

SAMPLE

調査概要

本調査による建物状況調査は、〇〇検査会社が、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）により、既存住宅状況調査方法基準に基づき行った調査です。

また、住宅あんしん保証の現場検査基準に則した調査も兼ねて実施することとしています。

【報告書の項目】

1. 主な調査項目と手順
2. 建物状況調査の結果の概要
3. 検査チェックシート
4. 検査写真シート
5. 調査結果シート (指摘事項ありの場合)
6. 指摘事項写真シート (指摘事項ありの場合)
7. 既存住宅売買瑕疵保険 検査適合証 (適合証発行希望の場合)

- 別添 ① 建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用)
② 是正方法シート (指摘事項ありの場合)
③ 既存住宅瑕疵保証申込書
④ シロアリ検査報告書 (シロアリ検査を実施した場合)

【総合判定結果】

検査種別		総合判定
建物検査	①構造耐力上主要な部分 雨水の浸入を防止する部分	劣化事象等あり
	②給排水管路	劣化事象等あり
シロアリ検査		劣化事象等あり
既存住宅瑕疵保証		

<注意事項>

1. 本報告書は、調査実施時点の状況について記載されたものです。建物状況調査は調査実施後1年間は重要事項説明の対象とされていますが、必ずしも報告書の内容と売買時の状況が一致するものではないことについて、ご注意ください。
2. 調査依頼者の同意により、提供された資料を根拠として調査を実施し、またその一部を加工して本報告書で利用しています。
3. 「建物状況調査の内容」と「結果の概要についての注意事項」について、後述の「建物状況調査の結果の概要」に引き続いて説明の記載がありますので、こちらも合わせてご確認くださいませうお願いいたします。
4. 既存住宅の瑕疵保証については、建物が新耐震基準であることなど瑕疵保険の引き受け基準に合致していることのほか、住宅あんしん保証の書類審査を経て既存住宅個人間売買保険に加入することとなります。検査事業者である「〇〇検査会社」による判断だけでは、瑕疵保険への加入を確定することはできませんので、広告上の表示等についてご注意ください。
なお、保険法人「住宅あんしん保証」の発行する検査適合証がある場合は、瑕疵保険加入可と表示することが可能です。

■ 主な検査項目と流れ

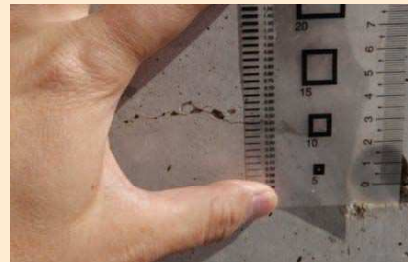
主な検査項目や流れは次のとおりです。検査は目視・計測・書類等により行います。



戸建住宅の場合(木造)

1 建物の外周を確認します。

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



2 建物内部を確認します。

- 室内の壁、天井等の雨漏り跡を確認
- 1階床下点検口、各階天井点検口内の確認
(基礎コンクリートや土台の状態、小屋組の雨漏り跡等)
- 各居室の床、柱等で著しい傾斜の有無を確認
(6/1,000以上の勾配)

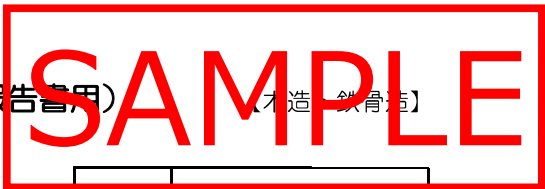


3 給排水管路を確認します。[給排水管路を検査の対象とするオプションの申込みがある場合]

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



建物状況調査の結果の概要（調査報告書用） 【木造・鉄骨造】



作成日 〇

建物	建物名称	〇 様邸																																																																																																		
	所在地	〇 <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	〇	部屋番号 〇 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 〇 階・地下 〇 階	延床面積	〇 m ²																																																																																																
建物状況調査	本調査の実施日	〇																																																																																																		
	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="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>土台及び床組</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>外壁及び軒裏</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></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>小屋組</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>（蟻害）</td><td><input type="checkbox"/></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><td><input type="checkbox"/></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"/>	土台及び床組	<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"/>	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<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"/>	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"/>	<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>軒裏</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></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>小屋組</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"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<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"/>	小屋組	<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"/>																																																																																																	
土台及び床組	<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"/>																																																																																																	
外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
バルコニー	<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"/>																																																																																																	
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"/>																																																																																																	
	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"/>																																																																																																	
軒裏	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																	
バルコニー	<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"/>																																																																																																	
小屋組	<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	〇																																																																																																		
	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	〇	〇																																																																																																	
	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	〇	<input type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第 〇 号																																																																																																
	所属事務所名	〇																																																																																																		
	建築士事務所登録番号	〇	知事登録	第 〇 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

SAMPLE

■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。

■備考

- 1.～

<検査チェックシート出し分け>

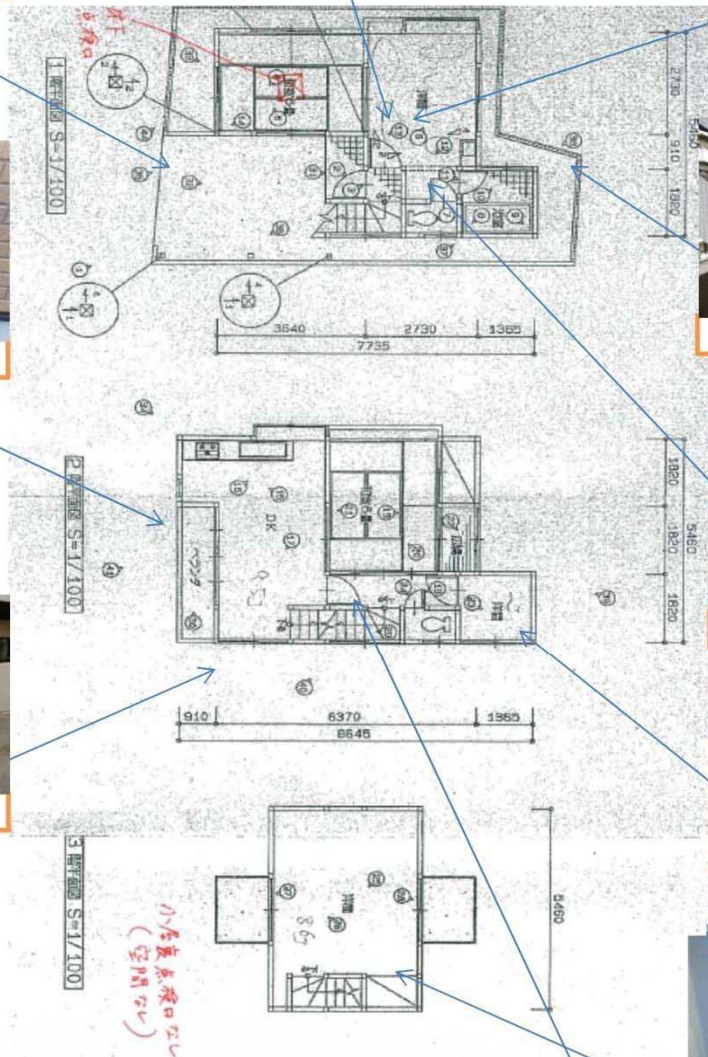


調査項目(1/5)		木造・鉄骨造	
調査内容	建物状況調査	住宅分類	戸建住宅

調査項目

調査員チェック欄 凡例 「適合:○」、「不適合:×」、「該当なし:／」、「不明・未確認:未」

項目	内容		調査員 チェック欄	確認方法
共通01 修繕状況 (メンテナンス)	①外壁	過去に「全面張替」の修繕が行われている		<input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> ヒアリング
		過去に「全面塗装」の修繕が行われている		
	②屋根	過去に「全面葺替」の修繕が行われている		
		過去に「全面塗装」の修繕が行われている		
	③バルコニー	過去に防水層の全面再施工が行われている		
《共通》 ④外壁シーリング	過去にシーリングの全箇所打替が行われている			
※ 修繕(メンテナンス)の有無は、築年数も考慮し、目視、ヒアリングの上、判断する (例:築年数26年だが、目視で築年数のわりに外壁がきれい →ヒアリングした所、外壁の全面張替が行われていた)				
※ 一部補修は、「修繕なし」とする (例:外壁の一部にひび割れが発生したため、その部分のみ補修した)				
共通02 瑕疵 補修状況 (雨漏り、 構造)	①修補履歴の有無 ※「あり」の場合以下の②③④について確認する			<input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> ヒアリング
	《共通》 ②修補した部位			
	③修補方法	テキスト入力		
	④施工状況			
外部01 基礎 (立ち上がり 部分)	①幅0.5mm以上のひび割れがない事 (モルタル仕上げ等に発生したひび割れは除く) (モルタル厚は通常10mm程度で判断する)			<input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測 <input type="checkbox"/> 打診
	②深さ20mm以上の欠損がない事 (モルタル仕上げ等に発生した欠損は除く) (モルタル厚は通常10mm程度で判断する)			<input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測 <input type="checkbox"/> 打診
	③コンクリートの著しい劣化がない事 (ジャンカ、豆板又は幅0.5mm未満のひび割れ、深さ20mm未満の欠損が広範囲に発生していない事)			<input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測 <input type="checkbox"/> 打診
	《構造》 ④さび汁(白華を含む)を伴うひび割れ、欠損がない事			<input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測
	⑤鉄筋の露出がない事			<input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測
	⑥鉄筋の本数及び間隔が明らかに少ない状態でない事			<input type="checkbox"/> 目視 <input type="checkbox"/> 計測 (鉄筋探査機)
※1 小規模かつ戸建住宅で、外部01 基礎①～⑤のうち、1項目以上が不適合であった場合、 鉄筋探査機で立ち上がり部分の鉄筋の有無、位置(設置間隔)を計測する				
※2 立ち上がり部分が無筋の場合、近隣建物の基礎、又は当該敷地周辺の地盤を目視し、 当該既存住宅に対して有害となる地盤沈下等が発生していない事を確認する				



写真シート（基本12枚）

受社番号 ●●●●●●
SAMPLE

写真シート(1/●)

木造・鉄骨造

チェックシート名	建物状況調査	住宅分類	戸建住宅
----------	--------	------	------

写真内容

写真番号	1	撮影部位:建物全景
------	---	-----------



備考

●●●●●

写真番号	2	撮影部位:基礎立ち上がり(外部)
------	---	------------------



備考

●●●●●

<劣化事象あり時出力>

調査結果シート(1/●)

SAMPLE

木造鉄骨造

住宅分類

戸建住宅

チェックシート名

調査結果シート

項目	区分	劣化事象等が確認された調査項目	写真番号
外部01 基礎(立ち上がり部分)	構造	①幅0.5mm以上のひび割れ	1
	構造	⑤鉄筋の露出	2
外部02 外壁、軒裏	構造	①下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、著しい劣化、著しい腐朽又は剥落	3,4
	雨水	⑥軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損	写真なし
	雨水	⑧建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良(屋外に面する建具に限る。雨戸、網戸は対象外)	5
外部04 バルコニー	構造	①下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、著しい劣化、著しい腐朽又は剥落	6
	雨水	⑥軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損	7
内部03 床	構造	③床に勾配が6/1,000以上の傾斜	6

<劣化事象あり時出力>

写真シートキープラン（劣化事象）

写真シート(1/●)




チェックシート名	建物状況調査	住宅分類	木造・鉄骨造 戸建住宅
----------	--------	------	----------------

写真内容

写真番号	
	

備考 ●●●●●

写真番号	
	

備考 ●●●●●

SAMPLE

