

Home Information Pack: Certification Schemes Standards

Part 2: Technical Standards

ホームインフォメーションパック

認証スキーム基準

Part 2: 技術基準

目 次

はじめに

15: ビジネス・プロセス・モデル

16: 点検と報告に関する要求事項

17: Home Condition Report データモデル

18: Home Condition Report メッセージ仕様

19: 必須テキストと優先テキスト (Mandatory and Preferred Text)

20: Home Condition Report 変換ルール

21: Home Condition Report ルック・アンド・フィール (サンプル)

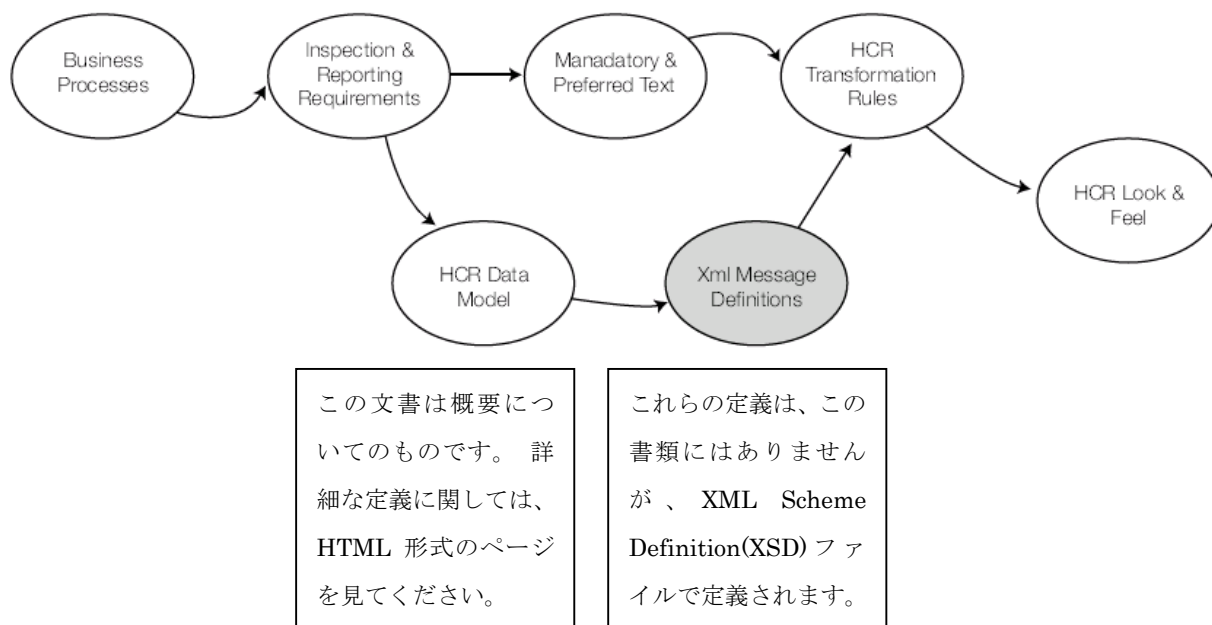
用語集

HIP標準認証スキーム

Part2:技術基準

はじめに

技術基準のセクションは、互いに依存しています。そして、セクションのコンテンツを理解するための読み込み順番は以下の通りです。



例えば、読者が“Home Condition Report 変換ルール”について理解しようとする際には、Home Condition Report 変換ルールがどうしてそうなっているかまず理解するために、“XML メッセージ定義”と“必須／選択テキスト”に慣れておく必要があります。

15 : ビジネス・プロセス・モデル

1. 序論

1.1 背景

2007 年 6 月 1 日から、イングランドとウェールズの住宅不動産の売り手は、Home Information Pack を準備する、あるいは仲介業者を通して用意するかが求められています。

このパックには、認証スキームに登録された Home Inspector が作成しなければならない Home Condition Report を含む、多くの書類が包括されることになっています。

1.2 産業関連団体

これらの標準に関係した産業ワーキンググループの推薦で、適切であるものが取り入れられました。ワーキンググループの代表組織を以下に記載します。

Allied Surveyors (スコットランド最大の測量士団体)

Countrywide Surveyors (英国最大の測量士団体)

Essex Efficiency Advice (エネルギー効率診断)

H B O S (英国最大の住宅金融会社)

MacDonald-Detweiler

Nationwide (住宅金融保険団体)

Newcastle Building Society (イングランド東北部の住宅金融保険団体)

Openbook (HIP サプライヤー)

Property Logbook (不動産情報会社)

Rightmove (不動産情報ポータルサイト)

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (不動産専門家団体)

SAVA/NES (ホームインスペクター団体)

Surveying practitioners

Which? (商品テスト誌などを発行する消費者団体)

XIT2 (住宅産業関連情報サービス会社)

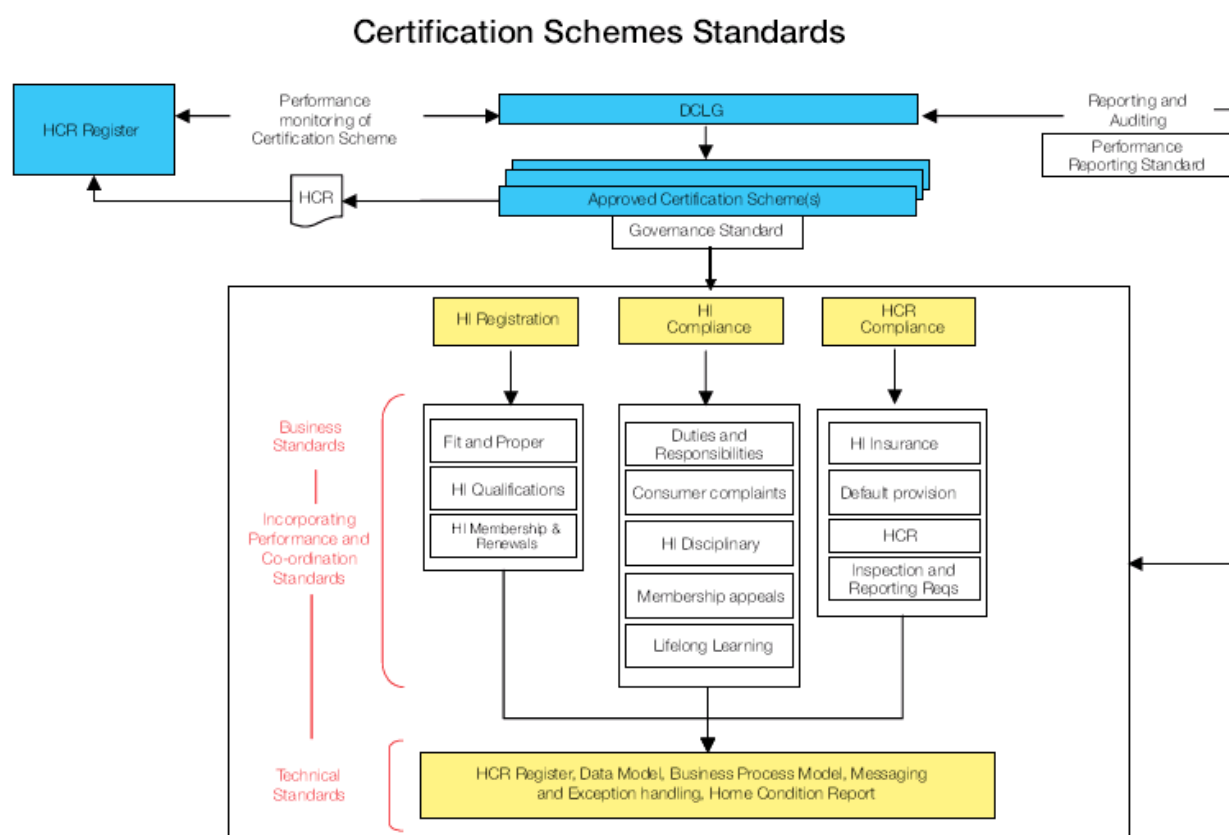
1.3 この書類の目的

この書類の目的は標準のビジネス局面を確立する際に用いられる。次のような場合に使われる。:

- ・業務を開発する際の認証スキーム
- ・評価基準と標準に対する認証スキームを承認する際の担当大臣
- ・進行中の認証スキームのパフォーマンスのレビューと監査に対しての DCLG（地域社会地方府省）

この書類は、評価基準と認証スキームの承認における、担当大臣によって使用されることになっている標準認証スキームを構成する一連の書類の一部を形成します。

この標準は、ビジネスと技術標準で構成されています。この書類フォームは、以下に示す技術フレームワークの一部を形成します



1.4 対象とする読者

この書類は、計画されている認証スキーム、計画されている Home Condition Report 地域登録センター(この役割の説明に関してセクション 4 を見る)、および Home Inspector 登録センターのための不可欠な読本になるでしょう。

ワークストリーム・マネージャ、チームメンバー、この計画の評議会メンバー、ビジネスプロセスおよび技術基準の作業部会メンバー、およびこの計画の他のメンバーは、この書類を役立つ読本として見出すでしょう。

2. 範囲

この書類は、技術で支援されるプロセスに基準を提供することを目指します。それは他の認証スキーム基準でカバーされており、情報通信技術（I T）を用いて行われる必要がない（例えば、苦情や懲戒など）機能については除かれています。

この書類の範囲は、認証スキームと、Home Inspector 登録事業者と Home Condition Report 地域登録事業者です。

注：Home Condition Report 地域登録事業者は、DCLG（地域社会地方政府省）によって行われる別な選定委託の一部になっているので、この書類の目的の範囲外のものであります。しかし Home Condition Report 地域登録は、認証スキームの役割でもあるので、ここに含まれることになります。

2.1 主要な機能

Home Information Pack の Home Condition Report の要素は、以下の主要な機能を提供するでしょう：

- ・ Home Inspector の登録と詳細な検索
- ・ Home Condition Report の登録と詳細な検索

これらは以下のシステム要求事項で、より完全に説明されるでしょう。

2.2 書類の構造

書類は以下の通り構造化されます：

青写真

青写真は以下の利害関係者の旅程や会得すべきことのアウトラインを提供します：

- ・ Home Inspector
- ・ 売り手
- ・ 買い手

組織的視点

Home Inspector と Home Condition Report の登録と詳細な検索を可能とするインフラストラクチャを提供するための、4つの組織的な役割について説明します。

システムの視点

信頼できる Home Condition Report の作成を可能にするのに必要となる主要な機能条件書を定義します。

機能的視点

システムの役割ベースの機能を定義します。また、ユーザも完全性のために定義されています。

コンポーネントレベル視点

役割と機能の相互作用について、以下の通り定義します：

- ・機能的な役割がプロセスを形成するためにどう相互作用するかを示しているプロセスマップ
- ・機能的な役割が自分たちの間でどうコミュニケーションするかを示しているメッセージ仕様
- ・それぞれのプロセス段階で実行される必要がある活動について示したビジネズルール

機能ではない要求事項

このセクションは、機能要求事項の実施上の制約条件の記述など、機能ではない要求事項を定義します。

3. 青写真

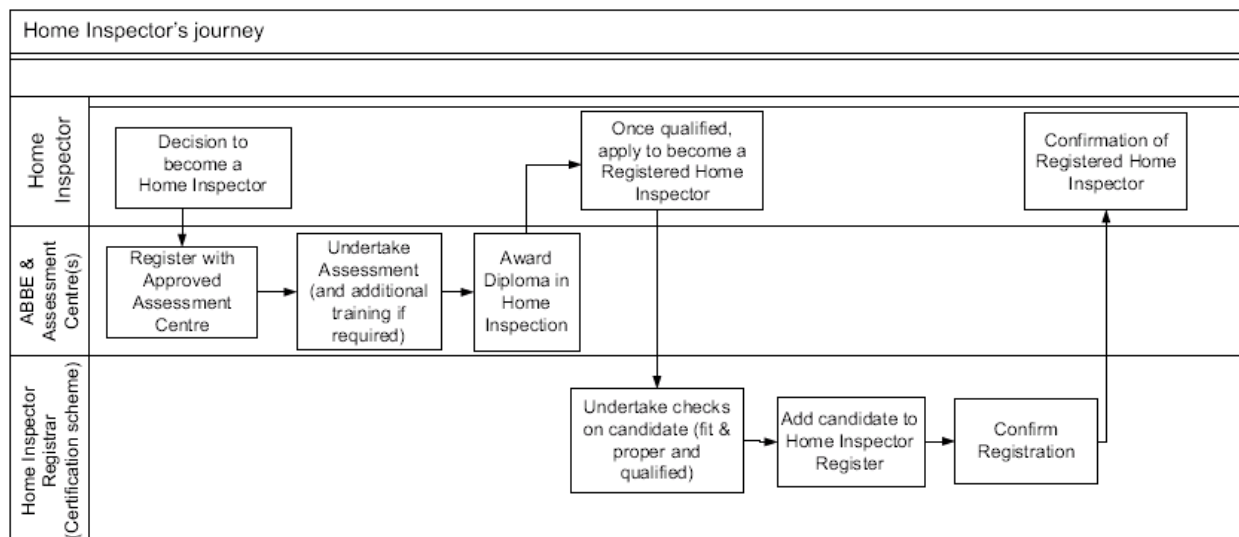
図示的概要として以下の青写真が作成されています：

- ・ Home Inspector の旅程
- ・ 売り手の旅程
- ・ 買い手の旅程

旅程は必ずしも規範的なものを出しているわけではありません。 他の同程度有効な旅程があるかもしれません。

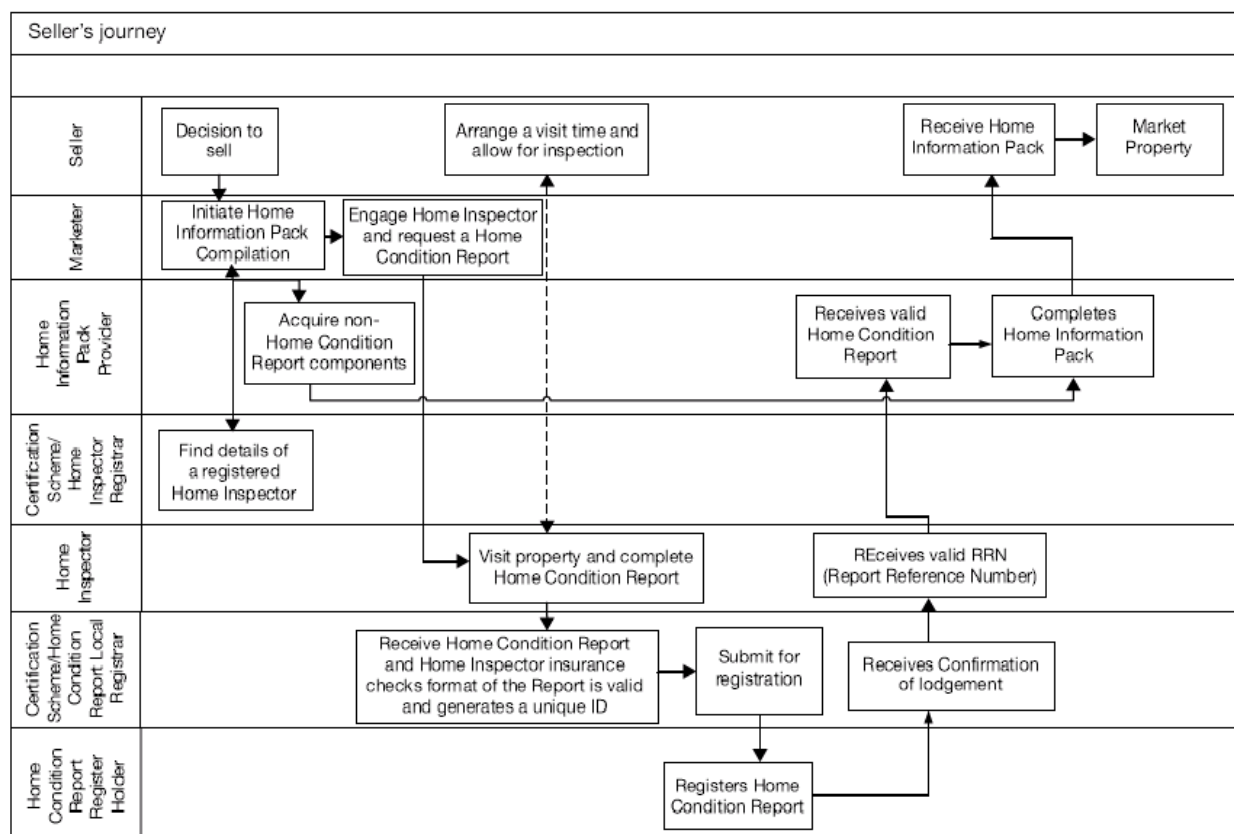
3. 1 Home Inspector の旅程

Home Inspector の旅程を次に示します。



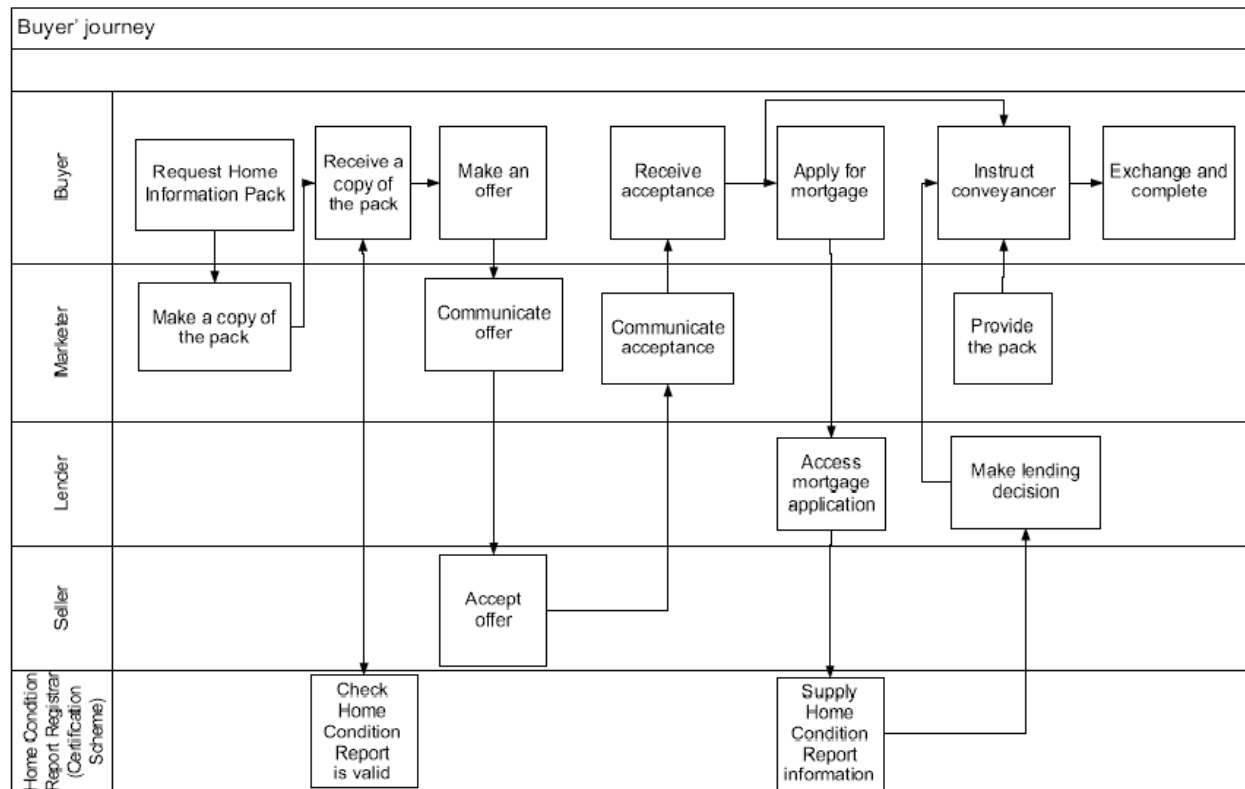
3. 2 売り手の旅程

売り手の旅程を次に示します。これは概要であり、PISCES (Property Information Systems Common Exchange Standard=不動産情報システム共通データ交換基準)によって、より詳細なバージョンが開発されていることに注意してください。この旅程を始めとして多くの異なった方法があります。これは1つの選択でしかありません。



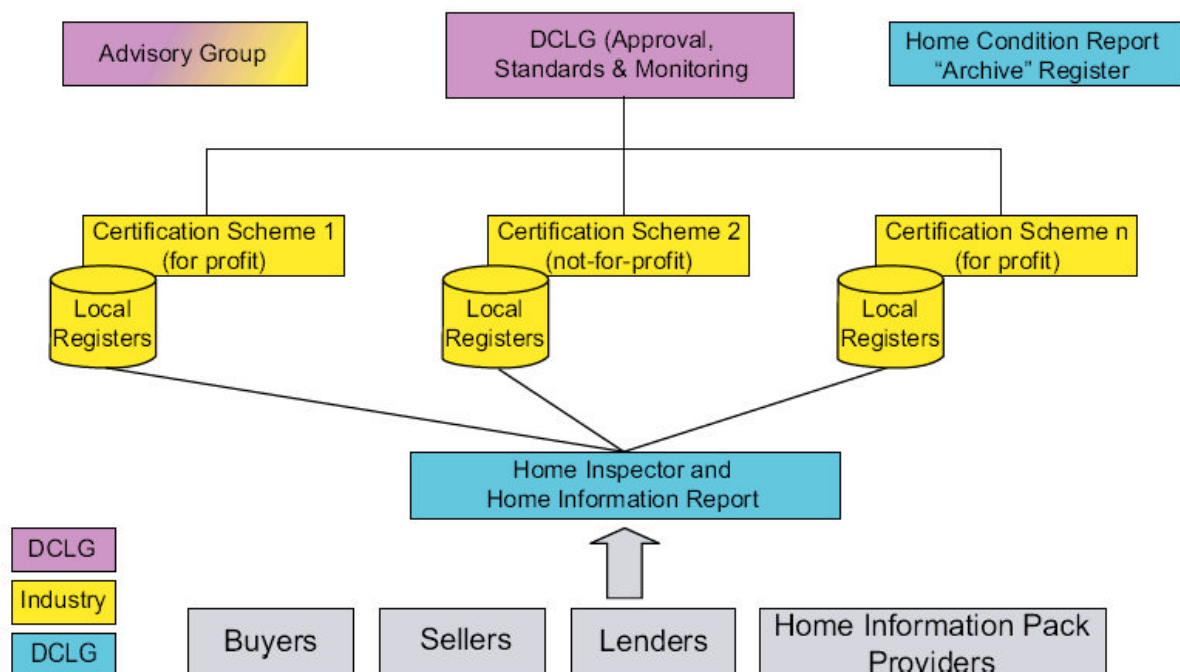
3.3 買い手の旅程

買い手の旅程を次に示します。



4. 組織的視点

先に説明した主要な機能の提供で、多くの組織が直接か間接的にかかわってくるでしょう。以下に、組織レベルでの視点を図示します：



以下のものは、Home Inspector と Home Condition Report の登録と検索機能の提供に貢献します:

Advisory Group (顧問グループ)

この組織の役割は、独立している専門家の助言を DCLG に提言することであり、執行権は全く持っていません。進行中の基準の適合性、必要である改善の推奨、また認証スキームのパフォーマンスに関連した問題について、DCLG に助言するのが目的です。

DCLG (地域社会地方政府省)

担当大臣は、評価基準と基準書類をもとに認証スキームを承認することになります。Home Inspector と認証スキームおよび Home Condition Reports を管理する基準が DCLG によって、発行され、保存と維持がされます。

Certification Scheme (認証スキーム)

認証スキームは、評価基準と基準を含め、それらの承認に添付されるすべての状態に応じなければならないでしょう。

他のすべての認証スキームとの協調が必要な領域とともに DCLG が必要とする、最小限許容できる活動のレベルを定義した基準、パフォーマンスデータ、関連する品質マネジメントに従って、認証スキームは、その主要な機能を果たさなければならないでしょう。

Home Condition Report Register Operator (Home Condition Report 登録事業者)

Home Condition Report 登録事業者は、DCLG によって選定委託され、Home Condition Report の登録業務は、DCLG に代わって行われることになる。しかしながら、Home Condition Report 登録事業者は、認証スキームによるから Home Inspector と Home Condition Report 情報を、ポータルとして受け付け蓄積し、中央 Home Condition Report 登録事業者に提供する責任を持つことになる。

5. システム的視点

必要とされる主要なシステムレベルの機能について、以下に概説します:

Home Inspector の登録と認可

認証スキームに基づいて登録される Home Inspectors だけが Home Condition Report を作成できます。Home Inspector は登録のために 1 つあるいはそれ以上の認証スキームに登録を自ら申し込むことになるでしょう。

Home Condition Report の登録

Home Condition Report が法律の下で有効であるためには、Home Information Pack にそれを含まるといったことで、中央登録事業者に登録しなければなりません。

認証スキームでは、地域登録事業者で、まず一時的に Home Condition Report を預かることになっ

ています。それが承認を受けた時点で、中央登録事業者（または、中央 Home Condition Report 登録事業者）に入れられ、地域的にそれを活用することができ、その後は、地方のコピーがアクセスされることになるかも知れない。

登録された Home Inspector 情報の検索

法律は、認証スキームに基づく Home Inspectors の登録が衆知されることを求めています。登録された Home Inspector に Home Condition Reports を作成するように依頼するためにコンタクト可能であることが重要です。Home Inspector の詳細な検索が、DCLG が用意したポータルサイトを通じて、あるいは、認証スキームに基づいた地域 Home Inspector 登録事業者を通して直接に、できるかもしれません。

認証スキームは、地域 Home Inspector 登録事業者からインデックス情報を入手しポータルサイトに提供して、ポータルサイトで検索要求をもとに詳細な Home Inspector 情報を検索し、情報の場所を見つけることができます。ポータルサイトは、技術基準を固く守り確実にする責任がある Home Condition Report 登録事業者によって維持されるでしょう。技術的フレームワーク書類は、現在の基準について概説します。DCLG の要求に応じて、データの更新が Home Condition Report 登録事業者によってなされるでしょう。

登録された Home Condition Report の検索

規則では、だれがどんな目的で Home Condition Report にアクセスする手段を持つか定義しています。それらには売り手の権限に加え、貸し手、売り手、および買い手が含まれています。検索要求は、認証スキームかポータルサイトを通じて行われます、そして認証スキームによって保持された地域 Home Inspector 登録事業者を通じて、検索が行われることになるでしょう。

6. 機能的視点

以下のセクションのアウトラインです。：それぞれの機能要求事項にある役割、 システムのユーザ、それぞれについて順番に議論するでしょう。

6.1 役割

役割は互いに一つの組織に限定していません。したがって、1つの組織が1つ以上の役割を取り入れるかもしれません。

DCLG（地域社会地方政府省）

DCLG は Home Information Pack の法律上の責任があります。 DCLG の求められる機能要求事項は以下の通りです：

参照番号	機能要求事項
DCLG.1	以下の基準を発行し、保管し、維持する： ・ Home Inspectors ・ 認証スキーム ・ Home Condition Report
DCLG.2	現行の認証スキームの活動を監視し監査する
DCLG.3	現行の Home Condition Report 登録事業者を監視し監査する
DCLG.4	認証スキームの承認と取消
DCLG.5	Home Condition Report 登録事業者の機能性（つぎに示す）に関する責任
DCLG.6	顧問グループの設置
DCLG.7	認証スキーム評価基準の発行
DCLG.8	法律の拡充

HCRRO（Home Condition Report 登録事業者）

Home Condition Report 登録事業者(HCRRO)は、Home Condition Report 登録と関連データ集積サービスの提供することに責任があります。

以下のテーブルはこの役割のための機能要求事項のリストです。 基準に関連している機能のハイレベルの詳細も完全性のために含まれています。より詳細な要件は DCLG 調達の一部として開発されています：

参照番号	機能要求事項
HCRRO.1	登録ユーザのためにセキュリティと証明を維持する。
HCRRO.2	登録の前に Home Condition Report を有効にする基準を守る(Home Condition Report ステータス基準を参照)
	Home Condition Report 登録

HCRRO.3	Home Condition Report 登録の維持
HCRRO.4	登録されている Home Condition Report の預かりとステータスの更新は基準を守る (Home Condition Report ステータス基準を参照)
HCRRO.5	アドレッシングデータベースの維持
	Home Inspector ポータルサイト
HCRRO.6	Home Inspector ポータルサイトの維持
	Home Condition Report ポータルサイト
HCRRO.7	Home Condition Report ポータルサイトの維持

認証スキーム (CS)

この役割のための機能要求事項のリストを以下に示します：

参照番号	機能要求事項
CS.1	Home Condition Report の地域登録機能の提供（以下に示します）
CS.2	Home Inspector の登録機能の提供（以下に示します）
CS.3	承認に関する評価基準と諸条件を守る
CS.4	他のすべての基準を守る

Home Inspector 登録 (HIR)

Home Inspector 登録は、Home Inspector 申込書の処理と、適切な候補者の登録実施の業務を実行します。この役割は認証スキームによって提供された重要な機能的な役割です。この役割のための機能要求事項のリストを以下に示します：

参照番号	機能要求事項
HIR.1	Home Inspector 関連の基準を守る
	Home Inspector 登録
HIR.2	Home Inspector 登録の維持
HIR.3	Home Inspector のステータス基準で定義された更新を、他の認証スキームに知らせる
HIR.4	基準に従って、Home Inspector の個人詳細データと状態を更新する
	Home Inspector ポータルサイト
HIR.5	Home Inspector 登録インデックス詳細をポータルサイトに提供する
HIR.6	公衆からの要求に対して Home Inspector の詳細を提供する

Home Condition Report の地域登録 (HCRCR)

Home Condition Report の地域登録は、自ら Home Condition Reports を中央 Home Condition Report 登録を実施し、登録されたすべてのレポートの地域での登録を維持する責任があります。この役割は認証スキームによって規定された重要な機能的な役割です。この役割のための機能要求事項のリストを以下に示します：

参照番号	機能要求事項
	Home Condition Report の地域登録
HCRLR.1	Home Condition Report をデータ入力し、ユニークな識別番号を割り当てる（プロセスマップとビジネスルールを参照）
HCRLR.2	Home Condition Report を地域レジスターに一時的に登録し、そして中央に登録し、それを活性化させる（プロセスマップとビジネスルールを参照）
HCRLR.3	Home Condition Report のステータス基準を守る
HCRLR.4	規則に従って有効なレポートへのアクセスを許可する
	Home Condition Report ポータルサイト
HCRLR.5	有効な Home Condition Reports(そして更新された)のインデックス詳細を Home Condition Report 登録事業者(ポータルサービス)に提供する
HCRLR.6	規則に従って地域に登録された Home Condition Report を提供する

Home Inspector 申請者 (HIA)

この役割のための機能要求事項のリストを以下に示します：

参照番号	機能要求事項
HIA.1	Home Inspector のステータス基準に含まれる登録基準を満たし、認証スキームに登録されるよう申し込む

Home Inspector (HI)

この役割のための機能要求事項のリストを以下に示します：

参照番号	機能要求事項
HI.1	Home Inspector 関連の基準を守る
HI.2	Home Condition Report の作成に関連した基準を守る

苦情と懲戒（CD）

それぞれの認証スキームはメンバーに対して苦情の解決を容易にするための“適切な対策”を持つ責任があります。完全性のために、苦情や懲戒手順の結果は、他の技術的なプロセスへの入力が含まれています。ビジネス基準では、苦情、懲戒と上告機能が別々に対処します。しかしながら、この書類ではそうしません。

参照番号	機能要求事項
CD.1	Home Inspector 苦情基準を守る
CD.2	Home Inspector 懲戒基準を守る
CD.3	消費者救済基準を守る

Home Condition Report 供給者

Home Condition Report 供給者は、登録のために作成されたた Home Condition Report の Home Condition Report 地域登録の役割を提供するでしょう。Home Information Pack プロバイダーや譲渡証書作成弁護士などの、このサービスを提供するさまざまなタイプの組織があるかもしれません。

6.2 ユーザー

ユーザ定義は、主要な機能のユーザの理解を提供するようここに含まれています。Home Inspector および Home Condition Report レジスターへのアクセスは、以下の規則で定義されています：

Home Inspector レジスター

認証スキームによって維持された Home Inspector レジスターは、直接あるいはポータルサイトを通じて、一般公衆からアクセスされることになります。他の認証スキームはこのレジスターにアクセスし、Home Inspector の登録ステータスを含むより詳細な情報を求めることになります。

Home Condition Report レジスター

不動産担保金融業者など、Home Condition Report へのアクセスができる登録ユーザーは、その前に技術的な枠組みで定義された認証が必要となるかもしれません。

以下に示したような、登録外ユーザは、ユーザー識別を受ける必要はないでしょう。

- ・ 買い手
- ・ 売り手、売り手の代理人または責任者（不動産の売り手、彼らの代理人または責任者＝当分の間、その不動産を売り出すのに責任がある人）。

Home Condition Report の地域レジスターは、Home Condition Report レジスターの部分を形成します。したがって、規則で定義されるように扱い方に関して適用される規則は、地域および中央の Home Condition Report レジスターの両方に当てはまることになります。

7. コンポーネントレベル視点

このセクションは、前項に基づき、適切である様々な機能がどう相互作用するかを示しています。これは、コンポーネントレベル視点と呼ばれ、以下のものを含んでいます：

- ・ ビジネスプロセスマップ

これらは上の主要な機能を提供するのにしかかわるビジネスプロセスを図解するマップです。それぞれの役割が特定のプロセスの中で何が重要となるかを示します。

- ・ メッセージ仕様書

二つの役割が、お互いにコミュニケーションする必要があるところでは、メッセージ基準が定義されました。

- ・ ビジネス規則

プロセスマップは多くの活動で作られます。それぞれの活動には、さらに詳細に各活動でしなければならないことが定義された規則やガイダンスが必要となります。

7.1 プロセスマップ

これはこの書類の範囲をカバーするために定義されたプロセスマップのリストです。 精密なマップは Appendix A に含まれています。

登録ユーザの承認が、Home Condition Report 登録事業者の責任になることに注意してください、しかしながら、地方レベルでは、承認は認証スキームの責任になるでしょう。

プロセスマップ：RAW01000 – Home Condition Report の作成

このマップは Home Inspector が Home Condition Report を作成するために直面しているプロセスを図解します、登録を除いて RAW02000 から RAW05000 に示されています。プロセスは、Home Inspector が Home Condition Report を作成するよう指示を受けたところから、Home Condition Report が登録されたかどうかを知るところまでとなっています。

プロセスマップ：RAW02000 – Home Condition Report の登録

売り手、またはその代理人が登録された Home Inspector に Home Condition Report の作成を依頼します。Home Inspector は Home Condition Report を作成します。次に、Home Condition Report は、Home Condition Report 地域登録事業者に預けられます。Home Condition Report 地域登録のために Home Condition Report 地域登録事業者がこれを受け入れ、コピーを送る前に、認証スキームは Home Inspector のステータスのチェックを求めています。

プロセスマップ：RAW03000 – Home Condition Report の受付

Home Condition Report 地域登録事業者は、Home Condition Report 登録事業者と共に Home

Condition Report を受付ます。Home Condition Report 登録事業者は、それを拒絶するか、そうでなければ、それが利用可能であるなら Home Condition Report レジスターに入れるか、または後でレジスターに入れるために、待ち行列に置きます。そして相当した応答が、Home Condition Report 地域登録事業者に送り返されるでしょう。

プロセスマップ：RAW04000 – プロセスの待ち行列

Home Condition Report 登録事業者は、それが利用可能になると、Home Condition Reports を列に並ばせ、レジスターに入れられるのを確実にするでしょう。Home Condition Reports がないかどうかのチェック、さらにレジスターが利用可能であるかどうかのチェックも、絶えず待ち行列に問い合わせることによって行います。

プロセスマップ：RAW05000 – Home Condition Report の登録-変更とステータスの登録

認証スキームの基準が許可しているような場合は、Home Condition Report 地域登録事業者は Home Condition Report の状態を変えようという要求をするでしょう。変更の 1 つの理由に成功した苦情の結果を含むかもしれません。Home Condition Report の状態は、地方と中央 Home Condition Report レジスターの両方が変えられる必要があるでしょう。

プロセスマップ：RAW06000 – Home Condition Report –登録外ユーザーのアクセス

それぞれの認証スキームによって作られた各レポートを特定するのに使用されるユニークな番号であるレポート参照番号（RRN）の参照によりアクセスがなされるでしょう。

このプロセスはどう不動産に関連するもの、あるいは多くのレポートが検索できるかを図解します。売り手は、ここ 12 カ月に登録されたすべてのレポートを Home Information Pack に含められなければならない、したがって、検索はこれらのパラメタによって制限されます。

プロセスマップ：RAW07000 – Home Condition Report–登録ユーザーのアクセス

Home Condition Report 登録事業者によって持たれている Home Condition Report レジスターに含まれるデータへのアクセスは、規則によって決定されるでしょう。これらの制限がセキュリティと認証の使用で固く守られるのを確実にするのに Home Condition Report 登録事業者は責任があります。アクセスは、各レポートを特定するのに使用されるユニークな番号である参照番号の通知によって行われます。

プロセスマップ：RAW08000 – Home Inspector の登録

Home Inspector 申請者は、一つ以上の認証スキームに登録の申請をするかもしれません。申請にあたって Home Inspector は、Home Inspector 資格の基準を満たして、適任で適切な人であることを、Home Inspector 登録事業者に納得してもらわなければならないでしょう。

プロセスマップ：RAW09000 から RAW11000–現在は余白

プロセスマップ：RAW12000 – Home Inspector の登録詳細の探索

Home Inspector レジスターは、公衆によって、ポータルサイトを通じ、あるいは認証スキームを通して直接アクセスされます。各認証スキームはレジスターを公的に利用可能にする必要があり、ポータルサイトでの包含のために Home Inspector インデックス情報を Home Condition Report 登録事業者に供給することになります。

プロセスマップ：AW13000 – Home Inspector の詳細データの検索

認証スキームは、許可された登録ユーザの要求に対して、Home Inspector の詳細を検索して、返さなければならないでしょう。Home Inspector のステイタスを含む追加情報を提供するでしょう。

7.2 メッセージ仕様書

プロセスマップで、流れのレーンが絡み合っているところ（すなわち、2つの別々の役割がコミュニケーションする時）では、メッセージ仕様（DCLGにより発行された）を固く守る必要があります。これらが送付者と受信者とのデータフローとコミュニケーションを定義するので、どんな情報が交わされているか両者に明確になります。（Appendix B 参照）

メッセージは、XML Schema Definition(XSD)ファイルを用いた、XML メッセージの要求／応答メッセージ・ペアで定義されます。各メッセージのための適切なメッセージ XSD はメッセージ仕様に記載されています。

メッセージのためのインフラストラクチャの要求書の問題は技術的フレームワーク書類で対処されるでしょう。

7.3 メッセージ仕様テンプレート

これはすべてのメッセージ仕様に使用される標準のテンプレートの概要です。 またフィールド（レコードを構成するファイルの最小構成単位）の説明も行っています。

メッセージ概要	
メッセージ識別	識別のために使用するメッセージ名の定義
関連プロセス	メッセージが載っているプロセスマップの定義
機能概要	メッセージもその一部であるが、このセクションの定義された機能である、メッセージのコンテキストの提供
データ操作	メッセージが実行するデータ操作のタイプの定義。それらを、以下に示します： ・作成－新しいデータ項目の作成 ・読込－読み込むための既存のデータの参照 ・更新－アップデートされる既存のデータの参照 ・削除－既存のデータの項目の削除 ・探索－与えられた評価基準を満たす既存のデータの場所の探索 ・実行－この操作は ‘前のデータ’などのコマンドを実行する ・引退－この操作は、データ項目をオフラインにするので、上記のいかなる操作でも利用不能になる
メッセージ供給者	メッセージを送る側の機能的な役割を明らかにする
メッセージ受信者	メッセージを受け取る側の機能的な役割を明らかにする
要求メッセージ	
要求名称	要求の名称で、メッセージの一部
要求データ	メッセージの要求部分を形成するハイレベルのデータ（送られるデータ）の定義
XSD 参照	メッセージで使用される XML データを定義する XSD の参照
応答・エラーメッセージ	
応答名称	応答の名称で、メッセージの一部
応答データ	メッセージの応答部分を形成するハイレベルのデータ（返されるデータ）の定義
エラーデータ	可能性のあるエラー。エラーが否定応答と異なっていることに注意してください。 例えば、見つけれなかった Home Inspector はエラーではありません。
XSD 参照	メッセージで使用される XML データを定義する XSD の参照

7.4 プロセスマップとメッセージ標準

以下の表は、メッセージに使用されるべきで XML 仕様の XSD 参照と、関係するプロセスマップと関連して定義されたメッセージ仕様について要約しています。

規約でメインメッセージ標準と呼ばれる、要求部分のメッセージの仕様に関しては、Home Condition 登録事業者によって定義されるでしょう。

プロセスマップ	メッセージ仕様	XSD 要求参照	XSD 応答参照
RAW01000	該当なし	メッセージ仕様無し	メッセージ仕様無し
RAW02000	Register_HCR	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	HCR_Lodge_Results	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	HCR_Request	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Register_HCR_Successful	メッセージ仕様無し	メッセージ仕様無し
	Register_HCR_Failure	メッセージ仕様無し	メッセージ仕様無し
RAW03000	Register_HCR (RAW02000 参照)	メッセージ仕様無し	メッセージ仕様無し
RAW04000	該当なし	メッセージ仕様無し	メッセージ仕様無し
RAW05000	Request_For_Change_Of_Status	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Change_Of_HCR_Status_	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Confirmation		
RAW06000	Request_For_HCR_List	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	HCR_Index_List	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Request_Retrieval_Of_HCR	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Invalid_RRN	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	HCR_Not_Found	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Retrieve_HCR	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Send_HCR	メッセージ仕様	メッセージ仕様
RAW07000	Request_For_HCR(s)	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Send_Index_Of_HCR(s)	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Request_Specific_HCR(s)	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Obtain_HCR	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Send_HCR	メッセージ仕様	メッセージ仕様
RAW08000	該当なし	メッセージ仕様無し	メッセージ仕様無し
RAW12000	Search_HI_Details	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Forward_HI_Details	メッセージ仕様	メッセージ仕様
RAW13000	Request_HI_Details	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Forward_HI_Details	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	No_HI_Found	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	Retrieve_HI_Details	メッセージ仕様	メッセージ仕様

該当なし	HIR_HI_Index_To_Portal	メッセージ仕様	メッセージ仕様
	HCRLR_HCR_Index_To_Portal	メッセージ仕様	メッセージ仕様

7.5 ビジネス規則とガイダンス

プロセスマップをサポートするビジネス規則とガイダンスを Appendix C に示します。

これらはプロセス段階の詳細な情報と使用法を説明します。ガイダンスは提案を示し、規則は義務的な要求書を示します。

8. 機能ではない要求事項

機能要求事項はシステムがサポートしなければならない具体的な機能、タスクまたは行動を定義するものです。非機能要求事項は、これらの機能やタスクの様々な属性、例えば、速度の制約、与えられたタスクの効率、処理容量、システムのセキュリティなどの制約についてのものです。

このセクションでは、以下のものを扱うでしょう：

- ・ 非機能要求書の基礎を形成する仮定と表明
- ・ Home Inspector 登録の非機能要求事項
- ・ Home Condition Report 地域登録の非機能要求事項

認証スキームの機能要求書の CS.1-4 と CD.1-3 に関連する非機能要求書が関連ビジネス基準の中で定義されていることに注意してください。

8.1 除外範囲

以下の機能（そして関連非機能要求事項）は、この書類の目的の範囲外のものです。これらは、DCLG 要求事項の定に従って、個々の認証スキームで決めることです。

1. Home Condition Report の Home Inspector から Home Condition Report 地域登録事業者への提出。
2. Home Condition Report の受付のため、Home Condition Report 地域登録事業者から Home Condition Report 登録事業者への提出。
3. Home Condition Report 登録事業者から Home Inspector への Home Condition Report 受付結果の通知。

8.2 一般的仮定

この書類を通じて作られた多くの作業上の仮定があります。仮定の要約を次に示します。

- ・新しい Home Condition Reports のデータ負担は、比較的予測できます。いったん登録されると Home Condition Report は変更できないので、修正処理が全くありません。不正確であるか無効のレポートは取り消されます。(Home Condition Report ステータスの変更を参照)、そして修正が適切であるなら新たなレポートとして別々に登録されます。

- ・トランザクションボリューム (処理ボリューム) は、期間前半の操作における新しい住宅購買プロセスの推移で影響を受けるかもしれません。同様に、住宅市場での変動もボリュームに影響するかもしれません。

- ・エネルギー性能評価 (Home Condition Report データの定義された部分集合) は、販売中の非商業的不動産を除いて、範囲の外になります。

- ・受け付けた Home Condition Report は、認証スキームから承認でそのステータスを変更できます。それは Home Condition Report のデータの変更ではなく、Home Condition Report のステータスの変更を行います。

- ・マルチ言語処理能力に関しては、英語とウェールズ語、しかも原文の文字列に限られています。異なった形式パターンをビューアーに頼っていて、数のなどを変換するといった必要性は全くありません。イギリスの不動産では、Home Condition Report どんな場合も英語のものですが、ウェールズでは、売り手の裁量で英語ではなく、ウェールズ語であるかもしれません。

- ・どんな商用データベースソフトウェアも解決法を要求書に示すとは思われませんが、データストレージソリューションは、その管理された環境にデータを挿入するための、事前に定義されたプロセスをもって、管理された環境になると思われます。これらのプロセスは、時間内に何らかの不便なポイントで停止することもできると思われます。

- ・ポータルサイトの使用のために料金は生じないでしょう。

- ・Home Condition Report の受付のために料金は、DCLG に同意されるでしょう。この料金は法律に含まれるでしょう。

- ・新たに公認された Home Inspector の証明の詳細は、どんなに速い配送システムを使用したとしても、まだポストにあるでしょう、したがって、公認されるようになる日に Home Inspection を実行しないでしょう。Home Inspector レジスターへの変更も、前の日までの分について正確である必要があるだけです。

- ・ Home Inspector の詳細へのすべての変更は、翌日には有効であるべきです。

8.3 処理ボリューム (Transaction volumes)

これらの取引量は予測された活動をもとに示されたもので、それらの計算における契約先候補を助けるために提供するものです。 主要な取引ボリュームは以下の通りです。

- ・ 1 年当たりの Home Condition Reports: これは住宅市場に依存しています。160 万～180 万の不動産が毎年売り出されそうです。そして新築住宅や、規則の下で Home Condition Report が免除されている他のタイプの住宅を除いて、Home Condition Report は必要になるでしょう。

- ・ 季節と予期していない変動: いくつかの季節的変動が、販売されている不動産のプロフィールに、したがって、その期間に受け付けられる Home Condition Reports の数にも影響を与えるでしょう。季節変動は、1 カ月あたり年平均の最大 40 パーセントを超えて異なってくる可能性があります。

- ・ 市場回転率 (新たに資格を与える人、引退する人など) のために、登録された Home Inspectors の数は時間がたつにつれて、7,500 から 1 万 500 人に、さらに大きな範囲でなるでしょうが、アクティブな Home Inspectors の数は 5,000 から 7,500 人として見積もられています。

- ・ それぞれの Home Inspector によって実行された点検の平均した数は、1 日あたり 1.5～2 件として見積もられています。

- ・ それぞれの Home Condition Report XML の平均のサイズは 50K～100K バイトの間にあるでしょう。

- ・ Home Condition Report PDF データの平均のサイズはおよそ 250K バイトになるでしょう。

- ・ イギリスとウェールズの中の不動産の数: 30,000,000。これはすべての不動産で住宅はその一部です。

- ・ 登録ユーザー: Home Condition Report の 15 年間を超える総計は、Home Inspectors、不動産担保金融業者、Home Condition Report プロバイダー、および Home Condition Report 登録業者を含む 1 万～1 万 5000 人。登録ユーザーを説明したユーザー認証と認可を参照してください。

- ・ Home Condition Report あたりおよそ 7～10 回のアクセスが、その機能的な役割を果たす間にあるでしょう: Home Information Pack プロバイダー、Home Condition Report プロバイダー、Home Inspector、売り手、買い手 (Home Condition Report あたり 1 つ以上)、不動産担保金融業者 (1 買い手あたり 1 つ)、不動産屋そして、認証スキームが品質保証と監視のために。

- ・ Home Inspectors は 3 年毎にその資格を更新しなければなりません。
- ・ 登録された Home Condition Reports の有効期間は 15 年です。

8. 4 非機能要求事項の要素

以下に、Home Inspector と Local Home Condition 登録業者のための非機能要求事項に関連した要素と簡単な説明のリストがあります：

- ・ ボリュームと容量

ボリュームは取引の量をいいます。例えば、どれだけの Home Condition Reports が一定の期間に作られ、どれほどのデータ、または負荷、機能を扱うことができるか示します。

- ・ 有用性

有用性は、例えば午前 8 時から午後 5 時まで、月曜日から金曜日など、機能が与えられたタスクを実行するために利用可能である時間を示します。

- ・ 危機

機能に、どんな総合的な性能の危機が考えられるか説明します。

- ・ 信頼性

すなわち、操作に影響するかもしれない、ボリューム、負荷および他の要素の変動を扱うために、機能がどれくらい信頼できなければならないかを説明します。

- ・ 災害復旧

災害が発生に対してデータとビジネス機能を回復するためにどんな条項を作らなければならないかを説明します。

- ・ セキュリティ

機能を実行するとき必要であるセキュリティ要件について説明します。

- ・ パフォーマンス／応答時間

パフォーマンスのどの程度のレベルが与えられた機能に必要なか、そしてどの程度の応答時間が予想されるかを説明します。

8. 5 Home Inspector 登録における非機能要求事項

このセクションでは、Home Inspector 登録の機能的な役割の簡潔な概観を、非機能要求事項のあとに続いたコンテキストで示します。

8. 5. 1 機能要求事項

認証スキームのための機能的な役割はセクション 6 で説明されます。非機能要求事項の定義においては、Home Inspectors の登録は関連機能ですが、各認証スキームによって実行される際には、非機能要求事項の範囲の外にあることに注意してください。

以下は非機能要求事項の、適切な機能のリストです:

参照番号	機能要求事項
HIR.1	Home Inspector ステータスの基準を守る
	Home Inspector 登録
HIR.2	Home Inspector 登録の維持
HIR.3	ビジネス基準で定義されるように Home Inspector のステータス更新を他の認証スキームに通知。
HIR.4	基準に従って、Home Inspector の個人的な詳細とステータスの更新
	Home Condition Report 登録事業者（ポータルサービス）
HIR.5	Home Inspector 登録インデックス詳細をポータルに提供
HIR.6	Home Inspector の詳細を公衆からの要求にもとづいて提供

8. 5. 2 非機能要求事項

以下は Home Inspector 登録のための非機能要求事項について概説します。別の方法で述べられない場合、以下の非機能要求事項はすべての上記の機能要求事項に関連します:

ボリュームと容量

以下は Home Inspector 登録のためのボリュームと容量に関連しながら、非機能要求事項について説明します:

- ・ HIR.4: 基準に従って、Home Inspector の個人的な詳細とステータスを更新します。

Home Inspector レジスターは、Home Condition Report 登録事業者（ポータルサービス）に Home Inspector インデックス詳細を提供します。基準に従ってこれらの詳細を更新するとき、Home Inspector レジスターは、Home Condition Report 登録事業者（ポータルサービス）に更新を通知しなければならないでしょう。

登録された Home Inspectors の 5%~10%が毎年彼らの詳細を更新する(これは Home Inspector のステータスの更新を含める)と見積もられています。これらの更新は、Home Condition Report 登録事業者（ポータルサービス）に送られる必要があるでしょう。以下のテーブルは地域のレジスター

に作られる必要がある更新を図解します。 また、これらの更新は、Home Condition Report 登録事業者（ポータルサービス）にも送られる必要があるでしょう。

Home Inspectors の数	認証スキームの数	各認証スキーム毎 の Home Inspectors の数	更新率	各認証スキーム毎 の 合計更新数
5,000	5	1,000	5%	50
7,500	5	1,500	10%	150
5,000	20	250	5%	13
7,500	20	375	10%	38

それぞれの Home Inspector 登録事業者は以下のことをすべきです。

- ・情報が変更されときには必要に応じて Home Condition Report 登録事業者（ポータルサービス）に Home Inspector インデックス最新版を供給してください。

- ・ Home Inspector の登録数におけるどんな変動も対応できるよう、可変にしてください。

- ・ HIR.5 : Home Inspector 登録インデックス詳細をポータルサイトへ提供

Home Inspector 登録事業者は Home Condition Report 登録事業者（ポータルサービス）に登録された Home Inspectorsto のインデックスを提供します。もし 5 つの認証スキームがるとするならば、彼らは、Home Condition Report 登録事業者(ポータルサービス)へ 1,000 (5,000 の Home Inspectors であるなら) から 1,500 (7,500 であるなら) の Home Inspectors のインデックス詳細を提供する必要があるでしょうに。また 20 の認証スキームがあるとすれば、これらの数字は、それぞれ 250 から 375 となるでしょうに。 これは上のテーブルに示されています。

それぞれの Home Inspector 登録事業者は以下のことが必要となります。

- ・ Home Inspectors の公共のレジスターの維持

- ・ Home Inspectors 数のいかなる変動にも確実に対応するために Home Inspector 登録はスケーラブルになるようにしてください。

- ・ Home Inspector 登録コンテンツが変更されるたびに、Home Condition Report 登録事業者（ポータルサービス）へインデックスの更新を提供してください。

- ・ HIR.6 : Home Inspector の詳細を公衆からの要求にもとづいて提供

Home Inspector レジスターは、直接あるいは Home Condition Report 登録事業者（ポータルサービス）を通して、Home Inspector の詳細を公衆に利用可能にしなければなりません。Home Condition Report 登録事業者（ポータルサービス）のユーザーは、インデックスから彼らが詳細を検索したい Home Inspector を選びます。

Home Inspector 詳細の検索は以下の通りであると思われます：

要求者	目的	チェックする数
Home Condition Report 供給者	仕事が割り当てられるポイントで Home Inspector の詳細をチェック	レポート毎に 1 回
認証スキーム	Home Condition Report の受付先で Home Inspector の詳細をチェック	レポート毎に 1 回
Home Condition Report 登録事業者	中央の受付先で Home Inspector の詳細をチェック	レポート毎に 1 回
公衆	買い手、売り手またはエージェントが Home Condition Report を受け取った際のチェック	レポート毎に約 3 回
不動産担保金融業者	Home Condition Report を受け取った際のチェック	レポート毎に 1 回
認証スキーム	QA 目的がないかどうか Home Inspector の詳細をチェック（すべての Home Condition Reports の約 5%）	全レポートの 5 % 1 6 0 万の 5 % = 8 万回 1 8 0 万の 5 % = 9 万回
合計	1 6 0 万レポート	(7x 1.6m)+80,000 =11,980,000
合計	1 8 0 万レポート	(7x 1.8m)+ 90,000=12,690,000

- ・ ボリュームと容量

Home Inspector 登録が、需要増加に対応するために、さらに上の表で見積もられたボリュームを扱うことができるという要求事項です。

- ・ 有用性

このセクションの有用性は、Home Inspector の詳細の提供に関しての Home Inspector 登録機能の有用性に関連します。以下のことに関しては、午前 6 時から真夜中まで年中無休で有用性が必要になるでしょう：

- ・ 未登録ユーザー

- ・登録ユーザー
- ・他の認証スキーム

他の認証スキームに対する有用性のためのサービスには、別途費用や経費を伴わないでしょう。

- ・危機

このセクションで説明されるように、適切なデータ提供が利用可能なことが保証させられるべきであるということは、同時にすべての **Home Inspector** 登録機能に、危機があるということになります。

- ・信頼性

有用性のための要求事項は 80 パーセントの割合で満たされます。

- ・災害復旧

この書類の範囲では、災害復旧要求事項は全く規定されていません。それらを実行するのは、個々の認証スキームであって、認証スキームの承認の際の提案の一部となるべきです。

- ・セキュリティ

セキュリティは、そのための基準を規定するであろう **Home Condition Report** 登録事業者によって決定されるでしょう。彼らはその基準を固く守らなければなりません。住宅法(2004)、規定、およびこれらの基準に従って、**Home Inspector** と **Home Condition Report** 登録の詳細は提供されなければなりません。

- ・パフォーマンス／応答時間

Home Inspector 登録に関してのパフォーマンスと応答時間について以下に説明します：

- ・HIR.4：基準に従って、**Home Inspector** の個人的な詳細とステータスの更新

Home Inspector 登録事業者は、**Home Inspector** の詳細を更新した際には、**Home Condition Report** 登録事業者（ポータルサービス）に更新情報を提供します。これはメッセージによってうながされずに、**Home Inspector** 登録事業者から **Home Condition Report** 登録事業者（ポータルサービス）ヘデータの片道流れで提供されます。この機能のための操作上の要件は、**Home Condition Report** 登録事業者によって定義されるでしょう。

- ・HIR.5：**Home Inspector** 登録インデックス詳細をポータルに提供

Home Inspector 登録事業者は、**Home Condition Report** 登録事業者（ポータルサービス）に **Home Inspector** 登録インデックスを提供します。これは **Home Inspector** 登録事業者からのメッセージによってうながされず、**Home Condition Report** 登録事業者に提供されるデータの片道流れです。この機能のためのいかなるパフォーマンスや応答時間の要求事項もありません。

- ・ HIR.6 : Home Inspector の詳細を公衆からの要求にもとづいて提供

Home Condition Report 登録事業者（ポータルサービス）にユーザーが要求した Home Inspector の詳細の提供は、インターネット接続が 1 メガビットか、それ以上と仮定して、5 から 7 秒未満にすべきであるといった要求事項があります。

8. 6 Home Condition Report 地域登録における非機能要求事項

このセクションは Home Condition Report 地域登録の非機能要求事項について概説します。

8. 6. 1 機能要求事項

以下は、非機能要求事項を定義する目的の範囲で考えられる、Home Condition Report 地域登録のための機能要求事項のリストです：

参照番号	機能要求事項
	Home Condition Report の地域登録
HCRLR.1	Home Condition Report をデータ入力し、ユニークな識別番号を割り当てる（プロセスマップとビジネスルールを参照）
HCRLR.2	Home Condition Report を地域レジスターに一時的に登録し、そして中央に登録し、それを活性化させる（プロセスマップとビジネスルールを参照）
HCRLR.3	Home Condition Report のステータス基準を守る
HCRLR.4	規則に従って有効なレポートへのアクセスを許可する
	Home Condition Report ポータルサイト
HCRLR.5	有効な Home Condition Reports(そして更新された)のインデックス詳細を Home Condition Report 登録事業者(ポータルサービス)に提供する
HCRLR.6	規則に従って地域に登録された Home Condition Report を提供する

8. 6. 2 非機能要求事項

以下のアウトラインは、Home Condition Report のための非機能要求事項です。別の方法で述べた以下の非機能要求事項は、セクション 8.5.1 で指定されたすべての上記の機能要求事項に関連します：

ボリュームと容量

以下は Home Condition Report の地域登録のためのボリュームと容量に関連しながら、非機能要求事項について説明します：

- ・ HCRLR.5 : 有効な Home Condition Report（そして更新された）のインデックス詳細を Home Condition Report 登録事業者(ポータルサービス)に提供します。

Home Condition Report 地域登録事業者（認証スキーム）は、Home Condition Report 登録事業者へ Home Condition Reports の格納インデックスを提供します。インデックスの更新は時々なされるでしょう。HCR 登録事業者は、Home Condition Report 登録事業者(ポータルサービス)に更新されたインデックスを提供します。

Home Conditions Reports のわずかなパーセンテージがステイタスの更新が必要になると予想されます： Home Condition Report 登録事業者と共に受け付けられたレポートの 1~3 パーセントは、関係した Home Condition Report 地域登録事業者によって保守された記録に反映されるのが必要である、ステイタスの変更を必要とするかもしれません。

以下のテーブルは各認証スキームによって保管された Home Condition Reports の数と更新の影響について、前述の仮定に基づいて、それらの状態について概説します。

Home Condition Report の数	認証スキームの数	認証スキーム毎の Home Condition Report の数	更新率	認証スキーム毎の更新数の合計
1 6 0 万	5	3 2 万	1 %	3, 2 0 0
1 6 0 万	5	3 2 万	3 %	9, 6 0 0
1 8 0 万	5	3 6 万	1 %	3, 6 0 0
1 8 0 万	5	3 6 万	3 %	1 0, 8 0 0
1 6 0 万	2 0	8 万	1 %	8 0 0
1 6 0 万	2 0	8 万	3 %	2, 4 0 0
1 8 0 万	2 0	9 万	1 %	9 0 0
1 8 0 万	2 0	9 万	3 %	2, 7 0 0

それぞれの Home Condition Report 地域登録事業者は、以下のことができるべきです：

- ・必要に応じて時々 Home Condition Report 登録事業者(ポータルサービス)に、インデックス最新版を提供してください。
- ・登録された Home Condition Report の数のいかなる変動も収容するよう、スケーラブルにしてください。
- ・規則で指定されたものにアクセスしやすい Home Condition Report に関するレジスタを提供してください

- ・ HCRLR.6 : 規則に基づいた地域登録された Home Condition Report の供給

登録された Home Condition Report が 1 年に 7~10 回検索されると予想されます。いったん不動産が販売されると、それに対して提起された苦情か保険問題がない限り、だれでもレポートを検索する実用的な必要性がほとんどないでしょう。

それは Home Condition Report 地域登録業者が、需要増加に対応するために、さらに上の表で見積もられたボリュームを扱うことができるという要求事項です。

- ・ HCRLR.3 : Home Condition Report のステイタス基準を守る

Home Condition Report 地域登録業者が Home Condition Report 登録業者からの更新通知の受取から 10 分以内にレコードを更新するという要求事項があります。

- ・ 有用性

Home Condition Report 地域登録業者は午前 6 時から真夜中まで週 7 日間利用可能でなければなりません。

- ・ 危機

このセクションで説明されるように、適切なデータ提供が利用可能なことが保証させられるべきであるということは、同時にすべての Condition Report 地域登録機能に、危機があるということになります。

- ・ 信頼性

有用性のための要求事項は、90 パーセントの時間で満たされます。

- ・ 災害復旧

この書類の範囲では、災害復旧要求事項は全く規定されていません。それらを実行するのは、個々の認証スキームであって、認証スキームの承認の際の提案の一部となるべきです。

- ・ セキュリティ

Home Condition Report 地域登録業者からのデータのすべての処理を技術フレームワーク書類に概説されたセキュリティ要求事項を満たす安全な環境で提供しなければならないという要求事項があります。

- ・ パフォーマンス／応答時間

Home Condition Report 地域登録に関してのパフォーマンスと応答時間について以下に説明します：

・HCRLR.5: 有効な Home Condition Report (そして更新) のインデックス詳細の Home Condition Report 登録事業者(ポータルサービス)への提供

5～7 分以内に Home Condition Report 登録事業者(ポータルサービス)にすべての更新を提供しなければなりません。

HCRLR.6: 規則に従って地域に登録された Home Condition Report を提供する

Home Condition Report 登録事業者 (ポータルサービス) にユーザーが要求した Home Condition Report のコピーの取得は、インターネット接続が1メガビットか、それ以上と仮定して、5 から 7 秒未満にすべきであるといった要求事項があります。

また、レポートの要求者が、Home Condition Report を検索するために直接認証スキームに行く場合にも、これは適用されるでしょう。

16: 点検と報告に関する要求事項

序論

これらの点検と報告に関する要求事項の目的は住宅法 2004、条例に基づき作られた規則、および National Occupational Standards(NOS=職業能力基準)の要件に従って Home Inspectors が Home Condition Reports を作成するのを助けることです。

Home Inspectors は、いつも Home Condition Report の主要な目的が以下の業務での主な関係者を補助することであることを心にとめておくべきです。

- ・ 不動産の概況と機能性の評価
- ・ 欠陥を特定します、正すべきもの／または望ましいもの
- ・ さらなる調査を必要とする事柄の特定
- ・ 欠陥や安全衛生の危険性を指摘
- ・ Reduced Data Standard Assessment Procedure(RDSAP)を通した建物のエネルギー性能でのヨーロッパ連合(EU)指示 16 December 2002 の 2002/91/EC の要件を満たしているか

この文書は3つのパートと一つの付属書から構成されています。

- ・ Part 1 義務的な要件の特定
- ・ Part 2 一般的アドバイスとガイダンスの提供
- ・ Part 3 Home Inspector が直面するかもしれない実践上の役に立つ情報と一般的に見つけられた欠陥に関する例の提供
- ・ Annex 1 由緒ある建物や伝統的な建築の点検のガイダンスの提供

本書では使用される用語の定義については、用語集を参照してください。

Part 1－義務的要求事項

1. 1 Home Condition Report に用意されている事項

1. 1. 1 Home Condition Report が用意されている事項は、レポートを作成するために Home Inspector の義務の範囲を決定します。それらは、義務的であり、変更できないか、制限できないか、広げることができません。

1. 1. 2 Home Inspectors は、購入見込み者、買い手、売り手、および貸し手から注意義務を負っています、そして、Home Condition Report は Home Inspectors の責任の範囲と制限を説明します。

1. 1. 3 Home Inspectors が不動産に関連する他のプロフェッショナルサービスを引き受けるなら、もう一方の仕事に関する限り、彼らは Home Inspectors として機能していません。別々の契約でそのようなサービス(貸し手に提供された査定価格を含むかもしれない)をカバーしていなければなりません。

1. 1. 4 買い手や購入見込み者に、査定価格や修繕費の情報を提供するの、利害の衝突につながる、認められません。

1. 1. 5 Home Inspectors が Home Condition Report を作成中の親友や仲の良い家族に招待されるとき、彼らは、関係がバイアスに通じると解釈されるかもしれないかどうかとか、それらが任務の使命を衰退させるのではないかと考えなければなりません。少なくとも、彼らはレポートのフェースシートの関係当事者欄で、そのような関係の事実と内容を明らかにしなければなりません。

このガイダンスは、紛争の潜在性が存在する範囲が問題の特定の関係の本質によるので、何が“親友と仲の良い家族”というフレーズの意味については明記していません。

ほぼ確実に、このフレーズの意味の中に兄弟、姉妹、両親、配偶者、法的婚姻者および Civil Partnership Act 2004＝市民婚姻法での婚姻者（元配偶者、一般的な法および市民婚姻法での婚姻者を含む）を含んでいます。関係が親密であればあるほど、Home Inspectors が依頼を受け入れるのは、バイアスの作用が高まることになるので、より賢明でないことになるでしょう。

1. 1. 6 Home Condition Report のセクション A には、Home Condition Report がどう作成され、どう提供管理されるかといった事項が含まれます。その重要なものについて、以下に再掲載します。

レポートに用意されている序論と諸事項

あなたが、あなたの家を販売する場合、Home Condition Report を含めた Home Information Pack がなければなりません。この Home Condition Report は、認証スキーム（政府によって承認された）で認可された Home Inspector によって作成されます。

Home Inspector には、買い手、売り手、および買い手の住宅金融専門会社が、信頼して使用できる不動産の状態に関する客観的な所見を提供する義務があります。

認証スキームから免許を得るため Home Inspector は、以下のことをしなければなりません：

- ・ National Occupational Standards での技能評価に合格。
- ・ 過失責任を補償する保険に加入。

Home Inspectors は必要な基準と認証スキームの定める行動規範に従わなければなりません。

政府によって承認された認証スキームによって認可された Home Inspector によって作成され、中央の Home Condition Reports レジスターに保管されない限り、Home Condition Report は有効にはなりません。

Home Condition Report は標準書式によっており、これらの諸事項で基づいています。（諸事項はあなたが Home Inspector と Home Condition Report の両方に予想するべきであることを述べます）。あなたも Home Inspector もこれらの事項を改正できません。これらの事項でカバーされていない、別々の契約で Home Inspector が提供するさらなるサービスもできません。

何かこの Report に関する苦情がありましたら、あなたは苦情手順に従うことで不満を述べることができます。手順は、さらに詳細にこの書類の最後に説明されています。

この Report が、あなたに告げること

- ・ 点検された時点での建物構造と状態に関して
- ・ さらなる照会や調査が必要か
- ・ 点検された時点での住宅のエネルギー性能に関して点検され、必要なエネルギーパフォーマンス証明の提供

Home Condition Report の主な目的は緊急な注意を必要としている、あるいは重大な欠陥に関してあなたに告げることです。また、個人的な安全への脅威に関するリストにある、建物の構造への損害を防ぐためにさらなる調査を必要とすることに関してあなたに告げます。

Home Condition Report は、“コンディションレイティング (condition ratings)” を母屋の大半に与えます。(離れ家にはコンディションレイティングを与えません。) しかしながら、Report は、修理の必要がない小欠陥について言及しません。

Report は住宅のエネルギーと環境性能に関してあなたに告げ、あなたがすることができる改良を勧めるエネルギーパフォーマンス証明を含んでいます。

この Report が、あなたに告げないこと

- ・家の場所や交通機関や施設の有用性のような、価格の査定に大きく関係することや、あなたの住宅の価値について
- ・通常、買い手の決定にいかなる影響も与えないであろう小さな欠陥について
- ・不動産の使用あるいは訪問者への安全衛生リスクのうち、修理や建築工事を必要としないものに関して。Report には、修理作業の費用や使うべき修理の方法に関するアドバイスは含んでいません。

Report は、Work Regulations 2002 のアスベスト・コントロール規則の示すアスベスト点検ではありません。

Home Condition Report でカバーされていない問題に関するアドバイスを必要とする売り手、買い手や貸し手は、それが別々に提供されるよう手配しなければなりません。

何が点検されるか?

Home Inspector は、母屋とすべての恒久的な離れ家の内外、およびガス、電気、水道、および排水システムの目に見える部分を点検します。

Home Inspector は、Report を容易にフォローアップできるよう、母屋の構造の各部分に“コンディションレイティング”を与えます。“コンディションレイティング”を次ようになっています：

コンディションレイティング (condition ratings) 定義

N I	未点検
1	修理は現状では全く必要ありません。 通常の保守点検は行わなければなりません。
2	修理や交換が必要ですが、Home Inspector は、これらが重大であるか、または緊急であると考えません。
3	緊急の修理や交換が必要か否かにかかわらず重大な欠陥です。

重要な注意

点検は“非解剖的”です。これは、Home Inspector がカーペット、床の敷物または床板を取りもしませんし、家具を動かもしませんし、食器棚のコンテンツを取り除きもしないことを意味します。また、Home Inspector は固定されたパネルを取り除きもしませんし、電気器具を開けもしません。

Home Inspector は、Report のセクション D、E、および F の始めで、通常は報告されるべき住宅のどの部分が点検でなきなかったかについて書くでしょう。

Home Inspector が、これらの部品で心配があると考えたところでは、Report は、必要とされるさらなる調査について、あなたに告げるでしょう。Home Inspector は修理がどう行われるべきか、またその補修費用などについて報告をしません。

1. 1. 7 この書類の Part2 の点検の範囲の、より詳細な情報は、Home Condition Report(セクション D、E、F、および G)の中に含まれていて、見ることができます。

1. 2 Home Condition Report レジスター

1. 2. 1 すべての Home Condition Reports が電子的にファイルされるでしょう。それらは地域のレジスターと Home Condition Reports レジスターの上で維持されるでしょう。それが固有なレポート参照番号を割り当てられ、レジスターに入れられるまで、有効な Home Condition Report はありません。

1. 2. 2 Home Condition Report 供給業者は、システムにアクセスするためにウェブアクセスとメールの設備を持たねばなりません。

1. 3 Home Condition Report のためのソフトウェア

1. 3. 1 Home Condition Reports は電子的に Home Condition Reports のレジスターに提供されるでしょう。セクション B、C、および H の基準と必須テキストを満たさないとソフトウェアがレジスターにアクセスせず、そしてレポートは有効にならないでしょう。計算のセクション H（エネルギーパフォーマンス証明）のためのソフトウェアは、承認審査方式を受けることになるでしょう。

1. 3. 2 必須テキストに加えて、選択テキストのライブラリも開発されています。しかしながらその使用は義務的ではありませんが、レポートのデリバリーの一貫性を保証するために、ソフトウェアに組み込まれています。

1.4 専門職業賠償責任保険

1.4.1 住宅法は、すべての Home Condition Reports が保険保障でカバーされなければならないとしています。

1.5 指示

1.5.1 指示を受けたとき、Home Inspectors は、最初に不動産が Home Information Pack 関連規則の範囲の中に入るのを保証するために、十分で関連している情報を得なければなりません、必要ならば、できるだけ早く指示を辞退するようにする。(NOS1.1.2 と 3.2.3)。

1.5.2 Home Inspectors は彼らの限界、特に彼らの経験と能力の外にある不動産のタイプに関して知らなければなりません。こうした専門的技術の外における指示は断わらなければなりません (NOS1.1.2、3.2.2 と 3.2.4)。

1.5.3 Home Inspectors は、Home Condition Report の書式、Report に用意されている諸条件、および説明しているテキストに、完全に詳しく、点検の前、および点検中と点検の後に、あらゆる節(Section)や用語を、売り手に説明できるように準備しなければなりません (NOS3.1.2 と 3.1.4)。

1.5.4 Home Inspectors は点検のために、十分な時間をとって置かなければなりません (NOS1.2.4)。

1.5.5 指示を出している人、あるいは売り手との間に実際のあるいは利害の衝突につながるかもしれない、いかなる状況についても調査しなければなりません(NOS1.4.6、)。

1.5.6 Home Inspectors は取引にかかわる他のものとの、いかなる財政的な関係も特定して、明らかにしなければなりません。

1.5.7 関係に関する説明は印刷されたレポートに表示されます。これが適切であることが、完成の必須条件です。(説明が全く挿入されないと、レポートは自動的にエントリーが無視されるでしょう。)

1. 6 指示の確認 (NOS3.1.6)

1. 6. 1 指示の確認レターには、Home Condition Report が提供される諸条件の写しを含まなければなりません。

1. 6. 2 Home Inspectors は点検に適用されるいかなる特定の取り決めも含まなければなりません。

1. 7 点検の準備(NOS3.2)

1. 7. 1 Home Inspectors が Home Condition Report を完成するのに、例えば洪水への敏感さなど、地元の知識を用いなければならない、(NOS3.2.1、3.2.2)。また Home Inspector に点検が引き受けられている領域に関するそうした知識がない場合、適切なチェックを受けなければなりません。

1. 7. 2 Home Inspectors は、満足のできるような(NOS1.2.3 と 4.1)点検が引き受けられるよう、いつも手元にすべての必要な設備と道具を所有し、道具と設備が正常に運転できる状態であるかチェックし、携帯しなければなりません。

1. 8 点検(NOS 4.1)

1. 8. 1 Home Inspectors は点検の際に、所有地の人に自分たちの身元を明らかにしなければなりません(NOS4.1.3)。

1. 8. 2 Home Inspectors は、Home Condition Report の用語による点検の記述を固く守らなければなりません。彼らは、現場で発見されたいかなる問題も記録して、Report に提供された箱の中に、適宜報告しなければなりません。

1. 8. 3 たとえ売り手が点検の間に言葉で許可を出しても、点検は、破壊的や解剖的であってはなりません(そうすることは、建物の仕上げへ、永久的な著しいマーキング、損害や損傷を及ぼすことになります)。

1. 8. 4 Home Inspector が Home Condition Report の約束に関する諸条件を外れたさらなる調査を勧めようとする場合、さらなる書面での指示を得なければなりません。その仕事は Home Inspector の資格でカバーされているものではありません。

1. 8. 5 完全な点検が非実用的であるところでは(例えば、ある部屋に病気の居住者がいるなど)、通常、Home Inspector はさらなる点検をアレンジしなければなりません。そして、これが実践的でなく、また部屋を点検しない場合、Report に明示し、その理由を説明しなければなりません (NOS、

1.2.6、3.1.3、4.1.6)。

1. 8. 6 不動産自体や隣接している公共スペースからのみで点検しなければなりません。Home Inspectors は、隣接している不動産に侵入するよう売り手からいかなる提案があっても、断たなければなりません。

1. 8. 7 Home Inspectors は、自らの危険や過度な難しさ無しに、できるだけ多く点検できるように、すべての適当で有利な場所を活用しなければなりません。

1. 8. 8 地面から観察できない平屋根、および他の要素の外部の点検には、はしごが置かれる位置の 3m 上かそれ以下に観測されるべき建物要素があるなら、適当なはしごを使用しなければなりません。

1. 8. 9 到着次第か点検の間、電力サービスなどが切断されるならば、Home Condition Report で、これを報告しなければなりません。

1. 8. 10 子供か若年層が不動産の管理のため残されているならば、責任がある大人が出席するまで、Home Inspectors は、点検を延期しなければなりません。

1. 8. 11 Home Inspectors が彼らの客観性と決定に影響を及ぼす試みとして解釈されかねないので、いかなる贈り物や招待にも応じてはいけない (NOS、1.4.5)。

1. 9 タイムスケール(NOS 1.2)

1. 9. 1 完全で包括的な Home Condition Reports(NOS5.1)を準備するために、Home Inspectors が十分な情報を得られるよう、指示の終了に必要な時間を決定しなければなりません (NOS、1.2.5)。点検やレポート配送のために指定されたタイムスケールはありません。急いで準備されたレポートやプロとして不名誉な不十分な点検から生じるリスクを Home Inspectors は、意識しなければなりません。(NOS、1.4.2)

1. 10 料金

1. 10. 1 Home Inspectors は、点検を引き受ける前に、直接あるいは雇い主や第三者を通して売り手に同意された Home Condition Report に支払われる料金を納得しなければなりません。Home Inspector が通常の検査が終了できないで、点検のためさらにまた不動産に行かねばならないなら、追加料金が請求されるかもしれません。

1. 10. 2 Home Inspectors が売り手のための Home Condition Report の範囲を越える他のプロフェッショナルサービス（例えば、さらなる点検を通した）を提供する場合、これらのサービスは Home Inspector の資格の範囲の外にあって、別々に請求されなければなりません。

1. 11 記録とファイル(NOS 4.2)

1. 11. 1 Home Inspectors は、点検の正確で読みやすい記録を作らなければならない (NOS、4.2.1、)、そして少なくとも 15 年間は確実に維持されることになっている。記録は、無関係な第三者が Home Inspectors の点検調査結果を理解できるよう十分に詳細でなければなりません。そのような記録の準備なしに、電子レポートを完成させることは、National Occupational Standards を満たすにはありません。

1. 11. 2 構造、材料、および状態の識別は、建物の査定と建築エレメントの“コンディション レイティング Condition Ratings”の基礎を形成します。したがって、現場ノートにそのような記述を含まなければなりません。(NOS4.1.4)

1. 11. 3 また、不動産の報告や特有点検に関連するすべてのコミュニケーション、質問などについて記録をつけなければならない。NOS、2.4.6)

1. 12 情報のセキュリティ(NOS 2.4)

1. 12. 1 Home Inspectors は不動産の様々な関係者、特に所有者、居住者、および売り手に関する、Home Condition Report に関連性がない個人情報に出くわすかもしれません。そのような情報を現場ノートに記録してはいけないし、また法的義務と責任を無視して、Home Inspectors に必須でない情報を第三者に明かしてはいけません。((NOS、2.4.4)

1. 12. 2 最初に所有者、そしてあるいは売り手の許可を得ないで、Home Inspectors は、他のいかなる文章の中にも、不動産のいかなるの情報も使ってはいけません。

1. 12. 3 Home Inspectors は安全で厳重にすべての情報記録をつけなければなりません。(NOS2.4.6)

1. 13 Home Inspectors の安全衛生リスク(NOS 2.1 と 2.2)

1. 13. 1 Home Inspectors は作業規則で安全と衛生の要求事項を知って、従わなければなりません。

1. 13. 2 建築工事が進行中の現場へ訪問するときには、Home Inspectors は安全装備の装着に関する工事監督の指示に従わなければなりません。(NOS、2.1.2)

1. 14 Home Condition Reports

1. 14. 1 Home Condition Reports が完全であって、客観的であり、基準と実践と関連法規を満たさなければなりません。(NOS、5.1.3、)

1. 14. 2 標準書式は強制的なものであり、変更してはいけなし、何らかの方法でも追加してはいけません。

1. 14. 3 Home Condition Report は、建物構造、欠陥、および建築エレメントの状態に関係があるだけです。Home Inspectors は不動産の有用性、商品性とか魅力、さらに建物の部品、建物、宿泊設備、土地などに関して、いかなる所見も伝えてはいけません。

1. 14. 4 Home Condition Report で不動産への不法侵入の危険を抑えるように設計された安全策、またはそのような対策の欠如について、記述してはいけません。

1. 14. 5 Home Condition Report が点検の日付に不動産のスナップ写真を提供して、Home Inspector が今後の変更の計画に関して論評すべきではありません。(NOS、4.3.3)

1. 14. 6 Home Inspectors には、点検と関連しているすべての建築法規と、それがいつ施行されたかといった実用的な知識がなければなりません。

1. 14. 7 必要な補修作業と修理のコストは、適切な“コンディションレイティング Condition Ratings”に関する Home Inspectors の決定に影響を及ぼすかもしれませんが、費用に関して報告は、Home Condition Report の範囲外のものです。

1. 14. 8 Home Inspector としての役割を果たしている間は、潜在的に有害な物質、材料またはサービスに関して専門家として務めてはいけません。

1. 1 4. 9 Home Condition Report は Work place Regulations 2002 (CAW Regulations) のアスベスト・コントロールで定義されるような Asbestos Inspection ではありません。アスベスト含有物質、またはアスベストを含むかもしれないと疑いうる材料を見つけた際には、Home Inspectors は報告するだけに留めるべきです。

1. 1 4. 1 0 アパートの場合、共用エリアは CAW Regulations の範囲に入ります、Home Inspector は、そこが規則で定義される ‘duty holder’ で、アスベストと有効なマネジメントプランの登録を仮定しておかねばなりません。この情報が明確に表示されない場合、Home Inspector はセクション C の要求事項について言及しなければなりません。

1. 15 除外される不動産のタイプ

1. 1 5. 1 Home Condition Report から除外される不動産のタイプは、規則の下で時々変わるかもしれません。Home Inspectors は、法律と規則との並行を保って、点検の指示を受けた不動産が除外されるものかどうかを確実にしなければなりません。(NOS、3.2.3)

1. 1 5. 2 簡易建物エネルギーモデル (SBEM) 手法の下での、エネルギー削減データ標準アセスメント手順 (RDSAP) 手法で評価できない不動産も、評価しなければなりません。それらは除かれませんが。こうした不動産に関する説明は、発行されている RDSAP に含まれています。

1. 16 コンディションレーティング Condition Ratings (NOS 4.3)

1. 1 6. 1 Condition Ratings は、見られるかまたは推測された事実的証拠に基にしなければなりません。そのような証拠が明確でなく、確定的でない場合は、Home Inspectors は Condition Rating 下す際にはプロの判断をしなければなりません。そのプロの判断を裏書きする証拠を作成するのに “格付けのコメントの根拠=justification for rating comments” ボックス箱を使用しなければなりません。

1. 1 6. 2 Condition Rating 3 の場合は、調査を必要とする現在のあるいは潜在的な欠陥を報告しなければなりません。

1. 16. 3 Condition Ratings は、

N I 未点検

- 1 修理は現状では全く必要ありません。通常の保守点検は行わなければなりません。
特定な修理作業を必要とするような、現在あるいは潜在的な欠陥の兆候が、全くないところでこの格付けを使用しなければなりません。Home Condition Report で示す修理として、通常の保守点検を扱ってはいけません。
- 2 修理や交換が必要ですが、Home Inspector は、これらが重大であるか、または緊急であると考えません。
修理が必要であるところでこの格付けを使用しなければなりません。欠陥が重大で緊急なリスクは微少ですが、不動産の仕上げに進んでいる脅威は微少とは限りません。修理は、例えば維持計画でのプログラムの中で納まるかもしれません。
- 3 緊急の修理や交換が必要か否かにかかわらず重大な欠陥です。
欠陥が重大な状況であるか即座に修理が必要であるところで、この格付けを使用しなければなりません。

重大な欠陥は以下のようなものです。

- ・ 不動産の構造的な完全性を危うくする
- ・ 建築エレメントの意図された機能を危うくする
- ・ 居住者の健康あるいは安全へ重大な悪影響を及ぼす

状態が ‘重大であるかどうか’の主な根拠は、上記の 3 つの前提での欠陥のありそうな影響です。また、おそらく材料的対価であるに違いない修繕費が “重大な” であるといった状態で用いるのも適切でしょう、例えば、欠陥がどこまで及ぼすかの範囲で、相当の修繕費をもたらずかで一緒に分類するなど、しかしそれらが個別に不動産の構造的な完全性を危うくしない場合にかぎられます。費用が材料的対価の傾向にあるかどうか考えるとき、すべての建築工事プロセス、例えば足場の建設が修理に必要かどうかも考慮に入れなければなりません。

緊急の修理を必要とする欠陥もここ一つです。例えば、以下のようなものです：

すぐに修理されるか、または治されないなら、重大な欠陥がさらに進む。他の建築エレメントの重大な欠陥をすぐに修理するか治さないと、構造上の重大な欠陥引き起こされる。

1. 17 保険での再建費用(NOS 5.1.7)

1. 17. 1 Home Condition Report は再建費用の計算も含んでいます。そのためのガイドが適切である BCIS Rebuilding Costs ガイド(BCIS ガイド)や BCIS Rebuild Online、または別の承認されたシステムの最新版によって、費用の作成をしなければなりません。この情報は、ソフトウェアの報告か、または BCIS (www.bcis.co.uk) から得られるはずです。再建費用に関する ABI/BCIS の消費者情報は使用してはいけません。

1. 17. 2 BCIS ガイドの計算の範囲の外にある不動産の場合は、全く計算してはいけません。再建費用を必要とするなら専門的なアドバイスを得なければならないというメモを挿入しなければなりません。

1. 18 総計の外部の床面積／総計の内部の床面積

1. 18. 1 Home Inspectors は、車庫と他の離れ家に関しては除き、参入の判断は、現在有効とされている、算定の実践に関する RICS 規則を理解して、使用しなければなりません。

1. 18. 2 Home Condition Report で与えられている総計の外部（アパートにおける、内部の総計）の床面積は、BCIS ガイドの計算方法で規定されるような、特別な床の減らす前の、“真”のエリアです。

1. 19 エネルギー格付け－RDSAP (NOS 4.4)

1. 19. 1 Home Inspectors は、エネルギー・パフォーマンス証明 (Energy Performance Certificate) の計算法のもとで一貫して入念な方法で必要な明確なデータを計算し、記録しなければなりません (NOS、4.4.3)。またこの情報のいくつかが Home Condition Report のセクション B の一部になりますが、Home Inspectors は、異なった点と用語が RDSAP に必要であることに注意しなければなりません。

1. 19. 2 Home Inspectors は、RDSAP が点検中の不動産にとって不適当な計算法である場合、それを承知し報告しなければならない。もし適切な資格があるなら正しい計算法を使用し、そうでなければ正しい計算法ができる専門家のサービスを受けなければなりません。RDSAP アセスメントに不適当であると考えられた不動産のタイプのガイダンスは、RDSAP から発行され提供されています。

1. 20 Home Condition Report への照会(NOS 5.2.4)

1. 20. 1 Home Inspectors は、買ってくれそうな人から調査に即座に応じなければなりません、Report の内容で説明するだけでよく、さらなる詳細やアドバイスも与えてはいけません。

1. 20. 2 買ってくれそうな人や他の者からのいかなる照会も、売り手に明かしてはいけません (NOS1.1.4 と 1.4.6)。

1. 20. 3 Energy Performance Certificate に関して、Home Inspectors はエネルギーと環境パフォーマンスの明確な格付けと、Certificate で与えるアドバイスを提供する必要があります (NOS、4.4.4)。彼らは Energy Performance Certificate の範囲の外に追加アドバイスを提供する必要はありません。Certificate は、さらなるアドバイスの他の読本を参照します。

1. 21 苦情、クレームなど

1. 21. 1 苦情は個々の Home Inspector、あるいは Report を提供する Home Condition Report 供給者によって受けられるはずです。

1. 21. 2 Home Inspector が供給者のために働いている場合は、彼らはすぐに受けられたどんな苦情についても知らせなければなりません。

1. 21. 3 すべての Home Inspectors、そして Report を提供する供給者は、苦情に従うための、明白な事項と里程標が定義された手順の報告書が出させなければなりません。

1. 21. 4 報告書はクレームの申立者にとって、利用可能なすべての内部そして外部のプロセスを含んで、要求に応じて利用可能でなければなりません。

1. 21. 5 Home Inspectors そして供給者は、報告書の事項に従って、苦情を解決する最善の努力をしなければなりません。

1. 21. 6 クレームの申立者が内部調査の結果に不満である場合、Home Inspector は認証スキームによって採用されるいかなる外部のプロセスにも協力しなければなりません。

1. 21. 7 Home Inspector は、規定された形式で認証スキームに報告しなければなりません：

1. 21. 7. 1 苦情受取書

1. 21. 7. 2 苦情結果報告書

Part 2 –ガイダンス

Home Condition Reports を作成する際に、Home Inspectors が、用語や問題の意味の疑問といった種々雑多な件についてこの Guidance は言及します。一般にこれには義務的な力はありません。

例を提供するところでは、それらは、説明に役立った目的だけのためだけであり、徹底的あるいは包括的であることを意図しません。

2. 1 指示を受ける

2. 1. 1 Home Condition Report は売り手か不動産の売り手の代理人に任命されます。実際には、さまざまなソース、例えば、事務弁護士、不動産屋または Home Information Pack プロバイダーから指示を受けるかもしれません。

2. 1. 2 いかなる設定料金も、または請求を送る時間的要求事項也没有。Home Inspectors と Home Condition Report 供給者は自由に、直接売り手や他の関係者の指示やこれらの問題に同意することができます。

2. 1. 3 不動産の法律上の所有について調査することや、また指示を出し点検のときに立ち会う人が売る権利を持っているかを確かめるのは、Home Inspectors の義務ではありません。

2. 1. 4 しかしながら、Home Inspectors が、名前とアドレスの食い違いや誤りを発見した際には、これらを確かめ修正すべきです。

2. 1. 5 指示に応じて、点検をアレンジするとき、Home Inspectors、そして/または、Home Condition Report 供給者は簡潔に計画された点検の範囲、制限、および規制について説明する必要があります。彼らが点検に備えて食器棚をきれいにするか、家具を動かすか、またはカーペットを巻き戻すのは必要でないことを、売り手に知らせるのが適切であるかもしれません。

2. 1. 6 Home Condition Reports はたな晒しで終わることはありません。買主の危険負担（買い手の注意）は住宅購買プロセスの中で擁護されます、そして、特に不動産が非常に長い時間、市場にある場合、Home Condition Report を当てにするかどうか決めるのは、買い手、そして/または、貸し手ということになります。

2. 1. 7 Home Inspectors は、売り手に点検のときに出席するよう奨励するはずですが。売り手が点検に出席できないなら、Home Inspectors が、だれが現場で会え、そして何か点検の間に起こる質問や質問をだれに向けるべきかを尋ねなければならない、(NOS, 1.1.2,) 売り手の存在は、開いた後にどうして窓が閉じないのかというような、実用的な情報の収集を助けて、万一の事態の解決

を支援します。

2. 1. 8 出席者がいない点検の計画には、例えば以下のようなことが関係するかもしれません。

- ・火災報知機/セキュリティ警報器
- ・どこで、鍵が借りられるか
- ・鍵の借入期間
- ・鍵をどこに戻したらいいか、鍵の受領書は
- ・窓やドアの開閉
- ・食器棚などの開閉
- ・コック／サービスの開き（Part1－8.9 参照）
- ・ボイラーの点検フラップ／パネルの取り外し。戻すのが難しい場合があることが知られています。
- ・文例えば、設備工事保証書や暖房システムの点検記録など、事務書類の準備

2. 1. 9 破壊行為、そして明らかな不法居住者や、その他現場で発見された不法行為の証拠は、すぐに適切な関係当局や指示を受けたプロバイダーに報告し、ノートに記録されるべきです。

2. 1. 10 立会人のいない点検の指示に関して再確認する場合、Home Inspector はコックやトイレなどの給水設備や点検が必要な電灯を操作するだけであり、そのような操作で隠されるいかなる欠点にも責任も負わないことに触れておくのが適切でしょう。（NOS、3.1.8）

2.2 点検

2. 2. 1 系統的な点検は時間を節約するだけでなく、Home Inspectors がすべての必要なデータを漏れなく集めて記録するのを保証します。Energy Rating に関しては、例えば、1 つの欠測値項目があるだけで、ソフトウェアが Energy Rating を処理し、Energy Performance Certificate を作成するのを防ぐでしょう。

2. 2. 2 不動産のすべての点検とすべてのタイプを、同様なシーケンスを採用するのは、良いことです。ある Home Inspectors が、最初に外部を点検するのを選びますが、他のものは、内部から始める方を選びます。Home Inspectors は彼らに最もよく合う方法を採用すべきです。

2. 2. 3 まず点検に不可欠である衛生と安全の評価を完了させます、そして例えば、フロントの左側の寝室の窓というように、間取りや立面図を参照することで、不動産の様々な部分が特定できます。また、これは通常の検査ができないような場合には、後でのさらなる点検を避けるために、売り手がこれらの状況を解決するのを助けることができるかもしれなません。

2. 2. 4 貴重品（例えば、宝石類やお金）が無造作に置かれている場合、Home Inspectors は、それらを取り除くように売り手やその代理人に頼むのが適切かどうか考えるべきです。不動産に居住者がいない場合は、時間と状況を記録しておいてください。

2. 2. 5 Home Inspectors は、専門家的、客観的な態度で、不動産の歴史とその維持について売り手に尋ねるべきです。

2. 2. 6 売り手から得られるかもしれない典型的な情報は：

- ・ どれくらい長い間、売り手は所有地に住んでいますか。
- ・ 構造上の改造／拡大／追加（おおよその期日、建築許可、および建築規則の承認）
- ・ 知っている主要な構造的な修理、例えば、基礎など。
- ・ 知っている欠陥、問題など
- ・ 共有壁に関しての知識
- ・ 隠れたトラップやハッチの位置
- ・ 専門家あるいは DIY によって実施された最近の修理
- ・ 保証書、例えば、材木や湿気処理など。
- ・ サービス設備の経年数
- ・ セントラルヒーティングボイラーの保修記録
- ・ 排水（例えばそれが個人のものならば、浸込方法など）
- ・ 所有権／共有された境界のメンテナンス／アクセス領域
- ・ 通行権
- ・ 公道の選択
- ・ 以前の氾濫、雨水浸入など
- ・ 不動産のエネルギー効率への改良（例えば、中空壁断熱など）

Pro-Forma（質問書式）の使用はこれらの質問を助けるかもしれません。

2. 2. 7 Home Inspectors が売り手や代理人からの情報が正確かどうかにかかわらず査定してみるべきです。他人からの情報は、Home Inspectors 自身の観察と仮定を具体化する単なるガイドとして使われるべきです。現場ノートに売り手や代理人から得られた情報を記録する場合、その出所も記録されるのは、極めて重要なことです。

2. 2. 8 実際の点検を始める前に、Home Inspectors は、簡潔に売り手や代理人に、特に立ち入った写真の撮影や食器棚を開けるなど、どんなことをするか説明すべきです。

2. 2. 9 Home Inspectors は、例えば開いた後に閉められない窓や操作できない給水栓など、チェックや操作で何か損傷が起こりそうな、あるいはすでに破損しているといった欠陥要素について、売り手に尋ねるべきです。

2. 2. 10 一般に、Home Inspectors は礼儀を心得て、外部と内部調査の優先のバランスをとるべきです。天気が悪くても、家をきちんとしておきたいといった居住者の願望から、例えば外部の前にまず内部ではしごを使用してください、そして、適当な雨の保護用具を利用してください。

2. 2. 11 Home Inspectors は、プロの仕事を期待している売り手や占有者がそこにいるので、居住者や子供またはペットによって注意が散漫になることに対処できなければなりません。過度に散漫になったり、遅らせられるようなら、注意散漫の原因が取り除かれるよう礼儀正しく求めることが、適切に点検を行うために必要かもしれません。

2. 2. 12 例えば、査定価格のコメントなど、時には、Home Condition Report の範囲外の件に関するアドバイスが Home Inspectors に求められるでしょう。そのような場合については、1.1.3 と 1.1.4 を見てください。

2. 2. 13 Home Inspectors は、重い家具、敷物または収納物で、売り手が故意に欠陥や損傷の証拠を隠している場合に、Home Condition Reports を引き受けるかもしれません。Home Inspectors が、隠すことがありそうだと疑う理由があるなら、邪魔をしているものを動かすことができるかどうか売り手に尋ねるべきです、そして、応答が否定的であるなら、レポートの関連部分でその部分が点検できなかったことを報告すべきです。

2. 2. 14 いかなるテストも、引き受けられた点検 (inspection) の範囲の中にはありません。しかしながら、点検の中で Home Inspectors が見えざる重大か緊急の欠陥を疑えるようならば、点検やテストを薦めるべきです。

2. 2. 15 テストは、以下に示すような 'チェック' の定義を越えるような活動です。

- ・純粋に視覚的で、非破壊の点検か観察
- ・通常の操作の一部である運転

2. 2. 16 Home Inspectors はメインサービスをつけたり消したりする必要はありません。点検時点でサービスが 'オフ' であり、稼働中にそれらを見るのが適切であるならば、売り手にそれらをつけるよう頼むべきです。そのような要求が拒否される場合、現場ノートにその説明を記録し、レポートの関連部分で説明すべきです。

2. 2. 1 7 寸法が以下のような目的のために求められます：

- ・再建費用計算のために不動産のサイズを決定するために
- ・RDSAP 計算のためのデータを作成するために
- ・いくつかの建築エレメントのサイズや厚さを決定するために

2. 2. 1 8 Home Inspectors は、BCIS が同等なガイドに含まれているアドバイスになじみ深くなり、地理的なエリアとインフレーションのための調整を伴うテーブルだけではなく、ストーリーにおける一般的なガイダンスの再建計算を基礎づけなければなりません。特に、Home Inspectors は、例えば、不動産が石で造られているというようにその不動産が、テーブルが基にしているデザインや仕様ノートの外れている場合、どのように調整をするべきであることを理解しなければなりません。

2. 2. 1 9 車庫などの恒久的な外部の構造、一戸建ての恒久的な建築物、温室、庭の壁、車道などを BCIS ガイドに記述された適切なレートで、再建コストに加えなければなりません。

2. 2. 2 0 注意：プールやテニスコートなどの野外のレジャー施設は、標準の建築物保険から除かれます。しかしながら、レジャー施設を含むいかなる恒久的で、特注の建物でも、通常、それらが母屋に付属し不可欠のものならば、再建費用の合計に含まれるでしょう。

2. 2. 2 1 RDSAP 計算は、セクション 2.2.17 不動産の寸法の RDSAP データセットで定義されるような、すべての階の熱損失壁の長さや、すべての階の床面積を含んだ、多くの寸法を必要とします。正確にこれらの寸法を記録しなければなりません。5 %以上の寸法不良は結果として RDSAP Energy Rating の精度に悪影響を与えることになります。

2. 3 道具

2. 3. 1 Home Condition Report を完成できるように、Home Inspector は以下のツールのいずれかすべてを必要とするかもしれません。すべてを適切に校正されて、完全に維持されて、目的に沿わねばなりません。

道具	使用 (例示のみ)	コメント
双眼鏡	煙突や屋根、遠方から見られる他の上側の建築要素	視力にかかわらず使用されるべきです。最も良い有利な位置はかなり遠いかもしれません。
はしご	平屋根の表面、屋根の穴	はしごは、静止した建築要素に安全にアクセスできるよう、置かれた表面から 3m 以下くらいの長さにするべきです。次のような理由から、はしごは高くすべきではありません。 ・ Home Inspector がそうするのは危険です。 ・ 重い物、例えば、大きい植木鉢の取り外しを必要とします。 ・ 損害や負傷をもたらすリスクがあります。
計量器具	床面積の計算、立面の長さ、厚さ、ひびの幅	メートル単位の計量器具
電子水分計	湿りのチェック	メーカーの指示をもとに、定期的な校正や、テストを確実にしてください。そして予備の電池を携帯してください。
懐中電灯	階段下収納、屋根空間、他の点灯が不十分な領域	予備の電池と電球を携帯してください。
持ち上げ工具/バール	排水の点検、マンホール	古い铸铁カバーの重さに注意してください。
アルコール水準器	床、平坦な屋根、壁	完璧な水平のチェックが不要で、疑わしい場合に使用
大理石やゴルフボール	床や陸屋根の傾斜	同上
手鏡	アクセスが非常に制限された空間／ドレン・パイプの内部	懐中電灯も一緒に使われる
下げ振り	壁の垂直性のチェック	窓以外の場所で、疑わしい場合に使用
コンパス	不動産の方位の確認	複合建築物の建築エレメントの位置 卓越風に関する地域的な知識に結合してください。
傘／長靴	雨模様の天気と泥々の状態	靴底に付いた重たい土が家の中に運ばれるのを覚えておってください。
使い捨てのマスク	ロフト空間、排水点検口	Home Inspector の安全を保護するために、不可欠です。
ゴム手袋	汚れ/残骸に対する保護	Home Inspector の安全／衛生を保護するために重要です。

手の掃除の布きん	水が出ない人が住んでいない家	Home Inspector の安全／衛生を保護するために重要です。
救急箱	小さな切り傷と打ち身	Home Inspector の安全を保護するために重要です。
個人用警報装置／携帯電話	負傷または脅かされる場合に助けを求める	Home Inspector の安全を補助するために、不可欠です。

2. 3. 2 実用性と安全を考慮された有利なポイントが使用されるべきです、例えば、反対の舗道が屋根の最も良い眺めを与えるなら、Home Inspectors は道路を渡るべきで、庭の壁で不安定なバランスをとる必要はありません。

2. 3. 3 点検は周囲の不動産の大ざっぱな観察を含むべきです、特に、同じ時代に同じタイプがあるところでは。例えば、他の家の大部分がそれらの屋根を取り替えられているなら、対象の不動産でも同様な必要性があるかもしれません。隣接している不動産の観察がエネルギーデータの収集においても役立ち、例えば、増築や屋根裏部屋が加えられたなど、不動産が変更されたかどうかの確証を得ることができます。

2. 3. 4 建築規則認可の存在、現在の保証、完成証明書は、建築工事が満足な基準で作成されたという保証ではありません。存在しているそのような認可、または売り手の保証が、不動産の現在の状態に関し専門家としての所見を出すといった Home Inspectors としての基本的な義務を放棄させるものではありません。

2. 4 記録の保存

2. 4. 1 現場ノートは、パフォーマンス要求事項に従って点検、熟考、および技術的な結論が出されたという Home Inspectors の証拠であるので完全でなければなりません。

2. 4. 2 点検の後、数カ月、何年も後に、質問が出されることがあります。そして別の不動産の専門家が読んでも理解しやすいといった、読みやすい現場ノートが、クレームに対して時々唯一の最善な防御であることを、Home Inspectors は認識しておくべきです。

2. 4. 3 いかなる強制的な形式もありますが、包括的で印刷されたフォームの使用は、強く推奨されます。エネルギー調査のために、認可を受けた Energy Rating プロバイダーは、それらのソフトウェアに合ったデータ収集フォームを提供するでしょう。

2. 4. 4 現場ノート情報は Home Inspector と他のプロの読者のためのものです。工事と建築材料の細部を正確に記録するために、通常ノートは専門用語と一般的に使用された略語を使用するでしょう。

2. 4. 5 Home Inspectors が、点検の間は現場ノートを書き取るのを選ぶなら、実地が終わり次第すぐに、転記されるべきです。ノートなしで Home Condition Reports を電子的に完成するといった方法は許容されるものではありません。

2. 4. 6 Home Inspectors 自身の観察から来ない、いかなる情報ソースも正確に記録されるべきです。

2. 4. 7 写真は素晴らしい記録保存ツールですが、Home Inspectors は、通常写真は、書かれた現場ノートを補うだけであることを理解すべきです。

2. 4. 8 ブロックプランは、Home Condition Report で必要ではありませんが、現場ノートを補うために役に立ちます。

2. 4. 9 理想的にあらゆるシートの紙と他のすべての情報が、不動産の住所がマークされ、はなはだしい遅延なしで検索できるよう、秩序立って整理されたマニュアルか電子ファイリング・システムに保たれるべきです。

2. 4. 10 記録は、Home Condition Report の完成の後に持ち上がる、その不動産に関連するすべての質問、コミュニケーションなどについて付けられるべきです。それらは Home Inspectors 自身と他のものがコミュニケーションの中身と結果を理解できるよう、日付、関係者、およびキーワード／注で明確にマークされるべきです。

2. 4. 11 Home Inspectors は、すべての情報記録を安全で確実に保管しなければなりません。(NOS2.4.6) 例えば、

- ・使用中でないときは、ファイルをロックし続けてください。
- ・コンピュータ記録をパスワードで保護してください。
- ・スタッフ、特に臨時スタッフが秘密保守規則に署名し、それらの重要性の理解を確実にしてください。
- ・例えば、古い Home Condition Reports などは、パソコンから取り出し、パスワードで保護されたディスク上のコンピュータファイルに保存、しっかりカギをかけ保存してください。

2. 5 安全衛生リスク

2. 5. 1 点検を始める前に、Home Inspectors はリスクアセスメントの実施を引き受けるべきです。

2. 5. 2 家の点検を引き受けるのは、ある程度の肉体的活動を必要とします、例えば、はしごを運んで、登って、ロフト空間まで這っていて、排水点検カバーを上げるなど、彼らがタスクを行うために十分適任であって、機敏であることは、Home Inspectors が納得しているところです。

2. 5. 3 Home Inspectors は、個人的な安全衛生への危険を引き起こしかねないいかなる行動も行う必要はありません。Home Inspectors は安全衛生に関して常識を用いるべきであり、例えば、以下のようにするべきです：

- ・道理にかなった安全な方法で道具を使用 (NOS2.1.4)
- ・危険であるかもしれない、家具や庭の壁の上に昇らない、箱の上に立たないなど
- ・安全であることが満たされているなら、造りつけロフトはしごだけは使用する
- ・屋根空間に登る際、見えない梁、未知の材料、断熱材、給水管などは踏まない
- ・電氣的危険が感知できないなら、電気設備のいかなる部分にも触ない
- ・ガラス繊維断熱材をこすらない
- ・ばらばらな中詰めアスベスト断熱材が特定されるなら、至急、点検を終えてください、そして、理由について売り手に知らせてください、そして、後で点検できるよう適切な方法で取り除かれることを勧めてください。
- ・Home Inspectors が負傷するか、けがをするか、滑るか、または落下するなどした場合、点検を終えるか、延期するかなどを考えてください。
- ・売り手／所有者から救急の支援、ばんそうこうなどの申し出を受け入れる前に、まず自らの健康を気遣ってください。
- ・すべてのアポイントメントで会った人のアドレス、名前と電話番号を含め正確にオフィスに記録されて、このスケジュールを実行するのが可能かどうかをオフィスのスタッフに伝えるのを確実にしてください。(NOS2.2.4)
- ・オフィスには一定の間隔で“チェックイン”し、もしあなたの居場所知っている別の責任者がいない場合は、同伴者のいない点検はしないでください(NOS、2.2.5、)。
- ・点検の間、車のキー、携帯電話、や貴重品を安全に保管してください。
- ・売り手／居住者が、何らかの方法でそれらを威嚇したり、罵ったりしようとした場合は、訪問を終えるか、または延期してください。
- ・点検中、居住者がドアをロックするのを許してはいけません
- ・夕暮れや日が暮れてからの点検は、しないでください
- ・睡眠中の人、下着姿の人、ドラッグや酔っ払いがいる部屋には入らないでください。
- ・家に子供や年少者がいるだけの場合、責任がある大人が出席するまで、訪問を延期するように点検をアレンジしてください。

2. 5. 4 Home Inspectors は、犯罪活動を報告するために彼らの“慣習法”義務を意識しているべきです。

2. 5. 5 点検安全に関する役に立つウェブサイトは“Surveying Safely”です。

<http://www.rics.org/AboutRICS/RICSforums/RICSHealthandSafetyForum/surveyingsafely.htm>

2. 6 個人情報の保護

2. 6. 1 Home Inspectors は、仕事を通じて“個人情報”として情報保護条例 1998 に基づき分類されるかもしれない不動産の売り手の情報を扱っているでしょう。こうした情報がコンピュータに保管され、Home Inspectors は、条例の関連条項を理解し、実行するのを確実にすべきです。

2. 7 レポート作成

2. 7. 1 レポートは、電子的にソフトウェアプログラムを使用することで作成されるでしょう。

2. 7. 2 セクション B、C、および H は、それらの後ろでデータセットにリンクされる義務的なパラグラフを含んでいて、変えることができません。

2. 7. 3 レポートの残りは、書かなければなりません：

- ・わかりやすい言葉で
- ・適切に構成された文、パラグラフ、および句読で
- ・専門用語を用いないようにします（表現が一般的でなく、説明は不可欠であるならば）、そうすることで素人の読者が理解しやすくなります。

2. 7. 4 レポート準備を助けて、産業全体での一貫性を維持するために、セクション D、E、F、および G のために“優先テキスト=preferred text”が開発されています。

2. 7. 5 セクション D と E で報告するとき、個々の要素の異なった部分を区別するのは適切であるかもしれませんが。例えば、不動産を広げてあって、拡張部分の屋根が構造と状態とも異なったものであるなら、異なった部品とそれらの状態を、元の部分とは分けて明示するのは有用かもしれませんが。こうした便宜は、読者の利益になるところだけで使用し、控え目に用いられるべきです。

Section B –不動産に関する一般情報の概要

B. 1 一般

レポートのこのセクションのすべての完成は義務的なテキストで制御されます。

B. 2 一般 フラット、メゾネット、および区分所有／賃貸物件の理解

B. 2. 1 “フラット”、“スタジオ”、“ベッド居間”、“アパート”または“メゾネット”は、より大きい建物の中に含まれる、個々の家と定義されます、そして、それはいくつかの建築要素（共有壁／組み合わせ煙突以外に）を他のユニットと共有します。

B. 2. 2 家かその建築要素の位置について説明するとき、“階”という用語は使用されるべきです。“1 階”が地表面における、または、前部の外の地表面のすぐ上のものです、次のものは、“2 階”そして、“3 階”など。いくつの階がブロックにあるか場合には、各階をそれぞれ 1、もし地下がある場合にはそれも 1 つに数えます。

B. 2. 3 Home Condition Report にはサービス料、修理債務や地代に関しての一般的所見を含んでいません。しかしながら、Home Inspectors は、物理的に個々のアパートかメゾネットに接続されないかもしれない共有部分と建築要素で存在しそうな、可能性のある修理債務については評価すべきです。例えば、土地は保守コストや修理費用を分担するブロックで構成されますが、その中のあるブロックは、修理の状態が他のブロックと明らかに異なっているかもしれません。これはセクション C における、不動産譲渡取扱人への注意として書かれるべきです。

B. 2. 4 RDSAP 計算のために、内部のアクセス廊下と吹き抜けの存在に注意するのを含んでいて、フラットのための追加データ要求事項があります。

B. 3 宿泊設備

B. 3. 1 セクション B 概要に宿泊設備を記載するとき、住宅の目的に使用される全室は含むべきです、それら（例えば、温室）のいくつかが Home Condition Report の主部における“離れ家”であると考えられますが。

B. 3. 2 居住には、適切でない部屋（例えば、天井の低い部屋を改造したロフト）は、与えられた記述に合わない他の部屋と共に“他”として記載されているべきです。また、RDSAP は不動産の中で部屋の数のカウントを必要とします、そして、発行された RDSAP 規約によると、このためにカウントを行わなければなりません、これには“居住可能=habitable”の公式の定義に合わないかもしれない部屋を含んでいます。

B. 3. 3 ベッド居間 (bedsit) やスタジオ (studio) は、居間として記録されます。

B. 4 床面積

B. 4. 1 算定方法の RICS 規則により、測定された延床面積に加えて、RDSAP 計算は、すべての階の熱の損失壁の長さ、すべての階の床面積を含んだ多くの寸法を必要とします。

B. 5 構造

B. 5. 1 概要における工事の記述は簡潔です、それはおよそ 2 つの流れがあり、一つは規則にのっとった正確なもの、もう一つは専門用語から自由で潜在的にあいまいな用語です。それは義務的なテキストで、屋根、壁、床、窓、および拡張された部分があるならその構造をカバーするでしょう。

B. 6 システム組立構造 (System-built construction)

B. 6. 1 システム組立構造は主な躯体や、より大きい建築要素が、あらかじめ工場生産され、現場で組み立てたか、または建設した構造のあらゆるタイプもカバーしています。システム建築は、より古いタイプに限られませんが、耐久性と機能性のこととなると、そのあるものは貧しい評判を持っています。

B. 6. 2 Home Inspectors は、そのエリアの中で発見されたシステム建築のタイプを特定し、それらが Housing Defects 条例 1984 に基づき（改修されるように）指定されたものなのかどうかを認識すべきです。また、それらの各システムに適用される潜在的な問題と承認された修理システムのタイプも知っているべきです。

B. 6. 3 また、システム組立建築を考えると、Home Inspectors は隣接か隣接している所有地の間の相互援助関係で発生する連座とリスクに注意すべきです。

B. 6. 4 システム組立構造に有能でない Home Inspectors は、システム組立住宅に関しての Home Condition Report を作成する指示を断たなければなりません。

B. 7 借用居住

B. 7. 1 これには、売り手／所有者が下宿人を置いた状況や、または親族でない同じ “household” で共有しているように見える他の居住者がいる状況も含むでしょう。借用者がいるかどうかのサインは、寝室のドアの錠や、個々の部屋に調理機器がある自己充足的なユニットなどです。

B. 8 プライベート・サービス

B. 8. 1 Home Inspectors は、法律顧問が必要な許可、法定の同意、および品質管理をチェックできるように、C.1 との相互参照で、売り手への質問の後に何がインストールされ、または使用されるかを述べなければなりません。

B. 9 車庫と離れ家

B. 9. 1 車庫は、主として、住宅の車に使われる建物です。もし普通の車が近づきがたいように見えるならば、それを車庫と記述すべきではありません。

B. 9. 2 温室 (conservatories) は、半透明の屋根で、少なくとも外部の壁の半分に板ガラスをはめた、特設の拡張部分で囲まれています。セクション B における宿泊設備の表だけは、それらは主な不動産の一部として扱われます。Home Condition Report のほかの部分では、それらは離れ家として分類されます。

B. 9. 3 離れ家は、例えば資産を販売するとき、法的な用語で“土地=land”の一部である不動産に関連して使用して、取り除かない、恒久的な構造として適用されます。

B. 9. 4 “使用”で、Home Inspectors は、どんな非住宅の使用（例えば売り手のビジネスに関して使用される小さいワークショップ）も報告するはずです。普通でない非住宅の使用、または権限外のサービス施設へのいかなる構造的な適合も報告されるべきです。

B. 9. 5 概要とセクション G の間には、一貫性がなければなりません。

B. 10 コンディションレイティング (Condition Ratings)

B. 10. 1 ソフトウェアプログラムで“格付けと状態の概要”における数字のエントリーは自動的に実装されるべきです。

B. 1 0. 2 Home Inspectors は建築構造と病理学に関する自身の知識を点検に適用するでしょう、そして、Condition Ratings の決定とそれらの正当化のために分析が必要です。Condition Rating に到達するのを、Home Inspector は、以下の件のいずれかすべてを覚えておくべきです：

- ・寿命かパフォーマンスに影響がない純粋に化粧的問題を反映するのではなく、状態だけを参考にしてください。
- ・他の建築要素へのあらゆる有害な影響を反映してください。
- ・パフォーマンスを反映してください。
- ・例えばピッチ仕上げ、タイル仕上げの平坦なアスファルトフェルト屋根の平均余命を“同類は同様”、として比較しないでください。
- ・通常の定期補修がこれからも行われると仮定してください。
- ・首尾一貫してください。
- ・一般に受け入れられている建築実務に従ってください。
- ・合理的になってください。完全性は標準ではありません。
- ・パフォーマンスと平均余命が深刻に損なわれない場合、製品品質の違いを反映しないでください。
- ・個人的嗜好やファッションは無視してください。
- ・重大な安全衛生局面を考慮に入れてください。
- ・“通常の保守点検”は建築要素の保全と機能性を保持するのに定期的に必要である循環的性質の仕事です。
- ・“欠乏”（そして、その派生語）という用語は、短所、そして劣った品質の比較記述として通常、解釈されて使用されます。その結果、しばしばあいまいであって、客観的であるというよりむしろ主観的です、そして、その使用は Home Condition Reports では薦めません。

B. 1 0. 3 すべての建築が多く異なる相互作用要素を包括する複雑な構造であるので、通常、1つの要素における欠陥は他のものに影響を与えるでしょう。したがって、まさしく分離して欠陥建築要素を分析するのは十分ではありません。また、Home Inspectors は明白な欠陥から続くかもしれない結果を考えるべきです。

B. 1 0. 4 極めてまれですが、建物が建てられる際に、古い建物が残っている場合があります。Home Inspectors は特にどんな仕事や変更にも用心深くなくてはなりません。変更は当初の設計、ディテールまたは建築材料のパフォーマンスを変えたかもしれません（例えば、有孔レンガ、不浸透性の外部の被覆加工などをカバーされた中庭など）。

B. 1 0. 5 それぞれの建築要素のパフォーマンスは多様であり、完全性からは、予想すべきでないか、測定すべきではありません。Home Inspectors は、いくつかの場合、機能が余分であるかもしれないことを意識して、建築要素が意図された機能を実行するだけであるかどうか考えるべきです。

B. 10. 6 欠陥が見つけれられた、あるいは修理が必要であるかもしれない部分を説明するとき、Home Condition Report の“コメント” セクションでは、Home Inspectors は合理的に実用的であるのと同じくらい正確であるべきです。“優先テキスト”の使用が強く推薦されます、そして、それが実用的でない場合は、自由テキストが優先テキストのように同じように使用されるべきです。

B. 10. 7 通常、購入する買い手の決定に、いかなる影響も与えない件は、Home Condition Report の範囲から除かれます。

B. 10. 8 建築要素のパフォーマンスを損なわない、正常損耗は、Condition Ratings で無視されるべきです。とはいっても Home Inspectors は、将来の寿命が、通常同様の年令とタイプの建築要素に予想されるものから離れる場合があるといったことで検討やコメントを行うべきです。

B. 10. 9 なんら深刻な理由がない場合、建築要素のパフォーマンスを損なわない仕上の小さな欠陥は Condition Rating1 に帰着することになります。

B. 10. 10 通常の今後の維持の考慮は、Home Condition Report の範囲の外の問題です。それにもかかわらず、建築要素の構造で使われたデザインか材料がより頻繁か、より高い費用において維持されるのが必要であるところや、維持のためのアクセスが異常に複雑であるなら、Home Inspectors は Condition Rating の調整が必要になるかもしれませんし、そしてそれに従ってコメントすべきです。

B. 11 不動産の複数の部分に影響する広範囲な欠陥

B. 11. 1 Home Inspectors は慎重に見出しの単語に注意すべきです。例えば、木喰虫からの飛行穴が屋根材木 (E.1) と 1 階の床 (E.4) の両方で見つけられる場合や、もし屋根の分離 (E.1 で記述) が壁のひび割れ (D.4) をもたらす場合など、同じ欠陥が不動産の方々で見つけられるとき、この分野は、概要においてのみ使用されます。

B. 12 構造的ムーブメントの概要

B. 12. 1 ここに示されるムーブメントの概要には、樹木からの損害の危険も含んでいます。

B. 12. 2 融資決定に影響を及ぼすので、Report のこのセクションの完成は非常に重要です。義務的なテキストで提供された言葉遣いは、セクションがどう完成するべきであるかを導くのを助けます。

B. 13 さらに詳細調査

B. 13. 1 建築構造と病理学に関する Home Inspectors の知識は時には、目に見える欠陥が他の隠された建築要素に影響したかもしれないという疑問につながるでしょう。あるいはまた、Home Condition Report 点検の制限の中で目に見える欠陥の範囲を確かめるのは可能でないかもしれません。そのような場合、Home Inspectors は、さらなる調査を受けることを勧めなければなりません。

B. 13. 2 しかしながら、Home Inspectors はさらなる点検を推薦しないかも知れませんが、というのも与えられた建築要素が標準検査の範囲の中で近づきたいならば、例えば、どんな適当で有利な場所からも 1 つの屋根スロープの仕上げを見ることができず、欠陥に関する証拠が全く屋根空間になれば。そのような場合、Home Inspectors は、建築要素(この例の D.2)の制限について注意書きし、Condition Rating が点検できた部分だけに基づいていると注意書きするはずです。

B. 13. 3 Home Inspectors は、さらなる調査が単に自分たちをカバーするだけに求めているわけではありません。

Section C –譲渡、健康、安全の問題

C. 1 不動産譲渡取扱人の問題

C. 1. 1 Home Inspectors は計画、建築規則承認や公権力で保持した他の法定の情報に関してどんな検索も引き受ける必要はありません。この分野は、不動産譲渡取扱人や法律顧問が適切なチェックをすることができるよう、現場で発見されたことや、いろいろな物的証拠も報告されます。参照書類、特に以下に含まれるものは、Home Information Pack で入れられるべきです。

- ・何らかの拡張の存在、変更または構造的な変更、これらは建築許可、建築規則承認、および他の法律上や不動産所有者の承認を必要とするかもしれません。
- ・Home Inspectors が知らされた現在の保証、例えば NHBC など。
- ・実施した修理作業や予防作業、例えば、譲渡可能な保証を含んだ土台や、防湿処理。

C. 1. 2 Home Inspectors は道路と通行権の権利に関して売り手をたずねるはずですが。情報の入手を含めた現場での対立した物理的証拠があるのなら、物理的なサインは、例えば、“必要許可書の入手に関して売り手の理解を得た。”といったコメントを付けリストアップされるべきです。例は未完成道路（公道として選択）、浄化槽、汚物溜め（環境サービスとのチェックのための）、共有車道（維持契約）、および隣接地（公共アクセスできる）へのゲートに隣接するのに含まれています。

C. 2 土地の汚染と氾濫

C. 2. 1 他の利害関係者（例えば、買い手と貸し手）に加えて、この分野は将来の建物保険会社のために特に重要です

C. 2. 2 Home Inspectors は過去の氾濫に関して売り手に尋ねて、彼らのすべての建築要素の標準検査の間に、観察しどんな結果が起こっている物的証拠も記録すべきです。

C. 2. 3 最後の経験した氾濫と同じ水路に隣接した他の敷地や土地で改造が行われているかどうかにも、Home Inspectors は注意を払うべきです。

C. 3 健康と安全リスク(不動産関連)

C. 3. 1 これは除去するために修理や建築工事、あるいはさらなる調査を必要とする安全衛生リスクの概要として意図されています。不動産で通常はない特別な、重大な危険のみが、言及されるべきです。欠陥の結果であるなら、それらはより詳細なコメントがなされるセクション D、E、F または G と、クロス参照がつけられるべきです。さもなければ、その後のセクションで記載されないで

しょうから、それらの記述は不足しそうです。

C. 3. 2 義務的なテキストの規定されたリストが提供されています、そして、Home Inspectors は、このリストを拡張することができません。リストは：

- ・緊急避難のための窓の不足
- ・防火対策が不十分
- ・安全ガラスの不備
- ・鉛の給水管
- ・ラドンガスのエリア
- ・手すり・階段の安全性の欠如
- ・ガス臭の検出
- ・建物の高所に危険な部分
- ・アスベストの危険性
- ・サービスのための試験証明書の欠如
- ・宿泊設備の不適當な使用（たとえば、規則に合わないロフトへの改造）

C. 3. 3 Home Condition Report は Home Inspectors が、汚染は存在していないといった仮定をもとにしています。もし Home Inspectors が観察し、疑う理由がある、さもなくば汚染に気づいた場合だけ報告されます。

C. 4 アスベスト

C. 4. 1 Home Inspectors はアスベスト・インスペクター (Asbestos Inspectors) 資格者として行動していませんし、またその分野の専門家であるとも考えられません。彼らは目に見えるアスベスト含有物質に関して報告するだけでしょう

C. 4. 2 Home Inspectors は衛生安全委員会事務局 (HSE) によって発行された現在のアドバイスを意識しているべきです。これを書いている時点で、国内の住宅における HSE からの勧告は以下をカバーするだけです。

- ・劣化している（はげている）アスベストの材料（例えば、小屋や離れ家の上の古い波形の屋根、これは認可された処理業者のみが修理、または除去することができる）。
- ・アスベスト含有物質との作業（取り外し、穴あけ、あるいは、乱す）
- ・目立つ場所に有効な Asbestos Register を持つべきアパートのブロックの共用部分。

C. 4. 3 Home Inspectors がアスベスト含有物質を特定するなら、アスベスト含有物質がこれから乱されるか、または取り除かれると予期しないでも、セクション C の標準の警告を含み、関連建築要素について記すべきです。Home Condition Report の言葉遣いは“所有地で使用されるいくつかの建設資材がアスベストを含むかもしれません。認可された専門家からさらなるアドバイスなしで少しの材料に穴をあけるべきではありませんし、また乱すべきではありません”。

C. 4. 4 それにもかかわらず、アスベスト含有物質の存在は自動的に Condition Rating 3 に建築要素を入れるものではありません。(Condition Rating は材料がぼろぼろか、危険であるか壊れている状態であるところだけで相当するものです)。

C. 4. 5 Asbestos Register がフラットの 1 ブロックの共用部分になれば、Home Inspectors はこれについて記述するはずですが、しかしながら、Asbestos Register の存在やその義務所有者やそのアイデンティティの確認や、現在の Management Plan がどうなのか、所有者の関連財政負担のレベルとでのアドバイスは、法律顧問の義務です。

C. 5 歴史的で伝統的な建物

C. 5. 1 Home Inspectors は、より古い建物に関して点検し、報告を考えるために追加技術的で法的な問題があるかもしれないのを理解しなければなりません。

C. 5. 2 多くの古い建物が、保護地域に予定されているか、記載されているか、または位置しているとして、正式に保護されるかもしれません。Home Inspectors は、不動産が保護されるのを具体的に理解しなければなりません。

C. 5. 3 より古い建物の建設とそれらのパフォーマンス要求事項は近代的な建築物のものに異なります。

C. 5. 4 より古い建物の法定の保護、工事、およびパフォーマンス差が Home Inspectors によって考慮に入れられ、Home Condition Report に反映されるのは、必須です。

C. 5. 5 伝統的な建築の不動産として由緒ある建物への Home Condition Report の作成に関連する特定のガイダンスについて Annex 1 を参照してください。

Section D -外部の状態

D 一般 一例としてすべての要素で一般的に見つけられ示した欠陥を **Part3** に提供します。

フラット

Home Inspectors はアパートが位置しているブロックのすべての目に見える外部の要素を点検するべきであり、また見ることができない部分に関しては報告すべきです。

D. 1 組み合わせ煙突

D. 1. 1 組み合わせ煙突は、風雨に最もさらされる建物の一部です。さらに、燃焼排ガスには、内部からの長期の有害な影響があったかもしれません。修理は足場の必要性のため、しばしば高価ですが、欠陥が修理されないで、例えば組み合わせ煙突が結局崩れるなら、安全と他の建築要素への本格的なリスクがあります。

D. 1. 2 通常の点検

- ・地表面から、双眼鏡を使用して、点検してください。
- ・十分な合理的で実用的な有利な場所があれば、四方を点検してください。
- ・**flashings**（雨押さえ）と **pots**（煙突の先端の陶器製円筒）と **flaunchings**（煙突の足元の整流のためのモルタルのヒレ）、**party stacks**（共有壁の組み合わせ煙突）などを含む構造／材料の記録
- ・また、支え、浸透による湿りなどがないか、屋根裏でチェックしてください。

D. 2 屋根葺き材

D. 2. 1 屋根葺き材は、建物全体のための主要な気象防護物です、したがっていかなる欠陥も他の建物要素に影響するはずで、保守は、不便でしばしば足場など追加費用が必要になります。スレートやタイルが滑っている所では、個人的危険に注意してください。

D. 2. 2 通常の点検

- ・地表面から、双眼鏡を使用して、点検してください。

- ・四方から、適当な有利な場所があれば、点検してください。
- ・比較のため周囲の不動産を見てください。
- ・平屋根には、危険や非実用的でない場合、はしごを使用してください。
- ・下のレベルにある屋根を窓から見てください。
- ・パラペット、高くなっている共有壁、谷、屋根窓（ドーマー）、ドーム、および天窗（‘Velux’タイプの窓）、庇の張り出し部分、サービスパイプ、および換気孔などを含む構造／材料をノートしてください。
- ・浸透による湿り、釘のさびなどがないか、屋根裏でチェックしてください。
- ・平屋根の下や屋根裏に欠陥の疑われる痕跡があったら追及してください。

D. 3 雨樋と軒樋

D. 3. 1 樋と他の雨水の部品の機能性は降雨時に最もよく決定しています。さらに、雨水排水はいつも目に見えるというわけにはいきません。その結果、**Home Inspectors** はしばしば彼らの知識、異なったタイプの材料の性能の経験、および例えば温度ムーブメントの効果などに頼らなければなりません。また **Home Inspectors**、何か漏水や他の問題を経験したかどうか売り手に尋ねるべきです。

D. 3. 2 通常の点検

- ・地表面から、双眼鏡を使用して点検してください。軒樋にはしごを掛けしないでください。
- ・錆び／ひびが疑われるなら鋳鉄製の堅樋の後ろでは、手鏡の使用も考えてください。
- ・できるだけ壁に近付き、下側から見てください。
- ・堅樋の染みや壊れ、または他の内部からの漏れが疑われる痕跡があったら追及してください。
- ・壁や幕板、排水／放水を構成する隠された設備（例えば、反曲軒樋で使用される）などに、どんな変色、塩の付着があるかノートしてください。

D. 4 主な壁(外装を含む)

D. 4. 1 Home Inspectors は、ほとんどの消費者が内外面での組積のひびを心配していることを、認識しておくべきです。したがって、彼らが、それが非進行的であると判断される場合でも、また構造的な重要性がなくても、クラックに気づいた場合は、コメントしておくべきです。

D. 4. 2 主な壁は屋根と床の構造的なサポートを提供するだけでなく、天候と雑音に対して重要なバリアです。壁の下塗りが、元の工事後で行われたものでも、主な壁の一部であると考えられます。付加的構造サポート機能を持っているかもしれない、他のフラット所有者と共有した共有壁も決して忘れないでください。

またこのセクションは、タイルハンギング、板張り、擬石貼りを含んだ、すべての一般的な形式のクラディング（被覆工事）に対処します。カーテン・ウォールは、国内の構造では比較的まれですが、フラット専用建築では時々見受けられます。Home Inspectors はそのクラディング（被覆工事）がクラックを隠すために行われたかもしれないことも意識しているべきです、そして、その不透性のクラディングは、壁の“呼吸”を妨げるかもしれません。

D. 4. 3 通常の点検

蔦や近くに生い茂っている植物などの制約を気にしながら、必要であるところでは双眼鏡を使用して、地表面からすべての立面を点検してください。角や縁が傾いていないか見ます、それらは、下げ振りやアルコール水準器で確かめることができます。弱点や再充填の必要性を確認するため、必要ならばのモルタルジョイントに沿って指か適当なツールでチェックしてください。

内側：

窓開口部で壁厚をチェックし、構造／材料をノートしてください。

RDSAP データセット Section2.3、Construction で定義されるように RDSAP のための要求事項に注意してください。壁構成タイプと新築以降、追加断熱材が加えられたかどうか、その両者の確認が必要です。RDSAP のために：壁クラディング（被覆工事）が項目 020b、021b と 022b に該当しているならば、材料を確認してノートしてください。

内壁の表面をたたいて、構造を確認してください。

通常、現代のティンバーフレーム構造は、屋根裏や窓開口部を見ることで確認できます。

Home Inspectors の知識と専門的技術を超えた診断が必要な、クラック、傾きまたはふくらみがあるかもしれません。そのような欠陥が注目されるなら、さらなる調査が示されるかも知れません（B.3 との相互参照）。

D. 5 開口部

D. 5. 1 窓はしばしば建物の主要な部分の中で、より短い経済的な寿命で、しかも交換は高価になりがちです。光、換気、火災時の避難、さらにベイウインドウでは構造的なサポートなど、多機能です。

D. 5. 2 セキュリティ情報が社会全般に明かされることを避けるため、頼りにならない窓に関する報告には、注意してください。

D. 5. 3 通常の点検

上側の窓に双眼鏡を使用してください。

窓枠とガラスの取り付けと同様、縁飾り、すなわち、窓台、まぐさ、脇柱も点検してください。

腐敗がないかどうかテストするために、器具を材木枠には刺さないで、指で堅さをチェックしてください。

RDSAP のために： 複層ガラス、単層ガラスのおおよその取付面積を調査してください（通常は、ガラス面積の測定は必要でないでしょう）、そして、ガラスの量が不動産が建設された当時の、典型的なものであるかどうかを決めてください。2003 年前に設置されたか否かに関係なく、複層ガラスがあるならば調査してください。2003 年以後に設置された窓には、FENSA 証明書か建築コントロール認可があるでしょう。

内側：

窓の抽出したサンプルの開け、閉めをしてください。（機能性、内側と外側のフレームの接近をテストするために）

窓開口部周り、特に窓台の下を水分計（damp meter）で、測定してください。

D. 6 外部ドア(中庭ドアも含む)

D. 6. 1 外部のドアの重要な機能は侵入からのセキュリティを提供することです。セキュリティ情報が社会全般に明かされることを避けるため、どんな故障も報告する時には、注意してください。

D. 6. 2 通常の点検

開け閉めしてください、そして稼働中に、枠と周囲の壁を見てください。

開けた、また閉じた位置で枠と敷居を点検してください。

売り手がキーを提供できない鍵の掛かった扉と、ドアの構造／材料をノートしてください。

土台／敷居の周りの内部に水分計を用いてください。

D. 7 他の木工造作

D. 7. 1 外部の木工造作には、主に幕板、庇破風板、および軒天井が含まれます。これらの部分で他の材料が使用される場合は、それらもまた、ここで報告されるべきです。軒天井はアスベスト含有物質でしばしば作られます（詳しいガイダンスは C.4 を見てください）。構造機能が限られているとは言え、それらは、しばしば高いレベルに置かれ、足場なしに修理するのは難しい場合があります。構造機能を全く持っていない装飾的な木材“クラッディング”は、D.4 よりむしろここで取扱うことになります。

D. 7. 2 通常の点検

必要ならば地上から、双眼鏡で点検してください。

実際に役立つならば窓を通して内部から点検してください。

もしアスベストを含む材料が使用されているならば、C.4 を参照して、構造／材料をノートしてください。

屋根内部の木材ための換気の不足と、隅で結露の可能性が 疑われ場合、その痕跡を追及してください。

D. 8 外部装飾

D. 8. 1 “装飾”という用語は、一定の間隔で更新や取り換えを必要とする、個々の建築要素の表面の実用的な仕上げを示しています。装飾は単なる化粧ではなく、例えば木工造作のように、しばしば建築要素のシールや風雨に耐えるよう働くものです。状態は、準備と施工における技量に主として依存します、また新たに施工された塗装面の評価は、塗装面が時の試練を経ていないため、しばしば難しいことになります。

D. 8. 2 通常の点検

基本的な建築要素と同様に行ってください。

最後はいつ施されたか、売り手に尋ねてください。

どこでどんな材料が使われているかノートしてください。

例えば、木製窓の塗装面に剥がれや、膨れなどの痕跡がある場合、腐朽に関してのより厳密な点検を続けてください。

D. 9 その他

D. 9. 1 この分野は、上で記載されたカテゴリに入らない、外部の建築要素に使用されます。
例えば：

- ・ ルーフテラス
- ・ バルコニー
- ・ 大型ドーマー構造
- ・ 外部階段
- ・ 金属加工工事
- ・ 火災避難装置
- ・ 手摺

Section E –内部の状態

E フラット

アクセスがフラットの内部からの場合、フラットの内部と屋根裏だけを点検してください。

E. 1 屋根構造

E. 1. 1 屋根点検は、屋根覆いを支え、壁を結びつけるのを助ける、内部の屋根構造の点検なしで終わらせてはいけません。また、透水に対して防水フェルトや他の二次バリアを持たない古い不動産では、瓦やスレートのような屋根葺き材から欠陥を検出することができます。

E. 1. 2 通常の点検

“通常の点検”は、点検ハッチが十分に大きく、その階の床から3 m未満で、危険でなく、他の建築要素への損害をもたらさない場合の物理的な立ち入りを意味します。さもないと、可能な場所からの“頭と肩”だけの点検を引き受けるべきです。

再点検の検討理由になる、報告のためにすべき点検を防げるのは制限されています。（“その後の指示”を見てください）

ねじで取り付けられたり、塗料で密封された点検ハッチを、無理に押し入ったり、開けないでください。

明かりなしで見て、穴や屋根を通しての陽光があるかを検出してください。

屋根空間に入るときには、覆われた梁や、目に見えず安全そうでない他の部分の上を、踏んだり体重をかけたりしないでください。

収納された物は動かすべきではありません。

断熱材を巻き戻したり、乱したりしないでください。

chimney breasts（煙突が壁から部屋に出ている部分）をノートしてください。D.1で報告されるために。

釘の“錆”あるいは、タイルの“引掛け”の劣化に関する証拠をしてノートしてください。D.2で報告されるために。

スポーリングタイル／スレートをノートしてください。 D.2 で報告されるために。

あらゆる透水をノートしてください。 D.2 で報告されるために。

隣接した不動産とのファイアウォール／防火帯の不足をノートしてください。 E.3 で報告されるために。

貯水槽の構造的サポートの不足をノートしてください。 F.3 で報告されるために。

もし断熱材を乱すことなしに点検が可能ならば、天井の構造をノートしてください。 E.2 で報告されるために。

RDSAP データセット、セクション 2.3、“構造”で定義されるように屋根構成タイプ、断熱材の厚さ、および位置をノートしてください。

E. 2 天井

E. 2. 1 古い木摺しっくい塗り天井は、この種の点検で検出するのがしばしば難しい接着不足から、不具合になっている可能性があります。

E. 2. 2 吊したあるいは包まれた天井は、構造的な運動を示す欠陥ひびを隠すかもしれません。

装飾的な仕上げにおけるアスベスト含有量は、“欠陥”であるとみなしません。 Home Inspectors は C.4.3 の安全衛生ノートを使用し、状態をノートすべきです。

E. 2. 3 通常の点検

目視検査だけを行ってください。

素地なのか、吊天井なのか、張り天井なのか、さえあに欠陥を疑う理由があるならば、それをノートしてください。

部屋のレイアウトの変更を示す梁や隠れた梁などをノートしてください。 E.3 で報告されるために。

浴室の天井は、下から特別な注意を払い点検してください、そして、アクセスしやすい、そして、

可能ならば湿っているのが見かけられる部分を水分計でチェックしてください、一考えられる配管の漏れや、浴室の断熱材のシール不足をノートし相互参照してください。－E.8 で報告されるために

E. 3 内部の壁、間仕切り、および左官工事

E. 3. 1 オリジナルのレイアウトへの変更は、一般的であり、慎重に調査されるべきですが、耐力壁として提供される構造サポートは、しばしば隠れています。

E. 3. 2 古い不動産では、オリジナルの左官工事は、しばしば接着力を失っています、そして、古い壁紙の取り外すと、漆喰も一緒に剥がれてくるかもしれないことを、わずかな買い手しかわかっていません。

E. 3. 3 外壁の乾いた裏板が、内部の湿りや腐朽を隠しているかもしれないなど。

E. 3. 4 通常の点検

無作為の叩きながら目視検査を行ってください:

- 構造を特定するために
- もろくなったプラスターの検出のために

窓、chimney breasts, (暖炉の煙突取り入れ部) などの周りで水分計を使ってください。

レイアウトが変更されたところなどでは、梁の位置を確認するため測ってください。

変更の後の動きや沈下を検出するため、内部のドアを開け閉めしてください

通常の検査には限界に注意してください、不動産が変更されたもの場合には、レイアウト・スケッチ・プランも考えてください。

E. 4 床

E. 4. 1 床は内部の間仕切り、家具、および機器によって課された荷重を支えます。さらに、床は、横方向をつなぎ固め、音と熱のバリアとして働き、フラットの耐火性を提供します。

E. 4. 2 Home Inspectors は、浮床や外部に張り出て宙に浮いたコンクリート床もあることを意識しておく必要があります。

E. 4. 3 通常の点検

物理的な立ち入りは通常必要ありませんが、床下空間へ点検扉があるかどうか売り手に尋ねてください。下を向いて頭と肩レベルでの点検は、実用的であるところならば、それで十分です。

副次的な敷物がしばしば板張りの上に用いられているので、通常、梁の点検は可能ではありません。

貼り付けられたカーペット (fitted carpets) は、そのままにしておくべきですが、全面に敷かれ貼り付けられていないカーペットやラグは、家具や物を動かさないで済むならば、カーペットの角を持ち上げてチェックすべきです。

積層床仕上げ材がある場合ノートしてください。

軽いジャンプでの“弾力 (spring)” チェック、“かかと落とし (drop heel test)” テスト (つま先で立って、かかとを強く落とす) をしてください。

適当に平坦な底の靴をはいているならば、局所的に沈んでいるか、膨らんでいるかは、じゅうたん敷の床を対角線に“滑る (ski)” ことで確認することができます。

床板張りに近づけるならば、水分計でチェックしてください。

変更の後の動きや沈下を検出するため、内部のドアを開け閉めしてください

例えば、1 階の床下換気格子や有孔煉瓦の不足があるならば、追及してください。

目視検査での制約、デザインや構造、材料をノートしてください。

E. 5 暖炉と内部の煙道(そして、煙道の外部)

E. 5. 1 用がない内部の煙道の取り外しは当たり前なものです、そして、残された煙道の構造に十分な支持が提供されているというわけではありません。提供されるところでも、支持は床や天井の中にしばしば隠され、通常、この種の点検では実施できるものではありません。

E. 5. 2 古い暖炉を 単に“遺構”としてだけ保存しているところでは、そのように報告し、今後の使用のための、暖炉としての機能性や可能性についてはコメントしません。

E. 5. 3 この種の点検では煙道の内部を見ることはできません。実際に欠陥が観察されるなら、単に詳細な調査を勧めてください。(B.3 でクロス参照をつけられた)

E. 5. 4 アスベスト板張りがストーブや暖炉などの周りで一般に使用されることに注意してください。アスベストが観察されるなら、C.4 を見てください。

E. 5. 5 このセクションで煙道のバランスについてコメントしてください。

E. 5. 6 通常の点検

煙突の構造が一貫して連続しているかチェックしてください。

内部の煙道を叩いて、構造を特定してください。

なんらかの圧力の兆候のため、サポートされていない可能性のある内部の煙道に隣接した天井と壁をチェックしてください。

湿気は無作為にチェックしてください。

使用中の開いている暖炉に隙間風があるかチェックしてください。

疑いのある、あるいは実際にあるアスベスト含有物質をチェックし、記録してください。

RDSAP のために、開いている暖炉の数を数え、ノートしてください。

E. 6 ビルトイン家具(器具を除くシステムキッチンと他の部品)

E. 6. 1 通常ビルトイン家具、特にキッチンユニットの品質と要求事項妥当性は、Home Condition Report で重要な問題ではありません。ユニットは純粋な化粧ではなく、一般的な機能性にも影響します、そのためユニットにおける実際の欠陥は報告されるべきです。

E. 6. 2 局所的な修理難しくて、大量の交換が高価になりそうなことをノートしてください。

E. 6. 3 通常の点検

無作為にドアや引き出しを開け閉めしてください、ただし、流し台の下の収納棚は必ず点検してください。

欠陥を疑うような理由があり、売り手に許可を願うか、またはそうするように彼らに頼むような限り、食器棚を空にするのは必要ではありません。

かび臭くて、湿っている臭いが配管工事の失敗や、食器棚の後ろの隠れた湿った状態を示しているかもしれないことをノートしてください。

E. 7 内部木工造作(階段とすべての造作)

E. 7. 1 内部の造作は、ドア、幅木、手摺りなどを含んでいます。Home Inspectors は C.3 にある階段と手摺りの人に対する安全面をノートし、また古い家のオリジナルな造作は、修理や置き換え費用が高くなることを知っているべきです。

E. 7. 2 通常の点検

すべての踏み段をしっかりと踏みつけてください。

特に甲虫に侵される傾向がある、階段下の収納棚を調査してください。

前後に揺らすか、またはそっと押して、手摺りや手摺子の装備をテストしてください。

幅木と床の通常でない隙間をノートしてください。(E.4 との相互参照)

すべての内部のドアを、開け閉めしてください。(E.3 との相互参照)

特に古い家で、レイアウトの変更をノートしてください。

E. 8 バスルームの装備

E. 8. 1 Home Condition Report は、“理想的である”か、一般的に望ましい装備との比較ではなく、実際の欠陥、機能性、および状態についてのみです。

E. 8. 2 バスルームの一揃い部品の一部が交換を必要とするなら、それに見合ったものは見つけるのが難しいかもしれません。

E. 8. 3 通常の点検

目視検査を行ってください、そして、作動だけをチェックしてください。

売り手が申し出すか、またはそうしない限り、風呂や他のパネルは取り外さないでください。

E. 9 湿気

E. 9. 1 このセクションは、湿気の上昇や浸入、配管や器具からの漏れ、および結露を含んだ、湿気の形成をカバーしています。過度の湿りが通常 Condition Rating に反映されるはずである、影響を受ける建築要素との相互参照をともなった、一般的なコメントがここでは必要です。

E. 9. 2 それが建築要素ではないにもかかわらず、さらに構造への損害のリスクが取るにたらくても、一般に、湿気に関する消費者寛容さはわずかなものであることは、認識されています。Home Inspectors は、不十分に通気された領域の材木への湿りの進行が、乾腐病などのような、カビの攻撃に理想的な状態であることを知っています。完全な露出なしで乾腐病攻撃の範囲を確かめるのは稀にしか可能ではありませんが、乾腐病攻撃、例えば、有性孢子、孢子や菌糸に関する証拠が観測されるところでは、Home Inspectors は、詳細な調査を勧めなければなりません。

E. 9. 3 現代風の家では、例えば、空洞の残骸で、湿気上昇が起こりがちであることを注意してください。有孔煉瓦を通しての自然換気を妨げ、制約する、組み立て式パティオや舗道などに注意してください。

E. 9. 4 湿気は結露を引き起すかもしれません。換気の不足、不十分な暖房、不十分に断熱された建築ファブリック、またはこれらのすべての要素の組み合わせからもたらされるものです。

E. 9. 5 湿気の最小限化、または防止ために行われた工事の保証は、補修工事の失敗による場合、必ずしも実施できるというわけではありません。

E. 9. 6 通常の点検

Home Inspectors は保証が存在しているという前提で、チェックと点検に制約を加えてはいけません。

通常の点検へのいかなる束縛も批判されるべきです。

過度の結露から、暖房装置、換気、または断熱に関する可能性のある問題に至るまで、追及してください。

内部的に：

Home Inspectors は、最も被害を受け易い部分について、十分に詳しくなければなりません、そして、通常の点検は、以下のものを含んでいます：

- ・家具の位置にもよりますが、1 メーター毎に水分計を用いて、壁のベースをチェックしてください。地面や土間コンクリートから離れて建てられている内部の間仕切りや共有壁のチェックも忘れないでください。
- ・窓と外部のドア周りをチェックしてください。
- ・煙道の室内取り込み部分をチェックしてください。

外部的に：

- ・防湿層に使用されている材料と位置、地表面からの距離をノートしてください。
- ・有孔煉瓦や他の換気孔をチェックしてください。

E. 10 その他の問題

E. 10. 1 この分野は、例えば、地下貯蔵室のように、上に記載されたカテゴリに入れられなかった、内部の構造部分に使用されます、Home Inspectors は、換気、排水ポンプシステムやタンク売り手の使用に不適当な問題についてもノートすべきです。

Section F – サービス

F. 1 電力

F. 1. 1 テストに関するアドバイスは、**Home Condition Report** に組み込まれています。

F. 1. 2 テストは必要ではありませんが、目に見える欠陥を記載しなければなりません。

F. 1. 3 存在か、そうでなければ外見のテスト（報告すべきシステムの証明書や認可通知書の提示によって）。

F. 1. 4 通常の点検

スイッチ、ソケット、目に見える配線、および漏電回路遮断器の目視検査を行ってください。古いケーブルと部品、壊れていてルーズな器具、不十分でずさんな配線工事のしるし、およびアース結束などをチェックしてください。

RDSAP のためにメータータイプを特定します（単一か二重か、未知のものか）。省エネルギー型の固定照明器具の割合を算定してください。そして、太陽光発電の存在も記録してください。

F. 2 ガス(LPGを含む)／石油

F. 2. 1 ガス、油、固形燃料の暖房給湯設備に関するアドバイスは、**Home Condition Report** に含まれています。

F. 2. 2 ボイラーや暖房器などを含む、ガスや油の機器の使用における、適合性、効率、および安全性は適切なテストなしには、判定できません。ガス器具に関しては、こうしたテストはガス設備登録工事業者協議会 the Council for Registered Gas Installers (CORGI) に登録されたガス設備工事業者によって行われます。このサービスは、**Home Condition Report** が準備している条件の外にあるので、F.2.3、F.2.4、および F.2.5 で特別な注意が払われているのは重要です。

F. 2. 3 ガス工事や供給は、CORGI の登録工事業者によって行われなければなりません。**Home Condition** では、すべてのガス工事に関連する現在のガス安全証書が不動産にあるかを特定すべきです。もし器具工事に関連する現在の証明書がない場合、アドバイスは、CORGI の登録工事業者が、関連証明書を発行するために工事と器具をチェックして、検査しなければならないとしています。

F. 2. 4 通常の点検（ガス）

不動産に 2005 年 4 月以前に設置された器具のための、現行の住宅所有者ガス安全記録はありますか？

不動産に 2005 年 4 月以前に設置された器具のための、CORGI によって発行された建築規則適合証明あるいは現行の安全申告書はありますか？

以下を見てください：

1. ガス安全か建築規則証明書が発行されて以降の変更
2. はっきりしている視覚的な欠陥
3. 上で触れた証明書でカバーされなかった器具

RDSAP によって、Home Inspector は、メインガスが不動産で利用可能であるかどうかをノートしなければなりません。“利用可能な”とは、不動産にガスが供給されているか（停止されていても）、あるいは不動産と同じ通りにガスが供給されているか、を意味しています。

F. 2. 5 通常の点検（石油）

（アドバイスは OFTEC によって提供されました）

1. 安全危機

- ・ 遠隔操作の燃焼バルブの設置は“安全危機”（防火の）であると考えられます。
- ・ 油の貯蔵場所（腐食／裂ける／漏出の兆候に関して）が危機的（汚染）であるかの点検。
- ・ 開放型燃焼機器（煙突）→部屋への空気供給量 $> 550\text{mm}^2/\text{kW}$ （一酸化炭素中毒の危険）

2. 注意するもの

- ・ タンクの外灘（Bunding、二次格納施設として知られています）： 2002 年 4 月以降、リスクアセスメントフォームが利用可能です。（OFTEC TI/133、または、同様の）
- ・ 設置工事：石油燃焼設備工事完成報告書 OFTEC CD10（や同様の）は利用可能です。

- ・すべての石油燃焼機器は現場委任されなければなりません：完成委任報告書 OFTEC CD11（や同様の）は利用可能です。

3. プロセス

- ・現在の登録技能者（有資格者）の完全なリストは www.oftec.org で、郵便番号によって利用可能です。データベースにないならば、有資格者ではありません。
- ・作業届出書：2005 年 4 月 1 日以降、OFTEC 認証か、建築コントロール完了書のいずれかが、すべての作業現場で利用可能です。

F. 3 水道

F. 3. 1 テストは必要ではありません。しかしながら、適切であると考えられる場合、Home Inspectors は、売り手から許可を得た後に、水洗トイレのタップを、断続的に開いたり、閉じたりすべきです。Report は操作されなかったそれらの水栓や器具を示すべきです。スパを操作するのは、実用的な選択でないかもしれません。

F. 3. 2 居住していない不動産で水が止まっている、あるいは止水栓が閉められている場合は、Home Inspector はそれを開けるべきではありません。この事実は報告されなければなりません。

F. 3. 3 規則は時々そして様々な水道局の間でも異なります。Home Inspectors は“一字一句”これらの規則を知る必要はありませんが、知られている規則の明白な違反があることに気付いたならば、それを報告すべきです。

F. 3. 4 給水配管の引き込み先が特定される場所では、Home Inspectors は、セクション C にある、水道局から入手できる現在の健康と安全情報の照会を勧めるべきです。

F. 3. 5 通常の点検

売り手に了解を求めた後に、シャワーなどすべての水栓や水洗トイレの水栓の開閉を行うといった通常の操作を含め、露出している配管、タンク、止水栓などの目視検査を行ってください。

すべての必要とするタンクと貯水槽のオーバーフロー・パイプをチェックしてください。

必要な配管保温材をチェックしてください。

伸縮（エキスパンション）のための配管をチェックしてください。

例えば、乾燥用戸棚が収納物でいっぱいであるなど、通常の点検での制約をノートしてください。

タンクと栓の位置、および当初の配管工事への変更や追加についてノートしてください。

RDSAP のために、給湯装置、給湯タンクの詳細（あるならば）と、給湯制御の方式を特定してください。

F. 4 暖房

F. 4. 1 F.2.2 と F.2.3 でのアドバイスについてノートしてください。

F. 4. 2 主な調査と報告は、RDSAP のための要求事項に、このセクションで落とし込むものへ記入です。

F. 4. 3 適切な暖房を提供するように見えないシステムや器具の明白な欠陥も報告されるべきですが、暖房の必要性は人によってかなり違うことに注意してください。不十分な暖房の存在を特定するには、Home Inspector は、居住できる部屋（RDSAP 規約に従って）をカウントしノートし、記録しなければなりません、そして、また、それらの部屋のいくつかが暖房されているか記録してください。

F. 4. 4 通常の点検

“使用中” のシステムの視覚的観察は“テスト”ではありません。システムが Home Inspector の訪問の間、暖房が点けられているならば、観察できる基本的な機能性、すなわち、室温を満足なレベルにすることが疑わしい場合、それは、Home Condition Report で報告されるべきです。

セクション 2.6 “暖房システム” の RDSAP データセットで定義されたように、主ボイラーと暖房装置のエネルギー源、タイプ、メーカー名、コントロールなどをノートしてください。RDSAP 規約に従って、暖房のどんな二次電源装置もノートされるべきです。

RDSAP 計算に必要ではありませんが、売り手に問い合わせ後、ボイラーメーカーの取扱説明書、詳細点検記録や点検日誌などがあれば、Home Inspectors は、それらの存在を記録すべきです。必要ならば、E.5 と相互参照に。

F. 5 排水

F. 5. 1 このセクションは、地面の上（例えば、污水管）と下の両方の排水設備をカバーします。排水柵は、点検が容易でないので、**Home Condition Report** の範囲の外にあります、そして、もっぱら地表水のために使われる地面上の排水配管は **D.3** で対応されています。

F. 5. 2 オープンな排水溝に葉や他の残骸で妨げられているかどうかノートしてください、またもし欠陥があるならば、それについてのコメントを書いてください。

F. 5. 3 例えば浄化槽や污水貯めなど、個人的な排水設備は、ノートされるべきです、そして、セクション **B** ‘概要’と **C** に相互参照を。こうした個人的な排水設備における機能性、規則、および必要な許可に関する深い知識は必要ではありません。

F. 5. 4 通常の点検

テストは行いません。オープンな点検柵を観察している間に、水洗トイレのタップを回すよう、売り手に支援をお願いしようと **Home Inspectors** が考えるかもしれませんが、点検はあくまでも視覚のみです。

合理的にアクセスしやすく、対象不動産の庭にある（公共の舗道にない）、標準的で近代的な点検柵カバーだけは、持ち上げられるべきです。それら、あるいはそれら周辺が損害も受けそうであるなら、試みようとししないでください。**Report** に準備されている諸条件として、“1人で安全に持ち上げるものが見つけられる場合に開かれる”だけであると明確に述べられていることに注意してください。**Home Inspectors** は見つけられたが、どんな理由でも上げられなかったカバーを、ノートし記録すべきです。

排水溝と点検柵と同様に排水管の構造／材料をノートしてください。ブロックプランに、予想された排水の流れと同じような、位置に描き加えることも検討してください。

例えば、密封された排水溝の近くの元気な植物、または污水溜めの横の例外的なイラクサの成長など、成長は漏出を示すかもしれない、疑いのある痕跡を報告して、コメントしてください。そのような場合、**Home Inspectors** は、排水テストといった方法による、詳細な調査が必要であるかどうか検討すべきです。

Section G –庭(フラットの共用部分を含む)

G. 1 庭

G. 1. 1 歩きまわることをもとに、庭、または地面の簡潔な概説が必要です。土留壁、舗装された通路、中庭、階段、車道、および舗装駐車場の、危険で修理や工事を必要とする、明らかに重大な欠陥のみが報告されるべきです

G. 1. 2 土留壁の状態は、土留機能が安全に実現されているか確認するために重要です。単に景観演出物でない土留壁の構造と大きさは、再建するためのコストの計算を含め、概説されるべきです。

G. 2 境界壁

G. 2. 1 このセクションはフェンスと生垣を含んでいます。境界壁、フェンスなどの所有権に関して売り手に尋ねてください。必要ならば C との相互参照。

G. 2. 2 安全を侵害するか、建築工事が必要な、重大な欠陥や欠点だけが、報告される必要があります。

G. 2. 3 広大な地所と広々とした庭がある不動産には、長い高い境界壁がしばしばあります。修理コストが無視できないため、これらの壁は重要です。

G. 3 離れ家

G. 3. 1 恒久的な離れ家だけが **Home Condition Report** の範囲の中に含まれていることに注意してください。

G. 3. 2 **Home Inspectors** がタイプ、構造、築年数、および修復するのに建築工事を必要とする、明らかに重大な欠陥の簡単な説明を提供するために、離れ家の目視検査は十分であるべきです。“準居住可能” 使用への不適当なアップグレードに関してコメントしてください。コンディションレイティング **Condition Ratings** は必要ではありません。

G. 4 ガレージ

G. 4. 1 タイプ、構造、築年数、および機能性や使用を損ない、簡潔で、視覚の点検だけで特定されると合理的に予想できる、明らかな欠陥について説明してください。花壇を乱す、重い物を動かすのなどなしの実用的な、地面の最大 3m 上の平屋根にはしごを掛けてください。

G. 5 温室(Conservatories)

G. 5. 1 温室は、不動産の重要な部分になるように建築されます。 Home Inspectors は、例えば拡張台所としてなど、温室のどんな不適当な使われ方も報告すべきです。

G. 5. 2 建物と一体となった温室に関して、RDSAP は床面積、外周のガラス張りに関して、複層ガラスか単層板ガラスをはめかを必要としています。 また、Home Inspectors は温室の高さを示さなければなりません。

G. 6 レジャー施設

G. 6. 1 レジャー施設それ自体（関連設備や配管設備があるプールなどの）は、“点検され、報告される”ものではありませんが、Home Inspectors は、以下に示すものを含む建築に関しては、ノートし報告すべきです：

- ・母屋と異なった構造で建てられているが、接続されている（例えば、差掛け小屋として）か、または母屋と物理的に切り離されているならば、離れ家として扱ってください。
- ・同様の構造の共有された建築要素では、母屋での D.1 と D.8、E.1、および E.9 に含めてください。

屋内のプールに不具合がある場合、それらが位置している建物の構造に影響しかねないので、欠陥が疑われるか、またはありそうならば、テストの推薦が適切である。

G. 7 共用施設

G. 7. 1 Report のこの部分は、階段や、車の駐車場や、共用の車庫や前庭などのような、フラットの棟の共用のエリアをカバーするのに使用されます。

G. 7. 2 これらの件は、しばしばフラットの棟のための経営組織の負担になるでしょうが、個々のフラットの所有者に請求される維持コストと関係があるので、高価であるかもしれない欠陥は記録されるべきです。

Section H –エネルギーパフォーマンス証明

H. 1 SAP と RDSAP 評価手順

H. 1. 1 Standard Assessment Procedure(SAP)は政府承認の 450m² の内部の床面積までの居住用不動産のエネルギーパフォーマンスの評価の方法です。Home Inspectors は、点検の時点で施行されている最新バージョンの SAP 方法論を使用しなければなりません。SAP (SAP2001) の最新版は SAP2005 ウェブサイトで発行された SAP2005 が配布されています。

H. 1. 2 SAP は多量のデータの収集を必要とします。目視検査からはその多くを得ることができません。Home Condition Report (セクション H) と共にエネルギーパフォーマンス証明を組み込むことができるよう、物理的な詳細の目視検査に基づく居住用不動産のエネルギーパフォーマンスを評価するための Reduced Data Standard Assessment Procedure (RDSAP) が開発されています。RDSAP 計算はソフトウェアの中で自動的に行われ、エネルギーパフォーマンス証明は必須情報として組み込まれます。また、RDSAP2005 は SAP2005 の Appendix として発行されました。他のエネルギー点検方法論は Home Condition Report の中で考慮されていないので、Home Inspectors は RDSAP2005 に精通しなければなりません。

H. 1. 3 エネルギーパフォーマンス証明の細部が Part2 (この書類の“ガイダンス”セクション) に利便性のために含まれていることに注意してください。しかしながら、RDSAP とエネルギーパフォーマンス証明に関するこの書類中のすべての参照は、義務的なものです。

H. 2 データの記録

H. 2. 1 Home Inspectors は RDSAP 方法論のもとで一貫して入念な方法で必要である特定のデータをノートし、記録しなければなりません。(NOS、4.4.3) また、この情報のいくつかが Home Condition Report の“一般”のセクションの一部になるでしょうが、Home Inspectors は、RDSAP に必要とされる、わずかな力点の違いに注意しなければなりません。

例えば、Home Condition Report は、現場のどんな車庫の細部も必要としますが、RDSAP においては、ビルトイン車庫だけが関連してきます。

H. 2. 2 Part2、“ガイダンス”セクションで個々の建築要素に関連する RDSAP に必要なデータはノートされます。認可されたエネルギー格付けのプロバイダーは、それらのソフトウェアと一致したデータ収集フォームを提供しています。

H. 3 主要な推奨

H. 3. 1 SAP 計算に使用されるソフトウェアは、推奨する改善のリストを提供します。

Home Inspectors は、推奨を理解して、例えば家の非常に露出している位置の空隙を充填するといった、不適切な状態を取り除かなければなりません。(NOS、4.4.4) こうするために、Home Inspector は、選択の過程の後ろにある原則を理解し、不適切な提案をいかに解消するか知らねばなりません。また、Home Inspector は売り手と買い手に、Energy Rating と推奨の両方の説明が提供できなければなりません。

H. 4 認可されたエネルギー格付け機構

H. 4. 1 Home Inspectors が使用する Energy Rating システムとソフトウェアを提供する政府によって承認された唯一の機構である、エネルギー格付けの機構の範囲を理解し、知っていなければなりません。(NOS4.4)

H. 4. 2 データの収集のトレーニングと、ソフトウェアの使用と、Energy Rating のための改善提案への対処方法は、認可されたエネルギー格付け機構と他のさまざまなトレーニング機構で利用できます。そのような機構のリストは、ABBE ウェブサイトで利用可能です。(Annex1 を見てください)

H. 5 注意するポイント

H. 5. 1 不動産の年代

RDSAP 計算には屋根の母屋、温室などエクステンションや屋根を持ついかなる部屋にも年代域 (age band) を必要とします。異なった年代域で床、壁、および屋根の異なった熱特性へ誘導されるというように、これらの年代域は建築の実践や、建築法規の変化に関連します。したがって年代域は、熱の損失を計算する建築ファブリックの U-値を含めた RDSAP 計算を提供します。これは Home Inspector が U-値の見積もりの必要性を避けてくれます。

H. 5. 2 寸法

すべての階の熱の損失壁の長さすべての階の床面積を含んでいて、RDSAP 計算は多くの寸法を必要とします。これらの寸法は、5%以内で正確に記録しなければなりません。

H. 5. 3 不十分な暖房システム

暖房の最低基準を提供できないように見える暖房装置は、不十分な暖房として記述され、RDSAP 計算で特別な処理を必要とします。不十分な暖房は、暖房された居住可能な部屋の割合で評価されます、そして Home Inspectors は部屋のカウントを評価するため、発行された規約に従わなければなりません。

H. 5. 4 温室 (Conservatories)

Home Inspectors は温室が切り離されているかどうか特定するのに、発行されている RDSAP 規約に従わなければなりません、というのは切り離された温室は RDSAP で無視されていますが、非分離の温室は、意味のあるデータが記録されるのを必要としています。

Part 3ー住宅地における一般的に見つけられた欠陥

3. 1 Home Condition Report に用意されている事項

これらの欠陥は、the Home Condition Report のそれぞれのセクションに対して関係づけられています。

外部

3. 2 D. 1組み合わせ煙突

危険な高さ(高過ぎか短過ぎ)

傾き

硫酸塩侵蝕

危険なポット (煙突の先端の陶器製円筒)

Flaunchings (煙突の足元の整流のためのモルタルのヒレ) のぼろぼろな崩れ

煉瓦積みに細かな割れ

モルタルジョイント悪化

flashings (雨押さえ) がない

セメント flashings (雨押さえ) のぼろぼろな崩れ

導水 flashings (雨押さえ) がゆるいか不十分な施工

テレビ/ラジオアンテナの不十分な支持

3. 3 D. 2屋根葺き材

勾配の屋根：

屋根葺き材に対して勾配が緩い

瓦に小さな割れや剥離

浸し、へこみ

瓦やスレートが、なくなって、滑っている、壊れている

ゆるんだ隅棟瓦や棟瓦、目地材が瘠せている

谷からの漏れ

こけの発生

オリジナルより重い葺き材で取り替えられた

平屋根：

勾配不足：水溜まり
アスファルト表面の小割れ
膨れやクラック
こけや残骸
貧弱な立上がりや雨押さえ

3. 4 D. 3雨樋と軒樋

錆

接合部からの漏れ
縦樋のひび割れ
曲りなど部品が不足
デンデンや樋受けが不十分
枯葉の散乱や他のつまり
縦樋が不十分
排水、例えば、防湿層の上への跳ね
屋根縁と軒樋の間の調整不良

3. 5 D. 4主な壁(外装を含む)

倒れや曲り（ことによるとC. 3との相互参照）
ひび割れ（ことによるとC. 3との相互参照）
レンガ壁の目地材の瘠せ
中空壁の緊結不良
古い建物のティンバーフレームの腐朽
シングルスキン
レンガ積み小さな割れ
熱膨張/収縮
下塗り不良や表面のひび割れ
ずり落ちや剥がれ
板張りの腐朽
板張りのねじれ
石やタイルなどの接着剤の減損

3. 6 D. 5開口部

ベイウインドウなどの窓枠構造の支えの耐力不足

まぐさ材の欠陥

木枠・敷居・窓台の腐朽

複層ガラスの“くもり”（結露）

複層ガラスのシールの不良

組石土台がひび割れ、水切り溝の不足

窓枠周りのシールの不良

サッシ吊り綱の壊れ

開閉機構の欠陥

火災避難がない（C.2 と相互参照）

必要な安全ガラスが不十分

3. 7 D. 6外部ドア（中庭ドアも含む）

木製ドア・ドア枠の腐朽

木製ドアのねじれ

まぐさ材のスパンが長過ぎ

敷居に水が浸入

雨押さえ板の不足

ドア金物の欠陥（例えば、錠、蝶番、引き戸のためのランナー）

3. 8 D. 7他の木工造作

腐朽

ねじれ

通気の不足

取り付けのゆるみ

3. 9 D. 8外部装飾

塗装のふくらみ、剥がれ

3. 10 D. 9その他

内部

3. 11 E. 1屋根構造

垂木、母屋材、および他の材木のスパンが長過ぎ
垂木やトラスの間が飛び過ぎ
部材相互の拘束や側部での拘束の不足
荷重に対して不十分な耐力
風圧に対して不十分な耐力
トラスが垂直でない
小屋裏収納などで構造に荷重
材木を無断に切断
木喰害虫が発生
腐朽
換気が不十分
野地フェルトや防水紙の引き裂かれや欠陥
鳥、蜂、コウモリなどが侵入

3. 12 E. 2天井

構造的な運きを示すひび割れ
たわみ
木摺しっくい塗り天井の接着不足
壁との交差部で収縮によるひびー通常深刻でなく修理も不要

3. 13 E. 3内部の壁、間仕切り、および左官工事

外壁から湿気が浸透
適切な支持構造がない間仕切りの取り外しや移動
プラスターの接着不足
棚や他の過重負担で間仕切りが耐力不足

3. 14 E. 4床

木造床：

- 腐朽、壁の梁の両端までの腐敗を含む
- 床下張り下の通気の不足(E.10 と相互参照)
- 木喰虫
- 床下張りの支持材のスパンが長過ぎか不足
- 耐湿が不十分
- 配管や配線で梁が破損や穴開け
- パーティクルボードの崩壊
- 梁受け材（金物）が不良
- 床板の浮き

土間床：

- 底石の転圧が不十分
- 防湿層と防湿シートの間の破断や連続性の不足
- 古い家の適切な防湿処理の不足
- モルタル左官仕上げのひび割れ
- 硫酸塩侵蝕

3. 15 E. 5暖炉と内部の煙道（そして、煙道の外部）

- 煙突が一部取り外された部分の適切な支持の不足
- 煙道で水蒸気が結露し、煙突壁に浸入
- 塩汚染
- 使わない煙道や煙突で換気がないか不足
- 吸排気バランス煙道が無防御や破損
- 窓の近くに吸排気バランス煙道がある
- 可燃物近くに煙道がある
- 取り換えた暖炉の不適當な設置

3. 16 E. 6ビルトイン家具（器具を除くシステムキッチンと他の部品）

- ベースユニットが湿気による劣化
- ワークトップのシンク挿入部や枠材に湿り
- ベースユニット本体前の蝶番やハンドルに欠陥
- ワークトップに熱による損傷

3. 17 E. 7内部木工造作(階段とすべての造作)

階段の不ぞろいな段板と蹴上
階段が急過ぎる
階段で頭がぶつかる
手すりが不十分
手摺子間隔の広過ぎで小さい子供の頭が入る
木喰虫の群がり
腐朽
ドアの建てつけが悪い、調整不良
幅木のねじれ、施工不良

3. 18 E. 8バスルームの装備

浴槽、シャワー周りのシールに欠陥
便器がぐらぐらしている
漏水や隠れた長期の漏水
ひび割れ

3. 19 E. 9湿気

化学変化
補強鉄筋の腐食と膨張
接している木材の腐朽ー 乾腐病菌糸の迂回能力に注意
コンクリートの比較的長い伸び
プラスターの破砕
変色やカビ
居住者の不快や健康を損なう
悪臭やカビ臭い
装飾の劣化
壁紙の水膨れ
塗装の剥がれ
低位置の外部のレンガ積みへの凍害

3. 20 E. 10その他の問題

サービス

3. 21 F. 1電力

ゴム被覆電線
スイッチやコンセントのカバーが破損や紛失
証明書でカバーされないD I Yでの変更
十字結線 (cross-bonding) がない

3. 22 F. 2ガス(LPGを含む)／石油

器具への燃焼用給気の不足

3. 23 F. 3水道

貯水槽の錆びと漏水
タンクの覆いが不十分
屋根の貯水槽の支持が不十分 (E.1 と相互参照)
断熱被覆材が不十分
配管材料が混合
接合部から漏水
オーバーフローからの水垂れ
アスベストを含む断熱被覆材

3. 24 F. 4暖房

3. 25 F. 5排水

鋳鉄配管の錆び
地上排水管の漏水や漏水跡
オープンな排水溝と壁の間の保護が不十分、染み込みの可能性がある
詰まっている
固定セメントのひび割れ
点検枘が建物で覆れている
排水の無許可な変更、例えば、汚水を雨水排水に

Annex 1 –伝統的な建築の由緒ある建物と不動産に関しての、Home Condition Report による点検と報告のガイダンス

(点検と報告の要求事項のセクション C.5 を参照)

これらの分節は、セクション C.5 での点検と Reporting Standards の Part2 で作られた一般的なメモに従って番号がふられています。

定義

C. 5. 1 由緒ある建物：遺跡として記載されているか、または予定されている不動産。これらの建物は法律によって保護されています。

C. 5. 2

(中略)

17: Home Condition Report データモデル

1. 序論

1.1 背景

この書類は、売り手や不動産代理業者が、Home Inspector による Home Condition Report を委託し、次に、Home Condition Report のレジスタのために提出されるといった、これら全てを可能にする多くのビジネス機能を提供できる機構のもとに、規格を設定しています。

重要なビジネス機能は以下の通りです。

- ・ Home Inspectors が所属する各認証スキームにより維持される、公共の Home Inspector レジスタ
- ・ 作成されたすべての Home Condition Reports の倉庫として、すべての認証スキームを横断して保たれて、維持される、Condition Reports のアクセス管理されたレジスタ

高度なデータモデルの目的は、アプリケーション領域の中で処理されるデータの構造的な視点を提供するためにあって、合法化規則は知られ、他のデータ項目とのそれらの関係が確立されて、プロジェクトの範囲の中にある一個別的なデーターすべてのデータ項目が、明確に定義され、理解される保証を提供します。

1.2 この書類の目的

この書類は、Home Condition Reports のビジネス情報のデータモデルについて説明し、関連業界と主要な利害関係者の相談のプロセスの基礎として使用されます。

すべてのモデルのように、これは DCLG が、人工物自体を作成することを実際に優先させ、データの本質的特質をもとに確立した、抽象的な人工物 (artefact) です。目的は、現実世界で通常存在する不要なレベルの詳細から分離された、より高いレベルの抽象化を働かせることです。

詳細データモデルは：

- ・例えば、登録のために Home Condition Report レジスタを通過する際に、Home Condition Report で述べられたすべての分野など、2つの機能的な役割の間の境界の超えて流れる情報

- ・義務的なテキスト文で生成された Home Condition 情報などのように、Home Condition Report を作成するのに必要なデータ変換（transformation）や計算への入力に必要なデータ項目。

- ・要求事項や法律の目的を満たすため、Home Inspector や Home Condition Report のいずれかに対しての記録の必要に関しての法律で言及されるか、または含意されるデータ項目

- ・例えば、取り消されるように Home Condition Report にフラグを上げさせるためには、Home Condition Report の状態を記録するためのデータ項目を必要とするといったように、プロセスがタスクを実行するために、プロセスへの入力が必要なデータ項目

この書類は完全なデータモデルの詳細な記述を含んでいませんが、すべての基本的なビジネス参加者について説明するハイレベルな枠組みと、それらがどう互いに関連するかの提供を意図しています。それは完全な詳細なモデルへのエントリー・ポイントとして機能します。

1.3 この書類の読者

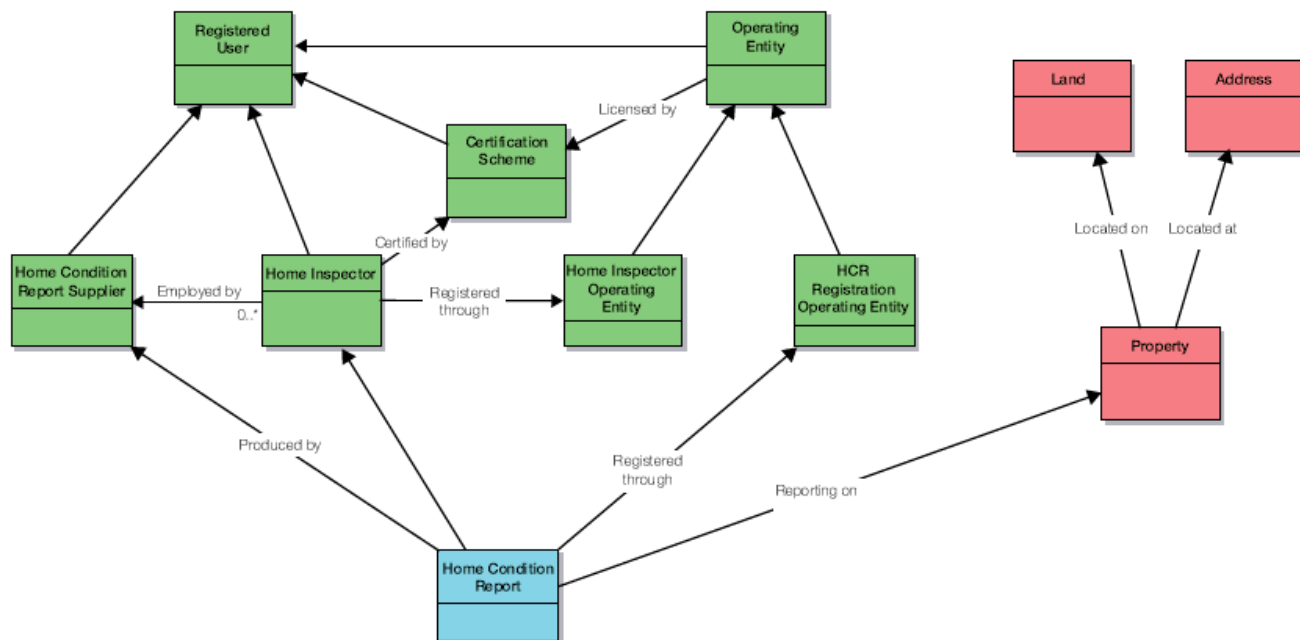
この書類は、Home Information Pack プログラムのためにプロジェクト・チームと共に主要な利害関係者に配布されて、また、要求事項の Statement の一部として機能することを意図します。

この書類は、Home Condition Report のデータ提出のハイレベルな理解を必要とする人々によって読まれることが意図され、あるいは Home Condition Report 登録と検索環境の円滑な運用を確実にするよう要求されています。

Appendix は、モデルの本体を理解するのに不可欠なものとは考えられませんが、さらにより詳しい知識をえるのに役立つ、重要な話題をカバーしています。

2. Home Condition Report のハイレベルなデータモデル

Home Condition Report データモデルは以下のダイアグラムで説明されるように、連合化されたデータモデルへの論理的な分解に当然、役立ちます：



機能コンポーネントは、以下の通りです。

登録ユーザー(緑色)

すべてのサービスとデータが提供される。Home Inspectors や、Home Condition Report サプライヤーや様々な操作者など承認されたすべてのユーザーを特定して、認証して、管理することが必要。

不動産登記(赤)

不動産を捜すため、唯一特定するための手段を提供する。

Home Condition Report (青)

それぞれの Home Condition Report の多様な内容について説明。不動産のための状態の詳細とエネルギー評価の両方を含んでいる。

境界があるサブドメインとして、各コンポーネントには、データ共有要求事項はなく、他のコンポーネントへの最小な参考要求事項があります。知られている参考要求事項は以下の通りです。

- Home Condition Report は、点検の実施を要求した組織（ユーザー管理における）である、Home Condition Report 供給者によって作成されます。

- Home Condition Report は、点検を行った公認の Home Inspector（ユーザー管理における）によ

って編集されます。

- ・ Home Condition Report は、中央 Condition Report レジスタに Home Condition Report 供給者に代わって Report を登録する、Home Condition Report 登録操作者を通して登録されます。

- ・ Home Condition Report は、点検されている不動産を参照づけます。

個別な報告書の生涯で変化しないと予想される、非常に低変動性データには Home Condition Report からのそれぞれの参照があります。そのため、供給されたデータ環境の中で起こるデータ違反のリスクは実際には全くありません。

注

ここで示された主要なビジネス者タイプを超えたさらなるサブタイプ階層構造があるため、さらにそれぞれのサブドメインを分割することが可能です。しかしながら、ここに記録されるようにデータモデルの調べからも見られるように、どんなさらなる下位区分も、サブドメイン間の関連付けの数をかなり増やし、著しい複雑さを招きます。

複雑さは、それを要求する重要な機能条件書がない場合、積極的に避けられるべきものです。“...の単純さを保つ”の原則のもとでは、これはドメイン分解の最適水準です。

この機能的な分解によるメリットの領域を次に示します：

- ・ 各コンポーネントは、それぞれ指名され、構築され、提供することができます。たとえば政府ゲートウェイがユーザー管理レジスタを提供し、土地登記が不動産レジスタを提供し、指定された Home Condition Report 操作者によって Home Condition Reports が配置され、地域的に管理されるといったように。

ハイレベル設計あるいは、それから得られたどんな仕様詳細も変更なしに、いかなる他の物理的な展開オプションもサポートできます。

- ・ 最終的な展開アプローチと関係なく、純粹に実施詳細である、物理的なストレージからの変換と、公共に面している相互作用—ビジネス・プロセスモデルによって定義されたプロセスと相互作用—のための非常にしっかり定義された仕様を考慮した、基本的なデザイン人工物は、同じままで残られています。

これはアプリケーションを達成しようという、機能的な問題から、契約上の問題—すなわちだれがアプリケーションを操作し、管理するかといったように—を取り除きます。

- より良い情報提供業者の利用が可能になるならば、コンポーネントをそれに置き替えられるので、将来まで、極めて容易な拡張と発展の道があります。
- 各コンポーネントには、異なったデータセキュリティとデータ管理要求事項があります。アーキテクチャとデザインレベルでサブドメインを切り離すことによって、異なった必要条件をより十分に満たすことができます。

3. 登録ユーザー

Home Condition Report を作成し、記録するのに可能なサービスを使用するために、登録ユーザーにとって、サービスを利用する前に、定義されたそれらのアクセス権の登録が必要です。ユーザー管理サブドメインは登録ユーザーの細部を管理する責任をもっています。

登録ユーザーコンポーネントでサポートされている重要なサービスは以下の通りです。

- **Home Inspectors** と潜在的にはいかなる他のタイプの登録ユーザーも、場所を見つけ、特定するのに使用できる公共の **Home Inspector** レジスタ。
- ユーザー登録は、中心的にシステムのすべての意味のあるユーザーを特定するに必要です。
- ユーザー認証、アクセス制御—それぞれの機能的な任務は、その役割の実行ができるユーザーを承認と許可されたサービスの資産へのアクセスを提供することです。

登録ユーザーは、**Home Inspector**、**Home Condition Report** 操作者、そして不動産担保金融業者そして、役割と特権によって、可能なサービスを使用する適任者など、特定の機能的な役割を行うことが認可された、個人あるいは団体です。

各登録ユーザーが利用可能な認可されたサービスは、役割によって規制されますが、**Home Condition Report** 環境に与えられた性質から、各登録ユーザーはそれらが提供するサービスを呼び出すのに必要な詳細を中心に通知しなければなりません。

登録ユーザーの主要なタイプは以下の通りです。

- ・ 認証スキーム (Certification Scheme)

法律で定められた評価基準に従って、Home Inspectors を公認して、証明して、Home Inspector の品質と信頼できることを確実にするために Home Condition Report 市場で規定された役割を実行するのが大臣によって認可された認証スキームです。 彼らは、Home Inspectors 候補を管理して、Home Inspectors が“適任で適切である”ことを確実にすることによって、住宅の点検を行うことができます。

- ・ Home Condition Report レジスタ

Home Condition Report レジスタは、規則で定義されるように Home Condition Reports の中央のレジスタで、完成した Home Condition Report を預かるのを認可された機構です。それには、定義されたサービスの規格を満たす契約上の義務があります。

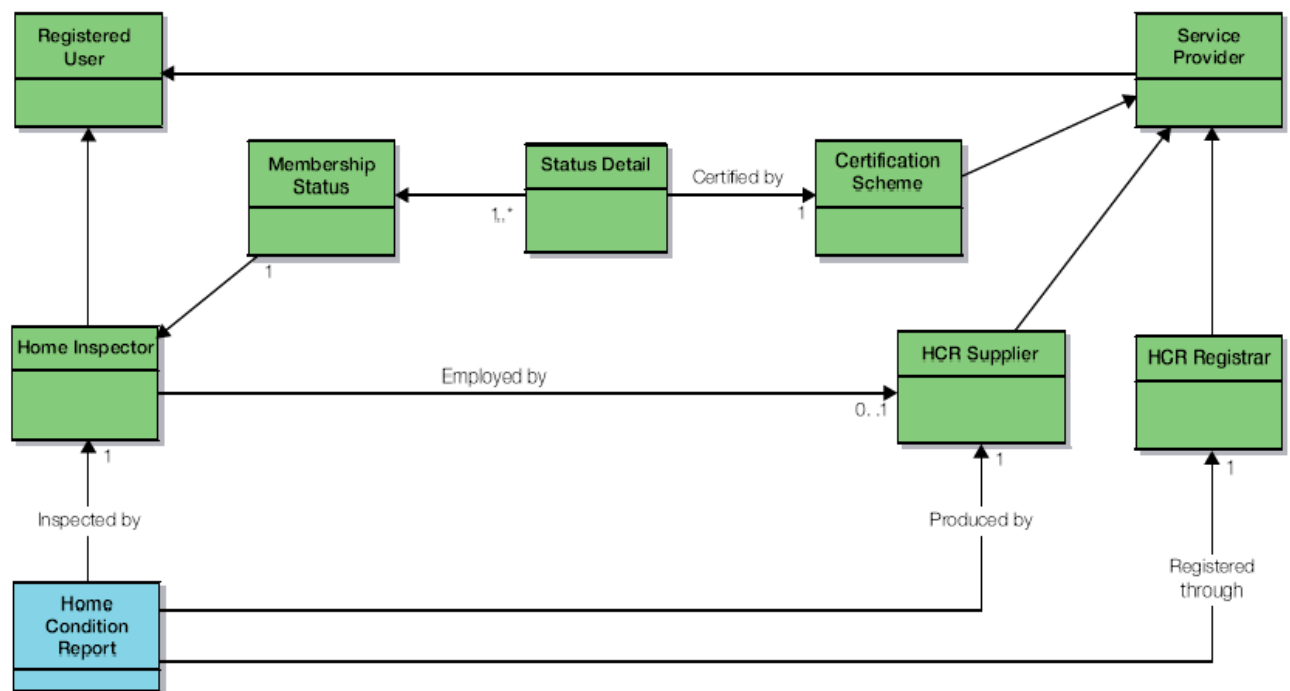
Home Condition Report サプライヤー

Home Condition Report サプライヤーは、Home Inspection と Home Condition Report の作成の手配を売り手から依頼され、Home Inspectors にそれを引き受けさせる組織です。しかしながら、彼らは Home Condition Report の作成を管理するだけです。彼らは、Home Condition Report レジスタに Home Condition Report を登録するため、Home Condition Report 登録操作者を通じて進めねばなりません。

Home Inspector

Home Inspector は認証スキームによって公認された人です。 すなわち、それらは Home Inspector レジスタに存在しています。

ユーザー管理のためのハイレベルなモデルは以下の通りです。



要求事項が定義されるとき、他のタイプの登録ユーザーは加えられるかもしれませんが、しかしながら、それらは、ほぼ確実に管理されたユーザーになるでしょう、そして基本の組織に要求される詳細を超えるような追加情報は全くないと思われます。

注

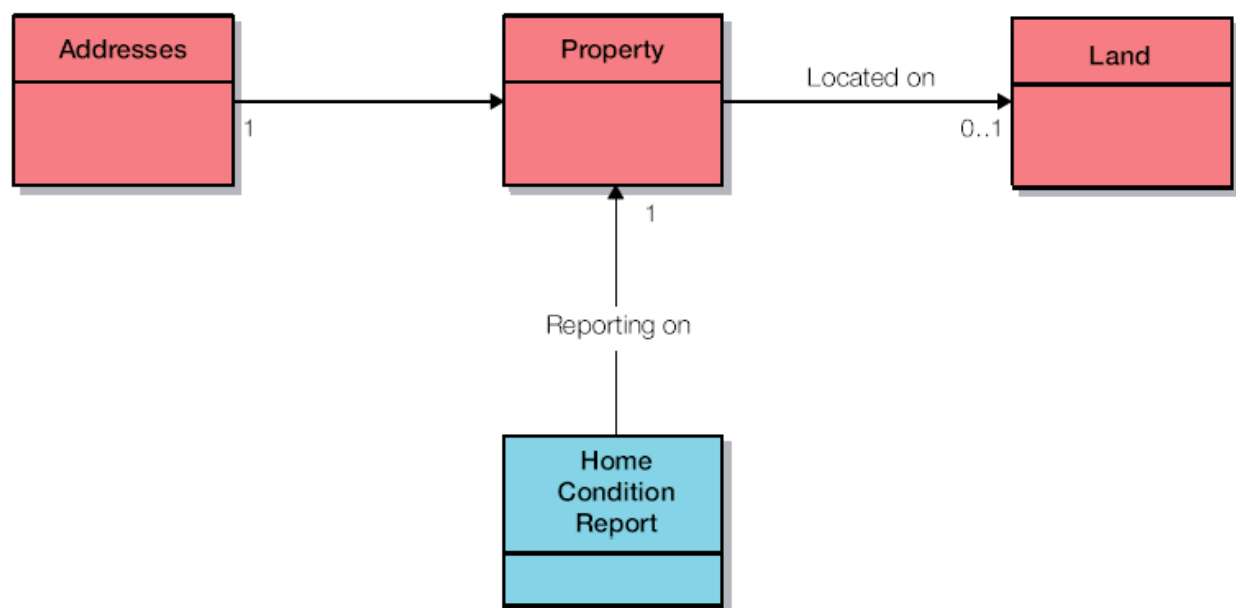
Home Condition Report レジスタ所有者(中央の Home Condition Report レジスタのマネージャ)は、認められた機能的な役割ですが、それは、ユーザのすべての情報が統計的に定義されて(唯一無二の)、どんな相互作用も起こさないで、ユーザー管理コンポーネントの中で定義されません。その結果、データモデルにおける役割にこれらを含めるなんらメリット也没有ありません。

4. 不動産レジスタ

不動産は、一つの土地区画など、分離可能な同一であると証明できる、所有者が法的な権利証書を持っている所有物です。

不動産レジスタは、時間が超えて一貫して個人財産のための Home Condition Reports のすべてを特定できるように不動産の検索と識別を提供します。

基本的な不動産レジスタのデータモデルは以下の通りです。



アドレッシングファイルによって定義されるように、各不動産はアドレスに位置しています、そして、あらゆる不動産に、唯一その不動産を特定する少なくとも 1 つのアドレスがあります。(一つの不動産のために 1 つ以上のアドレスがあるかもしれませんが)

また不動産は、不動産の権利証書の一部として、不動産レジスタに登録されるべきである異なった一筆の土地がある場合があります。土地が販売時点で登録されていないなら、それは規則の下で土地を登録する買い手の義務となっています。

5. Home Condition Report

Home Condition Report は、Home Inspector によって行われる不動産の状態を詳しく説明する、Home Information Pack の重要な新しいコンポーネントです。

The Home Condition Report、主要な多くのセクションを含んでいます。含まれるもの：

- ・点検で必要とされる調査の基本の詳細を明らかにする一般情報（主にセクション A）が、Home Condition Report で特定され、説明されます。ヘッダーの主要な詳細は以下の通りです。

－要求にしたがって、個々のレポートを特定したレポート。そして、完成のときに、Home Inspection Report の細部にアクセスを求めているすべての関係者に RRN が配布されます。

－点検した不動産を特定する Property Reference Number (PRN)。

－点検を行った Home Inspector の細部。

－点検が行われた日付。

- ・不動産の詳細部分は明確に不動産の部品の状態について説明します。4 つの主要なセクションがあります：外部の状態（セクション D）、内部の状態（セクション E）、サービス（セクション F）、庭（セクション G）。

これらのセクションのすべてが不動産の状況を記載する共通パターンに従います、コンディションレーティング（condition rating）を列挙された値の標準セットから Home Inspector が特定のコンディションレーティングを与えた理由に関して、標準の事前に定義された文に基づいて書かれた根拠を提供します。

- ・また、不動産の詳細では、不動産の構造と宿泊施設について説明しながら、概要（セクション B）を含んでいます。また、フラットとメゾネットに関しては、Report は Apartment Block として使われる商業施設や、ブロックのフラット部分の詳細を含めています。
- ・エネルギー・パフォーマンス証明（セクション H）は、不動産のエネルギー効率とその環境影響の格付けを提供します。

それは Home Condition Report の不可欠の部分ですが、エネルギー・パフォーマンス証明は点検部分とは別々に Report に記述されます、個々の状態の説明よりむしろ全体の不動産のエネルギー・パフォーマンスの評価に焦点を合わせるので、作成するために異なった技能－試験よりむしろ

ろ計算－を必要とします。

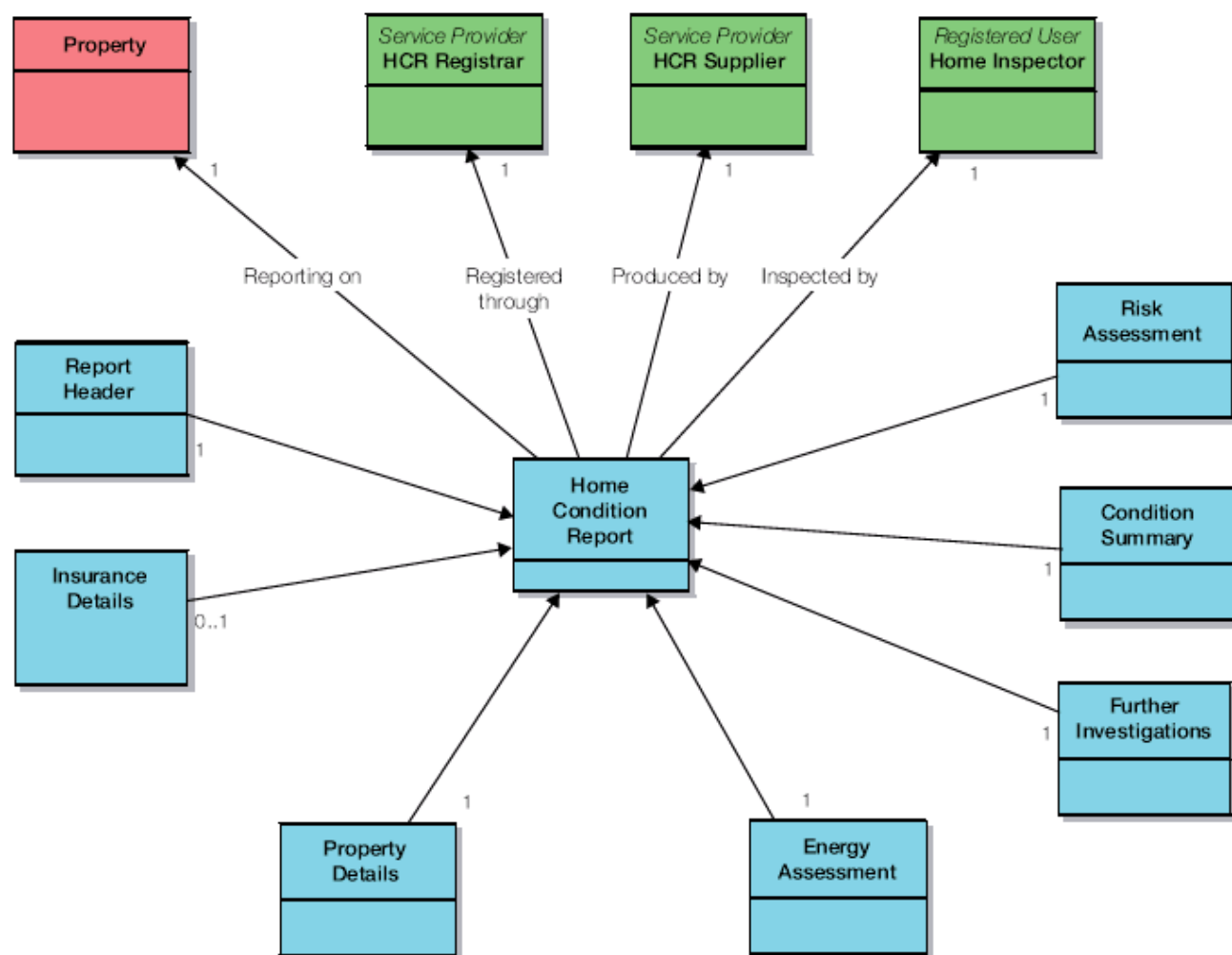
エネルギー性能証明書の作成は、外部の規格制定組織によって定められた標準の計算で制御されます。HCR データモデルは計算の入力と結果の出力について説明するだけです。計算自体は範囲の外にあります。

- ・さらなる詳細調査（セクション B における）は、Home Inspector が不動産の状態に関して持っている問題点や懸念を取り除くために、行われるべきであると Home Inspector が信じる、さらなる詳細調査について説明しています。
- ・不動産譲渡と健康、安全性（セクション C）は、Home Inspector の所見として、法的あるいは安全衛生上のリスクの存在と、何らかの不動産譲渡時調査の必要性について示します。

Home Condition Report の内容は、以下の広いカテゴリの情報になります：

- ・点検自体の情報、それが実行されたとき、例えば、だれが点検を行ったか、そして気象条件。
- ・不動産の構造と、その中に含まれる居住可能なエリアの情報。
- ・不動産の状態と不動産の重要な特質に関する情報。
- ・不動産のエネルギー効率の情報。
- ・さらなる詳細調査の提案やリスクアセスメントなど不動産に関する他の一般情報。
- ・例えば、Home Condition Report、Summary（セクション B）の中など、ほかで保存された値から計算された派生データ。

データモデルは、レポート構造よりむしろ不動産の構造をさらに論理的な視点から、すべてのデータを構成しています。これは以下のダイアグラムで説明されます：

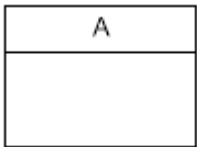
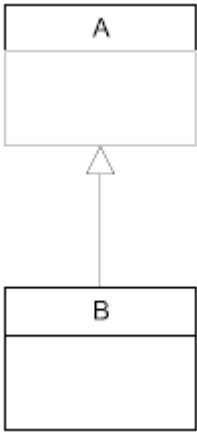


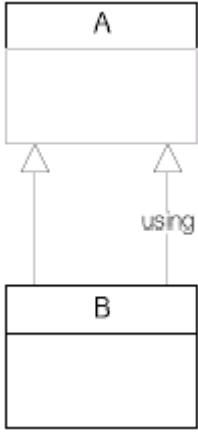
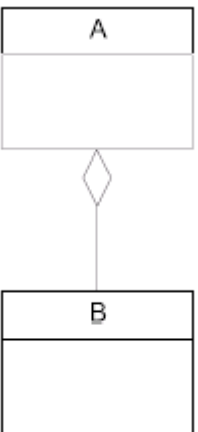
不動産の大まかな説明を枠組みと見なすことができます。そこには1セットの拡大ポイントが含まれていて、新しいタイプの不動産の特質を取り込むため、必要に応じて広げることができます。これはデータモデルの不可欠の局面です、将来、他のタイプの不動産か追加データ項目の収集を含むように Home Condition Report 要求事項を変えられるよう、その時に必要となるアンカー・ポイントがモデルに既に組み込まれています。

Appendix A: 統一モデリング言語表記

すべてのデータモデルダイアグラムが、オブジェクトベースのデータモデル化に統一モデリング言語（UML）表記を使用して、本書では説明されます。

図式的に、UML は、以下に示すような主要な図の概念のように、簡単な表記を使用します：

表 記	説 明
	関心があるもののクラスかタイプを特定します。 すべてのモデル化が関心がある重要なものを特定して、次に、行為と特性を加えるために、それらの定義について詳しく説明することに関するものです。記号の下段は、明快さから一般には記入されませんが、オブジェクトを詳細に説明する行為(操作)と特性(属性)のリストを含む場合もあります。
	Sub-Type や Inheritance Association（継承連関）は、Sub-Type オブジェクトが親のすべての特性を引き継いで、次にそれ自身の専門化を提供する 2 個のオブジェクトの間の特別なタイプの連関です。 矢が子供から親に向けられている状態で、継承関係は表現されます。関係が、例えば、“B” は “A” の一つのタイプですというように、一つの“タイプ” のように見なすことができます。 これは共通する特徴を分類して、再利用のレベルを改良する主要な分類のテクニックです。そして、分類学として形成されたタイプ階層構造が使用できます。 例えば：白人が一種のホモサピエンスで、ホモサピエンスが一種の哺乳動物で、哺乳動物による動物などのタイプが分類学では、白人→ホモサピエンス→哺乳動物→動物によって代理をされるだろうということです。そして、白人は一種のホモサピエンスです、そして、ホモサピエンスは一種の哺乳動物です、そして、定義上、分類学では、白人はすべての両親の特性を引き継ぎます。

	2 個以上のオブジェクトが何らかの定義された関係で互いに関連しているかもしれません。例えば、“子供の父親は大人である”、“人は住所に住んでいる”か、または（一般的に）“人は名前を持っています”。 一般に、役割は両方の方向に説明されます、すなわち、両方の方向に意味を持っているなら、A は B を持ち、B は A を持つとなります。 連関がその時単に一方に意味ある場合は、矢印は参照の指示を示すのに使用されます、例えば、B 参照 A。 特定の連関がその時 2 個のオブジェクトの間で形成される予定であるとき、果たされる役割に従って、連関は命名されるでしょう。これはオブジェクトが互いに持っているかもしれない複数の連関を区別します。 例えば、このダイアグラムでは、特定の役割の場合 “B は A を使用している”、一般的な役割では “B は A を参照している” というようにしています。
	合成連関は、より小さいコンポーネントで作られる要素について表現するのに使用されます。コンポーネントや部分実体（part instance）は、一度に、最大 1 個の合成オブジェクトに含まれることができます。サブコンポーネントは合成オブジェクトの不可欠の一部です。 構成はオブジェクトを含む連関、例えば、“A は B で構成される”、“B は A のコンポーネントである” というように、構成は、オブジェクトに含まれている連関の終わりに菱形を入れることによって示されます。 合成オブジェクトが削除されるなら、通常、コンポーネントのすべてがそれで削除されます。しかしながら、離れて、構成から全体の構成を削除する必要はなくて取り除いて、個別にあることができます。構成は、推移的で非対象の関係であり、再帰的である場合があります。

完全に定義された表記には、特に制約の定義のための、他の多くのシンボルがあります。しかし、上記のシンボルは、データモデルに含まれる詳細の大部分について説明した重要な概念です。

以下で詳細を見つけることができます。

www.uml.org 完全な仕様と同様に大量の序論を含む統一モデリング言語（UML）のための公式のホームページ。

18:Home Condition Report メッセージ仕様

1. 序論

1. 1 背景

2007年6月から、イギリスとウェールズの一定のタイプの住宅地の売り手は、Home Information Pack (HIP)を準備するか、不動産取引代理人を通して手配しなければなりません。Home Information Pack のアクセス権の制限のもと、買い手と他のすべての利害関係者が利用できます。

Home Information Pack は、認証された Home Inspectors(HI)によって作成される Home Condition Report(HCR)を含む多くの書類を包括します。

Home Information Pack プログラムが、多くのコンポーネントを届けるのにその IT インフラストラクチャの一部を実行しながら興味を持っているどんな機構によっても続けられるべきである IT 環境の主要な特性について説明するのに必要です。その1つは Technical Standards です。

Home Information Pack プログラムは、多くのコンポーネントを届けることが必要で、その一つに、IT インフラストラクチャの一部を実行しながら関係したすべての組織によっても実践されるべき、IT 環境の主要な特性について説明した Technical Standards (技術基準)があります。

この Technical Standards (技術基準)は3つの主要コンポーネントを含みます。主要コンポーネントは以下の通りです。

- 技術的枠組み (Technical Framework)

Home Condition Report データ環境の物理的なトポロジー、規格、ガイドライン、設計の原則、環境に重要であるか、または関連していると考えられることへの責任を定義している技術的枠組み (この書類)。

- ビジネス情報モデル (Business Information Model)

一人の公認ユーザーと他者の間を流れるすべてのデータ項目に関しての、構造、記述、定義、承認の規則に関する確定的な説明がなされているビジネス情報モデル。

- XML メッセージ仕様書セット (A set of XML Message Specifications)

Home Condition Report 環境の機能的なサブドメインの間で交換するにちがいない、そして Home Condition Report 環境の中で運用を望んでいる組織が実施しなければならない、標準の要求/応答メッセージの詳細を提供する XML メッセージ仕様書セット。この書類はこのコンポーネントの一部を形成します。

1.2 この書類の読者

この書類の対象者は、XML メッセージ定義がどのように組織化されているか、また XML Schema を定義する際に使われた重要な設計原理を知る必要がある人々です。

それは、XML を維持する目的のための支配的に技術文献であり、XML と関連技術で詳細なレベルの知識であると想定されます。

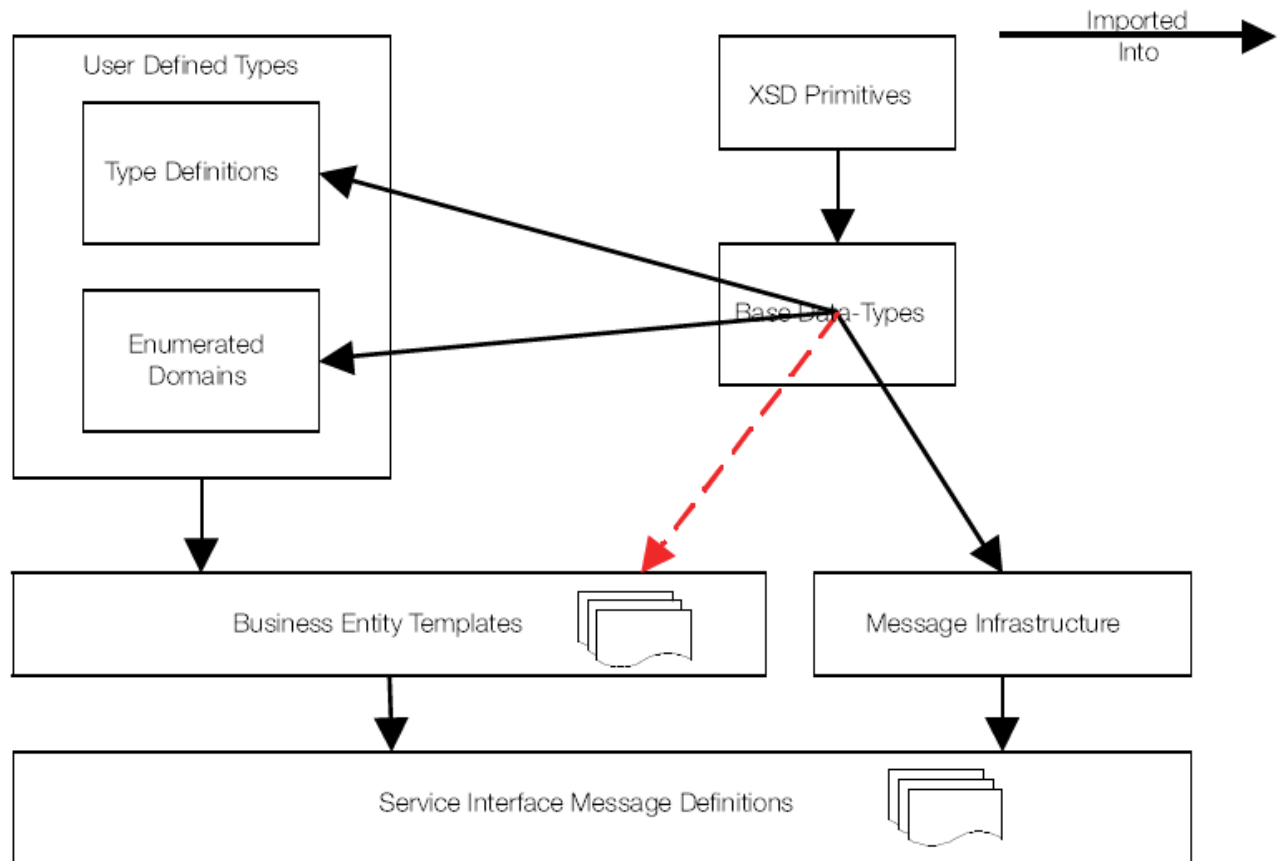
2. XML スキーマ組織 (XML Schema Organisation)

2.1 XSD ファイル構造

XML Schema Definitions は支配的にデータ定義言語です、そして、データモデルを分析するなら、私たちはそれらがいくつかの基本的特徴を共有するのがわかるでしょう。一般に、使用されるボキャブラリーによって、データモデルは以下から成ります。

- モデル化されるドメインの中ですべての関係があるオブジェクトについて説明するエンティティ／クラス。
- それらがどう互いに関連するかを説明するエンティティ／クラスの間の関係／連関
- それぞれのエンティティ／クラスの特性を定義するデータ属性。各属性には、そのタイプのどんな値も従わなければならない追加規制と、規則のセットを指定する宣言されたデータタイプがあります。
- それぞれのデータ属性が属性に割り当てられたどんな値も従わなければならないというデータ規制のセットを持っています。
- 適用されたより限定的な規則のセットで原始データ型から引き出されたデータ型を定義したユーザー定義型のように、一つのデータ属性を超えて使用される、定義と規制の共通なセットが宣言されます。

内部に集中し過ぎたひとりよがりでない分析を示す次の図解は、XML 定義のレイヤを築き、一般的な宣言を一般的な位置に集めるファイルの階層構造を提供します。



ここに適用された多くの設計原理があります。重要なものは以下の通りです。

- ・レイヤ間の依存は厳密に階層的で、すなわち、どんな宣言の範囲も下向きに流れます。常に避けなければならないとされているサイクル的な依存には、多くの古典的な「鶏肉と卵」問題があります。
- ・用法と変化の割合に従って、宣言はファイルで切り離されます。例えば、列挙型ドメインの管理も、そのドメインの全ての生涯で一度だけか二度変化するだけであるかもしれないベースデータ型の宣言か、他のユーザー定義型の管理かで大きく異なっています。
- ・ビジネスエンティティテンプレートとメッセージ基盤の分離でカプセル化されるように、ビジネス・データ宣言と技術的インフラ構造のデータ宣言を切り離すのは、役立つ機能的な分離です。より小さいアプリケーションで許容できますが、大きいアプリケーションで問題が多いといった共有

する問題は、2つの別々のデータ型で相互を分離することではありません。

- それぞれのXMLスキーマ定義ファイルは、階層構造で1つの層にしか属しません。私たちがXSDの宣言のタイプを混ぜるなら、私たちには不適當に使用される宣言のリスクがあるのは、明白です。
- 外部の依存は最小となるべきであるので、ドメインのコントロールの外における変化の影響は最小となります。例えば、上の階層構造では、ビジネス情報モデルを実装した、ビジネス Entity テンプレートが直接XMLスキーマ定義の原始のデータ型に依存していないので、例えば、望ましくない方法で“数”の定義を変えるなら、その影響はベースデータ型の変更に限定されるべきです。

モデルで説明された主なデータ型は、以下の通りです。

ベースデータ型 (Base Data Types)

ベースデータ型はドメインの中で使用する一文字や、日付や数字などすべての基本的なデータタイプの宣言のポイントを提供します。これはXML規則とドメイン特有のデータ型宣言との間で、依存を減少させる抽象化ポイントを提供します。

ユーザー定義型 (User Defined Types)

ユーザー定義型は、それら共有なデータ項目にまたがる定義の一貫性を確実にするために、1つ以上のビジネス・データ項目にそれを割り当てることができるよう、特別に定義されたデータ型のためにデータ正当化が規則と、規制と値の範囲であるとデータを取り込みます。

ユーザー定義型には、大きくは2つのタイプがあつて、それらは：

型定義 Type Definitions (TypeDefinitions.xsd)

型定義は、[0..9+0]、値と通貨コードを含んだ“お金”といった数値に関連する数字である許容キャラクタに制限される、「数値ストリング」のように、許容値が何らかに制限されている規則のセットを満たす、原始のデータ型の強制的な変形（バリエーション）です。

列挙型ドメイン Enumerated Domains (EnumeratedDomains.xsd)

データ項目に割り当てられ、そのデータ項目のインスタンス（実体）に割り当てられたどんな値も定義されたリストのメンバーでなければならない、事前に定義された値の系統立てられたリストである列挙型ドメイン。例えば、唯一の許容された値として“真 (True)”か“偽 (False)”を持つブーリアン（論理型）、あるいは、{週の曜日}や{国名略号}など。

事実上、列挙型ドメインは、分類スキームや、単に“番号の付与”でない分類で、許容された値の事前定義をカバーします。

ビジネス エンティティテンプレート (Business Entity Template)

ビジネスエンティティテンプレートは、そのサブタイプとコンポーネント・エンティティ（実体）のすべてを含む、その原始ビジネス・エンティティ（実体）の一部である原始ビジネス・エンティティの宣言とすべての複合型を含んでいます。原始ビジネス・エンティティごとに 1 個のファイルがあるはずです。

訳者注* エンティティ (Entity) 実体と訳され、実体とは、XML 文書に含まれる 1 つの情報の単位である。実体は DTD など で定義され、実体参照によって XML 文書中に呼び出すことができる。

訳者注* テンプレート (Template) 頻繁に利用する定型のフォーマット

共通メッセージ基盤 (Common Message Infrastructure)

共通メッセージ基盤は、非互換性が生まれる危険を減少させるために、ドメインを横断して標準化されるべきである、ドメインに標準の技術的なフレームワークをカバーしています。一般的な基盤コンポーネントの例として、一般的なメッセージヘッダー定義、標準の例外データモデルに従う例外メッセージ、ヘッダーや構成ブロック、アクセス制御、および認証などの一般的なメッセージコンポーネントなどがあります。

サービスメッセージインターフェース定義 (Service Message Interface Definitions)

そして、最終的に、サービスメッセージインターフェース定義は、ドメインの中に存在する構造の定義とそれぞれの個々のメッセージの内容を含んでいます。各サービスメッセージは、一般に、要求 (Request) と応答 (Response) 定義の両方からなって、実施されるデータ処理に基づくパターンに従います。

すべてのサービスが共通メッセージ基盤の定義で宣言された標準の要素によって包まれた、多くのビジネスエンティティテンプレートの中の一つで、要素から組み立てられたデータ構造に対して処理が実行されているはずです。事実上、各サービスメッセージは、メッセージ構造を宣言するだけで、サービス特有な構成パラメータである例外を持った内容ではありません。

サービス定義自体（標準の Web サービスを構築するなら、WSDL ファイル）は、作成する実施者の責任です。

これは WSDL が、展開される環境によって変化するかもしれない、プラットフォーム固有の詳細を含んでいるからです、しかし、技術は変化するかもしれませんが、インターフェース定義はそうすべきではありません。その結果、このレベルのコード化の提供は、実施者の責任となります。

2. 2 名前空間 (Namespaces)

Namespace Alias	Namespace	Directory
CS	ODPM-HCR/CommonStructures	..¥CommonFiles¥CommonStructures.xsd
ERR	ODPM-HCR/Exceptions	..¥CommonFiles¥Exceptions.xsd
BDT	ODPM-HCR/BaseDataTypes	..¥UDT¥UserDefinedTypes.xsd
UDT	ODPM-HCR/UserDefinedTypes	..¥UDT¥BaseDataTypes.xsd
USER	ODPM-HCR/User	..¥Templates¥UserManagement.xsd
PROP	ODPM-HCR/Property	..¥Templates¥HomeConditionReport.xsd
Home Condition Report	ODPM-HCR/Report	..¥Templates¥Property.xsd

2. 3 ファイル細分のための“xs:include”の使用

複雑なデータドメインでは、XSD カタログのそれぞれのファイルはきわめて大きくなることになり
ます、そして、メンテナンスの点から一つのファイルで持つのは扱いにくくなるかもしれません。

例えば、Home Condition Report XML スキーマ定義は、多くのレベルの詳細を入れ子にしたコンポ
ーネントを含む、特に大きな複雑な書類です。さらに、異なったデータ型は、例えば RD/SAP デー
タ項目のように、異なった人的グループにより、維持されます。

このために、維持の視点から、複雑なビジネス エンティティと列挙型ドメイン・ファイルを別々に
維持できる、より小さなものに分割しますが、しかし、それでも、外の世界にただ一つの視点を代表
させてください。

“xs:include” 宣言は、この問題の答えです。

XML スキーマ定義ファイルの xs:include 宣言は、一つの XSD のコンテンツが、別の XSD の中で
参照をつけることを許容するという点で、xs:import と同様です。主な違いは、xs:import が異なっ
た名前空間のスキーマの参照づけに使用されるのに対して、xs:include は、同じ名前空間の一部とし
て含まれているファイルを扱うということです。

2. 4 相対パス名の使用

Home Information Pack プログラムのために定義されたすべての XSD ファイルは、include と import のための相対パス名を用います、多くの XML/XSD エディタで、それらがアクセスしやすくなることを望んでいます。

標準のディレクトリは以下の通りです。

Directory	Purpose
[MessageDefinitions]	The root directory
Messages	Definitions of individual Service Messages.
Templates	Business Entity Templates
UDT	User Defines Types including Type Definitions and Enumerated Domains.
CommonFiles	Common Infrastructure such as Exceptions, Message Headers etc.

"schemaLocation"パラメタなどのようなパス名で、それぞれの中にファイルされ、次に、下の例のように、親ディレクトリに相対してディレクトリでそれぞれ参照されます。

```
<xs:import
  namespace="ODPM-HCR/UDT"
  schemaLocation="../UDT/UserDefinedTypes.xsd"
/>
```

そうであるので、XML スキーマ定義の複数コピーは、絶対パス名が持つ制約なしに、異なった目的の同様な環境で、自己完結型ライブラリとして配置することができます。

XML 構文解析が、インクルードファイルが以前のインクルードファイルのコピーであることを特定できないなら、XML スキーマでインクルードファイルの “正規なパス” が欠けているで、“複製エラー” が出される可能性があることに注意してください。

訳者注* インクルードファイル (included file) インクルードとは、ファイルの中に別のファイルを組み込むことを指します。組み込まれるファイルをインクルードファイルといいます。

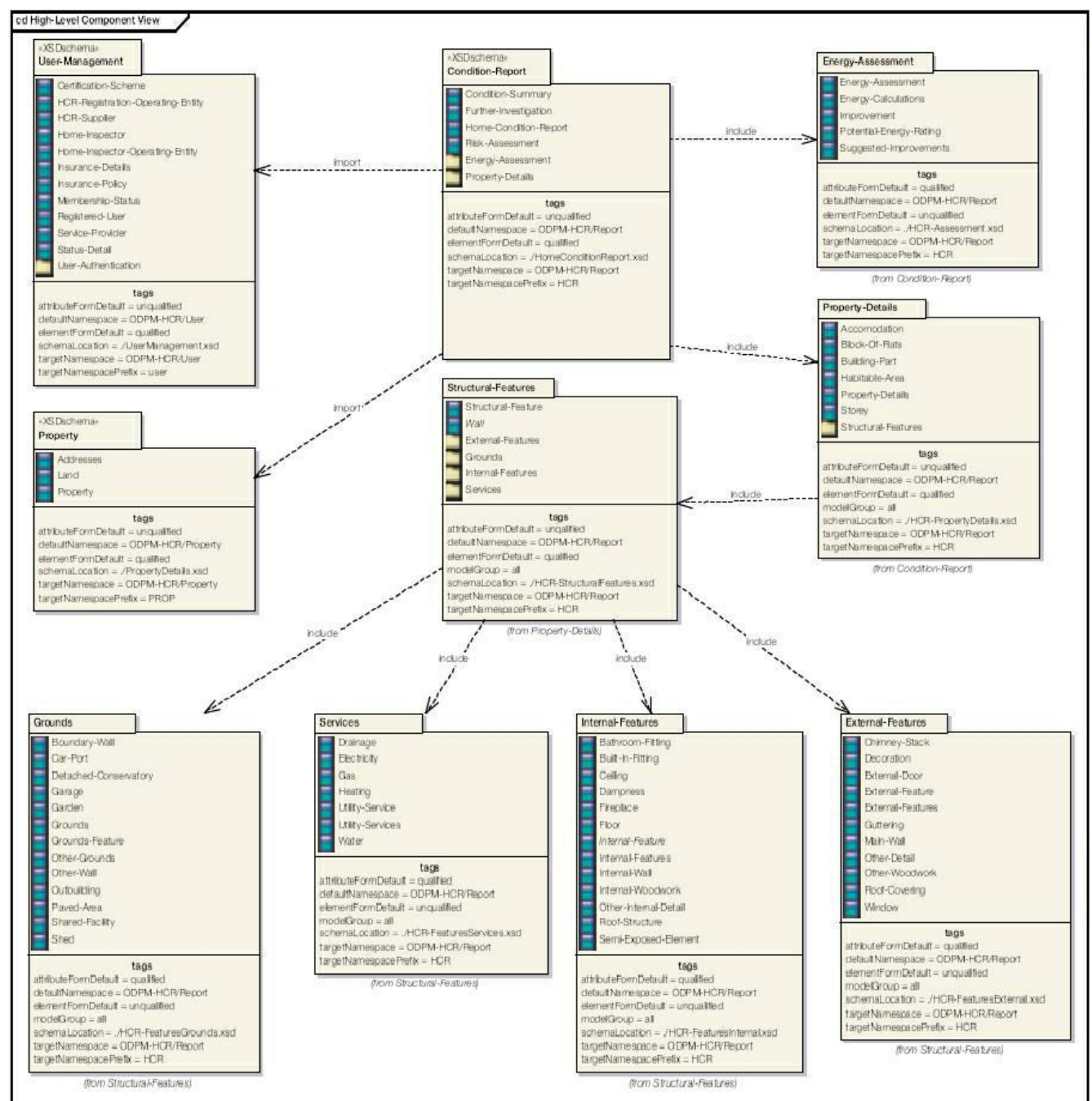
オブジェクトであると宣言されたすべてのユニークさを確実にするには、データモデルの厳しい機能的な分解でこれを避けることができます。

2. 5 XSD パッケージの依存

XML スキーマ定義ファイルのパッケージ構造は“Import”と“Include”宣言の適切な使用で密接に Home Condition Report データモデルのパッケージ構造を反映します。

パッケージ構造のハイレベルのビューは以下の通りです。

訳者注＊ ビュー (view) ビューとは、CREATE TABLE で定義された実テーブルから作成される仮想的なテーブルのことです。ビューはあくまでも仮想テーブルなので、その中にデータは存在しません。ビューは実テーブルをどのように見るのかを定義したものと云えます。



例えば、外部壁 (External Feature) と内部壁 (Internal Feature) が、壁 (Structural Feature で定義される) のタイプとして、後まで定義されない XML 要素を当てにし、各サブコンポーネントがそれ自身の有効な XSD を形成できないかもしれません、そのため External Features XSD を使用すると、スキーマが構造的に完全でないので、妥当性エラーが直接引き起こされるでしょう。

それが生成された時でなく、それが使用される際に、XSD の依存の有効化を行うので、生成の順番は重要ではありません。

2.6 バージョン管理スキーマファイルー真 (Truth) の唯一のバージョン

上記のすべてからの何らかの省略は、XML スキーマ定義ファイルのバージョンコントロールと実際の変更管理に関しての会話不足になります。これは単純なことで、どんな時点でも、どんなデータモデルにも、真のバージョンは唯一しかないからです。

これは、変化が起こらないと言わないためのものですが、代わりに、私たちは、ビジネスデータモデルでカプセル化された明確な記述の 1 セットによって説明された、その時点での真の 1 つのバージョンと言っています。データモデルが変更される場合、変更の時点では、真の旧バージョンは無効になって、もうサポートされる必要はありません。

注

変化のための設計よりむしろ、多くのウェブサービスの実施で誤った思い込みがあり、時間がたつにつれて、約束が信頼できなくなるので、通常、ある種のバージョン番号をサービスの URL に入れる特別な処理を結びつける “ハードコーディング” が強制されます。

訳者注* ハードコーディング (hard-coding) プログラムの中に直接、設定値などを書き込んでいる状態のこと。

これは避けられるべき逆行です。

ソフトウェアがリリースされるときはいつも変更される O-O Class 名の中に、あるいはコラム定義が変更されるときはいつも、変更されるデータベースのテーブル名の中に、バージョン番号を入れようと私たちが考えるなら、このアプローチのどこに問題があるのか、速やかに明らかにされるべきです。

この表明 (Assertion) は、最初に思われえるほど極端なものではありません、そして事実、サービスからの応答がいつも変化しかねない、低い信用環境である、本当のサービス志向環境のキーマスを反映しています。この結果は、サービス志向環境が、変更を考慮に入れて実行される必要があり、変更された応答メッセージのインパクトを最小にするようなテクニックを使うのが、クライアントの責任であるということです。

訳者注* 表明 (Assertion) プログラミング言語の構文の一種であり、そのプログラムの前提条件を示すのに使われる。アサーションとも呼ばれる。

すべてのデータ処理において、私たちが同時に使用される二つの相反する定義を持つことができないのは明白なことです。

簡単な例として、私たちが範囲 0…16 でユーザー定義型 "MyType" を整数として定義し、範囲 0…15 だけを受け入れるよう、さらにそれを制限加えるならば、以前は全く有効であった、しかし現在無効のデータ値 (値の=16 があるすべてのそれら) のいくつかのインスタンスがもしかすると出てきます。

訳者注* インスタンス (instance) オブジェクト指向プログラミングで、クラスを基にした実際の値としてのデータのこと。クラスと対比して用いられることが多く、クラスを「型」、インスタンス を「実体」として説明されることもある。

その結果、両方の定義が、いかなる期間にも同時に存在するならば、XML スキーマ定義ファイルで定義された、定まった Design Contract に従わない、値が受けられるに違いない以前の定義を使用して作成された、MyType データ項目を検索するクライアントのシナリオを私たちは持つことになります。

それらが現在無効の値であるので、再びそれらを有効値にするように前の定義を復元するか、変更管理プロセスの一部としてドメインからそれらを除去するかが、唯一のオプションです。

ビジネスエンティティテンプレートの変更の関しても、同様の議論をすることができます。

ビジネスが、ビジネスデータモデルの変更—さらにそれを広げるか、またはその一部を取り除く—を決めると、その時点で変更は実施されて (ものによっては日付が事前アレンジされ)、新しい定義が古い定義に取って代わり、古い定義がサポートされなくなるということです。

ビジネスエンティティの現在の構造定義に従わない、どんなデータも定義上そのビジネスエンティティの有効なインスタンスではありません、そして、それを受信するクライアントは、そのデータが無効であると拒絶し、適切なエラー条件を出すことができるだけです。

私たちが値を許容する範囲を拡げたり、オプションのデータ項目でビジネスエンティティを広げるといように、インパクトなしにできる変更があるので、これは本当にそんなに煩わしい制限ではありません。以前の定義が現在の定義の部分集合であるので、こうしたケースは、非壊滅的（non-catastrophic）な変更と呼ばれます、したがって、どんな既存のクライアントも、提出された新しいバージョンとそのまま互換性があるため何も変更する必要はありません。

サービスに特定な規則に従わなければならない部分が残し、クライアントが何らかの行動を取らねばならない場合は、壊滅的な変更というので、その変更管理は問題になります。

変更マネジメントですが、受け入れプロセス、実装、ビジネスデータモデルの変更の通知は、この議論の範囲の外にあります、—この件に関して書かれた多くの本と記事があります—壊滅的と非壊滅的な変更かの違いを認識するのは、プロセスにとって重要です。

ビジネスデータモデル—ユーザー定義型とビジネスエンティティ定義の両方—は、真のバージョンが唯一であるといったことになるので、複数のバージョンが同時に存在する必要がある場所では、複数のメッセージ定義がサポートされる—すなわちサービスメッセージ定義の中で—実装レベルにあります。

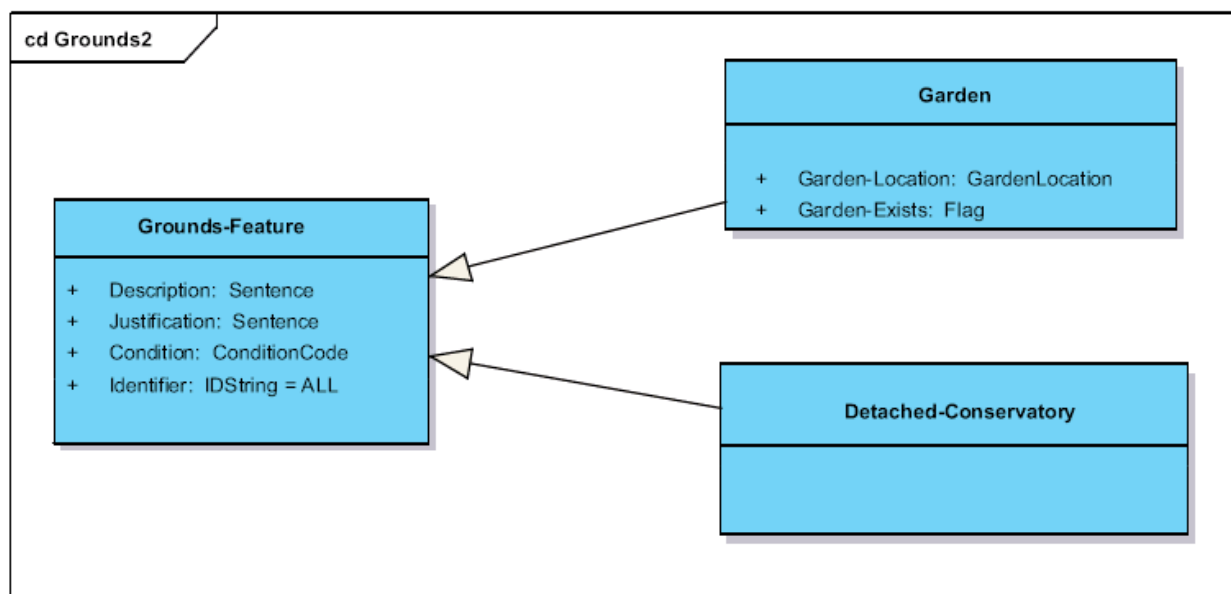
3. XMLデザイン原理

3. 1 サブ型(Sub-Typing)

Home Condition Report の XML スキーマ定義の中では、スキーマの生成のために “elementDerivation=False” パッケージのタグ値を使用して、ベースタイプを広げる一般的な代替的アプローチではなく、私たちはサブ型定義にスーパー型の特性を重ねる “copy-down” アプローチを使用しました。

このアプローチを使用して各サブ型は、XML スキーマ定義の中で、サブ型とスーパー型の間の相互依存なしの、完全に自己完結的な定義です。

たとえば：



このモデル断片では、“庭”と“独立温室”の両方が“庭—工作物”のタイプです、それで、“庭—工作物”のすべての特性を共有し、彼らの持つ潜在的なそれら自身の特定な特性を加えます。

同等な XML スキーマ定義がこの UML データモデルから生成されるとき、私たちはその結果 “庭—工作物” のための宣言を以下の通りにします。

```
<xs:complexType name="Grounds-Feature">
  <xs:all>
    <xs:element name="Identifier" type="udt:IDString"/>
    <xs:element name="Condition" type="udt:ConditionCode"/>
    <xs:element name="Justification" type="udt:Sentence"/>
  </xs:all>
</xs:complexType>
```

```

        <xs:element name="Description" type="udt:Text" />
    </xs:element>
</xs:all>
</xs:complexType>

```

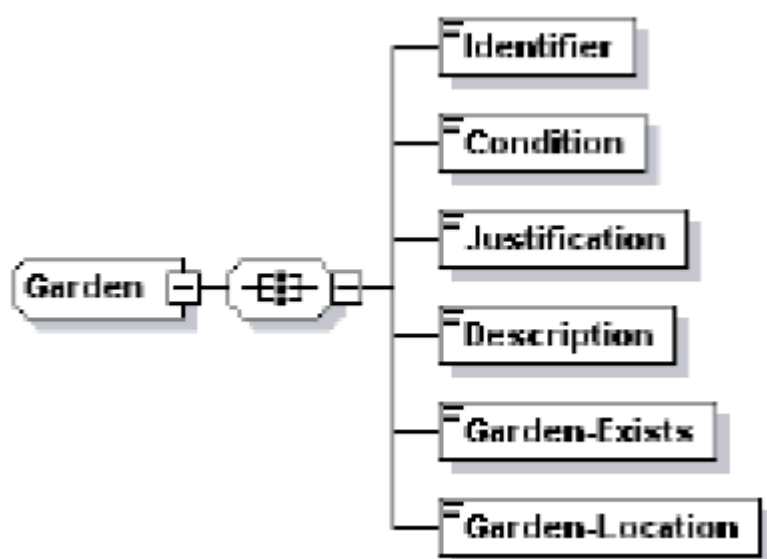
“庭—工作物”を複写し、“庭”の特定の特性を広げる“庭”のための分離された定義は以下の通りです。

```

<xs:complexType name="Garden">
    <xs:all>
        <xs:element name="Identifier" type="udt:IDString"/>
        <xs:element name="Condition" type="udt:ConditionCode"/>
        <xs:element name="Justification" type="udt:Text"/>
        <xs:element name="Description" type="udt:Text"/>
        <xs:element name="Garden-Exists" type="udt:Boolean"/>
        <xs:element name="Garden-Location" type="udt:GardenLocation"/>
    </xs:all>
</xs:complexType>

```

一般的な属性はサブ型で繰り返されます、そして、“庭”が“庭—工作物”との関係を産み出すという指示が全くありません。XML-Spyでは、これはこれに似ているスキーマダイアグラムを提供します。



また、私たちには、“独立温室”の特定の特性は以下の通りで“庭－工作物”を広げる“独立温室”のための別の定義があります。

```
<xs:complexType name="Detached-Conservatory">
  <xs:all>
    <xs:element name="Identifier" type="udt:IDString"/>
    <xs:element name="Condition" type="udt:ConditionCode"/>
    <xs:element name="Justification" type="udt:Sentence"/>
    <xs:element name="Description" type="udt:Sentence"/>
  </xs:all>
</xs:complexType>
```

“独立温室”には、この場合、それ自身の特性はありません。したがって、“庭－工作物”定義と単純に同じです。

3. 2 Strong-Datatyping

あらゆる異なったデータ項目が要素定義に埋め込まれているより、むしろ、“Data-Item”の特定の規則と命名されたデータ型式でキャプチャされるという規制を許すためにユーザー定義型と共に明らかに定義された Home Condition Report UML データモデルに“Strong-Datatyping”アプローチを取りました。

また、このアプローチはそのモデルから生成される XML スキーマ定義に反映されます。

3. 3 XS:Sequence の代わりに XS:All を使用

XML スキーマでエレメントの宣言グループで使用されるデフォルトは、“**xs: Sequence**” よりむしろ “**xs: All**” です。

“**xs: All**” を使用する主な恩恵は以下の通りです。

- ・ 順不同に新しい要素を既存のデータモデルに追加でき、生成されたエレメントの順番が、時間経過の中で一貫させるのを確実にするための制約をわれわれは受けません。
- ・ 私たちには、順不同にデータ・ブロック築き上げる柔軟性があります。私たちはデータ収集の間に XML メッセージを組み立てなければならない順番を書き取りません。例えば、点検を行うとき、**Home Inspector** は、内部を点検する前に庭の点検を選ぶかもしれません。庭—工作物を点検するとき、彼は、外部建物の前に庭の点検を選ぶかもしれません。

“**xs: All**” の使用によって

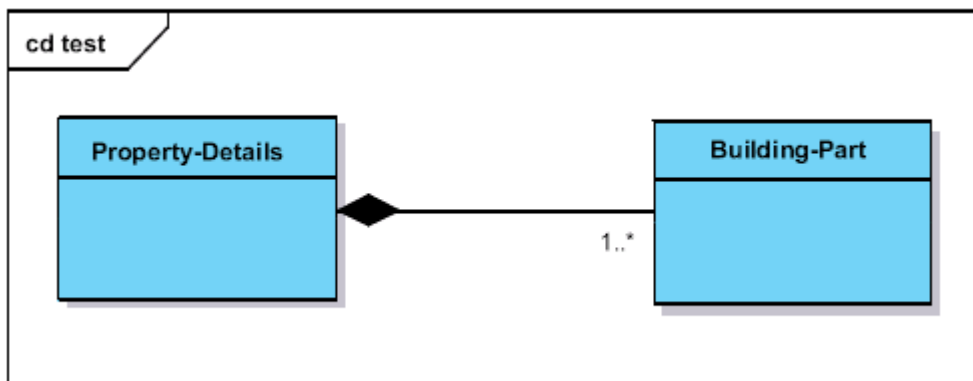
唯一の重要な短所は XML スキーマが “**xs: All**” を用いて宣言されたブロックでの限らないデータ項目の包含を許容しないということです。すなわち：

```
<complexType name="MyBlock">
  <xs:all>
    <xs:element name="MyItem" maxOccurs="unbounded"/>
  </xs:all>
</complexType>
```

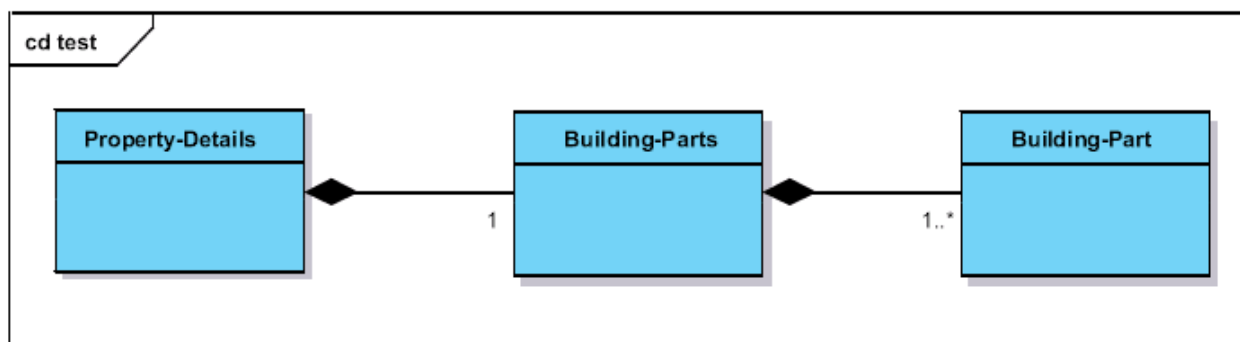
- ・ ・ は、正しい XML 宣言ではありません。

限らないデータ項目が必要なのは、わずかな場合で、多くは合成エンティティの宣言の中で、限らない項目が、メインブロックではなく、むしろ分離された集合ブロックに含まれているので、“**XS:Sequence**” は特定の場合に使用されますが、私たちは一般的なケースでの “**xs: All**” の使用を残しています。

例えば、もし持つ代わりに：



われわれが持つ：



XML スキーマの生成の結果として、私たちは次のような XML 宣言を得るでしょう：

```
<xs:complexType name="Property-Details">
  <xs:all>
    <!-- other elements -->
    <xs:element name="Structural-Features" type="Structural-Features"/>
    <xs:element name="Building-Parts" type="Building-Parts"/>
    <!-- other elements -->
  </xs:all>
</xs:complexType>
<xs:element name="Building-Parts" type="Building-Parts"/>
<xs:complexType name="Building-Parts">
  <xs:sequence>
    <xs:element name="Building-Part" type="Building-Part" maxOccurs="unbounded"/>
  </xs:sequence>
</xs:complexType>
<xs:element name="Building-Part" type="Building-Part"/>
<xs:complexType name="Building-Part">
```

```

<xs:all>
  <xs:element name="Identifier" type="udt:IDString"/>
  <!-- other elements -->
</xs:all>
</xs:complexType>

```

建物部分の唯一のオカレンスの所有によって、“不動産－詳細”ブロックは“xs: All”の使用で宣言されます。もちろん、順番が重要でない、それが唯一のエレメントであるので、“Building-Parts”の中に、何個もの“Building-Part “のためのオカレンスを持っています。

訳者注＊ オカレンス (occurrence) オカレンスとは、実体（エンティティ）内部や 2 つ以上の実体間で起こるものの具体的な概念のこと

3. 4 参照 (References) および 連関 (Associations)

データベース・スキーマやソフトウェアクラスモデルのように、緊密に結合された環境で、連関は、アプリケーションレベルより、むしろ基盤レベルの物理的な結合の実施と、二つのエンティティの間の結合を、明らかに宣言することによって、厳密に制御されます。一度関係を形成した結果、関係を有効で操縦可能なまま残すのを確実にする多くの維持活動は、ユーザーに隠され、自動的に実行されます。

分離された環境で、これはいつもそうであるというわけではありません、そして XML の重要な短所の 1 つは、クライアントが参照をつけられたビジネスエンティティの細部をとってくるために、参照にナビゲートできるようにどうビジネスエンティティの間の連関を定義するかということです。

これは参照をつけられているインスタンスを含むように書類、またはその先祖を必要とする REF と同じではありませんが、連関はこのような関係においては既に例示されるかもしれない別のビジネスエンティティへの指針です。したがって、私たちは外部キーである XML エレメントを別のビジネスエンティティと定義するための新しいアプローチを必要とします。

キー値と同様に、参照にナビゲートするのに必要なメタデータは、参照がされているビジネスエンティティの名前です、1 個以上の潜在的キーがあれば、個々の候補キー、そして、それが参照をつけたビジネスエンティティと同じサブドメインでないならば、対象ビジネスエンティティのサブドメインです。

理想的に、関係のこの概念は XML スキーマ定義レベルでサポートされるべきですが、しかし、必要な属性があるデータ型がありませんので、私たちは代わりにデータ項目の適切なメタデータを埋め込むアプローチを取りました。

これをサポートするために、必要な 3 つの値のための “ForeignKey” 属性グループは、以下のよう
な、ベースデータ型ファイルで定義されます：

```
<xs:attributeGroup name="KeyAttributes">
  <xs:attribute name="EntityName" type="xs:string" use="required"/>
  <xs:attribute name="KeyName" type="xs:string" use="optional"/>
  <xs:attribute name="DomainName" type="xs:string" use="optional" />
</xs:attributeGroup>
```

属性 (attribute) の定義；

エンティティ名 (EntityName)

連関によって参照されているビジネスエンティティの名前。この場合 “ReportType” である、エンティティのいかなるサブ型も識別できるよう使用される、データ型はレポートの要素と同じドメインであるべきです。

キー名 (KeyName)

キー名は、連関によって参照されている、原始あるいは固有なキーの名前です。多くのビジネスエンティティが、異なったコンテキストで使用される、一つ以上の候補キーを持つことができるので、これが必要になります。したがって、どのような個別なキーが参照をされているかの特定が必要です。もし populated でないなら、原始キー (“xs:key element” で、宣言される) が用いられます。

名前空間 (Namespace)

名前空間は、参照をつけられたビジネスエンティティが属す名前空間か、サブドメイン名です。もし populated でないなら、ビジネスエンティティは、参照を含むエンティティと同じ名前空間にあるとみなされます。

対象ビジネスエンティティ（参照をつけられるエンティティ）のテンプレートファイルで、

私たちはビジネスエンティティの原始キーあるいは候補キーを形成する、ビジネスエンティティ属性の複合型（complexType）を宣言します。例えば、レポートへの原始キーは以下の通りです。

```
<xs:complexType name="ReportKeyFields">
  <xs:all>
    <xs:element name="Reporter" type="xs:string"/>
    <xs:element name="ReportType" type="xs:string"/>
    <xs:element name="ReportDate" type="xs:date"/>
  </xs:all>
</xs:complexType>
```

最終的に、私たちは、対象ビジネスエンティティの参照を含む XML Element で定義された、参照ビジネスエンティティで利用できる複合型を宣言します。

私たちが例にしているレポートに関しては、次のようになります。

```
<xs:complexType name="ReportKeyRef">
  <xs:complexContent>
    <xs:extension base="ReportKeyFields">
      <xs:attributeGroup ref="ForeignKey.att"/>
    </xs:extension>
  </xs:complexContent>
</xs:complexType>
```

以上の注

- ・ 型宣言を持ったフィールドは、事前に定義された “ReportKeyFields” を参照して定義されます。
- ・ エンティティ名（EntityName）は、有効な Report Types(すなわち、レポート自身とそのすべての有効なサブ型)のみを許容するよう強いられるべきです。 しかしながら、これらはランタイムまで知られないかもしれません。

そして、次にレポートの参照を必要とするどんな書類も、型が “ReportKeyRef” であるエレメントとして参照を定義できます。例えば Reports の List は次のように宣言されます。

```
<xs:element name="ReportList">
  <xs:complexType>
    <xs:sequence>
      <xs:element name="ReportReference" type="ReportKeyRef" maxOccurs="unbounded"/>
    </xs:sequence>
  </xs:complexType>
</xs:element>
```

完全性のために、つぎのようなキー(あるいはまた、ユニークな規制として)として、フィールドのこの組み合わせを示すために、私たちは Report 定義に規制を加えるべきです。

```
<xs:complexType name="Report">
  <xs:sequence>
    <xs:element name="Header" type="ReportKeyFields"/>
  </xs:sequence>
  <xs:key name="ReportKeyFields" xsi:type="ReportKeyFields">
    <xs:selector xpath="ReportKeyFields"/>
    <xs:field/>
  </xs:key>
</xs:complexType>
```

そして、消費者は、呼び出しの参照がつけられたレポートを検索するための、サービスに組み込まれた値を解釈する方法を理解する必要があります。

キー定義が変更された場合、唯一のメンテナンスのポイントは “ReportKeyFields” の変更で、変更が適切な場所に急降下してくることに注意してください。

```
<ReportList xmlns:xsi=http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance
xsi:noNamespaceSchemaLocation="C:\¥Projects¥ODPM- HCR¥Untitled1.xsd">
  <ReportReference EntityName="String"
    KeyName="ReportKeyFields" DomainName="Company">
    <ReportDate>2006-08-01</ReportDate>
    <ReportType>Balance Sheet</ReportType>
    <Reporter>Miley Watts LLP</Reporter>
  </ReportReference>
  <ReportReference EntityName="String"
    KeyName="ReportKeyFields" DomainName="Company">
    <ReportDate>2005-08-01</ReportDate>
    <ReportType>Balance Sheet</ReportType>
    <Reporter>Miley Watts LLP</Reporter>
  </ReportReference>
  <ReportReference EntityName="String"
    KeyName="ReportKeyFields" DomainName="Company">
    <ReportDate>2004-08-01</ReportDate>
    <ReportType>Balance Sheet</ReportType>
    <Reporter>Miley Watts LLP</Reporter>
  </ReportReference>
</ReportList>
```

3. 5 ウェールズ語のサポート

(省略)

4. サービスメッセージ構造

このセクションでは、ビジネスプロセスで必要に応じてビジネスエンティティに対して操作を実行しなければならない、実際のサービスメッセージの定義に従った、一般的なパターンについて説明します。

(ウェブ)サービス指向アプローチは、本質的には、切り離れたクライアント–サーバ環境で一緒に働く、不連続なプロセスに関するものです。

通常、相互作用が行われるよう、クライアントが、サービスエージェントに何らかの操作(Service)を要求するに要求メッセージを送り、そして、要求の結果を特定したサービスエージェントから応答メッセージを待つことになります。

概念的にかなりまっすぐで前向きなものですが、I.T.のほとんどのものと同じように悪魔は、詳細部分にいます、そして、すべてを継ぎ目なく一緒に働かせるように、クライアントとサービスエージェントの両方が、彼らが送信し、受信するメッセージの一般的な理解を共有しなければなりません。

一般的な理解を達成するために、私たちは、以下のいくつかの基本的な質問の答えを共有する必要があります。

- ・メッセージの重要なコンポーネントは何ですか、それらはどのように構造化されるべきですか？
- ・要求／応答メッセージの 1 つのインスタンスが、そのメッセージの他のインスタンスから、どのように明確に特定されますか？
- ・クライアントに返されるエラーの詳細について、どのようにコミュニケーションしますか？
- ・実行できる重要な操作は何です、そして一般に、各操作が従うデータパターンは何ですか？

SOAP や様々な新型がある WS-*規格どの多くのメッセージング・プロトコルがあります、それらはメッセージ枠組みがいかに実行されるべきか、さらにメッセージのメッセージラップ部分の詳細について説明する、技術的側面の多くの規則を提供します。

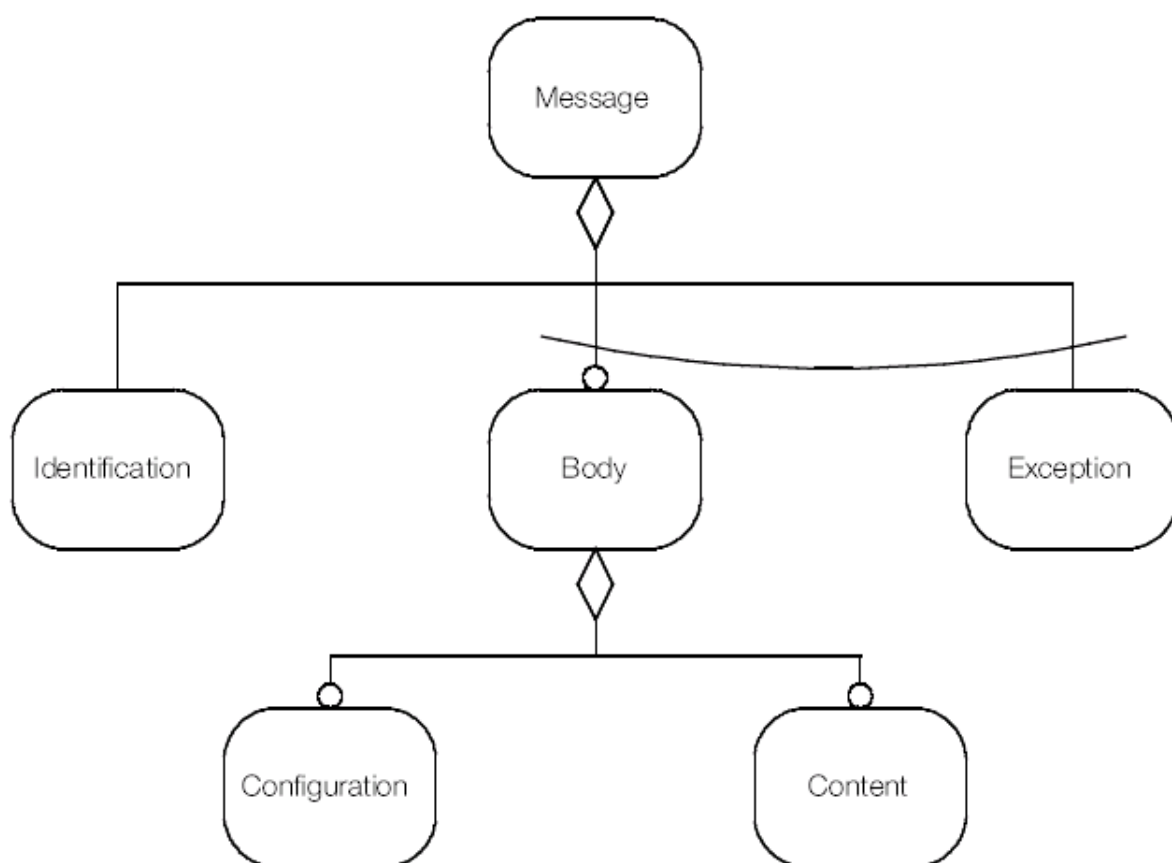
しかしながら、メッセージの実際の構造と内容に関して、わずかなガイドラインだけが利用可能です。例えば、SOAP Exception Block は、誤りが発生したことを示すいくつかのキーワードを提供しますが、除外の詳細をどうコミュニケーションするか説明がありません。その代わりに、非常に役立つガイダンス “put details of error here” が提供されています、そして、実際の詳細の定義はサービス開発者に任されています。

HCR Project

したがって、このセクションでは、構造化され一貫したメッセージング基盤の提供のため使用される標準メッセージコンポーネントのセットについて説明します。

4.1 メッセージ構造の概略

要求／応答メッセージの基本的なコンポーネント構造は、以下の通りです。



重要なコンポーネントはどこ：

- Identification Component

要求がなされている文脈を確立するサービスに必要な共通なプロパティを含んだ、識別コンポーネント。識別プロパティは、別のインスタンスからのメッセージの 1 つのインスタンスを特定するために完全にユニークなキーと一緒に提供します。

- **Message Body**

メッセージボディは、次のものから構成されます。

- **Configuration**

要求の処理を行い、サービスを提供している間、いかにふるまいかを伝える、サービスに必要な一般的なパラメータを含む **Configuration** のコンポーネント。

- **Content**

サービスで処理されるビジネス情報を含むコンテンツのコンポーネント。**Content** コンポーネントのプロパティは、いつも統合ビジネス情報モデルで定義された特定のビジネスエンティティのビューになります。

- **ExceptionList**

サービス要求が完成するのを止めた、処理している間に発生したエラーの詳細を返す **ExceptionList** コンポーネント。

メッセージのすべてが、以下のテーブルで概略された要求と応答メッセージのいずれか、そして **Operation Type** に依存したセット構造パターンに従います。

	Request			Response		
	Identify	Configure	Content	Identify	Configure	Content
Create	M	M	M	M	O	–
Retrieve	M	O	–	M	–	M
Update	M	M	M	M	O	–
Delete	M	–	–	M	–	–
Find	M	M	M	M	O	M

M message

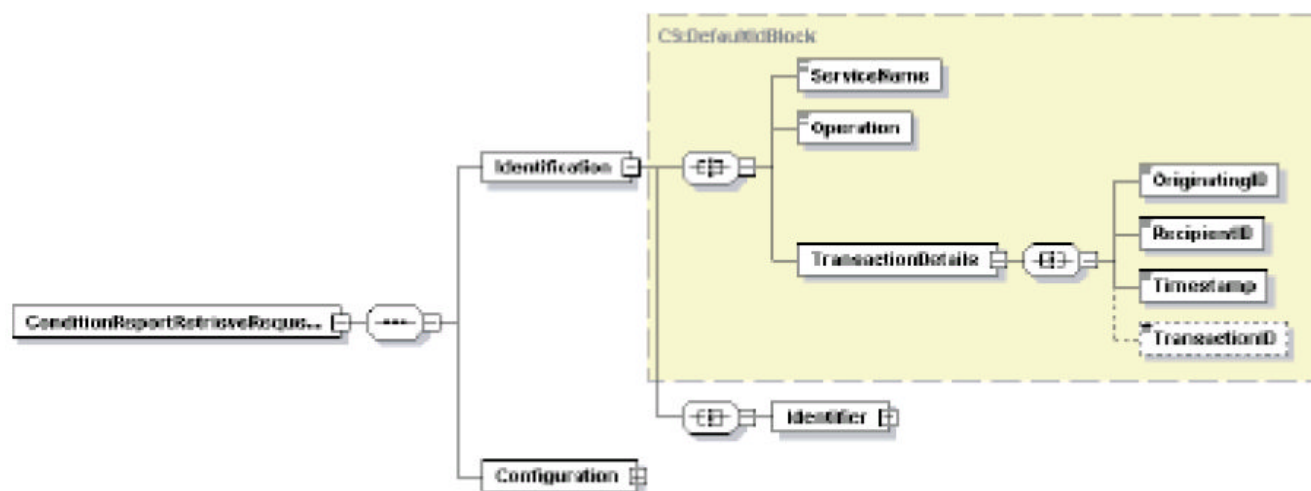
O Operation Type

4. 2 “Identification” 部分

識別（Identification）のコンポーネントは、サービスエージェントが、まさに要求されていることを特定して、クライアントが応答で返されたものを特定するのを必要とするコア情報を含んでいます。

Identification Component のための二番目の、しかししばしば忘れられがちな目的は、呼び出されたサービス要求に、サービスインボーカーが実際にそのサービスを呼び出そうとしたことを、チェックするために必要な情報を含まれるということです。サービス指向環境は、定義上、メッセージがデータ削除のサービスを要求するものであった場合、それが実際に訪問者によって望まれた削除かどうか、決して想定できないような低い信用環境です。代わりに、サービスインボーカーが、何が必要であるかを明快に述べ、そして、サービスエージェントが、彼らがサービス要求を理解したことを、明快にチェックすることを主張するのは、はるかに安全です。

同じタイプのすべてのメッセージの Identification Component は、一貫して論理的なメッセージ構造を提供するのを目的とされているので、同じタイプのすべてのメッセージは、一貫して同じ要求／応答メッセージ構造を持つと予想されます。



コア Identification Component は、以下のデータ項目を含んでいます。

サービス名（Service Name）

要求で呼び出されたサービスの名前。すべてのサービスには名前があるのが、義務的であり、サービスエージェントが、クライアントが特定のサービスを呼び出すことを示したことを再確認するために、すべての要求メッセージが、クライアントが呼び出そうとしているサービスを、明快に述べるのは不可欠です。

(Operation)

サービスエージェントによって行われると予想される **Data Operation**。これは値の制限されたドメインからの許容値があるすべてのサービスのための義務的なパラメータです。

私たちがサービスエージェントに“削除する”ために偶然“アップデート”要求メッセージを送るなら、サービスエージェントは要求を再確認する **Data Operation** を持っています。

(Transaction Details)

メッセージのグループの一部として、だれから来たメッセージか (作者)、だれが受け取るメッセージか (受取人)、いつメッセージに送ったのか (タイムスタンプ)、任意でユニークな **Transaction ID** などのような、コア処理の詳細を含んでいます。

さらに、いくつかのメッセージを含むかもしれません。

(Identifier)

ビジネスエンティティのインスタンスのための **Identifier**。

Content Form のタイプによって、**Public Identifier** は変化します、例えば、**Storage Private Form** は、ものを特定するのに内部識別子を使用しますが、**Public Retrieval Form** は、**Content Form** が運ぶものを特定するのに **Business Entity Identifiers** を使用します。

標準のメッセージ **Identification** のコンポーネント ("**DefaultIDBlock**") は、**Common Structures.xsd** ファイルで定義されます。

4.3 “Configuration” 部分

Configuration のコンポーネントは、クライアントからサービスエージェントに渡され、要求を処理方法を決定するためにサービスエージェントが必要とした追加情報を含んでいます。

Configuration コンポーネントのプロパティは、オペレーションがどうタスクを行うかを説明するのに必要な追加パラメータ (**SOAP** メッセージヘッダーに含まれるものの他) のすべてを一緒に、供給します。

すべての **Data Operations** で必要であるプロパティの標準セットは、ありません。しかし、何らかの一貫性がすべてのサービスを横断して維持されるのは、重要です。例えば、すべての“**Find**”サービスが、“返す結果の数 (**Number of Results to Return**)”あるいは“結果から始め (**Start From Result**)”のための標準 **configuration** パラメータを持つはずで。そして局所的なパラメータを **single Search Configuration Block** として宣言するより、むしろ定義できます。

標準のメッセージ Configuration のコンポーネントは、Common Structures.xsd ファイルで定義されますが、個々のメッセージの中で広げられるかもしれません。

4. 4 “Content” 部分

Content コンポーネントは、定義によって、可能な Content が Business Data Model につながったサービスによって処理されている、実際のビジネスデータです、そしてビジネスに関心があるものを含むことができます。

しかしながら、“Find” Data Operation を除いて、Content コンポーネントはビジネスエンティティのテンプレートファイルに含まれた宣言から組み立てられます。

それで、例えば、以下の Content ブロックが、Home Condition Reports のリストや、Home Condition Report PDF または Home Condition Report XML データのいずれかのために、メッセージに含まれます。

```
<xs:element name="Content">
  <xs:complexType>
    <xs:choice>
      <xs:element name="HCR-List" type="HCR:Report-Header" maxOccurs="unbounded"/>
      <xs:element name="HCR-PDF" type="HCR:Report-PDF"/>
      <xs:element name="HCR-Data" type="HCR:Home-Condition-Report"/>
    </xs:choice>
  </xs:complexType>
</xs:element>
```

ビジネスエンティティのテンプレートからの事前に定義された要素が使用されるのを許容するだけで、私たちは、特定のデータ項目のすべての発生が一貫した、異なったメッセージの間の望まれない非互換性を避ける、宣言を共有すること保証できます。

“Find” Request Operation に関しては、規則の例外であり、通常、許容検索評価基準は、エンティティの特定なふるまいを要約した、ジェネリック述部（generic predicates）です、そのため特定の検索倉庫に保持されたすべてのデータを横断して同じ述部が使用できます。そういうものとして、XML スキーマ定義は、ビジネスエンティティよりむしろメッセージの中で定義された特定の検索評価基準から組み立てられます。

4. 5 例外リスト(Exception List)

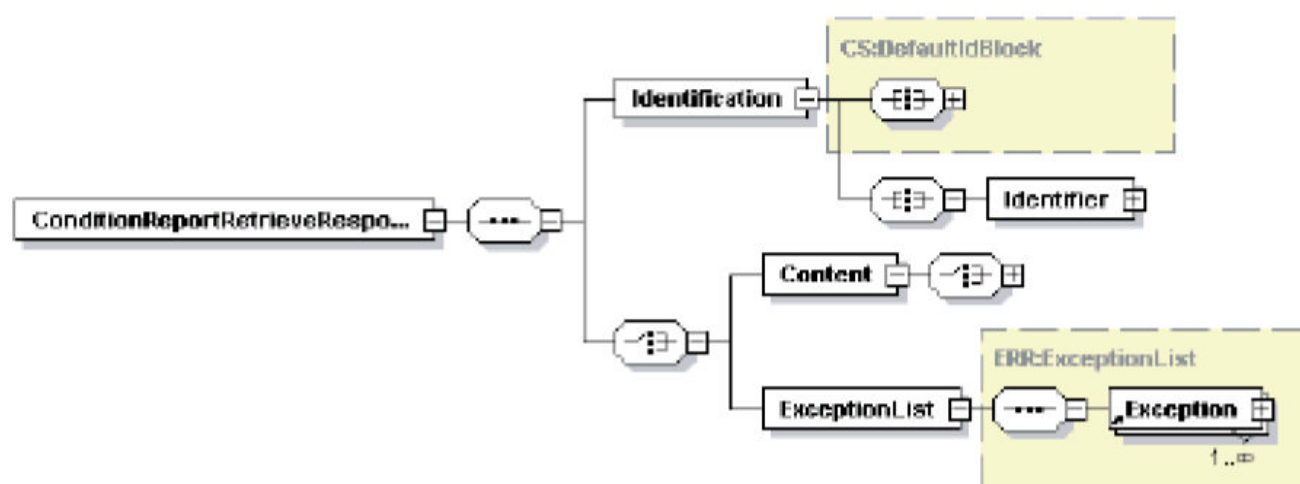
どんなアプリケーションにも起こりうる、次のような、例外の 2 つのタイプがあります。

- ・ 不正確に形成されたメッセージや、利用可能でないサービス、そして認証の失敗など、環境自体に不具合があることを示す、プラットフォームや基盤の例外。
- ・ 実行された個別の操作や要求されたサービスの不具合を示す、アプリケーションレベルかビジネスレベルのエラー。

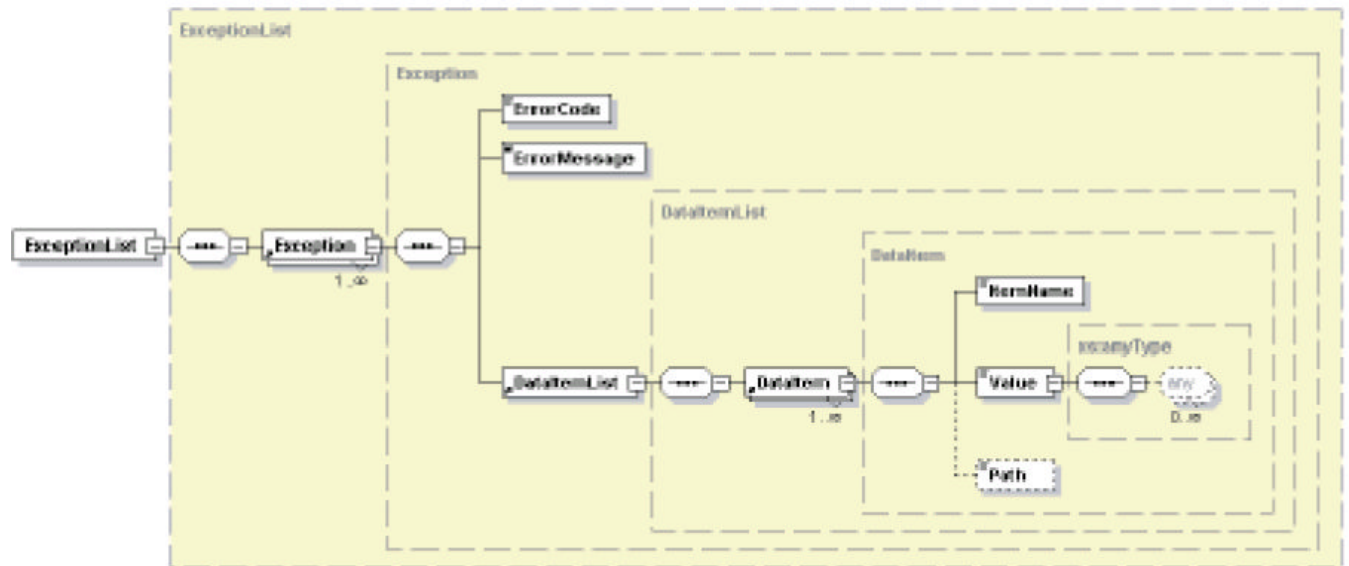
遭遇するとどんなさらなる処理も中止する“致命的”例外であると、最初のタイプの例外を考えることができます。それらは、一般に、基盤コンポーネントで処理され、ここで論ずる例外の範囲の外にあります。

しかしながら、一般に、個々のユーザーは、2 番目のタイプの例外を修正できます。さらに重要なのは与えられた要求に、そのすべを一つの応答でクライアントに報告を返されるべき、複数の誤りがあるかもしれないということです、

結果として、アプリケーション例外は、データの標準“Content”ブロックの代わりに、応答の一部としてクライアントに返されます。それでメッセージは、以下のようになります（それは標準“Retrieve” タイプメッセージパターンです）。



示されるように、応答は “Content” ブロックか “Exception List” ブロックのどちらかを選び保管しています、そして、“Exception List” は、一つあるいはそれ以上の例外を保管しています。Exceptions Handling XSD データモデルは、以下のように定義されます。



Exception List は、それぞれの例外に、エラーコード、エラーメッセージさらにエラーが関係するデータ項目のリストを含めた、一つあるいは二つ以上の例外の 1 セットです。

(Error Code)

Error Code は、固有なサービスで上げられる、それぞれの異なったエラー状況を特定する数字コードです。しかしながら、一たとえば“無効な日付”エラーは、たとえどこから出されようとも同じエラーコードにすべきであるといった一複数のサービスで共通なエラーコードにすべきであるという意向もあります。

(Error Message)

クライアントに報告を返すべき特有なエラーのテキスト文字列です。同じエラーコードは、文脈に依存して複数のエラーメッセージを持つことができます。

例えば、無効な日付を報告するための標準のメッセージパターンは、“[データ値] は [フィールド名] – [理由] の有効な日付ではありません”、さらに “1999 年 1 月 1 日は、報告日としての有効な日付ではありません” が続くかもしれません。

(Data-Items)

また、エラーコードとエラーメッセージと同様に、エラーの文脈を提供するためのメッセージで、エラーが起きた原因となる個々のデータ項目 (Data-Items) を返します。

各データ項目は、データ項目名－入力メッセージの中にデータ項目が1つ以上含まれれば、個々のデータ項目を識別する、データ項目と任意のパスに割り当てられた値－から成ります。

例えば、無効な日付の例では、返されるデータ項目の詳細は、“報告日付”と“1999年1月1日”になるでしょう。

したがって、Exception List の例は、次のようになるでしょう。

```
<ExceptionList>
  <Exception>
    <ErrorCode>0001</ErrorCode>
    <ErrorMessage>"01-Jan-1999 is not a valid date for Home-Condition
-Report Completion-Date"</ErrorMessage>
    <DataItemList>
      <DataItem>
        <ItemName>Completion-Date</ItemName>
        <Value>01-Jan-1999</Value>
        <!-- path is not required because there is only one Completion-Date in the HCR -->
      </DataItem>
    </DataItemList>
  </Exception>
  <Exception>
    <ErrorCode>0002</ErrorCode>
    <ErrorMessage>Completion-Date must not be earlier than Inspection-Date</ErrorMessage>
    <DataItemList>
      <DataItem>
        <ItemName>Completion-Date</ItemName>
        <Value>01-Jan-1999</Value>
      </DataItem>
      <DataItem>
        <ItemName>Inspection-Date</ItemName>
        <Value>02-Jan-2006</Value></DataItem>
    </DataItemList>
  </Exception>
</ExceptionList>
```

注：

複数のエラー状況で、一つの無効なデータ項目がもたらすかもしれないので、同じデータ項目—この場合完了日付—が、**Exception List** にいくつも表示されることがあります。これは誤りが遭遇する最初のエラーのときに、単にエラーを返すより、むしろ遭遇した後に有効化を続行する自然な副作用です。

5. サービスメッセージ定義

Business Entity Operation Request
ResponseAuthorisedUserSearchRequest_1.xsd
AuthorisedUserSearchResponse_1.xsd
ConditionReportChangeStatusRequest_1.xsd
ConditionReportChangeStatusResponse_1.xsd
ConditionReportCreateRequest_1.xsd
ConditionReportCreateResponse_1.xsd
ConditionReportListRequest_1.xsd
ConditionReportRetrieveRequest_1.xsd
ConditionReportRetrieveResponse_1.xsd
ConditionReportSearchRequest_1.xsd
ConditionReportSearchResponse_1.xsd

5. 1 Home Condition Report Operations

5. 1. 1 Home Condition Report Create

5. 1. 2 Search Home Condition Report Register

5. 1. 3 Home Condition Report Retrieve

5. 1. 4 Home Condition Report Change Status

5. 2 Home Inspector Operations

5. 2. 1 Search Home Inspector Register

5. 2. 2 Retrieve Home Inspector Details

19: 必須テキストと優先テキスト (Mandatory and Preferred Text)

指図のガイド

冒頭テキスト (Introductory Text) で始まって、適切なオプションを選択して、先のコラムに移動してください。 文を適切に読むことが不可欠ですので、いくつかのテキストオプション (Text Options) を抜かすことができます。

角括弧のプロンプトが 3 つのドットのあとに続くところでは、自由なテキストを挿入できます。例えば、・・・[記述]

[自動] は、ソフトウェアによって自動的に記入されるフィールドを示します、これはもちろん、あなたが初めて情報を入力するところでないところで。

[fdo] は、何もそれにタイプされないなら、全体のフィールド／列が、Home Condition Report を抜け出すことを示します。

HCR 必須テキスト

Section B – 概要

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
点検の日付	B82 [自動]					
詳細な住所	B2 [自動] B3 [自動] B4 [自動] B5 [自動] B7 [自動]					

気象状況	B83 点検時点の 天気は、	／乾いて ／暑い ／暑く乾いて ／乾いた曇り ／雨 ／激しい風と雨 ／嵐 ／濃霧 ／雪 ／乾燥している が氷点以下の温 度				
不動産の居 住	不動産は、	／空家 ／居住	／そし て	／廃屋 ／破壊され ている		
装備	不動産は、	／装備されてい る ／装備されてい ない ／一部が装備さ れている				
創建年	B54 [およその 年]					
増築／拡張 の名称と年 [fdo]	その	／・・・[記述] ／ 増 築 年 は、・・・[およ その年] ／ロフトへの改 造は、・・・[およ その年]	／そし て	／ロフトへ の 改 造 は、・・・[およ その年]		

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
不動産が用途変更で形成されたなら、変更のおおよその年を述べてください。	B56 不動産は用途変更された、約	・・・[おおよその年]				
不動産のタイプ	B31 B32 B311 不動産は、	／独立の ／二棟1棟の ／テラスハウスの中間の ／テラスハウスの端の ／リンクド独立の	／住宅 ／平屋 ／フラット ／メゾネット			
不動産の居住者の様子 [fdo]	B80 不動産	／借用者が居従	／特別短期賃貸借で ／複数年居住契約で			
借用居住者が支配的である地域かタイプの不動産ですか？	B81	／はい ／いいえ				

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
不動産は、保存リストに記載されそうか、または保護地域にありますか？ [fdo]	B75 不動産は、	／リストに記載されている ／リストに記載されてそう	／そして	／保護地域に位置しています ／特別自然美観地域に位置しています ／学術研究上重要地域に位置しています ／国立公園に位置しています		

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
フラットやメゾネット（フラットは2階以上） ー何階か？ ーブロックにある階数？ ーブロックにあるフラットの数 ーブロックにエレベーターがあるか？	B34, B33, B35, B36, B37B341 ／目的のために建てられた ／用途変更(コンバージョン)	／フラット ／メゾネット	／・・・[位置を示す番号を挿入] 階に	／フラットユニット・・・[数字を挿入] の、階ブロック ・・・[数字を挿入] の	／エレベーターあり ／エレベーターなし	／を通じて ／外部 ／内部	／踊り場 ／通路 ／デッキ ／階段 ／共用ホール	／共用のレジヤ施設がある

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
宿泊施設の面積 注：その他の名前を除き、数字だけを表に記入。						
住宅；外周延床面積 フラット；内周延床面積	B72 B73 ・・・ m ² [数字を挿入]					

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
住宅／フラットの再設置費用	B74 £・・・[数字を挿入]					

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
ブロックの中の商業用途						
／商業用途のおおよその％ ／商業用途が位置している建物部分 [fdo]	B38 B381 B382 ／ブロックが商業用途 ／次のオプションはパーセントの代わりに使用されるかもしれません。何階以上 建物は、 ／主に住居 ／主に商業用 ／用途が混合	合計でおおよそ、そのブロック全体の /10%/20%/30% /40%/50%/50% 以上 含まれている	／民営部門 ／公営部門	／店舗 ／複数店舗 ／ショッピングセンター ／商店街 ／軽工業施設 ／工業施設 ／教育研究施設 ／レジャー施設 ／事務所 ／そして		

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
構造 [屋根と壁]						
屋根	B57 不動産の主屋根は、 付加的屋根エリアは、	／勾配屋根 ／陸屋根	そして ／瓦葺き ／スレート葺き ／茅葺き ／アスファルト防水 ／金属葺き ／木材葺き ／フェルト葺き ／そして			
壁	B58 壁は、	／石張り ／レンガ張り ／組積造 ／現代木造 ／歴史的木造・・・[記述] ／そして	そして100m mのシングルレンガをエレメントに含んでいます。			

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
構造 [床と窓] 床						
床	B59 床は、	／・・・の ／木材 ／木製梁と床板 ／木製梁とチップボード ／チップボード ／コンクリート ／木製とコンクリート ／そして				
窓	B100 窓の枠材は、	／・・・の ／木製 ／硬木製 ／金属 ／亜鉛メッキ金属 ／アルミニウム ／PVC ／組み合わせ ／そして				

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
構造 [システム ビルト]	B60 B61 不動産は、	／工場生産 ／大型パネル ／PCプレハブ ／現場打コンクリート ／鉄骨フレーム ／木製フレーム 構造	そして、住宅欠陥 条例(1984) (改正 された) で欠陥が してされている タイプの一つで す。			

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
メインサービス メインの給水や排水が全く提供されないところでは、代替タイプの施設を述べてください。	B63 ／私設の ／不動産にはメインサービスが供給されていない	／排水 ／給水 ／電気	／システム ／供給			

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
セントラルヒーティングシステムの中央暖房タイプ	B68 B69 不動産は、	／セントラルヒーティングがない ／持つ	／全館 ／部分	／ガス ／電気 ／灯油 ／LPG ／固形燃料 ／床下 ／・・・[記述]	／セントラルヒーティング ／共用暖房 ／暖房	

外部施設

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
外部施設 [ガレージ] [fdo]	B42 B43 B44 B45 B46 B47 B48 ／そこには、	／一つ ／二つ ／三つ ／・・・[記述]	／完全 ／独立 ／付属 ／・・・[記述]	／ガレージ ／そして・・・ [記述] ／カーポート ／・・・[記述] ／カースペース	／敷地内 ／敷地外 ／近くのブロックに	

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
外部施設 [庭 / 中庭]	B49 B50 ／そこには、	／庭がない ／共用庭が ／庭が	／前に ／脇に ／後ろに ／不動産の ／ブロックの	／1 エーカー以上の		

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
外部施設 [恒久的建物]	B51 B52 ／そこには、	／恒久的建物がない ／一つ ／二つ ／・・・[記述] ／離れ家				

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
道路と歩道	B71 ／道路 ／そして ／歩道	／・・・[記述] への、	／は、	／完成している ／未完成		

広範囲の欠陥

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
不動産の複数の部分に影響する広範囲の欠陥 [fdo]	B78 そこには、	／木食害虫の被害 ／湿気の滲入で起こった欠陥 ／木材の腐朽 ／構造上の変動	／不動産の複数の部分に影響する ／不動産の複数の部分に影響するかもしれない			

構造上の変動

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
構造上の変動の概要	B79 ／そこには構造上の変動の証拠はありません ／そこには、	／変動 ／クラック ／ひずみ ／不安定 ／倒れ ／ふくらみ	で ／外部 ／内部 ／壁 ／床 ／煙突取込部分 ／組み合わせ煙突 ／窓開口 ／ドア開口 ／屋根 ／・・・[記述]	[問題がない] ／しかし、私は、進行中を示す証拠を見ませんでした。 [変動が進行中] ／そして、私は、進行中であると考え、深刻な問題であるかもしれません。さらなる詳細点検を勧めます。 [変動が進行中—保険請求] ／そして、私は、進行中であると考え、保険の請求が ／受け入れられる ／受け入れられないと理解しています。		
	[以前の構造修理]	／以前の構造的な修理に関する証拠があります。 ／基礎 ／・・・[記述]	／内部で ／敷地の外で	／それは ／どれが ／不動産の構造的な保全への危険が現れそうです。	／さらなる詳細な点検を勧めます。	
	[木の底土—損傷の危険]	／そこには木があります。 ／そこには多くの木があります。・・・[記述] 含まれています。	／さらなる詳細な点検を勧めます。			

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキスト ト オ プ シ ョ ン	テキスト ト オ プ シ ョ ン	テキスト ト オ プ シ ョ ン	テキスト ト オ プ シ ョ ン
さらなる詳細な点検 [fdo]	B102 あなたの注意は以下に書かれます。 /問題 /適切な資格がある者によるさらなる詳細な点検は、 ・・・・[リスト]	/構造上の変動 (Section B) /中空壁の緊結 (Section D4) /Mundic 問題を起こしたコンクリート構造(Section D4) /システムビルト構造(Section D4) /湿気 /木材の欠陥(いろいろな Section) /排水設備 /電気設備 (Section F1) /ガス設備 (Section F2) /給水配管 (Section F3) /セントラル暖房 (Section F4) /アスベスト(衛生と安全リスクを参照、section C2) [記述]				

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキスト ト オ プ シ ョ ン	テキスト ト オ プ シ ョ ン	テキスト ト オ プ シ ョ ン	テキスト ト オ プ シ ョ ン
概要のレイ ティング [自動]						

Section C –譲渡、健康、安全の問題

項目の記載方法

B014 [項目が分けられたリスト]

見出し C1、：不動産譲渡取扱人の件

冒頭テキスト

不動産譲渡取扱人、以下の問題に関して調査し確認すべきです。

Home Inspector は、不動産譲渡取扱人の注意に引きつけられるために、どんな問題も識別していません。

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[道路と歩道] [fdo]	・・・[識別]	／道路 ／歩道	／そして	／歩道	／不動産への提供は	／は、 ／は、おそらく	／住民による維持管理

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[排水] [fdo]	不動産は、	／共用 ／私有 ／住民維持管理	／排水システム	／位置する	／中に ／外に	／敷地境界の

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[給水] [fdo]	不動産は、	／共用 ／私有	／給水システム	／部品は、	／位置する	／敷地境界の外に

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[排水の排出] [fdo]	不動産は、	／水路に放出する汚水がある				

法定の許可の確認

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[法定の許可の確認 – 建築許可 – 建築規則承認 – 歴史的建物リスト – 共用壁などの許可] [fdo]	この不動産は、	／変更されている	／・・・[記述]によって	／法定の許可を必要としたかもしれません。		

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[自由保有権者の同意] [fdo]	この不動産は、	／変更されている	／・・・[記述]によって	／自由保有権者の同意が必要としたかもしれません。		

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[自由保有権の越境] [fdo]	この不動産は、自由保有権の越境があります。[記述]					

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[鉱山] [fdo]	この不動産は、の地域あります。	／石炭 ／金属 ／錫 ／陶器粘土 ／金属類 ／・・・[記述]	／そして	／鉱山 ／塩水抽出		

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[通行権] [fdo]	この不動産は、あります	／共有の ／私有の	／歩道 ／乗馬道 ／車の通行 ／通行権	／に影響を及ぼす	／横断 ／この不動産	

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[敷地境界が未確定] [fdo]	・・・[記述]の、	／境界が未確定です。				

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[地役権一管、水路、ケーブルの敷地横断] [fdo]	ここには、	／地上の ／地下の	／配管 ／そして ／ケーブル ／そして ／水路	／敷地の横断、これは対象不動産の独占的利益ではありません、		

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
共有部品の修理	／不動産は部品を共有しています。それらの部品の修理費用の負担が必要であるかもしれません。 ／アスベスト登録と作業規則でのアスベストコントロールに基づく管理プランに該当する共有部品の証拠がありませんでした。					

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[一般的法律上のリスクー以前の構造と保険] [fdo]	私は、それが含まれているのを理解しています。	/ 構造的基礎 / 構造的補強 / 木材 / そして / 湿気 / 修繕 / 中空壁の取替 / 洪水修理 / 複層ガラスの設置 / ... [記述] / そして	/ 実施された	/ その不動産 / その不動産の部品	/ そして保証のもとにある。 / そして専門的に監督された。	

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[一般的法律上のリスクーNHBC/チューリッヒ/専門的コンサルタント] [fdo]	私は、不動産が持っていることを理解しています。	/ NHBCビルドマーク認証 / チューリッヒビルダーズ保証 / 政府許可ビルダーズ保証 / 専門的コンサルタント				

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[ビルダー保険請求が進行中] [fdo]	私は、不動産が、現在の住宅保険金請求を受けるのを理解しています。					

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[汚染物質] [fdo]	私は、不動産がそこにあることを理解しています。	／位置している ／近くに位置している	／汚染で影響を受けるかもしれないエリア			

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[洪水－洪水と海触の危険性] [fdo]	その不動産は、	／エリアに位置している ／エリアの近くに位置している	／高いリスクがあるところ	／洪水 ／海触		

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[樹木保存命令] [fdo]	私は理解しています、	／樹木が ／・・・[記述]が	／中で ／近くで	／敷地境界の	／持っている	／樹木保存命令

項目の記載方法

B105 B1051 [個別的にリストされています]

見出し C2、:健康と安全の危険性

冒頭テキスト

もし所有地で該当するものが見られたら、**Home Inspector** は、健康と安全性の問題に関するリストのセットから、項目フォームに注意書きつけます。

Inspector は、長い間不動産に存在していて、合理的に変えることができない危険性を、識別する必要はありません。

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
避難しやすい窓の不足 [fdo]	／で ／・・・[記述] 階で	／火災の場合、閉じ込められる危険が増しています。				

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
延焼防止対策が不十分 [fdo]	／住宅とガレージの間で	／火災の場合、閉じ込められる危険が増しています。				

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
防火扉の不足 [fdo]	／・・・[位置を記述]	／火災の場合、閉じ込められる危険が増しています。				

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
安全ガラスの不足 [fdo]	／・・・[記述] の扉で ／[そして] ／・・・[記述] の窓で	傷害の危険性を増します。				

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
鉛管の給水管があります。 [fdo]	／この地域で健康上のリスクを引き起こすかどうかに関して地方の給水当局のアドバイスを求めるべきです					

見出し	冒 頭 テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
不動産があるエリアは、 [fdo]	／ 高レベルの	／自然発生、ラドンガスが地面から出ています。	あなたは健康保護局のラドン保護部の忠告を聞くべきです。			

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
その [fdo]	／無防備なルーフテラス ／階段の踏み板 ／手すりが不十分な階段	／安全の危険があります。				

見出し	冒 頭 テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
ガスの臭いがした [fdo]	／・・・[記述] で	／ガス事業者はシステムをチェックすべきです。	／所有者に ／所有者の代理人に ／不動産取引業者	／ 伝えた。		

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
安全でないものがあります [fdo]	／雨樋 ／屋根瓦 ／スレート ／屋根葺き材 ／レンガ ／石材部材 ／テレビアンテナ ／下塗り材 ／窓枠	／落下する時に危険な高い位置にあります。				

見出し	冒頭テキスト	テキスト ト オ プ ション	テキスト ト オ プ ション	テキスト ト オ プ ション	テキスト ト オ プ ション	テキスト ト オ プ ション
不動産で使用されている建設資材がアスベストを含んでいるかもしれません。認可された専門家からアドバイスなしに、穴開けや擾乱すべきではありません。[fdo]						

見出し	冒頭テキスト	テキストオ プション	テキストオプ ション	テキスト ト オ プ ション	テキスト ト オ プ ション	テキスト ト オ プ ション
最近実施された証拠がありません。[fdo]	／点検 ／そして ／あるいは ／保守サービス	／ボイラー ／ガス設備 ／電気設備	／保守点検を受けない場合、安全の危険を増加させます。			

見出し	冒頭テキスト	テキストオプ ション	テキストオプ ション	テキスト ト オ プ ション	テキスト ト オ プ ション	テキスト ト オ プ ション
その [fdo]	／・・・[位置を記述]	／居住のために使用するのに不 適当です。	／健康への危険を引き起 こすかもしれません。 ／・・・[理由を記述]			

Section D -外部の状況

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[点検での制約]	D01 私は点検できなかった、	／・・・[記述] ／表面 ／脇 ／の	／組合せ煙突 ／屋根 ／壁 ／外装材 ／雨樋 ／防湿層 ／床下換気 ／窓 ／ドア ／外部造作 ／外部装飾 ／・・・[記述]	／のため ／で	／それ ／それは ／それら ／それらは	／隣接した不動産で隠されていて ／地上から見ることはできません ／敷地境界や隣接公共用地から見ることはできません ／不都合な気象状況で ／低木や樹木の茂みで隠され ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
D1 組合せ煙突					
D11 その	／組合せ煙突	／は、	／で作った ／混合で作った	／・・・[記述] ／そして ／・・・[記述]	
D12 組合せ煙突がない					
D13 の見える部分には、	／レンガ積み ／石積み ／下塗り ／モルタル目地 ／煙突ポット ／笠石 ／タイル ／スレート ／煙突と屋根の間の防水 ／アンテナ ／・・・[記述]	／の	／・・・[記述] ／組合せ煙突	／がある。	／ゆるみ ／不完全 ／欠落 ／クラック ／壊れ ／傾き ／汚れ ／損傷 ／不完全な固定 ／詰まる ／湿気の浸入 ／・・・[記述]

修理は現状では全く必要ありません。(レイティング 1)

通常保守点検は行わなければなりません。(レイティング 1)

修理は現状では全く必要ありません。通常保守点検は行わなければなりません。(レイティング 1)

修理や交換が必要ですが、これらが重大で、緊急であるとは考えられません。(レイティング 2)

緊急の修理や交換が必要か否かにかかわらず重大な欠陥です。(レイティング 3)

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
D2 屋根葺き材					
D21 その	／・・・[記述] 屋根	／は、	／で作られています	／・・・[記述] ／そして ／・・・[記述]	
D22 その	／陸屋根の覆い ／寄棟金物 ／隅棟瓦 ／ジョイント ／瓦の固定モルタル ／目地モルタル ／パラペット溝 ／反射コーティング ／棟瓦 ／屋根小物 ／屋根コーティング ／屋根金物 ／シングル ／スレート ／勾配屋根カバー ／瓦 ／フェルト下地 ／野地板 ／谷 ／谷樋 ／屋根と壁の間の水返し ／・・・[記述]	／の	／・・・[記述]	／がある。	／ぼろぼろ ／ゆるみ ／不完全 ／滑っている ／欠落 ／クラック ／壊れ ／割れ ／さび ／汚れ ／損傷 ／ふくらみ ／不完全な固定 ／塞いでいる ／詰まっている ／水溜まり ／こけで覆われ ／湿気の浸入 ／不十分な勾配 ／重い葺き材で取り替えられた (Section E1 参照) ／アスベストの材料を含んでいるかもしれません。(Section C2 健康と安全のリスク参照) ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
D3 雨樋部品					
D31 その	／雨樋部品	／は、	／で作った ／混合で作った	／・・・[記述] ／そして ／・・・[記述]	
D32 雨樋部品はありません。					
D33 その	／雨樋部品 ／豎樋 ／軒樋 ／溝 ／落とし口(あんこう) ／ドレイン ／ジョイント ／シール ／・・・[記述]	／の ／特に	／・・・[記述]	は、	／水漏れ ／ゆるみ ／不完全 ／欠落 ／クラック ／壊れ ／傾き ／汚れ ／損傷 ／不完全な固定 ／塞いでいる ／詰まっている ／湿気の浸入 ／不適切 ／不揃い ／アスベストの材料を含んでいるかもしれません。(Section C2 健康と安全のリスク参照) ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキスト オプション	テキストオプション	テキストオプション	テキスト オプション
D4 主な壁と外装					
D41 その	／主な壁 ／・・・[記述] の 壁	は、	／の ／混合の ／レンガ積み ／石積み ／粘土 ／土塗壁 ／プレキャスト ／補強 ／コンクリートフ レーム ／鉄骨フレーム ／ティンバーフレ ーム ／・・・[記述] 構 造 ／・・・[記述]	／そして ／そして・・・[記述] で下塗りされ ／システムビルド ／欠陥として指定さ れている	

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
D4 主な壁と外装					
D42 その	/レンガ積み /石積み /コンクリート /ブロック積み /下塗り /目地 /まぐさ /防湿層 /・・・[記述]	の、 特に、	/壁 /パラペット /パラペット壁 /笠木 /アーチ /開口部 /・・・[記述]	/は、	/ゆるみ /不完全 /欠落 /割れ /クラック /壊れ /傾き /汚れ /損傷 / /湿気の浸入 /中空壁の緊結不良 /アスベストの材料を含んでいるかもしれません。(Section C2 健康と安全のリスク参照) /高アルミナセメントコンクリートとして知られる欠陥材料を含んでいるかもしれません。 /mundic コンクリートとして知られる欠陥材料を含んでいるかもしれません。 /・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
D5 窓					
D51 その	／窓	／は、	／の組み合わせです。	／・・・[記述] ／そして ／・・・[記述]	
D52 その	／窓枠 ／細部装飾 ／開閉 ／ジョイント ／シール ／マスチックシーラー ／水切窓台 ／セカンダリー ／シールユニット ／複層ガラス ／ガラスのはめ込み ／ステンドグラス ／窓ガラス ／蝶番 ／サッシ吊り紐 ／・・・[記述]	／の ／特に ／周りの	／・・・[記述]	は、	／腐朽 ／腐食 ／木喰害虫による損傷 ／ゆるみ ／不完全 ／欠落 ／開かない ／ぼろぼろ ／隙間風 ／クラック ／壊れ ／曲がる ／汚れ ／故障 ／湿っている ／損傷 ／不完全な固定 ／不完全な施工 ／塞いでいる ／湿気の浸入 ／・・・[記述] の支えが不完全 ／許可されない火災避難 ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
D6 外部ドア					
D61 その	／外部ドア	／は、	／の ／の組み合わせです。	／・・・[記述] ／そして ／・・・[記述]	
D62 その	／細部装飾 ／開閉 ／ジョイント ／シール ／マスチックシーラー ／敷居 ／雨返しバー ／雨押さえ板 ／セカンダリー ／シールユニット ／複層ガラス ／ドアガラス ／ドア枠 ／・・・[記述]	／の ／特に ／周りの	／・・・[記述] ドア／ ドア枠	は、	／腐朽 ／木喰害虫による損傷 ／建てつけが悪い ／動かなくなる ／開かない ／開けるのが困難 ／故障 ／湿っている ／腐食 ／ゆるみ ／不完全 ／欠落 ／クラック ／壊れ ／汚れ ／損傷 ／不完全な固定 ／塞いでいる ／湿気の浸入 ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
D7 他の木工造作					
D71 その	／木材 ／外部造作	／は、	／の ／の組み合わせです。	／・・・[記述] ／そして ／・・・[記述]	
D72 その	／木工造作 ／細部装飾 ／開閉 ／ジョイント ／軒天 ／庇 ／切妻飾り ／破風 ／・・・[記述]	／の ／特に ／周りの	／・・・[記述]	は、 おそらく、	／腐朽 ／木喰害虫による損傷 ／取り付けが悪い ／腐食 ／ゆるみ ／不完全 ／欠落 ／クラック ／壊れ ／汚れ ／損傷 ／不完全な固定 ／塞いでいる ／詰まっている ／湿気の浸入 ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキスト オプション	テキストオプ ション	テキスト オプション	テキストオプシ ョン	
D8 外部装飾						
D81 が、装飾エ リアに含ま れていま す。	／・・・[記述]					
D82	装飾エリアがあ りません。					
D83 その	装飾	／の ／特に	／・・・[記述]	は、	／不完全 ／色あせ ／剥がれ ／剥かれ ／ふくらみ ／汚れ ／損傷 ／みすばらしい ／・・・[記述]	／・・・[記 述]の腐朽 で

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
D9 他の外部細部装飾					
D91	他の外部細部装飾はありません。				
D92 が、他の外部細部装飾に含まれています。	/ルーフテラス /バルコニー /階段 /金属加工 /装飾物 /玄関ポーチ /火災避難装置 /欄干 /パラペット /手摺 /・・・[記述]				
D93 その	/欄干 /手摺 /階段 /金属加工 /火災避難装置 /レンガ積み /石積み /石造 /バルコニー /装飾物 /玄関ポーチ /パラペット /笠木 /下塗り /目地 /・・・[記述]	/の /特に	/・・・[記述]	は、	/ゆるみ /腐朽 /腐食 /不完全 /欠落 /クラック /壊れ /倒れ /汚れ /損傷 /不完全な固定 /塞いでいる /詰まっている /湿気の浸入 /勾配不足 /アスベストの材料を含んでいるかもしれません。(Section C2 健康と安全のリスク参照) /・・・[記述]

Section E –内部の状況

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[点検での制約]					
E01 できなかつた。	の点検が、	／・・・[記述] 部屋、 部分、エリア ／屋根裏 ／屋根構造 ／天井 ／内部壁 ／床 ／暖炉と煙突取込部 ／ビルトイン機器 ／内部木工造作 ／バスルームの装備 ／地下貯蔵室 ／ビルトインガレージ ／床構造	／のため ／で	／それ ／それは ／それら ／それらは ／その	／点検口がない ／点検口が固定されている ／アクセスのためのドアに鍵がかかっている ／アクセスがない ／アクセスができない ／入るのが危険 ／エリアは収納物や家具がいっぱい ／・・・[記述] で隠されている ／・・・[記述] でカバーされている（ラミネートカバーも含む）

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
E1 屋根構造					
E11 その	／・・・[記述]	／は	／から成る	／・・・[記述]	

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
E12 その	/ 屋根の木材 / 屋根裏 / 屋根構造 / 共用壁 / 鉄骨フレーム / 煙突プレスト / 板張り / 屋根裏換気 / . . . [記述]	/ の / 特に	/ . . . [記述]	/ は、 / の影響を受けた / が発生 / 持つ	/ 屋根が開いている / 木喰害虫による損傷 / 腐朽 / 湿気の浸入 / 結露 / 有害小動物 / コウモリ / 蜂 / スズメ蜂 / 不十分さ支え / ゆるむ / 割れる / 不完全 / 欠落 / 裂ける / クラック / 壊れ / たれる / 破壊 / 不十分 / オーバースパンで補強が必要 / 弱い / 欠陥を持つ / 倒れ / さび / 汚れ / 損傷 / 不十分な固定 / 不十分な換気 / 塞いでいる / アスベストの材料を含んでいるかもしれません。(Section C2 健康と安全のリスク参照) / . . . [記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
E2 天井					
E21 その	／天井	／は、	／の ／の組み合わせです。	／・・・[記述] ／そして ／・・・[記述]	
E22 その	／天井 ／廻し縁 ／弓形折り上げ ／プラスター工事 ／板張り ／・・・[記述] ／プラスター細部 装飾	／の ／特に	／・・・[記述]	／は、	／クラック ／湿り ／ねじれ ／平らでない ／ゆるむ ／不完全 ／欠落 ／汚れ ／損傷 ／不十分な固定 ／火災の場合、危険な ポリスチレンタイルで 被覆されている ／アスベストの材料を 含んでいるかもしれま せん。(Section C2 健康 と安全のリスク参照) ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
E3 内部の壁、間仕切および左官工事					
E31 その	／内部の壁と間仕切	／は、	／の ／の組み合わせです。	／・・・[記述] ／そして ／・・・[記述]	
E32 その	／内部の壁 ／間仕切 ／内装仕上げ ／プラスター ／木材 ／パネル張り ／板張り ／壁タイル ／・・・[記述]	／の ／特に	／・・・[記述]	／は、 ／の影響を受けた	／クラック ／へこみ ／湿り ／ねじれ ／平らでない ／不安定 ／不十分な支え ／ゆるみ ／不完全 ／欠落 ／倒れ ／汚れ ／損傷 ／不十分な固定 ／塞いでいる ／アスベストの材料を含んでいるかもしれません。(Section C2 健康と安全のリスク参照) ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
E4 床					
E41 その	／・・・[記述] ／床	／は、	／の ／の組み合わせです。	／・・・[記述] ／そして ／・・・[記述]	
E42 その	／土間床 ／梁受け床 ／木材 ／コンクリート床 ／床 ／板 ／積層寄木張床 ／ウッドブロック ／フローリング ／タイル ／・・・[記述]	／の ／特に	／・・・[記述]	／は、 ／持つ ／の影響を受けた	／木喰害虫による損傷 ／腐朽 ／湿り ／結露 ／不十分な支え ／平らでない ／撥ねる ／ゆるみ ／へこみ ／沈む ／きしむ ／不完全 ／欠落 ／裂けた ／膨れる ／持ち上がる ／壊れた ／傾斜 ／汚れ ／損傷 ／不十分な固定 ／アスベストの材料を含んでいるかもしれません。(Section C2 健康と安全のリスク参照) ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
E5 暖炉と煙突 ブレスト					
E51 その	／暖炉 ／煙突ブレスト	／は、	／の ／の組み合わせです。	／・・・[記述] ／そして ／・・・[記述]	
E52	暖炉や煙突ブレストがありません。				
E53 その	／暖炉 ／暖炉周り ／暖炉開口 ／開口 ／そして ／煙突ブレスト ／煙道 ／・・・[記述]	／の ／特に	／・・・[記述]	／は、 ／持つ	／使用しない ／湿り ／不完全 ／支えがない ／支えの形跡がない ／不安定 ／欠落 ／クラック ／汚れ ／損傷 ／塞ぐ ／詰まっている ／不十分な換気 ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
E6 ビルトイン家具					
E61 その	/キッチン家具 /ユーティリティ家具 /造り付け洋服収納 /・・・[記述]	/は、	/の /の組み合わせです。	/・・・[記述] /そして /・・・[記述]	
E62 がありません。	/ビルトイン家具 /キッチン家具 /ユーティリティ家具 /造り付け洋服収納 /・・・[記述]				
E63 その	/ビルトイン家具 /キッチン家具 /ユーティリティ家具 /造り付け洋服収納 / /・・・[記述]	/の /特に	/・・・[記述]	/は、 /持つ	/湿り /腐朽 /木喰害虫による損傷 /旧式 /ひどく摩耗 /ねじれ /取り付けが悪い /ゆるみ /不完全 /欠落 /クラック /壊れ /汚れ /損傷 /不完全な固定 /安全ガラスがない /・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキスト オプション	テキスト オプション	テキスト オプション	テキストオプション	テキスト オプション
E7 内部 木工造作						
E71 その	／内部木工 ／内部造作	／を含 んでい る	／ドア ／枠 ／幅木 ／手摺 ／階段 ／・・・ [記述]	／は、	／の ／の組み合わせです。	／・・・ [記述] ／そし て ／・・・ [記述]
E72 その	／内部木工 ／内部造作 ／幅木 ／手摺 ／階段 ／枠 ／・・・[記述]	／の ／特に	／・・・ [記述]	／は、 ／持つ ／の影 響を受 けた	／湿り ／腐朽 ／木喰害虫による損傷 ／ひどく摩耗 ／ねじれ ／取り付けが悪い ／動かなくなる ／ゆるみ ／不完全 ／欠落 ／クラック ／壊れ ／汚れ ／損傷 ／不完全な固定 ／塞ぐ ／オートクローズ機構 が不十分 ／安全ガラスがない ／火災時の防御の提供 が不十分 ／・・・[記述]	

見出し	冒頭テキスト	テキスト オプション	テキストオプ ション	テキストオ プション	テキストオプション
E8 バスル ーム装備					
E81 その	／サニタリー装備 ／・・・[記述]	／の	／バスルーム ／シャワール ーム ／トイレ ／・・・[記述]	／・・・[記 述] よりな る	
E82 その	／サニタリー装備 ／シャワー床トレ イ ／シャワーブース 囲い ／シャワーユニッ ト ／シャワースクリ ーン ／洗面器 ／ビデ ／便器 ／シール ／換気扇 ／水栓 ／・・・[記述]	／の ／特に	／・・・[記述]	／は、 ／持つ	／水漏れ ／摩耗 ／マーキング ／汚れ ／ゆるみ ／不完全 ／欠落 ／欠点がある ／クラック ／働かない ／未接続 ／壊れ ／損傷 ／不完全な固定 ／塞ぐ ／詰まる ／安全ガラスがない ／湿りをもたらす ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
E9 湿気					
E91 そこには	／あります。 ／ありません。	／しる しが、	／・・・[記述] 防湿層の ／湿気の		
E92	／湿気の浸入 ／結露 ／湿気の上昇 ／・・・[記述]	／・・・ [位置を記述]に影 響しています。	／そして引き起こされ そうです。	／防湿層／防湿膜／の不足 ／防湿層の不全 ／防湿層の損傷 ／防湿層の熱橋 ／防湿膜の不全 ／地表位置（GL）が高い ／塞ぐ ／詰まる ／配管の水漏れ ／暖房システムの漏れ ／軒樋の漏れ ／谷樋の漏れ ／箱樋の漏れ ／壁目地の不良 ／下塗りの不良 ／外装の不良 ／屋根の問題 ／オーバーフロー管の不良 ／水返し鉄板の不良 ／土間床と壁との間のつなぎ ／不十分な換気 ／換気扇の不足 ／不十分な共用煙突のキャップ ／不完全なパラペット ／雨樋が不完全 ／もともとの構造に欠陥 ／以前の修理が低品質 ／・・・[記述]	これは不動産の他の部分に影響する かもしれません。

Section F –サービス

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
[点検での制約]					
F01 その	/電気 /ガス /給水 /暖房 /排水	/システム /設備 /供給 /メーター /止水栓 /ボイラー /外部水栓 /便器 /床下暖房 /タンク /シリンダー /点検口カバー /・・・[記述]	/は /・・・[位置を記述]	/スイッチが切られている /排水ができない /未接続 /保守点検されていない /点検できない /スイッチが入らない /安全に持ち上げられない /見えない	

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
F1 電気					
F11 そこには	／幹線の ／私設の ／ありません。	／電力 供給	／そしてメ ーターの位 置は、	／・・・[記 述]	
F12	／布被覆線 ／ケーブル ／配線 ／スイッチ ／残留電流装置 ／小型回路遮断器 ／コンセント ／照明ケーブル ／ペンダント照明 ／アース端子 ／当初設備 ／設備 ／照明スイッチ ／電源コンセント ／・・・[記述]	／中の ／の ／特に	／・・・[部 屋名、エリ アを記述]	／は	／古い ／ゆるみ ／不完全 ／欠落 ／損傷 ／垂れ下がる ／留め付けが不十分 ／品質が悪い ／利用できない ／危険 ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
F2 ガス					
F21 そこには	/ 幹線の / 私設の / ガス供給がありません。 / ガスメーターがありません。 / L P G / . . . [記述]	/ ガス供給	/ そしてメーターの位置は、	/ . . . [記述]	
F22	/ 設備 / ガス配管 / ガスメーター / 換気 / 絶縁材 / . . . [記述]	/ 中の / 特に	/ . . . [部屋名、エリアを記述]	/ は	/ ゆるみ / 不完全 / 欠落 / 損傷 / 不十分な取り付け / 品質が悪い / 不十分 / さび / ガスの臭いがあり危険です、. . . [記述] と私は伝えました。 / . . . [記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
F3 給水配管					
F31 給水配管は	/銅 /亜鉛メッキ鋳鉄 /プラスチック /ステンレス /鉛 /組合せ /・・・[記述]	/そして止水栓の位置は、	/・・・[記述]		
F32	/配管 /タンク /水圧 /メーター /設備 /水栓 /止水栓 /給水 /・・・[記述]	/中の /特に	/・・・[部屋名、エリアを記述]	/は	/空気閉塞 /さび /変色 /カバーがない /タンクの中に漂着物 /摩耗 /不十分 /割れ /水漏れ /ゆるみ /不完全 /動かない /不十分な支え /鉛が使われている /アスベスト。(Section C2 健康と安全のリスク参照) /不十分な設置 /・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
F4 暖房給湯					
F41 ／暖房 ／暖房給湯 ／給湯 ／暖房がない ／給湯がない	／により供給されている。 そして ／により供給されている。	／ガス ／灯油 ／電気 ／固形燃料 ／L P G ／・・・[記述]	／壁取り付け ／床置き ／送気燃焼 ／開放燃焼 ／バランス型燃焼 ／凝縮式ボイラー ／ロッド式湯わかし電熱器 ／・・・[記述]	／ボイラー ／・・・[記述]	
F42	／配管 ／放熱機 ／ボイラー ／保温材 ／コントローラー ／バルブ ／炎管 ／タンク ／電気暖房 ／電気蓄熱暖房 ／L P G タンク ／シリンダー ／灯油タンク ／灯油タンク 2 次受け槽 ／換気 ／インシュレーション ／・・・[記述]	／中の ／特に	／・・・[部屋名、エリアを記述]	／は	／古い ／さび ／漏れ ／ゆるみ ／故障 ／不完全 ／欠落 ／損傷 ／留め付けが不十分 ／不適当な設置 ／塞がる ／不適切 ／アスベストの材料を含んでいるかもしれません。(Section C2 健康と安全のリスク参照) ／不十分な設置 ／・・・[記述]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
F5 排水					
F51 そこには	／幹線の ／私設の ／ありません。	／排水システム			
F52	／点検口 ／点検口蓋 ／土砂溜め ／污水管 ／ピッチファイバー管 ／配管 ／ジョイント ／換気 ／・・・[記述]	／中の ／特に	／・・・[記述]	／は	／摩耗 ／漏れ ／壊れ ／損傷 ／オーバーフロー ／ゆるみ ／クラック ／品質が不十分 ／不完全 ／アスベストの材料を含んでいるかもしれません。 (Section C2 健康と安全のリスク参照) ／水路に排水を流している ／・・・[記述]

Section G –庭

車庫、恒久的な離れ家、温室、および他の構造物に関するコメント。

(B161/162/163/) [上記のそれぞれの、構造を含む簡単な説明]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
G11 その	／・・・[記述] ／ガレージ ／恒久的離れ家 ／温室	は、・・・[記述] から成っている。			
G12	そこには、ありません。	／ガレージ ／恒久的離れ家 ／温室 ／・・・[記述]			

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
G13 その	/ガレージ /恒久的離れ家 /温室 /・・・[記述]	/にあります。	/荒廃した状態 /みすぼらしい状態 /もうしぶんない状態 /満足できる状態	/・・・[記述]	/は、 /影響で、	/湿気 /腐朽 /ゆるみ /不完全 /滑っている /欠落 /クラック /壊れ /裂けた /さびた /tested /アスベスト。 (Section C2 健康と安全のリスク参照) /汚れ /損傷 /ふくらみ /不十分な固定 /塞がった /詰まった /水溜まり /苔で覆われた /雑草が茂った /漏れ /湿気の浸入 /不十分な勾配 /重い葺き材で取り替えられた /構造上の変動が進行中 /長期の構造上の変動 /倒れ /でっばった /bridged

						／中空壁の緊結不足 ／欠陥材料を含んでいるかもしれません。 ／mundic コンクリートとして知られる欠陥材料を含んでいるかもしれません。 ／アスベストを含んでいるかもしれません。 （Section C2 健康と安全のリスク参照） ／木喰害虫による損傷 ／開かない ／摩耗 ／隙間風 ／クラック ／曲がった ／不良 ／曇っている ／損傷 ／不十分な施工 ／・・・[記述] の支えが不十分 ／認可された火災避難装置がない ／大規模な修理が必要 ／修理やメンテナンスが必要 ／・・・[記述]
--	--	--	--	--	--	---

塀、土留壁、舗装エリア、および門扉に関するコメント。

(B164/165/166) [土留壁があるならば、その簡単な説明と、庭に関する一般的な説明]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
G21 その	/土留壁 /塀 /庭園 /フェンス /舗装エリア /門扉 /・・・[記述]	/は、・・・[記述]			
G22	そこには、ありません。	/車道 /庭園 /塀 /土留壁 /舗装エリア /フェンス /門扉 /・・・[記述]			

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
G 23 その	/庭園 /塀 /土留壁 /舗装エリア /フェンス /門扉 /樹木 /・・・[記述]	/の /特に	/・・・[記述]	/は /の影響を受けた	/構造上の変動が進行中 /長期の構造上の変動 /クラック /でっばった /曲がった /さび /壊れ /碎かれている /平らでない /滑った /欠落 /倒れ /損傷 /詰まった /bridged /不安定 /水浸し /排水が不十分 /・・・[記述]

共用エリアに関するコメント

(B167) [共用エリアがあるならば、その簡単な説明]

見出し	冒頭テキスト	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション	テキストオプション
G31 共用エリア	・・・[記述]				
G32	そこには、共用エリアがありません。				
G 33 その	／・・・[記述] 共用エリア	／は ／の影響を受けた	／構造上の変動が進行中 ／長期の構造上の変動 ／湿気 ／湿気の浸入 ／クラック ／でっばった ／曲がった ／ゆるみ ／壊れ ／砕かれている ／平らでない ／滑った ／欠落 ／倒れ ／損傷 ／不安定 ／・・・[記述]		

20:Home Condition Report 変換ルール

HCR 変換ルールは、構造化された言語を使用することで定義され、DCLG ウェブサイトで、この書類とは別に持たれています。

http://groups.homepackproject.org.uk/inovem/inovem.ti/hip_hics/view?objectId=360613

21: Home Condition Report ルック・アンド・フィール(サンプル)

つぎに示すものは、レポートのおおよそのルック・アンド・フィールを示すために作成された、一般的な Home Condition Report のサンプルです。それぞれの Home Condition Report は、状態を点検してある不動産のために作成され、ここで示した技術基準の中の基準と規則に従わなければなりません。



HOME CONDITION REPORT

HOME CONDITION REPORT

52 Hazelwood Drive,
St Albans
AL4 0UW
Hertfordshire
United Kingdom

Report reference number (RRN) 1234-6789-1234-6789-1234
Inspection date 9 June 2006

SAMPLE



HOME CONDITION REPORT

Contents

序論

- Section A 一般情報
- Section B 不動産に関する一般情報の概要
- Section C 譲渡、健康、安全の問題
- Section D 外部の状態
- Section E 内部の状態
- Section F サービス
- Section G 庭（フラットの共用部分を含む）
- Section H エネルギーパフォーマンス証明



序論とレポートに用意されている諸条件

あなたの家を売り出すために、Home Condition Report を含んでいる home information pack を持たなければなりません。この Home Condition Report は、[スキーム名]（政府によって承認された認証スキーム）のメンバーである Home Inspector によって作成されます。

Home Inspector は、買い手、売り手、および買い手の住宅金融専門会社が、信頼し使用できなければならない、不動産の状態に関する、客観的な意見を提供しなければなりません。

[スキーム名] のメンバーになるために、そして Home Condition Report の作成ができるようになるために、Home Inspector は、以下のことをしなければなりません。

- ・ 職業能力基準（National Occupational Standards）に沿って、技能評価をパスする。
- ・ Home Inspector の点検が怠慢であるときに、カバーされる保険を持つ。

Home Inspector は、必要な基準と [スキーム名] の行動規範に従わなければなりません。

政府によって承認されたスキームのメンバーである Home Inspector によって作成され、Home Condition Report レジスタに登録されていない場合は、Home Condition Report は有効ではありません。

Home Condition Report は、標準書式で、諸条件に基づいています。その諸条件では、あなたが Home Inspector と Home Condition Report の両者に期待するはずであることを説明しています。あなたと Home Inspector は、これらの諸条件を改正することはできません。

Home Inspector が提供するかもしれない他のサービスは、これらの諸条件でカバーされていません、そのため別な契約でカバーしていなければなりません。

何かこのレポートに関する苦情がありましたら、苦情手順に基づいて不満を述べることができます。手順は、さらに詳細に、この書類の最後で説明されています。



What this report tells you

このレポートがあなたに伝えること

このレポートがあなたに伝えます。

- ・点検された日付での住宅の構造と状態に関して
- ・さらに多くの探求や調査が必要であるかどうか

レポートの主な目的は、いかなる緊急の注意が必要とされているか、また重大な欠陥に関してもあなたに伝えることです。また建築の構造への損害を防ぐために、さらなる詳細な調査を必要とするものに関してあなたに伝えます。

レポートは“コンディション・レイティング”を主な建物の大部分に与えます（離れ家には与えられません）。しかしながら、レポートはそれらを修理する必要がある小さな欠陥については言及していません。

レポートは住宅のエネルギーと環境性能に関して示し、あなたができる改善を示したエネルギー性能証明書を含んでいます。

What this report does not tell you

このレポートがあなたに伝えないこと

このレポートは、あなたの住宅の価値をあなたに伝えませんし、住宅があるエリアの交通機関や施設の有用性のような、価格評価に資すると考えられるものをカバーもしていません。

レポートは通常、買い手の決定に何ら影響を与えない小さな欠陥に関しては、あなたに伝えません。

- ・ このレポートは、修理や建築工事が危険を避けるのに必要でない場合、不動産の使用者や訪問者へのいかなる安全衛生リスクに関しても警告しません。
- ・ レポートは修理費用や、修理の方法について、いかなるアドバイスしません。
- ・ レポートは、Work Regulations2002 のアスベストコントロールに基づいたアスベスト点検ではありません。

Home Condition Report でカバーされていない問題に関するアドバイスを必要とする場合、あなたは、それを提供されるように別に手配しなければなりません。



What is inspected?

何が点検されますか？

ホーム Inspector は主な建物とすべての恒久的な離れ家の内外、および見るができるガス、電気、給水、および排水サービスの部品を点検します。

Inspector は、レポートを容易にフォローできるように主な建物の構造の各部分にコンディション・レイティングを付けます。コンディション・レイティングは以下の通りです。

コンディション・レイティング	定義
1	修理は現状では全く必要ありません。通常の保守点検は行わなければなりません。
2	修理や交換が必要ですが、Home Inspector は、これらが重大であるか、または緊急であると考えません。
3	緊急の修理や交換が必要か否かにかかわらず重大な欠陥です。
NI	未点検（下記の重要な注意を参照）

重要な注意

点検は“非解剖的”です。これは、Home Inspector がカーペット、床の敷物または床板を取りもしませんし、家具を動かもしませんし、食器棚のコンテンツを取り除きもしないことを意味します。また、Home Inspector は固定されたパネルを取り除きもしませんし、電気器具を開けもしません。

Home Inspector は、Report のセクション D、E、および F の始めで、通常は報告されるべき住宅のどの部分が点検でなきなかったかについて書くでしょう。Home Inspector が、これらの部品で心配があると考えたところでは、Report は、必要とされるさらなる調査について、あなたに告げるでしょう。Home Inspector は修理がどう行われるべきか、またその補修費用などについて報告をしません。



Section A General Information

Section A 一般情報

52 Hazelwood Drive St Albans AL4 0UW Hertfordshire United Kingdom

不動産参照番号：	45275
Home Inspector 名：	Lorem Ipsum
Home Inspector 番号：	12345
会社名：	Lorem Ipsum
会社住所および郵便番号：	Lorem ipsum 7Lorem ipsum street, 122 345
会社 E-mail：	Lorem@email.com
会社 電話番号：	123456789
会社 F a x 番号：	123456789
点検日：	24 April 2006
レポート参照番号：	1234
ここ 12 カ月でこの不動産のために書かれた他の Home Condition Report のレポート参照番号：（前の売り手のために作成されたレポートは除かれます）。	1234-1234-1234-1234-1234



Section B Summary

Section B 不動産に関する一般情報の概要

点検日：	24 April 2006
不動産の住所および郵便番号：	Nemo enim ipsam voluptatem quia voluptas sit
気象状況：	Nemo enim ipsam voluptatem quia voluptas sit
点検時の不動産の状況：	Nemo enim ipsam voluptatem quia voluptas sit
不動産が建設されたおおよその年：	Nemo enim ipsam voluptatem quia voluptas sit
不動産が増築されたおおよその年：	Xxxx
不動産がコンバージョンされたおおよその年：	Xxxx
不動産のタイプ：	voluptatem quia voluptas sit



For flats and maisonettes

フラットとメゾネット用

不動産は、全てアパートの [階建て] ブロックの [フラットのある階] の [専用用途] フラットです。

Accommodation

居室

階	居間	寝室	バス／シャワー	トイレ	キッチン	ユーティリティ	温室	その他	その他の数
地下	1								
1 階	1								
2 階	1								
3 階	1								
4 階									
5 階									
屋上									
合計									

延べ床面積：

[不動産タイプ] の [測定タイプ] 床面積は、[延べ床面積] m²

再建費用：

Lorem ipsum Lorem ipsum

注意：この再建費用は不動産を完全に再建する予算です。火災などのリスクのための建物保険で入れられるはずの合計金額を表します。建物と他の関連するコストに基づいていて、土地の価格を含めません。プールやテニスコートなどのレジャー施設を含んでいません。数字はコスト変化を考慮し、定期的に見直されるべきです。重要なことですが、これは不動産の評定価格ではありません。

不動産が非常に大きいか、歴史的である、それが何か特別なものを取り入れるか、通常でない工事のものであり、または専門家による再建費用の査定が必要であるなら、費用の数字はここでは明示されません、レポートには、専門家が必要であると書かれます。



Construction

構造

構造の短い概説：

Nemo enim ipsam voluptatem quia voluptas sit aspernatur aut odit aut fugit, sed quia consequuntur magni dolores eos qui ratione voluptatem sequi nesciunt. Neque porro quisquam est, qui dolorem ipsum quia dolor sit amet, consectetur, adipisci velit, sed quia non numquam eius modi tempora incidunt ut labore et dolore magnam aliquam quaerat voluptatem.

Main Services

排水 ☐ ガス ☐ 電気 ☐ 給水 ☐

メインサービス

チェックボックスはメインサービスの存在を示します。

Central Heating

セントラルヒーティング

Nemo enim ipsam voluptatem quia voluptas sit aspernatur aut odit aut fugit, sed quia consequuntur magni dolores eos qui ratione voluptatem sequi nesciunt. Neque porro quisquam est, qui dolorem ipsum quia dolor sit amet, consectetur, adipisci velit, sed quia non numquam eius modi tempora incidunt ut labore et dolore magnam aliquam quaerat voluptatem.



Summary of ratings and condition

レイティングと状態の概要

セクション	パート n o .	パート名称	摘 要	レイティ ング
D : 外部の状態	D 1	組み合わせ煙突		
	D 2	屋根葺き材		
	D 3	雨樋と軒樋		
	D 4	主な壁（外装を含む）		
	D 5	開口部		
	D 6	外部ドア		
	D 7	他の木工造作		
	D 8	外部装飾		
	D 9	その他		
E : 内部の状態	E 1	屋根構造		
	E 2	天井		
	E 3	内部の壁		
	E 4	床		
	E 5	暖炉と内部の煙道		
	E 6	ビルトイン家具		
	E 7	内部木工造作		
	E 8	バスルームの装備		
	E 9	湿気		
	E 1 0	その他の問題		
F : サービス	F 1	電気		
	F 2	ガス		
	F 3	給水		
	F 4	暖房		
	F 5	排水		

不動産の多くの部分に影響する広範囲
の問題：

Lorem ipsum Lorem ipsum

構造上のムーブメントの概要：

Lorem ipsum Lorem ipsum



Further Investigation

さらなる詳細な点検

欠陥が見られたか、疑いのあることで
の勧める詳細な点検：

Lorem ipsum Lorem ipsum

Section C Conveyancing and health and safety issues

Section C –譲渡、健康、安全の問題

Issues for conveyancers

不動産譲渡取扱人の問題

Home Inspector は、“不動産譲渡取扱人”として機能しません。しかしながら、Inspector が点検の間、不動産譲渡取扱人がさらに調査するのが必要であるかもしれないように買い手と売り手にアドバイスする問題を発見すると、Inspector はレポートでこれらについて言及するでしょう。これは、Home Information Pack の情報の品質を改善するために、他のものの注意をその問題に引きつけるためのものです。Inspector は Home Information Pack における法的なそして他の書類も見えていないでしょう。

道路と歩道：	Lorem ipsum
排水：	Lorem ipsum
建築許可や他の必要な許可：	Lorem ipsum
自由保有権者の同意：	Lorem ipsum
自由保有権の越境：	Lorem ipsum
鉱山：	Lorem ipsum
通行権：	Lorem ipsum
敷地境界（共用壁を含む）：	Lorem ipsum
地役権：	Lorem ipsum
共有部品の修理：	Lorem ipsum
以前の構造修理：	Lorem ipsum
新しい住宅保証：	Lorem ipsum
建築保険（継続中の）：	Lorem ipsum
樹木保存命令：	Lorem ipsum
不動産賃貸：	Lorem ipsum



Contaminated land and flooding

土壌汚染と洪水

Home Inspector は、住宅が危険性物質を含んだ材料で造られていなくて、また土壌汚染の場所に建てられないことを前提にしています。しかしながら、これらの材料が点検の間、見つけられるか、または Home Inspector が土壌汚染されているかもしれないと疑うような証拠を見つけると、さらなる調査の推奨をレポートに示します。

土壌汚染：	Lorem ipsum Lorem ipsum
洪水：	Lorem ipsum Lorem ipsum

Health and safety risks

健康、安全リスク

不動産で見られるなら、Home Inspector は、健康と安全性の問題に関するリストセットから、あなたへの注意の項目を引き出すでしょう。

Inspector は長い間不動産に存在していて、合理的に変えることができない危険を特定する必要はありません。例えば、Inspector は何十年間も存在している床の不ぞろいな表面について、あなたへの注意を書かないでしょう。



Section D Outside condition

Section D –外部の状態

Inspector は主な建物と恒久的な離れ家の外部の非解剖的な点検（“非解剖的”の説明に関して 4 ページでの重要な注意を参照）を行いました。不動産の境界内の様々なポイントや、歩道や空地などの公共エリアから、必要などころでは双眼鏡を使用して、この点検を行いました。**Inspector** は壁に立ったり、隣接している私有地にも入りませんでした。地面から屋根、煙突、および建物の他の外部の表面を調べました。屋根の表面が地面より 3m 以上ではない、平屋建ての建物の陸屋根は、はしごから点検しました。この高さを超えて見ることができない物は点検しませんでした。損害を与えるリスクから、**Inspector** は平屋根の上を歩きませんでした。点検時点が大雨だった場合だけ、雨水の部品（樋と縦樋）の評価を行いました。

Inspector は不動産の外部の部品の修理の状況と全般的な状態を見ました。レポートは、あらゆる小さな傷を反映するというわけではなく、外部の壁のそれぞれの個々の小さな欠陥は指摘していません。しかしながら、数多くの小さな欠陥が一緒にあり、深刻なものであるところでは、レポートはそれについて書いています。

フラットのブロックを点検するとき、建物やブロックの外部全体を見るのは、しばしば難しく、その維持を 1 人の人間の責任で行うのはごくまれです。**Inspector** は、上で詳しく示した高さで、フラットの主な壁、窓、および屋根の非解剖的 point check を行っただけです。

Inspector は、この詳細な高さのため、ブロックの残りは点検しませんでした。しかし代わりに、ブロックの残りの全般検査に基づいて所見をまとめました。不動産譲渡取扱人が、リースにおけるメンテナンス条項や他のタイトルの書類が適切であるかどうかチェックできるように、外部の、そして共有された部分の情報を提供します。

Inspector は、フラットの駐車場や車庫とそれらへのアクセスと共に、アパートへの共用アクセスを点検しました。分離されたホールや、ブロックの他のフラットへの階段やアクセス通路、エレベータ機械室や洗濯収納棚など、他の共用部分は、点検していません。



私は、[不動産の何を] を点検できなかった、[・・・理由]。

私は、[不動産の何を] を点検できなかった、[・・・理由]。

D 1 組み合わせ煙突	レイティング
[名称]	
[コメント]	
D 2 屋根葺き材	レイティング
[名称]	
[コメント]	
D 3 雨樋と軒樋	レイティング
[名称]	
[コメント]	
D 4 主な壁（外装を含む）	レイティング
[名称]	
[コメント]	
D 5 開口部	レイティング
[名称]	
[コメント]	
D 6 外部ドア	レイティング
[名称]	
[コメント]	
D 7 他の木工造作	レイティング
[名称]	
[コメント]	



D 8 外部装飾		レイティング
[名称]		
[コメント]		
D 9 その他		レイティング
[名称]		
[コメント]		
[名称]		レイティング
[コメント]		

Section E Inside condition

Section E –内部の状態

Home Inspector は、損害を与えないで見ることができる、住宅のすべての部分の非解剖的な点検を行いました。しかしながら、Inspector が、損害のリスクなしに見ることができない住宅の部分に、問題があるかもしれないと疑う場合、レポートは、さらなる詳細な調査の必要性を書いて、推薦を含めるでしょう。

Home Inspector は、被害を受け易いエリアでは、水分計を使用して、湿った状態をチェックします。

アクセスできる場合、屋根裏から屋根構造を点検しました。しかし屋根裏の断熱材や貯蔵品や物は、動かしたり持ち上げたりはしません。

安全へのリスクがあったなら、例えば断熱材が天井野縁を覆っているところで、Inspector は屋根裏の周りを歩きません。その代わりに、アクセスできるポイントから屋根を点検しました。

窓とドアを開け閉めしました。床の表面と、容易にアクセスできると床下空間を点検しました。家具、床の敷物または他の置かれている物は、動かさず、持ち上げたりもしませんでした。Home Inspector は、遮音や煙突の燃焼をコメントしていません、それは、Home Inspector が持たない、専門家用の機器を使用しないで行うのは、実用的ではないからです。

Home Inspector は、セクション C の“不動産の内部”で述べられたと同じ方法でフラットの内部を点検しました。しかしながら、彼らはフラット自体から安全にアクセスできた屋根裏だけを点検しました。共用された部分から、あるいは別のフラットからのみアクセスが可能である場合、Inspector は、屋根裏には入りません。



私は、[不動産の何を] を点検できなかった、[・・・理由]。

私は、[不動産の何を] を点検できなかった、[・・・理由]。

E 1 屋根構造	レイティング
[名称]	
[コメント]	
E 2 天井	レイティング
[名称]	
[コメント]	
E 3 内部の壁	レイティング
[名称]	
[コメント]	
E 4 床	レイティング
[名称]	
[コメント]	
[名称]	レイティング
[コメント]	



E 5 暖炉と内部の煙道		レイティング
[名称]		
[コメント]		
E 6 ビルトイン家具		レイティング
[名称]		
[コメント]		
E 7 内部木工造作		レイティング
[名称]		
[コメント]		
E 8 バスルームの装備		レイティング
[名称]		
[コメント]		
E 9 湿気		レイティング
[名称]		
[コメント]		
E 10 その他の問題		レイティング
[名称]		
[コメント]		

Section F Services

Section F – サービス

一般に、サービスは不動産の構造の中に隠されています。例えば、床の下に配管があり、そして壁の中に配線があります。その結果、サービスの目に見える部分しか点検できません。専門家的テストは行われていません。目視検査は、それらが適切に効率的に稼働して、現状の規格を満たしているか確実にする、サービスの評価は行いません。ボイラーや水道などサービスが止められている場合、**Home Inspector** は、レポートでそれを記述し、それらを点けることはしません。

そのいっぽうで、**Home Inspector** は、器具の水栓を回し、安全で実際できる場合は、排水点検口の蓋を上げます。

サービスに関する **Home Inspector** のレポートは、このセクション（電気、ガス、灯油、給水、暖房、および排水）でカバーしています。他のすべてのサービスと家庭用電気器具は、レポートには含まれていません、例えば、セキュリティ、ドアホン、煙感知器、テレビ、ケーブル、ワイヤレス、衛星通信システム、料理器具、暖炉内部の横棚、洗濯機、および冷蔵庫（ビルトインされたものさえも）など。

レポートは安全と、住宅のサービスと設備（特に暖房と給湯の）、メンテナンスと保守サービスが重要である理由について、一般的な助言を与えます。



私は、[不動産の何を]を点検できなかった、[・・・理由]。

私は、[不動産の何を]を点検できなかった、[・・・理由]。

F 1 電気

一般的なアドバイス

安全警告：電動設備の定期点検とテストは、損害からあなたの住宅を保護して、居住者の安全を確実にするために重要です。電気学会によって発行されたガイダンスは、少なくとも 10 年毎あるいは入居者が変わる度に点検とテストを受けることを勧めます。2005 年 1 月 1 日以降のすべての電気設置工事は、電気設置工事認証制度によって認定されているはずです。

[コメント]

レイティング

F 2 ガス／灯油

一般的なアドバイス

安全警告ーガスと油ー登録された適格者とメーカーの指示に従って、すべての暖房、給湯機器および設備の定期検査、テスト、メンテナンス、および整備点検を受けるべきです。これは設備が温室効果ガスである二酸化炭素の大気への排出と同様に、一酸化炭素中毒と火災危険を最小にするように正しく稼働させるのを確実にするために重要です。さらなるアドバイスを求める場合、ガス設備は CORGI、灯油設備は OFTEC、固形燃料設備は HETAS に、連絡してください。

[コメント] ガス

[コメント] 灯油

レイティング

F 3 給水

[コメント]

レイティング

F 4 暖房

[コメント]

レイティング

F 5 排水

[コメント]

レイティング



Section G Grounds (including shared parts for flats)

Section G –庭（フラットの共用部分を含む）

Home Inspector は、境界壁、離れ家および、共用エリアの状態を点検しました。

これらのエリアを点検するために、Home Inspector は庭の周りを歩きました。レポートは庭、壁、フェンス、および恒久的な離れ家の一般的な状態の概要を提供します。半透明、または透明な屋根で母屋に取り付けられている温室は、車庫や恒久的物置のように離れ家として扱われます。また、プールを含む建物とスポーツ施設は離れ家として扱われますが、Home Inspector は、プール自体やその設備のように、レジャー施設に関してはレポートしません。

Inspector はレジャー施設、景観工作物、およびプール、テニスコート、および非恒久的な離れ家を含む他の施設は、点検しません。

コメント

ガレージ：	Lorem ipsum
恒久的物置：	Lorem ipsum
他の恒久的離れ家：	Lorem ipsum
他の壁：	Lorem ipsum
舗装エリア：	Lorem ipsum
共用エリア：	Lorem ipsum
温室：	Lorem ipsum
他の構造物：	Lorem ipsum



Section H Energy Performance Certificate

Section H –エネルギーパフォーマンス証明

52 Hazelwood Drive
St Albans
Herts AL4 0UW
United Kingdom

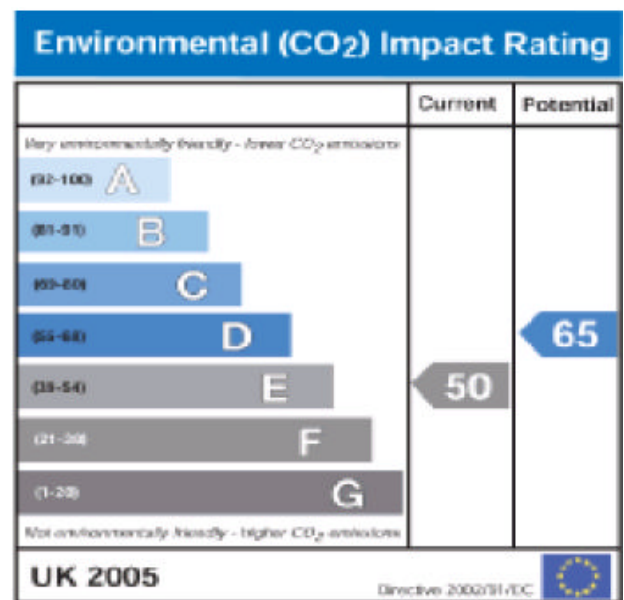
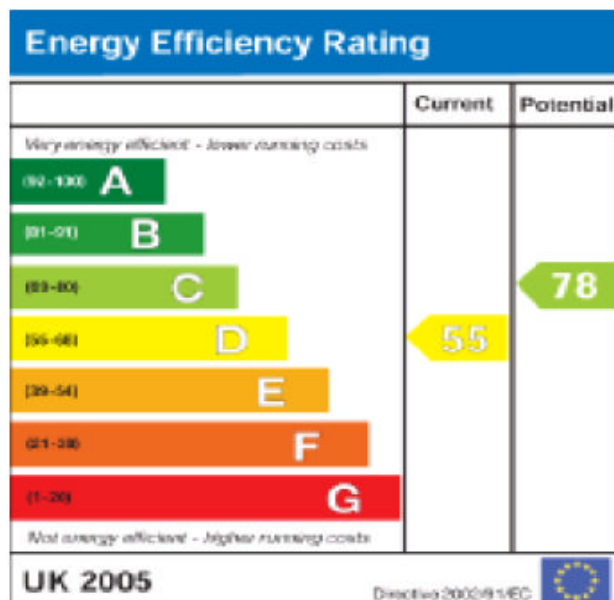
Dwelling type: Detached
Home inspector's name:
Date of inspection: 9 June 2006
Date of making the report:

Certificate number:
XXXXFloor area:

The home's performance ratings

この住宅のパフォーマンスレーティング

この住宅は、イギリスの住宅用 Standard Assessment Procedure(SAP)を使い評価されました。性能は床面積 m^2 あたりのエネルギー使用、燃料コストに基づくエネルギー効率、および二酸化炭素 (CO_2) 排出に基づく環境影響で評定されます。



エネルギー効率評定は、住宅の全体的効率の基準です。よりエネルギー効率が高い住宅は、より高いレーティングであり、燃料代金は、より低くなるでしょう。

環境影響レーティングは二酸化炭素排出に関する住宅が環境へ与える影響の測定です。レーティングが高ければ高いほど、環境に持っている影響力は、より少ないです。



Estimated energy use, Carbon Dioxide (CO₂) emissions and fuel costs of this home

この住宅のエネルギー使用と二酸化炭素排出、燃料コストの算定

この表は照明、暖房、および給湯をこの住宅に供給するのにいくらかかるかの指標を提供します。燃料コストと二酸化炭素排出はエネルギー使用の SAP 査定に基づいて計算されます。パターンと地理的な位置を加味して、居住に関する標準を仮定します。エネルギー使用はこの住宅に燃料を生産して、配達する際に使用されるエネルギーを含んでいます。燃料コストは関連サービスではなく、燃料の費用、維持または安全検査コストも考慮に入れています。証明書は、1 つの住宅が他の住宅と比較されるのを許しますが、常に証明書が発行された日付をチェックしてください。燃料価格が時間がたつにつれて上がるので、より古い証明書は不動産の燃費を過小評価するかもしれません。

	現在	ポテンシャル
エネルギー使用	xxxKWh/m ² per year	xxxKWh/m ² per year
二酸化炭素排出	xxtonnes per year	xxtonnes per year
照明	£xxx per year	£xxx per year
暖房	£xxx per year	£xxx per year
給湯	£xxx per year	£xxx per year

この住宅がどうポテンシャルレイティングを実現できるかは、推奨方策を参照してください。

Summary of this home's energy performance related features

この住宅のパフォーマンスレイティングに関係したエレメントの概要

これはこの住宅のパフォーマンスレイティングに影響を与える主要な個々の要素の査定です。各要素は以下のスケールで算定されます：

Very poor / Poor / Average / Good / Very good.

エレメント	説明	現状のパフォーマンス
主要壁	断熱材なしの中空壁	
主要屋根	アスファルト、ロフト 100mm 断熱材	
主要床	断熱なしコンクリート（推定）	
窓	全部が単層ガラス	
メイン暖房	ガスバックボイラー	
メイン暖房コントロール	コントロール無し	
補助暖房	Flame effect fire	
給湯	メイン暖房から、貯湯槽は断熱無し	
照明	すべて省エネルギー照明	
現在の環境影響レイティング		D 5 5



Recommended measures to improve this home's performance ratings

この住宅のパフォーマンスレーティング改善のための推奨方策

以下の方策は費用効率がよいものです。改善を記載した後に、パフォーマンスレーティングを累積しています、すなわち、改善が表で示した順番で実施されることを前提にしています。

低コスト方策 最大 500 ポンド	典型的節約	改善後のパフォーマンスレーティング	
		エネルギー効率	環境影響
[方策 1]	XX ポンド/年		
[方策 2]	XX ポンド/年		
[方策 3]	XX ポンド/年		
	サブトータル XX ポンド/年		
高コスト方策 500 ポンド以上			
[方策 4]	XX ポンド/年		
[方策 5]	XX ポンド/年		
	合計 XX ポンド/年		
ポテンシャルエネルギー効率レーティング			
ポテンシャル環境影響レーティング			

以下のさらなる方策はこの住宅にさらに高い基準を提供するはずです。

[方策 6]	XX ポンド/年		
[方策 7]	XX ポンド/年		
拡張エネルギー効率レーティング			
拡張環境影響レーティング			

通常、エネルギー効率と環境影響レーティングの改善は互いに足並みをそろえるでしょう。しかしながら、光熱費の減少が、二酸化炭素排出の減少いつも伴うというわけではないので、それらは時々異なることがあります。



この住宅のパフォーマンスレーティング改善方策について

低コスト方策（通常それぞれ最大500ポンド）

これらの方策は、設置するのが比較的安価です。これらのいくつかはDIYプロジェクトとして設置されるかもしれません。DIYはいつも簡単であるというわけではなく、安全衛生リスクが時々あるので、DIY改善を行う前に、エネルギーアドバイザーから忠告を受けてください。

[方策 1]

[方策 2]

[方策 3]

高コスト方策（通常それぞれ500ポンド以上）

[方策 4]

[方策 5]

さらなる方策

さらなる方策はこの住宅にさらに高い基準を提供するはずです。

[方策 6]

[方策 7]

About this energy inspection

この住宅のエネルギー点検について

この点検は、住宅のエネルギー性能に関する正確な情報を集めるために、適切なトレーニングを受けた適切な **Inspector** によって行われました。この情報は、エネルギーパフォーマンス証明書とこのレポートにおける改善のための推奨を作成するために、政府の承認された機構によって処理されました。**Inspector** とエネルギーパフォーマンス証明書供給者の両方が、その仕事が基準に達していることを保証するために定期的にモニターされます。

このエネルギーパフォーマンス証明書における、技術資料の説明は、以下に連絡してください。

ホームインスペクター：

About this home's performance ratings

この住宅のパフォーマンスレイティングについて

レイティングはこの住宅のエネルギー効率とその環境影響の総合的な手掛かりを提供します。二つとも、政府の住宅エネルギーパフォーマンスを評価推奨システムである、**Standard Assessment Procedure (SAP)** を使用して計算されます。レイティングは住宅の断熱、暖房装置、給湯、照明、換気、窓の数、燃料の使用を考慮に入れています。

私たちは皆、同じように住宅を使用するというわけではありません、そこでエネルギーレイティングが 1 つの住宅と他の住宅と比較できるよう“標準の居住”モデルを使用して計算されます、標準の居住は、イギリス中央に位置する住宅で、暖房期間に住宅が平日の間の 1 日あたり 9 時間、そして週末の 1 日 16 時間、そして居間は 21℃、残りは 18℃で、暖房されると仮定しています。

レイティングは 1 から 100 のスケールで表されます。より高いエネルギー効率レイティングは、より高いエネルギー効率であり、より高い環境影響レイティングは、それが持つ環境への影響がより少なくなっています。

エネルギー効率の高い住宅は、より省エネルギーで、お金が節約でき、環境保護を助けます。エネルギー効率レイティング 100 の住宅の、照明、暖房、給湯の費用は実際にゼロでしょう。同様に、環境影響レイティング 100 の住宅の、照明、暖房、給湯での二酸化炭素排出は、実際にゼロでしょう。

上に示されたポテンシャルレイティングは、費用効率がよいすべての方策が実施されたと仮定した住宅のエネルギーパフォーマンスを表しています。比較のために、2006 年の建築基準で建設された住宅は、バンド B と C の境あたりに通常あるでしょう。



This home's impact on the environment

この住宅の環境への影響

二酸化炭素は人工の温室効果への最大の貢献者です。私たちは皆、毎日（家で、仕事で、そして旅行している時も）エネルギーを使用します。エネルギー発生のために、私たちは気候を変動させ環境を破壊している“温室効果”ガス—二酸化炭素を生み出す化石燃料（石炭、油、およびガス）を燃やします。私たちが暖房、照明、および電力のため住宅で使用するエネルギーは、イギリスの二酸化炭素排出の4分の1を生みだしています。

イギリスの平均的な世帯は毎年、およそ 6 トンの二酸化炭素を生んでいます。あなたが二酸化炭素排出を減らし、気候変動を防ぐのを助けるために採ることができる簡単な方法があります。このレポートにおける提案を採用することで、あなたの住宅のエネルギー効率をよりよくすれば、二酸化炭素排出を減少させ環境を保護を助けることができます。あなたは、さらに再生可能なエネルギー源に切り替えることによって、排出を減少させることができますでしょう。

What can I do today?

われわれは今日なにができるか

このレポートに示された具体策に加えて、お金が節約でき、環境に与える影響の減少を助け、住宅の快適さ改善する、今日実行に移すことができる多くの簡単な方策があることを忘れないでください。例えば：

- ・暖房装置のサーモスタットが高く（居間は21℃と示した）設定されていないかチェックしてください、タイマーかプログラマーを使用し、必要な時にだけ、住宅を暖房するようにしてください。
- ・お湯がそれほど熱くならないようにしてください。貯湯槽のサーモスタットは60℃より上に設定する必要はありません。
- ・必要でない照明は消し、器具はスタンバイにしておかないでください。忘れずに、充電器（例えば携帯電話の）は使用しないとき外しておいてください。



エネルギー効率の良い製品を買うとき、この推奨ロゴで探すのを忘れないでください。それは市販の最もエネルギー効率の良い製品を特定する迅速で簡単な方法です。

住宅をよりエネルギー効率的にするために利用可能な提案を見つけ出し、いかに行動を起こすかのアドバイスは、電話 0800 512 012 か、www.est.org.uk/myhome を訪ねてください。



レポートが完全であるときに

住宅法 2004 に基づいて作られた規則で、すべての Home Condition Report は、政府か政府に委託されたレジスタで保管されています。それらの規則の下では、[hcrportal@address] でオンラインで固有な参照番号 [1234-6789-1234-6789-1234] に入力することによって、この Home Condition Report のコピーを閲覧できます。だれでもこの番号を入れることでレポートが閲覧できるので、だれかがレポートを見るのを好まない場合、あなたはだれかに番号を教えるべきではありません。参照番号をだれかに与えて、他のものがレポートを閲覧するのを防ぐのを望むなら、あなたは参照番号を明らかにして欲しくないと言取人に言うべきです。

Home Inspector のサイン	
Inspector のライセンス番号 :	Lorem ipsum
名前 :	Lorem ipsum
資格 :	Lorem ipsum
住所 :	Lorem ipsum
電話番号 :	Lorem ipsum
F a x 番号 :	Lorem ipsum
E-mail アドレス :	Lorem ipsum
レポート作成日 :	Lorem ipsum

もしあなたに苦情があったとき何をするか

Home Condition Report か、作成した Home Inspector に苦情がありましたら、以下の手順で行います。

- ・苦情手順を進めるため、レポートのコピーを送るよう提供した会社（レポートの前部に記された会社）または作成した Home Inspector に頼んでください。すべての会社が、あなたの求めに応じ手順に従って、あなたが利用できるようなければなりません。
- ・正式な苦情作成を含んだ書類にあるガイダンスに従ってください。
- ・その手順に従い、Home Condition Report を提供する会社はあなたの苦情を扱わなければなりません。

つぎのような場合は、苦情を調査するように [スキーム名] [スキーム住所] に頼んでください。

- ・あなたの苦情が、犯罪行為に関する主張である。
- ・会社が手順に沿ってあなたの苦情を扱わない。
- ・あなたが苦情の扱いに満足していない。

あなたが、売り手であり、レポートが不正確であると信じるなら、あなたはレポートを提供した会社（または、点検を行った Home Inspector に報告すべきです。

- ・会社や Inspector が、詳細が正しくないことに同意すると、彼らは、修正したレポートを提出し、不正確なレポートを Home Condition Report のレジスタから取り除くよう頼むでしょう。
- ・会社や Inspector が同意しないなら、あなたは、[スキーム名] に不満を述べ、Home Condition Report のレジスタから、レポートを取り除くよう申し込むことができます。



用語集

用語	定義
法律 the Act	住宅法 2004。他の法律が全く書類で言及されていない場合にだけ、“法律”に短縮されるべきです。
上訴 Appeals	認証スキームの法律上の決定に対する上訴権は、公正と自然的正義の原則と人権条例(1988)の要求事項に従います。
審査会 appeals panel	認証スキームの決定に関する議論で諮問される会議体。委員は、少なくとも 3 人の独自に任命された人を含み、認証スキームから支配れずに動かなければなりません。
ホームインスペクター応募者 applicant Home Inspector	認証スキームのメンバーになるように申請プロセスを受けている人。
認可 Approval	認可は、認証スキームの運用のために地域社会地方政府省大臣が与えるものです。(法律のセクション 163 に基づいて作られた規則に応じて与えられる許可。)
認証スキーム Certification Scheme	住宅法(2004)のセクション 164 のもとで地域社会地方政府省大臣によって認可された認証スキーム
認証スキーム評価基準 Certification Scheme criteria	地域社会地方政府省大臣が認証スキームを認可するための最小の評価基準。
認証スキーム基準 Certification Scheme Standards	DCLG（地域社会地方政府省）によって発行される認証スキームの組織と運営に関する最小の許容レベル。認証スキームは認可を受けるために基準に適合した能力を示す証拠を提出しなければなりません。認可された認証スキームは、基準に適合しているか再継続のための評価がされます。基準の遵守で、認可が継続されます。
消費者 Consumers	個人（Natural Persons 下を参照）である不動産の買い手と売り手を含んでいます。
DCGL Department for Communities and Local Government (DCLG)	住宅法(2004)のセクション 164 のもとで認証スキームに関しての責任がある政府の省。地域社会地方政府省。
懲戒プロセス disciplinary process	認証スキームが、彼らの義務と責任を破るメンバーのひとりに対処するために実施しなければならないプロセス。
懲戒表 disciplinary tariff	認証スキームが彼らの義務と責任を破るメンバーのひとりに要求とすることができる懲罰や行動。
“義務と責任” 規則 Duties and Responsibilities	すべての Home Inspectors 適用され、従わなければ原則を示した Home Inspectors のための実践規則。

ホームコンディションレポート Home Condition Report	法律のセクション 163(5)(d)と(e)で指定されるように、Home Inspector によって準備された、不動産の物理的な状態やエネルギー効率の情報を含む、Home Condition Reports のレジスタに提出された書類。
ホームインフォメーションパック Home Information Pack	法律のセクション 163 の基づいて作られた規則のあらゆる要求事項にも応じた不動産の情報を含んだ書類のパッケージ。
ホームインスペクター Home Inspector	認証スキームのメンバーである個人。
主催者 Host	認証スキームを設立した既存の企業体で、独立した管理を持たなければなりません。
独立懲戒委員 independent disciplinary panel	認証スキームから独立して活動する委員で、“6：懲戒プロセス”の параграф 1.4 の中で説明された状況で諮問しなければならない。
点検報告要求事項 inspection and reporting requirements	職業能力基準（National Occupational Standards）に基づいて Home Condition Report を完成するための要求事項。
生涯学習 lifelong learning	職業能力基準で要求される、知識と理解を維持するように設計された学習プログラム。
メンバー／メンバーシップ member/membership	Home Inspector になるために彼らが“適任で適切な”人であることを示すことができ、職業能力基準の枠組みの中で合う資格に合格し、Home Inspector コンプライアンスの基準への適合を継続している個人。
Minimum Operational Standards	[私たちが定義するのを助けてください。]
職業能力基準 National Occupational Standards	資格・教育課程局（QCA）とウェールズ資格・カリキュラム・評価局によって承認された、Home Inspector の資格の基礎を形成する、Home Inspector に要求される技能、知識、および理解の明細。
自然的人間 natural persons	感覚と自然界の法則を通して知覚可能な人間、これとは対照的なのは、たとえば、もしそれが人であるならば、そのメンバーか所有者かと分けられるように、ある目的のための法律が扱う上の組織のような人為的人間。
ホームインスペクターレジスタ Register of Home Inspectors	認証スキームによって維持された Home Inspector の公共のレジスタ。

資格 qualification	資格・教育課程局によって承認された職業能力基準の枠組みに適合し、基準を満たす Home Inspector の資格。
ホームコンディションレポートレジスタ Register of Home Condition Reports	Home Condition Report を入れなければならないレジスタ。
登録プロセス registration process	認証スキームのメンバーとして、 Home Inspector を登録するプロセス。
ホームインスペクターのメンバーシップ更新 renewal of Home Inspector membership	3年未満ごとに行われなければならない認証スキームのメンバーシップ資格を更新するプロセス。
スキームメンバー Scheme members	認証スキームのメンバーである Home Inspector 。
技術基準 Technical Standards	認証スキームが所有している Home Inspector レジスタが、いかなる他の認証スキームとも情報交換でき、また認証スキームによって生成された Home Condition Report データが、 Home Condition Report の DCLG レジスタに適切には登録できることを、確実にするために、必要とされた専門的な問題を説明した基準。
自主基準 voluntary standards	この基準とは矛盾しないよう作成された、認証スキームが自身の目的のために適用する追加規格。認証スキームが自主基準を適用するなら、この基準とは分けて、運用し報告しなければなりません。自主基準は、それらが DCGL 大臣により指定された基準に矛盾していないことを確実にするために、 DCLG によって監査される必要があるかもしれません。