっての注意事項></p> <ul style="list-style-type: none"> コンクリートに化粧モルタルが施されている部分に対する打撃は行わないこと 事前に管理組合等からの許可が得られていない場合には検査対象住戸のパイプスペースや点検口以外の部分に対する圧縮強度試験は行わないこと パイプスペース等での検査にあたっては、配管等を破損しないよう十分な注意を払うこと 		
			
		☞ コンクリート圧縮強度試験の様子	
計測箇所	住宅区分	箇所数	
	住棟型検査	外壁と内壁の南北各1箇所を9ポイント (外壁と内壁、南面と北面で打撃できない部位がある場合は代替箇所での計測を行う)	
	住戸型検査	検査対象住戸のパイプスペースまたは点検口内の外壁を9ポイント (最下階とその1つ上の階で計測できる場合は当該階の適宜の部位で計測を行う)	

9ポイントの計測結果を入力すると、反発度平均値と強度Fが自動的に計算される。この際、平均値から±20%以上乖離した異常値は反発度平均値と強度Fの計算から自動的に除外される。

<戸建住宅・住棟型検査の場合>

コンクリートの圧縮強度

測定部位			1	2	3	4	5	6	7	8	9	反発度平均値 N/mm ²	強度F N/mm ²
基礎	1	X方向	35	32	36	34	36	37	35	38	36	35	27
	2	Y方向	32	36	34	36	37	35	38	36	38	36	27
外壁	1	X方向	36	34	36	37	35	38	36	34	39	36	28
	2	Y方向	35	32	36	34	36	37	35	38	36	35	27
内壁	1	X方向	32	36	34	36	37	35	38	36	38	36	27
	2	Y方向	36	34	36	37	35	38	36	34	39	36	28

報告書の
記載方法

<住戸型検査の場合>

コンクリートの圧縮強度

測定箇所			1	2	3	4	5	6	7	8	9	反発度平均値 N/mm ²	強度F N/mm ²
5階	パイプスペース		35	32	36	34	36	37	35	38	36	35	27
階												0	(18)

検査対象住戸のパイプスペースや点検口でコンクリート圧縮強度試験を行った場合は、報告書への記載は、1箇所のみで構わない。

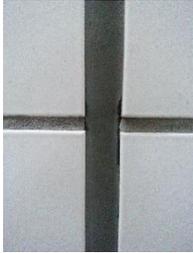
3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

③ 防水性能に関わる確認項目

防水材	屋上		
確認の対象	戸建住宅	共同住宅	
		立入や目視ができる屋上	立入や目視ができる屋上
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>・ 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>・ 簡単に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、検査立会者に移動してもらう。</p> <p>・ 排水ドレンと防水層の接続部分の周囲が汚れており状態が確認できない場合は汚れを取り払ってから検査を行う。</p>		
		 <p>☞ 屋上の様子</p>	 <p>☞ ドレンの様子</p>

2. 検査内容

水切り金物		屋上	
確認の対象	戸建住宅	共同住宅	
	立入や目視ができる屋上	立入や目視ができる屋上	
確認方法	<p>☑ 水切り金物等の不具合</p> <p>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>☞ 点検鏡使用の様子</p>

シーリング		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	建物の外周部と検査対象階の共用部、検査対象住戸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</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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検査対象に含まない。 		 <p>☞ シーリング材の切れ</p>  <p>☞ シーリング材の欠損</p>

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

開口部	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	建物の外周部と検査対象階の共用部、 検査対象住戸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</p> <p>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 <p>・ 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。</p> <p>・ 雨戸と網戸は検査対象に含まない。</p>	

雨染	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確認する。	
確認の対象	戸建住宅	共同住宅
	全ての居室の内壁、天井	検査対象階の共用部の内壁、天井 検査対象住戸内の内壁、天井
確認方法	<p>☑ 雨染みの跡</p> <p>内壁と天井に雨染みが生じていないことを確認する。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>☞ 窓枠周辺の雨漏り跡</p> <p>☞ 居室内の様子</p>	

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

④ 給排水管路関係の確認項目

漏水等	給水管、給湯管
確認の対象	全ての給水管、給湯管の床貫通部分の周辺と設備器具との接続部分(住戸型検査の場合は、住戸内の管路を検査の対象とする)
確認方法	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 漏水 シンクや洗面台、トイレの手洗い、スロップシンクで次の確認を行い、漏水が生じていないことを確認する。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 管路と器具の接続部分に漏水や漏水の痕跡がないこと ▶ 全ての水栓を閉めた状態で水道メーターが動いていないこと <div style="text-align: right;">  <p>☞ 給水管・給湯管</p> </div> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 給水管または給湯管の腐食または著しい損傷・保温材の脱落 給水管や給湯管に次の事象が生じていないことを確認する。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 管路の腐食や著しい損傷 ▶ 給湯管の保温材の脱落 <p> <input checked="" type="checkbox"/> 給水流量 次の確認を行い、給水流量に不足が無いことを確認する。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ トイレの水を流し、流水流量の不足がないこと ▶ シンクの水栓を開けて水を流し、給水流量の不足が無いこと <div style="text-align: right;">  <p>☞ 給水流量の確認</p> </div> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 赤水 透明の計測用のコップに採り、透視方向のコップの背後に白紙を置いて水が赤く着色されていないことを確認する。(1杯目は捨てて、2杯目で確認する) </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 赤水 透明の計測用のコップに採り、透視方向のコップの背後に白紙を置いて水が赤く着色されていないことを確認する。(1杯目は捨てて、2杯目で確認する) </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 給水流量 次の確認を行い、給水流量に不足が無いことを確認する。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ トイレの水を流し、流水流量の不足がないこと ▶ シンクの水栓を開けて水を流し、給水流量の不足が無いこと <p> <input checked="" type="checkbox"/> 給水流量 次の確認を行い、給水流量に不足が無いことを確認する。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ トイレの水を流し、流水流量の不足がないこと ▶ シンクの水栓を開けて水を流し、給水流量の不足が無いこと <p> <input checked="" type="checkbox"/> 赤水 透明の計測用のコップに採り、透視方向のコップの背後に白紙を置いて水が赤く着色されていないことを確認する。(1杯目は捨てて、2杯目で確認する) </p>
赤水	給水管
確認の対象	1箇所の水栓
確認方法	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 赤水 透明の計測用のコップに採り、透視方向のコップの背後に白紙を置いて水が赤く着色されていないことを確認する。(1杯目は捨てて、2杯目で確認する) </p>
給水流量	給水管
確認の対象	シンクとトイレの各1箇所(トイレやシンクが複数ある場合は各階1箇所)
確認方法	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 給水流量 次の確認を行い、給水流量に不足が無いことを確認する。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ トイレの水を流し、流水流量の不足がないこと ▶ シンクの水栓を開けて水を流し、給水流量の不足が無いこと <div style="text-align: right;">  <p>☞ 給水流量の確認</p> </div> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 給水流量 次の確認を行い、給水流量に不足が無いことを確認する。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ トイレの水を流し、流水流量の不足がないこと ▶ シンクの水栓を開けて水を流し、給水流量の不足が無いこと <p> <input checked="" type="checkbox"/> 赤水 透明の計測用のコップに採り、透視方向のコップの背後に白紙を置いて水が赤く着色されていないことを確認する。(1杯目は捨てて、2杯目で確認する) </p>

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

漏水等	排水管、汚水管
確認の対象	全ての排水管、汚水管の床貫通部分の周辺と設備器具との接続部分(住戸型検査の場合は、住戸内の管路を検査の対象とする)
確認方法	<p>☑ 漏水</p> <p>水栓を3分程度全開にした後に、次の確認を行い、漏水が生じていないことを確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 配管と設備機器との接続部分の漏水や漏れの痕跡がないこと ▶ 点検口から床下を覗き込み、床下に排水の漏れや漏水の痕跡がないこと <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>☞ 床下の様子</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>☞ 排水管</p> </div> </div> <p>☑ 排水管または汚水管の腐食または著しい損傷</p> <p>排水管と汚水管に腐食や著しい損傷が生じていないことを確認する</p>

滞留	排水管、汚水管
確認の対象	シンク、洗面台、トイレ、浴槽、洗濯パンの各1箇所(各設備が複数ある場合は各階1箇所)
確認方法	<p>☑ 排水の滞留</p> <p>次の確認を行い、排水の滞留が生じていないことを確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ シンクや洗面台の水栓を全開にした状態で3分程度待ち、シンクや洗面台から水が溢れ出そうとならないこと ▶ トイレの大的方の水を流した際に水面が著しく上昇しないこと ▶ 浴室の浴槽に半分程度水を溜めた後に排水栓を外した際に、排水が滞留しないこと ▶ 洗濯パンの排水口にコップ1杯分程度の水を流し、排水が滞留しないこと <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>☞ トイレの排水確認</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>☞ シンクの排水確認</p> </div> </div> <p>排水の滞留が確認されたが、ますの蓋が開けられず、その原因が「排水管・汚水管」か「汚水ます」かを特定できない場合は、給排水管路の検査のみ行う場合は「排水管・汚水管」の判定を、給排水管路と給排水設備等の両方の検査を行う場合は「排水管・汚水管」と「汚水ます」の両方の判定をそれぞれ「×」とする。</p>

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

⑤ 給排水設備、電気設備、ガス設備関係の確認項目

漏水等	受水槽、高置水槽
確認の対象	全ての受水槽と高置水槽(建物に該当設備がある場合に確認する)
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 漏水 受水槽や高置水槽から漏水が生じていないことを確認する。 ✓ 腐食または著しい損傷(支持部材を含む) 受水槽や高置水槽、その支持部材に、腐食や著しい損傷が生じていないことを確認する。

漏水等	揚水ポンプ
確認の対象	全ての揚水ポンプ(建物に該当設備がある場合に確認する)
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 漏水 揚水ポンプから漏水が生じていないことを確認する。 ✓ 腐食または著しい損傷(支持部材を含む) 揚水ポンプやその支持部材に、腐食や著しい損傷が生じていないことを確認する。 ✓ 揚水ポンプの作動不良 給水管と給湯管の検査で給水流量に問題が無い場合は、揚水ポンプが正常に作動していると判断する。

腐食等	電気温水器
確認の対象	全ての電気温水器(建物に該当設備がある場合に確認する)
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 電気温水器の著しい腐食または著しい損傷 電気温水器に、腐食や著しい損傷が生じていないことを確認する。 ✓ 設定された給湯温度の湯の供給 お湯を流し、その温度を温度計で計測して設定された給湯温度の湯が供給されていることを確認する。



☞ 電気温水器

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

漏水等	排水ポンプ(雑排水、汚水、湧水排水)
確認の対象	全ての排水ポンプ(建物に該当設備がある場合に確認する)
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 漏水 排水管・汚水管の検査で漏水が確認されない場合は、漏水が生じていないと判断する。 <input checked="" type="checkbox"/> 排水の滞留 排水管と汚水管の検査で排水の滞留が確認されない場合は、排水の滞留が生じていないと判断する。 <input checked="" type="checkbox"/> 排水ポンプ(雑排水・汚水・湧水排水)の腐食または著しい損傷 排水ポンプに、腐食や著しい損傷が生じていないことを確認する。

漏水等	雨水ますと汚水ます
確認の対象	建物敷地内の雨水ますと汚水ます(建物に該当設備がある場合に確認する)
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 漏水 ますの蓋を開け、水を流し、漏水が生じていないことを確認する。 <input checked="" type="checkbox"/> ますと配管の接続部のずれ ますの蓋を開け、ますと排水管にずれが生じていないことを確認する。 <input checked="" type="checkbox"/> 排水の滞留 ますの蓋を開け、水を流し、排水の滞留が生じていないことを確認する。 <div style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>ますの蓋が開けられない場合でも、排水管と汚水管の検査で排水の滞留が確認されない場合は、排水の滞留が生じていないと判断する。</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 腐食または著しい損傷 雨水ますや汚水ますに、腐食や著しい損傷が生じていないことを確認する。

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

作動不良等	建物外部の電気設備	
確認の対象	建物外部の電気設備(共同住宅の住戸内の照明器具は検査の対象としない)	
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <p>✓ 支持部材の腐食または著しい損傷 電気設備の支持部材に腐食や著しい損傷が生じていないことを確認する。</p> <p>✓ 引込幹線の著しい損傷 引込幹線に著しい損傷が生じていないことを確認する。</p> <p>✓ 照明器具の著しい損傷および作動不良 次の確認を行い、照明器具に異常が無いことを確認する。 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 照明器具に著しい損傷が生じていないこと ▶ 照明器具のスイッチを入れ、正常に点灯すること </p> <p>✓ コンセントの通電不良 1箇所のコンセントについて、検電器やプラグ等を使用して通電確認を行い、コンセントに通電不良が生じていないことを確認する。</p> 	 <p>☞ 照明器具</p>  <p>☞ コンセント</p>

作動不良等	建物内部の電気設備(分電盤、照明器具、コンセント)	
確認の対象	建物内部の電気設備(共同住宅の住戸内の照明器具は検査の対象としない)	
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <p>✓ 分電盤(ブレーカー類)の作動不良または著しい損傷 次の確認を行い、分電盤に異常が無いことを確認する。 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 分電盤に著しい損傷が生じていないこと ▶ 分電盤を操作し、正常に作動すること </p> <p>✓ 照明器具の著しい損傷または作動不良 次の確認を行い、照明器具に異常が無いことを確認する。 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 照明器具に著しい損傷が生じていないこと ▶ 照明器具のスイッチを入れ、正常に点灯すること </p> <p>✓ コンセントの通電不良 1箇所のコンセントについて、検電器やプラグ等を使用して通電確認を行い、コンセントに通電不良が生じていないことを確認する。</p> 	 <p>☞ 照明器具</p>  <p>☞ コンセント</p>

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

作動不良等	換気設備	
確認の対象	全ての換気設備(共同住宅の住戸内の換気設備は検査の対象としない)	
確認方法	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 換気設備の著しい損傷 換気設備に著しい損傷が生じていないことを確認する。 </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 換気設備の作動不良 台所やトイレ、洗面所、浴室の換気設備のスイッチを入れ、異常音がせず正常に作動することを確認する。 </p> <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;">強さの調整ができるものは、設定に応じた換気扇の回転数が変わることも確認する。</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 機械換気設備に係るダクトの脱落 換気設備に関わるダクトに次の事象が生じていないことを確認する。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 換気扇や換気ダクトの脱落 ▶ 換気扇と換気ダクトの接続不良 ▶ 換気扇や換気ダクトの支持部材等の外れ <p> <input checked="" type="checkbox"/> 給気ガラリまたは排気ガラリの閉鎖または腐食 給気ガラリや排気ガラリに閉鎖や腐食が生じていないことを確認する。 </p>	 <p>換気設備の作動確認</p>  <p>換気設備の状態確認</p>

腐食等	ガス配管	
確認の対象	建物のガス配管(支持部材含む)	
確認方法	<p> <input checked="" type="checkbox"/> ガス配管の著しい腐食または劣化(支持部材を含む) ガス配管に次の事象が生じていないことを確認する。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ガス配管に正常に固定されており、ぐらつき等が生じていないこと ▶ ガス配管や支持部材の著しい腐食や劣化、部分的な欠損 ▶ 引込みに問題が無いこと <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;">ガス漏れの確認は、開栓時にガス事業者により行われるため行わない。</p>	

固定	給水栓給湯栓、器具(給水栓、給湯栓、排水、設備機器)、排水管	
確認の対象	全ての給水給湯栓、器具(給水栓、給湯栓、排水、設備機器)、排水管	
確認方法	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 給水給湯栓、器具(給水栓、給湯栓、排水、設備機器)、排水管の固定 給水給湯栓、器具(給水栓、給湯栓、排水、設備機器)、排水管が、正常に固定されており、ぐらつき等が生じていないことを確認する </p>	

3. 検査内容(部位ごとの確認内容)

⑥ リフォーム工事関係の確認項目

施工確認	リフォーム工事の対象部分
確認の対象	建物の内外から確認できる部分
確認方法	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 工事の施工状況 外装工事や内装工事など、申告された工事が適切に実施されていることを確認する。 </p> <p> リフォーム工事の施工状況の確認は、リフォームかし保険における完了後検査と同内容のため、リフォーム工事完了後検査の現場検査マニュアル(IM064)に従って実施する。 </p> <div style="text-align: right;">  </div>

4. 写真の撮影箇所一覧

▼ 写真の撮影箇所一覧

👉 「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

① 戸建住宅

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
2~6	各層 居室内観	開口部が写り込むように撮影した居室の写真
7	バルコニー防水層	バルコニーの防水材の写真
8	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
9	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
10	屋上防水層	屋上の防水材の写真
11	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 共同住宅等(住棟型検査)

No.	提出写真		
全体	1	全景	建物全景(全体)が写り込むように撮影した写真
	2	外部シーリング	検査対象となった外部のシーリングの写真
	3	屋上防水層	屋上の防水材の写真
	4	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
各住戸	1	居室内観	開口部が写り込むように撮影した居室の写真
	2	バルコニー防水層	バルコニーの防水材の写真
	3	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
不備	指摘箇所	指摘箇所が分かるように撮影した写真	

③ 共同住宅等(住戸型検査)

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	共用部	検査対象住戸までの経路上にある共用廊下の写真
3	居室内観	開口部が写り込むように撮影した写真
4	バルコニー防水層	防水層が写り込むように撮影した写真
5	バルコニー排水ドレン	排水ドレンが写り込むように撮影した写真
6	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
7	屋上防水層	屋上の防水材の写真
8	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

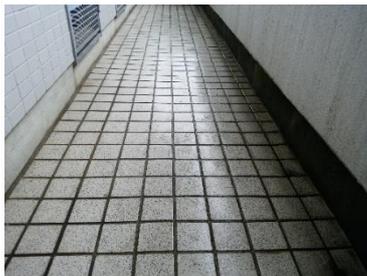
4. 写真の撮影箇所一覧

▼ 撮影箇所イメージ

撮影箇所	全景	
撮影ポイント	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	【戸建住宅】各層(各階)の居室内観 【共同住宅】検査対象住戸の居室内観	
撮影ポイント	居室の内観を開口部が写り込むように撮影する。	
撮影箇所	【戸建住宅】バルコニー防水層(1箇所) 【共同住宅】検査対象住戸のバルコニーの防水層(各1箇所)	
撮影ポイント	バルコニーの防水材を撮影する <input checked="" type="checkbox"/> 検査対象となるバルコニーがある場合に撮影する。(共同住宅の場合は、撮影するバルコニーの階数や住戸は問わない) 取外しができるタイル等が強いある場合はは取外して撮影する。	
撮影箇所	【戸建住宅】バルコニー排水ドレン(1箇所) 【共同住宅】検査対象住戸のバルコニーの排水ドレン(各1箇所)	
撮影ポイント	バルコニーの排水ドレンが写り込むように撮影する。 <input checked="" type="checkbox"/> 検査対象となるバルコニーがある場合に撮影する。(共同住宅の場合は、撮影するバルコニーの階数や住戸は問わない) 取外しができるタイル等が強いある場合はは取外して撮影する。	
撮影箇所	屋上防水層	
撮影ポイント	屋上の防水材を撮影する。 <input checked="" type="checkbox"/> 検査対象となる屋上がある場合に撮影する。 取外しができるタイル等が強いある場合はは取外して撮影する。	
撮影箇所	屋上排水ドレン	
撮影ポイント	屋上の排水ドレンが写り込むように撮影する。 <input checked="" type="checkbox"/> 検査対象となる屋上がある場合に撮影する。 取外しができるタイル等が強いある場合はは取外して撮影する。	

4. 写真の撮影箇所一覧(各1枚)

▼ 撮影箇所イメージ(続き)

撮影箇所	外部のシーリング	
撮影ポイント	<p>外部のシーリングが写り込むように撮影する。</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	共用部	
撮影ポイント	<p>検査対象住戸までの経路上にある共用廊下を撮影する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 共同住宅の住戸型検査を行う場合に撮影する。 	

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