

# 建物チェック&サポート サービス

## 調査報告書

## 【建物補修】サービスの概要

「建物チェック&サポート サービス」は、弊社をご利用いただくお客様の「安心・安全」な取引を行うために、精度の高い情報をご提供することを目的として、全ての物件について調査を実施。加えて引渡し後に発生した4つの瑕疵(※)について、売主様に対しては引渡し後3ヶ月間(買主様に対しては4ヶ月目以降1年9ヶ月間)補修費用を一定の範囲内でサポート。安心してお取引いただけます。

※4つの瑕疵とは「雨漏り・シロアリの害・建物構造上主要な部位の木部の腐食・給排水管の故障」となります。  
注)売主様が法人の場合は、お引渡し後13ヶ月目以降の1年間が買主様のサポート期間になります。

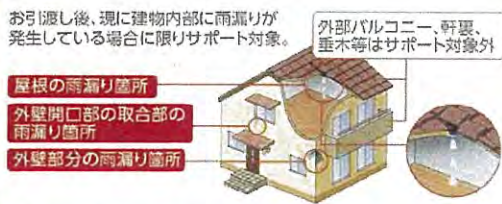


通常のお取引では

建物の隠れたる瑕疵(4つの不具合)について、お引渡し後3ヶ月間は売主様が修復義務を負うこととなります。  
※(一社)不動産流通経営協会の標準売買契約書式の場合

「建物チェック&サポート サービス」は、引渡し後4つの不具合に対応します!

### 1 雨漏り



雨漏り箇所 (屋根の雨漏り箇所・外壁開口部の取合部・外壁部分の雨漏り箇所)

【補修内容】

- 屋根の雨漏り箇所: 当該雨漏り箇所の下地材からの葺き直しによる補修。
- 外壁開口部の取合部: シーリング剤充填または板金入れ直しによる補修。
- 外壁部分の雨漏り箇所: クラック部分または隙間部分へのシーリング剤充填による補修。

※互のずれ及びびび割れ、外壁のクラックなどの現象が生じていても、それらの箇所から現在雨漏りが発生していない場合は、補修等の対象とはなりません。

### 2 シロアリの害

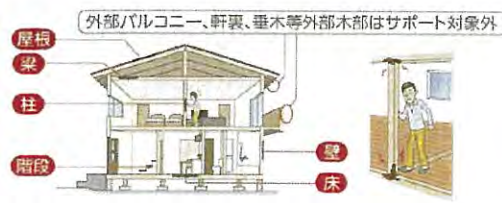


シロアリによる被害箇所

【補修内容】

- 当該被害箇所等への薬剤散布。程度により、補強又は部分的取替による補修。
- ※建物周辺部の植木、切株にシロアリが発生していても、建物本体に被害箇所が存在していない場合は、補修等の対象とはなりません。

### 3 建物構造上主要な部位の木部の腐食



建物構造上主要な部位の木部の腐食箇所(一戸建のみ)

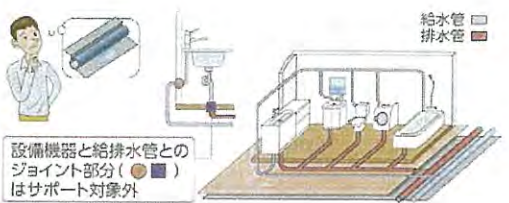
建物の構造耐力上主要な部分のうち、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい)、方づえ、火打材その他これらに類するもの、床版、屋根版または横架材の木部の腐食

【補修内容】

- 当該部分の補強(添柱などによる)。程度により、部分的取替による補修。

※外部バルコニー、軒裏、垂木等外部木部は補修の対象なりません。

### 4 給排水管の故障



給排水管の故障箇所

【補修内容】

- 配管継手部分の補修、または亀裂管の取替えによる補修。

※設備機器(浴室、洗面台、トイレ等の給排水設備機器)と給排水管のジョイント部分は対象なりません。

※雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の外側又は屋外にある部分は対象なりません。

※(雨漏り・シロアリの害・給排水管の故障)マンションの場合は、専有部分の不具合箇所のみ対象となります。 ※建物構造上主要な部位の木部の腐食は一戸建のみ対象となります。  
※別途定める約款に基づき補修・駆除をいたします。

補修上限金額 雨漏り・建物構造上主要な部位の木部の腐食・給排水管の故障: 上限450万円(税込・免責金額なし)  
シロアリの害: 上限50万円(税込・免責金額なし)

適用条件 築30年以内の戸建、築30年以内のマンション。  
居住用物件(空室を含む)であること。  
媒介契約時に営業担当者もしくは弊社指定の検査会社による物件調査の結果、現に不具合が発生しており、弊社が対象物件として認定すること。  
媒介契約から売買契約までが1年以内であること(1年を超える場合は、営業担当者による再調査が実施されていること)。  
売買契約において、売主の瑕疵担保責任が免責でないこと。また、瑕疵担保責任期間が3ヶ月未満でないこと。  
※その他、本サービス適用対象外となる場合があります。詳しくは営業担当者にお問合せください。

## 検査結果報告書

### 目次

- ・建物検査結果
- ・対象項目別の判定結果
- ・その他報告
- ・検査写真
  - 建物検査事象報告写真「事象がある場合」
  - 建物検査現況写真
  - 床下進入調査事象報告写真「事象がある場合」※
  - 床下進入調査現況写真※
  - (※床下進入調査ができた場合のみ)
- ・建物検査 部位別検査内容等のご説明
- ・その他報告 部位別検査内容等のご説明
- ・参考資料 主なメンテナンス費用(概算)

### ■ 物件情報

物件所在地	東京都東大和市芋窪1-2118-8		
F番号	F31UXA24	竣工年月	1995/01
主な構造	木造	階数	2階

### ■ 検査情報

案件番号	M003128	検査時天候	晴れ
建物検査実施日	2017/11/06	立合人 店舗名	下西 樹 立川センター
建物検査会社	株式会社ERIソリューション		
建物検査員	大野 和昭	検査員資格	一級建築士
床下進入調査日	(建物検査と別日に実施した場合のみ記載)		
床下進入調査会社	株式会社シー・アイ・シー住環		

## 対象項目別の判定結果

4つの対象について検査を行った結果が箇所毎検査の結果一覧に表示されています。

目視確認ができた箇所について、チェック項目に基づき事象の「有無」と「評価」の結果が表示されています。

### ■ 箇所毎検査の結果一覧

対象	箇所	確認	範囲	チェック項目	事象			建物検査写真番号(※)
					有	無	評価	
		■ 目視確認ができた	□ 目視確認ができなかった					
【確認】		① 全て又は殆ど確認できた	② 過半の部分が確認できた	③ 過半の部分が確認できなかった				
【範囲】		④ ほとんど確認できなかった	⑤ 全く確認できなかった					
雨漏り	屋根	■	③	屋根葺き材の著しい破損・腐食		■	A-1	
	外装	■	②	外装材の著しい割れ・破損・欠損		■	A-3	1
				シーリング材の著しい破断	■		C	3
				軒天の雨漏り跡		■	A-1	
	バルコニー	■	②	防水層の著しい劣化	■		C	4,5
				水切り金物等の著しい腐食		■	A-1	
	小屋裏	■	③	雨漏り跡		■	A-1	
天井裏	■	③	雨漏り跡		■	A-1		
内装	■	③	天井・内壁の雨漏り跡		■	A-2	10~12	
床下	■	①	床下の雨漏り跡		■	A-1		
シロアリの害	外装	■	②	蟻害		■	A-1	
	小屋裏	■	③			■	A-1	
	天井裏	■	③			■	A-1	
	内装	■	③			■	A-1	
	床下	■	①			■	A-1	
建物構造上 主要な部位 の木部の 腐食	外装	■	②	主要な木部の腐朽 主要な鉄部の腐食		■	A-1	
	小屋裏	■	③			■	A-1	
	天井裏	■	③			■	A-1	
	内装	■	③			■	A-1	
	床下	■	①			■	A-1	
給排水管の 故障	天井裏	■	③	給排水管からの漏水		■	A-1	
	床下	■	①	給排水管からの漏水		■	A-1	
	給排水管	■	①	給水メーターの漏水調査による漏水 給排水管からの漏水		■	A-1	

※建物検査会社の建物検査写真は数字のみで表記され、床下進入調査会社の建物検査写真は数字の前にNo.が表記されます。

各種点検口の設置状況 床下点検口  有  無 小屋裏点検口  有  無 天井裏点検口  有  無

床下進入調査状況							
調査の実施	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	床下進入の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可	<input type="checkbox"/> 否	範囲	①
床下状況							
シロアリ発生・食害・蟻害	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	木部腐朽	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	漏水	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無

### ■ 特記欄

## 検査写真

### ■事象報告写真（事象がある場合）

以下の評価に該当する写真を掲載しています。

A-2	<b>【早急な修繕は要しない事象】</b> 早急な修繕等の対応を要するものではないと判断される程度のもの
A-3	<b>【修繕履歴が確認できる事象】</b> 事象の原因と成り得る部位の修繕履歴が確認でき、再発の可能性は少ないと判断できるもの
B-1	<b>【注意を要する事象】</b> 明らかな事象ではないが、周辺の状況や修繕履歴の有無等から問題が無いとは判断できないもの
B-2	<b>【詳細な調査を要する事象】</b> 目視では特定できないが、より詳細な調査により事象が明らかになる可能性が高いもの
C	<b>【明らかな不具合事象】</b> 早急に修繕等の対応が必要と判断されるもの

※評価「B-1」「B-2」「C」に該当するものは、建物検査結果のうち箇所毎検査結果一覧において事象「有」の判定になります。

事象報告写真右側表の見方		
①	<input checked="" type="checkbox"/> 建物検査 <input type="checkbox"/> その他報告（評価無し）	①「建物検査」は、建物チェック&サポートサービス対象項目に関する写真で、「その他報告」は、対象外項目で認められた事象に関する写真を示します。その他報告に関しては④の事象の評価は行なっていません。 ②は検査した箇所を示します。 ③は建物検査のチェック事象を示します。 ④はチェック事象の評価を示します。 ⑤は撮影した部位を示します。 ⑥は事象の具体的な説明になります。
②	箇所    屋根	
③	事象    外装材の著しい割れ・破損・欠損	
④	<input type="checkbox"/> A-2    早急な修繕は要しない事象	
	<input type="checkbox"/> A-3    修繕履歴が確認できる事象	
	<input type="checkbox"/> B-1    注意を要する事象	
	<input type="checkbox"/> B-2    詳細な調査を要する事象	
	<input checked="" type="checkbox"/> C       明らかな不具合事象	
⑤	部位    西側下屋	
⑥	葺き材の剥れ    ※例示になります	
<b>注意：</b> ③の事象欄が空白となっている写真は、不具合事象の評価を行なった写真を補足するための写真として撮影しております。		

### ■建物検査現況写真

以下の写真を掲載しています

- ・ 建物外観
- ・ 洗面室
- ・ 水道メーター
- ・ 浴室点検口内4方向
- ・ バルコニー
- ・ 天井裏点検口内4方向
- ・ 台所
- ・ 小屋裏点検口内4方向
- ・ 浴室

### ■床下進入調査現況写真

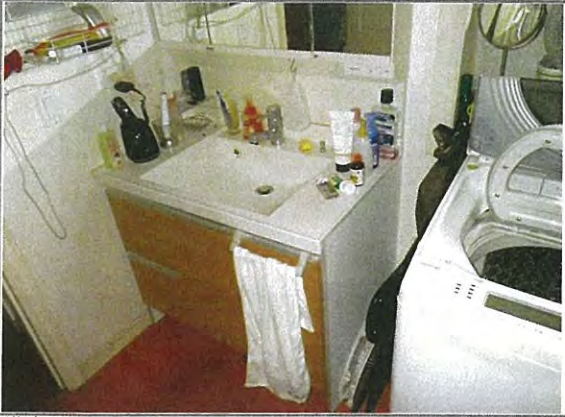

以下の写真を掲載しています

- ・ 撮影可能な部位の写真6枚






（注意）所在若しくは設置が確認できる場合に限りです。何らかの事由により撮影できない部位の掲載はありません。




<p>写真番号 4</p> 	<p>■ 建物検査 □ その他報告 (評価無)</p> <p>箇所 バルコニー</p> <p>チェック事象 防水層の著しい劣化</p> <p>評価</p> <table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>A-2</td><td>早急な修繕は要しない事象</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>A-3</td><td>修繕履歴が確認できる事象</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>B-1</td><td>注意を要する事象</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>B-2</td><td>詳細な調査を要する事象</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>C</td><td>明らかな不具合事象</td></tr> </table> <p>部位 2階南側バルコニー西側床</p> <p>防水保護層の広範囲なひび割れ及び剥がれ・直下軒天等に特段の事象無し・同様の事象は南側バルコニー床の各所に有り 写真5、6参照</p>	<input type="checkbox"/>	A-2	早急な修繕は要しない事象	<input type="checkbox"/>	A-3	修繕履歴が確認できる事象	<input type="checkbox"/>	B-1	注意を要する事象	<input type="checkbox"/>	B-2	詳細な調査を要する事象	<input checked="" type="checkbox"/>	C	明らかな不具合事象
<input type="checkbox"/>	A-2	早急な修繕は要しない事象														
<input type="checkbox"/>	A-3	修繕履歴が確認できる事象														
<input type="checkbox"/>	B-1	注意を要する事象														
<input type="checkbox"/>	B-2	詳細な調査を要する事象														
<input checked="" type="checkbox"/>	C	明らかな不具合事象														
<p>写真番号 5</p> 	<p>■ 建物検査 □ その他報告 (評価無)</p> <p>箇所 バルコニー</p> <p>チェック事象 防水層の著しい劣化</p> <p>評価</p> <table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>A-2</td><td>早急な修繕は要しない事象</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>A-3</td><td>修繕履歴が確認できる事象</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>B-1</td><td>注意を要する事象</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>B-2</td><td>詳細な調査を要する事象</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>C</td><td>明らかな不具合事象</td></tr> </table> <p>部位 2階南側バルコニー西側床</p> <p>写真4の近景</p>	<input type="checkbox"/>	A-2	早急な修繕は要しない事象	<input type="checkbox"/>	A-3	修繕履歴が確認できる事象	<input type="checkbox"/>	B-1	注意を要する事象	<input type="checkbox"/>	B-2	詳細な調査を要する事象	<input checked="" type="checkbox"/>	C	明らかな不具合事象
<input type="checkbox"/>	A-2	早急な修繕は要しない事象														
<input type="checkbox"/>	A-3	修繕履歴が確認できる事象														
<input type="checkbox"/>	B-1	注意を要する事象														
<input type="checkbox"/>	B-2	詳細な調査を要する事象														
<input checked="" type="checkbox"/>	C	明らかな不具合事象														
<p>写真番号 6</p> 	<p>■ 建物検査 □ その他報告 (評価無)</p> <p>箇所 外装</p> <p>チェック事象</p> <p>評価</p> <table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>A-2</td><td>早急な修繕は要しない事象</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>A-3</td><td>修繕履歴が確認できる事象</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>B-1</td><td>注意を要する事象</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>B-2</td><td>詳細な調査を要する事象</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>C</td><td>明らかな不具合事象</td></tr> </table> <p>部位 2階南側バルコニー西側軒天</p> <p>写真4の直下・軒天等に特段の事象無し</p>	<input type="checkbox"/>	A-2	早急な修繕は要しない事象	<input type="checkbox"/>	A-3	修繕履歴が確認できる事象	<input type="checkbox"/>	B-1	注意を要する事象	<input type="checkbox"/>	B-2	詳細な調査を要する事象	<input type="checkbox"/>	C	明らかな不具合事象
<input type="checkbox"/>	A-2	早急な修繕は要しない事象														
<input type="checkbox"/>	A-3	修繕履歴が確認できる事象														
<input type="checkbox"/>	B-1	注意を要する事象														
<input type="checkbox"/>	B-2	詳細な調査を要する事象														
<input type="checkbox"/>	C	明らかな不具合事象														

写真番号	10	<input checked="" type="checkbox"/> 建物検査 <input type="checkbox"/> その他報告（評価無）
	箇所	内装
	チェック事象	天井・内壁の雨漏り跡
評価	<input checked="" type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
	<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
	<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
	<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
	<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象
部位	1階LDK南面西側窓下西側床	
床仕上材の変色・小動物の出入口として窓を開けていた時に吹込んだ雨によるものと居住者様より聴取・外装等に特段の事象無し		
写真番号	11	<input checked="" type="checkbox"/> 建物検査 <input type="checkbox"/> その他報告（評価無）
	箇所	内装
	チェック事象	天井・内壁の雨漏り跡
評価	<input checked="" type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
	<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
	<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
	<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
	<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象
部位	2階階段室北面窓枠	
窓枠の表面塗装の浮き・風雨の吹込みもしくは結露によるものと推測・外装等に特段の事象無し・同様の事象は他にも数が所有り 写真12参照		
写真番号	12	<input checked="" type="checkbox"/> 建物検査 <input type="checkbox"/> その他報告（評価無）
	箇所	内装
	チェック事象	天井・内壁の雨漏り跡
評価	<input checked="" type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
	<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
	<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
	<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
	<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象
部位	2階階段室北面窓枠	
写真11の近景		

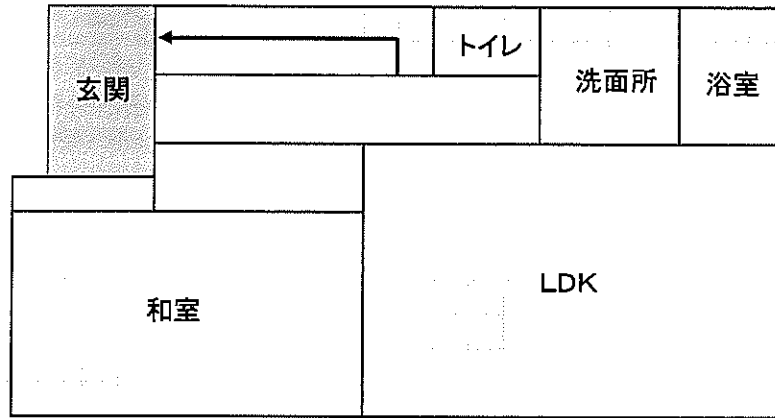
写真番号	19	写真番号	20
場所	1階洗面室	場所	2階トイレ洗面台
			
備考		備考	
写真番号		写真番号	
場所		場所	
備考		備考	
写真番号		写真番号	
場所		場所	
備考		備考	



写真番号	26	写真番号	27
場所	小屋裏点検口	場所	小屋裏点検口内 北側
			
備考 2階南西側洋室東面北側収納内		備考	
写真番号	28	写真番号	29
場所	小屋裏点検口内 東側	場所	小屋裏点検口内 南側
			
備考		備考	
写真番号	30	写真番号	
場所	小屋裏点検口内 西側	場所	
			
備考		備考	

写真番号	No.4	<input type="checkbox"/> 建物検査 <input checked="" type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	箇所	基礎	
	チェック事象	コンクリートの著しい割れ・欠損（内外）	
	評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
		<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象
部位	和室西面基礎		
写真No.3の近景			
写真番号	No.5	<input type="checkbox"/> 建物検査 <input checked="" type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	箇所	建物周辺	
	チェック事象	濡れ縁等の蟻害	
	評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
		<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象
部位	1階和室南側ウッドデッキ		
ウッドデッキの蟻害 写真No.6参照			
写真番号	No.6	<input type="checkbox"/> 建物検査 <input checked="" type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	箇所	建物周辺	
	チェック事象	濡れ縁等の蟻害	
	評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
		<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象
部位	1階和室南側ウッドデッキ		
写真No.5の近景			

# 調査状況図



土間コンクリート

## <備考>

調査の結果、玄関以外の箇所については床下への進入が出来ました。

建物周辺



建物に接する濡れ縁等の、蟻害の有無等を確認します。

基礎



コンクリートの著しい割れや欠損の有無等を確認します。

屋根



水切り金物等の著しい錆の有無等を確認します。

外装



台所や在来浴室等の水廻りの外壁での、著しく鈍い打診音の有無等を確認します。

バルコニー



脱落の危険がある手摺のぐらつきや、水切り金物等の著しい錆の有無等を確認します。

内装1



仕上げ材の著しい浮きや膨らみ、変色やカビ等の有無等を確認します。

内装2



床の沈みや、壁・床の著しい傾斜の有無を確認します。

内装3



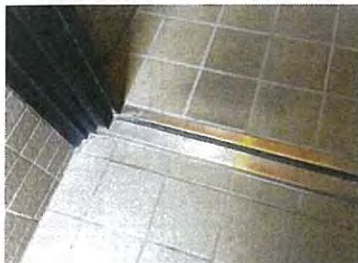
脱落の危険があるような手摺のぐらつきの有無等を確認します。

在来浴室



タイル等の著しい割れや欠損、入り口木枠の著しい打診音の有無等を確認します。

玄関・勝手口



入り口木枠、框の著しく鈍い打診音の有無等を確認します。

給排水1



著しい給水量・排水量の不足の有無等を確認します。

給排水2



赤水や、水栓金具からの漏水の有無等を確認します。

## 参考資料 主なメンテナンス費用（概算）

主な外装・内装及び設備に関するメンテナンス費用（修繕/点検・更新）の概算を以下に取りまとめておりますので、参考にしてください。

※各メンテナンスの費用は延べ面積145㎡の2階建て住宅を基準に算出したもので、一般的な費用となります。

### 外装・内装

単位：万円

部位	仕様	修繕・点検等		更新	
		内容	費用	内容	費用
屋根	彩色セメント板	表面塗装	40～50	葺き替え	100～150
	粘土瓦（窯業系瓦）			葺き替え	135～200
	コンクリート系瓦	表面塗装	40～50	葺き替え	110～160
	鋼板屋根	表面塗装	40～50	葺き替え	100～150
	雨樋（塩ビ製）	部分補修	2～5	部品交換	30～40
外壁	窯業系サイディング	表面塗装	60～80	張り替え	200～300
	タイル仕上げ			張り替え	300～500
	モルタル下地+塗装	表面塗装	60～80	張り替え	200～300
	木質系外装材	表面塗装	60～80	張り替え	200～300
	金属系外装材	表面塗装	60～80	張り替え	170～250
	樹脂系外装材*1			上張り	120～200
	目地（コーキング含む）			打ち替え	30～40
	バルコニー	防水パン（FRP）	部品交換	5～10	本体交換
	防水シート			貼り替え	15～35
外部	玄関ドア（勝手口ドア）	ドア金物作動点検	0.5～3	本体交換	15～50
	アルミサッシ	作動点検	0.5～1	本体交換	10～20
	電動シャッター	モーター交換	5/ヶ所	本体交換	15～30
室内全般	クロス			貼り替え	0.15～0.25/㎡
	室内ドア	作動点検	0.5～1	本体交換	5～10/ヶ所
	フローリング	部分補修	0.5～3/ヶ所	張り替え	1.5～2/㎡
	畳	畳の表替え	1～2/畳	畳の交換	1.5～3/畳
防蟻処理	（80㎡）			処理	15～20/5年

\*1-カバー工法：既存外壁上に胴縁、透湿防水シートを施工し、その上に樹脂サイディングを施工。

### 設備

部位	仕様	修繕・点検等		更新	
		内容	費用	内容	費用
キッチン	本体（幅2550）	部品点検・交換	1～5	本体交換	100～300
	レンジフード、コンロ等	部品点検・交換	1～5	機器本体交換	20～120
洗面	洗面台（幅750）	部品点検・交換	1～5	本体交換	15～30
浴室	本体（ユニットバス1坪）	点検・補修	5～10	本体交換	100～200
	換気扇、その他	部品交換	1～3	換気扇交換	5～10
トイレ	便器・タンク	点検・部品交換	1～3	本体交換	20～30
	温水洗浄便座	部品交換	1～5	本体交換	10～15
給排水器具	混合水栓	点検・部品交換	1～3	本体交換	5～10
給湯器	本体（24号）	点検・部品交換	1～4	本体交換	30～40

屋根



屋根葺き材の著しい破損、腐食の有無等を確認します。

外装



外装材の著しい割れ、シーリング材の著しい破断・蟻害・主要な木部の腐朽、主要な鉄部の腐食・軒天の雨漏り跡の有無等を確認します。

バルコニー



防水層の著しい劣化・水切り金物等の著しい劣化の有無等を確認します。

浴室点検口内



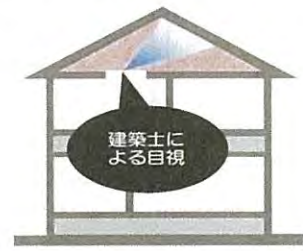
雨漏り跡・蟻害・主要な木部の腐朽、主要な鉄部の腐食の有無等を確認します。  
(覗き込む範囲で見える部分に限られます)

天井点検口内



雨漏り跡・蟻害・主要な木部の腐朽、主要な鉄部の腐食の有無等を確認します。  
(覗き込む範囲で見える部分に限られます)

小屋裏点検口内



雨漏り跡・蟻害・主要な木部の腐朽、主要な鉄部の腐食の有無等を確認します。  
(覗き込む範囲で見える部分に限られます)

内装



天井、内壁の雨漏り跡・蟻害・主要な木部の腐朽、主要な鉄部の腐食の有無等を確認します。

床下点検口内



蟻害・主要な木部の腐朽、主要な鉄部の腐食・床下の雨漏り跡・給排水管からの漏水の有無等を確認します。

給水メーター



住宅内の水栓を止めた状態で、パイロットメーターの回転が無いかどうか等を確認します。

給排水管



給水管や給湯管及び排水管の本管接続部からの漏水の有無を確認します。

建物検査状況









検査員が移動できる範囲での目視確認になります。

床下進入調査状況



床下進入調査員が、進入できる範囲での目視確認になります。

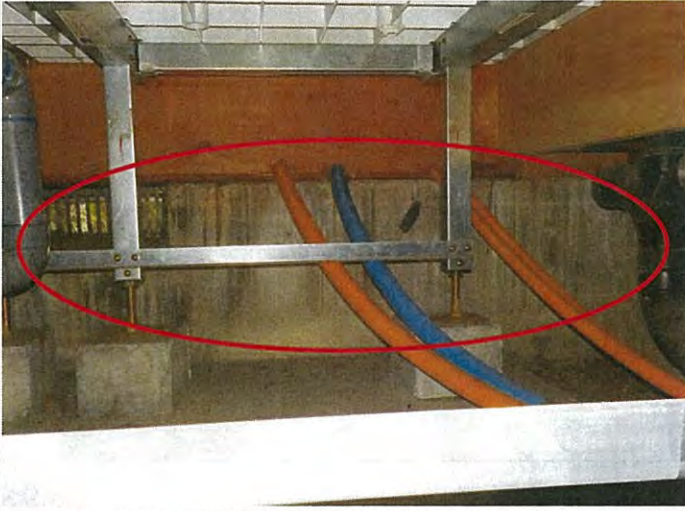
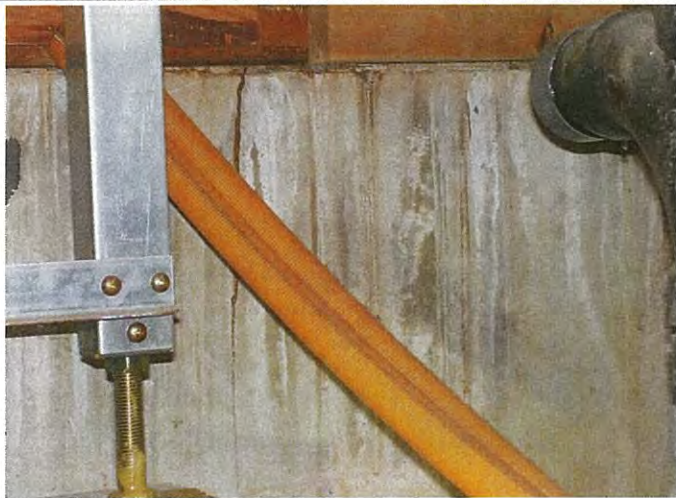

写真番号	No.7	写真番号	No.8
場所	K	場所	L D
			
備考		備考	
写真番号	No.9	写真番号	No.10
場所	和室	場所	洗面所
			
備考		備考 根太の変色は木目もしくは建設時のものと推測	
写真番号	No.11	写真番号	No.12
場所	浴室	場所	トイレ
			
備考 基礎の水染み跡 写真No.1、No.2参照		備考	

床下進入調査事象報告写真






案件番号 M003128


建物検査写真（床下進入調査会社）



撮影日 2017年11月6日

写真番号	No.1	<input type="checkbox"/> 建物検査	<input checked="" type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	No.1	箇所	基礎	
		チェック事象	その他	
		評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
			<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
			<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
			<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象			
部位	浴室東側基礎			
基礎の水染み跡・旧在来浴室の時の漏水跡でその後にユニットバスに交換して以降漏水は起きていないと居住者様より聴取・旧在来浴室からの漏水跡と推測・室内側はユニットバスに交換済 写真No.2参照				
写真番号	No.2	<input type="checkbox"/> 建物検査	<input checked="" type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	No.2	箇所	基礎	
		チェック事象	その他	
		評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
			<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
			<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
			<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象			
部位	浴室東側基礎			
写真No.1の近景				
写真番号	No.3	<input type="checkbox"/> 建物検査	<input checked="" type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	No.3	箇所	基礎	
		チェック事象	コンクリートの著しい割れ・欠損（内外）	
		評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
			<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
			<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
			<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象			
部位	和室西面基礎			
床下換気口下のひび割れ・外側に特段の事象無し・同様の事象は他にも数ヶ所有り 写真No.4参照				



写真番号	21	写真番号	22
場所	1階浴室点検口	場所	浴室点検口内 北側
			
備考		備考 根太の変色は木目もしくは建設時のものと推測	
写真番号	23	写真番号	24
場所	浴室点検口内 東側	場所	浴室点検口内 南西側
			
備考		備考	
写真番号	25	写真番号	
場所	浴室点検口内 西北側	場所	
			
備考 根太の変色は木目もしくは建設時のものと推測		備考	

写真番号	13	写真番号	14
場所	西北側外観	場所	水道メーター
			
備考 方位が振れていることから玄関側を西側とする		備考	
写真番号	15	写真番号	16
場所	2階南側バルコニー	場所	2階西側バルコニー
			
備考 直下屋外・西方向・FRP防水・防水保護層の広範囲なひび割れ及び剥がれ 写真4、5参照		備考 直下屋外・南方向・FRP防水・笠木表面の変色 写真9参照	
写真番号	17	写真番号	18
場所	1階台所	場所	1階浴室
			
備考		備考 UB	

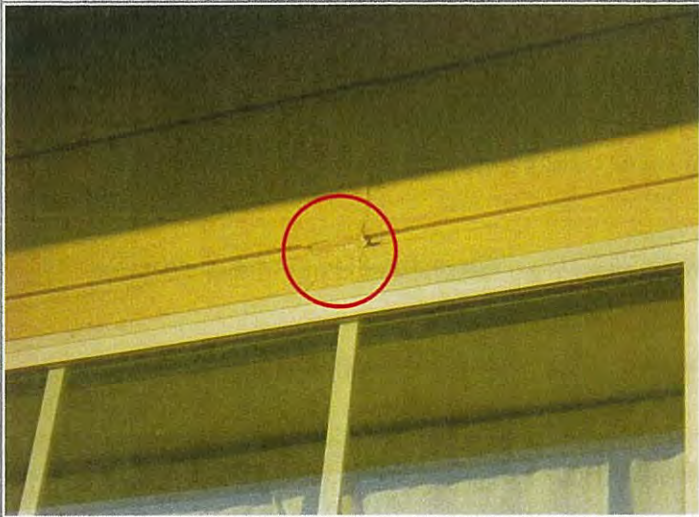

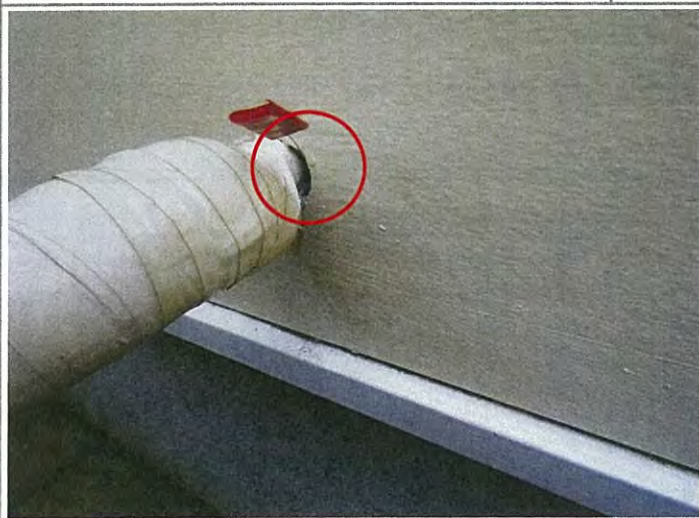
写真番号	7	<input type="checkbox"/> 建物検査 <input checked="" type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	箇所	建物周辺	
	チェック事象	濡れ縁等の蟻害	
	評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象		
部位	建物東北側フェンス 木製フェンスの蟻害		
写真番号	8	<input type="checkbox"/> 建物検査 <input checked="" type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	箇所	建物周辺	
	チェック事象	濡れ縁等の蟻害	
	評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象		
部位	1階南側ウッドデッキ ウッドデッキの蟻害		
写真番号	9	<input type="checkbox"/> 建物検査 <input checked="" type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	箇所	バルコニー	
	チェック事象	脱落の危険がある手摺	
	評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象		
部位	2階西側バルコニー手摺壁西北側笠木 笠木表面の変色・直下軒天等に特段の事象無し 写真13参照		

建物検査事象報告写真

案件番号 M003128

建物検査写真（建物検査会社）

撮影日 2017年11月6日

写真番号	1	<input checked="" type="checkbox"/> 建物検査 <input type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	箇所	外装	
	チェック事象	外装材の著しい割れ・破損・欠損	
	評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
		<input checked="" type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象		
部位	1階LDK南面東側窓上中央外壁 外壁のひび割れ補修跡・外壁塗替え工事時に補修したと 居住者様より聴取・室内側に特段の事象無し 写真2参照		
写真番号	2	<input checked="" type="checkbox"/> 建物検査 <input type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	箇所	内装	
	チェック事象		
	評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
<input type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象		
部位	1階LDK南面東側窓上中央内装 写真1の室内側・内装等に特段の事象無し		
写真番号	3	<input checked="" type="checkbox"/> 建物検査 <input type="checkbox"/> その他報告（評価無）	
	箇所	外装	
	チェック事象	シーリング材の著しい破断	
	評価	<input type="checkbox"/> A-2	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> A-3	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> B-1	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> B-2	詳細な調査を要する事象
<input checked="" type="checkbox"/> C	明らかな不具合事象		
部位	1階浴室北面西側外壁 配管貫通穴の防水未処理・室内側はユニットバス		

## その他報告

建物検査時に確認できた「建物チェック&サポート サービス」対象項目外の不具合事象を、その他報告事項として以下のチェック事象の有無を報告します。

【確認】	■ 目視確認ができた	□ 目視確認ができなかった				
【範囲】	① 全て又は殆ど確認できた	② 過半の部分が確認できた	③ 過半の部分が確認できなかった			
	④ ほとんど確認できなかった	⑤ 全く確認できなかった				
箇所	確認	範囲	チェック項目	事象		建物検査 写真番号(※)
				有	無	
建物周辺	■	③	濡れ縁等の蟻害	■		7,8, No.5, No.6
基礎	■	③	コンクリートの著しい割れ・欠損(内外)	■		No.1~No.4
屋根	■	③	水切り金物等の著しい錆		■	
外装	■	②	水廻り外壁面の著しく鈍い打診音		■	
バルコニー	■	②	脱落の危険がある手摺・水きり金物等の著しい錆	■		9
内装	■	③	仕上げ材の著しい浮き・膨らみ・変色・カビ		■	
			床の著しい沈み・壁、床の著しい傾斜		■	
			脱落の危険がある手摺		■	
在来浴室	□		タイル等の著しい割れ・欠損等 入口木枠の著しく鈍い打診音			
玄関・勝手口	■	①	入口木枠、框の著しく鈍い打診音		■	
給排水	■	①	著しい給水量・排水量の不足		■	
			赤水・水栓金具からの漏水		■	

※建物検査会社の建物検査写真は数字のみで表記され、床下進入調査会社の建物検査写真は数字の前にNoが表記されます。

事象の有無 検査箇所毎にチェック事象が認められた場合に、事象 有 の報告となります。

### 注意を要するチェック事象のご説明

【基礎：コンクリートの著しい割れ・欠損(内外)について】

- ・基礎コンクリートの躯体に関するひび割れや欠損のチェックであり、表面の仕上げモルタルのひび割れ等のチェックではありません。
- ・床下点検口が無く、建物表面の調査しか出来ない場合は、基礎表面のみでの検査結果になります。また床の高さが低すぎて、進入調査が出来なかった場合は、点検口から覗き込んだ状態での目視調査による検査結果になります。

【内装：床の著しい沈み・壁、床の著しい傾斜について】

- ・壁、床の著しい傾斜に関しては、建物検査員が傾斜を認めた場合にのみ傾斜測定を行いません。
- ・傾斜測定は計測機器(水平器)により行いません。

## 建物検査結果

建物検査結果に基づき、「建物チェック&サポート サービス」の適用判定は以下の通りとなります。

対象	雨漏り	シロアリの害	建物構造上主要な 部位の木部の腐食	給排水管の故障
適用判定	<b>対象外</b>	<b>対象</b>	<b>対象</b>	<b>対象</b>

### 適用判定のご説明

建物検査は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）の既存住宅・現況検査等を基に、当社の定める検査箇所・項目ごとに目視で行い、その結果について6段階で評価をいたします。  
箇所毎検査結果を基に、【雨漏り】【シロアリの害】【建物構造上主要な部位の木部の腐食】【給排水管の故障】の4つの対象について判定を行い、以下のサービス適用判定表に照らして「対象」「対象外」の判定を行ないます。

#### ■ サービス適用判定表

	検査結果	適用判定
A-1	修繕を要する事象は発見されない	<b>対象</b>
A-2	早急な修繕は要しない事象 (早急な修繕等の対応を要するものではないと判断されるもの)	
A-3	修繕履歴が確認できる事象 (事象の原因と成り得る部位の修繕履歴が確認でき、再発の可能性は少ないと判断できるもの)	

建物補修のサービス対象となります。

B-1	注意を要する事象 (明らかな事象ではないが、周辺の状況や修繕履歴の有無等から問題が無いとは判断できないもの)	<b>対象外</b>
B-2	詳細な調査を要する事象 (目視では特定できないが、より詳細な調査により事象が明らかになる可能性が高いもの)	
C	明らかな不具合事象 (早急に修繕等の対応が必要と判断されるもの)	

現状、建物補修のサービス対象となりません。

事象「有」と判定された箇所について補修を実施いただいた場合は、補修した箇所を除きサービスの対象となります。

雨漏りが「対象外」と判定された物件で、床下への進入調査が出来ない場合	<b>適用外</b>
------------------------------------	------------

雨漏りが「対象外」と判定された物件において、

- ・床下点検口の設置が無い
- ・床下への進入調査が出来ない
- ・床下への進入調査の結果、判定に必要な箇所の目視確認が出来なかった

などの場合は、雨漏りを原因とする「シロアリの害」と「建物構造上主要な部位の木部の腐食」について発生の有無が確認できないため、「適用外」となります。

## 建物調査の判定結果が対象外とされた項目について

建物検査の結果、【雨漏り】【シロアリの害】【建物構造上主要な部位の木部の腐食】【給排水管の故障】の4つの対象のうち「対象外」と判定された項目について、売買契約締結時までには売主様ご自身で補修を実施することでサービスの「対象」とすることができます。補修工事にあたっては、弊社提携の工業者をご紹介することも可能です。補修費用の見積りや工事の依頼については、店舗の担当者までお問合せ下さい。

### 【事象有と判定された箇所を補修しなかった場合】

建物検査の結果、【雨漏り】【シロアリの害】【建物構造上主要な部位の木部の腐食】【給排水管の故障】のうち「対象外」と判定された項目については現状建物補修のサービスを受けることができません。

【例】雨漏りについて対象外の判定

チェック事象を補修せずに売買契約

雨漏りについては建物全体が対象外

対象	箇所	確認	範囲	チェック項目	事象			建物検査 写真番号(※)
					有	無	評価	
雨漏り	屋根	■	③	屋根葺き材の著しい破損・腐食	■	■	A-3	1,2
				外装材の著しい剥れ・破損・欠損	■	■	C	3~11,17,18
	外装	■	②	シーリング材の著しい破損	■	■	B-1	12,13,19
				軒天の雨漏り跡	■	■	A-1	
	バルコニー	■	①	防水層の著しい劣化	■	■	B-1	20
				水切り金物等の著しい腐食	■	■	A-1	
	小部屋裏	■	③	雨漏り跡	■	■	A-1	
	天井裏	□	⑤	雨漏り跡	■	■	—	
	内装	■	②	天井・内壁の雨漏り跡	■	■	B-2	15,16,22~24
	床下	■	②	床下の雨漏り跡	■	■	A-1	

■ 対象外の箇所  
■ 対象の箇所

(調査報告書「対象項目別の判定結果」のページ) ※専門家による調査を実施した場合

### 【事象有と判定された箇所を補修した場合】

建物検査のチェック項目の中で事象「有」と判定された箇所については、売買契約時までには全ての補修工事等を完了いただくことで、判定結果が「対象外」の項目についてサービスの「対象」とさせていただきます。

(なお検査時の指摘箇所で、売主様が補修した箇所については本サービスの対象外となります)

※補修工事等が実施されても、調査報告書の判定結果を「対象」に修正することはいたしません。

【例】雨漏りについて対象外の判定

チェック事象を補修して売買契約

雨漏りについて対象となる(ただし補修箇所は対象外)

雨漏りが「対象外」と判定された場合で、床下点検口が設置されていないもしくは、設置されていても目視できない場合、【シロアリの害】【建物構造上主要な部位の木部の腐食】については「適用外」と判定され、サービスを受けることができません。なお、「適用外」と判定された項目については、指摘された雨漏り箇所を補修してもサービスの対象とはなりません。

## 建物検査について

専門技術者による建物検査の内容です。

1.検査員：建物検査員（1・2級建築士）1名、床下調査員1名 計2名

### 2.検査箇所

検査箇所	検査方法	雨漏り	シロアリの害	建物構造上 主要な部位の 木部の腐食	給排水管の 故障
①.屋根	地上から目視	○			
②.外壁	地上から目視、触診	○	○	○	
③.バルコニー	目視、触診	○			
④.小屋裏	小屋裏点検口からの目視	○	○	○	
⑤.基礎	目視、打診、触診、一部計測				
⑥.建物内部	目視	○	○	○	
⑦.床下	目視、打診、触診	○	○	○	○
⑧.給排水管	給水メーター目視、水栓作動、赤水確認 排水量確認				○
⑨.その他	傾斜測定				

### 3.検査対象外の事項

以下の内容については、検査対象外となります。

耐震診断、地盤調査、破壊検査、専門機器による非破壊検査、有害物質調査、建物関連の法令適合調査、設計図書と実物部材との照合調査、雨戸、網戸、外部建具（サッシ含む）、内部建具、物置、防災設備、給排水設備、電気設備、ガス設備、給湯設備、外構（堀、門、擁壁、排水枡、車庫、駐車場、ポーチ、アプローチ、デッキ、テラス等）および検査箇所でも目視不可な部分

### <注意事項>

- ・ 建物検査は、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、それぞれの部位を目視・計測等により調査できる範囲での検査になります。
- ・ 屋根には登らない検査になります。
- ・ 小屋裏や屋根裏は、点検口があった場合のみ、覗き込んでの調査になります。進入調査までは行ないません。
- ・ 床下は、点検口があった場合のみの調査になります。基本は進入調査を行ないませんが、床の高さが低すぎて進入できない場合等は、覗き込んでの調査になります。
- ・ 機器を使用する検査は、壁・床の傾斜測定になります。
- ・ 本検査は、建築基準法等関連法令への適合性、遵法性に関しては確認事項とはしておりません。
- ・ 本検査は、瑕疵の有無を判定するものではありませんので、本報告書の報告内容によって瑕疵がないことを保証するものではありません。
- ・ 建物チェック&サポート調査報告書は当社の媒介により、売買契約が成立したお客様以外の第三者による利用はできません。また調査結果による損害が発生した場合に、第三者に対して損害賠償の責任を負うことはいたしません。予めご了承ください。
- ・ 三井のリハウスは、プライバシーに関する情報を除き、統計的分析のため、検査結果の一部を使用することがあります。また、購入検討者および購入者に対しては報告書の情報を提供いたします。さらに購入後に必要となる修繕費、補修費の見積もりを行うためにリフォーム業者等に報告書を提出する場合があります。
- ・ 調査レポートについての著作権は、三井のリハウスが有します。著作権者の許可を得ないで、調査レポートの一部又は全部の複製、またはそれらに類することを行なうことを禁止させていただきます。