

THIRD-PARTY CORPORATE APPRAISAL / 第三者法人鑑定

# 住宅不具合 第三者法人鑑定書

住宅案件鑑定書 | 公開用の想定事例・デザイン確認見本

施工・修理を受注しない第三者法人が、依頼者の変更できない統一条件で確認。  
施工時からの潜在リスクや居住者側の関与も、資料から評価できる範囲で明確に示します。

REPORT ID / 鑑定書番号

TSK-HOME-2026-0001

発行日 2026年8月28日

|      |                       |      |             |
|------|-----------------------|------|-------------|
| 対象物件 | 木造2階建て戸建住宅（想定事例）      | ご依頼者 | 田原 達政 様（見本） |
| 施工会社 | サンプル住宅リフォーム株式会社       | 引渡し日 | 2026年4月10日  |
| 申告症状 | 外壁塗装・防水工事後の雨染み・降雨時の滴下 | プラン  | 住宅案件鑑定書     |

## EXECUTIVE SUMMARY / 総合要約

雨染みと滴下は、外壁塗装・防水工事の引渡し約3か月後、まとまった降雨の直後に確認され、その後の降雨でも同じ位置で再発しています。通常の居住行為だけで形成されたとは考えにくく、施工時から防水上の不具合またはその原因となる状態が存在した可能性は高いと評価します。提出資料上、居住者の過失は小さい可能性が高く、居住者側の行為を主要因とする具体的根拠は確認できません。

## 01

## 施工時からの潜在リスク

引渡し約3か月後に発現・同位置で再発

## 02

## 居住者側が主因との見方

加工・衝撃・散水などを示す資料なし

## 03

## 契約不適合責任に基づく確認

契約内容との適合性・追完対応の検討が必要

## 02 INDEPENDENCE &amp; METHOD / 独立性と確認方法

## 第三者鑑定として成立させる設計

施工会社の資料や依頼者自身の調査を否定するのではなく、それぞれの立場を明確にしたうえで、販売・施工・修理を受注しない第三者法人の評価を加えます。

## 01

## 施工・修理業者の資料

施工内容・補修方法・見積金額を確認する重要な資料です。一方、工事受注や費用との利害関係を相手から指摘される可能性があります。また、施工・修理業者は原則として鑑定は行いません。

## 02

## 依頼者自身の解析

依頼者自身が既存のAIなどで解析した結果は、問題点の初期整理に有用です。一方、質問方法や与えた前提によって結論を誘導できるのではないか、と受け取られる可能性があります。

## 03

## タスカルの第三者法人鑑定

販売・施工・修理を受注せず、依頼者が解析条件・判定基準・出力を変更できない統一手順で確認し、法人名義で鑑定書を発行します。

発行主体：合同会社タスカル

## STANDARDIZED REVIEW PROCEDURE / 標準確認手順

## 01 原本を特定

ファイル名・識別値・受領日時を記録

## 02 事実を観察

写る状態、時間位置、撮影位置を記述

## 03 独自システムで解析

固定された順序・条件・判定基準で整理

## 04 評価を明確化

施工時リスク・居住者側の関与・確認の合理性を表示

## WHAT THIS DOCUMENT CERTIFIES / 本書が証明する手続

対象資料・確認手順・発行主体が明確で、依頼者が結論を変更できない統一手続により、第三者法人名義の鑑定書として作成されたことを示します。

## 03 CASE RECORD &amp; SOURCE FILES / 案件経緯・原本資料

## 案件の経緯と原本識別

## CASE TIMELINE / 案件時系列

|       |       |                            |
|-------|-------|----------------------------|
| 03/03 | 工事契約  | 外壁塗装・下地補修・防水処理を含む契約        |
| 04/10 | 工事引渡し | 施工会社から完了報告を受領              |
| 07/10 | 初回症状  | 引渡し約3か月後。降雨後、2階洋室の天井付近に雨染み |
| 08/20 | 症状再発  | 降雨中に同位置から滴下。施工会社へ契約不適合を通知  |
| 08/27 | 資料受領  | 写真3枚・動画1本・契約資料を受領          |
| 08/28 | 本書発行  | 第三者法人名義で電子発行               |

## SOURCE FILE REGISTER / 原本ファイル一覧

| ID  | 原本ファイル                | 種別・サイズ          | 受領日時                    | SHA-256 (先頭)        |
|-----|-----------------------|-----------------|-------------------------|---------------------|
| P01 | P01_室内天井の雨染み.jpg      | PHOTO<br>169 KB | 2026-08-27<br>18:12 JST | cddf907f22ad1c77... |
| P02 | P02_外壁目地付近のひび割れ.jpg   | PHOTO<br>202 KB | 2026-08-27<br>18:13 JST | 7dc32f822c3ae3d4... |
| P03 | P03_サッシ上端シーリングの隙間.jpg | PHOTO<br>100 KB | 2026-08-27<br>18:14 JST | 403279a4b4d48743... |
| V01 | V01_降雨時の室内滴下.mp4      | VIDEO<br>166 KB | 2026-08-27<br>18:16 JST | f4ed28d434d4a636... |

## RELATED DOCUMENTS / 関連資料

|     |             |                         |
|-----|-------------|-------------------------|
| D01 | 工事請負契約書・見積書 | 外壁塗装、下地補修、防水処理の契約範囲を確認  |
| D02 | 施工前・施工中写真   | 対象箇所の下地処理とシーリング施工の経過を確認 |
| D03 | 施工会社との連絡記録  | 初回申告日、再発日、施工会社の回答内容を確認  |

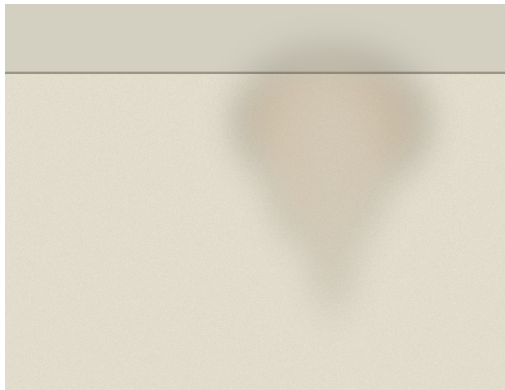
※ SHA-256は原本同一性を確認するための識別値です。本見本では表示見本画像から算出しています。実運用では提出された原本ファイルの値を記録します。

04 MATERIAL FINDINGS / 資料別確認結果

資料別確認結果 01

P01 PHOTO

P01\_室内天井の雨染み.jpg



提出資料の表示見本

確認事実 / OBSERVED FACT

2階洋室の外壁側天井と壁の取り合い付近に、褐色の変色と流下跡を確認した。変色は局所的で、外壁側から室内方向へ広がる形状を示している。

独自システムによる解析 / SYSTEM ANALYSIS

症状は外壁塗装・防水工事の引渡し約3か月後、まとまった降雨の直後に初めて確認されている。通常の居住行為だけで形成される汚れよりも、外部からの水分侵入と整合する。

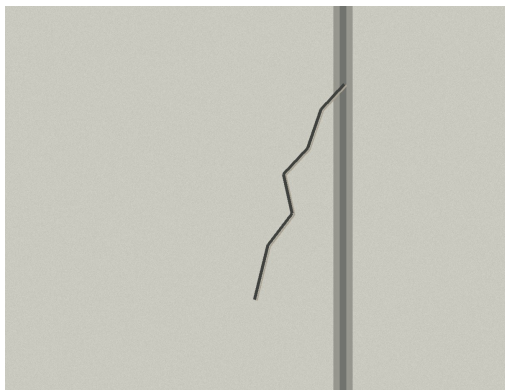
案件評価への寄与 / CASE RELEVANCE

引渡し約3か月後の降雨で初めて表面化し、その後も再発した経緯を示し、施工時に防水上の潜在リスクが残っていた可能性を検討する中心資料となる。

SHA-256 cddf907f22ad1c77...e86ab943

P02 PHOTO

P02\_外壁目地付近のひび割れ.jpg



提出資料の表示見本

確認事実 / OBSERVED FACT

雨染みが生じた室内位置に近い外壁面で、目地端部から斜め上方へ延びるひび割れ状の線と、周囲の塗膜の不均一を確認した。

独自システムによる解析 / SYSTEM ANALYSIS

室内側の変色位置と外壁側の変状位置がおおむね対応している。引渡し後約3か月の通常居住によって外壁目地の処理不良が新たに形成されたとは考えにくく、下地補修または防水処理が十分でなかった可能性がある。

案件評価への寄与 / CASE RELEVANCE

室内症状と外部の変状を位置関係で結び、施工時から水分侵入経路となる状態が存在した可能性を補強する。

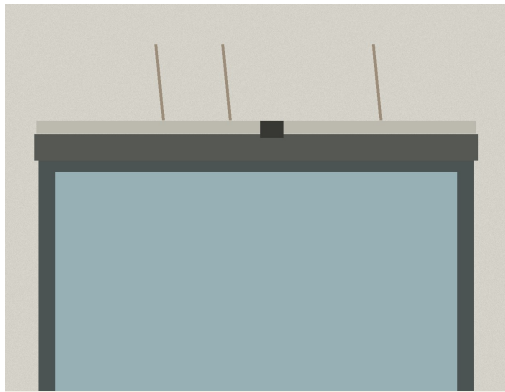
SHA-256 7dc32f822c3ae3d4...cc7bc798

05 MATERIAL FINDINGS / 資料別確認結果

資料別確認結果 02

P03 PHOTO

P03\_サッシ上端シーリングの隙間.jpg



提出資料の表示見本

確認事実 / OBSERVED FACT

外壁側サッシ上端のシーリング材に、連続性が途切れて暗く見える部分と、端部の薄い施工箇所を確認した。周辺には雨筋状の汚れがある。

独自システムによる解析 / SYSTEM ANALYSIS

サッシ上端は降雨時に水が集まりやすく、シーリングの連続性不足は浸入経路になり得る。引渡し後約3か月の通常居住で生じる位置・状態ではなく、施工状態との関連を確認する必要性が高い。

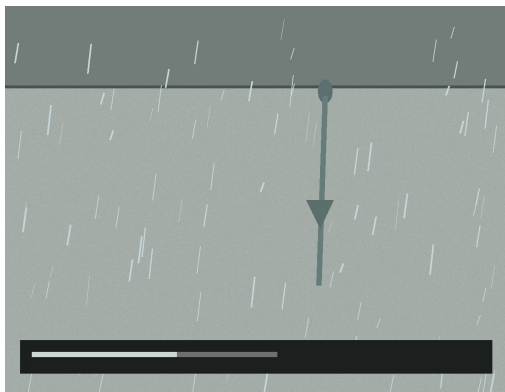
案件評価への寄与 / CASE RELEVANCE

水分侵入の具体的な候補位置を示し、施工会社へ施工写真・使用材料・納まりの説明を求める根拠となる。

SHA-256 403279a4b4d48743...279d25b6

V01 VIDEO

V01\_降雨時の室内滴下.mp4



提出資料の表示見本

確認事実 / OBSERVED FACT

00:06から00:24にかけて、P01と同じ天井・壁取り合い付近から水滴が生じ、壁面を伝う状態が記録されている。撮影時は依頼者申告で降雨中である。

独自システムによる解析 / SYSTEM ANALYSIS

静止画の変色だけでなく、降雨時の滴下が同一位置で記録されているため、結露や清掃時の水分よりも外部からの反復的な浸入と整合する。居住者による加工・衝撃・散水などを示す事情は提出資料にない。

案件評価への寄与 / CASE RELEVANCE

症状と降雨の時間的な対応を示し、居住者側の行為よりも施工部位の防水状態を主要な確認対象とする合理性を高める。

SHA-256 f4ed28d434d4a636...383f7ef9

## 06 INTEGRATED ASSESSMENT / 統合評価

## 統合所見・施工会社への確認事項

## INTEGRATED FINDING / 統合所見

症状は工事引渡し約3か月後の降雨で表面化し、その後の降雨でも同一位置で再発しています。通常の居住行為だけで形成されたとは考えにくく、施工時から防水上の不具合またはその原因となる状態が存在した可能性は高いと評価します。

施工時からの潜在リスクが疑われる

居住者側を主因とする根拠は乏しい

契約不適合責任を前提とした確認が必要

## 確認できた事実

P01では外壁側の天井・壁取り合いに雨染み、P02では対応する外壁位置のひび割れ状変状、P03ではサッシ上端シーリングの連続性不足、V01では降雨中の滴下を確認した。症状は工事引渡し約3か月後に初めて表面化し、同じ位置で再発している。

## 独自システムによる解析・第三者法人としての評価

室内症状・外壁変状・降雨時の滴下に位置的・時間的な対応がある。引渡し後約3か月の通常居住だけで形成されたとは考えにくく、施工時から防水処理または下地処理に潜在的な問題が存在した可能性は高い。居住者の過失は小さい可能性が高い。

## 契約不適合責任を念頭に確認を求める事項

本件工事が契約内容に適合していたかを確認するため、下地補修・防水処理の実施内容、施工前後写真、使用材料・施工方法、漏水原因の調査結果、再施工・室内復旧の方針について回答を求め、必要に応じて修補等の履行の追完を求めることには合理性がある。

## DOCUMENT USE / 本書の利用目的

本書は、施工会社に対し、本件工事が契約内容に適合していたかの確認、原因調査、修補等の履行の追完その他の契約不適合責任に基づく対応を求める協議・交渉や、調停・訴訟を含む法的手続において、提出資料の内容と第三者法人の評価を一体で示すための鑑定書です。本書自体が法的責任を確定するものではなく、補修工事の受注や費用の見積りも行いません。