

家 屋 調 査 報 告 書 等 作 成 要 領

I 工事着手前

1 家屋調査届（様式1）、家屋調査員名簿（様式2）

家屋調査を行う調査会社等が複数の場合は、その調査会社別に作成するものとする。

様式1の家屋調査員名簿欄以上の調査員が従事する場合は、様式1に「様式2のとおり」とし、様式2に記入する。

2 調査員経歴書（様式3）

- ① 家屋調査員名簿に登載された者について、経歴を記入し調査会社等の確認を要する。
- ② 調査員の顔写真を貼付ける。（カラーコピーでも可）

3 家屋調査区域図（様式4）

- ① 区域図については、次のとおりとする。

ア 家屋調査対象箇所

- ・ 家屋調査番号を黒色で記入し、ピンク色の蛍光ペンで囲む。
- ・ 調査会社等が複数の場合でも、家屋調査番号は一連のものとし、別調査会社等の家屋調査番号を別色で囲む。

イ 家屋調査済箇所

- ・ 黄色の蛍光ペンで囲む。
- ・ 従前の工事が複数あった場合は、別色の使用も可とする。

ウ 工事箇所

- ・ 工事箇所を青色蛍光ペンで着手する。

II 調査完了後

1 家屋調査報告書（様式5）

- ① 調査実績は下記のとおり調査件数を記入するとともに、上段に合計調査件数を記載する。

ア 家屋と工作物に分類する。

イ 家屋については、木造・非木造等の構造別の分類はせず、面積別に8ランクに分類する。

ウ 同一敷地内に住居と非住居（車庫、物置、農舎、土蔵）がそれぞれ存在する場合は、主たる建物に合計して1棟として調査面積を算出する。

- エ 家屋調査の一部を調査拒否された場合は、内部調査した面積を計上し、内部全体を拒否され外部のみの調査は、面積 70 m²未満に計上する。
- オ 工作物調査については、ブロック塀等だけの調査では、延長×幅 1m を面積として計上し、舗装等は調査を行った部分の間口×奥行を面積とする。なお、住宅にブロック塀等がある場合は、家屋の面積のみとし工作物としての計上は行わない。
- カ 墓石については、墓の大小によらず、調査基数を計上する。ただし、住宅敷地内に墓石がある場合は、家屋の面積のみで墓石としての計上は行わない。
- キ 上記以外の特殊な工作物の計上方法等は市監督員と協議する。
- ク 調査会社等が複数の場合であっても報告書は 1 枚とし、調査会社名等・調査期間・主任調査員については、主たる調査会社等分について記入し、その他の調査会社等分は備考欄に記入する。

2 家屋調査区域図（様式 4）

I－3 に同じ。

3 所有者一覧表（様式 6）

- ① 種別は「家屋」「工作物」「墓」の別を記入する。
- ② 調査面積には不調査部分の面積は算入しないものとし、内部が全部調査拒否の場合は「外部のみ」と記入する。
- ③ 備考には特に記すべきものについて記入する。
 - ア 調査済のものについては工事年度、工事番号を記入する。
 - イ 「井戸・池あり」等を記入する。
 - ウ 居住者と所有者等が異なる場合は、居住者の住所・氏名・電話番号を記入する。
 - エ 調査拒否の場合は、「一部（又は全部）を調査拒否」と記入しその理由も記入する。

4 調査状況一覧表（様式 7）

- ① 調査面積（種別）

不調査部分の面積は算入しないものとし、内部が全部調査拒否の場合は「外部のみ」と記入し、種別は「家屋」「工作物」「墓」の別を記入する。
- ② 年度・工事番号

工事年度－工事番号を記入する。

5 調査図（様式 8）

- ① 調査図については下記のとおり作成する。
- ア 縮尺は1／100として作成する。
 - イ 家屋等の間取りを各階層毎に作成するものとし、1階には外構部分も記入する。
 - ウ 工事箇所を図示する。
 - エ 図面は下記のと通りの構成とする。
 - ・ 現況写真対応図
写真撮影位置を番号で記入する。(矢印等で撮影箇所も明示する。)
 - ・ レベル・傾斜図
レベル・傾斜・床水平の測定位置及び計測値を記入する。
 - ・ 面積計算図
外構・間取り(建具・「和室A」「台所」「廊下」等の用途も記載)及び寸法を記入する。
- ② 所有者等の欄は、居住者と同一の場合は氏名欄に「同上」と記入する。
- ③ 建物欄については下記のとおり記入する。
- ア 種類欄は「居宅」「店舗」「倉庫」「居宅兼店舗」「工場」等と記入する。
 - イ 構造欄は「木造瓦葺2階建」「軽量鉄骨造スレート葺平屋建」「木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺」等「〇〇造〇建」と記入する。
 - ウ 築後年数は新築後の経過年数及び最終増改築後の経過年数を記入する。
- ④ 外構欄については下記のとおり記入する。
- ア 土留欄は「鉄筋コンクリート造」等の材質を記入する。土留がない場合は「なし」と記入する。
 - イ 塀欄は「大谷石造」等の材質を記載する。塀がない場合は「なし」と記入する。
 - ウ 池欄は池の有・無と魚が飼育されている場合は「錦鯉飼育」等と記入する。
 - エ 井戸欄は井戸の有・無を記入する。
- ⑤ 所有者等確認欄には調査した結果について所有者等の署名及び確認印を受けることとする。ただし、やむを得ない理由により署名及び確認印を受けられない場合は次の者からの署名・確認印でも可とする。
- ア 所有者から管理等を委託されている管理者。
 - イ 所有者等から調査資料の確認について依頼されている所有者等の親族及び居住者。
- ⑥ 種別欄は「家屋」「工作物」「墓」の別を記入する。
- ⑦ 備考欄は調査の一部又は全部拒否があった場合「調査を辞退した部分については補償が困難になることがあります。」等を記入し所有者等の確認を得るものとする。また、その他特に記すべきものも記入する。

- ⑧ 調査員欄には実際に調査した調査員の氏名を記入する。

6 調査表（様式9）

- ① 写真番号には家屋調査表の「現況写真対応図」の番号を記入する。
② 調査箇所は「和室A」「台所」「基礎」「外壁」等と記入する。
③ 調査結果については下記のとおり記入する。

ア 現況の損傷程度を損傷箇所、損傷程度の順に詳細に記入する。

イ 亀裂（クラック）は、長さと幅を計測する。長さは亀裂の端と端との直線距離を1mm単位で計測したものを長さとする。幅は最大亀裂幅を計測したものを幅とする。

したがって、 $W = 15 \sim 30 \text{ mm}$ ではなく、 $W = 30 \text{ mm}$ との表現となる。

ただし、亀裂幅等が微細（0.5mm未満）で、長さや幅によることが適当ではないものについては、「ヘアークラック」とし、長さや本数を基本とするが、長さ・本数についても計測が困難な場合は、「ヘアークラック 多数」程度の表現も可とする。

ウ ちり切れ、離れ、ズレ等については、最大幅を1mm単位で計測する。

エ しみ、剥離等については、最大幅×最大長さを1mm単位で計測する。

オ 浮き、不陸については、最大高を1mm単位で計測する。

7 現況写真

ア 建物等の全景及び損傷箇所等を撮影する。ただし、撮影が困難な箇所又はスケッチによることが適当と認められる箇所については、スケッチによることができる。

イ 調査開始前及び調査終了時に所有者等と調査員（正面）を一緒に撮影するものとする。ただし、所有者等との撮影が困難な場合は、所有者等に代え表札等により当該家屋を特定できるものを撮影する。

ウ 写真には必ず黒板やホワイトボード（以下「黒板等」という。）を一緒に撮影するものとする。なお、黒板等には撮影年月日、発注年度、工事番号、請負者名、家屋調査番号、撮影箇所名、現況写真対応図番号、損傷名及び損傷の程度（計測値）、調査員の氏名を記載する。

エ 写真は「現況写真対応図」の番号順に整理する。

オ 損傷箇所等は指示棒により指示し撮影を行うものとする。ただし、指示棒及び黒板等を一緒に撮影することにより損傷状況等を鮮明に撮影できないおそれのある場合は、指示棒等及び黒板等と同時に撮影した写真のほかに、損傷箇所等のみの拡大写真を別に撮影するものとする。

8 現況写真ネガフィルム

家屋調査番号により容易に特定できるように，紙封筒等に整理収納し，「現況写真対応図」の番号を付すこと。

9 成果品確認書（様式１０）

ア 調査会社等が複数の場合は調査会社等別に提出する。

イ 受注者の現場代理人が確認欄にチェックを行う。