

# ジャパンホームシールド株式会社

## 建物状況調査・インスペクションガイドライン

### 基本的な考え方

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

建物状況調査には次の内容を含みません。

- ① 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無を判定すること。
- ② 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること。
- ③ 現行建築基準関係規定への違反の有無を判定すること。
- ④ 設計図書との照合を行うこと。

### 調査対象について

建物状況調査における調査の対象範囲は、以下を基本とします。

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

### 調査項目

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

確認する劣化事象等としては、以下を基本とします。

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

### 調査方法

建物状況調査の調査方法は、目視、計測を中心とした非破壊による調査を基本とします。

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

## 「既存住宅（戸建・マンション）建物状況調査」ガイドライン

### 既存住宅建物状況調査の手順

#### 1、業務の依頼

建物状況調査の依頼申込みに際して、依頼主から、依頼書と合わせて以下の事項について書面等により提出していただくことといたします。

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

#### ※1 住宅所有者等の承諾について

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

また、分譲マンションに係る建物状況調査の場合は、管理に関する事項を規約に定めることが可能であることから、建物状況調査の実施や部外者の立ち入りについて管理規約等において制限が定められていないか依頼主にて確認していただくことといたします。

管理組合の承諾を必要とする分譲マンションの場合には、住宅所有者等だけでなく管理組合の承諾の取り付けもお願いいたします。

#### （1）調査業務に係る留意事項

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

#### （2）調査結果に係る留意事項

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

## **2、建物状況調査の実施・記録**

調査員は建物状況調査の実施時における調査員の本人確認をするため、登録講習実施機関が発行したその調査員の証明書を携行し必要に応じて提示します。

（1）建物状況調査の実施状況として、以下の事項を記録します。

- ・ 検査事業所の名称等、調査を行った調査人の氏名（資格を有する場合は資格名称と免許等の番号）を提示します。
- ・ 検査実施日時、所要時間及び天候を記録します。

（2）建物状況調査においては、チェックリストや写真等を活用して、実施した調査内容を記録します。

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

## **3、調査結果報告書の作成・報告**

（1）調査結果報告書の内容等について

- ・ 調査結果等は書面（電子データ）による報告書として依頼主に報告（提出）します。
- 調査結果報告書としては、次に掲げる内容を記載します。

（2）調査業務の実施概要

- ・ 調査を行った調査員の氏名、資格名称と免許等の番号を記載します。
- ・ 調査実施日時、所要時間及び天候を記載します。

（3）調査対象住宅の概要

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

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

#### （4）建物状況調査の結果

- ・ 調査した部位と確認すべき劣化事象等の調査結果（写真を含む）を報告します。
- ・ 対象住宅の状況により調査できなかった部位については、当該箇所の全景写真にて報告します。
- ・ 部分的にしか調査できなかった部位についても同様とし、調査できた割合をあわせて報告します。
- ・ お客様の求めに応じて劣化事象等に対する是正工事の補修金額の目安の提示、および補修工事を実施する場合があります。

#### （5）調査結果に係る留意事項

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

### 4、料金について

戸建及びマンション共に、規模により料金が変わります。

料金表は次頁を参照してください。

### 5、検査員について

調査員は、全て「建築士」有資格者です。

### 6、コンプライアンスについて

#### （1）関係法令の遵守

- ・ 関係法令を遵守します。

#### （2）広告・勧誘の適正化

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

#### （3）守秘義務

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

#### （4）個人情報保護方針

<http://www.j-shield.co.jp/privacy.htm>

価格はすべて税抜表示

建物状況調査：戸建住宅			
延べ床面積	165m <sup>2</sup> 未満	165m <sup>2</sup> ～250m <sup>2</sup> 未満	250m <sup>2</sup> ～500m <sup>2</sup> 未満
価格	¥55,000	¥60,000	¥75,000

建物状況調査：分譲マンション（戸単位）	
価格	¥60,000 （専有面積に関わらず同一価格）

## オプション検査

給排水管路検査	上記価格に + ¥5,000	※戸建・マンション共通
---------	----------------	-------------

## 再検査 ※検査で指摘された箇所を補修し再度検査する際の価格

	戸建住宅	マンション（一部屋）	※シユミット検査・屋上検査をする場合
価格	¥25,000	¥25,000	¥34,000

既存住宅かし保証					
種別	戸建：延床面積 マンション：壁芯面積	給排水 管路特約	保証プラン		
			保証期間 1年 保証金額 500万円	保証期間 1年 保証金額 1000万円	保証期間 5年 保証金額 1000万円
戸 建 住 宅	100m <sup>2</sup> 未満	なし	¥45,000	¥46,000	¥68,000
		あり	¥48,000	¥49,000	¥73,000
	100m <sup>2</sup> ～125m <sup>2</sup> 未満	なし	¥47,000	¥48,000	¥74,000
		あり	¥50,000	¥51,000	¥79,000
	125m <sup>2</sup> ～150m <sup>2</sup> 未満	なし	¥52,000	¥53,000	¥87,000
		あり	¥55,000	¥56,000	¥96,000
	150m <sup>2</sup> ～200m <sup>2</sup> 未満	なし	¥60,000	¥61,000	¥110,000
		あり	¥63,000	¥65,000	¥120,000
	200m <sup>2</sup> ～500m <sup>2</sup> 未満	なし	¥61,000	¥62,000	¥111,000
		あり	¥64,000	¥66,000	¥121,000
マ ン シ ヨ ン	55m <sup>2</sup> 未満	なし	¥37,000	¥38,000	¥49,000
		あり	¥40,000	¥41,000	¥53,000
	55m <sup>2</sup> ～70m <sup>2</sup> 未満	なし	¥39,000	¥40,000	¥53,000
		あり	¥42,000	¥43,000	¥57,000
	70m <sup>2</sup> ～85m <sup>2</sup> 未満	なし	¥40,000	¥41,000	¥57,000
		あり	¥43,000	¥44,000	¥61,000
	85m <sup>2</sup> ～100m <sup>2</sup> 未満	なし	¥42,000	¥43,000	¥61,000
		あり	¥45,000	¥46,000	¥65,000
	100m <sup>2</sup> 以上	なし	¥46,000	¥47,000	¥71,000
		あり	¥49,000	¥50,000	¥75,000

※ 上記価格は2022年10月1日現在のものです。上記以外の物件、上記を超える面積の物件は別途ご相談ください。

※ 上記価格は弊社から登録事業者様宛てご請求する場合の価格です。

※ キャンセルの場合は前営業日（平日）17時までにご連絡ください。それ以降のキャンセル、日程変更はキャンセル料15,000円が発生いたします。