

# 既存住宅状況調査方法基準について

令和 5 年 2 月

一般社団法人住宅性能評価・表示協会

## はじめに

『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）』（以下、「従前告示」という。）では、木造、鉄骨造（以下、「S 造」という。）及び鉄筋コンクリート造等（以下、「RC 造等」という。）の構造ごとに既存住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の劣化事象等の調査方法の基準を規定しています。

令和 3 年度より国土交通省の建築基準整備促進事業\*において調査基準の合理化等についての検討を実施し、現行基準の課題等を整理していますが、本事業の成果も踏まえ、実務上の課題や基準の合理化に関するニーズの高い以下 1)～3) の項目について必要な基準の改正等が行われることとなりました。

本資料では、『既存住宅状況調査方法基準の一部を改正する告示（令和 5 年 1 月 27 日付国土交通省告示第 49 号）』（以下「改正告示」という。）と『既存住宅状況調査方法基準の解説（令和 5 年 1 月 27 日）』（以下「告示の解説」という。）に係る具体的な考え方とあわせて、これに関連する運用改善の内容についてお示しします。

なお、本資料は既存住宅状況調査技術者講習実施機関が作成する講習テキストに必要な内容が反映されることを意図して作成しているものです。

\* 建築基準整備促進事業 M11（令和 3 年度～令和 4 年度実施）：既存住宅性能評価（現況検査）及び既存住宅状況調査方法基準の整合化・合理化等に関する検討

### 1) 現場調査の省略について(告示改正)

大規模住宅の場合におけるコンクリート圧縮強度調査、配筋調査について、従前告示では現場調査の実施が原則必須とされていたものの、新築における設計時の書類及び検査において同等以上の性能が確保できていることが設計図書等により確認できる場合には、現場での調査が省略可能となりました。本資料では、調査省略を行う場合の具体的な確認の手順等について示しています。

### 2) 共同住宅の共用部分にかかる調査手法の合理化について(運用改善)

共同住宅を対象とした調査について、「住戸外で実施する調査（主として共用部分に関する調査）」と「住戸内から実施する調査」に調査範囲を分割し、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にすることで、それぞれの調査を別の時期に実施することが可能となりました。本資料では、このように調査を分割する場合の具体的な調査方法及び手順について示しています。

### 3) デジタル機器を用いた調査への対応(告示改正)

従前告示では、部位ごとに「計測」「目視」「打診」といった調査方法を規定していますが、近年においては、既存建築物の調査・検査の現場において使用することを目的としたデジタル機器の技術開発が進みつつあります。このような状況を受け、今般、「計測」「目視」「打診」と同等以上であると認められる場合において、デジタル機器による調査の実施を可能とするために所要の改正が行われました。本資料では、実務において活用が進みつつあるデジタル機器を用いた調査方法等について、実例を含めて示しています。

さらに、本資料では劣化事象等の判断基準や調査手法等について、調査の実務において課題がある等の指摘がある調査項目を対象として、判断の参考となる技術的知見を 4)劣化事象等における判断基準に関する技術資料 として整理し、示しています。

《参考》既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実にに関する小委員会 とりまとめ（令和3年1月）

#### (3) 既存住宅に係る検査の効率化・合理化

##### 【既存住宅に係る各種調査の効率化と、既存住宅状況調査方法基準の合理化等】

##### ①現状と課題（略）

##### ②今後の方向性

- ・ 既存住宅状況調査、瑕疵保険の現場検査、フラット35物件検査について、同時に実施する例や他の現場調査結果を活用する例があり、このような各種調査の効率化の取組を推進していくべきである。
- ・ また、既存住宅状況調査のさらなる普及を図るためには、コンクリート圧縮強度や鉄筋探査等の省略対象の拡大やマンションの共用部分検査の取扱いの見直しなど既存住宅状況調査方法基準の合理化等を図るべきである。また中長期的には、ドローン・点検ロボット等を用いた検査手法の整理や、赤外線やサーモグラフィ等の検査機器を用いた検査方法の開発や判断基準の策定等を図るべきである。

## 目次

1 現場調査の省略について	4
1-1 コンクリート圧縮強度調査の合理化について	4
1-2 配筋調査の合理化について	10
2 共同住宅の共用部分にかかる調査手法の合理化について	15
3 デジタル機器を用いた調査への対応	22
4 劣化事象等に関する判断基準についての技術資料	28
【参考資料】	63
既存住宅状況調査方法基準の解説(令和5年1月27日付)	64
調査報告書(参考様式)	83
・木造・鉄骨造(様式1)	
・鉄筋コンクリート造(様式2)	
・木造・鉄骨造【共同住宅等】住戸外で実施する調査内容(様式3-A)	
・木造・鉄骨造【共同住宅等】住戸内から実施する調査内容(様式3-B)	
・鉄筋コンクリート造【共同住宅等】住戸外で実施する調査内容(様式4-A)	
・鉄筋コンクリート造【共同住宅等】住戸内から実施する調査内容(様式4-B)	
住戸内外分割方式:調査箇所チェックシート	199
本資料の作成・編集について	

# 1 現場調査の省略について

## 1-1 コンクリートの圧縮強度調査の合理化について

### (1)コンクリートの圧縮強度調査の合理化の背景

従前告示では、対象住宅がRC造等及びS造の大規模住宅（階数（地階を含む）が3以下で延べ面積が500平方メートル未満の小規模住宅以外の既存住宅）である場合について、構造ごとに告示に規定する部位（S造にあっては基礎、RC造の住戸型調査にあっては特定の階の外壁、住棟型調査にあっては、特定の階の基礎、外壁、内壁）を対象として、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するため、日本産業規格一一五五（以下、「JIS A 1155」という。）による反発度の測定結果に基づく推定等を行うこととしていた（一定の場合の調査省略あり）。

しかし、コンクリート圧縮強度が短期間で著しく低下することは通常想定されないため、新築における設計時の書類及び検査において必要な試験等が実施されていることが設計図書等により確認できる場合で、かつ、調査対象部位に劣化事象等が見られない場合には、コンクリート圧縮強度調査を省略可能とすることが合理的である。

これらを背景として改正告示が公布されたため、本項においてはコンクリート圧縮強度調査を省略する方法について示すこととする。

### (2)制度概要

コンクリート圧縮強度調査について、①新築における設計時の書類において必要な試験の計画が設計図書等により確認できること及び②新築における建築基準法などの法に基づく検査の実施が確認できることをもって、調査省略を可能とする。ただし、調査部位に第7条第1項、第9条第1項の劣化事象等が認められる場合を除く。

なお、RC造の共同住宅の住戸型調査においては、従前告示において、平成11年5月以降の建築基準法に基づく確認済証の交付を受けている場合に限り、コンクリート圧縮強度調査を省略することを認めている。

### (3)コンクリート圧縮強度試験を省略する具体的な方法について

以下に、新たに告示に追加されるコンクリート圧縮強度調査を省略する方法について解説する。

#### 1) 対象住宅

「S造の大規模住宅」及び「RC造の大規模住宅の共同住宅」を対象とする。

なお、「木造」及び「S造・RC造の小規模住宅」については改正前の規定どおりの取り扱いとなる。

（p14「参考2：調査省略に係る規定の有無（早見表）」参照）

#### 2)調査省略を可能とする調査部位・類型

調査省略を可能とする調査部位は「S造の大規模住宅」については基礎、「RC造の大規模住宅の共同住宅」については、住戸型調査にあっては特定の階の外壁、住棟型調査にあっては、特定の階の基礎、外壁、内壁とする。

構造	調査部位
S造	基礎※ <sup>1</sup>



RC 造	<b>【住戸型調査】</b> 外壁※ <sup>2</sup> <b>【住棟型調査】</b> 特定の階※ <sup>3</sup> における基礎、外壁、内壁
------	---

※1 基礎（立ち上がり部分を含む）：南面及び北面の各一箇所

※2 外壁：最下階及び最下階から数えて二の階の各一箇所

※3 特定の階：最下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く。）のそれぞれ南面及び北面の各一箇所

### 3)調査省略の方法

新築における下記①と②の書類に基づき、改正告示に規定する調査趣旨に応じて必要な試験が実施されていることが設計図書等により確認できることを前提に調査省略を可能とする。

具体的には下記①と②の書類があり、かつ、いずれの省略条件にも該当することをもって調査省略とする。

#### ① 新築における設計時の書類で、適切な方法での試験が計画されていることを確認

新築における設計時の書類において、改正告示に規定するコンクリート圧縮強度試験方法、具体的には日本産業規格一一〇七（以下、「JIS A 1107」という。）もしくは日本産業規格一一〇八（以下、「JIS A 1108」という。）のいずれかで試験の実施が計画されていたかを確認する。試験方法について確認する書面は限定されないものの、想定される書面の例は以下のとおりである。いずれの場合においても、規定の方法で試験が計画されていることを確認できなければ、調査を省略することはできない（試験方法の記載がない場合は省略不可）。

#### <確認する書類の例>

- i：平成 11 年 5 月 1 日以降発行の「確認済証」の添付図書の一つである「施工方法等計画書」等で計画されている「コンクリートの強度試験方法」を確認
- ii：平成 11 年 5 月 1 日以降発行の「確認済証」に対応する「完了検査済証」の発行を申請する際に必要となる「完了検査申請書」にあつて、「建築基準法施行規則第 4 条第 1 項第 6 号その他特定行政庁が工事管理の状況を把握するために特に必要があると認めて規則で定める書類」に計画されている「コンクリートの強度試験方法」を確認
- iii：平成 11 年 5 月 1 日以降発行の「確認済証」に対応する「中間検査済証」の発行を申請する際に必要となる「中間検査申請書」にあつて「建築基準法施行規則第 4 条の 8 第 1 項第 4 号その他特定行政庁が工事管理の状況を把握するために特に必要があると認めて規則で定める書類」に計画されている「コンクリートの強度試験方法」を確認
- iv：設計住宅性能評価書の申請に必要な図書（平成 12 年建設省告示第 1660 号）の内、「設計内容説明書」に計画されている「コンクリートの強度試験方法」を確認
- v：「長期優良住宅認定通知書」等に RC 造の劣化対策等級の審査内容にある「コンクリート強度」について「コンクリートの強度試験方法」が計画されている場合は、その内容を確認

② 新築における検査時の書類において適切な施工がなされていることを確認

具体的には、下記のいずれかの書類が発行されていることをもって調査省略とする。なお、当該図書をもって検査省略を行うことが可能であるが、必要に応じて、数値が設計基準強度等と照らし合わせて問題が無いことを確認することも考えられる。

<確認する書類>

- ・平成 11 年 5 月 1 日以降の確認済証に対して発行されている検査済証
- ・建設住宅性能評価書

また、調査省略できるのは、対象部位に目視又は計測等により劣化事象等が見られないことが条件となり、劣化事象等が見られる場合は、調査省略はできない。

●コンクリート圧縮強度調査の調査対象範囲の概要(下線は調査省略の拡大の対象)

構造	規模			
	大規模住宅			小規模住宅 <sup>※1</sup>
	調査部位	調査省略 [改正前]	調査省略 [改正後]	調査部位
木造	—			
S造	基礎 <sup>※2</sup>	— <sup>※5</sup>	次のいずれにも該当する住宅	—
RC造	特定の階 <sup>※3</sup> における基礎、外壁、内壁	— <sup>※5</sup>	<u>・確認済証（平成 11 年 5 月以降）、設計住宅性能評価書又は長期優良住宅認定通知書の交付を受け、かつ、必要な試験を実施したことが確認できる住宅</u> <u>・検査済証（平成 11 年 5 月以降）又は建設住宅性能評価書の交付を受けている住宅</u> <u>ただし、調査部位に目視又は計測等の調査により劣化事象等がない場合に限る。</u>	
	一戸建ての住宅	— <sup>※5</sup>	改正なし（従前告示の通り）	
	住戸型	特定の階 <sup>※4</sup> における外壁	確認済証（平成 11 年 5 月以降）の交付を受けている対象住宅 <sup>※5</sup>	

※1 階数（地階を含む）が三以下で延べ面積が五百平方メートル未満

※2 基礎（立ち上がり部分を含む）について、南面及び北面の各一箇所

※3 最下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く。）のそれぞれ南面及び北面の各一箇所

※4 最下階及び最下階から数えて二の階の各一箇所

※5 このほか、JIS A 1107 の過去の試験結果が信頼できるものと認められる場合には調査省略可

(参考1):コンクリート圧縮強度の試験方法(建築基準法施行令)

○建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）

第七十四条 鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの強度は、次に定めるものでなければならない。

一 (略)

二 設計基準強度（設計に際し採用する圧縮強度をいう。以下同じ。）との関係において国土交通大臣が安全上必要であると認めて定める基準に適合するものであること。

2 前項に規定するコンクリートの強度を求める場合においては、国土交通大臣が指定する強度試験によらなければならない。

3 (略)

○建築基準法施行令第七十四条第一項第二号の規定に基づく設計基準強度との関係において安全上必要なコンクリートの強度の基準及び同条第二項の規定に基づくコンクリートの強度試験（昭和56年建設省告示第1102号）

第一 (略)

第二 コンクリートの強度を求める強度試験は、次の各号に掲げるものとする。

一 日本工業規格A一一〇八（コンクリートの圧縮強度試験方法）一二〇一二

二 日本工業規格A一一〇七（コンクリートからのコア及びはりの切取り方法及び強度試験方法）一二〇一二のうちコアの強度試験方法

〇一二のうちコアの強度試験方法

(参考2):改正告示及び「告示の解説」改訂箇所

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

(鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第七条

5 調査者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、第一項から第三項までに規定する調査のほか、コンクリートの圧縮強度について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するものとする。

一 日本工業規格A一一五五による反発度の測定結果に基づく推定又は日本工業規格A一一〇七による試験を行うこと。

二 基礎（立ち上がり部分を含む。）について、南面及び北面の各一箇所を調査すること。

三 日本工業規格A一一〇七による試験を過去に実施している場合において、調査結果が信頼できるものと認められるときは、その調査結果を活用することができるものとする。

6 前項の規定にかかわらず、対象住宅が次の各号のいずれにも該当する場合であって、基礎（立ち上がり部分を含む。）に係る劣化事象等がなかったときは、前項の調査を要しない。

一 確認済証（平成十一年五月一日以降に交付を受けたものに限る。）若しくは設計住宅性能評価書の交付又は認定長期優良住宅建築等計画若しくは認定長期優良住宅維持保全計画に係る住宅であって、コンクリートの圧縮強度に係る試験の方法を確認できるものであるとき。

二 検査済証（平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限

- 第5項第三号の適用にあたっては、過去に行われた調査の方法や精度等が信頼できるものかどうかを確認する必要がある。ただし、過去の調査結果がある場合でも、例えば、過去の調査において確認されていない劣化事象等が確認されているときは、第5項の調査を行うべきものとする。
- 第6項に基づき、新築時の設計図書等（確認済証、設計住宅性能評価書、認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画）により JIS A 1107 又は JIS A 1108 の試験方法が確認できる場合であって、かつ、新築時の法に基づく検査（検査済証又は建設住宅性能評価書）の実施が確認できる場合にあつては、大規模住宅の基礎に係る第5項の調査（コンクリート圧縮強度調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

（鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査）

第九条

3 調査者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、前二項のほか、コンクリートの圧縮強度について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するものとする。ただし、平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた対象住宅の住戸型調査にあつては、調査することを要しない。

一 日本工業規格 A 一一五五による反発度の測定結果に基づく推定又は日本工業規格 A 一一〇七による試験を行うこと。

二 住戸型調査にあつては、外壁について、最下階及び最下階から数えて二の階の各一箇所を調査すること。

三 住棟型調査にあつては、第一項の表中第一号、第四号及び第六号の部位について、第四条第三項第二号ロに定める階のそれぞれ南面及び北面の各一箇所を調査すること。

四 日本工業規格 A 一一〇七による試験を過去に実施している場合において、調査結果が信頼できるものと認められるときは、その調査結果を活用することができるものとする。

4 前項の規定にかかわらず、対象住宅が次の各号のいずれにも該当する場合の住棟型調査であつて、同項第三号に掲げる調査箇所に係る劣化事象等がなかったときは、前項の調査を要しない。

一 確認済証（平成十一年五月一日以降に交付を受けたものに限る。）若しくは設計住宅性能評価書の交付又は認定長期優良住宅建築等計画若しくは認定長期優良住宅維持保全計画に係る住宅であつて、コンクリートの圧縮強度に係る試験の方法を確認できるものであるとき。

二 検査済証（平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。）又は建設住宅性能評価書（既存住宅に係るものを除く。）の交付を受けた住宅であるとき。

- 第3項第四号の適用にあたっては、過去に行われた調査の方法や精度等が信頼できるものかどうかを確認する必要がある。ただし、過去の調査結果がある場合でも、例えば、過去の調査において確認されていない劣化事象等が確認されているときは、第3項の調査を行うべきものとする。
- 住戸型調査の場合には、第2項の調査（配筋調査）を行う必要はなく、また、第3項の調査（コン

クリート圧縮強度調査)については、平成11年5月1日以降に確認済証の交付を受けた対象住宅に該当しない場合に限り、特定の階における外壁の調査を行う必要がある。

- 第4項に基づき、新築時の設計図書等(確認済証、設計住宅性能評価書、認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画)によりJIS A 1107又はJIS A 1108の試験方法が確認できる場合であって、かつ、新築時の法に基づく検査(検査済証又は建設住宅性能評価書)の実施が確認できる場合にあつては、大規模住宅の住棟型調査の特定の階における床、柱及び梁、外壁に係る第3項の調査(コンクリート圧縮強度調査)を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。

## 1-2 配筋調査の合理化について

### (1)配筋調査の合理化の背景

従前告示では、対象住宅の構造ごとに規定する部位（木造・S造にあっては基礎、RC造の住棟型調査にあっては特定の階の床、柱及び梁、外壁）を対象として、鉄筋の本数及び間隔について、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するため、電磁波レーダー法又は電磁誘導法による配筋調査を実施することとしていた（一定の場合の調査省略あり）。

鉄筋の本数及び間隔が新築時と異なることは通常想定されないことから、新築時の検査（完了検査、建設住宅性能評価）に基づき適切に施工されていることが確認できる場合には、あらためて現場調査を実施する必要はなく、配筋調査を省略可能とすることが合理的である。

これらを背景として、改正告示が公布されたため、本項においては、配筋調査を省略する具体的な方法について示すこととする。

### (2)制度概要

小規模住宅（階数（地階を含む）が3以下で延べ面積が500平方メートル未満）については、従前告示においても構造の種別に関わらず、基礎に係る劣化事象等がない場合に限って、配筋調査を省略することを可能としていた。今回の改正では、大規模住宅について一定の場合に配筋調査を省略することを認めるというものである。具体的には、新築時の法に基づく検査の実施が確認できることをもって配筋調査を省略することを可能とする。

ただし、調査部位に第5条第1項、第7条第1項、第9条第1項の劣化事象等が認められる場合を除く。

### (3)大規模住宅における配筋調査を省略する具体的な方法について

以下に、合理化する方法について説明する。

#### 1)対象住宅

大規模住宅（階数（地階を含む）が3以下で延べ面積が500平方メートル未満の小規模住宅以外の既存住宅）を対象とする。

なお、小規模住宅については、従前告示のとおりとなる。

（p14参考：調査省略に係る規定の有無（早見表）参照）

#### 2)調査省略を可能とする構造別の調査部位

調査省略を可能とする調査部位は、「木造、S造の大規模住宅」にあっては基礎、「RC造の大規模住宅の共同住宅」にあっては、同様に規定している特定の階<sup>※2</sup>における床、柱及び梁、外壁とする。

構造	調査部位
木造、S造	基礎 <sup>※1</sup>
RC造	【住棟型調査のみ対象】 特定の階 <sup>※2</sup> における床、柱及び梁、外壁

※1 基礎（立ち上がり部分を含む）：張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分の各一箇所並びに底盤部分の一箇所

※2 特定の階：最下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く。）の各二箇所

### 3)調査省略の方法

新築時の検査において法に基づき適切な施工が確認できることを前提に、調査省略を可能とする。具体的には、下記の書類があることをもって調査省略とする（内容までは確認不要）。

<確認する書類>

- ・平成11年5月1日以降の確認済証に対して発行されている検査済証
- ・建設住宅性能評価書

ただし、調査省略できるのは、床、柱及び梁、外壁において、目視又は計測等により劣化事象等が見られない場合であり、劣化事象等が見られる場合は、調査省略はできない。

#### ●配筋調査の調査対象範囲の概要(下線は調査省略の拡大の対象)

構造		規模					
		大規模住宅			小規模住宅 <sup>※1</sup>		
		調査部位	調査省略 [改正前]	調査省略 [改正後]	調査 部位	調査省略 [改正前]	調査省略 [改正後]
木造	基礎 <sup>※2</sup>	—	検査済証（平成11年5月以降）又は建設住宅性能評価書の交付を受けている住宅 ただし、調査部位に目視又は計測等の調査により劣化事象等がない場合に <u>限る。</u>	基礎	劣化事象等がない場合	改正なし （従前告示の通り）	
S造	基礎 <sup>※2</sup>			基礎			
RC造	住棟型 特定の階 <sup>※3</sup> における床、柱及び梁、外壁			基礎			
	住戸型	—	—				

※1 階数（地階を含む）が三以下で延べ面積が五百平方メートル未満

※2 基礎（立ち上がり部分を含む）：張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分の各一箇所並びに底盤部分の一箇所

※3 最下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く。）の各二箇所

(参考1):改正告示及び「告示の解説」改訂箇所

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

(木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第五条

4 調査者は、前三項のほか、基礎（立ち上がり部分を含む。）における鉄筋の本数及び間隔について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するものとする。ただし、対象住宅が小規模住宅である場合には、基礎に係る劣化事象等があったときに限り、調査するものとする。

一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法により調査すること。

二 基礎について、張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分の各一箇所及び底盤部分の一箇所を調査すること。

三 第一号の調査の結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められるかどうかを調査すること。

5 前項の規定にかかわらず、検査済証（平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。）又は建設住宅性能評価書（既存住宅に係るものを除く。）の交付を受けた対象住宅で、基礎（立ち上がり部分を含む。）に係る劣化事象等がなかったものについては、前項の調査を要しない。

- 第4項第三について新築時の設計図書等が残っていない場合には、建築基準法令等を参考にして鉄筋の過不足を検討するなどの方法を想定している。
- 第5項に基づき、検査済証又は建設住宅性能評価書が交付されていることにより新築時の適切な施工が確認できる場合には、大規模住宅の基礎に係る第4項の調査（配筋調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

(鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第七条

3 調査者は、前二項のほか、基礎（立ち上がり部分を含む。以下この項において同じ。）における鉄筋の本数及び間隔について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するものとする。ただし、対象住宅が小規模住宅である場合には、基礎に係る劣化事象等があったときに限り、調査するものとする。

一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法による調査を行うこと。

二 基礎について、張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分の各一箇所並びに底盤部分の一箇所を調査すること。

三 第一号の調査の結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められるかどうかを調査すること。



4 前項の規定にかかわらず、検査済証（平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。）又は建設住宅性能評価書（既存住宅に係るものを除く。）の交付を受けた対象住宅で、基礎（立ち上がり部分を含む。）に係る劣化事象等がなかったものについては、前項の調査を要しない。

- 第3項の調査については、住棟型調査の場合を想定している。調査箇所は第二号による。
- 小規模住宅の調査の際、基礎（立ち上がり部分を含む。）に第1項の劣化事象等が認められた場合における第3項の調査（いわゆる配筋調査）については、依頼者の同意が得られない場合には、調査しなかった旨と依頼者の同意が得られなかった旨を報告書に記載すれば足りる。
- 第3項第三号について新築時の設計図書等が残っていない場合には、建築基準法令等を参考にして鉄筋の過不足を検討するなどの方法を想定している。
- 第4項に基づき、検査済証 又は 建設住宅性能評価書が交付されていることにより新築時の適切な施工が確認できる場合には、大規模住宅の基礎に係る第3項の調査（配筋調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。

■ 既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

（鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査）

第九条

2 調査者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、前項のほか、鉄筋の本数及び間隔について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するものとする。ただし、住戸型調査 又は検査済証（平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。）若しくは 建設住宅性能評価書（既存住宅に係るものを除く。）の交付を受けた対象住宅で、第二号に掲げる調査箇所に係る劣化事象等がなかったと認められるものの住棟型調査にあつては、調査することを要しない。

- 一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法による調査を行うこと。
- 二 前項の表中第二号から第四号までの部位について、第四条第三項第二号ロに定める階の各二箇所を調査すること。
- 三 第一号の調査の結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められるかどうかを調査すること。

- 第2項第三号について新築時の設計図書等が残っていない場合には、建築基準法令等を参考にして鉄筋の過不足を検討するなどの方法を想定している。
- 第2項に基づき、住棟型調査の場合であつて検査済証又は建設住宅性能評価書が交付されていることにより新築時の適切な施工が確認できる場合には、大規模住宅の特定の階における床、柱及び梁、外壁に係る第2項の調査（配筋調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。
- 住戸型調査の場合には、第2項の調査（配筋調査）を行う必要はなく、また、第3項の調査（コン

クリート圧縮強度調査)については、平成11年5月1日以降に確認済証の交付を受けた対象住宅に該当しない場合に限り、特定の階における外壁の調査を行う必要がある。

(参考2):調査省略に係る規定の有無(早見表)

住宅種別	規模	区分	非破壊調査の扱い		
			構造	コンクリート圧縮強度調査	配筋調査
戸建	小規模住宅	-	木造	改正前のとおり(調査なし)	改正前のとおり(調査省略可)
			S造		
			RC造		
	大規模住宅		木造	改正前のとおり(調査なし)	改正による調査省略あり(※3)
			S造	改正による調査省略あり(※3)	
			RC造	改正前のとおり(調査省略なし)	改正前のとおり(調査省略なし)
共同住宅等	小規模住宅	住戸型調査	木造	改正前のとおり(調査なし)	改正前のとおり(調査省略可)
			S造	改正前のとおり(調査なし)	改正前のとおり(調査なし)
			RC造		
		住棟型調査	木造	改正前のとおり(調査なし)	改正前のとおり(調査省略可)
			S造		
			RC造		
	大規模住宅	住戸型調査	木造	改正前のとおり(調査なし)	改正による調査省略あり(※1)
			S造	改正による調査省略あり(※3)	改正前のとおり(調査なし)
			RC造	改正前のとおり (H11.5以降の確認済証有は省略可)	
		住棟型調査	木造	改正前のとおり(調査なし)	改正による調査省略あり(※1)
			S造	改正による調査省略あり(※3)	
			RC造	改正による調査省略あり(※4)	改正による調査省略あり(※2)

※1 検査済証(平成11年5月以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る)又は建設住宅性能評価書(既存住宅に係るものを除く)の交付を受けた住宅で、基礎に目視又は計測による劣化事象等がない場合に限る(方法基準告示第5条第5項、第7条第4項)。

※2 検査済証(平成11年5月以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る)又は建設住宅性能評価書(既存住宅に係るものを除く)の交付を受けた大規模住宅で、検査部位に目視又は計測による劣化事象等がない住棟型調査を行う場合に限る(方法基準告示第9条第2項)。

※3 次の各号のいずれにも該当する場合であって、目視又は計測による基礎に係る劣化事象等がない場合に限る(方法基準告示第7条第6項)。

1. 確認済証(平成11年5月1日以降に交付を受けたものに限る。)若しくは設計住宅性能評価書の交付を受け、又は、認定長期優良住宅建築等計画若しくは認定長期優良住宅維持保全計画に係る住宅であって、コンクリートの圧縮強度に係る試験の方法を確認できる場合
2. 検査済証(平成11年5月1日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。)又は建設住宅性能評価書(既存住宅に係るものを除く。)の交付を受けた住宅である場合

※4 次の各号のいずれにも該当する場合の住棟型調査であって、目視又は計測による調査部位に係る劣化事象等がない場合に限る(方法基準告示第9条第4項)。

1. 確認済証(平成11年5月1日以降に交付を受けたものに限る。)若しくは設計住宅性能評価書の交付を受け、又は、認定長期優良住宅建築等計画若しくは認定長期優良住宅維持保全計画に係る住宅であって、コンクリートの圧縮強度に係る試験の方法を確認できる場合
2. 検査済証(平成11年5月1日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。)又は建設住宅性能評価書(既存住宅に係るものを除く。)の交付を受けた住宅である場合

## 2 共同住宅の共用部分にかかる調査手法の合理化について

### (1) 共用部分にかかる調査方法の合理化の背景

共同住宅における既存住宅状況調査の実施について、告示第4条第3項では、住棟型調査と住戸型調査等の別に共用部分の調査範囲を規定している一方で、共用部分と専有部分の調査時期等に関する定めはなく、実務上は、住戸外で実施する共用部分に関する調査と住戸内で実施する専有部分等の調査を同一の調査技術者が、同じ時期に行うことが一般的となっている。

また、告示において住棟型調査と住戸型調査のいずれにおいても、共用部分に関する調査の実施を必須としているが、共同住宅のうち区分所有マンションの場合には、管理組合等が管理する共用部分と住戸所有者（区分所有者）が管理する専有部分では管理主体が異なるため、特に、住戸所有者が住戸型調査を実施する場合において、共用部分の調査の実施に際しては都度管理組合の同意が必要になる等、調査にあたっての課題もある。

これらの状況をふまえ、「告示の解説」において、「住戸外で実施する調査」（主として共用部分に関する調査）と「住戸内から実施する調査」（主として専有部分に関する調査）に調査範囲を分割し、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にすることで、それぞれの調査を別の時期に実施することが可能となることが明確化された。

これにより、

- ・共用部分についてあらかじめ管理組合の同意により（マンション管理における定期的な調査・点検等とあわせて）必要な調査を実施しておく
- ・「住戸外で実施する調査」であるコンクリート圧縮強度調査及び配筋調査については、【1 現場調査の省略について】で示すとおり、新築における設計時の書類や法に基づく検査の実施が確認できることにより、調査の省略を行う

等、住戸型調査をはじめとして共同住宅における大幅な調査負担の軽減を図ることも可能となる。

本項では、このように調査を分割する場合の具体的な方法・手順について示すこととする。

### (2) 調査概要

本項では、従来のとおり同一の調査技術者が住戸内外の調査を一括で実施する方法（以下「住戸内外一括方式」という。）のほかに、「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」について、異なる調査技術者が別の時期に分割して実施する方法（以下「住戸内外分割方式」という。）の具体的な調査方法及び調査手順を明確化する\*。（次頁表参照）

※本項はあくまでも運用改善により可能となる「住戸内外分割方式」でも調査が可能となることを明確化するものであり、従来の「住戸内外一括方式」により調査を実施することも可能である。

●共同住宅の共用部分にかかる「住戸内外一括方式」と「住戸内外分割方式」の違い(住戸型調査の場合)

	従来方法：「住戸内外一括方式」	合理化方法：「住戸内外分割方式」	
調査概要	一人の調査技術者が「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」をあわせて実施する方法	「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」について、異なる調査技術者が別の時期に分けて調査を実施する方法	
調査依頼者	主に想定される例： 住戸所有者、買主、不動産仲介事業者等	「住戸外で実施する調査」 主に想定される例： 管理組合	「住戸内から実施する調査」 主に想定される例： 住戸所有者、買主、不動産仲介事業者等
調査時期	同時期 主に想定される例： 既存住宅売買時等	別の時期 主に想定される例： 例1：建築基準法第12条第1項の規定による報告（定期調査制度）も活用しつつ、必要な調査を実施 例2：管理会社が実施する定期的な建物点検時、大規模修繕工事の事前調査時等のマンション管理の観点から必要な時期に実施	別の時期 主に想定される例： 既存住宅売買時等

この「住戸内外分割方式」を活用することで、例えば、以下のような調査方法が可能となる。

- ・ 管理組合が管理契約等に基づき定期的に共用部分の調査を実施することとあわせて、告示に規定する調査内容を実施した場合、その結果を「住戸外で実施する調査」として活用することで、共用部分等について実施した調査内容を一定期間活用することが可能となる。
- ・ 「住戸内から実施する調査」について、既存住宅売買時等に実施し、この調査結果と既に実施済の上記「住戸外で実施する調査」をあわせて、一体の調査（既存住宅状況調査報告書）として取り扱うことが可能となる。
- ・ 「住戸外で実施する調査」の結果は、必要な調査範囲について告示に規定する調査が実施されている場合に限り、全ての住戸において共通で使用することが可能となる。（ただし、宅地建物取引業法第35条第1項にて重要事項説明の対象に定められている建物状況調査の結果として取り扱う場合は、当該調査実施日から1年間に限る。）

### (3)「住戸内外分割方式」の具体的な調査方法について

以下は、「住戸内外分割方式」についての具体的な調査方法について解説する。

#### 1)「住戸内外分割方式」の活用が想定される共同住宅

「住戸内外分割方式」を活用する住宅としては、S造及びRC造の区分所有マンションを想定する。

#### 2)調査範囲・部位(目視及び計測調査)

目視及び計測等により行う調査対象部位については、告示に基づき、「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」の調査部位を下記の通り分割することを基本とする。

なお、区分所有マンションにおいて共用部分に該当するバルコニーについては、管理組合が管理契約等に基づき実施している建物点検等においては、実施されていないことが一般的である。そのため、バルコニー及びバルコニー周辺の外壁調査については、「住戸外で実施する調査」として実施することが困難であることを踏まえ、「住戸内から実施する調査」の調査部位として整理している。

#### ●調査箇所

「住戸外で実施する調査」	外壁及び基礎、屋根※1、床※2、柱・梁、内壁、天井 コンクリート圧縮強度調査及び配筋調査※3
「住戸内から実施する調査」	対象住戸内の床※4、柱・梁、内壁、天井 対象住戸から確認できる外壁、バルコニー

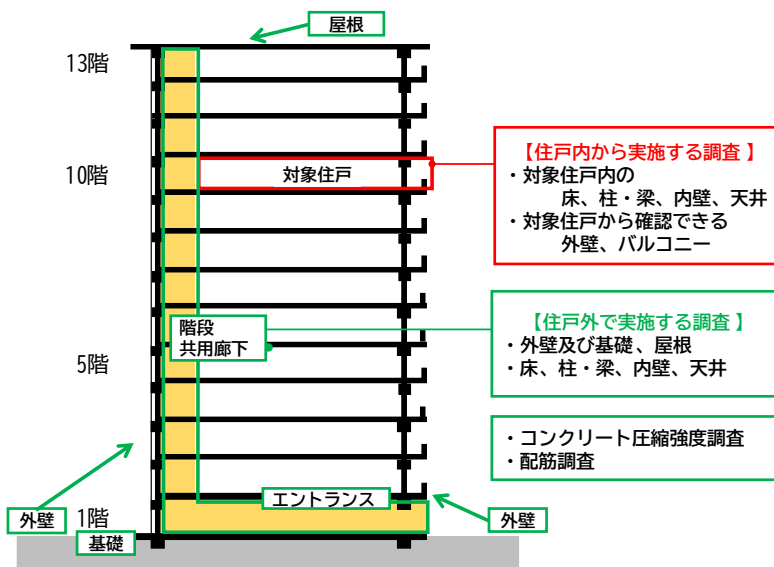
※1：「住戸型調査」の場合は、屋根については対象住宅が長期修繕計画を有するものである場合は調査を省略することが可能。

※2：住戸型調査の場合は、主要な出入口から当該対象住戸に至る経路にある床に限る。

※3：新築における設計時及び検査時の書類等の確認により、調査の省略が可能。(調査省略の詳細は p4～14 に記載)

※4：床(RC造)の調査における「6/1,000以上の傾斜」に関する計測については、「住戸外で実施する調査」で水平な床(エントランス等)において計測が実施されている場合は、「住戸内から実施する調査」においての計測は省略することが可能となる。一方、共同住宅において水平な床での調査が難しい(外廊下で水勾配がある床しかない、エントランスホールが設けられていない等)場合は、床の調査における「6/1,000以上の傾斜」は、「住戸内から実施する調査」で計測することも考えられる。

図 調査技術者が対象住宅を歩いて調査する場合の調査イメージ



### 3)調査結果報告書の作成方法

「住戸内外分割方式」では、「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」を異なる時期に実施することを想定していることから、調査結果報告書についても「住戸外で実施する調査」、「住戸内から実施する調査」の別に作成した上で、それぞれの報告書を一体の調査結果報告書として取り扱う。

### 4)既往の共用部分等にかかる調査結果を活用する際の留意点

上記の通り、「住戸外で実施する調査」については、管理組合で定期的に行っている建物点検等において告示に定める調査と同等以上の調査を実施している場合や不足する調査を追加的に実施する場合に、その結果を住戸単位にかかわらず共通で活用することが可能である。これにより、既存住宅売買時等に調査を実施するにあたり、「住戸内から実施する調査」のみを実施することで、調査結果報告書として活用することが可能となる。

なお、この方法による調査を実施する際には、調査内容が告示に規定する内容を実施していることが必要となるほか、住戸内外の調査範囲及び調査技術者の責任分担を明確にすること、調査実施の履歴等を相互に確認して調査項目の抜け漏れがないよう注意すること等が必要となる。

<既往の調査結果を活用する際の具体的な留意点>

- ・ 告示に示す調査範囲を確実に実施していること
- ・ 調査部位ごとに、告示に規定する調査方法により劣化事象等の有無を調査していること
- ・ 「住戸内から実施する調査」と「住戸外で実施する調査」の別にそれぞれ調査結果報告書及び結果の概要を作成していること
- ・ 調査者は講習を修了した既存住宅状況調査技術者であること
- ・ 宅地建物取引業法上の建物状況調査の結果として取り扱う場合、「住戸外で実施する調査」の調査実施日から1年以内であること

なお、本項で記載している「住戸内外分割方式」の活用については、主として住戸型調査における活用が想定されるが、住棟型調査においても同様の方法に基づいて調査を実施することは可能である。

### (4)調査及び調査報告書作成のフロー

「住戸内外分割方式」における調査結果は、「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」のそれぞれで作成<sup>※</sup>することとなるが、それぞれの調査実施箇所の調査漏れ等を防ぐために、以下に示す調査報告書の作成フローに沿った調査を実施することが望ましい。

具体的には、「住戸内から実施する調査」を実施する調査技術者が、調査実施前に【調査箇所チェックシート】を活用して、すでに実施されている「住戸外で実施する調査」の実施時期、実施した調査部位や調査内容、調査結果等を確認したうえで、調査項目が不足している等の場合については、必要に応じて「住戸内から実施する調査」とあわせて追加調査を実施する。

また、【調査箇所チェックシート】は、調査報告書の巻末に添付する。

※使用する調査報告書の参考様式については、p21の表を参考にされたい。

●調査及び調査報告書作成のフロー図

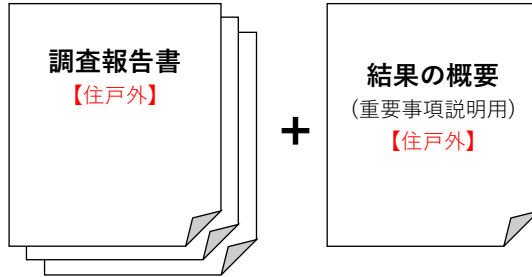
「住戸外で実施する調査」(以下、**調査 A**とする)

※調査報告書は様式 3A 及び 4A を活用 (p 21 表及び p 122~140, P160~178 参照)

①調査依頼者(管理組合等)の依頼に基づき、

**調査 A**を実施

②**調査 A**の調査報告書(重要事項説明に使用する結果の概要含む)の作成



③調査依頼者(管理組合等)に**調査 A**の報告書を提出

「住戸内から実施する調査」(以下、**調査 B**とする)

※調査報告書は様式 3B 及び 4B を活用 (p 21 表及び p 141~p159, P179~p197 参照)

調査箇所チェックシート (p 200~p201 参照)

①調査依頼者(住戸所有者等)に対し、管理組合等が過去に実施した調査報告書(**調査 A**)の有無を確認

- ・ただし、宅地建物取引法上の取扱いを行うためには、調査 A の実施日が、調査 B の調査予定日から 1 年以内であることが必要となる。(1 年以上前の結果は活用不可)

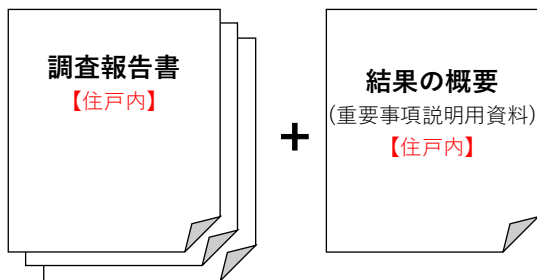
②**調査 A**の調査箇所、調査結果の確認

- ・【調査箇所チェックシート】にて、**調査 A**で実施した調査箇所を記載し、**調査 B**にて必要な調査箇所を確認する。

調査箇所 チェックシート	
調査 A	<input checked="" type="checkbox"/> ..
調査 B	<input checked="" type="checkbox"/> .....
調査 B	<input type="checkbox"/> ..

③**調査 B**を実施

④**調査 B**の調査報告書の記載



⑤**調査 B**の調査箇所の記載

- ・【調査箇所チェックシート】に**調査 B**で実施した調査箇所を追記する。

調査箇所 チェックシート	
調査 A	<input checked="" type="checkbox"/> ..
調査 B	<input checked="" type="checkbox"/> .....
調査 B	<input checked="" type="checkbox"/> ..

②で使用したチェックシートに調査 B の内容を加筆する。

⑥調査依頼者(住戸所有者等)に**調査 B**の調査結果報告書に【調査箇所チェックシート】を添付し、提出



(5)重要事項説明に使用する建物状況調査の結果の概要(参考様式 第 2、3 面)について

調査報告書作成時に記載する重要事項説明用の建物調査の結果の概要についても、「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」で別に作成するため、宅地建物取引業法上の建物状況調査の結果として取り扱う場合も「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」の2枚をあわせて添付する必要がある。

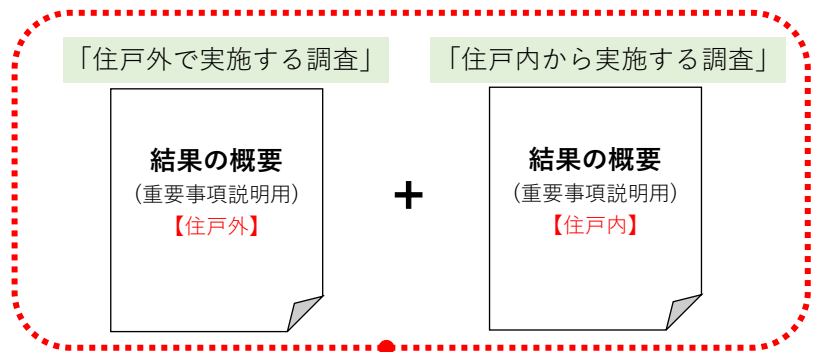
●重要事項説明に使用する結果の概要イメージ

「住戸内外一括方式」の場合



「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」の結果をあわせて記載した結果の概要(1枚)を添付

「住戸内外分割方式」の場合



「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」の概要(2枚)を添付

(参考1):関連する告示及び「告示の解説」改訂箇所

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

(既存住宅状況調査の方法)

第四条

3 対象住宅が共同住宅等である場合には、対象部位のうち共用部分に係るものの調査は、対象住戸（調査の対象となる住戸をいう。以下同じ。）の位置により共用部分の調査箇所が決定される調査（対象住戸が共同住宅等の住戸の一部である場合に限る。以下「住戸型調査」という。）にあっては第一号に掲げる部分、住戸型調査以外の調査（以下「住棟型調査」という。）にあっては第二号に掲げる部分について行うものとする。

一 外壁、屋根（対象住宅が長期修繕計画を有するものである場合を除く。）並びに当該共同住宅等の主要な出入口から当該対象住戸に至る経路上及び当該対象住戸から確認できる部分

二 外壁、屋根及び次に掲げる共同住宅等の区分に応じ、それぞれ次に定める階にある部分

イ 木造の共同住宅等及び木造以外の小規模住宅である共同住宅等 全ての階

ロ 木造以外の大規模住宅である共同住宅等 原則として、最下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く。）



- 第3項に規定する住戸型調査と住棟型調査は、既存住宅売買瑕疵保険における共同住宅等の検査区分（住戸型又は住棟型）と同様の区分となる。調査対象となる共同住宅等について、住戸型調査を行うか住棟型調査を行うかは、依頼者が調査の委託契約時に選択することが想定される。住戸型又は住棟型の区分ごとの共用部分の調査対象は第3項各号に規定するとおりであるが、住戸内における調査と住戸外における調査を、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にすることで、それぞれ実施することも可能である。この場合には、調査実施の履歴等を相互に確認し、調査項目の抜け漏れがないよう注意する。

(参考2):報告書様式の分類

住宅種別	タイプ	合理化の有無：調査方式		木造	S造	RC造
戸建	-	-		様式1（従来通り）		様式2（従来通り）
共同住宅等	住戸型	合理化無：住戸内外一括方式		様式1（従来通り）		様式2（従来通り）
		合理化有： 住戸内外分割方式	住戸外	様式3A（新設）		様式4A（新設）
			住戸内	様式3B（新設）		様式4B（新設）
		住棟型	合理化無：住戸内外一括方式		様式1（従来通り）	
	合理化有： 住戸内外分割方式		住戸外	様式3A（新設）		様式4A（新設）
			住戸内	様式3B（新設）		様式4B（新設）

### 3 デジタル機器を用いた調査への対応

#### (1) デジタル機器を用いた調査にかかる告示改正の背景

従前告示では調査対象部位ごとに「計測」「目視」「打診」といった調査方法を規定（木造について第5条第1～3項及び第6条第1項、S造について第7条第1～2項及び第8条第1項、RC造について第9条第1項及び10条1項）しているが、近年、既存建築物の調査・検査の現場で使用することを目的としたデジタル機器の技術開発が進みつつある。

このような状況を受け、「計測」「目視」「打診」といった調査方法と同等以上であると認められる場合において、デジタル機器による調査の実施が可能であることを明確化する趣旨のもと、告示が改正された。これを踏まえ、本項においてはデジタル機器を用いた調査方法等について、実例を含めて示すこととする。

#### (2) デジタル機器を用いた調査導入の概要

現在、既存建築物の調査現場においては、ドローン・点検ロボット、カメラ等を用いた調査手法、赤外線やサーモグラフィ等のデジタル機器が活用されつつあり、また、AIを活用した画像診断等を用いた調査手法なども開発が進んでいる。本項ではこれらの状況を受け、今後、既存住宅状況調査技術者が劣化事象等の有無を判断する際にこれらの機器及び調査手法を利用することを想定し、デジタル機器を用いた調査事例を紹介する。

なお、調査の実施に際しては、デジタル機器を含め多様な手法での調査実施が可能になることから、デジタル機器の活用の有無に関わらず、調査依頼者に対し、調査の実施方法について丁寧な説明を行うことが求められる。

具体的には、調査報告書に調査結果を記載する際に、第4面備考欄に調査方法及び使用した調査機器・調査方法等を記載することが望ましい。

#### (3) デジタル機器を用いた調査の事例

ここでは、既存建築物の調査現場で使用が始まっているデジタル機器及び調査手法を紹介する。

A) 既存建築物の調査において一般的に使用されつつあるデジタル機器で、既存住宅状況調査においても今後使用が見込まれる方法

- ①高所点検カメラ ②小屋裏点検ロボットカメラ ③床下点検ロボット
- ④ドローン ⑤赤外線調査

B) 他のガイドライン等で具体的な調査手法が確立されており、既存住宅状況調査においてもこれに準じた手法により実施可能な方法

- ⑥定期報告制度における赤外線調査(無人航空機による赤外線調査を含む)による外壁調査ガイドライン

その他、例えば、タイル打診調査におけるMR(複合現実)の活用、AIによる外壁クラック画像診断の活用等、今後技術的な検証が実施された上で活用が見込まれる調査方法についても開発が進められている。

以下では、既に既存建築物の調査現場で導入が進みつつある方法の A)、B) について具体的な事例を紹介する。なお、これらの手法により劣化事象等の有無を判断することが可能か否かの評価については、実施する調査の環境等も踏まえて調査技術者の責任において判断されるべきものである。

## A) 既存建築物の調査において一般的に使用されつつあるデジタル機器で、既存住宅状況調査においても今後使用が見込まれる方法

### ①高所点検カメラ

「活用できる箇所:屋根、外壁診断(高所)」

人が目視で直接確認することが困難な高所にある屋根や外壁等の状態を伸縮式のポールの先端に固定されたカメラの撮影画像を用いることで、安全に調査ができる。



### ②小屋裏点検ロボットカメラ

小屋裏の狭隘で侵入が困難な場所について、点検口等からロボットカメラをスマートフォン等で操作し、内部の状況を撮影することが可能となる。



カメラを搭載した点検棒及び操作する際のタブレット機器



点検時の様子及び撮影された小屋裏の写真

### ③床下点検ロボット

狭隘で侵入が困難な場所である床下を人の侵入に代わって自走させ、搭載された高性能カメラによる撮影画像により、基礎、土台及び床組等の状態について目視と同等以上の調査が可能となる。



### ④ドローン

人が目視で直接確認することが困難な高所にある屋根葺材や防水等の状態を、搭載されたカメラを用いて上空から撮影することで、安全に短時間で目視と同等以上の調査が可能となる。なお、屋外でのドローン利用においては、航空法や各制度等のルールに従う必要がある\*。

また近年では、航空法適用除外となる屋内の小屋裏・床下等では小型のマイクロドローンにより調査も可能になりつつある\*\*。



\* 無人航空機（ドローン・ラジコン機等）の飛行ルールについては、下記を参照すること。

[https://www.mlit.go.jp/koku/koku\\_tk10\\_000003.html](https://www.mlit.go.jp/koku/koku_tk10_000003.html)

\*\* (一社)日本建築ドローン協会(2022.11月)「建築狭所空間ドローン利活用実施ガイドライン(案)・同解説」の制定 <https://jada2017.org/news/notice/1627>

建築研究所：研究参考資料(2021年度)

<https://www.kenken.go.jp/japanese/information/information/press/2021/5.pdf>

## ⑤赤外線調査

赤外線サーモグラフィによる調査は、建物の表面温度の違いを検出することにより、劣化事象等の調査を非破壊で行う調査手法である。

この調査は、建築物の劣化調査技術として適切に使用すれば有効性の高いものであるが、対象が温度変化の現れる現象のみであり、また温度変化の現れる環境条件等も限られることから、利用には専門知識が要求される。

B)他のガイドライン等で具体的な調査手法が確立されており、既存住宅状況調査においてもこれに準じた手法により実施可能な方法

⑥定期報告制度における赤外線調査(無人航空機による赤外線調査を含む)による外壁調査ガイドライン  
建築基準法に基づく定期報告制度における外壁のタイル等の調査については、以下の技術的助言及びガイドラインが国土交通省より公表されているため、既存住宅状況調査においても今後同様の方法での調査実施を行うことも可能となる。

※但し、調査を実施する際は、当該ガイドラインに記載されている「適用条件・調査計画作成上の留意点等の順守」が必須となる。

- ・ 建築基準法施行規則の一部を改正する省令等の施行について（技術的助言）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001474153.pdf>

- ・ 「定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）による外壁調査ガイドライン」（本文と解説の全文）

<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/nwcon017/wp-content/uploads/2022/03/6f389675268df1c234eb60f58dfdacac.pdf>

(参考):改正告示及び「告示の解説」改訂箇所

(1) 木造の既存住宅の調査 (第5条・第6条)

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

(木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第五条 調査者は、木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。

～～省略～～

- 2 調査者は、前項のほか、同項の表中各号の部位(床下の部分を含む。)について、目視(デジタル技術を活用した方法を含む。)により、著しい蟻害が認められるかどうかを調査するものとする。
- 3 調査者は、前二項のほか、第一項の表中各号の部位(床下の部分を含む。)について、計測又は目視及び打診又は触診(これらの方法のうち、デジタル技術を活用した方法を含む。)により、著しい腐朽等が認められるかどうかを調査するものとする。

- (は)欄の規定する方法について、範囲や大きさが劣化事象等の判断に影響するものについて「計測又は目視」としているが、目視のみで判断することやデジタル機器を用いて撮影した画像等から劣化事象等を判断することも可能である。なお、劣化事象等が認められた位置や劣化事象等の範囲・大きさについては、詳細に記録されることが望ましい。(以下第六条から第十条までにおいて同じ。)
- 第1項から第3項までの「デジタル技術を活用した方法」は、例えば点検カメラや無人航空機、ファイバースコープ等のデジタル機器の画像等を通して対象部位の劣化事象等を判断する方法が考えられるが、具体的には他法令に基づく検査基準において定められる関連ガイドライン等も参照しつつ、適切な手法が確立されているものであることが基本となる。なお、デジタル技術の活用としては、主として直接目視等を代替する手法又は直接目視による調査を行うことのできない部位を調査する手法を想定しており、これ以外の調査手法(例えば現地にいる調査依頼者等が操作する機器等を介して遠隔地にいる調査者が調査を行う手法)については、引き続き技術的検証を踏まえた検討を行うこととしている。
- なお、上記の調査手法は、調査目的、調査コスト等を勘案して、必要な場合において実施されることを想定している。(以下第六条から第十条までにおいて同じ。)
- 第2項及び第3項の調査については床下の部分も調査範囲としている。床下の部分の調査については、主として顔又は上半身の一部分を点検口に入れる程度の調査を行うことやデジタル機器を活用して調査を行うことを想定しているが、可能な場合には、床下へ侵入することや腐朽等の原因となる床下の水たまり跡の有無を確認することも有効である。

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

(木造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査)

第六条 調査者は、木造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。



## (2) 鉄骨造の既存住宅の調査 (第7条・第8条)

### ■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

(鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第七条 調査者は、鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。

～～省略～～

2 調査者は、前項のほか、同項の表中各号の部位(床下の部分を含む。)について、計測又は目視及び打診又は触診(これらの方法のうち、デジタル技術を活用した方法を含む。)により、著しい腐食が認められるかどうかを調査するものとする。

○第2項の調査については床下の部分も調査範囲としている。床下の部分の調査については、主として顔又は上半身の一部分を点検口に入れる程度の調査を行うことやデジタル機器を活用して調査を行うことを想定しているが、可能な場合には、床下へ侵入することや腐食の原因となる床下の水たまり跡の有無を確認することも有効である。

### ■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

(鉄骨造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査)

第八条 調査者は、鉄骨造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。

## (3) 鉄筋コンクリート造等の既存住宅の調査 (第9条・第10条)

### ■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

(鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第九条 調査者は、鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。

### ■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋。

(鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査)

第十条 調査者は、鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。

## 4 劣化事象等に関する判断基準についての技術資料

### (1) 既存住宅状況調査の劣化事象等に関する判断基準について

現行の規定における劣化事象等の判断基準や調査手法等について、調査の実務において課題がある等の指摘がある調査項目を対象として、劣化事象等の判断にあたり参考となる技術的な情報を整理し、本項において示す。

なお、告示第2条第13項の劣化事象等とは、劣化事象その他不具合である事象をいい、部位ごとに劣化事象等が認められるか否かの判断は、第5条から第10条までの判断基準に基づき、詳細な調査を要する程度の事象があるかどうか、又は補修を要する程度の事象があるかどうかにより判断する（「告示の解説」より抜粋）。

本項において劣化事象等の判断を行うにあたって参考となる技術的な情報は、既存住宅状況調査について実務的視点から判断基準等に課題がある劣化事象や不具合事象について意見を聴取し、建築基準整備促進事業における有識者の意見等を踏まえて整理した。

### (2) 判断基準を解説する部位・調査項目等の一覧

既存住宅状況調査における以下の事象について、その取り扱いと判断する際の基準及び判断上の目安について解説する。

#### 1) 木造・鉄骨造

既存住宅状況調査方法基準	部位	構造／雨水	項目
第5条第1項 第7条第1項	外壁、軒裏	構造	① 外壁及び軒裏における仕上げ別の劣化事象等の判断上の目安
第5条第3項 第7条第2項	腐朽・腐食	構造	② 腐朽・腐食の確認について － 1.床下の水たまり・水たまり跡の取扱い － 2.雨樋の不具合の取扱い

#### 2) 鉄筋コンクリート造

既存住宅状況調査方法基準	部位	構造／雨水	項目
第9条第1項	床、柱及び梁、バルコニー	構造	③ 「著しいひび割れ、欠損」を判断する際の基準
	外壁	構造	④ 外壁における仕上げ別の劣化事象等の判断上の目安
	基礎、外壁、内壁、天井	構造	⑤ 「コンクリートの著しい劣化」を判断する際の基準
	床	構造	⑥ 床の「6/1000以上の勾配の傾斜」の取扱い
	柱	構造	⑦ 「柱の著しい傾斜」の取扱い



### (3)既存住宅状況調査の劣化事象等に関する判断基準についての解説

#### 1)木造・鉄骨造

##### ①外壁及び軒裏における仕上げ別の劣化事象等の判断上の目安

仕上げ材の劣化事象等を確認する外壁及び軒裏における劣化事象等（構造耐力上主要な部分）について、判断の参考となる資料（「住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）」、以下「現況検査」という。）を示す。

「現況検査」と「既存住宅状況調査」では、劣化事象等として判断する際の基準が異なるため、必ずしも「現況検査」の劣化事象等の判定基準を「既存住宅状況調査」の劣化事象等として判断する際の基準としてそのまま使用できるものではないが、劣化事象等の判断にあたり参考とすることが可能なものである。

#### ○該当する「告示」

■既存住宅状況調査方法基準			
※該当部分のみ抜粋。第7条第1項（鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査）も同様に該当（木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査）			
第五条 調査者は、木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の（い）欄に掲げる部位における（ろ）欄に掲げる劣化事象等の有無について、（は）欄に掲げる方法デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。			
（い）	（ろ）	（は）	
部位	劣化事象等	方法	
五 外壁 及び 軒裏	イ 乾式仕上げの場合	合板、ラス網、ボード、防水紙、構造材その他の下地材（以下「外壁等下地材」という。）まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
		金属の著しいさび又は化学的侵食	計測又は目視
	ロ タイル仕上げ(湿式工法)の場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ハ 塗壁仕上げの場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ニ その他の仕上げの場合	イからハまでの場合における劣化事象等に準じるもの	イからハまでの場合における方法に準じるもの

○参考:「現況検査」における仕上げ別の判断の目安(②壁、柱、梁及び基礎のうち屋外に面する部分)

出典:国土交通省他監修「住宅性能表示制度 既存住宅性能評価解説」(既存住宅・現況検査)(2020)

**②壁、柱、梁及び基礎のうち屋外に面する部分**

■ 告示

② 壁、柱、梁及び基礎のうち屋外に面する部分

次の表の(は)項に掲げる方法により確認された評価対象建築物の壁、柱及び梁並びに基礎(屋外に面する部分が壁又は柱と同一の仕上げとなっている場合に限る。)のうち屋外に面する部分の現況について、(い)項に掲げる仕上げの区分に応じ、(ろ)項に掲げる劣化事象等その他これに類するものが認められたかによること。

(い) 仕上げ	(ろ) 劣化事象等	(は) 方法
(1) コンクリート直 仕上げによる仕上 げの場合	幅が 0.5mm 以上のものその他の著しいひび割 れ	計測又は目視
	深さが 20 mm 以上のものその他の著しい欠損	計測又は目視
	シーリング材の破断及び接着破壊(片側が屋内 である場合に限る。以下同じ。)	目視
	手すり(転落防止のためのものに限る。以下同 じ。)の著しいぐらつき	通常の使用にお いて想定される 力を加える
(2) モルタル仕上げ その他の塗り仕上 げの場合	手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食 等(当該部分が金属である場合にあつては腐 食、木材である場合にあつては腐朽等、コン クリートその他これに類するものである場合 にあつてはひび割れをいう。以下同じ。)	計測又は目視
	著しいひび割れ	計測又は目視
	著しい欠損	計測又は目視
	仕上げ部分の著しい浮き	目視
	仕上げ部分の著しい剥がれ	目視
	シーリング材の破断及び接着破壊	目視
(3) サイディングボ ードその他の板状 の仕上げ材による 仕上げの場合	手すりの著しいぐらつき	通常の使用にお いて想定される 力を加える
	手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食 等	計測又は目視
	仕上げ材の著しい割れ	目視
	仕上げ材の著しい欠損	目視
	仕上げ材の著しい剥がれ	目視
	仕上げ材(金属であるものに限る。)の著しい腐 食	目視
	シーリング材の破断及び接着破壊	目視
	手すりの著しいぐらつき	通常の使用にお いて想定される 力を加える
手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食 等	計測又は目視	

(4)タイルによる仕上げの場合	著しいひび割れ	計測又は目視
	著しい欠損	計測又は目視
	仕上げ材の著しい浮き	目視
	仕上げ材の著しい剥がれ	目視
	シーリング材の破断及び接着破壊	目視
	手すりの著しいぐらつき	通常の使用において想定される力を加える
	手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等	計測又は目視
(5) その他の仕上げの場合	(1) から (4) までの場合における劣化事象等に準じるもの	(1) から (4) までの場合における方法に準じるもの

(解説)

評価対象建築物の壁、柱、梁、基礎のうち屋外に面する部分について、仕上げ区分に応じ、躯体などの劣化等に起因すること、又は放置した場合に躯体の耐久性を損なわせるおそれがあるため、詳細な調査や補修が必要となる、ひび割れ、欠損、仕上げ部分の浮き・剥がれ、シーリング材の破断・接着破壊の有無について、及び、転落などの事故の防除の観点から転落防止手すりのぐらつき、腐食等についての検査を求めている。なお、①で述べたとおり、基礎については壁又は柱と同一の仕上げとなっている場合については、この項における検査が適用される。

## ■ 検査対象となる部分

- ・外壁の屋外に面する部分
- ・外壁と連携した仕上げであるバルコニー、外廊下、外階段の腰壁、パラペットの屋外に面する部分及びこれらに設けられた転落防止用の手すり
- ・柱・梁の屋外に面する部分
- ・外壁と連続した仕上げである基礎の屋外に面する部分

## ■ 仕上げの種類

- (1) コンクリート直仕上げによる仕上げの場合
  - ・現場打ちコンクリートの打放し仕上げ
  - ・工場成形によるコンクリートの打放し仕上げ
- (2) モルタル仕上げその他の塗り仕上げの場合
  - ・モルタル塗り
  - ・人造石塗り
  - ・その他これに類する塗り仕上げ
- (3) サイディングボードその他の板状の仕上げ材による仕上げの場合
  - ・窯業系サイディング(JIS A 5422)
  - ・ALC パネル(JIS A 5416)
  - ・金属系サイディング(JIS A 6711)
  - ・木質系サイディング
  - ・押出成形セメント板
  - ・その他これらに類する板状の仕上げ材による仕上げ
- (4) タイルによる仕上げの場合
  - ・陶磁器質タイル(JIS A 5209)
  - ・その他これらに類するタイルを貼った仕上げ
- (5) その他の仕上げの場合
  - (1)から(4)までに掲げる仕上げ以外の仕上げ

## ②-(1)コンクリート直仕上げによる仕上げ

### ■ 検査の手順

コンクリート直仕上げによる仕上げについて、以下の手順で検査を行う。

方法	確認すべき事象	備考（検査器具・留意点等）
目視	<input type="checkbox"/> 幅が0.5mm以上のものその他の著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 深さが20mm以上のものその他の著しい欠損 <input type="checkbox"/> シーリング材の破断及び接着破壊 <input type="checkbox"/> 手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等 <input type="checkbox"/> その他	評価対象建築物の外壁廻りについて、東西南北毎に目視を行う。なお、本検査は、基礎廻り及び雨樋の検査と並行して行うことが効率的である。
計測	<input type="checkbox"/> 幅が0.5mm以上のものその他の著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 深さが20mm以上のものその他の著しい欠損 <input type="checkbox"/> 手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等	計測すべき事象である、ひび割れ、欠損を発見した場合は、クラックスケール、テーパージ、定規等の計測器具を用いて計測を行う。
その他	<input type="checkbox"/> 手すりの著しいぐらつき	通常の使用において想定される力を加える

### ■ 判定基準

#### ●幅が0.5mm以上のものその他の著しいひび割れ

「幅が0.5mm以上のものその他の著しいひび割れ」とは、コンクリートにひび割れが生じており、かつ、ひび割れの幅が0.5mm以上であるか又は幅0.5mmに満たない場合でもひび割れが広範囲に及んでいる等の状態をいう。

#### ●深さが20mm以上のものその他の著しい欠損

「深さが20mm以上のものその他の著しい欠損」とは、コンクリートの一部に欠け損じが生じており、その欠損の深さが20mm以上であるか又は深さ20mmに満たない場合でも欠損が広範囲に及んでいる等の状態をいう。

（解説）

コンクリート外壁におけるひび割れ・欠損は、経年変化による乾燥収縮、地震等の外力による建物の変形、外部からの局所的な強い衝撃力等により生じるものと考えられる。

著しいひび割れ・欠損は、その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させるおそれがあるため、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。

なお、ひび割れ誘発目地に発生したひび割れ・欠損、又はひび割れ誘発目地から連続したひび割れ・欠損は、劣化事象等におけるひび割れ・欠損に該当しないものと判断する（以下同じ。）。





■外壁の「著しいひび割れ」



■外壁の「著しい欠損」

- シーリング材の破断及び接着破壊
- 手すりの著しいぐらつき
- 手すりまたはこれを支持する部分の著しい腐食等

上記3つの事象は、②に共通の事象であるため、まとめて後述する（以下、②において同じ）。

シーリング材の破断及び接着破壊：「②—共通1 シーリング材」参照

手すりの著しいぐらつき・手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等：「②—共通2 転落防止用手すり」参照

#### ■ 取り上げない事象について

#### ○塗装又は仕上塗材による仕上げが施されている場合の塗膜の剥がれ等

コンクリート表面に塗装が施されている場合で、塗膜のみにひび割れ、剥がれが生じていることが確認できる場合は、直ちにコンクリート躯体の劣化を促進させるものとは想定できないため、劣化事象等には該当しないものとしている。

## ②-(2)モルタル仕上げその他の塗り仕上げ

### ■ 検査の手順

モルタル仕上げその他の塗り仕上げについて、以下の手順で検査を行う。

方法	確認すべき事象	備考（検査器具・留意点等）
目視	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 著しい欠損 <input type="checkbox"/> 仕上げ部分の著しい剥がれ <input type="checkbox"/> 仕上げ部分の著しい浮き <input type="checkbox"/> シーリング材の破断及び接着破壊 <input type="checkbox"/> 手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等 <input type="checkbox"/> その他	評価対象建築物の外壁廻りについて、東西南北毎に目視を行う。なお、本検査は、基礎廻り及び雨樋の検査と並行して行うことが効率的である。
計測	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 著しい欠損 <input type="checkbox"/> 手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等	計測すべき事象である、ひび割れ、欠損を発見した場合は、クラックスケール、テーパーゲージ、定規等の計測器具を用いて計測を行う。
その他	<input type="checkbox"/> 手すりの著しいぐらつき	通常の使用において想定される力を加える

### ■ 判定基準

#### ●著しいひび割れ

「著しいひび割れ」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げにひび割れが生じており、かつ、塗り下地材が存する場合においてはそのひび割れが塗り下地材にまで到達していることが確認された場合等を、塗り下地材が存しない場合においてはそのひび割れが貫通していることが確認された場合等をいう。

#### ●著しい欠損

「著しい欠損」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げに欠け損じが生じており、かつ、塗り下地材が存する場合においては塗り下地材と連続する欠損であって、塗り下地材の欠損の深さが20mm以上である場合、欠損が広範囲に及んでいる場合又は塗り下地材が欠落して貫通している場合等を、塗り下地材が存しない場合においては塗り仕上げ部分が欠落して貫通している場合等をいう。

（解説）

著しいひび割れ・欠損は、モルタル塗り等の塗り仕上げがコンクリート躯体等の塗り下地材にまで及んでいるものであるか、又は、仕上げ部分を貫通しているものであるかにより判断するものとしている。ひび割れについては、塗り仕上げ材のみのひび割れは、躯体の劣化を促進するものとは想定できないため、②-(1)に準じ、幅0.5mm以上のもの等について、事象が塗り下地材にまで達していることが確認された場合又は木造や鉄骨造の鉄網モルタルのように、塗り下地材が存しない場合は貫通したものである場合等を等がこれに該当する。欠損についての考え方も同様であり、塗り下地材の欠損の深さが20mm以上の場合、欠損が広範囲に及んでいる場合、貫通した欠損である場合等をこれに該当する。

この事象が確認された場合、長期間に放置すれば、雨水の浸入及び躯体の劣化を促進させる要因となることが想定されるため、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。



■モルタルの「著しいひび割れ」



■モルタルの「著しいひび割れ・欠損」

●仕上げ部分の著しい浮き

「仕上げ部分の著しい浮き」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げ部分が、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている状態をいう。

●仕上げ部分の著しい剥がれ

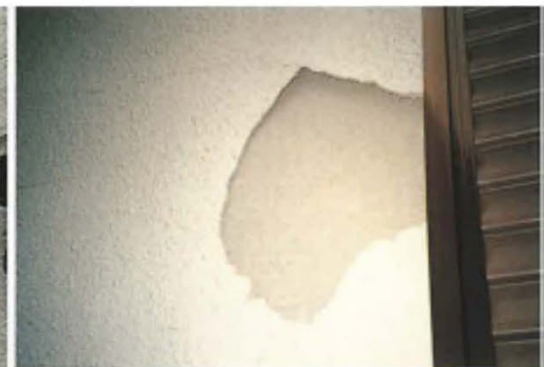
「仕上げ部分の著しい剥がれ」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げ部分が、広範囲にわたって下地材（複数の塗り工程の場合の下塗材もこれに該当する。）から剥がれ落ちており、下地材が露出している状態をいう。

（解説）

モルタル仕上げその他の塗り仕上げがせり上がりを伴って浮いている状態であれば、近い将来に剥がれ落ちる危険のあることが想定される。また、広範囲に剥がれ落ちている状態があれば、下地材の劣化を促進するおそれがあると同時に、その周辺の塗り仕上げ材も剥がれ落ちる可能性がある。したがって、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。



■モルタルの「著しい浮き」



■モルタルの「著しい剥がれ」



- シーリング材の破断及び接着破壊（「②-共通1」参照）
  - 手すりの著しいぐらつき
  - 手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等
- }（「②-共通2」参照）

■ 取り上げない事象について

---

○塗装又は仕上塗材による仕上げが施されている場合の塗膜の剥がれ等

モルタル仕上げその他の塗り仕上げの上に塗装等が施されている場合で、塗膜のみにひび割れ、剥がれが生じていることが確認できる場合は、直ちに躯体等の劣化を促進させるものとは想定できないため、劣化事象等には該当しないものとしている。

## ②-(3)サイディングボードその他の板状の仕上げ材による仕上げ

### ■ 検査の手順

サイディングボードその他の板状の仕上げ材（以下、「板状の仕上げ材」という。）について、以下の手順で検査を行う。

方法	確認すべき事象	備考（検査器具・留意点等）
目視	<input type="checkbox"/> 仕上げ材の著しい割れ <input type="checkbox"/> 仕上げ材の著しい欠損 <input type="checkbox"/> 仕上げ材の著しい剥がれ <input type="checkbox"/> 仕上げ材（金属であるものに限る。）の著しい腐食 <input type="checkbox"/> シーリング材の破断及び接着破壊 <input type="checkbox"/> 手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等 <input type="checkbox"/> その他	評価対象建築物の外壁廻りについて、東西南北毎に目視を行う。なお、本検査は、基礎廻り及び雨樋の検査と並行して行うことが効率的である。
計測	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 著しい欠損 <input type="checkbox"/> 手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等	計測すべき事象である、ひび割れ、欠損を発見した場合は、クラックスケール、テーパーゲージ、定規等の計測器具を用いて計測を行う。
その他	<input type="checkbox"/> 手すりの著しいぐらつき	通常の使用において想定される力を加える

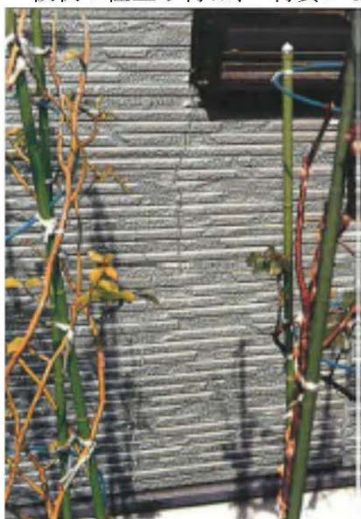
### ■ 判定基準

#### ● 仕上げ材の著しい割れ

「仕上げ材の著しい割れ」とは、板状の仕上げ材が、全板幅にわたって割れている状態をいう。

#### （解説）

板状の仕上げ材は、材質によっては経年変化による乾燥収縮や地震等の外力による建物の変形などによりひび割れが生じることがあるが、それが直ちに躯体の劣化等の不具合に結びつくものとは想定されにくい。しかし、仕上げ材が全板幅にわたって割れている場合には、躯体などの劣化に起因するか、又は放置した場合に不



■ 「仕上げ材の著しい割れ」（窯業系サイディング）

■ 「仕上げ材の著しい割れ」（ALC）

具合を生じることが想定されるため、詳細調査や補修等の適切な対応が望まれる。なお、ここで取り上げている著しい割れは、全板幅にわたるものであり、開口部廻り等で加工され、全板幅に満たなくなった部分に割れが生じている場合については該当しないこととしている。

#### ●仕上げ材の著しい欠損

「仕上げ材の著しい欠損」とは、板状の仕上げ材の一部が欠け損じ、下地材が露出している状態をいう。

#### ●仕上げ材の著しい剥がれ

「仕上げ材の著しい剥がれ」とは、板状の仕上げ材がめくれ、又は剥がれ落ちており、下地材が露出している状態をいう。

(解説)

著しい欠損・剥がれにより、下地材が露出しているような状態であれば、明らかに外壁材としての機能を欠いた状態といえる。また、放置すれば雨水の浸入等により躯体の劣化を促進させる要因となることが想定されることから、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。



■「仕上げ材の著しい欠損」(窯業系サイディング)

#### ●仕上げ材(金属であるものに限る。)の著しい腐食

「仕上げ材の著しい腐食」とは、金属である板状の仕上げ材に著しい錆が認められ、欠損(穴あき)に至るおそれのある状態をいう。

(解説)

著しい腐食は、板状の仕上げ材のうち、金属のものにのみ適用される。

腐食(錆)による侵食が著しく、近い将来、欠損の状態となるものと想定できるものは、明らかに外壁材としての機能を欠くものといえる。したがって、補修等の適切な対応を行うことが望まれる。



■ 金属板の「著しい腐食」

- シーリング材の破断及び接着破壊（「②—共通1」参照）
  - 手すりの著しいぐらつき
  - 手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等
- （「②—共通2」参照）

■ 取り上げない事象について

○塗装又は仕上塗材による仕上げが施されている場合の塗膜の剥がれ等

板状の仕上げ材の表面に塗装等が施されている場合で、塗膜のみにひび割れや剥がれが生じていることが確認できる場合は、直ちに雨漏りや躯体の劣化を促進させるものとは想定できないため、取り上げる事象には該当しないものとしている。また、紫外線による塗膜の変退色や経年劣化についても、劣化事象等には該当しないものとしている。



### ■ 検査の手順

タイルによる仕上げについて、以下の手順で検査を行う。

方法	確認すべき事象	備考（検査器具・留意点等）
目視	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 著しい欠損 <input type="checkbox"/> 仕上げ材の著しい剥がれ <input type="checkbox"/> 仕上げ材の著しい浮き <input type="checkbox"/> シーリング材の破断及び接着破壊 <input type="checkbox"/> 手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等 <input type="checkbox"/> その他	評価対象建築物の外壁廻りについて、東西南北毎に目視を行う。なお、本検査は、基礎廻り及び勾配屋根の検査と並行して行うことが効率的である。
計測	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 著しい欠損 <input type="checkbox"/> 手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食	計測すべき事象である、ひび割れ、欠損を発見した場合は、クラックスケール、テーパージ、定規等の計測器具を用いて計測を行う。
その他	<input type="checkbox"/> 手すりの著しいぐらつき	通常の使用において想定される力を加える

### ■ 判定基準

#### ●著しいひび割れ

「著しいひび割れ」とは、複数枚のタイルに連続してひび割れが生じており、かつ、タイルを貼り付ける下地材にまで到達しているか又は貫通していることが確認された場合等をいう。

#### ●著しい欠損

「著しい欠損」とは、タイルとそれを貼り付ける下地とに連続した欠け損じが生じており、かつ、下地の欠損の深さが20mm以上である場合、欠損が広範囲に及んでいる場合、又はタイルと下地とが共に欠落して貫通している場合等をいう。

（解説）

②-(2)と同様、著しいひび割れ・欠損は、タイルとそれを貼り付ける下地材（現場打ちコンクリート、押出成形板セメント板等をいい、タイルを貼り付けるためのモルタル等は含まない。）までに及んでいるものであるか、又は、仕上げ部分を貫通しているものであるかにより判断するものとしている。ひび割れについては、タイルのみのひび割れは、躯体の劣化を促進するものとは想定できないため、複数枚のタイルに連続したひび割れについて、事象が下地材がコンクリート等の場合は下地材にまで達していることが確認された場合又は木造や鉄骨造の鉄網モルタル等の場合は貫通したものである場合等がこれに該当する。欠損についての考え方も同様であり、下地材の欠損の深さが20mm以上の場合、欠損が広範囲に及んでいる場合、貫通した欠損である場合等がこれに該当する。

この事象が確認された場合、長期間に放置すれば、雨水の浸入及び躯体の劣化を促進させる要因となることが想定されるため、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。



■タイルの「著しいひび割れ」



■タイルの「著しい欠損」

●仕上げ材の著しい浮き

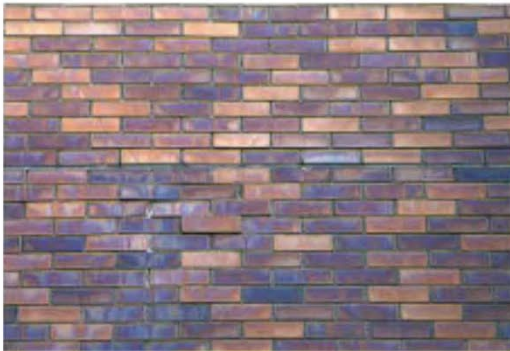
「仕上げ材の著しい浮き」とは、タイルが、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている状態をいう。

●仕上げ材の著しい剥がれ

「仕上げ材の著しい剥がれ」とは、タイルが広範囲にわたって下地材から剥がれ落ちており、下地材が露出している状態をいう。

(解説)

タイルがせり上がりを伴って浮いている状態であれば、近い将来に剥がれ落ちる危険のあることが想定される。また、広範囲に剥がれ落ちている状態があれば、下地材の劣化を促進するおそれがあると同時に、その周辺のタイルも剥がれ落ちる可能性がある。したがって、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。



■タイルの「著しい浮き」



■タイルの「著しい剥がれ」

- シーリング材の破断及び接着破壊（「②—共通1」参照）
  - 手すりの著しいぐらつき
  - 手すり又はこれを支持する部分の著しい腐食等
- （「②—共通2」参照）

■ 取り上げない事象について

---

○タイル目地部分のひび割れ

タイル目地部分のひび割れは、乾燥収縮や温度変化等により生じる場合が多く、タイル本体のひび割れを伴わない目地部分のみのひび割れは、劣化事象等には該当しないこととしている。

○参考:「現況検査」における仕上げ別の判断の目安(⑨天井(共用部分)及び軒裏(漏水跡は除く))

出典:国土交通省他監修「住宅性能表示制度 既存住宅性能評価解説」(既存住宅・現況検査)(2020)

**⑨天井(共用部分)及び軒裏**

■ 告示

⑨ 天井(共用部分)及び軒裏

軒裏又は共用部分の天井が存する場合に限り、次の表の(は)項に掲げる方法により確認された評価対象建築物の軒裏及び共用部分の天井の現況について、(い)項に掲げる仕上げの区分に応じ、(ろ)項に掲げる劣化事象等その他これに類するものが認められたかによること。

(い) 仕上げ	(ろ) 劣化事象等	(は) 方法
(1) コンクリート直仕上げ による仕上げの場合	著しいひび割れ	目視
	著しい欠損	目視
	漏水等の跡	目視
(2) モルタル仕上げその他 の塗り仕上げの場合	著しいひび割れ	目視
	著しい欠損	目視
	漏水等の跡	目視
	仕上げ部分の著しい浮き	目視
	仕上げ部分の著しい剥がれ	目視
(3) サイディングボードそ 他の板状の仕上げ材に よる仕上げの場合	漏水等の跡	目視
	仕上げ部分の著しい割れ	目視
	仕上げ部分の著しい欠損	目視
	仕上げ部分の著しい剥がれ	目視
	仕上げ部分(金属であるものに限る)の 著しい腐食	目視
(4) 壁紙その他のシート状 の仕上げ材による仕上げ の場合	著しいひび割れ	目視
	著しい欠損	目視
	漏水等の跡	目視
(5) その他の仕上げの場合	(1)から(4)までの場合における劣化事象等 に準じるもの	目視

(解説)

評価対象建築物の共用部分の天井及び軒裏について、仕上げ区分に応じ、躯体などの劣化等に起因すること、又は、放置した場合に不具合を生じることが想定されるため、詳細な調査や補修が必要となる、ひび割れ、欠損、剥がれ、漏水等の跡等の有無についての検査を求めている。

なお、一戸建ての住宅の軒裏もここで扱われる。また軒裏にはバルコニーの上げ裏も対象としていることに注意が必要である。



■ 検査対象となる部分

- ・ 共用部分の天井
- ・ 軒裏（バルコニーの上げ裏を含む。）

■ 仕上げの種類

- (1) コンクリート直仕上げによる仕上げの場合
  - ・ 現場打ちコンクリートの打放し仕上げ
  - ・ 工場成形によるコンクリートの打放し仕上げ
- (2) モルタル仕上げその他の塗り仕上げの場合
  - ・ モルタル塗り
  - ・ 人造石塗り
  - ・ その他これらに類する塗り仕上げ
- (3) サイディングボードその他の板状の仕上げ材による仕上げの場合
  - ・ 窯業系サイディング（JIS A 5422）
  - ・ ALC パネル（JIS A 5416）
  - ・ 金属系サイディング（JIS A 6711）
  - ・ 木質系サイディング
  - ・ 押出成形セメント板
  - ・ 石こうボード（JIS A 6901）
  - ・ 木質系板張り
  - ・ その他これらに類する板状の仕上げ材による仕上げ
- (4) 壁紙その他のシート状の仕上げ材による仕上げの場合
  - ・ ビニールクロス張り（JIS A 6921）
  - ・ 布クロス張り（JIS A 6921）
  - ・ その他これらに類するシート状の仕上げ材による仕上げ
- (5) その他の仕上げの場合
  - (1)から(4)に掲げる仕上げ以外の仕上げ

⑨-(1)コンクリート直仕上げによる仕上げ

■ 検査の手順

コンクリート直仕上げによる仕上げについて、以下の手順で検査を行う。

方法	確認すべき事象	備考（検査器具・留意点等）
目視	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 著しい欠損 <input type="checkbox"/> 漏水等による跡 <input type="checkbox"/> その他	評価対象建築物の共用部分の空間単位毎に目視を行う。この際、共用部分の床及び内壁の検査と並行して行うことが効率的である。 また、軒裏については、②における検査と並行して行うことが効率的である。

■ 判定基準

● 著しいひび割れ

「著しいひび割れ」とは、コンクリートにひび割れが生じており、かつ目視により、ひび割れの幅が 0.5mm 相当以上であるか又は幅 0.5mm に満たない場合でもひび割れが広範囲に及んでいる等の状態を確認した場合をいう。

● 著しい欠損

「著しい欠損」とは、コンクリートの一部に欠け損じが生じており、かつ目視により、その欠損の深さが 20mm 相当以上であるか又は深さ 20mm に満たない場合でも欠損が広範囲に及んでいる等の状態を確認した場合をいう。

（解説）

天井におけるコンクリートのひび割れ・欠損は、経年変化による乾燥収縮、地震等の外力による建物の変形、外部からの局所的な強い衝撃力等により生じるものと考えられる。著しいひび割れ・欠損は、その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させるおそれがあるため、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。



■ 軒天の「著しいひび割れ」



■ バルコニー天井の「著しい欠損」

●漏水等の跡

「漏水等の跡」は、⑨に共通の事象であるため、まとめて後述する。

「⑨ー共通 漏水等の跡」参照

■ 取り上げない事象について

---

○塗装又は仕上塗材による仕上げが施されている場合の塗膜の剥がれ等

コンクリート表面に塗装等が施されている場合で、塗膜のみにひび割れや剥がれが生じていることが確認できる場合は、直ちにコンクリート躯体の劣化を促進させるものとは想定できないため、劣化事象等には該当しないものとしている。

■ 検査の手順

モルタル仕上げその他の塗り仕上げについて、以下の手順で検査を行う。

方法	確認すべき事象	備考（検査器具・留意点等）
目視	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 著しい欠損 <input type="checkbox"/> 漏水等の跡 <input type="checkbox"/> 仕上げ部分の著しい浮き <input type="checkbox"/> 仕上げ部分の著しい剥がれ <input type="checkbox"/> その他	評価対象建築物の共用部分の空間単位毎に目視を行う。この際、共用部分の床及び内壁の検査と並行して行うことが効率的である。また、軒裏については、②における検査と並行して行うことが効率的である。

■ 判定基準

●著しいひび割れ

「著しいひび割れ」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げにひび割れが生じており、かつ目視により、塗り下地材が存する場合においてはそのひび割れが塗り下地材にまで到達していることが確認された場合等を、塗り下地材が存しない場合においてはそのひび割れが貫通していることが確認された場合等をいう。

●著しい欠損

「著しい欠損」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げに欠け損じが生じており、かつ目視により、塗り下地材が存する場合においては塗り下地材と連続する欠損であって、塗り下地材の欠損の深さが 20mm 相当以上である場合、欠損が広範囲に及んでいる場合又は塗り下地材が欠落して貫通している場合等を、塗り下地材が存しない場合においては塗り仕上げ部分が欠落して貫通している場合等をいう。

(解説)

著しいひび割れ・欠損は、塗り仕上げの塗り下地材までに及んでいるものであるか、又は、仕上げ部分を貫通しているものであるかにより判断するものとしている。ひび割れについては、塗り仕上げ材のみのひび割れは、躯体の劣化を促進するものとは想定できないため、⑨—(1)に準じ、幅 0.5 mm相当以上のもの等について、事象が塗り下地材にまで達していることが確認された場合又は木造や鉄骨造の鉄網モルタルのように、塗り下地材が存しない場合は貫通したものである場合等がこれに該当する。欠損についての考え方も同様であり、塗り下地材の欠損の深さが 20 mm相当以上の場合、欠損が広範囲に及んでいる場合、貫通した欠損である場合等がこれに該当する。この事象が確認された場合、躯体の劣化に起因するおそれが想定され、また天井材等としての機能を欠いている状態といえるため、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。

●漏水等の跡（「⑨—共通 漏水等の跡」参照。）

●仕上げ部分の著しい浮き

「仕上げ部分の著しい浮き」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げ部分が、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている状態をいう。

●仕上げ部分の著しい剥がれ

「仕上げ部分の著しい剥がれ」とは、モルタル仕上げその他の塗り仕上げ部分が、広範囲にわたって下地材（複数の塗り工程の場合の下地材もこれに該当する。）から剥がれ落ちており、下地材が露出している状態をいう。

（解説）

モルタル仕上げその他の塗り仕上げがせり上がりを伴って浮いている状態であれば、近い将来に剥がれ落ちる危険のあることが想定される。特に天井面においての剥落はたいへん危険であるため、早急に対応する必要がある。また、広範囲に剥がれ落ちている状態があれば、下地材の劣化を促進するおそれがあると同時に、その周囲の塗り仕上げ材も剥がれ落ちる可能性がある。したがって、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。

■ 取り上げない事象について

---

○塗装又は仕上塗材による仕上げが施されている場合の塗膜の剥がれ等

モルタル仕上げその他の塗り仕上げの上に塗装等が施されている場合で、塗膜のみにひび割れ、剥がれが生じていることが確認できる場合は、直ちにコンクリート躯体の劣化を促進させるものとは想定できないため、劣化事象等には該当しないものとしている。



■ 検査の手順

サイディングボードその他の板状の仕上げ材（以下、「板状の仕上げ材」という。）による仕上げについて、以下の手順で検査を行う。

方法	確認すべき事象	備考（検査器具・留意点等）
目視	<input type="checkbox"/> 漏水等の跡 <input type="checkbox"/> 仕上げ材の著しい割れ <input type="checkbox"/> 仕上げ材の著しい欠損 <input type="checkbox"/> 仕上げ材の著しい剥がれ <input type="checkbox"/> 仕上げ材（金属であるものに限る。）の著しい腐食 <input type="checkbox"/> その他	評価対象建築物の共用部分の空間単位毎に目視を行う。この際、共用部分の床及び内壁の検査と並行して行うことが効率的である。 また、軒裏については、②における検査と並行して行うことが効率的である。

■ 判定基準

●浸水等の跡（「⑨-共通」を参照）

●仕上げ材の著しいひび割れ

「仕上げ材の著しい割れ」とは、板状の仕上げ材が、全板幅にわたって割れている状態をいう。

（解説）

板状の仕上げ材は、材質によっては経年変化による乾燥収縮や地震等の外力による建物の変形などによりひび割れが生じることがあるが、それが直ちに躯体の劣化等の不具合に結びつくものとは想定されにくい。しかし、仕上げ材が全板幅にわたって割れが生じている場合には、躯体などの劣化等に起因するか、又は放置した場合に不具合を生じることが想定されるため、詳細調査や補修等の適切な対応が望まれる。なお、ここで取り上げている著しい割れは、全板幅にわたるものであり、柱型等で加工され、全板幅に満たなくなった部分に割れが生じている場合については劣化事象等に該当しないこととしている。

### ●仕上げ材の著しい欠損

「仕上げ材の著しい欠損」とは、板状の仕上げ材の一部が欠け損じており、その深さが目視による検査において、20mm相当以上であることを確認できるか、又は下地材が露出している状態をいう。

### ●仕上げ材の著しい剥がれ

「仕上げ材の著しい剥がれ」とは、板状の仕上げ材がめくれ、又は剥がれ落ちており下地材が露出している状態をいう。

(解説)

著しい欠損・剥がれにより、下地材が露出しているような状態であれば、明らかに天井材としての機能を欠いた状態といえる。また、放置すれば使用上支障をきたすことが想定されることから、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。



■共用廊下天井の著しい剥がれ

### ●仕上げ材（金属であるものに限る。）の著しい腐食

「仕上げ材の著しい腐食」とは、金属である板状の仕上げ材に著しい錆が認められ、欠損（穴あき）に至るおそれのある状態をいう。

(解説)

著しい腐食は、板状の仕上げ材のうち、金属のものにのみ適用される。腐食（錆）による侵食が著しく、近い将来、欠損の状態となるものと想定できるものは、明らかに天井材としての機能を欠くものといえる。したがって、補修等の適切な対応を行うことが望まれる。



■共用廊下天井の著しい剥がれ

### ■ 取り上げない事象について

#### ○塗装又は仕上塗材による仕上げが施されている場合の塗膜の剥がれ等

板状の仕上げ材の表面に塗装等が施されている場合で、塗膜のみにひび割れや剥がれが生じていることが確認できる場合については、劣化事象等には該当しないものとしている。



## ⑨-(4)壁紙その他のシート状の仕上げ材による仕上げ

### ■ 検査の手順

壁紙その他のシート材の仕上げ材による仕上げ（以下、「シート状の仕上げ」という。）について、以下の手順で検査を行う。

方法	確認すべき事象	備考（検査器具・留意点等）
目視	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 著しい欠損 <input type="checkbox"/> 漏水等の跡 <input type="checkbox"/> その他	評価対象建築物の共用部分の空間単位毎に目視を行う。なお、本検査は、床及び内壁の検査と並行して行うことが効率的である。

### ■ 判定基準

#### ●著しいひび割れ

「著しいひび割れ」とは、シート状の仕上げ材を貼り付けている下地材の著しいひび割れをいい、その下地材の判定基準による。

#### ●著しい欠損

「著しい欠損」とは、シート状の仕上げ材を貼り付けている下地材の著しい欠損をいい、その下地材の判定基準による。

（解説）

シート状の仕上げ材のみのひび割れ・欠損は、躯体の劣化等に関わる影響はないものと考えられる。したがってシート状の仕上げ材が貼られている下地材を「仕上げ」として想定し、その区分に応じて判断するものとしている。

#### ●浸水等の跡（「⑨—共通」を参照）

## ②腐朽・腐食の確認について

### ②-1. 床下の水たまり・水たまり跡の取扱い

床下空間に水たまりが生じている場合は、床下空間に湿気が生じ、建物の躯体の腐朽・腐食につながる可能性がある。

このため、告示第5条第3項、第7条第2項に基づき点検口等から床下の腐朽・腐食を確認する際に、見える範囲で水たまり又は水たまり跡の存在を確認した場合は、「既存住宅状況調査 調査結果報告書」の備考欄に記録することが望ましい。

#### ○該当する告示

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋

(木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

#### 第五条

～中略～

3 調査者は、前二項のほか、第一項の表中各号の部位（床下の部分を含む。）について、計測又は目視及び打診又は触診（これらの方法のうち、デジタル技術を活用した方法を含む。）により、著しい腐朽等が認められるかどうかを調査するものとする。

～中略～

(鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

#### 第七条

～中略～

2 調査者は、前項のほか、同項の表中各号の部位（床下の部分を含む。）について、計測又は目視及び打診又は触診（これらの方法のうち、デジタル技術を活用した方法を含む。）により、著しい腐食が認められるかどうかを調査するものとする。

#### ○記録方法

- ・床下に水たまり・水たまり跡を確認された場合は、確認した旨と事象の内容、場所を「既存住宅状況調査 調査結果報告書」の備考欄に記録する。
- ・水の流れが目視で分かる場合は、どこから流れているかも併せて記録する。
  - \* 壁づたいに雨水が進入している
  - \* 排水管から漏水している 等
- ・一週間以内に台風や豪雨等があった場合は、その旨を記録する。

## ②-2. 雨樋の不具合の取扱い

雨樋に割れや変形、腐食等の不具合が見られた場合、雨水が途中で溢れ出し、建物の外壁や軒天井の劣化につながる可能性がある。

そのため、告示第5条第3項、第7条第2項に基づき外壁や軒裏の腐朽・腐食を確認する際に雨樋の不具合を確認した場合は、「既存住宅状況調査 調査結果報告書」の備考欄に記録することが望ましい。

### ○該当する告示

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋

(木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第五条

～中略～

3 調査者は、前二項のほか、第一項の表中各号の部位（床下の部分を含む。）について、計測又は目視及び打診又は触診（これらの方法のうち、デジタル技術を活用した方法を含む。）により、著しい腐朽等が認められるかどうかを調査するものとする。

～中略～

(鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第七条

～中略～

2 調査者は、前項のほか、同項の表中各号の部位（床下の部分を含む。）について、計測又は目視及び打診又は触診（これらの方法のうち、デジタル技術を活用した方法を含む。）により、著しい腐食が認められるかどうかを調査するものとする。

### ○記録方法

- ・樋の割れ、変形、腐食および樋受け金物の緩み、はずれ、欠損を確認した場合は、確認した旨と事象の内容、場所を「既存住宅状況調査 調査結果報告書」の備考欄に記録する。

## 2)鉄筋コンクリート造

### ③「著しいひび割れ、欠損」を判断する際の基準

判断基準に課題がある床、柱及び梁における「著しいひび割れ、劣化又は欠損」について、判断する際の数値基準を示す。

#### ○該当する告示

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋

(鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第九条 調査者は、鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。

(い)	(ろ)	(は)
部位	劣化事象等	方法
二 床 三 柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。)	計測又は目視

#### ○判断する際の基準

「著しいひび割れ」とは、以下の事象を指す。

- ・コンクリートにひび割れが生じ、かつ、ひび割れの幅が0.5 mm以上である事象。
- ・コンクリートにひび割れが生じており、かつ、ひび割れの幅が0.5 mmに満たない場合でもひび割れが広範囲に及んでいる状態

「著しい欠損」とは、以下の事象を指す。

- ・コンクリートに欠け損じがみられ、コンクリート部分の欠損の深さが20 mm以上である事象
- ・コンクリートに欠損が生じており、かつ、欠損の深さが20 mmに満たない場合でも欠損が広範囲に及んでいる状態

(解説)

ヘアクラックや軽微なひっかき傷等は劣化事象に該当しない。

#### ④外壁における仕上げ別の劣化事象等の判断上の目安

仕上げ材の劣化事象等を確認する外壁における劣化事象等（構造耐力上主要な部分）について、判断の参考として「現況検査」の該当箇所を示す。

「現況検査」と「既存住宅状況調査」では、劣化事象等として判断する際の基準が異なるため、必ずしも「現況検査」の劣化事象等の判定基準を「既存住宅状況調査」の劣化事象等として判断する際の基準としてそのまま使用できるものではないが、劣化事象等の判断にあたり参考とすることが可能なものである。

#### ○該当する告示

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋 (鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)			
第九条 調査者は、鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法（デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。			
(い)	(ろ)	(は)	
部位	劣化事象等	方法	
四 外壁	イ コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合	幅〇、五ミリメートル以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ二十ミリメートル以上の欠損	計測又は目視
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	目視
		鉄筋の露出	計測又は目視
	ロ タイル仕上げ(湿式工法)の場合	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ハ 塗壁仕上げの場合	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
ニ その他の仕上げの場合	イからハまでの場合における劣化事象等に準じるもの	イからハまでの場合における方法に準じるもの	

○参考:「現況検査」における仕上げ別の判断の目安(②壁、柱、梁及び基礎のうち屋外に面する部分)  
・ p30～p43 を参照

## ⑤「コンクリートの著しい劣化」を判断する際の基準

劣化事象等の有無の判断基準が不明確である基礎、外壁、内壁、天井における「コンクリートの著しい劣化」について、判断する際の基準および参考となる資料を示す。

### ○該当する告示

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋

(鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第九条 調査者は、鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。

(い)	(ろ)	(は)
部位	劣化事象等	方法
一 基礎(立ち上がり部分を含む。)	コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
四 外壁(イ コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合)		
六 内壁		
七 天井	コンクリートの著しい劣化	目視

### ○判断する際の基準

「コンクリートの著しい劣化」とは、以下の事象を指す。

- ・コンクリートにひび割れが生じており、かつ、ひび割れの幅が 0.5 mm に満たない場合でもひび割れが広範囲に及んでいる状態
- ・コンクリートに欠損が生じており、かつ、欠損の深さが 20 mm に満たない場合でも欠損が広範囲に及んでいる状態
- ・コンクリートの豆板
- ・コールドジョイント

(解説)

幅 0.5 mm、深さ 20 mm に満たないひび割れ、欠損であっても広範囲に及ぶものは、何らかの異常がある可能性があり、放置すると空気や水分が侵入し鉄筋の腐食要因となり得る。豆板についても、コンクリートに断面欠損が生じている状態であり、耐久性に影響を及ぼす不具合事象といえる。

ヘアクラックや軽微なひっかき傷等は劣化事象に該当しない。



豆板



コールドジョイント

○参考:「公営住宅等日常点検マニュアル(耐火準耐火編)」における劣化及び損傷の状況

判断の参考となる資料として、公営住宅等の事業主体が日常点検を実施する際に参照できるよう、具体的な点検項目及び点検内容を解説した「公営住宅等日常点検マニュアル(耐火準耐火編)」における「日常点検内容の解説(外壁・外壁躯体の劣化及び損傷の状況)」を示す。

4. 日常点検内容の解説

ウ) 外壁(躯体等)

■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況

ひび割れ部分から空気、水分が浸入すると、鉄筋の腐食(さび)を発生・促進させることが予想され、それを放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させる恐れがある。

更にコンクリート躯体に欠損がある場合は、既に何らかの劣化が生じている可能性が高い。

なお、個々のひび割れや欠損が下記に示す数値未満であっても広範囲に及ぶ場合は、同等の劣化状態にある。

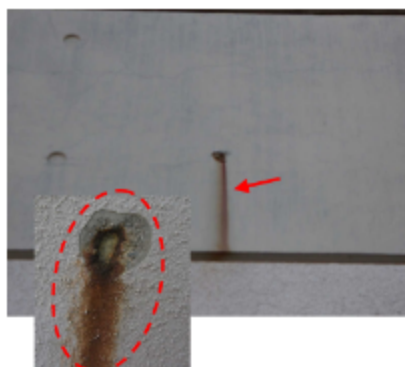
また、錆汁やエフロレッセンス(白華)がある部分は、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食(さび)を促進させることが懸念される。

【点検のポイント】

- ひび割れ(目安:幅 0.5mm 以上)がないか。
- 著しい欠損(目安:深さ 20mm 以上)がないか。
- 鉄筋の露出、錆汁を伴うひび割れや欠損がないか。
- エフロレッセンス(白華)がないか。



●エフロレッセンス



●錆汁の流出



●鉄筋の露出



●解説：外観目視によるひび割れの確認

建築物外部の外観目視調査では、基礎、外壁（躯体、外装仕上げ）におけるひび割れの発生を確認することが重要である。確認すべき基本的事項は、以下の5点である。

①ひび割れの発生の時期・位置・範囲

（竣工後初期／それ以降、部材端部／中央、目地部／開口部周辺、部材全面／一部）

②ひび割れのパターン

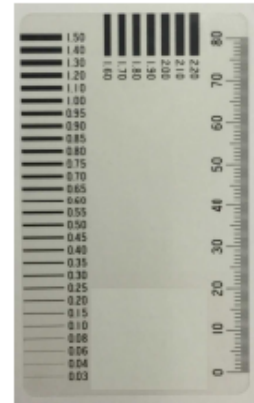
（部材に対する方向性、ひび割れ単体／建築物全体での規則性）

③ひび割れ幅・長さおよびその変化

（幅の拡大や長さの延伸、クラックスケール（右）等の利用）

④漏水等（エフロレッセンスを含む）の有無、錆汁の有無

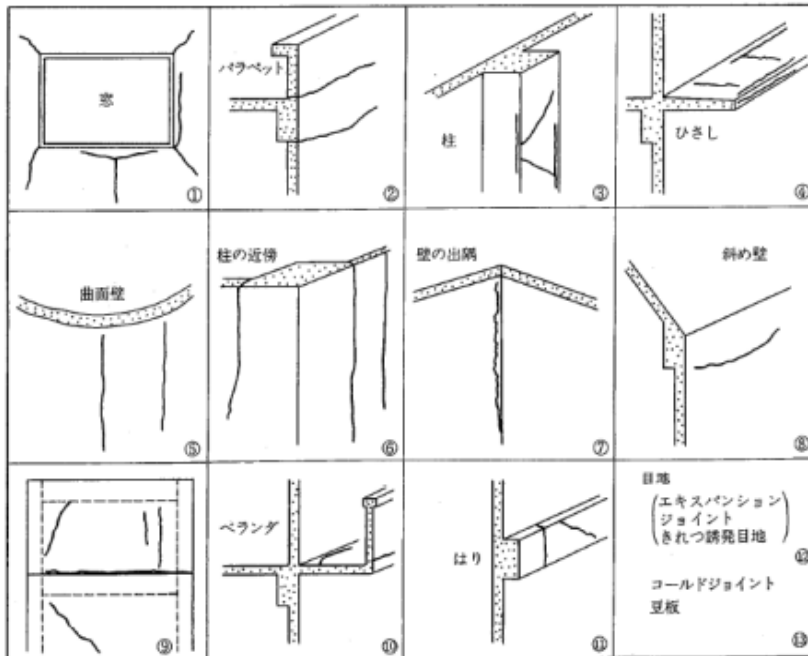
⑤躯体表層部および外装仕上げ（モルタル、タイル、塗膜など）のはく離・はく落、欠損（ポップアウトを含む）



●クラックスケール

上記を確認・記録しておくことで、その後の措置（調査・診断、補修・改修など）において、重要な情報となる。

なお、詳細については、（公社）日本コンクリート工学会「コンクリートのひび割れ調査、補修・補強指針-2013-」等が参考となる。



●ひび割れの発生しやすい部位\*5



●ポップアウトして仕上材を押し出している例

※出典：国土交通省住宅局 住宅総合整備課 「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編）」（2016）

## ⑥床の「6/1000以上の勾配の傾斜」の取扱い

床の「6/1,000以上の勾配の傾斜」の有無の確認は、不同沈下や柱・梁等の構造部材の劣化による建築物全体の傾斜の有無を確認することを目的としているため、躯体部分の傾斜を確認できる場所において調査することが望ましい。

### ○該当する告示

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋

(鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第九条 調査者は、鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。

(い)	(ろ)	(は)
部位	劣化事象等	方法
二 床	千分の六以上の勾配の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる床の表面における二点(三メートル程度離れているものに限る。)の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。)	計測

### ○計測場所

・共同住宅で、「床の 6/1,000 以上の勾配の傾斜」の計測について、住戸外の水平な床(エントランスホール、エレベーターホール等)において計測を実施した場合は、住戸内の床の計測は省略することが可能となる。一方、住戸外の水平な床での調査が難しい(外廊下で水勾配がある床しかない、エントランスホールが設けられていない等)場合は、「床の 6/1,000 以上の勾配の傾斜」は、住戸内で計測することも考えられる。

## ⑦「柱の著しい傾斜」の取扱い

「柱の著しい傾斜」の有無の確認は、不同沈下や柱・梁等の構造部材の劣化による建築物全体の傾斜の有無を確認することを目的としているため、躯体部分の傾斜を確認できる場所において調査することが望ましい。

### ○該当する告示

■既存住宅状況調査方法基準 ※該当部分のみ抜粋

(鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査)

第九条 調査者は、鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。

(い)	(ろ)	(は)
部位	劣化事象等	方法
三 柱及び梁	柱の著しい傾斜	計測又は目視

○参考:建築物の躯体の傾斜を計測することが求められる場合は、以下の方法で計測することが考えられる。

調査方法例) 建築物の4隅の下げ振りによる傾斜の測定方法

#### 1. 第1次調査に基づく判定

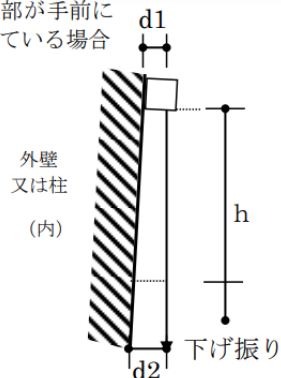
##### (2) 傾斜による判定

外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。傾斜は原則として住家の1階部分の外壁の四隅又は四隅の柱を計測して単純平均したものとする。

##### ■下げ振りによる調査

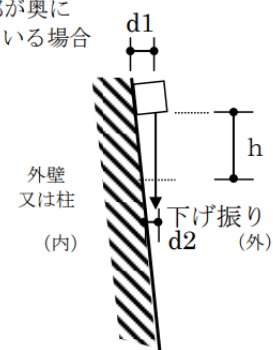
下げ振りをを用いる場合の傾斜の測り方は下図を参考のこと。

(図1) 建物上部が手前に傾斜している場合



$$\text{傾斜} = (d2 - d1) / h$$

(図2) 建物上部が奥に傾斜している場合



$$\text{傾斜} = (d1 - d2) / h$$

傾斜は、下げ振りの垂直長さ(h)に対して、水平寸法(d : d2 - d1又はd1 - d2)の占める割合を計算して測定する。

出典：内閣府「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」(2021)



**【参考資料】**

既存住宅状況調査方法基準の解説(令和 5 年 1 月 27 日付)

64

# 既存住宅状況調査方法基準の解説

令和5年1月27日

## I 既存住宅状況調査方法基準の位置づけについて

本基準は、我が国が本格的な人口減少・少子高齢化を迎える中、重要な政策課題となっている既存住宅流通市場の活性化を推進するため、既存住宅の品質に関する正確な情報を消費者等に提供することができる既存住宅状況調査の普及を図ることを目的として、適正な調査の方法を定めるものである。

## II 既存住宅状況調査方法基準の内容について

### 1. 趣旨（第一条）

（趣旨）

第一条 この基準は、既存住宅状況調査の適正な実施を図るため、既存住宅状況調査の方法の基準について定めるものとする。

- 本制度が目指す既存住宅状況調査の普及を進めるためには、まずは公正かつ適確な調査の実績を積み上げ、既存住宅状況調査について国民の信頼を得ていく必要がある。
- このため、本告示では、適正な既存住宅状況調査の方法の基準を定めることとしている。

### 2. 定義（第二条）

（定義）

第二条 この基準において「既存住宅」、「既存住宅状況調査」又は「既存住宅状況調査技術者」とは、それぞれ既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成二十九年国土交通省告示第八十一号）第二条第三項から第五項までに規定する既存住宅、既存住宅状況調査又は既存住宅状況調査技術者をいう。

- 2 この基準において「一戸建ての住宅」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（平成十二年建設省令第二十号）第一条第四号に規定する一戸建ての住宅をいう。
- 3 この基準において「共同住宅等」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則第一条第四号に規定する共同住宅等をいう。
- 4 この基準において「小規模住宅」とは、階数（地階を含む。以下同じ。）が三以下で延べ面積が五百平方メートル未満の既存住宅をいい、「大規模住宅」とは、小規模住宅以外の既存住宅をいう。
- 5 この基準において「構造耐力上主要な部分」とは、既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成十二年政令第六十四号）第五条第一項に定める住宅のうち構造耐力上主要な部分をいう。
- 6 この基準において「雨水の浸入を防止する部分」とは、既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第五条第二項に定める住宅のうち雨水の浸入を防止する部



分をいう。

- 7 この基準において「確認済証」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六  
条第一項又は第十八条第三項の確認済証をいう。
- 8 この基準において「検査済証」とは、建築基準法第七条第五項又は第十八条第十八項の  
検査済証をいう。
- 9 この基準において「設計住宅性能評価書」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律  
（平成十一年法律第八十一号）第六条第一項の設計住宅性能評価書をいう。
- 10 この基準において「建設住宅性能評価書」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律  
第六条第三項の建設住宅性能評価書をいう。
- 11 この基準において「認定長期優良住宅建築等計画」とは、長期優良住宅の普及の促進に  
関する法律（平成二十年法律第八十七号）第九条第一項の認定長期優良住宅建築等計画を  
いう。
- 12 この基準において「認定長期優良住宅維持保全計画」とは、長期優良住宅の普及の促進  
に関する法律第十条第一項第二号ロの認定長期優良住宅維持保全計画をいう。
- 13 この基準において「劣化事象等」とは、劣化事象その他不具合である事象をいう。
- 14 この基準において「蟻害」とは、しろありの蟻道及び被害（複数のしろありが認められ  
ることを含む。）をいう。
- 15 この基準において「腐朽等」とは、腐朽、菌糸及び子実体をいう。

- 第1項において、既存住宅、既存住宅状況調査及び既存住宅状況調査技術者の定義は既存住宅状況調査技術者講習登録規程を引用しており、具体的には以下のとおりである。なお、店舗・事務所などとの併用住宅については、住居部分（非住居部分との共用部分を含む。）のみ対象となる。

既存住宅：新築住宅以外の住宅

※住宅：人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）

※新築住宅：新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。）

既存住宅状況調査：既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第九十四条第一項に規定する住宅の構造耐力上主要な部分等の状況の調査

既存住宅状況調査技術者：既存住宅状況調査を行う技術者で、国土交通大臣の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習の修了証明書を有する者

- 第2項の一戸建ての住宅と第3項の共同住宅等の定義は、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則を引用しており、具体的には以下のとおりである。なお、店舗・事務所などとの併用住宅については、共同住宅等に含まれることとなる。

一戸建ての住宅：一戸建ての住宅（住宅の用途以外の用途に供する部分を有しないものに限る。）

共同住宅等：共同住宅、長屋その他一戸建ての住宅以外の住宅

- 第4項における小規模住宅と大規模住宅の区分は、既存住宅売買瑕疵保険の検査における区分と同様である。なお、既存住宅売買瑕疵保険においては、基本的に木造以外の大規模住宅が住戸単位の検査の対象となっている。
- 第5項の構造耐力上主要な部分と第6項の雨水の浸入を防止する部分の定義は、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令を引用しており、具体的には以下のとおりである。

構造耐力上主要な部分：

住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）、で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるもの

雨水の浸入を防止する部分：

- ・住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
- ・雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

なお、第五条から第十条までの表中部位の欄に定める外壁とは、壁等のうち外部環境に面する部分をいい、内壁とはこれ以外の部分をいう。

- 第 13 項の劣化事象等とは劣化事象その他不具合である事象をいい、部位ごとに劣化事象等が認められるか否かの判断は、第五条から第十条までの判断基準に基づき、詳細な調査を要する程度の事象があるかどうか、又は補修を要する程度の事象があるかどうかにより判断する。

### 3. 既存住宅状況調査を行う者（第三条）

（既存住宅状況調査を行う者）

第三条 既存住宅状況調査技術者（以下単に「調査者」という。）が行う既存住宅状況調査は、次の各号に掲げる対象住宅（既存住宅状況調査の対象となる既存住宅をいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれ既存住宅状況調査技術者のうち当該各号に定める者が行うものとする。

- 一 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第三条第一項第二号から第四号までに掲げる建築物である既存住宅 同法第二条第二項に規定する一級建築士
- 二 建築士法第三条の二第一項各号に掲げる建築物である既存住宅（前号に掲げる既存住宅を除く。） 前号に定める者又は同法第二条第三項に規定する二級建築士
- 三 前二号に掲げる既存住宅以外の既存住宅 前号に定める者又は建築士法第二条第四項に規定する木造建築士

2 調査者は、公正に、かつ、この基準に定めるところにより、既存住宅状況調査を行うものとする。

- 既存住宅状況調査技術者は、建築士としてその設計等を行うことができる建築物の範囲に応じて、既存住宅状況調査を行うこととする。これは、既存住宅状況調査の実施者には、表面的な劣化事象等から構造・防水に関する劣化や不具合の存在を推定することが求められており、建築物の構造、材料等について十分な知識を有する必要があるためである。
- 既存住宅状況調査は、既存住宅状況調査技術者以外の者が行うことを禁止されているものではないものの、既存住宅状況調査に関する講習を修了した既存住宅状況調査技術者が行う場合には、本告示に定める水準及び方法に則って公正に実施することとし、適正な既存住宅状況調査の普及を図ることとしている。

### 4. 既存住宅状況調査の方法（第四条）

（既存住宅状況調査の方法）

第四条 調査者は、既存住宅状況調査として、第十一条の規定による確認及び次の各号に掲げる対象住宅の構造の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める調査を行うものとする。

一 木造 次条及び第六条の規定による調査

二 鉄骨造 第七条及び第八条の規定による調査

三 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「鉄筋コンクリート造等」という。） 第九条及び第十条の規定による調査

四 前三号に掲げる構造以外の構造 その構造に応じて前三号に定める調査に準じる調査

2 前項に規定する調査（以下単に「調査」という。）の対象となる部位（以下「対象部位」という。）には、対象住宅（次項に規定する住戸型調査にあつては、調査の対象となる部分に限る。）に存在しない部位を含まないものとする。

3 対象住宅が共同住宅等である場合には、対象部位のうち共用部分に係るものの調査は、対象住戸（調査の対象となる住戸をいう。以下同じ。）の位置により共用部分の調査箇所が決定される調査（対象住戸が共同住宅等の住戸の一部である場合に限る。以下「住戸型調査」という。）にあつては第一号に掲げる部分、住戸型調査以外の調査（以下「住棟型調査」という。）にあつては第二号に掲げる部分について行うものとする。

一 外壁、屋根（対象住宅が長期修繕計画を有するものである場合を除く。）並びに当該共同住宅等の主要な出入口から当該対象住戸に至る経路上及び当該対象住戸から確認できる部分

二 外壁、屋根及び次に掲げる共同住宅等の区分に応じ、それぞれ次に定める階にある部分

イ 木造の共同住宅等及び木造以外の小規模住宅である共同住宅等 全ての階

ロ 木造以外の大規模住宅である共同住宅等 原則として、最下階、最上階並びに最下階から数えて二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く。）

4 調査は、少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、対象部位のうち少なくとも移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について行うものとする。

5 前項の規定により、対象部位について調査することができる部分がない場合には、当該対象部位は、調査できないものとして取り扱うものとする。

6 調査者は、既存住宅状況調査を行ったときは、既存住宅状況調査の結果の報告書及び次に掲げる事項を記載した既存住宅状況調査の結果の概要を作成し、既存住宅状況調査の依頼者に交付するとともに、既存住宅状況調査の結果を依頼者に報告するものとする。

一 対象住宅の名称、所在地、構造、階数及び延べ面積（共同住宅等の住戸型調査にあつては対象住戸の専有面積をいい、住棟型調査にあつては対象住宅の延べ面積をいう。）

二 既存住宅状況調査の実施日

三 対象住宅の一戸建ての住宅又は共同住宅等の別（共同住宅等にあつては、住戸型調査又は住棟型調査の別を含む。）

四 対象部位ごとの劣化事象等の有無（前項の規定により調査できないものとして取り扱う対象部位にあつては、その旨）

五 調査者が前条第一項各号に定める者及び既存住宅状況調査技術者である旨

○ 既存住宅状況調査は、既存住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の

状況の調査を原則として非破壊で行うものであり、調査すべき箇所そのものを確認できない場合も少なくないため、構造及び防水の観点で主要な部分に劣化又は不具合があった場合に発生する劣化事象等を調査対象としている。なお、配管・設備、雨樋など、調査対象として規定していない部位や劣化事象等についても、既存住宅状況調査と同じタイミングで追加調査することを妨げるものではない。

- 既存住宅状況調査は、第1項に規定するとおり、次の調査から構成される。
  - ・ 構造耐力上主要な部分の調査（構造に応じて規定）
  - ・ 雨水の浸入を防止する部分の調査（構造に応じて規定）
  - ・ 耐震性に関する書類の確認（第十一条）
- 第1項第四号では、複数の構造が混在するいわゆる混構造の既存住宅など、同項第一号から第三号までに掲げる構造以外の構造の既存住宅について、同項第一号から第三号までに定める調査に準じて調査を行うこととしている。また、軽量鉄骨造の既存住宅を木造の基準により調査する場合など、形式的な構造名と調査上用いた基準の構造が異なる場合も想定される。これらのような既存住宅を調査する場合には、調査結果の報告書において、どの構造に準じて調査したかを示すことが望ましい。
- 第2項は、構造耐力上主要な部分等の調査にあたり、調査対象となる部位が存在しない場合については、調査対象外とすることとしている。第5項の規定により調査できないものとして取り扱う部位とは異なる点に留意する必要がある。
- 第3項に規定する住戸型調査と住棟型調査は、既存住宅売買瑕疵保険における共同住宅等の検査区分（住戸型又は住棟型）と同様の区分となる。調査対象となる共同住宅等について、住戸型調査を行うか住棟型調査を行うかは、依頼者が調査の委託契約時に選択することが想定される。住戸型又は住棟型の区分ごとの共用部分の調査対象は第3項各号に規定するとおりであるが、住戸内における調査と住戸外における調査を、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にすることで、それぞれ実施することも可能である。この場合には、調査実施の履歴等を相互に確認し、調査項目の抜け漏れがないよう注意する。
- 住戸型調査又は住棟型調査のいずれについても、外壁の調査と併せて基礎（立ち上がり部分を含む。）の調査も行うこととする。
- 第3項第二号の「階にある部分」には階の共用部分や住戸から確認できる部分を含む。
- 第4項に規定するとおり、既存住宅状況調査は歩行等通常的手段により移動できる位置から行うこととしており、外構における足場の設置等を要しないこととともに、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分や点検口がなく調査できない部分についても調査を要しない。一方、足場の設置、家具や仕上材の除却等により、大規模又は詳細な調査を行うことを妨げるものではない。
- 調査対象住宅に存在はするものの第4項の規定により物理的に調査できないこととなる部位については、第5項に定めるとおり、調査結果において「調査できない」ものとして取り扱うこととする。
- 第6項各号に規定する内容を盛り込む「既存住宅状況調査の結果の概要」は、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査結果を抽出して記載したものとなる。これに加えて、既存住宅状況調査技術者は、耐震性に関する書類の確認結果を含む詳細な情報を盛り込んだ「既存住宅状況調査の結果の報告書」を用いて既存住宅状況調査の結果を報告することとする。当該報告書には、少なくとも次の内容が盛り込まれるべきものとする。
  - ・ 耐震性に関する書類の確認結果を含む既存住宅状況調査の結果の概要

- ・ 調査結果の裏付けとなる写真（特に確認された劣化事象等の写真）
  - ・ 劣化事象等の確認結果を記載したチェックシート等
- 第6項第一号の「階数」は対象住戸の存する階を記載するのではなく、建築物全体の階数を記載することとする。

## 5. 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に係る調査（第五条～第十条）

### （1）木造の既存住宅の調査（第五条・第六条）

（木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査）

第五条 調査者は、木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の（い）欄に掲げる部位における（ろ）欄に掲げる劣化事象等の有無について、（は）欄に掲げる方法（デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。

（い）	（ろ）	（は）
部位	劣化事象等	方法
一 基礎（立ち上がり部分を含む。）	幅〇、五ミリメートル以上のひび割れ	計測又は目視
	深さ二十ミリメートル以上の欠損	計測又は目視
	コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
	さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	目視
	鉄筋の露出	計測又は目視
二 土台及び床組	著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
三 床	著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
	著しい沈み	計測又は目視
	千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における二点（三メートル程度離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。）	計測
四 柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
	梁の著しいたわみ	目視
	柱の千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（二メートル程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。）	計測
五 外壁及び軒裏	イ 乾式仕上げの場合 合板、ラス網、ボード、防水紙、構造材その他の下地材（以下「外壁等下地材」という。）まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
	複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
	金属の著しいさび又は化学的侵食	計測又は目視
	ロ タイル仕上	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、

	げ(湿式工法)の場合	浮き、はらみ又は剥落	
		複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ハ 塗壁仕上げの場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ニ その他の仕上げの場合	イからハマまでの場合における劣化事象等に準じるもの	イからハマまでの場合における方法に準じるもの
六 バルコニー(対象住宅が共同住宅等である場合にあっては、バルコニー及び共用廊下)	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化	計測又は目視	
七 内壁	合板、ボード、構造材その他の下地材(以下「内壁下地材」という。)まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視	
	千分の六以上の勾配の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線(二メートル程度以上の長さのものに限る。)の鉛直線に対する角度をいう。)	計測	
八 天井	合板、ボード、構造材その他の下地材(以下「天井下地材」という。)まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	目視	
九 小屋組(下屋部分を含む。)	著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視	

2 調査者は、前項のほか、同項の表中各号の部位(床下の部分を含む。)について、目視(デジタル技術を活用した方法を含む。)により、著しい蟻害が認められるかどうかを調査するものとする。

3 調査者は、前二項のほか、第一項の表中各号の部位(床下の部分を含む。)について、計測又は目視及び打診又は触診(これらの方法のうち、デジタル技術を活用した方法を含む。)により、著しい腐朽等が認められるかどうかを調査するものとする。

4 調査者は、前三項のほか、基礎(立ち上がり部分を含む。)における鉄筋の本数及び間隔について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するものとする。ただし、対象住宅が小規模住宅である場合には、基礎に係る劣化事象等があったときに限り、調査するものとする。

一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法により調査すること。

二 基礎について、張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分の各一箇所及び底盤部分



の一箇所を調査すること。

三 第一号の調査の結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められるかどうかを調査すること。

5 前項の規定にかかわらず、検査済証（平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。）又は建設住宅性能評価書（既存住宅に係るものを除く。）の交付を受けた対象住宅で、基礎（立ち上がり部分を含む。）に係る劣化事象等がなかったものについては、前項の調査を要しない。

- （は）欄の規定する方法について、範囲や大きさが劣化事象等の判断に影響するものについて「計測又は目視」としているが、目視のみで判断することやデジタル機器を用いて撮影した画像等から劣化事象等を判断することも可能である。なお、劣化事象等が認められた位置や劣化事象等の範囲・大きさについては、詳細に記録されることが望ましい。（以下第六条から第十条までにおいて同じ。）
- 第1項から第3項までの「デジタル技術を活用した方法」は、例えば点検カメラや無人航空機、ファイバースコープ等のデジタル機器の画像等を通して対象部位の劣化事象等を判断する方法が考えられるが、具体的には他法令に基づく検査基準において定められる関連ガイドライン等も参照しつつ、適切な手法が確立されているものであることが基本となる。なお、デジタル技術の活用としては、主として直接目視等を代替する手法又は直接目視による調査を行うことのできない部位を調査する手法を想定しており、これ以外の調査手法（例えば現地にいる調査依頼者等が操作する機器等を介して遠隔地にいる調査者が調査を行う手法）については、引き続き技術的検証を踏まえた検討を行うこととしている。
- なお、上記の調査手法は、調査目的、調査コスト等を勘案して、必要な場合において実施されることを想定している。（以下第六条から第十条までにおいて同じ。）
- 第2項及び第3項の調査については床下の部分も調査範囲としている。床下の部分の調査については、主として顔又は上半身の一部を点検口に入れる程度の調査を行うことやデジタル機器を活用して調査を行うことを想定しているが、可能な場合には、床下へ侵入することや腐朽等の原因となる床下の水たまり跡の有無を確認することも有効である。
- 小規模住宅の調査の際、基礎（立ち上がり部分を含む。）に第1項の劣化事象等が認められた場合における第4項の調査（いわゆる配筋調査）については、依頼者の同意が得られない場合には、調査しなかった旨と依頼者の同意が得られなかった旨を報告書に記載すれば足りる。
- 第4項第三号について新築時の設計図書等が残っていない場合には、建築基準法令等を参考にして鉄筋の過不足を検討するなどの方法を想定している。
- 第5項に基づき、検査済証又は建設住宅性能評価書が交付されていることにより新築時の適切な施工が確認できる場合には、大規模住宅の基礎に係る第4項の調査（配筋調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。

（木造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査）

第六条 調査者は、木造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査として、次の表の（い）欄に掲げる部位における（ろ）欄に掲げる劣化事象等の有無について、（は）

欄に掲げる方法（デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。

(い)		(ろ)	(は)
部位		劣化事象等	方法
一 外壁（開口部を含む。）		シーリング材の破断又は欠損	目視
		建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	目視又は操作
二 軒裏		シーリング材の破断又は欠損	目視
		軒裏天井の雨漏りの跡	目視
三 バルコニー（対象住宅が共同住宅等である場合にあっては、バルコニー及び共用廊下）		防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視
四 内壁		雨漏りの跡	目視
五 天井		雨漏りの跡	目視
六 小屋組		雨漏りの跡	目視
七 屋根	イ 屋根葺材による仕上げの場合	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ	目視
	ロ その他の仕上げの場合	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視

(2) 鉄骨造の既存住宅の調査（第七条・第八条）

（鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査）

第七条 調査者は、鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の（い）欄に掲げる部位における（ろ）欄に掲げる劣化事象等の有無について、（は）欄に掲げる方法（デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。

(い)		(ろ)	(は)
部位		劣化事象等	方法
一 基礎（立ち上がり部分を含む。）		幅〇、五ミリメートル以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ二十ミリメートル以上の欠損	計測又は目視
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	目視
		鉄筋の露出	計測又は目視
二 土台及び床組		著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
三 床		著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
		著しい沈み	計測又は目視
		千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における二点（三メートル程度離れているものに限る。）の間を結ぶ	計測

		直線の水平面に対する角度をいう。)	
四 柱及び梁		著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
		梁の著しいたわみ	目視
		柱の千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（二メートル程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。）	計測
五 外壁及び軒裏	イ 乾式仕上げの場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
		金属の著しいさび又は化学的侵食	計測又は目視
	ロ タイル仕上げ（湿式工法）の場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ハ 塗壁仕上げの場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ニ その他の仕上げの場合	イからハまでの場合における劣化事象等に準じるもの	イからハまでの場合における方法に準じるもの
六 バルコニー（対象住宅が共同住宅等である場合にあっては、バルコニー及び共用廊下）	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化	計測又は目視	
七 内壁	内壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視	
	千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（二メートル程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。）	計測	
八 天井	天井下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	目視	
九 小屋組（下屋部分を含む。）	著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視	

- 2 調査者は、前項のほか、同項の表中各号の部位（床下の部分を含む。）について、計測又は目視及び打診又は触診（これらの方法のうち、デジタル技術を活用した方法を含む。）により、著しい腐食が認められるかどうかを調査するものとする。
- 3 調査者は、前二項のほか、基礎（立ち上がり部分を含む。以下この項において同じ。）における鉄筋の本数及び間隔について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するものとする。ただし、対象住宅が小規模住宅である場合には、基礎に係る劣化事象等があったときに限り、調査するものとする。
  - 一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法による調査を行うこと。
  - 二 基礎について、張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分の各一箇所並びに底盤部分の一箇所を調査すること。
  - 三 第一号の調査の結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められるかどうかを調査すること。
- 4 前項の規定にかかわらず、検査済証（平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。）又は建設住宅性能評価書（既存住宅に係るものを除く。）の交付を受けた対象住宅で、基礎（立ち上がり部分を含む。）に係る劣化事象等がなかったものについては、前項の調査を要しない。
- 5 調査者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、第一項から第三項までに規定する調査のほか、コンクリートの圧縮強度について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するものとする。
  - 一 日本工業規格A一一五五による反発度の測定結果に基づく推定又は日本工業規格A一一〇七による試験を行うこと。
  - 二 基礎（立ち上がり部分を含む。）について、南面及び北面の各一箇所を調査すること。
  - 三 日本工業規格A一一〇七による試験を過去に実施している場合において、調査結果が信頼できるものと認められるときは、その調査結果を活用することができるものとする。
- 6 前項の規定にかかわらず、対象住宅が次の各号のいずれにも該当する場合であって、基礎（立ち上がり部分を含む。）に係る劣化事象等がなかったときは、前項の調査を要しない。
  - 一 確認済証（平成十一年五月一日以降に交付を受けたものに限る。）若しくは設計住宅性能評価書の交付又は認定長期優良住宅建築等計画若しくは認定長期優良住宅維持保全計画に係る住宅であって、コンクリートの圧縮強度に係る試験の方法を確認できるものであるとき。
  - 二 検査済証（平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。）又は建設住宅性能評価書（既存住宅に係るものを除く。）の交付を受けた住宅であるとき。

- 第2項の調査については床下の部分も調査範囲としている。床下の部分の調査については、主として顔又は上半身の一部を点検口に入れる程度の調査を行うことやデジタル機器を活用して調査を行うことを想定しているが、可能な場合には、床下へ侵入することや腐食の原因となる床下の水たまり跡の有無を確認することも有効である。
- 第3項の調査については、住棟型調査の場合を想定している。調査箇所は第二号による。
- 小規模住宅の調査の際、基礎（立ち上がり部分を含む。）に第1項の劣化事象等が認められた場合における第3項の調査（いわゆる配筋調査）については、依頼者の同意が得られない

場合には、調査しなかった旨と依頼者の同意が得られなかった旨を報告書に記載すれば足りる。

- 第3項第三号について新築時の設計図書等が残っていない場合には、建築基準法令等を参考にして鉄筋の過不足を検討するなどの方法を想定している。
- 第4項に基づき、検査済証又は建設住宅性能評価書が交付されていることにより新築時の適切な施工が確認できる場合には、大規模住宅の基礎に係る第3項の調査（配筋調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。
- 第5項第三号の適用にあたっては、過去に行われた調査の方法や精度等が信頼できるものかどうかを確認する必要がある。ただし、過去の調査結果がある場合でも、例えば、過去の調査において確認されていない劣化事象等が確認されているときは、第5項の調査を行うべきものとする。
- 第6項に基づき、新築時の設計図書等（確認済証、設計住宅性能評価書、認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画）により JIS A 1107 又は JIS A 1108 の試験方法が確認できる場合であって、かつ、新築時の法に基づく検査（検査済証又は建設住宅性能評価書）の実施が確認できる場合にあつては、大規模住宅の基礎に係る第5項の調査（コンクリート圧縮強度調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。

（鉄骨造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査）

第八条 調査者は、鉄骨造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査として、次の表の（い）欄に掲げる部位における（ろ）欄に掲げる劣化事象等の有無について、（は）欄に掲げる方法（デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。

（い）	（ろ）	（は）
部位	劣化事象等	方法
一 外壁（開口部を含む。）	シーリング材の破断又は欠損	目視
	建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	目視又は操作
二 軒裏	シーリング材の破断又は欠損	目視
	軒裏天井の雨漏りの跡	目視
三 バルコニー（対象住宅が共同住宅等である場合にあつては、バルコニー及び共用廊下）	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視
四 内壁	雨漏りの跡	目視
五 天井	雨漏りの跡	目視
六 小屋組	雨漏りの跡	目視
七 イ 屋根葺材に	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣	目視

	屋根	よる仕上げの場合	化、欠損、浮き又ははがれ	
		ロ その他の仕上げの場合	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視

(3) 鉄筋コンクリート造等の既存住宅の調査（第九条・第十条）

（鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査）

第九条 調査者は、鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、次の表の（い）欄に掲げる部位における（ろ）欄に掲げる劣化事象等の有無について、（は）欄に掲げる方法（デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。

（い）		（ろ）	（は）
部位		劣化事象等	方法
一	基礎（立ち上がり部分を含む。）	幅〇、五ミリメートル以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ二十ミリメートル以上の欠損	計測又は目視
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	目視
		鉄筋の露出	計測又は目視
二	床	著しいひび割れ、劣化又は欠損（さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。）	計測又は目視
		千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における二点（三メートル程度離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。）	計測
三	柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損（さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。）	計測又は目視
		柱の著しい傾斜	計測又は目視
四 外壁	イ コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合	幅〇、五ミリメートル以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ二十ミリメートル以上の欠損	計測又は目視
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	目視
		鉄筋の露出	計測又は目視
	ロ タイル仕上げ（湿式工法）の場合	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ハ 塗壁仕上げの場合	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視

		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ニ その他の仕 上げの場合	イからハマまでの場合における劣化事象等に 準じるもの	イからハマで の場合におけ る方法に準じ るもの
五	バルコニー（対象住 宅が共同住宅等であ る場合にあっては、バ ルコニー及び共用廊 下）	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ 又は劣化（さび汁、白華又は鉄筋の露出を含 む。）	計測又は目視
六	内壁	幅〇、五ミリメートル以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ二十ミリメートル以上の欠損	計測又は目視
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含 む。）	目視
		鉄筋の露出	計測又は目視
七	天井	コンクリートの著しい劣化	目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含 む。）	目視
		鉄筋の露出	目視

2 調査者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、前項のほか、鉄筋の本数及び間隔について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するものとする。ただし、住戸型調査又は検査済証（平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。）若しくは建設住宅性能評価書（既存住宅に係るものを除く。）の交付を受けた対象住宅で、第二号に掲げる調査箇所に係る劣化事象等がなかったと認められるものの住棟型調査にあっては、調査することを要しない。

- 一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法による調査を行うこと。
- 二 前項の表中第二号から第四号までの部位について、第四条第三項第二号ロに定める階の各二箇所を調査すること。
- 三 第一号の調査の結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められるかどうかを調査すること。

3 調査者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、前二項のほか、コンクリートの圧縮強度について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを調査するものとする。ただし、平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた対象住宅の住戸型調査にあっては、調査することを要しない。

- 一 日本工業規格A一一五五による反発度の測定結果に基づく推定又は日本工業規格A一一〇七による試験を行うこと。
- 二 住戸型調査にあっては、外壁について、最下階及び最下階から数えて二の階の各一箇所を調査すること。
- 三 住棟型調査にあっては、第一項の表中第一号、第四号及び第六号の部位について、第四条第三項第二号ロに定める階のそれぞれ南面及び北面の各一箇所を調査すること。



四 日本工業規格A1107による試験を過去に実施している場合において、調査結果が信頼できるものと認められるときは、その調査結果を活用することができるものとする。

4 前項の規定にかかわらず、対象住宅が次の各号のいずれにも該当する場合の住棟型調査であって、同項第三号に掲げる調査箇所に係る劣化事象等がなかったときは、前項の調査を要しない。

一 確認済証（平成十一年五月一日以降に交付を受けたものに限る。）若しくは設計住宅性能評価書の交付又は認定長期優良住宅建築等計画若しくは認定長期優良住宅維持保全計画に係る住宅であって、コンクリートの圧縮強度に係る試験の方法を確認できるものであるとき。

二 検査済証（平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。）又は建設住宅性能評価書（既存住宅に係るものを除く。）の交付を受けた住宅であるとき。

5 調査者は、対象住宅が小規模住宅である場合には、第一項のほか、基礎（立ち上がり部分を含む。）に係る劣化事象等があった場合に限り、第二項の規定による調査を行うものとする。

○ 第2項第三号について新築時の設計図書等が残っていない場合には、建築基準法令等を参考にして鉄筋の過不足を検討する方法を想定している。

○ 第2項に基づき、住棟型調査の場合であって検査済証又は建設住宅性能評価書が交付されていることにより新築時の適切な施工が確認できる場合には、大規模住宅の特定の階における床、柱及び梁、外壁に係る第2項の調査（配筋調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。

○ 第3項第四号の適用にあたっては、過去に行われた調査の方法や精度等が信頼できるものかどうかを確認する必要がある。ただし、過去の調査結果がある場合でも、例えば、過去の調査において確認されていない劣化事象等が確認されているときは、第3項の調査を行うべきものとする。

○ 小規模住宅の調査の際、基礎（立ち上がり部分を含む。）に第1項の劣化事象等が認められた場合における第2項の調査（いわゆる配筋調査）については、依頼者の同意が得られない場合には、調査しなかった旨と依頼者の同意が得られなかった旨を報告書に記載すれば足りる。

○ 住戸型調査の場合には、第2項の調査（配筋調査）を行う必要はなく、また、第3項の調査（コンクリート圧縮強度調査）については、平成11年5月1日以降に確認済証の交付を受けた対象住宅に該当しない場合に限り、特定の階における外壁の調査を行う必要がある。

○ 第4項に基づき、新築時の設計図書等（確認済証、設計住宅性能評価書、認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画）によりJIS A 1107又はJIS A 1108の試験方法が確認できる場合であって、かつ、新築時の法に基づく検査（検査済証又は建設住宅性能評価書）の実施が確認できる場合にあっては、大規模住宅の住棟型調査の特定の階における床、柱及び梁、外壁に係る第3項の調査（コンクリート圧縮強度調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可

能な限り調査を実施することが望ましい。

(鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査)

第十条 調査者は、鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る調査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。

(い)	(ろ)	(は)
部位	劣化事象等	方法
一 外壁(開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部分を含む。)	シーリング材の破断又は欠損	目視
	建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	目視又は操作
二 内壁	雨漏りの跡	目視
三 天井	雨漏りの跡	目視
四 屋根	著しい防水層のひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視

## 6. 耐震性に関する書類の確認(第十一条)

(対象住宅の耐震性に関する書類の確認)

第十一条 調査者は、対象住宅が次の各号のいずれかに該当するかどうかを確認するものとする。

- 一 昭和五十六年六月一日以降に確認済証の交付を受けた既存住宅(建設工事の完了後に構造耐力上主要な部分に影響を及ぼす工事その他の行為が行われたと認められるものにあつては、建築物の構造耐力に関する基準及び制限に適合することが確認できるものに限る。)
- 二 前号以外の既存住宅であつて、建築物の耐震改修の促進に関する法律第十七条第三項第一号の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準(平成十八年国土交通省告示第百八十五号)に適合することが確認できるもの(その適合後に構造耐力上主要な部分に影響を及ぼす工事その他の行為が行われたと認められるものにあつては、建築物の構造耐力に関する基準及び制限に適合することが確認できるものに限る。)
- 2 前項の規定による確認は、同項第一号に係る確認にあつては第一号から第五号までに掲げる者、同項第二号に係る確認にあつては第三号から第六号までに掲げる者が発行した書類の確認をもって行うものとする。
  - 一 建築基準法第二条第三十五号に規定する特定行政庁
  - 二 建築基準法第七条第四項に規定する建築主事等
  - 三 建築基準法第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関
  - 四 住宅の品質確保の促進等に関する法律第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関

五 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

六 建築士法第二条第一項に規定する建築士

- 第1項第一号及び第二号にて「建築工事の完了後に構造耐力上主要な部分に影響を及ぼす工事その他の行為」とは、建築工事又は耐震診断等が完了した後の増改築等による構造上重要な役割を果たす壁又は柱の撤去、床面積の変更等が想定される。
- 第1項第一号に係る確認に用いる書類の例としては、次の書類が挙げられる。
  - ・確認済証
  - ・検査済証
  - ・確認台帳記載事項証明
  - ・新築時の建設住宅性能評価書
  - ・（新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
- 第1項第二号に係る確認に用いる書類の例としては、次の書類が挙げられる。
  - ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上であるもの）
  - ・既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書
  - ・耐震基準適合証明書
  - ・住宅耐震改修証明書
  - ・耐震診断の結果報告書
  - ・固定資産税減額証明書
  - ・構造計算書

## 7. 施行期日（附則）

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

附 則

この告示は、令和五年四月一日から施行する。

- この告示は、公布の日（平成29年2月3日）から施行された。
- 配筋調査及びコンクリート圧縮強度調査の調査対象の合理化、デジタル技術を活用した調査等に係る所要の改正（令和5年1月27日公布）について、令和5年4月1日より施行することとする。なお、この改正等に伴い、本解説について所要の改正を行う。

## III 既存住宅状況調査と既存住宅売買瑕疵保険の関係について

既存住宅状況調査技術者講習制度は、後述する既存住宅売買瑕疵保険の活用等とあわせて、既存住宅流通市場の活性化を推進するための制度であり、既存住宅状況調査技術者が行う既存住宅状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入を可能とするため、本基準は既存住宅売買瑕疵保険の現場検査の基準と同等のものとして定めている。

したがって、既存住宅状況調査の実施にあたっては、本基準のほか、以下の事項に留意することとする。

## 1. 既存住宅売買瑕疵保険の概要

- 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買・検査事業者タイプ。以下「既存保険」という。）は、個人間で売買される既存住宅の検査を行う事業者（検査事業者）が加入できる保険で、検査事業者が保証を行う既存住宅について瑕疵による不具合等が発生した際、対象となる部分の修補費用が支払われる。
- 保険の加入には、
  - ・ 検査事業者があらかじめ保険法人に事業者登録されていること
  - ・ 検査事業者の検査及び住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）の検査を行うこと
  - ・ 検査事業者の検査及び保険法人の検査の結果、劣化事象等がないこと（劣化事象等がある場合は必要な修補を行うこと）
  - ・ 第十一条に定める耐震性に関する書類が存在すること等に加え、保険法人による審査が必要となる点に留意する必要がある。
- 検査事業者の検査を一定の資格を有する検査人が行った場合には、保険法人の現場検査を省略できることとされており、今後、既存住宅状況調査技術者を当該資格の一つとして取り扱われる場合には、既存住宅状況調査技術者が既存住宅状況調査を行い、劣化事象等がないことなど、既存保険の加入条件を満たすことが確認された既存住宅については、取引後に既存保険を円滑に適用することが可能になる。

## 2. 既存住宅売買瑕疵保険における既存住宅状況調査の結果の取扱い

- 1. の検査事業者の検査及び保険法人の検査では、本基準第四条第2項の規定により調査対象外となる部位がある場合には、その他の調査対象となる劣化事象等がないことが確認できれば、全体として劣化事象等なしとなり、その他の要件を満たすことにより既存保険への加入が可能となる。
- 一方で、本基準第四条第5項の規定により「調査できない」ものとして取り扱う部位がある場合に、既存保険に加入するためには、別途対象部位の劣化事象等の有無を確認するため、点検口設置等の工事又はより詳細な調査を行う必要が生じる点に留意すべきである。



## 調査報告書(参考様式)

・木造・鉄骨造(様式1)	84
・鉄筋コンクリート造(様式2)	103
・木造・鉄骨造【共同住宅等】住戸外で実施する調査内容(様式3A)	122
・木造・鉄骨造【共同住宅等】住戸内から実施する調査内容(様式3B)	141
・鉄筋コンクリート造【共同住宅等】住戸外で実施する調査内容(様式4A)	160
・鉄筋コンクリート造【共同住宅等】住戸内から実施する調査内容(様式4B)	179

## 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

【木造・鉄骨造】

		作成日						
建 物	建物名称	様邸						
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input 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 type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）						
	階数	地上	階・地下	階	延床面積	m <sup>2</sup>		
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日							
	調査の区分	<input 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 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>			
		劣化事象等 有 無 調査できなかった		劣化事象等 有 無 調査できなかった				
	基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	その他							
	(蟻害)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	(配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名							
	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							
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造						
	建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録      第      号 <input type="checkbox"/> 知事登録						
	所属事務所名							
建築士事務所登録番号	知事登録      第      号							

※裏面があります。



## 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

### ■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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。

# 既存住宅状況調査 調査報告書

				作成日	
調査実施日		時刻	: ~ :	天候	
建物名称			様邸		
調査依頼主	会社名・担当者				
調査立会者	会社名・担当者				

建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）

【木造・鉄骨造】

（第2面）

作成日	
-----	--

建 物	建物名称	様邸																																																																											
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input 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 type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）																																																																											
	階数	地上      階・地下      階	延床面積	m <sup>2</sup>																																																																									
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日																																																																												
	調査の区分	<input 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 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 colspan="2">劣化事象等</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有</td> <td>無    調査できなかった</td> </tr> <tr> <td>基礎</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>土台及び床組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>床</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>柱及び梁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>外壁及び軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>バルコニー</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>小屋組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（蟻害）</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（腐朽・腐食）</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（配筋調査）</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>（コンクリート圧縮強度）</td> <td><input 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 type="checkbox"/>	土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	その他			（蟻害）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（腐朽・腐食）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（配筋調査）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	（コンクリート圧縮強度）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td colspan="2">劣化事象等</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有</td> <td>無    調査できなかった</td> </tr> <tr> <td>外壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>バルコニー</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>小屋組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>屋根</td> <td><input 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 type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>																																																																											
土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
その他																																																																													
（蟻害）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
（腐朽・腐食）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
（配筋調査）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
（コンクリート圧縮強度）	<input 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 type="checkbox"/>																																																																											
軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
屋根	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																											
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名																																																																												
	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																																																																												
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造																																																																											
	建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録      第      号 <input type="checkbox"/> 知事登録																																																																											
	所属事務所名																																																																												
	建築士事務所登録番号	知事登録      第      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 type="checkbox"/> 不明		確認した書類の名称																																																																										

## 注意事項等

### ■建物状況調査の内容（共通事項）

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（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

### ■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。

もくじ		
面	調査方法基準	部位
5	第5条 第7条 関連	【1】 基礎（構造）
6		【2】 土台・床組（構造）
6		【3】 床（構造）
7		【4】 柱及び梁（構造）
8		【5】 外壁及び軒裏（構造）
9		【6】 バルコニー（及び共用廊下）（構造）
9		【7】 内壁（構造）
10		【8】 天井（構造）
10		【9】 小屋組（下屋部分を含む）（構造）
11		【10】 蟻害（構造）
11		【11】 腐食等（構造）
12		【12】 配筋調査（構造）
12		【13】 コンクリート圧縮強度（構造）
13	第6条 第8条 関連	【14】 外壁（雨水）
13		【15】 軒裏（雨水）
13		【16】 バルコニー（及び共用廊下）（雨水）
13		【17】 内壁（雨水）
14		【18】 天井（雨水）
14		【19】 小屋組（雨水）
14		【20】 屋根（雨水）
15	第11条 関連	【21】 耐震性に関する書類の確認
16	－	【22】 調査時の状況
17		【23】 オプション設備配管【給水・給湯管】【排水管】【換気ダクト】
17		【24】 オプション給排水設備・電気設備・ガス設備



調査の結果	【2】土台・床組 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【3】床 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

内部		【2】土台・床組 (構造)	
調査項目		確認内容	
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)	
		a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )	
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm	
内部		【3】床 (構造)	
調査項目		確認内容	
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)	
		a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )	
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm	
(2) 著しい沈み	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)	
		a. 著しい沈みがある場所 ( )	
(3) 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる 床の表面における2点 (3m 程度離れているものに限る) の間を結ぶ直線の水平面に 対する角度をいう。)	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)	
		a. 最も傾きがある場所 ( )	
		b. 当該部分の傾斜 ( ) /1,000	
備考			



調査の結果	【4】柱及び梁 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	-----------------	---

外部・内部	【4】柱及び梁 (構造)	
調査項目	確認内容	
(1) 柱の著しいひび割れ、劣化 又は欠損  ※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	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ ( ) mm
(2) 柱における 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる 壁の表面と、その面と垂直な 鉛直面との交差する線 (2m程度以上の長さのもの に限る。)の鉛直線に対する 角度をいう。)	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 柱の最も傾きがある場所 ( ) b. 当該部分の傾斜 ( ) /1,000
(3) 梁の著しいひび割れ、劣化 又は欠損  ※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	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ ( ) mm
(4) 梁の著しいたわみ	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しいたわみが確認された場所 ( )
備考		





【木造・鉄骨造】 (第10面)

調査の結果	【8】天井 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【9】小屋組 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

内部		【8】天井 (構造)
調査項目		確認内容
(1) 天井下地材まで到達する ひび割れ、欠損、浮き、 はらみ又は剥落	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
内部		【9】小屋組 (下屋部分を含む) (構造)
調査項目		確認内容
(1) 小屋組 (下屋部分を含む) の著しいひび割れ、劣化 又は欠損 ※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	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
	a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )	
		b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ ( ) mm
備考		

【木造・鉄骨造】（第11面）

調査の結果	【10】蟻害（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【11】腐朽等（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし

外部・内部	【10】蟻害（構造）	
調査項目	確認内容	
床下天井点検口等の有無	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り	
(1) 著しい蟻害 ※鉄骨造の場合、調査不要	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下の（ ）内を記入）	a. 蟻害が確認された場所 （ ）
外部・内部	【11】腐朽等（構造）	
調査項目	確認内容	
(1) 著しい腐朽・腐食等	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下の（ ）内を記入）	a. 腐朽・腐食等が確認された場所 （ ）

備考	
----	--



【木造・鉄骨造】 (第13面)

調査の結果	【14】外壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【15】軒裏 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【16】バルコ ニー (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【17】内壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

外部		【14】外壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 外壁のシーリング材の 破断又は欠損		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. シーリング材の破断又は欠損が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
(2) 建具の周囲の隙間又は 建具の著しい開閉不良		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良が 確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
外部		【15】軒裏 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 軒裏天井等のシーリング 材の破断又は欠損		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損が 確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
(2) 軒裏天井の雨漏りの跡		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 軒裏天井の雨漏りの跡が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
外部・内部		【16】バルコニー (及び共用廊下) (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 防水層の著しいひび割れ、 劣化若しくは欠損 又は水切り金物等の不具合		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り 金物等の不具合が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
内部		【17】内壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 内壁の雨漏りの跡		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 内壁の雨漏りの跡が確認された場所 ( )
備考		



調査の結果	【18】天井 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【19】小屋組 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【20】屋根 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

内部	【18】天井 (雨水)		
調査項目	確認内容		
天井点検口等の有無	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り		
(1) 天井の雨漏りの跡	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 天井の雨漏りの跡が確認された場所 ( )		
内部	【19】小屋組 (雨水)		
調査項目	確認内容		
(1) 小屋組の雨漏りの跡	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 小屋組の雨漏りの跡が確認された場所 ( )		
外部	【20】屋根 (雨水)		
調査項目	確認内容		
屋根の調査の要否	調査区分	長期修繕計画の有無	屋根 (雨水) の調査
	<input type="checkbox"/> 住戸型	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を有する	→ <input type="checkbox"/> 不要
		<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を有しない	→ <input type="checkbox"/> 要
	<input type="checkbox"/> 住棟型		→ <input type="checkbox"/> 要
(1) 屋根葺材の著しい破損、すれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ (屋根葺材による仕上げの場合)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 屋根葺材の著しい破損、すれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮きが確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面		
(2) 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合 ( (1) 以外の仕上げの場合)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面		
備考			

【木造・鉄骨造】 (第15面)

調査の結果	【21】 耐震性書類確認	<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 不適合	<input type="checkbox"/> 不明
-------	-----------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------------

【21】耐震性に関する書類の確認	
調査項目	確認内容
確認方法	<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認（→Ⅰに記入） <input type="checkbox"/> イ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認（→Ⅱに記入）
Ⅰ 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認	
(1) 確認した書類の名称	<input type="checkbox"/> ア 確認済証 <input type="checkbox"/> イ 検査済証 <input type="checkbox"/> ウ 確認台帳記載事項照明 <input type="checkbox"/> エ 新築時の建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> オ （新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
(2) 発行者の確認	<input type="checkbox"/> ア 特定行政庁 <input type="checkbox"/> イ 建築主事等 <input type="checkbox"/> ウ 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> エ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> オ 住宅瑕疵担保責任保険法人
(3) 確認済証の交付時期	<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降 <input type="checkbox"/> イ 昭和56年（1981年）5月31日以前 <input type="checkbox"/> ウ 不明
Ⅱ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認	
(1) 確認した書類の名称	<input type="checkbox"/> ア 既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上のもの） <input type="checkbox"/> イ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 <input type="checkbox"/> ウ 耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> エ 住宅耐震改修証明書 <input type="checkbox"/> オ 耐震診断の結果報告書 <input type="checkbox"/> カ 固定資産税減額証明書 <input type="checkbox"/> キ 構造計算書 <input type="checkbox"/> ク 構造確認書
(2) 発行者の確認	<input type="checkbox"/> ア 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> イ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> ウ 住宅瑕疵担保責任保険法人 <input type="checkbox"/> エ 建築士（記名・押印）
(3) 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準	<input type="checkbox"/> ア 適合する <input type="checkbox"/> イ 適合しない <input type="checkbox"/> ウ 不明
備考	

調査用並べ順 13



調査の結果	<b>【23】 設備配管</b>	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	<b>【24】 給排水・ 電気・ガス</b>	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【23】設備配管【給水・給湯管】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 給水管、給湯管の発錆による赤水	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 発錆による赤水が確認された場所 （ ）
(2) 【設備配管】 給水管、給湯管からの漏水	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 漏水が確認された場所 （ ）
【23】設備配管【排水管】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 排水の滞留	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 排水の滞留が確認された場所 （ ）
(2) 【設備配管】 排水管の漏水	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 漏水が確認された場所 （ ）
【23】設備配管【換気ダクト】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 換気ダクトの脱落	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 換気ダクトの脱落が確認された場所 （ ）
【24】給排水設備・電気設備・ガス設備		
調査項目	確認内容	
(1) キッチンコンロ、換気扇や パッケージエアコン等の 設備機器の作動不良等 （調査内容） （ ）	<input type="checkbox"/> ア	作動不良が確認されない
	<input type="checkbox"/> イ	作動不良が確認される（下表に記入） a. 作動不良が確認された場所 （ ）
		b. 作動不良の状況 （ ）
(2) 給排水設備、電気設備、 ガス設備	<input type="checkbox"/> ア	作動不良が確認されない
	<input type="checkbox"/> イ	作動不良が確認される（下表に記入） a. 作動不良が確認された場所 （ ）
		b. 作動不良の状況 （ ）
備考		

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用） 【鉄筋コンクリート造等】

		作成日						
建 物	建物名称	様邸						
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input 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"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）						
	階数	地上	階・地下	階	延床面積	m <sup>2</sup>		
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日							
	調査の区分	<input 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 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>			
		劣化事象等 有 無 調査できなかった		劣化事象等 有 無 調査できなかった				
	基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	バルコニー及び共用廊下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	その他 (配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名							
	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							
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造						
	建築士登録番号				<input type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第	号	
	所属事務所名							
	建築士事務所登録番号				知事登録	第	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 type="checkbox"/> 不明			確認した書類の名称				

※裏面があります。

## 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

### ■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いません。

- 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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。

# 既存住宅状況調査 調査報告書

				作成日	
調査実施日		時刻	: ~ :	天候	
建物名称		様邸			
調査依頼主	会社名・担当者				
調査立会者	会社名・担当者				

建物状況調査の結果の概要（調査報告書用） 【鉄筋コンクリート造等】

		作成日																																																																									
建 物	建物名称	様邸																																																																									
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input 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"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）																																																																									
	階数	地上	階・地下	階	延床面積	m <sup>2</sup>																																																																					
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日																																																																										
	調査の区分	<input 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 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> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">劣化事象等</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> <th>調査できなかった</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>基礎</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>床</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>柱及び梁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>外壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>バルコニー及び共用廊下</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>内壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>天井</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>その他</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>(配筋調査)</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>(コンクリート圧縮強度)</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>			劣化事象等			有	無	調査できなかった	基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー及び共用廊下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	その他				(配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">劣化事象等</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> <th>調査できなかった</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>外壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>内壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>天井</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>屋根</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>				劣化事象等			有	無	調査できなかった	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	劣化事象等																																																																										
	有	無	調査できなかった																																																																								
基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
バルコニー及び共用廊下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
その他																																																																											
(配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
屋根	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																								
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名																																																																										
	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																																																																										
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造																																																																									
	建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録				第 号																																																																					
	所属事務所名																																																																										
	建築士事務所登録番号	知事登録				第 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 type="checkbox"/> 不明			確認した書類の名称																																																																							



## 注意事項等

### ■建物状況調査の内容（共通事項）

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（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

### ■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。

【鉄筋コンクリート造等】 (第4面)

もくじ		
面	調査方法基準	部位
5	第9条 関連	【1】 基礎（構造）
6		【2】 床（構造）
6		【3】 柱及び梁（構造）
7		【4】 外壁1（構造）
8		【4】 外壁2（構造）
9		【5】 バルコニー（及び共用廊下）（構造）
10		【6】 内壁（構造）
10		【7】 天井（構造）
11		【8】 配筋調査（構造）
12		【9】 コンクリート圧縮強度（構造）
13	第10条 関連	【10】 外壁（雨水）
13		【11】 内壁（雨水）
13		【12】 天井（雨水）
14		【13】 屋根（雨水）
15	第11条 関連	【14】 耐震性に関する書類の確認
16	-	【15】 調査時の状況
17		【16】 オプション設備配管【給水・給湯管】【排水管】【換気ダクト】
17		【17】 オプション給排水設備・電気設備・ガス設備
備考		

調査の結果	【1】基礎 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	---------------	---

外部・内部	【1】基礎 (構造)	
調査項目	確認内容	
仕上げの種類の確認	<input type="checkbox"/> ア コンクリート打放し又は塗装仕上げ <input type="checkbox"/> イ タイル仕上げ (湿式工法) <input type="checkbox"/> ウ 塗壁仕上げ等 <input type="checkbox"/> エ その他の仕上げ	
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れが確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 欠損が確認された場所 ( ) b. 最大欠損の深さ ( ) mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 ( ) b. 広範囲に及ぶひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及ぶ欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )
(5) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )
備考		

調査の結果	【2】床（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【3】柱及び梁（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし

内部		【2】床（構造）
調査項目		確認内容
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損 (さび汁、白華又は鉄筋の 露出を含む)	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( ) ( )
(2) 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる 床の表面における2点（3m 程度離れているものに限る） の間を結ぶ直線の水平面に 対する角度をいう。)	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 最も傾きがある場所 ( ) b. 当該部分の傾斜 ( ) / 1,000
	<input type="checkbox"/> ウ	調査できなかった
外部・内部		【3】柱及び梁（構造）
調査項目		確認内容
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損 (さび汁、白華又は鉄筋の 露出を含む)	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( ) ( ) ( ) ( )
(2) 柱の著しい傾斜	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 柱の著しい傾斜が確認された場所 ( ) ( ) ( ) ( )
備考		

調査の結果	【4】外壁1 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

外部	【4】外壁1 (構造)	
調査項目	確認内容	
仕上げの種類の確認	<input type="checkbox"/> ア コンクリート打放し又は塗装仕上げ (Iに記入) <input type="checkbox"/> イ タイル仕上げ (湿式工法) (次ページIIに記入) <input type="checkbox"/> ウ 塗壁仕上げ等 (次ページIIIに記入) <input type="checkbox"/> エ その他の仕上げ (Iに記入)	
I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合		
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れが確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 欠損が確認された場所 ( ) b. 最大欠損の深さ ( ) mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 ( ) b. 広範囲に及ぶひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及ぶ欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )
(5) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )
備考		

調査の結果	【4】外壁2 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

外部	【4】外壁2 (構造)	
調査項目	確認内容	
<b>Ⅱ. タイル仕上げ (湿式工法) の場合</b>		
(1) 下地材に至るひび割れ、 欠損、浮き、はらみ 又は剥落	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 複数の仕上げ材に またがったひび割れ 又は欠損	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(3) 仕上げ材の著しい浮き	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しい浮きが確認された場所 ( )
<b>Ⅲ. 塗壁仕上げ等の場合</b>		
(1) 下地材に至るひび割れ、 欠損、浮き、はらみ 又は剥落	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 仕上げ材の著しい浮き	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しい浮きが確認された場所 ( )
備考		

調査の結果	【5】 バルコニー(及び共用廊下) (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	------------------------	---

外部・内部		【5】 バルコニー (及び共用廊下) (構造)
-------	--	-------------------------

調査項目	確認内容
------	------

(1) 支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化 (さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;">                     a. 支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化が確認された場所                      ( ) )                      ( ) )                      ( ) )                 </div>
--	---

備考	
----	--

調査の結果	【6】内壁（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【7】天井（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし

内部		【6】内壁（構造）	
調査項目		確認内容	
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入）	
		a. ひび割れが確認された場所 ( )	
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm	
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入）	
		a. 欠損が確認された場所 ( )	
		b. 最大欠損の深さ ( ) mm	
(3) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入）	
		a. 著しい劣化が確認された場所 ( )	
		b. 広範囲に及びひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある	
		c. 広範囲に及び欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある	
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損（白華を含む）	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入）	
		a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )	
(5) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入）	
		a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )	
内部		【7】天井（構造）	
調査項目		確認内容	
(1) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入）	
		a. 著しい劣化が確認された場所 ( )	
		b. 広範囲に及びひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある	
		c. 広範囲に及び欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある	
(2) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損（白華を含む）	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入）	
		a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )	
(3) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入）	
		a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )	



調査の結果	【8】配筋調査 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	-----------------	---

外部・内部		【8】配筋調査 (構造)	
調査項目		確認内容	
配筋調査の要否 鉄筋探査機による調査 (鉄筋の本数及び間隔)	調査区分	配筋調査の要否	
	<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 不要 ⇒ (1) <input type="checkbox"/> 劣化事象なし (2) 下記の書類にて検査省略が可能なことを確認 <input type="checkbox"/> 検査済証 (平成11年5月1日以降の 確認済証に対して発行されている検査済証) <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書	
(1) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm	
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
(2) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm	
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
(3) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm	
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
(4) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm	
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
(5) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm	
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
(6) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm	
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
備考			

調査の結果	【9】コンクリート圧縮強度	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	---------------	---

外部・内部	【9】コンクリート圧縮強度 (構造)	
調査項目	確認内容	
コンクリート圧縮強度調査の要否	調査区分	コンクリート圧縮強度調査の要否
	<input type="checkbox"/> 住戸型	<input type="checkbox"/> 不要 ⇒ <input type="checkbox"/> 確認済証 (平成11年5月1日以降) を確認 <input type="checkbox"/> 要
	<input type="checkbox"/> 住棟型	<input type="checkbox"/> 不要 ⇒ (1) <input type="checkbox"/> 劣化事象なし <input type="checkbox"/> 要 (2) <input type="checkbox"/> 下記Ⅰ及びⅡの書類が揃い、その内容が要件を満たしていることを確認
<input type="checkbox"/> Ⅰ.新築時の設計図書において、JIS A 1107 又は JIS A 1108 にて試験が計画されていることを確認 (1) 確認書類名 ( ) (2) 書類の交付時期 <input type="checkbox"/> 平成11年5月1日以降 (平成・令和 年 月 日) <input type="checkbox"/> 平成11年4月30日以前 ⇒ 調査省略対象外		
<input type="checkbox"/> Ⅱ.新築時の検査に基づき適切な施工がなされていることを確認 確認書類 <input type="checkbox"/> 平成11年5月1日以降の確認済証に対して発行されている検査済証 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書		
(1) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(2) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(3) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(4) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(5) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(6) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(7) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(8) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
備考		

【鉄筋コンクリート造等】 (第13面)

調査の結果	【10】外壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【11】内壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【12】天井 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

外部		【10】外壁 (雨水)	
調査項目		確認内容	
(1) 外壁のシーリング材の破断又は欠損 (開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部を含む)		<input type="checkbox"/> ア 無し	a. シーリング材の破断又は欠損が確認された場所 ( ) ( )
		<input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
(2) 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良		<input type="checkbox"/> ア 無し	a. 建具の周囲の隙間又は著しい開閉不良が確認された場所 ( )
		<input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
内部		【11】内壁 (雨水)	
調査項目		確認内容	
(1) 内壁の雨漏りの跡		<input type="checkbox"/> ア 無し	a. 内壁の雨漏りの跡が確認された場所 ( )
		<input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
内部		【12】天井 (雨水)	
調査項目		確認内容	
(1) 天井の雨漏りの跡		<input type="checkbox"/> ア 無し	a. 天井の雨漏りの跡が確認された場所 ( )
		<input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
備考			

【鉄筋コンクリート造等】 (第14面)

調査の結果	【13】屋根 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

外部	【13】屋根 (ルーフバルコニー含む) (雨水)		
調査項目	確認内容		
屋根の調査の要否	調査区分	長期修繕計画の有無	屋根 (雨水) の調査
	<input type="checkbox"/> 住戸型	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を有する <input type="checkbox"/> 長期修繕計画を有しない	<input type="checkbox"/> 不要
	<input type="checkbox"/> 住棟型		<input type="checkbox"/> 要
(1) 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損 又は水切り金物等の不具合	<input type="checkbox"/> ア	無し	)
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入) a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合が確認された場所 (	

備考	
----	--

【鉄筋コンクリート造等】 (第15面)

調査の結果	【14】 耐震性書類確認	<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 不適合	<input type="checkbox"/> 不明
【14】耐震性に関する書類の確認				
調査項目		確認内容		
確認方法		<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認（→Ⅰに記入） <input type="checkbox"/> イ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認（→Ⅱに記入）		
Ⅰ 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認				
(1) 確認した書類の名称		<input type="checkbox"/> ア 確認済証 <input type="checkbox"/> イ 検査済証 <input type="checkbox"/> ウ 確認台帳記載事項照明 <input type="checkbox"/> エ 新築時の建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> オ （新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書		
(2) 発行者の確認		<input type="checkbox"/> ア 特定行政庁 <input type="checkbox"/> イ 建築主事等 <input type="checkbox"/> ウ 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> エ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> オ 住宅瑕疵担保責任保険法人		
(3) 確認済証の交付時期		<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降 <input type="checkbox"/> イ 昭和56年（1981年）5月31日以前 <input type="checkbox"/> ウ 不明		
Ⅱ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認				
(1) 確認した書類の名称		<input type="checkbox"/> ア 既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上のもの） <input type="checkbox"/> イ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 <input type="checkbox"/> ウ 耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> エ 住宅耐震改修証明書 <input type="checkbox"/> オ 耐震診断の結果報告書 <input type="checkbox"/> カ 固定資産税減額証明書 <input type="checkbox"/> キ 構造計算書 <input type="checkbox"/> ク 構造確認書		
(2) 発行者の確認		<input type="checkbox"/> ア 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> イ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> ウ 住宅瑕疵担保責任保険法人 <input type="checkbox"/> エ 建築士（記名・押印）		
(3) 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準		<input type="checkbox"/> ア 適合する <input type="checkbox"/> イ 適合しない <input type="checkbox"/> ウ 不明		
備考				

調査用並べ順 13

【鉄筋コンクリート造等】 (第16面)

調査の結果	【15】 調査時の状況	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

外部・内部	【15】調査時の状況	
調査項目	確認内容	
(1) 既の実施されている修繕等の履歴	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 部分 ( ) ( )
		b. 修繕方法 ( ) ( )
(2) 調査実施時にリフォーム等の工事中	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 部分 ( ) ( )

備考	
----	--

【鉄筋コンクリート造等】 (第17面)

調査の結果	【16】 設備配管	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【17】給排水・ 電気・ガス	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

		【16】設備配管【給水・給湯管】	
調査項目		確認内容	
(1) 【設備配管】 給水管、給湯管の発錆による赤水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 発錆による赤水が確認された場所 ( )	
(2) 【設備配管】 給水管、給湯管からの漏水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 漏水が確認された場所 ( )	
		【16】設備配管【排水管】	
調査項目		確認内容	
(1) 【設備配管】 排水の滞留	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 排水の滞留が確認された場所 ( )	
(2) 【設備配管】 排水管の漏水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 漏水が確認された場所 ( )	
		【16】設備配管【換気ダクト】	
調査項目		確認内容	
(1) 【設備配管】 換気ダクトの脱落	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 換気ダクトの脱落が確認された場所 ( )	
		【17】給排水設備・電気設備・ガス設備	
調査項目		確認内容	
(1) キッチンコンロ、換気扇や パッケージエアコン等の 設備機器の作動不良等 (調査内容) ( )	<input type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される (下表に記入)	a. 作動不良が確認された場所 ( ) b. 作動不良の状況 ( )	
(2) 給排水設備、電気設備、 ガス設備	<input type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される (下表に記入)	a. 作動不良が確認された場所 ( ) b. 作動不良の状況 ( )	
備考			

調査用並べ順 7





## 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

### ■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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。

# 既存住宅状況調査 調査報告書

【共同住宅等】住戸外で実施する調査内容（共用部）

				作成日	
調査実施日		時刻	: ~ :	天候	
建物名称		様邸			
調査依頼主	会社名・担当者				
調査立会者	会社名・担当者				

建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）

【木造・鉄骨造】

【住戸外】

（第2面）

作成日	
-----	--

建 物	建物名称	様邸		
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input 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 type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）		
	階数	地上	階・地下	階
建 物 状 況 調 査	延床面積			m <sup>2</sup>
	本調査の実施日			
	調査の区分	<del>戸建住宅</del> <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 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>
		劣化事象等 有   無   調査できなかった		劣化事象等 有   無   調査できなかった
	基礎	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	土台及び床組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	床	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	共用廊下	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	柱及び梁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	共用廊下	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	内壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	屋根※	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	※ルーフバルコニー含む(住戸内で調査ができない場合)	
	小屋組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	その他			
	（蟻害）	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	（腐朽・腐食）	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	（配筋調査）	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	（コンクリート圧縮強度）	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名			
	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			
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造		
	建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録      第      号 <input type="checkbox"/> 知事登録		
	所属事務所名			
建築士事務所登録番号	知事登録		第	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 type="checkbox"/> 不明		確認した書類の名称	

## 注意事項等

### ■建物状況調査の内容（共通事項）

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いません。

- 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（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

### ■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。

もくじ		
【住戸外】		
面	調査方法基準	部位
5	第5条 第7条 関連	【1】 基礎（構造）
6		【2】 土台・床組（構造）
6		【3】 床（構造）
7		【4】 柱及び梁（構造）
8		【5】 外壁及び軒裏（構造）
9		【6】 <del>バルコニー</del> （及び共用廊下）（構造）
9		【7】 内壁（構造）
10		【8】 天井（構造）
10		【9】 小屋組（下屋部分を含む）（構造）
11		【10】 蟻害（構造）
11		【11】 腐食等（構造）
12		【12】 配筋調査（構造）
12		【13】 コンクリート圧縮強度（構造）
13	第6条 第8条 関連	【14】 外壁（雨水）
13		【15】 軒裏（雨水）
13		【16】 <del>バルコニー</del> （及び共用廊下）（雨水）
13		【17】 内壁（雨水）
14		【18】 天井（雨水）
14		【19】 小屋組（雨水）
14		【20】 屋根（雨水）
15		ルーフバルコニー（雨水）（住戸内で調査できない場合）
15	第11条 関連	【21】 耐震性に関する書類の確認
16	-	【22】 調査時の状況
17		【23】 オプション設備配管【給水・給湯管】【排水管】【換気ダクト】
17		【24】 オプション給排水設備・電気設備・ガス設備
備考		



【木造・鉄骨造】 (第6面)

調査の結果	【2】土台・床組 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【3】床 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸外】

内部	【2】土台・床組 (構造)	
調査項目	確認内容	
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
内部	【3】床 (構造)	
調査項目	確認内容	
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 著しい沈み	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しい沈みがある場所 ( )
(3) 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる 床の表面における2点 (3m 程度離れているものに限る) の間を結ぶ直線の水平面に 対する角度をいう。)	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 最も傾きがある場所 ( )
		b. 当該部分の傾斜 ( ) /1,000
	<input type="checkbox"/> ウ	調査できなかった
備考		

調査の結果	【4】柱及び梁 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	-----------------	---

【住戸外】

外部・内部	【4】柱及び梁 (構造)	
調査項目	確認内容	
(1) 柱の著しいひび割れ、劣化 又は欠損  ※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	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ ( ) mm
(2) 柱における 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる 壁の表面と、その面と垂直な 鉛直面との交差する線 (2m程度以上の長さのもの に限る。)の鉛直線に対する 角度をいう。)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 柱の最も傾きがある場所 ( )
		b. 当該部分の傾斜 ( ) /1,000
(3) 梁の著しいひび割れ、劣化 又は欠損  ※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	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ ( ) mm
(4) 梁の著しいたわみ	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しいたわみが確認された場所 ( )
備考		







【木造・鉄骨造】 (第10面)

調査の結果	【8】天井 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【9】小屋組 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸外】

内部		【8】天井 (構造)
調査項目		確認内容
(1) 天井下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
内部		【9】小屋組 (下屋部分を含む) (構造)
調査項目		確認内容
(1) 小屋組 (下屋部分を含む) の著しいひび割れ、劣化又は欠損 ※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		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ ( ) mm
備考		

調査の結果	【10】 蟻害 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【11】 腐朽等 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸外】

外部・内部		【10】 蟻害 (構造)
調査項目		確認内容
床下天井点検口等の有無	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り	
(1) 著しい蟻害	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下の ( ) 内を記入)	
※鉄骨造の場合、調査不要		a. 蟻害が確認された場所 ( )
外部・内部		【11】 腐朽等 (構造)
調査項目		確認内容
(1) 著しい腐朽・腐食等	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下の ( ) 内を記入)	
		a. 腐朽・腐食等が確認された場所 ( )

備考

調査の結果	【12】配筋調査	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【13】コンクリート圧縮強度	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸外】

外部・内部		【12】配筋調査 (構造)
調査項目		確認内容
配筋調査の要否 鉄筋探査機による調査 (鉄筋の本数及び間隔)		<input type="checkbox"/> 不要 ⇒ (1) <input type="checkbox"/> 劣化事象なし <input type="checkbox"/> 要 (2) 下記の書類にて調査省略が可能であることを確認 <input type="checkbox"/> 検査済証 (平成11年5月1日以降の確認済証に対して発行されている検査済証) <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書
(1) 基礎における鉄筋の本数及び間隔 (立上り)  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア 立ち上がり補強筋間隔が@300以内、または設計図書以内 a. 補強筋間隔 ( ) mm <input type="checkbox"/> イ 補強筋間隔が@300を超える、または設計図書を超過する。 (下表に記入) a. 補強筋間隔が適切ではない場所 ( )	
(2) 基礎における鉄筋の本数及び間隔 (底盤)	<input type="checkbox"/> ア 主筋間隔が@300以内、または設計図書以内 a. 主筋間隔 ( ) mm <input type="checkbox"/> イ 主筋間隔が@300を超える、または設計図書を超過する。 (下表に記入) a. 主筋間隔が適切ではない場所 ( )	
外部・内部		【13】コンクリート圧縮強度 (構造)
調査項目		確認内容
コンクリート圧縮強度調査の要否		<input type="checkbox"/> 不要 ⇒ (1) <input type="checkbox"/> 劣化事象なし <input type="checkbox"/> 要 (2) <input type="checkbox"/> 下記Ⅰ及びⅡの書類が揃い、その内容が要件を満たしていることを確認
<input type="checkbox"/> Ⅰ.新築時の設計図書において、JIS A 1107 又は JIS A 1108 にて試験が計画されていることを確認 (1) 確認書類名 ( ) (2) 書類の交付時期 <input type="checkbox"/> 平成11年5月1日以降 (平成・令和 年 月 日 ) <input type="checkbox"/> 平成11年4月30日以前 ⇒ 調査省略対象外		
<input type="checkbox"/> Ⅱ.新築時の検査に基づき適切な施工がなされていることを確認 確認書類 <input type="checkbox"/> 平成11年5月1日以降の確認済証に対して発行されている検査済証 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書		
(1) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア コンクリートの圧縮強度が確認できない <input type="checkbox"/> イ コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )	
(2) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア コンクリートの圧縮強度が確認できない <input type="checkbox"/> イ コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )	
備考		

【木造・鉄骨造】 (第13面)

調査の結果	【14】外壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【15】軒裏 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【16】共用廊下 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【17】内壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸外】

外部		【14】外壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 外壁のシーリング材の破断又は欠損		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. シーリング材の破断又は欠損が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
(2) 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
外部		【15】軒裏 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
(2) 軒裏天井の雨漏りの跡		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 軒裏天井の雨漏りの跡が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
外部・内部		【16】 <del>バルコニー</del> (及び共用廊下) (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
内部		【17】内壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 内壁の雨漏りの跡		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 内壁の雨漏りの跡が確認された場所 ( )
備考		

調査の結果	【18】天井 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【19】小屋組 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【20】屋根 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸外】

内部	【18】天井 (雨水)		
調査項目	確認内容		
天井点検口等の有無	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り		
(1) 天井の雨漏りの跡	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 天井の雨漏りの跡が確認された場所 ( )		
内部	【19】小屋組 (雨水)		
調査項目	確認内容		
(1) 小屋組の雨漏りの跡	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 小屋組の雨漏りの跡が確認された場所 ( )		
外部	【20】屋根 (ルーフバルコニー含む) (雨水)		
調査項目	確認内容		
屋根の調査の要否	調査区分	長期修繕計画の有無	屋根 (雨水) の調査
	<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を有する <input type="checkbox"/> 長期修繕計画を有しない	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要
(1) 屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ (屋根葺材による仕上げの場合)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮きが確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面		
(2) 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合 ( (1) 以外の仕上げの場合)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面		
備考			

調査の結果	<b>【21】 耐震性書類確認</b>	<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 不適合	<input type="checkbox"/> 不明
-------	-------------------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------------

**【住戸外】**

【21】耐震性に関する書類の確認	
調査項目	確認内容
確認方法	<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認（→ I に記入） <input type="checkbox"/> イ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認（→ II に記入）
<b>I 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認</b>	
(1) 確認した書類の名称	<input type="checkbox"/> ア 確認済証 <input type="checkbox"/> イ 検査済証 <input type="checkbox"/> ウ 確認台帳記載事項照明 <input type="checkbox"/> エ 新築時の建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> オ （新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
(2) 発行者の確認	<input type="checkbox"/> ア 特定行政庁 <input type="checkbox"/> イ 建築主事等 <input type="checkbox"/> ウ 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> エ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> オ 住宅瑕疵担保責任保険法人
(3) 確認済証の交付時期	<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降 <input type="checkbox"/> イ 昭和56年（1981年）5月31日以前 <input type="checkbox"/> ウ 不明
<b>II 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認</b>	
(1) 確認した書類の名称	<input type="checkbox"/> ア 既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上のもの） <input type="checkbox"/> イ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 <input type="checkbox"/> ウ 耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> エ 住宅耐震改修証明書 <input type="checkbox"/> オ 耐震診断の結果報告書 <input type="checkbox"/> カ 固定資産税減額証明書 <input type="checkbox"/> キ 構造計算書 <input type="checkbox"/> ク 構造確認書
(2) 発行者の確認	<input type="checkbox"/> ア 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> イ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> ウ 住宅瑕疵担保責任保険法人 <input type="checkbox"/> エ 建築士（記名・押印）
(3) 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準	<input type="checkbox"/> ア 適合する <input type="checkbox"/> イ 適合しない <input type="checkbox"/> ウ 不明
備考	



【木造・鉄骨造】 (第16面)

調査の結果	<b>【22】 調査時の状況</b>	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	------------------------	---

**【住戸外】**

外部・内部	【22】 調査時の状況	
調査項目	確認内容	
(1) 既の実施されている修繕等の履歴	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 部分 ( ) ( )
		b. 修繕方法 ( ) ( )
(2) 調査実施時にリフォーム等の工事中	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 部分 ( ) ( )

備考	
----	--

調査の結果	<b>【23】 設備配管</b>	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	<b>【24】 給排水・ 電気・ガス</b>	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸外】

【23】設備配管【給水・給湯管】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 給水管、給湯管の発錆による赤水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 発錆による赤水が確認された場所 ( )
(2) 【設備配管】 給水管、給湯管からの漏水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 漏水が確認された場所 ( )
【23】設備配管【排水管】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 排水の滞留	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 排水の滞留が確認された場所 ( )
(2) 【設備配管】 排水管の漏水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 漏水が確認された場所 ( )
【23】設備配管【換気ダクト】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 換気ダクトの脱落	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 換気ダクトの脱落が確認された場所 ( )
【24】給排水設備・電気設備・ガス設備		
調査項目	確認内容	
(1) キッチンコンロ、換気扇や パッケージエアコン等の 設備機器の作動不良等 (調査内容) ( )	<input type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される (下表に記入)	a. 作動不良が確認された場所 ( ) b. 作動不良の状況 ( )
(2) 給排水設備、電気設備、 ガス設備	<input type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される (下表に記入)	a. 作動不良が確認された場所 ( ) b. 作動不良の状況 ( )
備考		

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

【木造・鉄骨造】

【住戸内】

		作成日																																																																																																																		
建 物	建物名称	様邸																																																																																																																		
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input 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 type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）																																																																																																																		
	階数	地上	階・地下	階	延床面積	m <sup>2</sup>																																																																																																														
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日																																																																																																																			
	調査の区分	<del>□ 戸建ての住宅</del> <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 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 colspan="2">劣化事象等</td> <td></td> <td colspan="2">劣化事象等</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有</td> <td>無</td> <td>調査できなかった</td> <td>有</td> <td>無</td> <td>調査できなかった</td> </tr> <tr> <td>基礎</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>外壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>土台及び床組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>床</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>バルコニー</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>柱及び梁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>内壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>外壁及び軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>バルコニー</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>小屋組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ルーフバルコニー</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>小屋組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(蟻害)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(腐朽・腐食)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><del>(配筋調査)</del></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><del>(コンクリート圧縮強度)</del></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			劣化事象等			劣化事象等			有	無	調査できなかった	有	無	調査できなかった	基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ルーフバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				その他							(蟻害)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<del>(配筋調査)</del>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<del>(コンクリート圧縮強度)</del>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
	劣化事象等			劣化事象等																																																																																																																
	有	無	調査できなかった	有	無	調査できなかった																																																																																																														
基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																														
土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																														
床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																														
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																														
外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																														
バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																														
内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ルーフバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																														
天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
その他																																																																																																																				
(蟻害)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
<del>(配筋調査)</del>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
<del>(コンクリート圧縮強度)</del>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名																																																																																																																			
	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																																																																																																																			
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造																																																																																																																		
	建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録      第      号 <input type="checkbox"/> 知事登録																																																																																																																		
	所属事務所名																																																																																																																			
建築士事務所登録番号	知事登録      第      号																																																																																																																			

※裏面があります。

## 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

### ■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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。

## 既存住宅状況調査

## 調査報告書

【共同住宅等】住戸内から実施する調査内容

				作成日	
調査実施日		時刻	: ~ :	天候	
建物名称		様邸			
調査依頼主	会社名・担当者				
調査立会者	会社名・担当者				

建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）

【木造・鉄骨造】

【住戸内】

（第2面）

作成日	
-----	--

建 物	建物名称	様邸																																																																																																																														
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input 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 type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）																																																																																																																														
	階数	地上	階・地下	階																																																																																																																												
建 物 状 況 調 査	延床面積			m <sup>2</sup>																																																																																																																												
	本調査の実施日																																																																																																																															
	調査の区分	<del>戸建ての住宅</del> <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 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 colspan="2">劣化事象等</td> <td></td> <td colspan="2">劣化事象等</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有</td> <td>無</td> <td>調査できなかった</td> <td>有</td> <td>無</td> <td>調査できなかった</td> </tr> <tr> <td>基礎</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>外壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>土台及び床組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>床</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>バルコニー</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>柱及び梁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>内壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>外壁及び軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>バルコニー</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>小屋組※</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ルーフバルコニー</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>小屋組※</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（蟻害）</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（腐朽・腐食）</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><del>（配筋調査）</del></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><del>（コンクリート圧縮強度）</del></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			劣化事象等			劣化事象等			有	無	調査できなかった	有	無	調査できなかった	基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組※	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ルーフバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					小屋組※	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					その他								（蟻害）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					（腐朽・腐食）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					<del>（配筋調査）</del>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					<del>（コンクリート圧縮強度）</del>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					※住戸外で調査できない場合	
	劣化事象等			劣化事象等																																																																																																																												
	有	無	調査できなかった	有	無	調査できなかった																																																																																																																										
基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																									
土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																									
床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																									
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																									
外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																									
バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組※	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																									
内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ルーフバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																									
天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																													
小屋組※	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																													
その他																																																																																																																																
（蟻害）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																													
（腐朽・腐食）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																													
<del>（配筋調査）</del>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																													
<del>（コンクリート圧縮強度）</del>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																													
調査実施者の氏名																																																																																																																																
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																																																																																																																																
建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造																																																																																																																															
建築士登録番号			<input type="checkbox"/> 大臣登録      第      号 <input type="checkbox"/> 知事登録																																																																																																																													
所属事務所名																																																																																																																																
建築士事務所登録番号			知事登録      第      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 type="checkbox"/> 不明		確認した書類の名称																																																																																																																													

## 注意事項等

### ■建物状況調査の内容（共通事項）

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（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

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はありません。
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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

### ■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。

もくじ		
【住戸内】		
面	調査方法基準	部位
5	第5条 第7条 関連	【1】 <del>基礎（構造）</del>
6		【2】 <del>土台・床組（構造）</del>
6		【3】 床（構造）
7		【4】 柱及び梁（構造）
8		【5】 外壁及び軒裏（構造）
9		【6】 バルコニー <del>（及び共用廊下）</del> （構造）
9		【7】 内壁（構造）
10		【8】 天井（構造）
10		【9】 小屋組（下屋部分を含む）（構造） （住戸外で調査できない場合）
11		【10】 蟻害（構造）
11		【11】 腐食等（構造）
12		【12】 <del>配筋調査（構造）</del>
12		【13】 <del>コンクリート圧縮強度（構造）</del>
13	第6条 第8条 関連	【14】 外壁（雨水）
13		【15】 軒裏（雨水）
13		【16】 バルコニー <del>（及び共用廊下）</del> （雨水）
13		【17】 内壁（雨水）
14		【18】 天井（雨水）
14		【19】 小屋組（雨水）（住戸外で調査できない場合）
14		【20】 <del>屋根（雨水）</del>
15		ルーフバルコニー（雨水）
15	第11条 関連	【21】 <del>耐震性に関する書類の確認</del>
16	-	【22】 調査時の状況
17		【23】 オプション設備配管【給水・給湯管】【排水管】【換気ダクト】
17		【24】 オプション給排水設備・電気設備・ガス設備
備考		





【木造・鉄骨造】 (第6面)

調査の結果	<del>【2】土台・床組 (構造)</del>	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【3】床 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸内】

内部	【2】土台・床組 (構造)		
調査項目	確認内容		
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)	
	<table border="1"> <tr> <td>a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )</td> </tr> <tr> <td>b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm</td> </tr> </table>		a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )
a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )			
b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm			
内部	【3】床 (構造)		
調査項目	確認内容		
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)	
	<table border="1"> <tr> <td>a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )</td> </tr> <tr> <td>b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm</td> </tr> </table>		a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )
a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )			
b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm			
(2) 著しい沈み	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)	
	<table border="1"> <tr> <td>a. 著しい沈みがある場所 ( )</td> </tr> </table>		a. 著しい沈みがある場所 ( )
a. 著しい沈みがある場所 ( )			
(3) 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる 床の表面における2点 (3m 程度離れているものに限る) の間を結ぶ直線の水平面に 対する角度をいう。) ※【住戸外】調査で実施済の場合 は、当該箇所での調査は必要無 (検査省略可)	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)	
	<table border="1"> <tr> <td>a. 最も傾きがある場所 ( )</td> </tr> <tr> <td>b. 当該部分の傾斜 ( ) /1,000</td> </tr> </table>		a. 最も傾きがある場所 ( )
a. 最も傾きがある場所 ( )			
b. 当該部分の傾斜 ( ) /1,000			
	<input type="checkbox"/> ウ	【住戸外】で調査実施済	
備考			

調査の結果	【4】柱及び梁 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	-----------------	---

【住戸内】

外部・内部	【4】柱及び梁 (構造)	
調査項目	確認内容	
(1) 柱の著しいひび割れ、劣化 又は欠損  ※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	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ ( ) mm
(2) 柱における 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる 壁の表面と、その面と垂直な 鉛直面との交差する線 (2m程度以上の長さのもの に限る。)の鉛直線に対する 角度をいう。) ※【住戸外】調査で実施済の場合 は、当該箇所での調査は必要無 (検査省略可)	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 柱の最も傾きがある場所 ( )
		b. 当該部分の傾斜 ( ) /1,000
	<input type="checkbox"/> ウ	【住戸外】で調査実施済
(3) 梁の著しいひび割れ、劣化 又は欠損  ※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	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ ( ) mm
(4) 梁の著しいたわみ	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しいたわみが確認された場所 ( )

備考





【木造・鉄骨造】 (第10面)

調査の結果	【8】天井 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【9】小屋組 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸内】

内部		【8】天井 (構造)
調査項目		確認内容
(1) 天井下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
内部		【9】小屋組 (下屋部分を含む) (構造)
調査項目		確認内容
(1) 小屋組 (下屋部分を含む) の著しいひび割れ、劣化又は欠損 ※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		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ ( ) mm
備考		

調査の結果	【10】 蟻害 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【11】 腐朽等 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸内】

外部・内部		【10】 蟻害 (構造)
調査項目		確認内容
床下天井点検口等の有無		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り
(1) 著しい蟻害		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下の ( ) 内を記入)
※鉄骨造の場合、調査不要		a. 蟻害が確認された場所 ( )
外部・内部		【11】 腐朽等 (構造)
調査項目		確認内容
(1) 著しい腐朽・腐食等		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下の ( ) 内を記入)
		a. 腐朽・腐食等が確認された場所 ( )

備考

調査の結果	<del>【12】配筋調査</del>	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	<del>【13】コンクリート圧縮強度</del>	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸内】

外部・内部		【12】配筋調査 (構造)
調査項目		確認内容
配筋調査の要否 鉄筋探査機による調査 (鉄筋の本数及び間隔)		<input type="checkbox"/> 不要 ⇒ (1) <input type="checkbox"/> 劣化事象なし <input type="checkbox"/> 要 (2) 下記の書類にて調査省略が可能なことを確認 <input type="checkbox"/> 検査済証 (平成11年5月1日以降の確認済証に対して発行されている検査済証) <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書
(1) 基礎における鉄筋の本数及び間隔 (立上り)  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア 立ち上がり補強筋間隔が@300以内、または設計図書以内 a. 補強筋間隔 ( @ ) mm <input type="checkbox"/> イ 補強筋間隔が@300を超える、または設計図書を超える。 (下表に記入) a. 補強筋間隔が適切ではない場所 ( )	
(2) 基礎における鉄筋の本数及び間隔 (底盤)	<input type="checkbox"/> ア 主筋間隔が@300以内、または設計図書以内 a. 主筋間隔 ( @ ) mm <input type="checkbox"/> イ 主筋間隔が@300を超える、または設計図書を超える。 (下表に記入) a. 主筋間隔が適切ではない場所 ( )	
外部・内部		【13】コンクリート圧縮強度 (構造)
調査項目		確認内容
コンクリート圧縮強度調査の要否		<input type="checkbox"/> 不要 ⇒ (1) <input type="checkbox"/> 劣化事象なし <input type="checkbox"/> 要 (2) <input type="checkbox"/> 下記Ⅰ及びⅡの書類が揃い、その内容が要件を満たしていることを確認
<input type="checkbox"/> Ⅰ. 新築時の設計図書において、JIS A 1107 又は JIS A 1108 にて試験が計画されていることを確認 (1) 確認書類名 ( ) (2) 書類の交付時期 <input type="checkbox"/> 平成11年5月1日以降 (平成・令和 年 月 日) <input type="checkbox"/> 平成11年4月30日以前 ⇒ 調査省略対象外		
<input type="checkbox"/> Ⅱ. 新築時の検査に基づき適切な施工がなされていることを確認 確認書類 <input type="checkbox"/> 平成11年5月1日以降の確認済証に対して発行されている検査済証 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書		
(1) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア コンクリートの圧縮強度が確認できない <input type="checkbox"/> イ コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )	
(2) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア コンクリートの圧縮強度が確認できない <input type="checkbox"/> イ コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )	
備考		



【木造・鉄骨造】 (第13面)

調査の結果	【14】外壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【15】軒裏 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【16】バルコ ニー (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【17】内壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸内】

外部		【14】外壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 外壁のシーリング材の 破断又は欠損		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. シーリング材の破断又は欠損が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
(2) 建具の周囲の隙間又は 建具の著しい開閉不良		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良が 確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
外部		【15】軒裏 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 軒裏天井等のシーリング 材の破断又は欠損		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損が 確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
(2) 軒裏天井の雨漏りの跡		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 軒裏天井の雨漏りの跡が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
外部・内部		【16】バルコニー (及び共用廊下) (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 防水層の著しいひび割れ、 劣化若しくは欠損 又は水切り金物等の不具合		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り 金物等の不具合が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面
内部		【17】内壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 内壁の雨漏りの跡		<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 内壁の雨漏りの跡が確認された場所 ( )
備考		

【木造・鉄骨造】 (第14面)

調査の結果	【18】天井 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【19】小屋組 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【20】ルーフバルコニー (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸内】

内部	【18】天井 (雨水)	
調査項目	確認内容	
天井点検口等の有無	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り	
(1) 天井の雨漏りの跡	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
	a. 天井の雨漏りの跡が確認された場所 ( )	
内部	【19】小屋組 (雨水)	
調査項目	確認内容	
(1) 小屋組の雨漏りの跡	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
	a. 小屋組の雨漏りの跡が確認された場所 ( )	
外部	【20】ルーフバルコニー (雨水)	
調査項目	確認内容	
(1) 屋根葺材の著しい破損、すれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ (屋根葺材による仕上げの場合)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
	a. 屋根葺材の著しい破損、すれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮きが確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面	
(2) 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合 ( (1) 以外の仕上げの場合)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	
	a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合が確認された場所 <input type="checkbox"/> 東面 <input type="checkbox"/> 西面 <input type="checkbox"/> 南面 <input type="checkbox"/> 北面	
備考		

【木造・鉄骨造】 (第15面)

調査の結果	<b>【21】 耐震性書類確認</b>	<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 不適合	<input type="checkbox"/> 不明
<b>【住戸内】</b>				
<b>【21】耐震性に関する書類の確認</b>				
調査項目		確認内容		
確認方法		<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認（→Ⅰに記入） <input type="checkbox"/> イ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認（→Ⅱに記入）		
Ⅰ 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認				
(1) 確認した書類の名称		<input type="checkbox"/> ア 確認済証 <input type="checkbox"/> イ 検査済証 <input type="checkbox"/> ウ 確認台帳記載事項照明 <input type="checkbox"/> エ 新築時の建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> オ （新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書		
(2) 発行者の確認		<input type="checkbox"/> ア 特定行政庁 <input type="checkbox"/> イ 建築主事等 <input type="checkbox"/> ウ 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> エ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> オ 住宅瑕疵担保責任保険法人		
(3) 確認済証の交付時期		<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降 <input type="checkbox"/> イ 昭和56年（1981年）5月31日以前 <input type="checkbox"/> ウ 不明		
Ⅱ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認				
(1) 確認した書類の名称		<input type="checkbox"/> ア 既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上のもの） <input type="checkbox"/> イ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 <input type="checkbox"/> ウ 耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> エ 住宅耐震改修証明書 <input type="checkbox"/> オ 耐震診断の結果報告書 <input type="checkbox"/> カ 固定資産税減額証明書 <input type="checkbox"/> キ 構造計算書 <input type="checkbox"/> ク 構造確認書		
(2) 発行者の確認		<input type="checkbox"/> ア 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> イ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> ウ 住宅瑕疵担保責任保険法人 <input type="checkbox"/> エ 建築士（記名・押印）		
(3) 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準		<input type="checkbox"/> ア 適合する <input type="checkbox"/> イ 適合しない <input type="checkbox"/> ウ 不明		
備考				

【木造・鉄骨造】 (第16面)

調査の結果	【22】 調査時の状況	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

【住戸内】

外部・内部	【22】 調査時の状況	
調査項目	確認内容	
(1) 既の実施されている修繕等の履歴	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 部分 ( ) ( )
		b. 修繕方法 ( ) ( )
(2) 調査実施時にリフォーム等の工事中	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 部分 ( ) ( )

備考	
----	--

調査の結果	【23】 設備配管	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【24】 給排水・ 電気・ガス	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸内】

【23】設備配管【給水・給湯管】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 給水管、給湯管の発錆による赤水	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 発錆による赤水が確認された場所 （ ）
(2) 【設備配管】 給水管、給湯管からの漏水	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 漏水が確認された場所 （ ）
【23】設備配管【排水管】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 排水の滞留	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 排水の滞留が確認された場所 （ ）
(2) 【設備配管】 排水管の漏水	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 漏水が確認された場所 （ ）
【23】設備配管【換気ダクト】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 換気ダクトの脱落	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 換気ダクトの脱落が確認された場所 （ ）
【24】給排水設備・電気設備・ガス設備		
調査項目	確認内容	
(1) キッチンコンロ、換気扇や パッケージエアコン等の 設備機器の作動不良等 （調査内容） （ ）	<input type="checkbox"/> ア	作動不良が確認されない
	<input type="checkbox"/> イ	作動不良が確認される（下表に記入） a. 作動不良が確認された場所 （ ）
		b. 作動不良の状況 （ ）
(2) 給排水設備、電気設備、 ガス設備	<input type="checkbox"/> ア	作動不良が確認されない
	<input type="checkbox"/> イ	作動不良が確認される（下表に記入） a. 作動不良が確認された場所 （ ）
		b. 作動不良の状況 （ ）
備考		

## 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

【鉄筋コンクリート造等】

## 【住戸外】

		作成日						
建 物	建物名称	様邸						
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input 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"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）						
	階数	地上	階・地下	階	延床面積	m <sup>2</sup>		
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日							
	調査の区分	<del>一戸建ての住宅</del> <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 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>			
		劣化事象等 有 無 調査できなかった		劣化事象等 有 無 調査できなかった				
	基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根※	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<del>バルコニー</del> 及び共用廊下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ルーフバルコニー含む(住戸内で調査ができない場合)			
	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	その他 (配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名							
	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							
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造						
	建築士登録番号			<input type="checkbox"/> 大臣登録	第	号		
				<input type="checkbox"/> 知事登録				
	所属事務所名							
	建築士事務所登録番号			知事登録	第	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 type="checkbox"/> 不明			確認した書類の名称			

※裏面があります。

## 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

### ■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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。

# 既存住宅状況調査 調査報告書

【共同住宅等】住戸外で実施する調査内容（共用部）

				作成日	
調査実施日		時刻	: ~ :	天候	
建物名称		様邸			
調査依頼主	会社名・担当者				
調査立会者	会社名・担当者				



## 建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）【鉄筋コンクリート造等】

【住戸外】

(第2面)

		作成日						
建 物	建物名称	様邸						
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input 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"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）						
	階数	地上	階・地下	階	延床面積	m <sup>2</sup>		
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日							
	調査の区分	<del>戸建ての住宅</del> <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 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>			
		劣化事象等 有 無 調査できなかった		劣化事象等 有 無 調査できなかった				
	基礎	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根※	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<del>バルコニー</del> 及び共用廊下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ルーフトバルコニー含む(住戸内で調査ができない場合)			
	内壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	その他 (配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名							
	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							
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造						
	建築士登録番号			大臣登録	第	号		
				知事登録				
	所属事務所名							
	建築士事務所登録番号			知事登録	第	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 type="checkbox"/> 不明			確認した書類の名称				

## 注意事項等

### ■建物状況調査の内容（共通事項）

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（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

### ■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。

もくじ			
【住戸外】			
面	調査方法基準		住戸外で実施する調査部位
5	第9条 関連	【1】	基礎（構造）
6		【2】	床（構造）
6		【3】	柱及び梁（構造）
7		【4】	外壁1（構造）
8		【4】	外壁2（構造）
9		【5】	<del>バルコニー（構造）</del> 共用廊下（構造）
10		【6】	内壁（構造）
10		【7】	天井（構造）
11		【8】	配筋調査（構造）
12		【9】	コンクリート圧縮強度（構造）
13	第10条 関連	【10】	外壁（雨水）
13		【11】	内壁（雨水）
13		【12】	天井（雨水）
14		【13】	屋根（雨水） <del>ルーフバルコニー（雨水）</del> （住戸内で調査できない場合）
15	第11条 関連	【14】	耐震性に関する書類の確認
16	-	【15】	調査時の状況
17		【16】	オプション設備配管【給水・給湯管】【排水管】【換気ダクト】
17		【17】	オプション給排水設備・電気設備・ガス設備
備考			

調査の結果	【1】基礎 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	---------------	---

【住戸外】

外部・内部	【1】基礎 (構造)	確認内容
調査項目		
仕上げの種類の確認	<input type="checkbox"/> ア コンクリート打放し又は塗装仕上げ <input type="checkbox"/> イ タイル仕上げ (湿式工法) <input type="checkbox"/> ウ 塗壁仕上げ等 <input type="checkbox"/> エ その他の仕上げ	
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れが確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 欠損が確認された場所 ( ) b. 最大欠損の深さ ( ) mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 ( ) b. 広範囲に及ぶひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及ぶ欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )
(5) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )
備考		

調査の結果	【2】床(構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【3】柱及び梁(構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸外】

内部		【2】床(構造)
調査項目	確認内容	
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損 (さび汁、白華又は鉄筋の 露出を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)	a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( ) ) ( ) )
(2) 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる 床の表面における2点(3m 程度離れているものに限る) の間を結ぶ直線の水平面に 対する角度をいう。)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)	a. 最も傾きがある場所 ( ) ) b. 当該部分の傾斜 ( ) ) /1,000 <input type="checkbox"/> ウ 調査できなかった
外部・内部		【3】柱及び梁(構造)
調査項目	確認内容	
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損 (さび汁、白華又は鉄筋の 露出を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)	a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( ) ) ( ) ) ( ) ) ( ) )
(2) 柱の著しい傾斜	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)	a. 柱の著しい傾斜が確認された場所 ( ) ) ( ) ) ( ) ) ( ) )
備考		

調査の結果	【4】外壁1 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

【住戸外】

外部	【4】外壁1 (構造)	
調査項目	確認内容	
仕上げの種類の確認	<input type="checkbox"/> ア コンクリート打放し又は塗装仕上げ (Iに記入) <input type="checkbox"/> イ タイル仕上げ (湿式工法) (次ページIIに記入) <input type="checkbox"/> ウ 塗壁仕上げ等 (次ページIIIに記入) <input type="checkbox"/> エ その他の仕上げ (Iに記入)	
I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合		
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れが確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 欠損が確認された場所 ( ) b. 最大欠損の深さ ( ) mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 ( ) b. 広範囲に及ぶひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及ぶ欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )
(5) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )
備考		

調査の結果	【4】外壁2 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

【住戸外】

外部		【4】外壁2 (構造)
----	--	-------------

調査項目	確認内容
------	------

Ⅱ. タイル仕上げ (湿式工法) の場合

(1) 下地材に至るひび割れ、 欠損、浮き、はらみ 又は剥落	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 複数の仕上げ材に またがったひび割れ 又は欠損	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(3) 仕上げ材の著しい浮き	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しい浮きが確認された場所 ( )

Ⅲ. 塗壁仕上げ等の場合

(1) 下地材に至るひび割れ、 欠損、浮き、はらみ 又は剥落	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 仕上げ材の著しい浮き	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しい浮きが確認された場所 ( )

備考	
----	--

【鉄筋コンクリート造等】 (第9面)

調査の結果	【5】共用廊下 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	-----------------	---

【住戸外】

外部・内部	【5】バルコニー(及び共用廊下) (構造)
-------	-----------------------

調査項目	確認内容
(1) 支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化 (さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化が確認された場所 ( ) ) ( ) ) ( ) )

備考	
----	--



調査の結果	【6】内壁（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【7】天井（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸外】

内部	【6】内壁（構造）	
調査項目	確認内容	
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. ひび割れが確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. 欠損が確認された場所 ( ) b. 最大欠損の深さ ( ) mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. 著しい劣化が確認された場所 ( ) b. 広範囲に及びひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及び欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損（白華を含む）	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )
(5) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )
内部	【7】天井（構造）	
調査項目	確認内容	
(1) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. 著しい劣化が確認された場所 ( ) b. 広範囲に及びひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及び欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(2) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損（白華を含む）	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )
(3) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入）	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )

調査の結果	【8】配筋調査 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	-----------------	---

【住戸外】

外部・内部	【8】配筋調査 (構造)	
調査項目	確認内容	
配筋調査の要否 鉄筋探査機による調査 (鉄筋の本数及び間隔)	調査区分	配筋調査の要否
	<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 不要 ⇒ (1) <input type="checkbox"/> 劣化事象なし <input type="checkbox"/> 要 (2) 下記の書類にて検査省略が可能なことを確認 <input type="checkbox"/> 検査済証 (平成11年5月1日以降の 確認済証に対して発行されている検査済証) <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書
(1) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )
(2) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )
(3) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )
(4) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )
(5) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )
(6) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 (@ ) mm
	<input type="checkbox"/> イ	鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )
備考		

調査の結果	【9】コンクリート圧縮強度	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	---------------	---

【住戸外】

外部・内部	【9】コンクリート圧縮強度 (構造)	
調査項目	確認内容	
コンクリート圧縮強度調査の要否	調査区分	コンクリート圧縮強度調査の要否
	<input type="checkbox"/> 住戸型	<input type="checkbox"/> 不要 ⇒ <input type="checkbox"/> 確認済証 (平成11年5月1日以降) を確認 <input type="checkbox"/> 要
	<input type="checkbox"/> 住棟型	<input type="checkbox"/> 不要 ⇒ (1) <input type="checkbox"/> 劣化事象なし <input type="checkbox"/> 要 (2) <input type="checkbox"/> 下記Ⅰ及びⅡの書類が揃い、その内容が要件を満たしていることを確認
<input type="checkbox"/> Ⅰ.新築時の設計図書において、JIS A 1107 又は JIS A 1108 にて試験が計画されていることを確認 (1) 確認書類名 ( ) (2) 書類の交付時期 <input type="checkbox"/> 平成11年5月1日以降 (平成・令和 年 月 日 ) <input type="checkbox"/> 平成11年4月30日以前 ⇒ 調査省略対象外		
<input type="checkbox"/> Ⅱ.新築時の検査に基づき適切な施工がなされていることを確認 確認書類 <input type="checkbox"/> 平成11年5月1日以降の確認済証に対して発行されている検査済証 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書		
(1) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(2) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(3) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(4) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(5) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(6) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(7) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
(8) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できない コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入) a. 反発度の測定値 ( )
備考		

【鉄筋コンクリート造等】 (第13面)

調査の結果	【10】外壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【11】内壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【12】天井 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸外】

外部		【10】外壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 外壁のシーリング材の破断又は欠損 (開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部を含む)	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入) a. シーリング材の破断又は欠損が確認された場所 ( ) ( )
(2) 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入) a. 建具の周囲の隙間又は著しい開閉不良が確認された場所 ( )
内部		【11】内壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 内壁の雨漏りの跡	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入) a. 内壁の雨漏りの跡が確認された場所 ( )
内部		【12】天井 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 天井の雨漏りの跡	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入) a. 天井の雨漏りの跡が確認された場所 ( )
備考		

【鉄筋コンクリート造等】 (第14面)

調査の結果	【13】屋根 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

【住戸外】

外部	【13】屋根 (ルーフバルコニー含む) (雨水)		
調査項目	確認内容		
屋根の調査の要否	調査区分	長期修繕計画の有無	屋根 (雨水) の調査
	<input type="checkbox"/> 住戸型	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を有する	→ <input type="checkbox"/> 不要
		<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を有しない	→ <input type="checkbox"/> 要
	<input type="checkbox"/> 住棟型		→ <input type="checkbox"/> 要
(1) 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	<input type="checkbox"/> ア	無し	
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)	
		a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合が確認された場所 ( )	

備考

調査用並べ順 8

【鉄筋コンクリート造等】 (第15面)

調査の結果	【14】 耐震性書類確認	<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 不適合	<input type="checkbox"/> 不明
<b>【住戸外】</b>				
<b>【14】耐震性に関する書類の確認</b>				
調査項目		確認内容		
確認方法		<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認（→Ⅰに記入） <input type="checkbox"/> イ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認（→Ⅱに記入）		
Ⅰ 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認				
(1) 確認した書類の名称		<input type="checkbox"/> ア 確認済証 <input type="checkbox"/> イ 検査済証 <input type="checkbox"/> ウ 確認台帳記載事項照明 <input type="checkbox"/> エ 新築時の建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> オ （新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書		
(2) 発行者の確認		<input type="checkbox"/> ア 特定行政庁 <input type="checkbox"/> イ 建築主事等 <input type="checkbox"/> ウ 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> エ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> オ 住宅瑕疵担保責任保険法人		
(3) 確認済証の交付時期		<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降 <input type="checkbox"/> イ 昭和56年（1981年）5月31日以前 <input type="checkbox"/> ウ 不明		
Ⅱ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認				
(1) 確認した書類の名称		<input type="checkbox"/> ア 既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上のもの） <input type="checkbox"/> イ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 <input type="checkbox"/> ウ 耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> エ 住宅耐震改修証明書 <input type="checkbox"/> オ 耐震診断の結果報告書 <input type="checkbox"/> カ 固定資産税減額証明書 <input type="checkbox"/> キ 構造計算書 <input type="checkbox"/> ク 構造確認書		
(2) 発行者の確認		<input type="checkbox"/> ア 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> イ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> ウ 住宅瑕疵担保責任保険法人 <input type="checkbox"/> エ 建築士（記名・押印）		
(3) 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準		<input type="checkbox"/> ア 適合する <input type="checkbox"/> イ 適合しない <input type="checkbox"/> ウ 不明		
備考				

【鉄筋コンクリート造等】 (第16面)

調査の結果	【15】 調査時の状況	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

【住戸外】

外部・内部	【15】調査時の状況	
調査項目	確認内容	
(1) 既の実施されている修繕等の履歴	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 部分 ( ) ( )
		b. 修繕方法 ( ) ( )
(2) 調査実施時にリフォーム等の工事中	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 部分 ( ) ( )

備考	
----	--

【鉄筋コンクリート造等】 (第17面)

調査の結果	【16】 設備配管	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【17】給排水・ 電気・ガス	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸外】

【16】設備配管【給水・給湯管】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 給水管、給湯管の発錆による赤水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 発錆による赤水が確認された場所 ( )
(2) 【設備配管】 給水管、給湯管からの漏水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 漏水が確認された場所 ( )
【16】設備配管【排水管】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 排水の滞留	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 排水の滞留が確認された場所 ( )
(2) 【設備配管】 排水管の漏水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 漏水が確認された場所 ( )
【16】設備配管【換気ダクト】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 換気ダクトの脱落	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 換気ダクトの脱落が確認された場所 ( )
【17】給排水設備・電気設備・ガス設備		
調査項目	確認内容	
(1) キッチンコンロ、換気扇や パッケージエアコン等の 設備機器の作動不良等 (調査内容) ( )	<input type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される (下表に記入)	a. 作動不良が確認された場所 ( ) b. 作動不良の状況 ( )
(2) 給排水設備、電気設備、 ガス設備	<input type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される (下表に記入)	a. 作動不良が確認された場所 ( ) b. 作動不良の状況 ( )
備考		

調査用並べ順 7



建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用） 【鉄筋コンクリート造等】

【住戸内】

【住戸内】

作成日	
-----	--

建 物	建物名称	様邸		
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input 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"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）		
	階数	地上	階・地下	延床面積
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日			
	調査の区分	<del>日一戸建ての住宅</del> <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 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>
		劣化事象等	劣化事象等	劣化事象等
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名			
	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			
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造		
	建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録   第   号 <input type="checkbox"/> 知事登録		
	所属事務所名			
建築士事務所登録番号	知事登録   第   号			

※裏面があります。

## 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

### ■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いません。

- 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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。

## 既存住宅状況調査

## 調査報告書

【共同住宅等】住戸内から実施する調査内容

				作成日	
調査実施日		時刻	: ~ :	天候	
建物名称		様邸			
調査依頼主	会社名・担当者				
調査立会者	会社名・担当者				

建物状況調査の結果の概要（調査報告書用） 【鉄筋コンクリート造等】

【住戸内】

（第2面）

作成日	
-----	--

建 物	建物名称	様邸		
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input 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"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）		
	階数	地上 階・地下 階	延床面積	m <sup>2</sup>
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日			
	調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> <del>戸建ての住宅</del> <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 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>  劣化事象等 有 無 調査できなかった <del>基礎</del> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 柱及び梁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 外壁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> バルコニー及び共用廊下 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他 <del>（耐勝調査）</del> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <del>（コンクリート圧縮強度）</del> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>  劣化事象等 有 無 調査できなかった 外壁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ルーフバルコニー <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名			
	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			
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造		
	建築士登録番号	<input type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録		第 号
	所属事務所名			
	建築士事務所登録番号	知事登録		第 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 type="checkbox"/> 不明	確認した書類の名称		

## 注意事項等

### ■建物状況調査の内容（共通事項）

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（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

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. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 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。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

### ■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。

もくじ			
【住戸内】			
面	調査方法基準	住戸内から実施する調査部位	
5	第9条 関連	【1】	<del>基礎（構造）</del>
6		【2】	床（構造）
6		【3】	柱及び梁（構造）
7		【4】	外壁1（構造）
8		【4】	外壁2（構造）
9		【5】	バルコニー（構造）
			<del>共用廊下（構造）</del>
10		【6】	内壁（構造）
10		【7】	天井（構造）
11		【8】	<del>配筋調査（構造）</del>
12		【9】	<del>コンクリート圧縮強度（構造）</del>
13		第10条 関連	【10】
13	【11】		内壁（雨水）
13	【12】		天井（雨水）
14	【13】		<del>屋根（雨水）</del>
		ルーフバルコニー（雨水）	
15	第11条 関連	【14】	<del>耐震性に関する書類の確認</del>
16	-	【15】	調査時の状況
17		【16】	オプション設備配管【給水・給湯管】【排水管】【換気ダクト】
17		【17】	オプション給排水設備・電気設備・ガス設備
備考			

調査の結果	【1】基礎 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	---------------	---

【住戸内】

外部・内部	【1】基礎 (構造)	確認内容
調査項目		確認内容
仕上げの種類の確認	<input type="checkbox"/> ア コンクリート打放し又は塗装仕上げ <input type="checkbox"/> イ タイル仕上げ (湿式工法) <input type="checkbox"/> ウ 塗壁仕上げ等 <input type="checkbox"/> エ その他の仕上げ	
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れが確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 欠損が確認された場所 ( ) b. 最大欠損の深さ ( ) mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 ( ) b. 広範囲に及ぶひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及ぶ欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )
(5) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )
備考		

調査の結果	【2】床（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【3】柱及び梁（構造）	劣化事象等（ <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった） <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸内】

内部	【2】床（構造）	
調査項目	確認内容	
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損 (さび汁、白華又は鉄筋の 露出を含む)	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( ) ( )
(2) 6/1,000以上の傾斜 (凹凸の少ない仕上げによる 床の表面における2点（3m 程度離れているものに限る） の間を結ぶ直線の水平面に 対する角度をいう。） ※【住戸外】調査で実施済の場合 は、当該箇所での調査は必要無 (検査省略可)	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 最も傾きがある場所 ( ) b. 当該部分の傾斜 ( ) / 1,000
	<input type="checkbox"/> ウ	【住戸外】で調査実施済

外部・内部	【3】柱及び梁（構造）	
調査項目	確認内容	
(1) 著しいひび割れ、劣化 又は欠損 (さび汁、白華又は鉄筋の 露出を含む)	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ( ) ( ) ( ) ( )
(2) 柱の著しい傾斜	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り（下表に記入） a. 柱の著しい傾斜が確認された場所 ( ) ( ) ( ) ( )

備考	
----	--



調査の結果	【4】外壁1 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

【住戸内】

外部	【4】外壁1 (構造)	
調査項目	確認内容	
仕上げの種類の確認	<input type="checkbox"/> ア コンクリート打放し又は塗装仕上げ (Iに記入) <input type="checkbox"/> イ タイル仕上げ (湿式工法) (次ページIIに記入) <input type="checkbox"/> ウ 塗壁仕上げ等 (次ページIIIに記入) <input type="checkbox"/> エ その他の仕上げ (Iに記入)	
I. コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合		
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れが確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 欠損が確認された場所 ( ) b. 最大欠損の深さ ( ) mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 ( ) b. 広範囲に及ぶひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及ぶ欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )
(5) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )
備考		

調査の結果	【4】外壁2 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

【住戸内】

外部		【4】外壁2 (構造)
----	--	-------------

調査項目	確認内容
------	------

Ⅱ. タイル仕上げ (湿式工法) の場合

(1) 下地材に至るひび割れ、 欠損、浮き、はらみ 又は剥落	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 複数の仕上げ材に またがったひび割れ 又は欠損	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(3) 仕上げ材の著しい浮き	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しい浮きが確認された場所 ( )

Ⅲ. 塗壁仕上げ等の場合

(1) 下地材に至るひび割れ、 欠損、浮き、はらみ 又は剥落	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. ひび割れ等が確認された場所 ( )
		b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 仕上げ材の著しい浮き	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 著しい浮きが確認された場所 ( )

備考	
----	--

【鉄筋コンクリート造等】 (第9面)

調査の結果	【5】バルコニー (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	------------------	---

【住戸内】

外部・内部		【5】バルコニー <del>(及び共用廊下)</del> (構造)
-------	--	-----------------------------------

調査項目	確認内容
------	------

(1) 支持部材又は床の著しい ぐらつき、ひび割れ 又は劣化 (さび汁、白華又は鉄筋の 露出を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し
	<input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)

a. 支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化が 確認された場所	
(	)
(	)
(	)

備考	
----	--

調査の結果	【6】内壁 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【7】天井 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸内】

内部	【6】内壁 (構造)	
調査項目	確認内容	
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. ひび割れが確認された場所 ( ) b. 最大のひび割れ幅 ( ) mm
(2) 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 欠損が確認された場所 ( ) b. 最大欠損の深さ ( ) mm
(3) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 ( ) b. 広範囲に及ぶひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及ぶ欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(4) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )
(5) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )
内部	【7】天井 (構造)	
調査項目	確認内容	
(1) コンクリートの著しい劣化	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 著しい劣化が確認された場所 ( ) b. 広範囲に及ぶひび割れの有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある c. 広範囲に及ぶ欠損の有無 <input type="checkbox"/> ア ない <input type="checkbox"/> イ ある
(2) さび汁を伴うひび割れ 又は欠損 (白華を含む)	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 ( )
(3) 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 鉄筋の露出が確認された場所 ( )

調査の結果	【8】配筋調査 (構造)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	-----------------	---

【住戸内】

外部・内部	【8】配筋調査 (構造)	
調査項目	確認内容	
配筋調査の要否 鉄筋探査機による調査 (鉄筋の本数及び間隔)	調査区分	配筋調査の要否
	<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 不要 ⇒ (1) <input type="checkbox"/> 劣化事象なし (2) 下記の書類にて検査省略が可能なことを確認 <input type="checkbox"/> 検査済証 (平成11年5月1日以降の 確認済証に対して発行されている検査済証) <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書
(1) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 ( @ ) mm <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
(2) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 ( @ ) mm <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
(3) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 ( @ ) mm <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
(4) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 ( @ ) mm <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
(5) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 ( @ ) mm <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
(6) 鉄筋の本数及び間隔  (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア 鉄筋の間隔が設計図書以内 a. 鉄筋の間隔 ( @ ) mm <input type="checkbox"/> イ 鉄筋の間隔が設計図書を超える。(下表に記入) a. 鉄筋の間隔が適切ではない場所 ( )	
備考		

調査の結果	<b>【9】 コンクリート圧縮強度</b>	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	-----------------------	---

**【住戸内】**

外部・内部		【9】 コンクリート圧縮強度 (構造)	
調査項目		確認内容	
コンクリート圧縮強度調査の要否	調査区分	コンクリート圧縮強度調査の要否	
	<input type="checkbox"/> 住戸型	<input type="checkbox"/> 不要 ⇒ <input type="checkbox"/> 確認済証 (平成11年5月1日以降) を確認 <input type="checkbox"/> 要	
	<input type="checkbox"/> 住棟型	<input type="checkbox"/> 不要 ⇒ (1) <input type="checkbox"/> 劣化事象なし (2) <input type="checkbox"/> 下記Ⅰ及びⅡの書類が揃い、その内容が要件を満たしていることを確認 <input type="checkbox"/> 要	
<input type="checkbox"/> Ⅰ.新築時の設計図書において、JIS A 1107 又は JIS A 1108 にて試験が計画されていることを確認 (1) 確認書類名 ( ) (2) 書類の交付時期 <input type="checkbox"/> 平成11年5月1日以降 (平成・令和 年 月 日 ) <input type="checkbox"/> 平成11年4月30日以前 ⇒ 調査省略対象外			
<input type="checkbox"/> Ⅱ.新築時の検査に基づき適切な施工がなされていることを確認 確認書類 <input type="checkbox"/> 平成11年5月1日以降の確認済証に対して発行されている検査済証 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書			
(1) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	コンクリートの圧縮強度が確認できない	
	<input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ( )	
(2) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	コンクリートの圧縮強度が確認できない	
	<input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ( )	
(3) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	コンクリートの圧縮強度が確認できない	
	<input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ( )	
(4) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	コンクリートの圧縮強度が確認できない	
	<input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ( )	
(5) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	コンクリートの圧縮強度が確認できない	
	<input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ( )	
(6) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	コンクリートの圧縮強度が確認できない	
	<input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ( )	
(7) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	コンクリートの圧縮強度が確認できない	
	<input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ( )	
(8) コンクリートの圧縮強度 (調査位置) ( )	<input type="checkbox"/> ア	コンクリートの圧縮強度が確認できない	
	<input type="checkbox"/> イ	コンクリートの圧縮強度が確認できる (下表に記入)	
		a. 反発度の測定値 ( )	
備考			

【鉄筋コンクリート造等】 (第13面)

調査の結果	【10】外壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【11】内壁 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【12】天井 (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸内】

外部		【10】外壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 外壁のシーリング材の 破断又は欠損 (開口部、笠木、バルコニー その他の部位との取り合い 部を含む)	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入) a. シーリング材の破断又は欠損が確認された場所 ( ) ( )
(2) 建具の周囲の隙間又は 建具の著しい開閉不良	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入) a. 建具の周囲の隙間又は著しい開閉不良が確認された場所 ( )
内部		【11】内壁 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 内壁の雨漏りの跡	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入) a. 内壁の雨漏りの跡が確認された場所 ( )
内部		【12】天井 (雨水)
調査項目		確認内容
(1) 天井の雨漏りの跡	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入) a. 天井の雨漏りの跡が確認された場所 ( )
備考		

【鉄筋コンクリート造等】 (第14面)

調査の結果	【13】 ルーフバルコニー (雨水)	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	--------------------	---

【住戸内】

外部		【13】 ルーフバルコニー (雨水)
----	--	--------------------

調査項目	確認内容
------	------

(1) 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入) a. 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合が確認された場所 ( )
--------------------------------------	--

備考	
----	--

調査用並べ順 8



調査の結果	【14】 耐震性書類確認	<input type="checkbox"/> 適合	<input type="checkbox"/> 不適合	<input type="checkbox"/> 不明
-------	-----------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------------

【住戸内】

【14】耐震性に関する書類の確認	
------------------	--

調査項目	確認内容
------	------

確認方法	<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認（→Ⅰに記入） <input type="checkbox"/> イ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認（→Ⅱに記入）
------	--

Ⅰ 昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認

(1) 確認した書類の名称	<input type="checkbox"/> ア 確認済証 <input type="checkbox"/> イ 検査済証 <input type="checkbox"/> ウ 確認台帳記載事項照明 <input type="checkbox"/> エ 新築時の建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> オ （新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
(2) 発行者の確認	<input type="checkbox"/> ア 特定行政庁 <input type="checkbox"/> イ 建築主事等 <input type="checkbox"/> ウ 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> エ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> オ 住宅瑕疵担保責任保険法人
(3) 確認済証の交付時期	<input type="checkbox"/> ア 昭和56年（1981年）6月1日以降 <input type="checkbox"/> イ 昭和56年（1981年）5月31日以前 <input type="checkbox"/> ウ 不明

Ⅱ 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認

(1) 確認した書類の名称	<input type="checkbox"/> ア 既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上のもの） <input type="checkbox"/> イ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 <input type="checkbox"/> ウ 耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> エ 住宅耐震改修証明書 <input type="checkbox"/> オ 耐震診断の結果報告書 <input type="checkbox"/> カ 固定資産税減額証明書 <input type="checkbox"/> キ 構造計算書 <input type="checkbox"/> ク 構造確認書
(2) 発行者の確認	<input type="checkbox"/> ア 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> イ 登録住宅性能評価機関 <input type="checkbox"/> ウ 住宅瑕疵担保責任保険法人 <input type="checkbox"/> エ 建築士（記名・押印）
(3) 地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準	<input type="checkbox"/> ア 適合する <input type="checkbox"/> イ 適合しない <input type="checkbox"/> ウ 不明

備考

【鉄筋コンクリート造等】 (第16面)

調査の結果	【15】 調査時の状況	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------------	---

【住戸内】

外部・内部	【15】調査時の状況	
調査項目	確認内容	
(1) 既の実施されている修繕等の履歴	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 部分 ( ) ( )
		b. 修繕方法 ( ) ( )
(2) 調査実施時にリフォーム等の工事中	<input type="checkbox"/> ア	無し
	<input type="checkbox"/> イ	有り (下表に記入)
		a. 部分 ( ) ( )

備考	
----	--

【鉄筋コンクリート造等】 (第17面)

調査の結果	【16】 設備配管	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
調査の結果	【17】給排水・ 電気・ガス	劣化事象等 ( <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった ) <input type="checkbox"/> 対象部位なし

【住戸内】

【16】設備配管【給水・給湯管】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 給水管、給湯管の発錆による赤水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 発錆による赤水が確認された場所 ( )
(2) 【設備配管】 給水管、給湯管からの漏水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 漏水が確認された場所 ( )
【16】設備配管【排水管】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 排水の滞留	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 排水の滞留が確認された場所 ( )
(2) 【設備配管】 排水管の漏水	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 漏水が確認された場所 ( )
【16】設備配管【換気ダクト】		
調査項目	確認内容	
(1) 【設備配管】 換気ダクトの脱落	<input type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り (下表に記入)	a. 換気ダクトの脱落が確認された場所 ( )
【17】給排水設備・電気設備・ガス設備		
調査項目	確認内容	
(1) キッチンコンロ、換気扇や パッケージエアコン等の 設備機器の作動不良等 (調査内容) ( )	<input type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される (下表に記入)	a. 作動不良が確認された場所 ( ) b. 作動不良の状況 ( )
(2) 給排水設備、電気設備、 ガス設備	<input type="checkbox"/> ア 作動不良が確認されない <input type="checkbox"/> イ 作動不良が確認される (下表に記入)	a. 作動不良が確認された場所 ( ) b. 作動不良の状況 ( )
備考		

調査用並べ順 7



住戸内外分割方式:調査箇所チェックシート

- ・調査箇所チェックシート 1(木造・鉄骨造) 200
- ・調査箇所チェックシート 2(RC 造) 201

**調査箇所チェックシート**

既存住宅状況調査【住戸内から実施する調査】を行う前に、管理組合等で保管している【住戸外で実施する調査（共用部）】の調査報告書の有無を調査依頼者に確認し、調査報告書がある場合は、①調査実施日、②調査内容等について、確認します。

**①調査実施日**

【住戸外調査】実施日が、【住戸内調査】実施日より1年未満である。

**②調査内容**

調査方法基準	【住戸外で実施する調査】 ※調査報告書の内容を確認する（調査項目、調査結果）
	調査日                      年           月           日
第9条 関連	【1】 <input type="checkbox"/> 基礎（構造）
	【2】 <input type="checkbox"/> 床（構造） <input type="checkbox"/> 床の6/1000以上の傾斜
	【3】 <input type="checkbox"/> 柱及び梁（構造）
	【4】 <input type="checkbox"/> 外壁1（構造）
	【4】 <input type="checkbox"/> 外壁2（構造）
	【5】 <input type="checkbox"/> バルコニー（構造） <input type="checkbox"/> 共用廊下（構造）
	【6】 <input type="checkbox"/> 内壁（構造）
	【7】 <input type="checkbox"/> 天井（構造）
	【8】 <input type="checkbox"/> 配筋調査（構造）
	【9】 <input type="checkbox"/> コンクリート圧縮強度（構造）
第10条 関連	【10】 <input type="checkbox"/> 外壁（雨水）
	【11】 <input type="checkbox"/> 内壁（雨水）
	【12】 <input type="checkbox"/> 天井（雨水）
	【13】 <input type="checkbox"/> 屋根（雨水） <input type="checkbox"/> ルーフバルコニー（雨水）
第11条 関連	【14】 <input type="checkbox"/> 耐震性に関する書類の確認
-	【15】 <input type="checkbox"/> 調査時の状況
	【16】 <input type="checkbox"/> オプション設備配管【給水・給湯管】【排水 管】【換気ダクト】
	【17】 <input type="checkbox"/> オプション給排水設備・電気設備・ガス設備

  調査不要の部位

【住戸内から実施する調査】 ※調査後に調査した部位を記載する
調査日                      年           月           日
基礎（構造）
<input type="checkbox"/> 床（構造） <input type="checkbox"/> 床の6/1000以上の傾斜※
<input type="checkbox"/> 柱及び梁（構造）
<input type="checkbox"/> 外壁1（構造）
<input type="checkbox"/> 外壁2（構造）
<input type="checkbox"/> バルコニー（構造）
共用廊下（構造）
<input type="checkbox"/> 内壁（構造）
<input type="checkbox"/> 天井（構造）
配筋調査（構造）
コンクリート圧縮強度（構造）
<input type="checkbox"/> 外壁（雨水）
<input type="checkbox"/> 内壁（雨水）
<input type="checkbox"/> 天井（雨水）
屋根（雨水）
<input type="checkbox"/> ルーフバルコニー（雨水）
耐震性に関する書類の確認
<input type="checkbox"/> 調査時の状況
<input type="checkbox"/> オプション設備配管【給水・給湯管】【排水 管】【換気ダクト】
<input type="checkbox"/> オプション給排水設備・電気設備・ガス設備

※【住戸外】調査で実施できなかった場合

## 調査箇所チェックシート

既存住宅状況調査【住戸内から実施する調査】を行う前に、管理組合等で保管している【住戸外で実施する調査（共用部）】の調査報告書の有無を調査依頼者に確認し、調査報告書がある場合は、①調査実施日、②調査内容等について、確認します。

## ①調査実施日

【住戸外調査】実施日が、【住戸内調査】実施日より1年未満である。

## ②調査内容

調査方法基準	【住戸外で実施する調査】 ※調査報告書の内容を確認する（調査項目、調査結果）	調査不要の部位	【住戸内から実施する調査】 ※調査後に調査した部位を記載する
	調査日 年 月 日		調査日 年 月 日
第5条 第7条 関連	【1】 <input type="checkbox"/> 基礎（構造）		基礎（構造）
	【2】 <input type="checkbox"/> 土台・床組（構造）		土台・床組（構造）
	【3】 <input type="checkbox"/> 床（構造） <input type="checkbox"/> 床の6/1000以上の傾斜		<input type="checkbox"/> 床（構造） <input type="checkbox"/> 床の6/1000以上の傾斜※
	【4】 <input type="checkbox"/> 柱及び梁（構造）		<input type="checkbox"/> 柱及び梁（構造）
	【5】 <input type="checkbox"/> 外壁及び軒裏（構造）		<input type="checkbox"/> 外壁及び軒裏（構造）
	【6】 <input type="checkbox"/> バルコニー（構造） <input type="checkbox"/> 共用廊下（構造）		<input type="checkbox"/> バルコニー（構造） <input type="checkbox"/> 共用廊下（構造）
	【7】 <input type="checkbox"/> 内壁（構造）		<input type="checkbox"/> 内壁（構造）
	【8】 <input type="checkbox"/> 天井（構造）		<input type="checkbox"/> 天井（構造）
	【9】 <input type="checkbox"/> 小屋組（下屋部分を含む）（構造）		<input type="checkbox"/> 小屋組（下屋部分を含む）（構造）
	【10】 <input type="checkbox"/> 蟻害（構造）		<input type="checkbox"/> 蟻害（構造）
	【11】 <input type="checkbox"/> 腐朽等（構造）		<input type="checkbox"/> 腐朽等（構造）
	【12】 <input type="checkbox"/> 配筋調査（構造）		配筋調査（構造）
	【13】 <input type="checkbox"/> コンクリート圧縮強度（構造）		コンクリート圧縮強度（構造）
第6条 第8条 関連	【14】 <input type="checkbox"/> 外壁（雨水）		<input type="checkbox"/> 外壁（雨水）
	【15】 <input type="checkbox"/> 軒裏（雨水）		<input type="checkbox"/> 軒裏（雨水）
	【16】 <input type="checkbox"/> バルコニー（雨水） <input type="checkbox"/> 共用廊下（雨水）		<input type="checkbox"/> バルコニー（雨水） <input type="checkbox"/> 共用廊下（雨水）
	【17】 <input type="checkbox"/> 内壁（雨水）		<input type="checkbox"/> 内壁（雨水）
	【18】 <input type="checkbox"/> 天井（雨水）		<input type="checkbox"/> 天井（雨水）
	【19】 <input type="checkbox"/> 小屋組（雨水）		<input type="checkbox"/> 小屋組（雨水）
	【20】 <input type="checkbox"/> 屋根（雨水） <input type="checkbox"/> ルーフバルコニー（雨水）		屋根（雨水） <input type="checkbox"/> ルーフバルコニー（雨水）
第11条 関連	【21】 <input type="checkbox"/> 耐震性に関する書類の確認		耐震性に関する書類の確認
-	【22】 <input type="checkbox"/> 調査時の状況		<input type="checkbox"/> 調査時の状況
	【23】 <input type="checkbox"/> オプション設備配管【給水・給湯管】【排水管】【換気ダクト】		<input type="checkbox"/> オプション設備配管【給水・給湯管】【排水管】 【換気ダクト】
	【24】 <input type="checkbox"/> オプション給排水設備・電気設備・ガス設備		<input type="checkbox"/> オプション給排水設備・電気設備・ガス設備

※【住戸外】調査で実施できなかった場合

## 本資料の作成・編集について

本資料は、建築基準整備促進事業 M11（令和 3～令和 4 年度実施）【既存住宅性能評価（現況検査）及び既存住宅状況調査方法基準の整合化・合理化等に関する検討】での検討内容を踏まえた上で、既存住宅状況調査技術者講習実施機関を含む関連団体へのヒアリングを行い、作成しました。

### ■建築基準整備促進事業 M11 検討体制(令和 3 年度～令和 4 年度)

事業名 既存住宅性能評価(現況検査)及び既存住宅状況調査方法基準の整合化・合理化等に関する検討

#### 実施主体

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会： 脇出 一郎、野上 雅浩(令和3年度)

後藤 利幸(令和4年度)

株式会社 アルテップ： 福本 佳世、田村 夏美、上條 由紀

#### 委員

◎は全体統括、50 音順

秋山 信彦	国土技術政策総合研究所	建築研究部	評価システム研究室	主任研究官
阿部 一臣	国土技術政策総合研究所	建築研究部	基準認証システム研究室	室長
石原 直	国土技術政策総合研究所	建築研究部	評価システム研究室	室長(令和3年度)
岩田 善裕	国土技術政策総合研究所	建築研究部	住宅生産研究室	室長(令和4年度)
土屋 直子	国土技術政策総合研究所	建築研究部	材料・部材基準研究室	主任研究官
◎藤本 秀一	国土技術政策総合研究所	住宅研究部	住宅性能研究官兼住宅計画研究室	室長
三島 直生	国土技術政策総合研究所	建築研究部	材料・部材基準研究室	室長
鹿毛 忠継	国立研究開発法人	建築研究所	材料研究グループ	グループ長
槌本 敬大	国立研究開発法人	建築研究所	材料研究グループ	上席研究員
中田 清史	国立研究開発法人	建築研究所	材料研究グループ	研究員
松沢 晃一	国立研究開発法人	建築研究所	材料研究グループ	主任研究員
宮内 博之	国立研究開発法人	建築研究所	材料研究グループ	上席研究員

#### 協力委員

山尾 耕平 国土交通省住宅局 参事官(住宅瑕疵担保対策担当)付 企画専門官

藤本 綾香 国土交通省住宅局 参事官(住宅瑕疵担保対策担当)付 係長

巻田 充悟 国土交通省住宅局 参事官(住宅瑕疵担保対策担当)付 係長

### ■ヒアリング協力

(既存住宅状況調査技術者講習実施機関)

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会

公益社団法人 日本建築士会連合会

一般社団法人 全日本ハウスインスペクター協会

一般社団法人 日本木造住宅産業協会

一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会

(その他)

不動産関連団体

等



## ■参考資料

国土交通省他監修 「住宅性能表示制度 既存住宅性能評価解説」(既存住宅・現況検査)(2020)  
国土交通省 「既存住宅インスペクションガイドライン」平成 25 年 6 月  
一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会 「既存住宅状況調査技術者講習テキスト」  
公益社団法人 日本建築士会連合会 「既存住宅状況調査技術者講習テキスト」  
一般社団法人 全日本ハウスインスペクター協会 「既存住宅状況調査技術者講習テキスト」  
一般社団法人 日本木造住宅産業協会 「既存住宅状況調査技術者講習テキスト」  
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会 「既存住宅状況調査技術者講習テキスト」  
国土交通省住宅局 住宅総合整備課 「公営住宅等日常点検マニュアル(耐火準耐火編)」(2016)  
内閣府 「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」(2021)

### 「本資料及び転載資料の取り扱いについて」

- ① 「住宅性能表示制度 既存住宅性能評価解説」(既存住宅・現況検査)(2020)からの転載箇所(本資料 p30~p52 の記載内容・写真)
  - ・ 転載元資料の編集元である一般財団法人 日本建築センターに対し、「転載申請書」の提出が必要となりますのでご注意ください。
- ② 本資料に記載している内容・写真のうち、①以外で、転載元の記載がある箇所
  - ・ 作成する講習テキスト等への出典元の記載が必要となります。
- ③ 本資料に記載している内容・写真のうち、出典等が記載されていない記述及び写真
  - ・ 作成する講習テキスト等への出典の記載は不要です。