

新築一戸建ての内覧会（施主検査・竣工検査）のチェックリスト

本チェックリストは以下を対象としたもので、セルフチェック用に作成されたものです。

対象の建物：新築一戸建て

利用タイミング：建物完成後

対象者：購入予定者、買主

内覧会（施主検査・竣工検査）へ専門家に同行依頼したときに行うホームインスペクションで調査する項目・範囲は、このリストより広範囲なものですが、その中には専門知識・経験がない人が現実的に対応できないものが多いため、一般の方が対応できる可能性があるものについてまとめております。

【 建物の外部（屋外） 】

・基礎

※豆知識

コンクリートの表面をモルタル等で塗仕上げとして、コンクリートが露出していないことが多い。

- ひび割れ（クラック） ※細かなヘアークラックは構造耐力に影響がない
- モルタルのはがれ・浮き
- 著しいジャンカ
- 土台水切り金物の取付状況

・外壁

※豆知識

新築住宅でも指摘事項が多い部位なので、丁寧に観察・確認してください。ただし、高い位置は細かく見られません。

- 外壁材のひび割れ・欠損 ※サイディングなどの外壁材そのものの割れ・欠損
- 外壁材の継ぎ目のシーリングの割れ・破断・隙間 ※漏水リスクがあるため、要チェック
- サッシ周りのシーリングの割れ・破断・隙間 ※漏水リスク
- 配管等の貫通部のシーリングの割れ・破断・隙間 ※漏水リスク
- 雨樋等の設備器具の固定箇所のごらつき・外壁との取り合いの隙間

・屋根

※豆知識

その形状・勾配によっては確認不可の建物も少なくない。地上やベランダから目視できる範囲で確認してください。

- 屋根材（スレート等）の割れ・欠損・ずれ

・軒裏

※豆知識

軒裏は屋根の端部が外壁より外側へ突き出している軒の下側です。最近では、軒がほとんどない住宅も多いです。

- ひび割れ・欠損・はがれ
 水染み跡 ※新築の完成時点で漏水している事例もある

・雨樋

※豆知識

雨樋の内部状況はほとんど確認できない。ただし、2階の窓やベランダから1階屋根周りの雨樋を確認できることがある。

- 破損・ひび割れ
 掴み金物のぐらつき（庭で外壁に取り付けた部分で確認できる）
 つまり（落ち葉等があると清掃してもらう）

・バルコニー（屋上がある場合も同じ）

※豆知識

バルコニーや屋上は雨漏りリスクがある指摘が多い部位のため、慎重に確認してください。

- 床面の沈み・欠損・割れ
 床面の勾配（排水溝へ緩く傾斜すべき）
 排水溝の勾配（排水口へ緩く傾斜すべき）

- 排水口のつまり（落ち葉等に注意）
- サッシ下部の防水の立上り・隙間
- 手すりのぐらつき
- 立上り壁の欠損・割れ
- 物干し金物の取付状態と動作確認
- バルコニーの笠木と外壁の取合い部分のシーリングの割れ・破断・隙間

・玄関ポーチ

※豆知識

床タイルの浮きが非常に多い。金属製の物（トンカチ等）で軽くさすると音の違いで確認できる（叩くと割れるので要注意）。

- 床の仕上げ（タイルの浮きは要注意）
- 壁・天井の仕上げ
- 照明の点灯
- インターホンの動作

・その他

※豆知識

外構工事が完了している場合は、一緒にチェックしてください。

- 境界標の有無（不動産会社や建築会社に位置を聞こう）
- 屋外シンクの排水テスト
- 塀・フェンス・門扉等のぐらつき
- カーポートの柱のぐらつき
- カーポートの床面の勾配（適正な勾配がないと水たまりができる）

【 建物の内部（屋内） 】

※豆知識

屋内は、リビング・洋室・廊下・玄関ホールなどの各スペースで同様のチェックをする必要がある。

・床

- 著しい床鳴り（多少の床鳴りは様子を見ることも大事）
- 床の沈み・凹み
- 床仕上げ材（フローリング）の継ぎ目の著しい隙間
- 著しい傾き（怪しい場合は傾斜測定を要望する）

・壁

- 仕上材の割れ・はがれ・めくれ
- 仕上材の継ぎ目の著しい隙間
- 中木と壁や床仕上げ材との著しい隙間
- 著しい傾き（怪しい場合は傾斜測定を要望する）
- 水染み（漏水跡）

・天井

- 仕上材の割れ・はがれ・めくれ
- 仕上材の継ぎ目の著しい隙間
- 水染み（漏水跡）

・扉・引き戸・サッシ

- 開閉時のがたつき・異音
- 開閉時の重さ
- 扉・引き戸と枠の著しい隙間
- 鍵の施錠
- 丁番の緩み
- 戸当りの位置
- ドアクローザーの動作
- ガラス・扉等の面材の割れ
- ビスの締め付け状態

・棚・収納

- 扉のがたつき
- 戸当りの位置

- 棚板のがたつき
- ハンガーパイプの固定状況

・設備

- キッチン・トイレ・洗面台の排水テスト（配管からの漏水・排水時の異音）
- 換気設備の動作状況
- タオル掛けの設置状況
- 手すり（階段・浴室・トイレ）の設置状況

【床下】

※豆知識

床下は、床下点検口から覗き込んで確認する。床下収納庫が点検口を兼ねていることが多いが、売主や建築会社に確認してください。なお、床下は釘が出ていることがあること、は配管等を壊さないことを考慮して、慣れない人が進入する(潜る)ことは推奨しません。

・基礎

- ひび割れ（クラック） ※立ち上がり部と底版部の両方で確認する
- 著しい欠損・ジャンカ・コールドジョイント
- 染み

・土台・床組み

- 著しいひび割れ・欠損
- 土台と床組みの接合部の浮き
- 染み
- 束の浮き
- 金物の緩み
- カビ

・その他

- 断熱材の未設置箇所
- 断熱材の隙間・はずれ
- 給排水管の固定状況
- 給排水管からの漏水（キッチン等で排水した後に確認する）
- 床下の水たまり・水染み跡
- 工事残存物・ゴミの有無

【 屋根裏（小屋裏） 】

※豆知識

屋根裏は、屋根裏点検口から覗き込んで確認する。点検口の位置は売主や建築会社に確認してください。なお、屋根裏は、体重をかけられる箇所が限定されることが多いため、慣れない人が進入することは推奨しません。

- 木部（梁など）の著しいひび割れ・欠損
- 金物の緩み
- 配線の整理・固定状況
- 断熱材の未設置箇所
- 断熱材の隙間
- 漏水跡・染み
- カビ

本チェックリストは、2003年より、第三者の立場でホームインスペクション、内覧会立会い・同行サービスを行ってきたアネストが、一般消費者向けに作成したものです。自己責任でご利用ください。

<https://www.anest.net/>