

定期調査報告書の作成について

(特定建築物編)

「令和7年7月1日」

(一財)なら建築住宅センター

はじめに

本冊子は、一般財団法人 日本建築防災協会発行の「特定建築物定期調査業務基準」（2021年改定版）を基に作成したものです。定期調査報告書の作成に役立てていただければ幸いです。

なお、本冊子は、当センターのホームページよりダウンロードすることもできます。
また、「建築設備編」、「防火設備編」につきましては、別冊を参考にしてください。

目 次

	頁
1 定期調査報告書の記載について	・・・ 1
2 調査結果表の記載について	・・・ 5
3 調査結果図の記載について	・・・ 9
4 関係写真の記載について	・・・ 10
5 定期調査報告書の綴り方について	・・・ 11

関係告示

建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表については、平成 20 年 3 月 10 日 国土交通省告示第 282 号により定められています。

本冊子は、上記告示の「**最終改正 令和 6 年国土交通省告示第 974 号 令和 7 年国土交通省告示第 53 号（施行日 令和 7 年 7 月 1 日）**」に基づいて作成しています。

定期調査報告書の様式については、当センターのホームページよりダウンロードできます。

当センターのホームページより最新版をご利用下さい。

一般財団法人なら建築住宅センターホームページ <https://www.zainara-kjc.net/>

調査等の概要

【1. 調査及び検査の状況】

【イ. 今回の調査】	令和 〇年 7月 21日 実施	<input type="checkbox"/> 未実施	<input type="checkbox"/> 今回初調査
【ロ. 前回の調査】	(令和 〇〇年 6月 25日 報告)	<input type="checkbox"/> 未実施	<input type="checkbox"/> 対象外
【ハ. 建築設備の検査】	(令和 〇〇年 6月 25日 報告)	<input type="checkbox"/> 未実施	<input type="checkbox"/> 設置なし
【ニ. 昇降機等の検査】	(令和 〇〇年 5月 17日 報告)	<input type="checkbox"/> 未実施	<input checked="" type="checkbox"/> 設置なし
【ホ. 防火設備の検査】	(令和 〇〇年 〇月 〇日 報告)	<input type="checkbox"/> 未実施	<input type="checkbox"/> 設置なし

【2. 調査の状況】
(敷地及び地盤)

【イ. 指摘の内容】	要是正の指摘あり (<input type="checkbox"/> 既存不適格)	<input type="checkbox"/> 指摘なし
【ロ. 指摘の概要】	補強コンクリートブロック壁に著しいひび割れ、傾斜が生じている	<input type="checkbox"/> 無
【ハ. 改善予定の有無】	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (令和 〇年 12月に改善予定)	<input type="checkbox"/> 無

(建築物の外部)

【イ. 指摘の内容】	要是正の指摘あり (<input type="checkbox"/> 既存不適格)	<input type="checkbox"/> 指摘なし
【ロ. 指摘の概要】	要是正の指摘あり (<input type="checkbox"/> 既存不適格) 外装タイルにクラックあり	<input type="checkbox"/> 指摘なし
【ハ. 改善予定の有無】	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (令和 〇年 12月に改善予定)	<input type="checkbox"/> 無

(屋上及び屋根)

【イ. 指摘の内容】	要是正の指摘あり (<input type="checkbox"/> 既存不適格)	<input checked="" type="checkbox"/> 指摘なし
【ロ. 指摘の概要】	<input type="checkbox"/> 有 (令和 〇年 〇月に改善予定)	<input type="checkbox"/> 無
【ハ. 改善予定の有無】	<input type="checkbox"/> 有 (令和 〇年 〇月に改善予定)	<input type="checkbox"/> 無

(建築物の内部)

【イ. 指摘の内容】	要是正の指摘あり (<input checked="" type="checkbox"/> 既存不適格)	<input type="checkbox"/> 指摘なし
【ロ. 指摘の概要】	<input type="checkbox"/> 有 (令和 〇年 〇月に改善予定)	<input checked="" type="checkbox"/> 無
【ハ. 改善予定の有無】	<input type="checkbox"/> 有 (令和 〇年 〇月に改善予定)	<input checked="" type="checkbox"/> 無

(避難施設等)

【イ. 指摘の内容】	要是正の指摘あり (<input type="checkbox"/> 既存不適格)	<input checked="" type="checkbox"/> 指摘なし
【ロ. 指摘の概要】	<input type="checkbox"/> 有 (令和 〇年 〇月に改善予定)	<input type="checkbox"/> 無
【ハ. 改善予定の有無】	<input type="checkbox"/> 有 (令和 〇年 〇月に改善予定)	<input type="checkbox"/> 無

(その他)

【イ. 指摘の内容】	要是正の指摘あり (<input type="checkbox"/> 既存不適格)	<input type="checkbox"/> 指摘なし
【ロ. 指摘の概要】	<input type="checkbox"/> 有 (令和 〇年 〇月に改善予定)	<input type="checkbox"/> 無
【ハ. 改善予定の有無】	<input type="checkbox"/> 有 (令和 〇年 〇月に改善予定)	<input type="checkbox"/> 無

【3. 石綿を添加した建築材料の調査状況】

【イ. 該当建築材料の有無】	<input type="checkbox"/> 有 (飛散防止措置無) (該当する室)	
	<input type="checkbox"/> 有 (飛散防止措置有) ()	
	<input checked="" type="checkbox"/> 無	
【ロ. 措置予定の有無】	<input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 無
	<input type="checkbox"/> 有 (令和 〇年 〇月に改善予定)	<input type="checkbox"/> 無

【4. 耐震診断及び耐震改修の調査状況】

【イ. 耐震診断の実施の有無】	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無 (令和 〇年 〇月に実施予定)	<input checked="" type="checkbox"/> 対象外
【ロ. 耐震改修の実施の有無】	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無 (令和 〇年 〇月に実施予定)	<input type="checkbox"/> 対象外

【5. 建築物等に係る不具合等の状況】

【イ. 不具合等】	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
【ロ. 不具合等の記録】	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
【ハ. 改善の状況】	<input type="checkbox"/> 実施済	<input checked="" type="checkbox"/> 改善予定 (令和 〇年 〇月に改善予定)	<input type="checkbox"/> 予定なし

【6. 備考】

[注] この第三面は、対象となる建物 (棟) ごとに作成してください。

今回の調査の終了日を記入して下さい。

今回初調査とは、検査済証交付後に免除の年度が過ぎ、初めての調査対象年度に該当する場合、又は制度改正で初めて調査対象年度に該当する場合に□内に「レ」点マークを入れて下さい。

未実施とは、既に報告年度に達しているが以前に報告をしていない建物の場合のみ□内に「レ」点マークを入れて下さい。

前回の調査・検査報告書の提出日を記入して下さい。
(前回報告書の副本第1面の右下の受付印の日付となります。)

【調査の状況】で「敷地及び地盤」から「その他」の調査内容は、別記の (A4) 調査結果表の1. 敷地及び地盤から6. その他の調査項目に該当します。

別記 (A4) 様式の調査結果表において是正が必要と認められるときは、「□要是正の指摘あり」の□内に「レ」点マークを入れて下さい。

「指摘の概要欄」には指摘内容を記入してください。「既存不適格」の項目については、当該欄の記入が不要です。又「既存不適格」の項目を記入した場合は () 書きをしてください。

指摘内容が既存不適格の場合、又は既存不適格とそれ以外の要是正の指摘が混在する場合には (□既存不適格) 欄の□内に「レ」点マークを入れて下さい。

注 (第一面) 5欄イと (第三面) 2欄の各イで既存不適格の□内に「レ」点マークを入れる取り扱いが異なります。ご注意ください。

吹付石綿及び吹付ロックウールで石綿を添加した建築材料 (建築基準法第28条の2の規定) について記入してください。

吹付石綿等が無い場合は□無に「レ」点マークを入れて下さい。

吹付石綿等の有無又は含有量が不明の場合は□内に「レ」点マークを入れて下さい。
注この場合は (第三面) 6. 備考欄に「石綿の有無又は含有量の分析検査を要する」旨を記入してください。

不具合等とは、屋根ふき材、内装材、外装材等及び広告塔、装飾塔、その他建築物の屋外に取り付けられたものの脱落、バルコニー、屋上等の手すりその他建築物の部分の脱落、防火設備等の異常動作等をいいます。

所有者又は管理者から建築物等に係る保守管理の状況について聞き取り調査を行い、その際に把握した内容が防災上及び衛生上支障となるのか検討し、支障を生じると考えられるものを記入します。

* 防火設備の有無について確認をさせていただきます。

(第四面)

建築物等に係る不具合等の状況

不具合等を把握した年月	不具合等の概要	考えられる原因	改善(予定)年月	改善措置の概要等
令和0年4月	外壁部取付・広告塔一部脱落	経年劣化に伴うもの	令和0年1月	広告塔の新規取付替え

[注]前回の調査日以降に不具合を把握していない場合は、第四面は添付する必要はありません。

前回の調査時以降に把握した建築物等に係る不具合等のうち、今回の調査報告書の(第三面)の2欄において、指摘されるもの以外のものについて、把握できる範囲において記入してください。

- ・ 既に改善を実施している場合は、実施年月日を記入して下さい。
- ・ 改善予定がある場合は、その年月を記入して下さい。
- ・ 改善を行う予定がない場合は、「-」マークを記入して下さい。

既に改善を実施している場合、又は行う予定がある場合には、具体的措置を記入して下さい。又、改善を行う予定がない場合には、その理由を記入して下さい。

当該不具合等が生じた原因として考えられるものを書き入れて下さい。

不具合等の概要を記入して下さい。

不具合等とは、屋根ふき材、内装材、外装材等及び広告塔、装飾塔、その他建築物の屋外に取り付けられたものの脱落、バルコニー、屋上等の手すりその他建築物の部分の脱落、防火設備等の異常作動等をいいます。

所有者又は管理者から建築物等に係る保守管理の状況について聞き取り調査を行い、その際に把握した内容が防災上及び衛生上支障となるのか検討し、支障を生じると考えられるものを記入します。

2 調査結果表の記載について

別記第一号 (A4)

調査結果表 (第四第一号に掲げる建築物)

一般財団法人 なら建築住宅センター

[注]この調査結果表は、対象となる建物（棟）ごとに作成してください。

結果表の調査項目で赤字は令和7年7月1日施行

当該調査に関与した調査者	代表となる調査者 その他の調査者	氏名	調査項目	調査結果		調査者番号
				対象外項目	指摘なし 要是正	
		防災 太郎				
番号	調査項目					担当調査者番号
1	敷地及び地盤					
(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	<input type="radio"/>			
(2)	敷地	敷地内の排水の状況	<input type="radio"/>			
(3)	敷地内の通路	敷地内の通路の確保の状況	<input type="radio"/>			
(4)		有効幅員の確保の状況	<input type="radio"/>			
(5)		敷地内の通路の支障物の状況	<input type="radio"/>			
(6)	塀	細積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況	<input type="radio"/>			
(7)		細積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(8)	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(9)		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	<input type="radio"/>			
2	建築物の外部					
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況	<input type="radio"/>			
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(3)	土台（木造に限る。）	土台の沈下等の状況	<input type="radio"/>			
(4)		土台の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(5)	外壁	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	<input type="radio"/>			
(6)		木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(7)		補強コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(8)		細積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(9)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(10)		鉄骨コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(11)	外装仕上り材等	タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(12)		乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(13)		金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(14)		コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(16)		はめ殺し窓のガラスの固定の状況	<input type="radio"/>			
(17)	外壁に堅結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(18)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
3	屋上及び屋根					
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(2)	屋上周り（屋上面を除く。）	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	<input type="radio"/>			

結果表の調査項目で赤字は令和7年7月1日施行

(第一面)の3欄に記入した調査者名を記入してください。

調査者が1人の場合は、調査者番号等の記入は不要です。

調査した結果、指摘が無ければ「指摘なし」の欄に○印を記入してください。

調査した結果、要是正と判定した場合は、「要是正」の欄に○印を記入してください。

該当しない調査項目がある場合は「対象外項目」の欄に○印を記入してください。

記入対象は組構造の塀又は補強コンクリート造の塀となります。金網フェンス及び鉄筋コンクリート造の塀は該当しません。

注 金網フェンス等について報告が必要な場合は「その他報告事項」として特記事項の欄に記入してください。

構造種別により選択してください。

2 (11) で記入の対象となるのは、外壁のタイル、石張り、モルタル塗等です。内壁仕上げタイル等は該当しません。又、令和4年4月1日より調査方法で無人航空機（ドローン）による赤外線調査が明確化されました。

3階以上が対象です。

陸屋根が該当します。

注)：このページは記入例で他のページとの整合性はありません。

調査結果図

別添1様式

番号	調査項目
1.敷地及び地盤	
(1)	地盤
(2)	敷地
(3) から (5)	敷地内の通路
(6) から (7)	塀等
(8) から (9)	擁壁
2.建築物の外部	
(1) から (2)	基礎
(3) から (4)	土台 (木造に限る。)
(5) から (18)	外壁
3.屋上及び屋根	
(1)	屋上面の状況
(2) から (5)	屋上面りの状況 (屋上面を除く。)
(6) から (7)	屋根 (屋上面を除く。)
(8) から (9)	機器及び工作物 (冷却機設備、等)
4.建築物の内部	
(1) から (5)	防火区画
(6) から (16)	壁の室内に面する部分
(17) から (22)	床
(23) から (25)	天井
(26) から (32)	防火設備
(33)	照明器具、懸垂物等
(34) から (35)	警報設備
(36) から (37)	スプリンクラー設備
(38) から (41)	居室の採光及び換気
(42) から (45)	石畳等を追加した装飾材料
5.遊歩道等	
(1)	各階の歩道等2項に規定する通路
(2) から (3)	廊下
(4) から (5)	出入口
(6)	風上広場
(7) から (10)	遊歩道等(歩道・バルコニー)
(11) から (22)	階段
(23) から (26)	排煙設備等
(27) から (33)	その他の設備等
6.その他	
(1) から (4)	特殊な構造等
(5)	遊歩設備
(6) から (9)	煙突
7.上記以外の調査項目	

4 (1) エレベーターシャフト
区画の未改修 (既存不適格)

4 (10) 柱に鉄筋の露出あり

1 (7) 補強コンクリートブロック塀の傾きあり

5 (14) 自動販売機固定により
踊り場幅員不足

4 (31) 防火シャッター下にロッカーあり

5 (15) ノンスリップに欠損あり

5 (5) 書類、段ボールの集積あり

4 (42) 天井に吹付石綿あり

3 (5) ドレーンの詰まり

3 (1) 防水層の損傷あり

3 (9) 手すりに錆が著しく発生している

2 (15) サッシ取付部に緩みあり

1.500

4 (42) 天井に吹付石綿あり

3 (5) ドレーンの詰まり

注) 配置図及び各階平面図を添付し、防火区画、指摘のあった箇所 (特記すべき事項を含む) 及び撮影した写真の位置等を明記すること。

4 関係写真の記載について

別添2様式 (A4)

一般財団法人 なら建築住宅センター

要是正等がない場合は、この様式は添付する必要はありません。

調査項目番号を記入して下さい。

関係写真

部位	番号 1 (7)	調査項目 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	調査結果 要是正 <input checked="" type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/>
			特記事項 補強コンクリートブロック塀に著しいひび割れ、傾斜

調査項目を記入して下さい。

「レ」点マークを入れて下さい。

指摘事項は具体的な内容を記入して下さい。

部位	番号	調査項目	調査結果 要是正 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/>
写真貼付			特記事項

(注意)

- ① この書類は、調査の結果「要是正」かつ「既存不適格」ではない項目について作成してください。また、「既存不適格」及び「指摘なし」の項目についても、特記すべき事項があれば、必要に応じて作成してください。「要是正」の項目がない場合は、この書類は省略しても構いません。
- ② 記入欄が不足する場合は、枠を拡大、行を追加して記入するか、別紙に必要な事項を記入して添えてください。
- ③ 「部位」欄の「番号」、「調査項目」は、それぞれ別記様式の番号、調査項目に対応したものを記入してください。
- ④ 「調査結果」欄は、調査の結果、要是正の指摘があった場合は「要是正」のチェックボックスに「レ」マークを入れ、それ以外の場合で特記すべき事項がある場合は「その他」のチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
- ⑤ 写真は、当該部位の外観の状況が確認できるように撮影したものを添付してください。

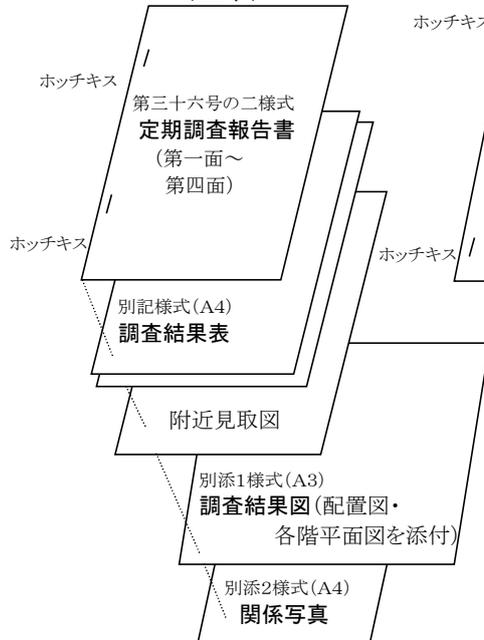
5 定期調査報告書の綴り方について

(1) 敷地内に対象となる建築物が一棟の場合

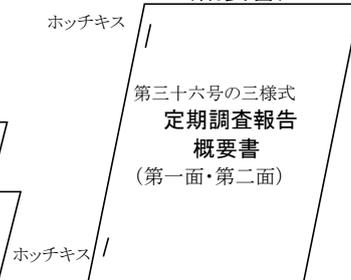
①～③を提出してください。

※④については、支援サービスのご利用者のみ提出してください。

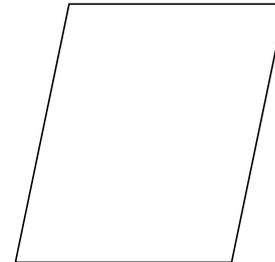
①特定行政庁用
(正本)



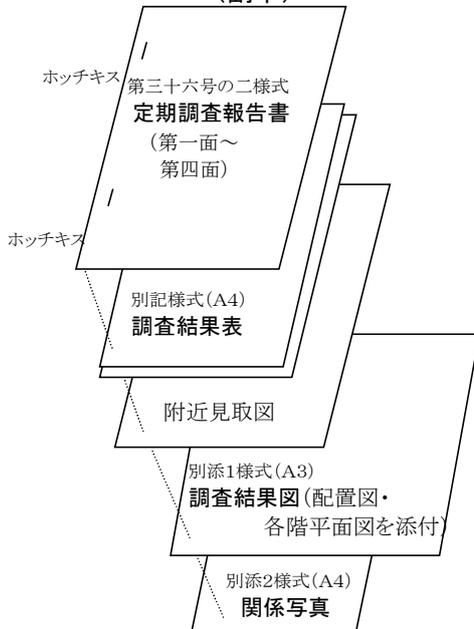
②特定行政庁用
(概要書)



③支援サービス利用確認票及び
報告書作成用エクセルファイル使用願い



④所有(管理)者用(※支援サービスご利用者のみ)
(副本)



支援サービスの詳細につきましては、
なら建築住宅センターのホームページをご覧ください。

(2) 同一敷地内に対象となる建築物が複数棟の場合

①～③を提出してください。

※④については、支援サービスのご利用者のみ提出してください。

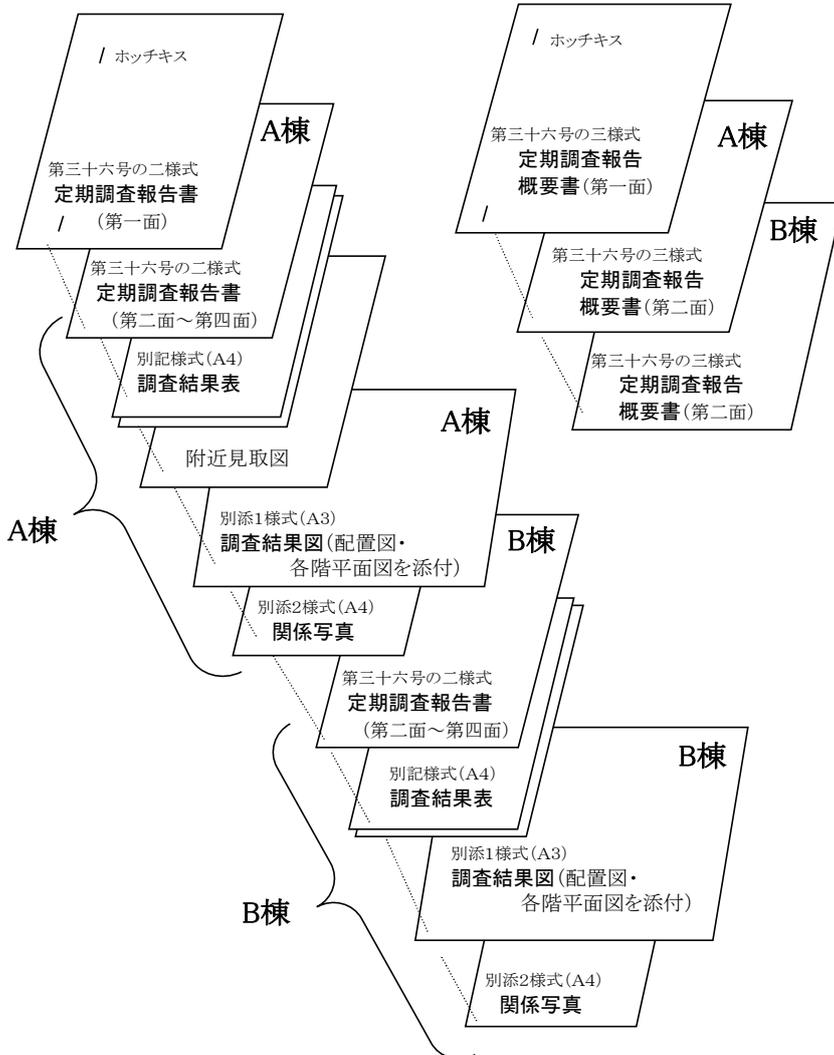
①特定行政庁用×1部

②特定行政庁用×1部

③支援サービス利用確認票及び
報告書作成用エクセルファイル使用願い

④所有(管理)者用×1部

(※支援サービスご利用者のみ)



支援サービスの詳細につきましては、
なら建築住宅センターのホームページをご覧ください。

定期調査報告書の作成について（特定建築物編）令和 7 年 7 月

平成 30 年 4 月 定期報告に関する記載方法（特定建築物編）改訂版
平成 31 年 4 月 定期報告に関する記載方法（特定建築物編）改訂版
令和 1 年 7 月 定期報告に関する記載方法（特定建築物編）改訂版
令和 2 年 4 月 定期報告に関する記載方法（特定建築物編）改訂版
令和 3 年 1 月 定期報告に関する記載方法（特定建築物編）改訂版
令和 4 年 4 月 定期調査報告書の作成について（特定建築物編）
令和 5 年 4 月 定期調査報告書の作成について（特定建築物編）改訂版
令和 6 年 4 月 定期調査報告書の作成について（特定建築物編）改訂版
令和 7 年 7 月 定期調査報告書の作成について（特定建築物編）改訂版

発行 一般財団法人 なら建築住宅センター

〒630-8131 奈良市大森町 57 番地 3 奈良県農協会館 5 階

電話 0742-27-8633 F A X 0742-20-6066