

第三者住宅検査とは

大きく違うのは「検査の目的」と「検査の回数」

新築住宅の検査には「基本的検査」「任意的検査」があります。

基本的検査には建築基準法に適合するかの検査と住宅瑕疵担保責任保険の加入に必要な検査を行うものがあります。

しかしこれらは**住宅の欠陥を未然に防ぐことを目的とした検査ではないことに注意が必要です。**

一方で第三者検査とは**工程全般で検査を受けるのが特徴で施工品質の向上と重大な欠陥を未然に防ぐことにも繋がります。**

国の検査回数は**2回・2項目。**

民間の検査回数は**10回・10項目。**

検査の項目も、検査時間も、検査の証拠写真もかなり違います。

<検査項目の比較表>

検査回数	基本的検査		任意的検査
	建築基準に基づく検査 (国・指定検査機関)	住宅瑕疵担保責任保険の検査 (保険会社)	第三者検査 (検査会社)
1回目		基礎配筋	基礎配筋
2回目			出来高
3回目			土台
4回目			屋根
5回目	構造検査	構造金物	構造金物
6回目			防水
7回目			断熱
8回目			内装下地
9回目			外壁
10回目	完了		完了
合計	2回	2回 (12枚 60分)	10回 (731枚 600分)

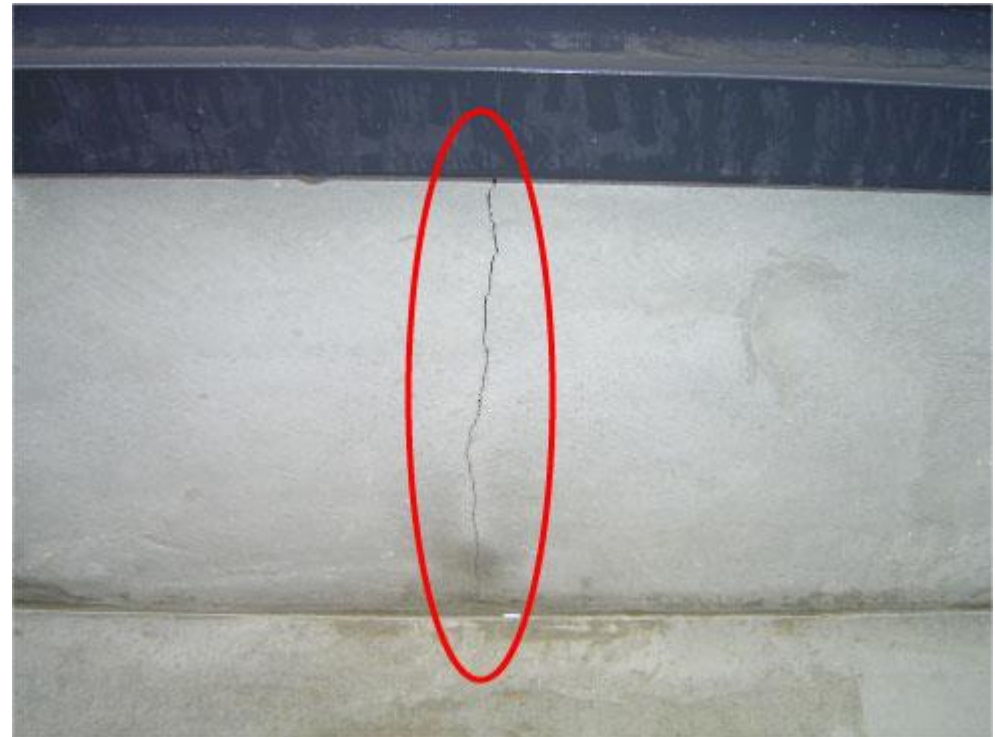
※この第三者検査は施主、または住宅会社が依頼して行われます。

参考事例①

金物の釘打ち忘れ。このまま壁を施工すると釘が打たれないまま完成してしまい地震の時にここから崩れてしまいます。



建物内部の基礎クラック。このまま床を施工すると補修されないまま完成してしまいます。地震の時構造的に弱い部分として残ってしまいます。



参考事例②

基礎の内側のジャンカ亀裂。このまま床を施工すると隠れてしまい補修されないまま完成してしまいます。地震の時構造的に弱い部分として残ってしまいます。

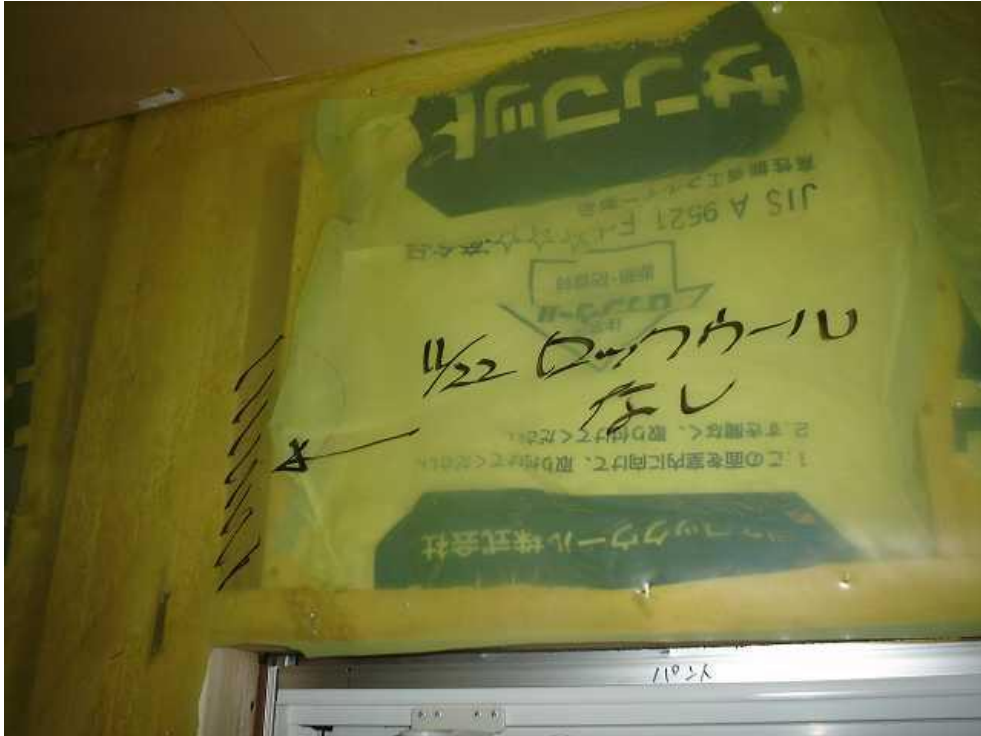


基礎と土台の間の黒いゴムのパッキンが柱の直下に施工されておらず荷重を受けきれれていません。検査で指摘してここにも基礎のパッキンを入れてもらいます。



参考事例③

柱と断熱材の間に隙間が出来ています。この少しのスペースにも断熱材を入れてもらうように検査で指摘します。ここに断熱材がないと結露の原因になります。



床下の配管の固定金物にビスの打ち忘れがあります。動いてしまうと将来的に配管に不具合が起きる可能性があります。検査指摘してビスを打ってもらいます。



参考事例④

クロスを張る前の内装下地プラスターボードに何かの道具を当てた穴があります。検査指摘でパテ埋めをしてもらいます。



スジカイの材料不良。地震でここに同じ荷重がかかった場合この材料だと荷重に耐えられず破断する可能性があることを検査でお伝えしています。



参考事例⑤

外壁の構造用合板に釘のめり込みが顕著に見られます。理想は合板の面と一緒に釘の頭が納まる施工ですが、めり込むと地震の時に抜けてしまい家の耐力が落ちてしまいます。



外壁の防水紙に配管を通した際に防水テープで配管の周りをキチンと施工しないとここから雨漏りが発生するおそれがあります。



参考事例⑥

土台のアンカーボルトがたまたまこの位置に来たために間柱を欠きこんで納めようとしています。当然地震の時には耐力はないので検査指摘になります。



屋根下地も検査します。通常は国の検査も現場監督もなかなか屋根まで登って施工状態はチェックしません。この時点で穴に防水テープを貼ってもらわないと雨漏りの原因になります。



参考事例⑦

赤丸の部分には本来は釘が2本施工されていないといけません。検査指摘して2本釘を打ってもらいます。

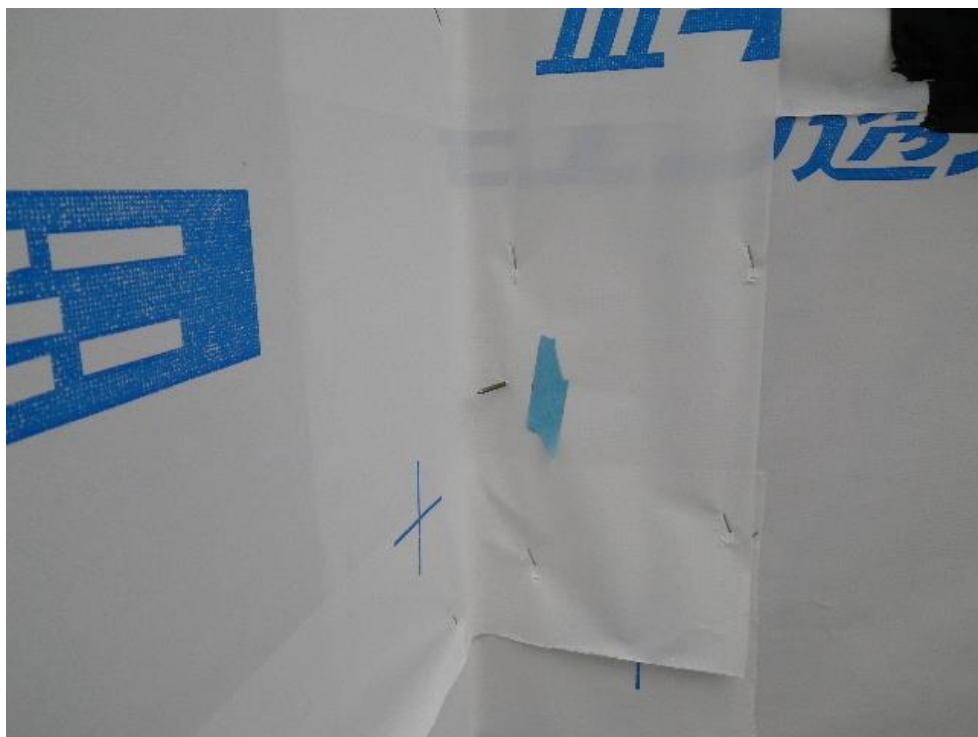


基礎の鉄筋の重ねの長さが建築基準法では直径の40倍必要です。鉄筋の直径が13mm鉄筋のなら52cm必要。継ぎ手の長さ不足という検査指摘です。



参考事例⑧

建物の内側から打った釘が外側まで貫通して防水紙に穴があいています。ここも検査で指摘して補修をお願いしています。



リフォーム検査時のカビの指摘。このままの材料は使わないで欲しいという検査の指摘です。

