



住宅インスペクションにおける、調査部分ごとの調査箇所と調査方法の詳細



建築事務所RDA

改訂日：2023.5.31

外回りの調査箇所詳

	調査着目点	調査方法	備考
屋根調査	著しい割れ、破損、欠損、著しいずれ、はがれ、浮き、著しい劣化（防水紙の露出・金属屋根葺き材の錆・コケ・腐食）、保護層（トップコート等）の著しいひび割れ、はがれ（フラットルーフの場合）、防水層の著しいひび割れ	高所伸ばし棒 ドローン（オプション）	登上是行わず、可視範囲とする
軒天・破風	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落、複数の仕上材にまたがるひび割れ又は欠損、シーリング材の破断又は欠損、漏水跡（漏水有無を判断できないシミを含む）、仕上材のひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落、仕上材の腐食、カビ、軒裏換気口の状態	目視	可視範囲とする
雨樋	破損、ひび割れ、掴み金物のぐらつき、つまり	目視	可視範囲とする
バルコニー	防水の亀裂・劣化床の勾配、排水溝の勾配、排水口のつまり、オーバーフローの有無、手すりのぐらつき、物干し金物の取り付け状態、物干し金物の動作	目視・触診	
外壁	著しい割れ、破損、欠損、著しいずれ、はがれ、浮き、著しい劣化（防水紙の露出・金属屋根葺き材の錆・コケ・腐食）、シーリングの破断、表面仕上げの状態確認	目視・触診・打診し仕上げ・状況によりいずれか	状況により代表点調査とする
基礎	幅0.5mm以上のひび割れ(1)、深さ20mm以上の欠損(2)、広範囲に存在する(1)(2)未満のひび割れ・欠損、ジャンカ、錆汁を伴うひび割れ又は欠損、錆汁を伴う著しいセパレーターの錆、白華現象、鉄筋の露出、著しい腐朽・腐食、著しい蟻害・蟻道、仕上材の剥離・欠損、仕上材の浮き、基礎表面のカビ、変色、シミ、基礎パッキン及び水切り金物の状況、換気口の状態	目視	強度試験・鉄筋探査はオプションとし、同日検査は不可
玄関タイル	タイルの浮き、割れ等	目視・打診	
サッシ・玄関ドア	開閉状況、建付け、劣化状況、アルミ・ガラスの状態	目視・動作確認	状況により代表点検査とする
外構	土間、ブロック、カーポート、ウッドデッキ等の設置状況により破損・劣化・施工状態を適宜確認する。	目視・触診	設置状況・施主希望による

構造関係の調査箇所詳

	調査着目点	調査方法	備考
小屋裏調査	梁の著しいひび割れ、劣化又は欠損、梁の著しいたわみ、小屋組の著しいひび割れ、劣化又は欠損、溶接部分の劣化・防錆塗装の劣化・はがれ（鉄骨造の場合）、著しい腐朽・腐食、著しい蟻害・蟻道、金物の設置位置と固定状況、金物の錆、配線の整理・固定・被覆状況、屋根裏の断熱材の有無、屋根裏の断熱材の設置状況、漏水跡、シミ、異常な湿気、カビ、壁内の筋交いの有無、壁内の筋交い上端分の金物の設置状況、火打ち梁の有無、	目視・侵入調査 (スタンダードプラン 又はオプション)	侵入可能な点検口がある場合に限る
柱・梁の傾斜調査	室内壁・室内床のレベルが既築においては6/1000以上の新築においては3/1000勾配の傾斜のレベル測定。壁は各階の建物四隅を基準とし、床は3m以上の距離がとれる部分とする。柱が顕れた構造である場合は柱の割れ等の状態も確認する。	目視・機械計測	大壁（内装が柱の上にある）の場合は柱素地は調査不可
耐震補強・材の診断	耐震補強材が目視可能な場合は対象材の状態を確認する。 耐震診断は木造で般）日本建築防災協会の耐震基準で算出する。既築が対象ですが、新築も相談可能。鉄骨・RCは応相談。年代により耐震基準が満たしているかの判断は基本プランに含む。筋交いセンサーは基本使用しない。	目視・触診	既存耐震診断のみで、補強計画や監理は別途
床下の調査	著しいひび割れ、劣化又は欠損（土台・大引・根太等）、溶接部分の劣化・防錆塗装の劣化・はがれ（鉄骨造の場合）、著しい腐朽・腐食、著しい蟻害・蟻道、土台と床組みの接合部の浮き、シミ、水濡れ、束の固定状況・錆、束石の沈み、金物の設置位置と固定状況（束を除く）、金物等の錆（束を除く）、カビ 断熱材の有無、断熱材の設置状況、給排水管の固定状況・損傷、給排水管からの漏水、漏水跡、異常な湿気、防腐・防蟻処理の有無、著しい地盤の陥没、地面、土間のひび割れ、ユニットバス周りの基礎断熱の有無、工事残存物、ゴミの有無	目視・侵入調査 (スタンダードプラン 又はオプション)	侵入可能な点検口がある場合に限る

内部関係の調査箇所詳

	調査着目点	調査方法	備考
内装	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落、著しい腐朽・腐食、漏水跡（漏水有無を判断できないシミを含む）巾木や造作材の著しい隙間、著しい欠損 床鳴り、きしみ、凹み、浮き、欠損、割れ、床のジョイント部分の状況	目視・触診	
柱・梁の傾斜調査	室内壁・室内床のレベルが既築においては6/1000以上の新築においては3/1000勾配の傾斜のレベル測定。壁は各階の建物四隅を基準とし、床は3m以上の距離がとれる部分とする。柱が頭れた構造である場合は柱の割れ等の状態も確認する。	目視・機械計測	大壁（内装が柱の上にある）の場合は柱素地は調査不可
サッシ・ドア・内部建具	開閉確認・建付け確認・枠材の傾斜計測、ビスの有無、鍵の状態 枠材の建付けは水平器を用いる	目視・触診・ 機械計測	
設備機器	キッチン・浴室・洗面・換気扇・トイレ等の動作状況を可能な限り行う。 加熱機器・ガス源機器を除く。	目視・触診	電気・水道の開通が必要
固定家具等（新築のみ）	扉の建付け、傾斜状況を水平器で確認	目視・触診	
施工の仕上がり・傷・汚れ（新築のみ）	設備機器・内装・サッシ・建具等 すべての内装において、建築常識上の観点での傷・汚れ・仕上精度の確認を行う。	目視・触診	具体的な基準は無く、経験上の判断部分であるので最終判断はお施主様とします。