

# 「ジャパンホームシールド株式会社」 既存住宅インスペクション・ガイドライン

## 「既存住宅(戸建・マンション)現況検査」ガイドライン

### ● 基本的な考え方

○ 現況検査の内容は、居住の用に供したもの(建設工事の完了日から起算して1年を経過したもの)について、基礎、外壁等の住宅の部位毎に生じているひび割れ、欠損といった劣化事象及び不具合事象(以下「劣化事象等」という。)の状況を、目視を中心とした非破壊調査により把握し、その調査・検査結果を依頼主に対し報告することです。

○ 現況検査には次の内容を含みません。

- ① 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を判定すること。
- ② 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。
- ③ 現行建築基準関係規定への違反の有無を判定すること。
- ④ 設計図書との照合を行うこと。

### ■ 検査対象について

○ 現況検査における検査対象の範囲は、以下を基本とします。

- ・ 現場で足場等を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲
- ・ 戸建住宅における小屋裏や床下については、小屋裏点検口や床下点検口から目視可能な範囲
- ・ 共同住宅においては、専有部分及び専用使用しているバルコニーから目視可能な範囲

### ■ 検査項目

○ 検査項目は、検査対象部位と確認する劣化事象等で構成され、劣化事象等については部位・仕上げ等の状況に応じた劣化事象等の有無を確認することを基本としています。

○ 確認する劣化事象等としては、以下を基本とします。

- ① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの  
(例)蟻害、腐朽・腐食や傾斜、躯体のひび割れ・欠損等
- ② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの  
(例)雨漏りや漏水等
- ③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの(オプション項目)  
(例)給排水管の漏れや詰まり等

### ■ 検査方法

○ 現況検査の検査方法は、目視、計測を中心とした非破壊による検査を基本とします。

- ・ 目視を中心とし、一般的に普及している計測機器(鉄筋探知機・墨出しレーザーレベル)を使用した計測や触診・打診等による確認、作動確認等の非破壊による検査の実施。

□ 既存住宅現況検査の手順

■ 業務の依頼申込み

○ インスペクション業務の依頼申込みに際して、依頼主から、依頼書と合わせて以下の事項について書面等により提出していただくことといたします。

- ・ 検査対象住宅の基本的な情報(所在地、構造・工法、階数・規模、建築時期、リフォーム等の実施状況)。
- ・ 依頼主と住宅所有者や居住者が異なる場合、現況検査を実施することに対して居住者の承諾にて全ての対象者に承諾を得ているものと判断。(※1)
- ・ 現況検査を実施する際の立会人(売主、仲介業者等)の氏名・連絡先等を確認。

※1 住宅所有者等の承諾について

住宅所有者等の承諾は、依頼者に取り付けていただき、依頼申込時の申告により確認し、承諾が得られていない場合は承諾の取り付けが必要となります。

また、分譲マンションに係る現況検査の場合は、管理に関する事項を規約に定めることが可能であることから、現況検査の実施や部外者の立ち入りについて管理規約等において制限が定められていないか依頼主にて確認していただくことといたします。管理組合の承諾を必要とする分譲マンションの場合には、住宅所有者等だけでなく管理組合の承諾の取り付けもお願いいたします。

○ 検査業務に係る留意事項

- ・ インスペクション業務を実施するに当たって、依頼主が住宅所有者と異なる場合には住宅に立ち入って検査を行うことについて、住宅所有者や居住者の承諾が必要となりますので、承諾が得られない場合には現況検査を実施できないことがあります。
- ・ 住宅の配置(隣家等との距離)、床下・小屋裏点検口がない場合、容易に移動させられない家具等がある場合や積雪時など検査対象住宅の状況によっては、検査対象である箇所についても検査を実施できない可能性があります。

○ 検査結果に係る留意事項

- ・ 瑕疵の有無を判定するものではありません。
- ・ 瑕疵がないことを保証するものではありません。
- ・ 報告書の記載内容について、検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。
- ・ 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。
- ・ 報告書の複製等に関する制限や第三者が利用する場合は、依頼主の承諾なく情報提供や公開をしません。

■ 現況検査の実施・記録

○ 現況検査の実施時における検査人の本人確認を可能とするため、検査事業者がその検査人であることを証する書面を携行し提示します。

○ 現況検査の実施状況として、以下の事項を記録します。

- ・ 検査事業者の名称等、検査を行った検査人の氏名(資格を有する場合は資格名称と免許等の番号)を提示します。
- ・ 検査の立会人がある場合は、検査当日の検査完了時に立会人署名にて確認します。
- ・ 検査実施日時、所要時間及び天候を記録します。

○ 現況検査においては、チェックリストや写真等を活用して、実施した検査内容を記録します。

- ・ 検査対象項目について、箇所・部位別と検査対象の劣化事象等からなるチェックリスト等を用いて、劣化事象等が認められたか否かを記録します。
- ・ 隣家等との接近、床下・小屋裏点検口が存在しない、容易に移動させられない家具等が存在するといった住宅の状況等により現況検査できなかった箇所は、その箇所が分かるように撮影した写真により記録します。部分的にしか検査できなかった箇所についても同様とし、さらに検査できたおおよその割合を記録します。
- ・ 劣化事象等を指摘する箇所、現況検査できなかった箇所については、その状態や状況が分かるように撮影した写真により記録します。

## ■ 検査結果報告書の作成・報告

### ○ 検査結果報告書の内容等について

- ・ 検査結果等は書面(電子データ)による報告書として依頼主に報告(提出)します。

検査結果報告書としては、次に掲げる内容を記載します。

### ○ 検査業務の実施概要

- ・ 検査事業者の名称等、検査を行った検査人の氏名(資格を有する場合は資格名称と免許等の番号)を記載します。
- ・ 検査実施日時、所要時間及び天候を記載します。

### ○ 検査対象住宅の概要

お申込み書類にて「物件情報(所在地、構造・階数・規模、建築時期、リフォーム等改修工事履歴)」を確認します。また、添付書類(図面)により必須:「案内図、各階平面図(間取り図)、新耐震基準を充足していることを証明する書類」、任意:「建物配置図、立面図、矩計図、各階床伏図、小屋伏図等」の内容を確認します。

※任意部分の添付書類は、本検査が「現行建築基準関係規定への違反の有無の判定」「設計図書との照合を行う」などの確認を行う検査では無いため、任意としておりますが、弊社の検査に必要と判断したときに提出要求する場合がございます。

### ○ 現況検査の結果

- ・ 検査した部位と確認すべき劣化事象等の検査結果(写真を含む)を報告します。
- ・ 対象住宅の状況により検査できなかった部位については、当該箇所の全景写真にて報告します。
- ・ 部分的にしか検査できなかった部位についても同様とし、検査できた割合をあわせて報告します。

### ○ 検査結果に係る留意事項

- ・ 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はありません。
- ・ 報告書の記載内容について、検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。
- ・ 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。
- ・ 報告書の複製等に関する制限や第三者が利用する場合は、依頼主の承諾なく情報提供や公開をしません。

## ■ 料金について

戸建及びマンション共に、規模により料金が変わります。

料金表は、こちら

[戸建](#)

[マンション](#)

## ■ 検査員について

検査員は、全て「建築士」有資格者です。

### ○ 地域別検査員の開示

[こちら](#)

■ コンプライアンスについて

○ 関係法令の遵守

- ・ 関係法令を遵守します。

○ 広告・勧誘の適正化

- ・ 虚偽・誇大な広告を行わない。また、依頼主に誤解させ、又は誤解を与えるような勧誘を行いません。

○ 守秘義務

- ・ 検査結果及び依頼主に関する情報を依頼主の承諾なく情報提供や公開をしません。

○ 個人情報保護方針

[こちら](#)

2013年9月2日 時点