

漏水調査についての概要説明（調査重要事項説明書）

※漏水調査は公正中立な第三者機関である一般社団法人全日本雨漏調査協会会員によって行われます。

【事前調査】『漏水箇所の現況確認・問診』

現地にて漏水箇所の現況を目視・触診及び水分計などを用いて観察すると同時に、依頼主様には漏水時の状況や履歴をヒアリングさせていただいて問診表を作成します。問診表に基づき推測される漏水の発生要因と原因箇所を依頼主様にお伝えした上で、調査方法と必要とされる調査日数などの説明をします。漏水調査は漏水の状況や建物の規模、立地条件などにより1日で終了する場合もあれば数日を要する場合があります。漏水の原因箇所が事前調査の段階で数箇所に及ぶ可能性がある場合は、依頼主様との打合せにより調査対象範囲や対象箇所を限定して御見積書を提出します。調査は**本説明書とお見積書兼発注書の内容を全てご承諾の上で署名捺印いただいた後に実施**します。（調査の為に足場が必要な場合や壁・天井の一部解体もしくは点検口の設置など必要な場合は調査当日までに作業に掛かる場合があります。）

【調査当日】

- ※ 調査方法・手順等は一任して頂きます。調査を円滑に進行させるには居住者（建物利用者など関係者）様のご理解とご協力が不可欠です。
- ※ 調査の実施時間は原則として**9:00～17:00**ですが、状況により時間は延長・短縮されることがあります。

『調査員全員の調査要領確認、調査準備』

調査を開始する前に調査技師による漏水発生箇所と調査場所（範囲）の確認をして作業員全員が調査要領を把握します。発生箇所が屋内の場合、建物内を通行します。その次に水道栓を拝借して調査機材の配置、必要な場所の養生、必要と判断した場合は、居住者様もしくは依頼者様の許可並びにご協力を得た上で近隣の挨拶を行います。調査で使う水道・電気代は依頼主様のご負担にてお願いします。出来れば調査作業員のトイレの使用許可をお願いします。

『水道水による散水、水張りテストを開始』

事前調査によりピックアップした漏水の原因になり得るポイントを中心に、調査対象を様々な降雨時の状態や日常の水を使用する状況を再現した散水、水張り調査などを実施します。台風時の突風や豪雨が吹き荒れる状況を再現するために調査対象に大量の散水を行なうことがありますので、問題の漏水箇所以外の場所からも水が漏れ出てくる場合があります。これは将来の雨で発生するかもしれない潜在雨漏り箇所であり、それらによる室内の汚損や電気ショート等に係る事故・故障は全て免責とさせていただきます。散水による漏水を確認して水の漏出をコントロールできるようになれば次の段階に移ります。

『発光調査液を使用した検証』

水道水の散水、水張りテストでおおまかに漏水を再現させた原因箇所をさらに細分化して区分し、紫外線発光調査液を部分的に投入します。そして漏れ出てきた液体が紫外線の投射により発光反応を示した時、調査液を投入している箇所が、**漏水原因箇所と特定**されます。ただし、稀にですがコンクリート・モルタル・ALC・断熱材などを通過する状況において、調査液成分がろ過されてほとんど発光しない場合があります。

『その他原因箇所の追究』

漏水原因箇所は一箇所とは限りませんので、現地状況を確認しながら漏水の可能性のある他の部分についても上述の調査作業を繰り返し、調査精度を高めて行きます。但し水捌けの悪い箇所や常時水の溜まる箇所などに漏水の原因がある場合には、調査精度が低下したり、調査時間が長引く場合があります。また建物が非常に乾燥している場合も調査が長引く事がありますが、時間の延長による追加費用は発生しません。ただし、事前の御見積書での打合せで示した調査範囲以外の場所の調査を、当日もしくは後日に希望される場合には追加費用が発生します。

『後片付け・機材撤収』

調査が終了したことを依頼主様・居住者（建物利用者等）様に伝え、機材の撤収、養生などの片付けや清掃を行います。調査の為に移動した家具や物品は極力調査前の状況に戻すように努めますが、多少の位置のズレなどはご容赦下さい。また、散水による外壁や屋根の水分や漏水箇所の水分は調査完了時には乾燥していない事がありますがご了承下さい。

『漏水調査の記録』

調査で判明した漏水の原因箇所や漏水状態などは、写真で記録し後日提出の調査報告書に添付させていただきます。事前調査時及び調査中に調査対象建物の内外部を写真撮影することをご了解頂きます。**漏水調査報告書は調査完了日からおよそ7日～14日後の提出となります。**（手渡し、郵送など）

【調査後日】『漏水調査報告書の提出』

漏水調査結果は、調査報告書に内容を取りまとめて提出します。報告書内に必要に応じて漏水再発防止の為に補修工事方法などをご提案します。

《漏水調査特記事項》

- 一、弊社はご依頼の漏水箇所に対して、漏水を発生させている原因箇所の全てを特定する責務を負います。
- 二、弊社は改修工事受注目的の為に漏水調査を行なっているものではありません。あくまでも依頼主様のご要望に応じて改修工事のお見積もりを提出いたします。
- 三、漏水調査完了日より1年以内、または**弊社により**改修工事を行った場合には工事完了日より3年以内に調査対象であった同一の漏水箇所から漏水が発生した場合は、特記第一項に基づき再度もしくは何度でも無償にて漏水調査を行います。但し、漏水再発要因が地震などの天災地変や地政学的リスクなどの社会現象、もしくは増改築工事などで建物に与えた影響が漏水を再発させた原因とした場合は、有償の調査とさせていただきます場合があります。

四、漏水調査の依頼（発注）後に万一延期もしくはキャンセルされる場合は、日程が決まっている場合は必ず前日の午前中までに、日程が決まっていない場合でもなるべく早めにご連絡下さい。調査前日午後以降のキャンセルは調査費用を除く掛かった必要経費を請求させていただくことがあります。

五、漏水調査の結果において漏水の原因が依頼主様に全く責任が無く、責任の所在が特定される第三者にあったとしても、調査費用のお支払いは依頼主様が責任を負う事をご了解下さい。

六、漏水調査の実施により原因箇所を特定して改修工事等確実に是正処置を講じたにも拘らず、残念ながら漏水が再発するケースがあります。調査に稀に見られる現象で、複数の全く違う箇所から雨水が浸入して同一の原因箇所に到達して漏水するようなケースがあります。弊社としましても1回の調査で複数あるかもしれない全ての原因箇所を特定すべく最善は尽くしておりますが、稀に想定外の原因箇所が存在していることにより漏水が再発することがあります。調査および改修工事完了後に万一の漏水再発の可能性を考慮して、出来れば数回の降雨による影響の有無を経過観察される一定期間を持たれることをお勧めいたします。なお以上のような場合の漏水再発により生じた、建物内の内装や家具、動産などの汚損や電気ショート等に係る事故・故障などは全て免責とさせて頂き、被害弁償には応じられませんことをご承知おきください。

七、漏水調査の費用は、調査報告書と同時に請求書を提出しますので、調査報告書到着より二週間以内に指定金融機関へ振り込みにてお支払いをお願いします。

八、漏水調査において原因箇所の特定に必要最小限の日数を、事前に正確にお伝えするのは不可能です。依頼主様としても一日も早い原因究明を望まれていることは承知しておりますし、弊社としましても同様に一日で調査完了すべく最善は尽くしますが、漏水原因はそれこそ多岐にわたり、同じ原因の漏水は存在しないと言っても過言ではない程あらゆるケースが存在し、想定を超えて困難を極める場合もあります。あるいは漏水ではなく、表面結露や内部結露、上下水道管の不具合などが原因の場合もあり、時間、日数をかけて取り組まなければならないケースもありますが、弊社は提出したお見積りの金額から追加で費用請求することはありません。（調査精度を高める為にやむを得ずどうしても必要な費用の掛かる措置を講じる場合には、依頼主様の同意を得て行います。）

そして万一漏水原因箇所が発見出来なかった場合は、必要経費を含めて一切の費用は請求いたしません。（但し依頼主様から調査中止の指示があった場合を除きます。）

(漏水調査についての概要説明)の補足事項

《漏水調査特記事項》末尾に記載しております文言に、『**万一漏水原因箇所が発見出来なかった場合は、必要経費を含めて一切の費用は請求いたしません。(但し依頼主様から調査中止の指示があった場合を除きます。)**』とありますが、これは調査依頼主様に対する弊社からの誓約であり、ポリシーですから必ず遵守いたします。しかしながら例外や免責となる場合がありますので、下記条文を熟読の上何とぞご理解いただきますようお願いいたします。

- ① 過去に2回～複数回同じ箇所に雨漏りもしくは結露もしくは上下水道管の不具合もしくは人為的な要因など(以下、「雨漏りなど」と言う。)を原因とする建物の一部、もしくは複数箇所に漏水が発生した後に改修工事等是正処置を施した結果、現在までの相当期間に雨漏りなどは発生しておらず、原因箇所が改修工事等により改善されている可能性がある状況で弊社が調査を実施した結果、原因箇所が改善されていると判断した時は弊社の調査業務はその時点で完了したものとします。その際は**調査後1年以内に限り**、同一箇所から漏水が再発した場合は無償にて何度でも再調査をさせていただきます。
- ② 漏水再発につきましては、上記条件に基づきまして弊社は再調査の義務を負いますが、万一再調査を拒否された場合には既に弊社に支払われている調査費用はお返し出来ません。調査費用を支払われていない場合でも弊社からの請求を拒むことは出来ませんし、弊社は被害弁償にも応じません。
※以下、再調査の拒否の記述においては一律上記同様とします。
- ③ 過去に1回だけ漏水が発生したケースにおいては、極めて稀に人為的な原因(例えば洗濯機の排水不良、降雨時に窓が開いていた、観葉植物への水やりなど)によるもので雨漏りなどの原因箇所が存在しない場合があります。依頼主様から漏水状況を詳しくヒアリングさせていただいた上で、弊社が調査対象外の漏水状況であると判断した際には、調査の実施はお勧めしておりません。しかしながら依頼主様のたっのご希望で弊社が漏水調査を実施する際には、特記事項の文言は適用外とさせていただく場合があります。
- ④ 弊社において漏水調査を実施して調査報告書を提出後、報告書に基づいた漏水改善の為の改修工事が弊社以外の手で施された場合、過去に雨漏りなどが発生した時と同程度の降雨もしくは同様の環境下で同じ箇所から漏水などが再発した場合は、無償にて再調査をさせていただきます。再調査の結果、弊社の報告書に基づく改修工事が施されていないことが原因で雨漏りなどが再発したのが明確に証明された場合は、弊社の実施した調査は適正に完了しており、再調査を実施した追加費用をいただくことがあります。但し追加調査の費用請求は、漏水調査依頼主様に対してさせていただきます。
- ⑤ 弊社が漏水対象建物及び発生箇所の確認を行い、漏水調査の受注をした時から調査を実施するまでの期間に、建物に対して当事者、関係者、第三者にかかわらず漏水原因が改善されるような改修工事や、雨水の浸入を防ぐような建物の保護や養生、解体、樹木の植樹、伐採等建物の立地条件など環境が著しく変化する行為がなされた場合、偶然漏水原因が消失する可能性がありますので、その場合は特記事項の文言は適用外とさせていただく場合があります。

以下余白

明愛カンパニー株式会社 代表取締役 永富 功次郎