

建物状況調査 報告書



建物名称	昭和大久保字虹川境13番13戸建住宅
調査実施日	2026年4月23日
受付番号	MHXX28041LA2MC



一般社団法人
住宅あんしん検査

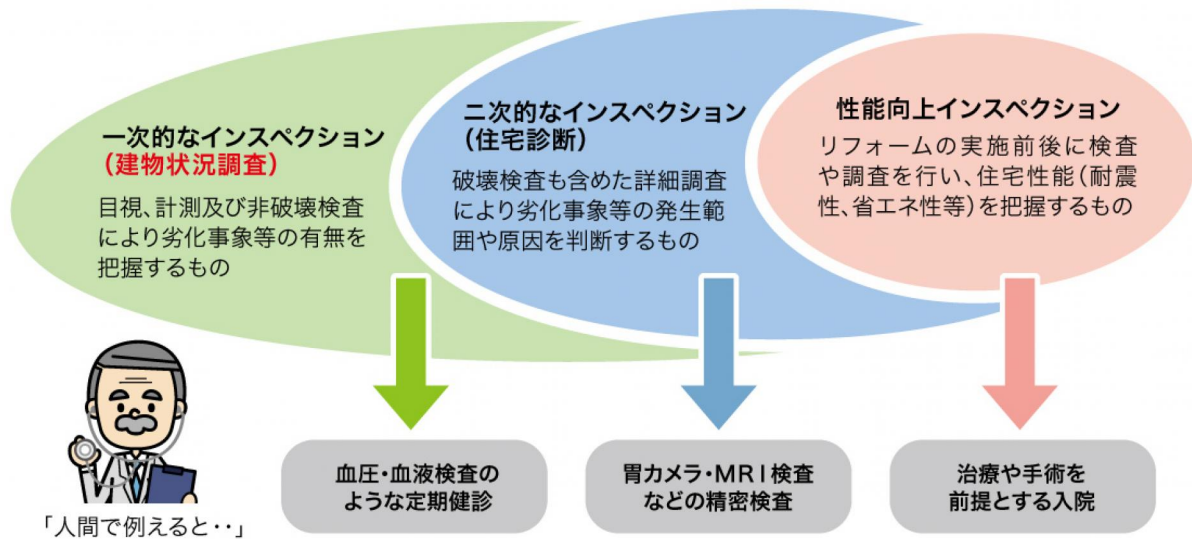


■ 建物状況調査とは

近年、インスペクションの普及に伴い、様々な検査事業者が独自の基準と方法でインスペクションを行うようになり、検査基準等が共通化されないため、検査が適正であるか解りにくいといった問題などを踏まえ、2013年6月に国土交通省が「既存住宅インスペクションガイドライン」を策定、公表しました。

既存住宅インスペクションガイドラインでは、既存住宅を対象とするインスペクションをその目的ごとに大きく分けて下図のように分類しています。

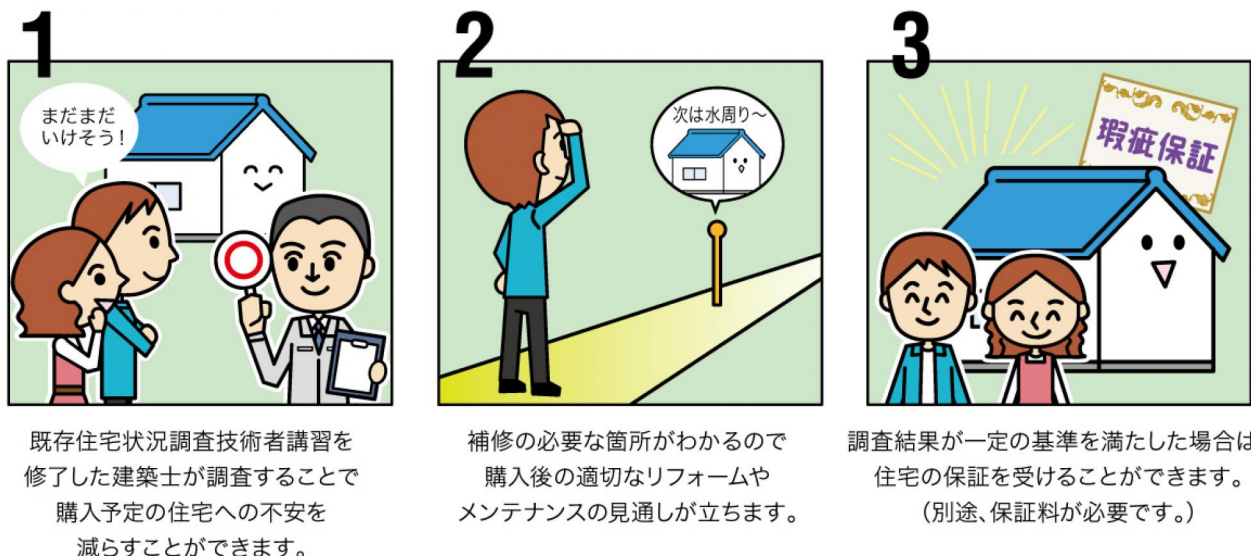
2018年4月に改正された宅地建物取引業法における「建物状況調査」は、「既存住宅状況調査方法基準」(国土交通省平成29年告示第82号)に適合する調査であり、**目視・計測を中心とした調査方法により、劣化事象等の状況を把握するもので、既存住宅インスペクションガイドラインの分類における、「一次的なインスペクション」に相当します。**つまり、「建物状況調査」は、耐震診断や精密機器を用いた詳細調査等とは異なり、対象住宅の調査時点における劣化事象等の状況を把握・報告することを目的としています。



【既存住宅インスペクションの見取り図】 出典：国土交通省「既存住宅インスペクションガイドライン」(2013年6月)の解説図より(一部改変)

■ 建物状況調査の効果

建物状況調査を行うことにより、調査時点における住宅の状況を把握したうえで売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することが期待できます。また、既存住宅購入後に建物状況調査の結果を参考にリフォームやメンテナンス等を行うことも考えられます。さらに、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた当法人の検査員が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす場合には、既存住宅売買瑕疵保険への加入を条件に瑕疵保証を受けることができます。



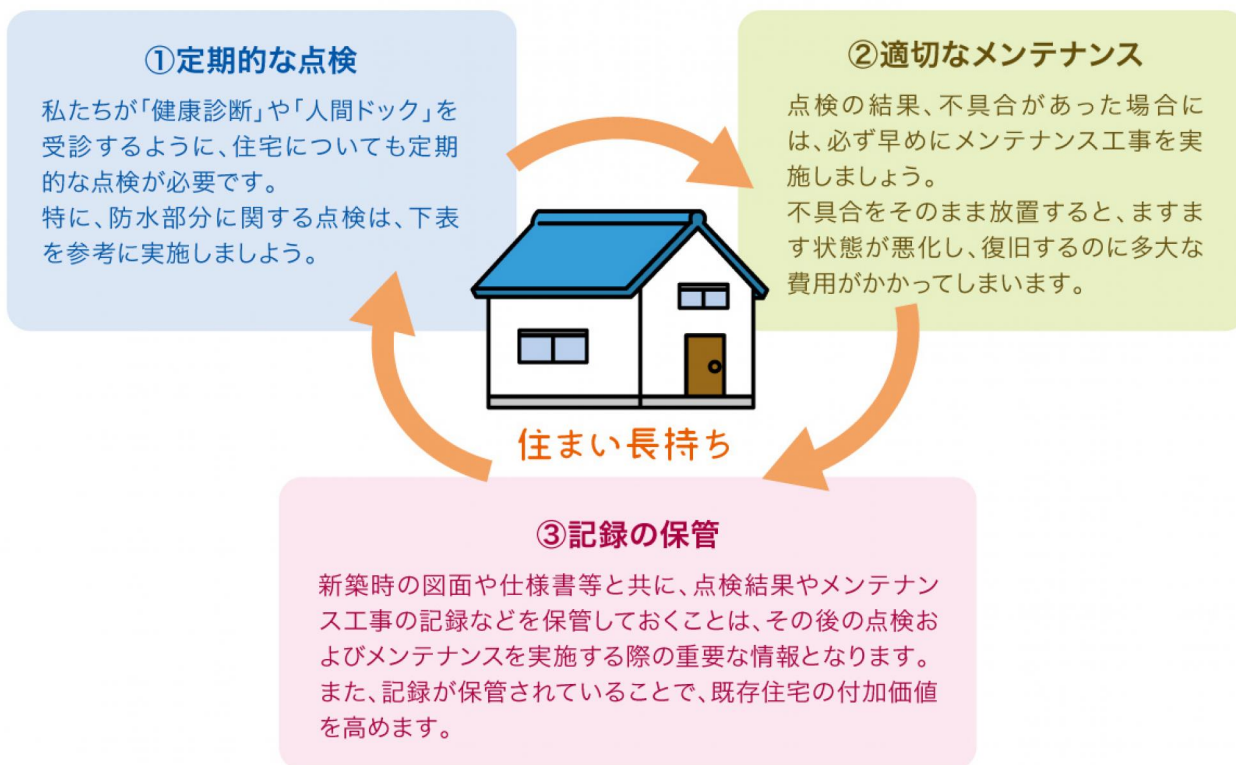
既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が調査することで購入予定の住宅への不安を減らすことができます。

補修の必要な箇所がわかるので購入後の適切なリフォームやメンテナンスの見通しが立ちます。

調査結果が一定の基準を満たした場合は、住宅の保証を受けることができます。(別途、保証料が必要です。)

住まいをあんしんに長持ちさせる 3つのコツ

いままでのスクラップ&ビルド型からストック型へと住宅の在り方も変わってきている中、新築住宅に限らず既存住宅においても、良い家にあんしんして長く住み続けるためには、次の3つのコツが大切です。



一次的なインスペクションである建物状況調査の結果、『劣化事象等なし』であっても、その後の、経年劣化による雨漏りを未然に防ぐためには、定期的なメンテナンスが必要です。

住宅の築年数に応じて、一般的に必要とされる防水部分に関するメンテナンスの目安は、次のとおりです。

■ 住まいのメンテナンスサイクル表

部 位	部 位	築年数						
		5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年
屋根・雨樋	陶器瓦	点検		点検		点検		点検
	スレート板		塗替え		塗替え		葺替え	
	ガルバリウム屋根	塗替え		葺替え		塗替え		葺替え
	雨樋	点検		部品交換		架け替え		点検
外壁	窯業系サイディング		塗替え		塗替え		張替え	
	吹付け塗装 (モルタル下地)		塗替え		塗替え		塗替え	
	シーリング材		打替え		打替え		打替え	
バルコニー	FRP		保護塗装		再施工		保護塗装	
	ウレタン塗膜		保護塗装		再施工		保護塗装	
	シート防水		張替え		張替え		張替え	
	防水パン (成形品)		部品交換		部品交換		本体交換	
外部	アルミサッシ		点検・部品交換		点検・部品交換		本体交換	
	玄関ドア		点検・部品交換		点検・部品交換		本体交換	
	シャッターBOX等		点検・部品交換		点検・部品交換		本体交換	

- 注意事項
- ・ 本表の部位は雨水の浸入を防止する部分等について、一般的なメンテナンス内容とその時期をご理解いただく事を目的に編集した参考例です。
 - ・ 実際に必要なメンテナンスは、築年数だけでなく、標準使用年数、使用環境等建物の個別の状況により異なります。

調査概要

本調査は、宅地建物取引業法に規定された『建物状況調査』に該当する調査です。
この調査は、国土交通省に登録された講習団体の講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が、告示で定める基準（既存住宅状況調査方法基準）に基づき実施したものです。
また本調査は、株式会社住宅あんしん保証（以下「住宅あんしん保証」）の既存住宅売買向け瑕疵保険の検査基準への適合もあわせて確認しています。
以下の結果についてご確認ください。

【報告書の項目】

1. 主な調査項目と手順
 2. 建物状況調査の結果の概要
 3. 検査チェックシート
 4. 検査写真シート
 5. 劣化事象等報告シート ※劣化事象等ありの場合
 6. 指摘事項写真シート ※劣化事象等ありの場合
- 別添 ① 「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」
② 検査指摘事項のご連絡 ※補修箇所の案内を希望する場合
③ 瑕疵保証 申込みの手引き ※瑕疵保証に加入可の場合
④ その他物件により追加される資料

【総合判定結果】

	総合判定	ご参考
建物状況調査	指摘事項あり ・調査できなかった部分あり	今回の調査では劣化事象等は確認されませんでした。
既存住宅個人間 売買瑕疵保証	お申し込みいただけません ※指摘事項の改善が必要です	

<注意事項>

1. 本報告書は、調査実施時点の状況について記載されたものです。建物状況調査は調査実施後1年間（RC造又はSRC造の共同住宅等は2年間）は重要事項説明の対象とされていますが、必ずしも報告書の内容と売買時の状況が一致するものではないことについて、ご注意ください。
2. 調査依頼者の同意により、提供された資料を根拠として調査を実施し、またその一部を加工して本報告書で利用しています。
3. 上記の結果は、「建物状況調査の結果の概要(調査報告書用)」(P5~6)および各調査項目(P7~)の内容と合わせてご確認ください。
4. 既存住宅瑕疵保証のお引き受けは、住宅あんしん検査が、住宅あんしん保証の既存住宅個人間売買瑕疵保険に加入することが前提となります。（対象住宅が保険加入の条件を満たす必要があります。）住宅あんしん検査による判断だけでは、保険の加入を確定することはできませんので、上記の結果を以て不動産広告等に表示等を行う場合は、ご注意ください。
また、当該保険加入にあたり、この調査の有効期限内※に対象住宅の引渡しをする必要があります。詳しくは「既存住宅瑕疵保証のご案内」をご覧ください。
※調査実施日から起算して1年間（RC造の共同住宅は2年間）



■ 主な調査項目と手順

主な調査項目と手順は次のとおりです。調査は目視・計測・書類等により行います。



戸建住宅の場合(木造)

1 建物の外周を確認します。

- 基礎のコンクリート部分のクラック等を確認
(幅0.5mm以上のひび割れ等)
- 外壁サイディング、サッシ廻りのシーリング材を確認
(破断、欠損等)
- 屋根や軒裏が見える範囲で確認
(破損、雨漏り跡等)
- バルコニーの状況を確認
(防水層の劣化状況等)
- 条件に応じてコンクリートの非破壊検査を実施



2 建物内部を確認します。

- 室内の壁、天井等の雨漏り跡やひび割れ等を確認
- 1階床下点検口、各階天井点検口内の確認
(基礎コンクリートや土台の状態、小屋組の雨漏り跡等)
※点検口に顔または上半身を入れ、懐中電灯を照らして目視可能な範囲
- 床、柱等で著しい傾斜の有無を確認
(6/1,000以上の勾配)
- 建具の開閉不良を確認



3 給排水管路を確認します。[給排水管路を調査の対象とするオプションの申込みがある場合]

- 水栓より水やお湯を流し、給水管、給湯管、排水管に
水漏れ、詰り、逆流、あふれが無い確認



建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）

【木造・鉄骨造】

作成日 2026/04/24

建 物	建物名称	昭和大久保字虻川境13番13戸建住宅																																																																																																																			
	所在地	潟上市昭和大久保字虻川境13番13		<input type="checkbox"/> 住居表示 <input checked="" 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 checked="" 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	110.28 m ²																																																																																																																	
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日	2026年4月23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 type="checkbox"/> 有 <input checked="" 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"> <tr> <td></td> <td>劣化事象等</td> <td>有</td> <td>無</td> <td>調査できなかった</td> </tr> <tr> <td>基礎</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>土台及び床組</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>床</td> <td></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></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></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></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td></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></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> <td></td> </tr> <tr> <td>(蟻害)</td> <td></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></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></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></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </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"/>	土台及び床組		<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"/>	外壁及び軒裏		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー		<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"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>劣化事象等</td> <td>有</td> <td>無</td> <td>調査できなかった</td> </tr> <tr> <td>外壁</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>軒裏</td> <td></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></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td></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></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>屋根</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		劣化事象等	有	無	調査できなかった	外壁		<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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"/>	小屋組		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	屋根		<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"/>																																																																																																																	
土台及び床組		<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"/>																																																																																																																	
外壁及び軒裏		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
バルコニー		<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"/>																																																																																																																	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
	劣化事象等	有	無	調査できなかった																																																																																																																	
外壁		<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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"/>																																																																																																																	
小屋組		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																																	
屋根		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
建 物 状 況 調 査 実 施 者 （ 事 務 局 ）	調査実施者の氏名	片野 隆裕																																																																																																																			
	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	一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会	第01-23-01043-02号																																																																																																																		
	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 310036 号																																																																																																																	
	所属事務所名	一般社団法人住宅あんしん検査 一級建築士事務所																																																																																																																			
	建築士事務所登録番号	東京都	知事登録	第 62105 号																																																																																																																	
建 物 状 況 調 査 実 施 者 （ 現 地 ）	調査実施者の氏名	橋本淳次																																																																																																																			
	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	一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会	第01-23-01313-01号																																																																																																																		
	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 363760 号																																																																																																																	
	所属事務所名	橋本建築設計事務所																																																																																																																			
	建築士事務所登録番号	宮城県	知事登録	第 17-10A-0406 号																																																																																																																	
耐震性に関する書類の確認		<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	確認した書類の名称	登記事項証明書（登記簿謄本・抄本）																																																																																																																	



注意事項等

■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。

■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（RC造又はSRC造の共同住宅等は2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。





		鉄骨造	
調査内容	住宅あんしん検査 建物状況調査	住宅分類	戸建住宅

調査項目

調査員チェック欄 凡例:「適合:○」、「不適合:×」、「該当なし:／」、「不明・未確認:未」
確認方法:()内の確認方法は、補足確認を実施した場合を示す。

項目	内容		調査員 チェック欄	確認方法
共通01 修繕状況 (メンテナンス)	①外壁	過去に「全面張替」の修繕が行われている	不明	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> ヒアリング
		過去に「全面塗装」の修繕が行われている	不明	
	②屋根	過去に「全面葺替」の修繕が行われている	不明	
		過去に「全面塗装」の修繕が行われている	不明	
	③バルコニー	過去に防水層の全面再施工が行われている	不明	
④外壁シーリング	過去にシーリングの全箇所打替が行われている	不明		
【注意】メンテナンスサイクルに沿った修繕が施されていない場合は、注意深く確認します。		※ 修繕(メンテナンス)の有無は、築年数も考慮し、目視、ヒアリングの上、判断する (例:築年数26年だが、目視で築年数のわりに外壁がきれい →ヒアリングした所、外壁の全面張替が行われていた) ※ 一部補修は、「修繕なし」とする (例:外壁の一部にひび割れが発生したため、その部分のみ補修した)		
共通02 瑕疵 補修状況 (雨漏り、 構造)	①修補履歴の有無 ※「あり」の場合以下の②③④について確認する		不明	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> ヒアリング
	②修補した部位		/	
	③修補方法		/	
	④施工状況		不明	
共通03 非破壊検査	①コンクリート圧縮強度	コンクリートの圧縮強度不足がない事。(※1)(※2) (注)大規模住宅の場合、後日結果確認	/	リバウンドハンマー等
	②鉄筋探査	鉄筋の本数及び間隔。(※3) (注)大規模住宅の場合、後日結果確認	/	鉄筋探査機
備考	※1 小規模住宅:該当なし		/	
	※2 大規模住宅(鉄骨造):基礎(立ち上がり部分)について、南面及び北面の各1箇所を調査		/	
	※3 大規模住宅:基礎(立ち上がり部分)及びベタ基礎底盤部分について、建物X方向、Y方向の各1箇所を調査		/	
外部01 基礎 (立ち上がり 部分を含む)	《構造》	①幅0.5mm以上のひび割れがない事 (モルタル仕上げ等に発生したひび割れは除く) (モルタル厚は通常10mm程度で判断する)	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測
		②深さ20mm以上の欠損がない事 (モルタル仕上げ等に発生した欠損は除く) (モルタル厚は通常10mm程度で判断する)	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測
		③コンクリートの著しい劣化がない事 (ジャンカ、豆板又は幅0.5mm未満のひび割れ及び深さ20mm未満の欠損が広範囲に発生していない事)	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測
		④さび汁(白華を含む)を伴うひび割れ、欠損がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
		⑤鉄筋の露出がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測
		⑥鉄筋の本数及び間隔が明らかに少ない状態でない事	/	<input type="checkbox"/> 計測 【鉄筋探査機】 <input type="checkbox"/> (目視)
※1 小規模かつ戸建住宅で、外部01 基礎①～⑤のうち、1項目以上が不適合であった場合、鉄筋探査機で立ち上がり部分及びベタ基礎底盤部分について、建物X方向、Y方向の各1箇所(1箇所あたりの範囲は縦筋4ピッチ以上)の鉄筋の有無、位置(設置間隔)を計測する				
※2 無筋コンクリート造の場合又は計測が不可能な場合、近隣建物の基礎、又は当該敷地周辺の地盤を目視し、当該既存住宅に対して有害となる地盤沈下等が発生していない事を確認する				





		鉄骨造	
調査内容	住宅あんしん検査 建物状況調査	住宅分類	戸建住宅

調査項目

調査員チェック欄 凡例:「適合:○」、「不適合:×」、「該当なし:／」、「不明・未確認:未」
 確認方法:()内の確認方法は、補足確認を実施した場合を示す。

項目	内容	調査員 チェック欄	確認方法
外部02 外壁、軒裏 【注意】 ※構造材が腐食している部分を打診すると、周囲より軽い音がする為、その周辺を重点的に確認 ※2階や3階部分などは外周部から確認が難しいため、開口部から可能な限り確認 ※シーリング材の耐用年数10年程度、築年数を考慮してその状態を確認 ※外壁と下屋根の取合い部は雨漏り事故が多い部位。2階開口部やバルコニーから注意して確認	①下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、著しい腐朽又は剥落がない事 ただし、軽微な事象(下地材が見えない等)の場合は、《雨水①》の項目に該当します。	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測 <input type="checkbox"/> (打診)
	②複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損がない事 ただし、軽微な事象(部分的なもの等)の場合は、《雨水②》の項目に該当します。	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測
	③仕上材の著しい浮きがない事 ただし、軽微な事象(部分的なもの等)の場合は、《雨水③》の項目に該当します。	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 打診
	④金属の著しいさび又は化学的侵食がない事 ただし、軽微な事象(表面的なもの等)の場合は、《雨水④》の項目に該当します。	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測
	①下地材が見えない程度のひび割れ又は欠損がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	②仕上材の部分的なひび割れ又は欠損がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	③仕上材の部分的な浮きがない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	④金属の表面的なさび又は化学的侵食がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	⑤外壁(開口部含む)のシーリング材の破断、欠損又は著しいひび割れがない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	⑥外壁と外部付属品等との取合部のシーリング材の破断、欠損又は著しいひび割れがない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
⑦軒裏天井等のシーリング材の破断、欠損又は著しいひび割れがない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視	
⑧軒裏天井等に雨漏りの跡がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視	
⑨建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良がない事 (屋外に面する建具に限る。雨戸、網戸は対象外)	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input checked="" type="checkbox"/> 操作	
⑩出窓、シャッター雨戸及び庇並びにそれらの天端及び外壁取合い部に著しいさびや劣化がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視	
外部03 屋根	①勾配屋根の場合、屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれ又は水切り金物等の不具合がない事	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 未
	②陸屋根の場合、防水層の著しいひび割れ、劣化、欠損、水切り金物等の不具合又は排水に影響する排水口廻りの堆積物がない事	未	
外部04 バルコニー (共用廊下) 【注意】 ※手摺の壁当たり、笠木ジョイント部、ドレン廻り、サッシ下端は雨漏り事故が多い部位。防水部材の劣化状況等を注視	①支持部材(梁、床根太等)又は床の著しいぐらつき、ひび割れ、劣化又は著しい腐朽等がない事 (既製品バルコニーは除く)	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測(歩行)
	①防水層(排水口廻り、サッシ下端等を含む)の著しいひび割れ、劣化、欠損又は水切り金物、手すり笠木、ドレン配管接続部分等の不具合がない事 シーリング材の破断又は欠損および排水に影響する排水口廻りの堆積物がない事 (既製品バルコニーは除く。但し、外壁との取合い部分については「外部02 外壁 <雨水>⑥」で確認)	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	【確認方法】 A. 防水層の目視確認できた ※目視確認できない場合は不適合 B. 排水口の目視確認できた ※目視確認できない場合は不適合	／	
外部05 確認状況	A. 基礎の過半が目視確認できない部位・面があった ※確認できなかった面をチェック欄に記入	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	B. 外壁の過半が目視確認できない部位・面があった ※確認できなかった面をチェック欄に記入	／	





		鉄骨造	
調査内容	住宅あんしん検査 建物状況調査	住宅分類	戸建住宅

調査項目

調査員チェック欄 凡例:「適合:○」、「不適合:×」、「該当なし:／」、「不明・未確認:未」
確認方法:()内の確認方法は、補足確認を実施した場合を示す。

項目	内容	調査員 チェック欄	確認方法
内部01 天井、小屋組	①天井の下地材(せっこうボード等)まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	②小屋組(下屋根を含む)に著しいひび割れ、劣化又は欠損がない事 ※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	未	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測 (小屋裏点検口)
	①天井に雨漏りの跡がない事 ※建物外周側に設けられた押し入れ等の内部も注視します。	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	②小屋組に雨漏りの跡がない事 ※懐中電灯は小屋裏全体を見渡せる光量のものを使用してください。(200ルーメン以上) ※小屋裏点検口、天井点検口等は可能な限り全箇所確認してください。	未	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> (小屋裏点検口)
	③トプライト(天窗)周辺に雨漏りの跡がない事 ※現場施工の天窗は特に注視。水染みの有無に関わらず検査写真(遠景・中景・近景)を撮影。	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	④屋根付属品周辺に雨漏りの跡がない事 ※ドーマ(屋根から突き出した切妻の小屋根付き窓)、煙突、ルーフバルコニー、下屋の天井部分含	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
内部02 柱、梁、 内壁	①柱に著しいひび割れ、劣化又は欠損がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測
	②梁に著しいひび割れ、劣化、欠損又は著しいたわみがない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	③内壁の下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測
	④柱に勾配が6/1,000以上の傾斜がない事 ※全ての部屋(浴室、洗面室、トイレ、納戸等を除く)の外壁面側を計測 6/1,000以上の場合不適合とし、図面に計測値を記入 ※計測値を記入した図面はシステムに添付	○	<input checked="" type="checkbox"/> 計測
	⑤内壁に勾配が6/1,000以上の傾斜がない事 ※全ての部屋(浴室、洗面室、トイレ、納戸等を除く)の外壁面側を計測 6/1,000以上の場合不適合とし、図面に計測値を記入 ※計測値を記入した図面はシステムに添付	○	<input checked="" type="checkbox"/> 計測
	①内壁及び開口部枠に雨漏りの跡がない事 (明らかに結露を原因とする水染み跡を除く) ※建物外周側に設けられた押し入れ等の内部も注視します。 ※換気ダクト、エアコンスリーブ周辺などは劣化事象等が生じやすいため注視します。	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
内部03 床	①床材に著しいひび割れ、劣化又は欠損がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測
	②床材に著しい沈みがない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測 (歩行)
	③床に勾配が6/1,000以上の傾斜がない事 ※全ての部屋(浴室、洗面室、トイレ、納戸等を除く)の4隅を計測し、図面に計測値を記入 ※計測値を記入した図面はシステムに添付	○	<input checked="" type="checkbox"/> 計測





		鉄骨造	
調査内容	住宅あんしん検査 建物状況調査	住宅分類	戸建住宅

調査項目

調査員チェック欄 凡例:「適合:○」、「不適合:×」、「該当なし:／」、「不明・未確認:未」
 確認方法:()内の確認方法は、補足確認を実施した場合を示す。

項目	内容	調査員 チェック欄	確認方法
内部04 基礎、土台、 床組、床下 《構造》	①基礎に著しいひび割れ、劣化又は欠損等がない事 ※本項目の検査内容は、外部01 基礎①～⑥に準ずる	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測 <input type="checkbox"/> 打診 <input checked="" type="checkbox"/> (床下点検口)
	②土台及び床組に著しいひび割れ、劣化又は欠損がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測 <input checked="" type="checkbox"/> (床下点検口)
	《雨水》 ①床下に水たまり又は水染み跡がない事	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input checked="" type="checkbox"/> (床下点検口)
内部05 確認状況 《共通》	A. 計測を必要とする全て部屋について柱・内壁の傾斜又は床の傾斜の確認ができた 「×:不適合」の場合、確認できない場所を図面に記入 ※床がカーペット、畳敷きの場合、水平な部分を代用して計測する (畳寄、床の間、窓台、敷居等) ※上記図面はシステムに添付	○	
	B. 床下空間の目視確認ができた	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視
	C. 小屋裏空間の目視確認ができた	×	<input checked="" type="checkbox"/> 計測 <input checked="" type="checkbox"/> 打診
	D. カビ臭等の異臭がない事 「×:不適合」の場合、場所を特定できるよう図面に記入 ※上記図面はシステムに添付	未	<input checked="" type="checkbox"/> 触診 <input type="checkbox"/> (小屋裏点検口)
	E. 著しい腐朽・腐食等がない事 ※鉄骨造の場合、著しい腐食が発生している状態がない事	未	<input type="checkbox"/> (壁点検口) <input checked="" type="checkbox"/> (床下点検口)
	F. 蟻害がない事 ※鉄骨造の場合、確認不要	／	<input checked="" type="checkbox"/> (臭覚)
	G. 添付図面と現場の現状の整合がとれている事 ※壁位置・開口部有無等について確認 ※耐震改修工事を行った場合は、改修計画図と現場の整合を確認	○	



		鉄骨造	
調査内容	住宅あんしん検査 建物状況調査	住宅分類	戸建住宅

調査項目

 調査員チェック欄 凡例:「適合:○」、「不適合:×」、「該当なし:／」、「不明・未確認:未」
 確認方法:()内の確認方法は、補足確認を実施した場合を示す。

項目	内容	調査員 チェック欄	確認方法
改修01 耐力壁	①設計図書等に基づき、耐力壁の新設又は撤去工事が適切に施工されている事	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 書類
改修02 筋かい	①設計図書等に基づき、筋かいの新設又は撤去工事が適切に施工されている事	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 書類
改修03 柱、梁	①設計図書等に基づき、柱、梁の新設又は撤去工事が適切に施工されている事	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 書類
改修04 小屋組	①設計図書等に基づき、小屋組の新設又は撤去工事が適切に施工されている事	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 書類
改修05 屋根	①設計図書等に基づき、屋根の防水層の新設又は撤去工事が適切に施工されている事	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 書類
改修06 外壁	①設計図書等に基づき、外壁の防水層の新設又は撤去工事が適切に施工されている事	／	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 書類





調査内容		住宅あんしん検査 建物状況調査 【給排水管路検査】	住宅分類	鉄骨造 戸建住宅
------	--	------------------------------	------	-------------

調査項目

調査員チェック欄 凡例:「適合:○」、「不適合:×」、「該当なし:／」、「不明・未確認:未」
確認方法:()内の確認方法は、補足確認を実施した場合を示す。

項目	内容		調査員 チェック欄	確認方法
設備01 管路	給排水管路 (給水管、給湯管、 排水管及び汚水管、 雨水縦樋)	共通 ①詰まり、水漏れ、変形、損傷、著しいさび、腐食又は接続不良がない事 ※水漏れの有無は、全ての水洗が閉まっている状態で量水器(水道メーター)の パイロット部分の動きを確認	○	<input checked="" type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 書類 <input checked="" type="checkbox"/> 触診
		給水・給湯 ①吐水時に赤水が出ない事 ※透明コップに採り、二杯目で赤水の有無を確認する	○	<input checked="" type="checkbox"/> 赤水確認
		排水・汚水 ①排水時に水の滞留、逆流又はあふれがない事 ※キッチン、洗面は一定時間通水し、排水後、接続部周辺を触診、目視により水 漏れの有無および枡への排水状況を確認	○	<input checked="" type="checkbox"/> 排水確認 <input checked="" type="checkbox"/> 触診



検査写真配置図(基本)



床下



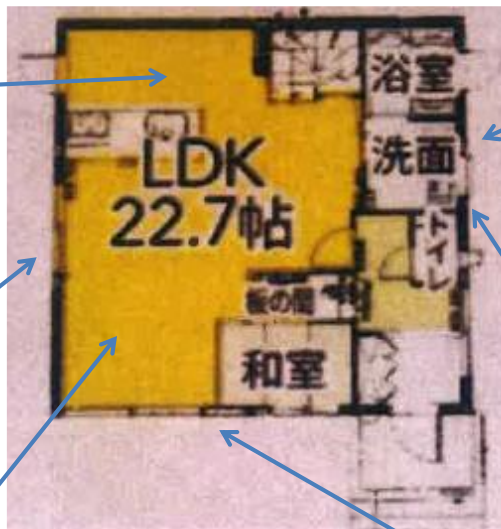
外壁開口部



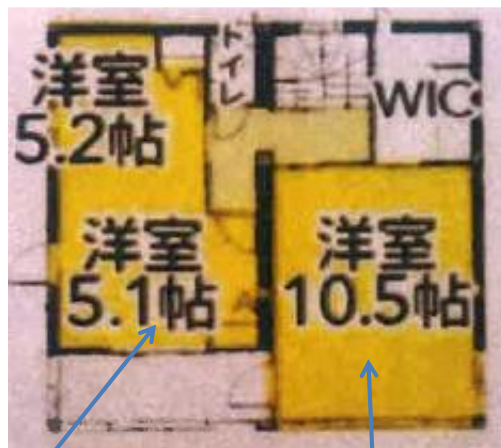
内部居室1



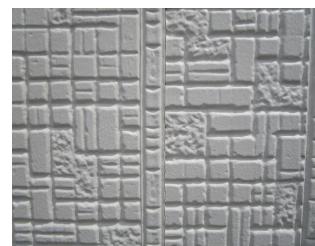
最上階居室



1階



内部居室2



外壁一般部



建物全景



検査写真シート(基本)	住宅分類	木造・鉄骨造
		戸建住宅

写真内容

写真番号	1	部位: 建物全景
		
備考		
写真番号	2	部位: 基礎立ち上がり(外部)
		
備考		

検査写真シート(基本)	住宅分類	木造・鉄骨造
		戸建住宅

写真内容

写真番号	3	外壁(一般部:シーリング等目地含めて)
		
備考		
写真番号	4	部位:外壁(開口部)
		
備考		

検査写真シート(基本)	住宅分類	木造・鉄骨造
		戸建住宅

写真内容

写真番号	5	下屋根と外壁の取合い(もしくは玄関庇等と外壁の取合い)【該当部位がない場合は外壁(配管等貫通部)】
------	---	---



備考	
----	--

写真番号	6	軒裏(もしくはバルコニー床裏)
------	---	-----------------



備考	
----	--

検査写真シート(基本)	住宅分類	木造・鉄骨造
		戸建住宅

写真内容

写真番号	7	居室内部全景(最上階またはバルコニー直下の居室)
------	---	--------------------------



備考	
----	--

写真番号	8	床下点検口内部【該当部位がない場合は居室内部(開口枠周囲)】
------	---	--------------------------------



備考	
----	--

検査写真シート(基本)	住宅分類	木造・鉄骨造
		戸建住宅

写真内容

写真番号	9	小屋裏点検口の内部①【小屋裏がない場合は最上階天井①】
		
備考		
写真番号	10	小屋裏点検口の内部②【小屋裏がない場合は最上階天井②】
		
備考		

検査写真シート(基本)	住宅分類	木造・鉄骨造
		戸建住宅

写真内容

写真番号	11	バルコニーサッシ下端【バルコニーがない場合は外壁(開口部)】
------	----	--------------------------------



備考	
----	--

写真番号	
------	--

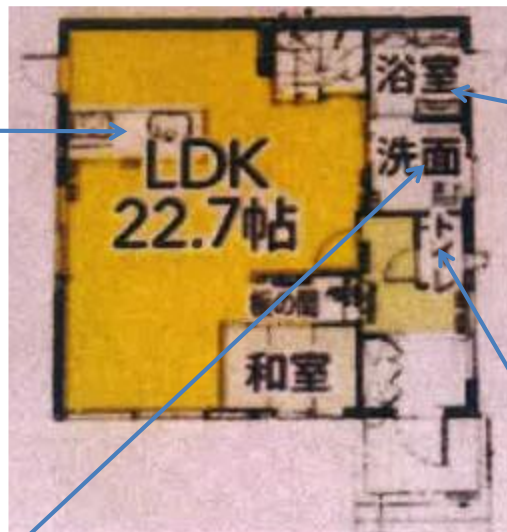
--	--

備考	
----	--

検査写真配置図(給排水管路等)



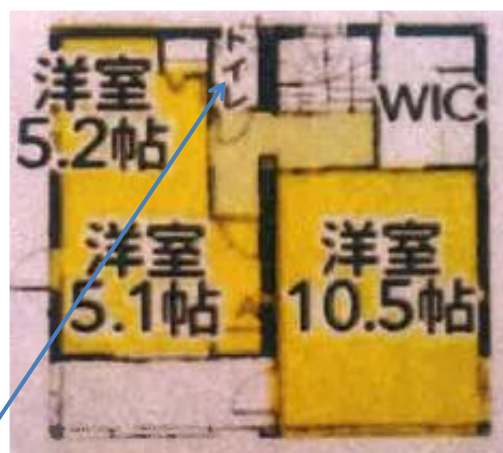
台所吐水状況



1階



洗面台吐水状況



2階



1階トイレ排水状況



2階トイレ排水状況



外部汚水樹

検査写真シート(給排水管路等)	住宅分類	木造・鉄骨造
		戸建住宅

写真内容

写真番号	1	台所吐水状況
		
備考		
写真番号	2	1階トイレ排水状況
		
備考		

検査写真シート(給排水管路等)	住宅分類	木造・鉄骨造
		戸建住宅

写真内容

写真番号	3	洗面台吐水状況
		
備考		
写真番号	4	浴室水栓吐水状況
		
備考		

検査写真シート(給排水管路等)	住宅分類	木造・鉄骨造
		戸建住宅

写真内容

写真番号	5	2階トイレ排水状況
		
備考		
写真番号	6	外部汚水桝排水状況
		
備考		

■ お問い合わせ先



一般社団法人
住宅あんしん検査

〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階
tel.03-6824-9444 (平日 9:00 ~ 17:30)

メールアドレス info@anshinkensa.or.jp

