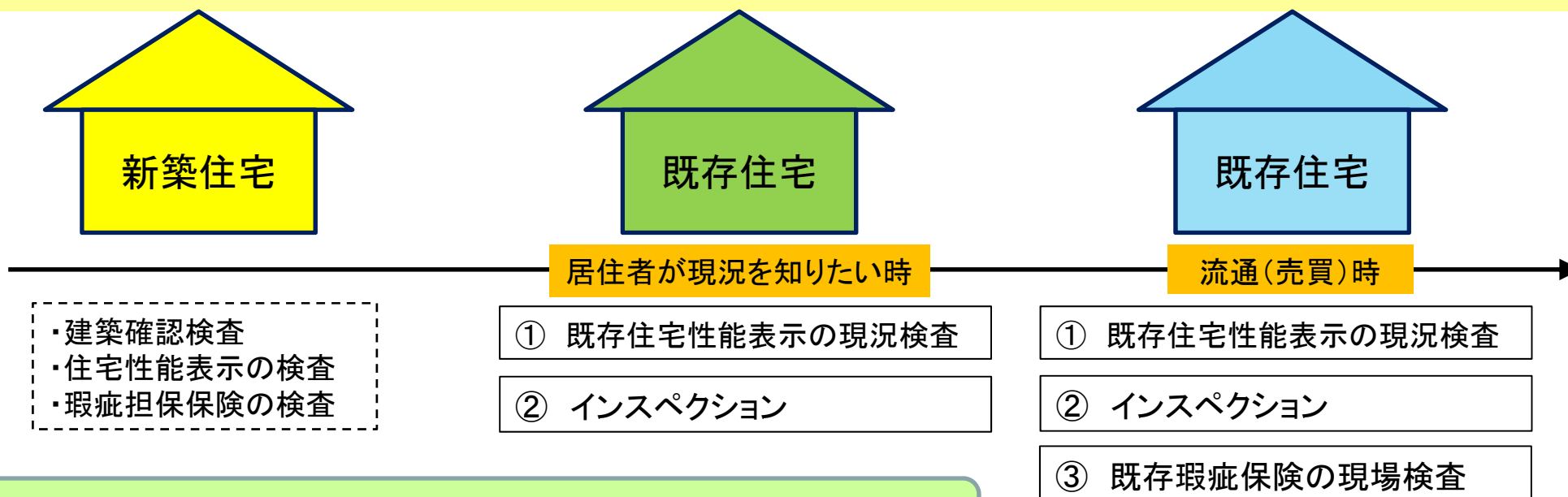


既存住宅の現況検査を行う制度

既存住宅の現況検査を行う制度について

既存住宅の現況検査については、場面、目的に応じて活用可能な制度が用意されている。

- ① 既存住宅の住宅性能表示制度における現況検査、特定現況検査（腐朽等、蟻害）
- ② 既存住宅インスペクション・ガイドラインによるインスペクション
- ③ 既存住宅売買瑕疵保険における現場検査



◆検査事例(共同住宅の雨漏りについて)

【屋根】※

- ・保護層の著しいせり上がり
- ・防水層の破断
- ・ルーフィング、シートの接合部の剥離

【屋内側の壁、柱、梁、天井】

- ・漏水等の跡

※既存インスペクションガイドラインではオプション検査

※住宅瑕疵担保責任保険協会に登録された既存住宅現況検査技術者が②を行う場合は、③に代えることができる取扱いあり

住宅性能表示制度(既存住宅)における現況検査と選択項目について

資料2-2

- ・壁、床、屋根などの劣化状況の検査を行う「現況検査」は既存住宅の性能表示の必須項目
- ・腐朽や蟻害などに関する詳細検査である「特定現況検査」と、耐震性能等の「個別性能に関すること」は選択項目

【必須項目】

現況検査

+

【選択項目】

特定現況検査(腐朽等・蟻害)

【個別性能に関すること】

構造の安定に関すること

火災時の安全に関すること

維持管理・更新への配慮に関すること

空気環境に関すること

光・視環境に関すること

高齢者への配慮に関すること

防犯に関すること

省エネ・
劣化対策の
追加を検討

現況検査の具体的イメージについて①

【現況検査の方法】

- ・評価員が目視で確認できる範囲(床組、小屋組等については点検口からの目視)について検査を行う。
- ・検査は目視による非破壊検査を原則とし、項目によってはスケールによる計測、打診ハンマーの打撃音の確認、レーザーレベルによる傾斜の計測なども併せて行う。



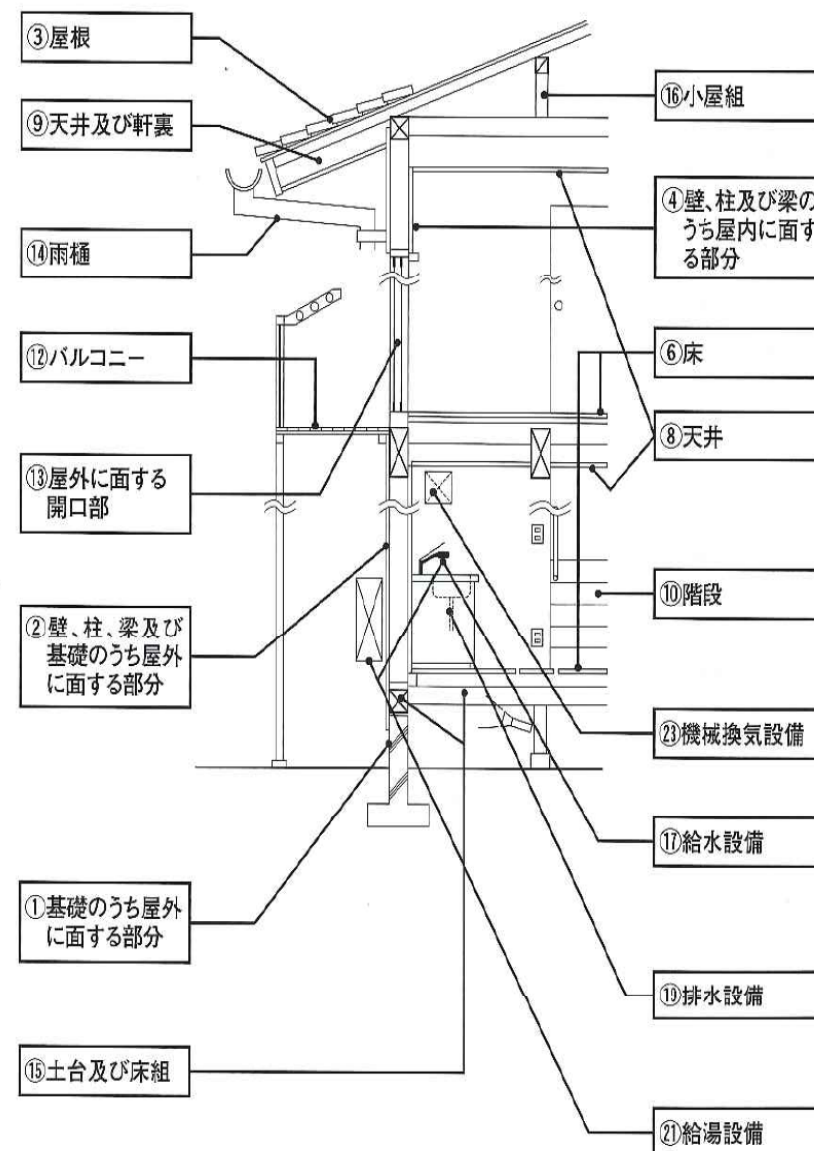
各検査部位について、劣化事象等(著しいひび割れ・欠損、漏水等の跡など)を判定



【総合判定】

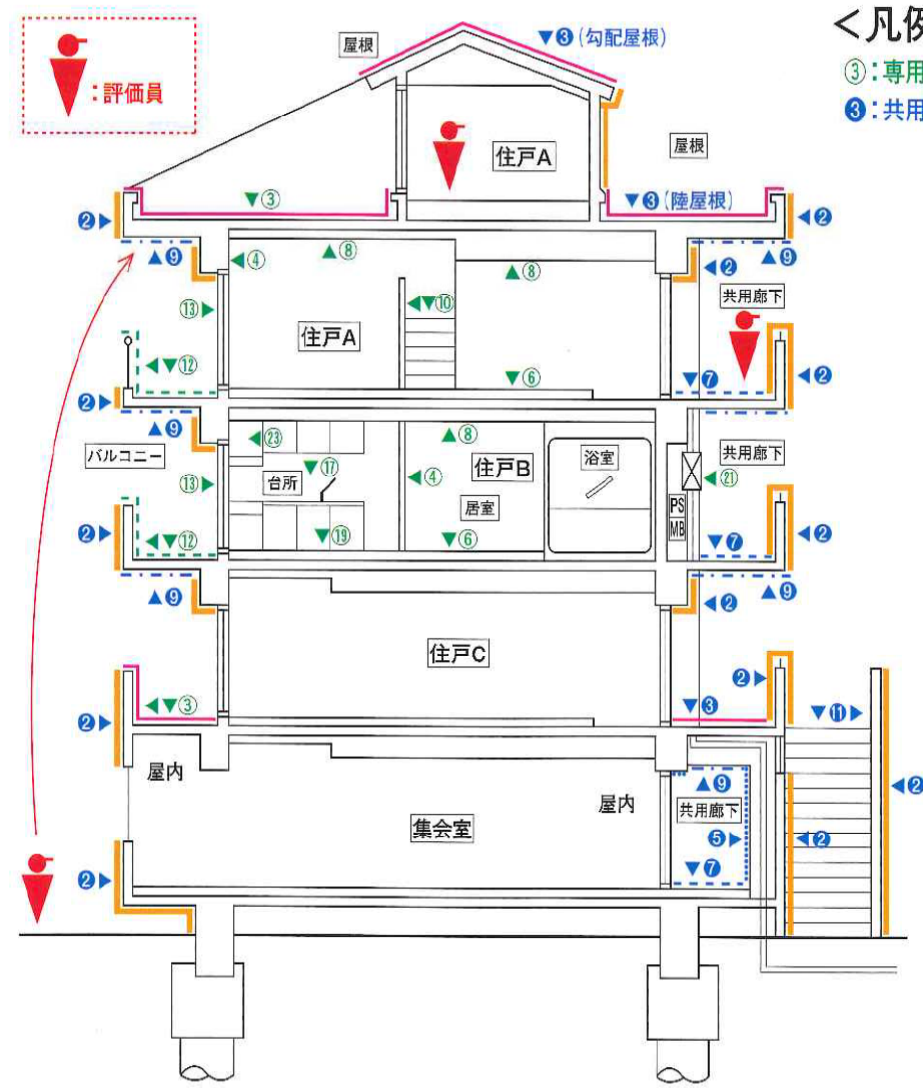
劣化事象等の中から、構造躯体(柱や梁など)に関係するもの、雨水侵入(雨漏り)に関連があるものについての検査結果に基づき、劣化等の状況を総合的に判定

【現況検査の検査部位(一戸建て)】



現況検査の具体的イメージについて②

【現況検査の検査部位(共同住宅)】



<凡例>

- ③: 専用部分
- ③: 共用部分

- ② 壁、柱、梁及び基礎のうち屋外に面する部分
- ③ 屋根
- ⑬ 屋外に面する開口部

<専用部分>

- ④ 壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分 (専用部分)
- ⑥ 床 (専用部分)
- ⑧ 天井 (専用部分)
- ⑩ 階段 (専用部分)
- ⑫ バルコニー
- ⑰ 給水設備 (専用部分)
- ⑲ 排水設備 (専用部分)
- ⑳ 給湯設備 (専用部分)
- ㉓ 機械換気設備 (専用部分)

<共用部分>

- ② 壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分 (共用部分)
- ⑦ 床 (共用部分)
- ⑨ 天井 (共用部分) 及び軒裏
- ⑪ 階段 (共用部分)
- ⑱ 給水設備 (共用部分)
- ㉑ 排水設備 (共用部分)
- ㉒ 給湯設備 (共用部分)
- ㉔ 換気設備 (共用部分)