

住宅診断報告書

東京都新宿区

〇〇様

【新築 注文住宅】



この報告書はNPO法人日本ホームインスペクターズ協会 (JSJI) で定められた診断項目に基づいた住宅診断報告書です

物件概要

調査日	平成〇年〇月〇日	報告書発行日	平成〇年〇月〇日
-----	----------	--------	----------

物件概要		
物件所在地	東京都新宿区	
構造種別	木造在来工法	
規模	地上2階建て	
竣工/築年数	2018年1月	0年
延べ床面積	76.55 m ²	
仕上げ及び仕様		
基礎	べた基礎	
屋根	スレート葺き	
外壁	窯業系サイディング	
バルコニー	FRP防水	
排水	下水	
ガス	都市ガス	
給湯機	ガスボイラー	
断熱	天井:グラスウール 床:グラスウール	
分電盤	50A 20回路	

調査概要

現場調査当日の状況			
天候	曇天	通電	■有 □無
水道開栓	■有 □無	ガス開栓	■有 □無
確認資料	平面図・立面図・配置図		
計画段階	引渡後入居前		

調査員・調査会社	
診断者	我妻 拓也
所属会社	株式会社インプレッジー級建築士事務所
	東京都新宿区四谷本塩町3-13 四谷エースビル 201号
【東京営業所】	TEL:03-5357-7585 FAX:03-5357-7837
	埼玉県さいたま市北区宮原町4-66-10-106
【埼玉営業所】	TEL:048-782-6940 FAX:048-782-6948

第三者性の堅持
診断者である私は、JSHI公認ホームインスペクターとして第三者性を堅持し、特定者が優位になる診断報告をしたり、事実と相違する報告書を作成し、不動産売買の意思決定に関して顧客を誘導するなどの行為は決していたしません。この宣誓の上で調査内容を報告書にまとめます。

【注意事項】

～ 報告書の記載内容について ～

本報告書は、調査を実施した当日の現況について記載したものであり、記載された内容は調査後も継続することを保証するものではありません。また調査は、歩行および特別な設備を使用せずに移動できる方法で、当社の調査基準に基づき、各々の部位等を目視観察・計測等により行なっております。

本報告書は、調査により補修を要する程度の事象が認められたか否か等を表示しています。調査方法・基準の一部には「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」における、住宅性能表示制度の既存住宅現況調査の検査項目ならびに判断基準を採用していますが、本報告書は品確法で定められた“住宅性能評価書”とは異なるものです。

～ 基本資料について ～

調査においては、ご依頼者等の関係者から提供された資料や、関係者への聞き取り調査による情報を参考にしており、これらの資料・情報は正確であることを前提としております。したがって、これらの資料・情報の誤りに起因し発生する損害について当社は責任を負いかねます。

～ 表示内容について ～

各項目には、調査時にホームインスペクターがどの程度の範囲までその部位を見られたかを「確認できた範囲」として表示しています。その他、表示内容に関しては「各項目の見方」ページをご覧ください。

～ 傾斜の判断基準 ～

壁、床の施工精度につきましては、平成12年建設省告示第1653号「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」第70条の規定に基づく「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」を参考としています。

（測点の間隔）・壁または柱：2m程度以上の長さ ・床：3m程度以上の長さ

レベル	勾配の傾斜	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
1	3/1000未満	低い
2	3/1000以上6/1000未満	一定程度存する
3	6/1000以上	高い

品確法に基づく「建設住宅性能表示制度・既存住宅現況検査」においては6/1000が目安となっています。（財）日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」においても6/1000を越える傾きが規準とされています。

したがって上記基準を勘案し、本報告書では築10年以上の中古建物においては6/1000を超えるか否かを規準に有無を報告することとします。

6/1000以上の傾斜があっても瑕疵が必ずあるということではなく、症状によっては二次診断（詳細な調査診断）が必要であるという診断を行う場合もあります。

【各項目の見方】

確認範囲

- ・すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)
- ・過半の部分は確認出来た(5割以上9割未満)
- ・過半の部分は確認出来なかった(1割以上5割未満)
- ・ほとんど確認出来なかった(1割未満)
- ・まったく確認出来なかった

確認出来なかった理由

問題有りの項目に対する写真番号

A 基礎

確認部位	調査項目	問題の有無	写真番号
A-1	・外周部の基礎の著しい亀裂	B	A-1-1
A-2	・外周部の基礎の著しい欠損		
A-3	・鉄筋の露出		
A-4	・表面仕上げの浮き・剥がれ		
A-5	・水シミの跡		
A-6	・その他		
確認できた範囲	過半の部分は確認出来た。(5割以上9割未満)		
未確認理由	物置が設置されていた為、北面一部確認出来ず。		



写真番号	A 1 - 1
撮影部位	外部基礎周り
改修の必要性	B
修理時の概算金額	5千円前後
<p>東側基礎に0.7mm程度の亀裂が見られました。亀裂幅が大きい為、構造強度の低下や雨水侵入の可能性がります。強度補強と防水補強のエポキシ樹脂注入による補修をお勧めいたします。</p>	

不具合判定(A・B・C判定)

- A: 現状で構造に影響を及ぼしている可能性大
- B: 放置した場合、構造に影響を及ぼす可能性有り
- C: 構造に影響しない不具合

修理を行った場合に掛かる概算金額

各項目に対するコメント

確認部位		調査項目	問題無	問題有	参照写真
A 基礎	A-1	・外周部の基礎の著しい亀裂	○		
	A-2	・外周部の基礎の著しい欠損	○		
	A-3	・鉄筋の露出	○		
	A-4	・表面仕上げの浮き・剥がれ	○		
	A-5	・水シミの跡	○		
	A-6	・その他	○		
B 屋根	B-1	・屋根の材質・メンテナンス時期	○		
	B-2	・屋根材の状態	○		
	B-3	・屋根付帯部材の状態	○		
	B-4	・破風板の状態	○		
	B-5	・軒天井の状態			
	B-6	・その他	○		
C 外壁	C-1	・外壁の材質・メンテナンス時期	○		
	C-2	・チョーキングの状態	○		
	C-3	・塗料の浮き・剥がれ・ひび割れ		C	C-3-1
	C-4	・コーキングの劣化		C	C-4-1
	C-5	・腐食・錆・苔の発生	○		
	C-6	・その他	○		
D 外構	D-1	・タイルの欠損・浮き	○		
	D-2	・ブロック塀・フェンスの不良	○		
	D-3	・土間の亀裂・欠損	○		
	D-4	・雨樋の状態	○		
	D-5	・外部木部材の状態	○		
	D-6	・その他	○		

確認部位		調査項目	問題無	問題有	参照写真
E 浴室	E-1	・浴室防水の割れ・目地の離れ	○		
	E-2	・水栓からの水漏れ	○		
	E-3	・排水不良	○		
	E-4	・機器のグラつき	○		
	E-5	・入りロドア開閉不良		C	E-5-1
	E-6	・その他	○		
F 洗面	F-1	・給水からの水漏れ	○		
	F-2	・排水からの水漏れ		A	F-2-1
	F-3	・器具のグラつき	○		
	F-4	・鏡の動作不良	○		
	F-5	・照明スイッチの動作不良	○		
	F-6	・その他	○		
G トイレ	G-1	・給水からの水漏れ	○		
	G-2	・排水からの水漏れ	○		
	G-3	・流水確認	○		
	G-4	・機器のグラつき	○		
	G-5	・紙巻き器・手摺・手洗いの設置状況	○		
	G-6	・その他	○		
H キッチン	H-1	・給水からの水漏れ	○		
	H-2	・排水からの水漏れ	○		
	H-3	・機器のグラつき	○		
	H-4	・キッチン周り防水の状態		C	H-4-1
	H-5	・扉の開閉不良	○		
	H-6	・その他	○		

確認部位		調査項目	問題無	問題有	参照写真
I 建具	I-1	・玄関建具の動作不良・施錠状況	○		
	I-2	・開きドアの動作不良・傷・破損		C	I-2-1 I-2-2
	I-3	・引き戸の動作不良・傷・破損	○		
	I-4	・収納建具の動作不良・傷・破損		C	I-4-1 I-4-2
	I-5	・外部サッシの動作不良・傷・破損		C	I-5-3
	I-6	・その他	○		
J 階段	J-1	・階段の軋み	○		
	J-2	・階段部材の傷・剥がれ・不具合		C	J-2-1
	J-3	・著しい傾斜	○		
	J-4	・歩行時の変化	○		
	J-5	・手摺の状態		C	J-5-1
	J-6	・その他	○		
K 居室	K-1	・天井内装の雨染み・目地離れ	○		
	K-2	・壁内装の亀裂・摩耗・傷		C	K-2-1
	K-3	・床仕上げの傷・不具合	○		
	K-4	・床鳴りの状態		C	K-4-1
	K-5	・造作部材の傷・剥離	○		
	K-6	・その他	○		
L バルコニー	L-1	・防水層の剥離・劣化	○		
	L-2	・防水層立ち上りの不良	○		
	L-3	・床の沈み・軋み	○		
	L-4	・排水周りの不具合	○		
	L-5	・手摺のグラ付き	○		
	L-6	・その他	○		

確認部位		調査項目	問題無	問題有	参照写真
M 住宅 設備 水平	M-1	・火災報知器の設置状況	○		
	M-2	・照明・換気扇の動作状況	○		
	M-3	・地中内漏水の状態	○		
	M-4	・給湯機の状態	○		
	M-5	・建物の傾き		C	M-5-4
	M-6	・その他	○		
N 床下	N-1	・床下湿気の状態		A	N-1-1 N-1-2
	N-2	・シロアリ被害の有無	○		
	N-3	・床下構造材の腐食・破断	○		
	N-4	・床下配管周りの水漏れ		A	N-4-1
	N-5	・床下断熱の滑落	○		
	N-6	・その他	○		
O 天井裏	O-1	・野地板の雨染み	○		
	O-2	・梁・桁の破断	○		
	O-3	・金物の緩み・錆		C	O-3-3 O-3-4
	O-4	・配線の状態	○		
	O-5	・小屋裏断熱の欠損	○		
	O-6	・その他	○		
P サーモ グラ フィー	P-1	・小屋裏周り雨漏りの可能性	○		
	P-2	・屋根周り雨漏りの可能性	○		
	P-3	・軒天井周り雨漏りの可能性	○		
	P-4	・外壁周り雨漏りの可能性	○		
	P-5	・サッシ周り雨漏りの可能性	○		
	P-6	・その他	○		

A 基礎

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
A-1	・外周部の基礎の著しい亀裂		
A-2	・外周部の基礎の著しい欠損		
A-3	・鉄筋の露出		
A-4	・表面仕上げの浮き・剥がれ		
A-5	・水シミの跡		
A-6	・その他		
確認できた範囲	すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)		
未確認理由			



写真番号	A 1 - 1
撮影部位	基礎外周部
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>基礎に目立つヒビはありませんでした。ちなみに0.3mm未満のヒビはヘアークラックと呼ばれ表面の仕上げが乾燥しているだけなので構造に何ら問題は有りません。見たところヘアークラックもまったく無い丈夫な基礎と言えます。</p>	



写真番号	A 2 - 1
撮影部位	基礎外周部
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>不具合を生じやすい配管貫通部周りを含め、基礎外周部に著しい欠損はありませんでした。</p>	

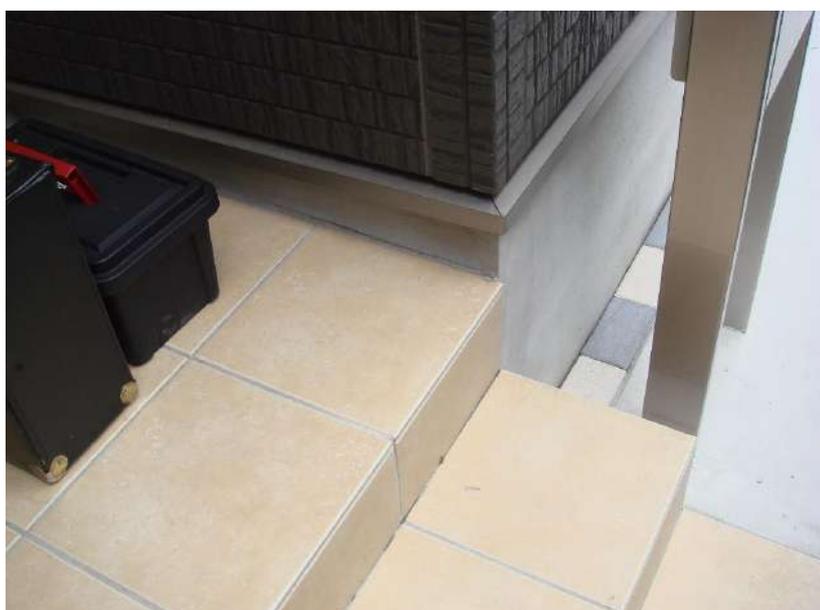
A 基礎



写真番号	A 3 - 1
撮影部位	基礎外周部
不具合判定	-
修理時の概算金額	
基礎外周部に鉄筋の露出等の施工不良は見られませんでした。	



写真番号	A 4 - 1
撮影部位	基礎外周部
不具合判定	-
修理時の概算金額	
基礎表面はモルタルの薄塗りで仕上げられております。剥離等の施工不良は見られませんでした。	



写真番号	A 5 - 1
撮影部位	基礎外周部
不具合判定	-
修理時の概算金額	
玄関タイルの接合面に雨水が浸入するような隙間は有りませんでした。	

B 屋根

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
B-1	・屋根の材質・メンテナンス時期		
B-2	・屋根材の状態		
B-3	・屋根付帯部材の状態		
B-4	・破風板の状態		
B-5	・軒天井の状態		
B-6	・その他		
確認できた範囲	すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)		
未確認理由			



写真番号	B 1 - 1
撮影部位	屋根
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>屋根はスレート葺きで施工されておりました。一般的に新築15～20年後に最初のメンテナンス時期が来ると言われています。屋根塗装の際は安価で耐久性のあるシリコン塗装をお勧め致します。※屋根塗装(シリコン塗装) 20万円前後</p>	



写真番号	B 2 - 1
撮影部位	屋根
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>屋根頂上の棟木と呼ばれる部材はコーキングにて防水処理されており、施工不良や劣化は見られませんでした。</p>	

B 屋根



写真番号	B 3 - 1
撮影部位	屋根
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>軒先には落雪を防止する雪止めアンクルと呼ばれる金物が設置されておりました。グラつき等の施工不良は見られませんでした。</p>	



写真番号	B 4 - 1
撮影部位	破風板
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>屋根の側面(破風板)は防水塗料で上塗りされており、グラつき等は見られませんでした。</p>	



写真番号	B 5 - 1
撮影部位	軒天井
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>狭小地の為、ほとんど軒の出の無い住宅でした。一般的に軒の出のある住宅に比べ、外壁の劣化が早いと言われております。</p>	

C 外壁

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
C-1	・外壁の材質・メンテナンス時期		
C-2	・チョーキングの状態		
C-3	・塗料の浮き・剥がれ・ひび割れ	C	C-3-1
C-4	・コーキングの劣化	C	C-4-1
C-5	・腐食・錆・苔の発生		
C-6	・その他		
確認できた範囲	すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)		
未確認理由			



写真番号	C 1 - 1
撮影部位	外壁
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>外壁は窯業系サイディングで施工されておりました。屋根と同じく15～20年後にメンテナンス時期が来ます。放置すると雨水が染み込みやすくなり補修に大きな費用が掛かってしまうので時期が来ましたら塗装しましょう。 ※外壁塗装(足場含む) 80万円前後</p>	



写真番号	C 2 - 1
撮影部位	外壁
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>外壁板の劣化指標となるチョーキング調査です。外壁板が劣化して防水機能が落ちると表面に粉が出て手で擦ると付着します。全面通してチョーキングは見られませんでした。</p>	

C 外壁



写真番号	C 3 - 1
撮影部位	外壁
不具合判定	C
修理時の概算金額	
<p>外壁に破風板周りを塗装した際の塗料が付着しておりました。付箋で印を付けた上で担当者へ指摘致しました。</p>	



写真番号	C 4 - 1
撮影部位	外壁
不具合判定	C
修理時の概算金額	
<p>玄関正面のコーキングジョイントに隙間が見られました。付箋で印を付けた上で担当者へ指摘致しました。</p>	



写真番号	C 5 - 1
撮影部位	外壁
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>湿気が多い北側を含め、全体で苔の繁殖や錆びによる不良は見られませんでした。</p>	

D 外構

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
D-1	・タイルの欠損・浮き		
D-2	・ブロック塀・フェンスの不良		
D-3	・土間の亀裂・欠損		
D-4	・雨樋の状態		
D-5	・外部木部材の状態		
D-6	・その他		
確認できた範囲		すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)	
未確認理由			



写真番号	D 1 - 1
撮影部位	玄関
不具合判定	-
修理時の概算金額	
タイルの浮き、目地の剥れは見られませんでした。	



写真番号	D 1 - 2
撮影部位	玄関
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
玄関内部でもタイルの浮きや欠損は見られませんでした。玄関建具との接合点にも水が入り込む隙間等の施工不良は見られませんでした。	

D 外構



写真番号	D 2 - 1
撮影部位	土留め
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
土留めブロックにグラつきや施工不良は見られませんでした。	



写真番号	D 3 - 1
撮影部位	外部土間
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
建物周辺の盛り土に陥没は見られず転圧不良や地盤沈下の形跡は有りませんでした。	



写真番号	D 3 - 2
撮影部位	外部土間
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
玄関土間のヒビ、アプローチの劣化、ブロックのグラつきは見られませんでした。	

D 外構



写真番号	D 4 - 1
撮影部位	雨樋
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>勾配は縦樋に流れるように付いており、適正な傾斜で施工されておりました。又、軒受け金物は適切な配置で適切な数量設置されておりました。</p>	



写真番号	D 4 - 2
撮影部位	雨樋
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>落ち葉やゴミが溜まっている様子もありませんでした。</p>	



写真番号	D 4 - 3
撮影部位	雨樋
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>縦樋と外壁の接合点は防水処理がされており、グラつき等は見られませんでした。</p>	

E 浴室

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
E-1	・浴室防水の割れ・目地の離れ		
E-2	・水栓からの水漏れ		
E-3	・排水不良		
E-4	・機器のグラつき		
E-5	・入り口ドア開閉不良	C	E-5-1
E-6	・その他		
確認できた範囲		すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)	
未確認理由			



写真番号	E 1 - 1
撮影部位	浴室
不具合判定	-
修理時の概算金額	
浴室壁や天井、照明器具等の目地に水が侵入するような隙間や劣化は見られませんでした。	



写真番号	E 2 - 1
撮影部位	浴室
不具合判定	-
修理時の概算金額	
流水確認を行いました、水漏れは見られませんでした。	

E 浴室



写真番号	E 3 - 1
撮影部位	浴室
不具合判定	-
修理時の概算金額	
浴室床全体の勾配は排水に向けられ適切な傾斜で施工されておりました。	



写真番号	E 4 - 1
撮影部位	浴室
不具合判定	-
修理時の概算金額	
浴槽パネルや棚にグラ付きは見られませんでした。	



写真番号	E 5 - 1
撮影部位	浴室
不具合判定	C
修理時の概算金額	
浴室入り口建具にグラ付きが見られました。調整が甘いようです。担当者と症状を確認し、調整するようお伝え致しました。	

F 洗面室

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
F-1	・給水からの水漏れ		
F-2	・排水からの水漏れ	A	F-2-1
F-3	・器具のグラつき		
F-4	・鏡の動作不良		
F-5	・照明スイッチの動作不良		
F-6	・その他		
確認できた範囲		すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)	
未確認理由			



写真番号	F 1 - 1
撮影部位	洗面
不具合判定	-
修理時の概算金額	
洗面台水栓の流水確認を行いました が、器具に異常は見られませんでした。	



写真番号	F 2 - 1
撮影部位	洗面
不具合判定	A
修理時の概算金額	
排水周りに接合不良があり、水漏れが 発生しておりました。器具や床を傷める 恐れがありましたので、早急に補修する ようお伝えいたしました。	

F 洗面室



写真番号	F 3 - 1
撮影部位	洗面
不具合判定	-
修理時の概算金額	
器具本体にグラ付きは見られませんでした。	



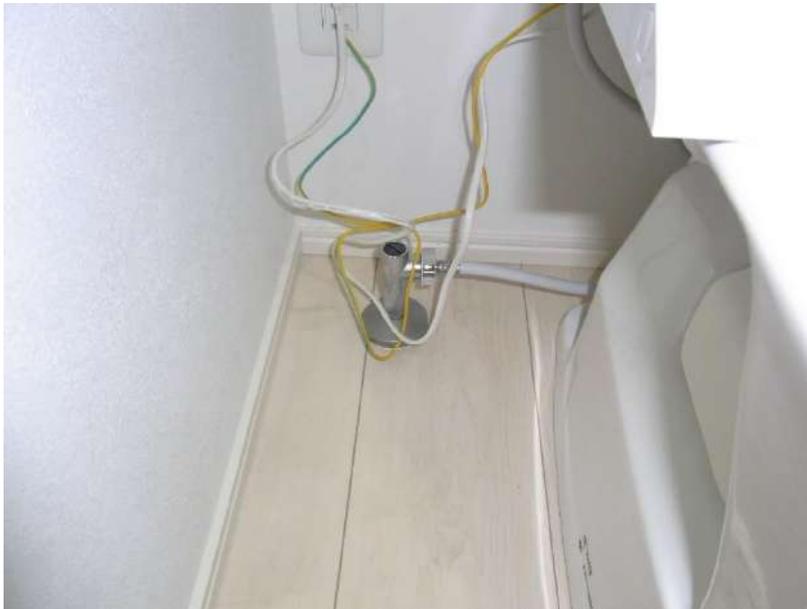
写真番号	F 4 - 1
撮影部位	洗面
不具合判定	-
修理時の概算金額	
鏡や付帯部材に製品不良は見られませんでした。	



写真番号	F 5 - 1
撮影部位	洗面
不具合判定	-
修理時の概算金額	
洗面照明に接続不良は見られませんでした。	

G トイレ

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
G-1	・給水からの水漏れ		
G-2	・排水からの水漏れ		
G-3	・流水確認		
G-4	・機器のグラつき		
G-5	・紙巻き器・手摺・手洗いの設置状況		
G-6	・その他		
確認できた範囲		すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)	
未確認理由			



写真番号	G 1 - 1
撮影部位	トイレ
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>トイレの内部で水漏れ・パッキン等の部品劣化は見られませんでした。又、給水周りの水漏れも見られませんでした。</p>	



写真番号	G 2 - 1
撮影部位	トイレ
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>排水周りも同様に水漏れや便器の結露に伴う水染みは見られませんでした。</p>	

G トイレ



写真番号	G 3 - 1
撮影部位	トイレ
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>トイレの流水確認を行いました。器具に異常は見られませんでした。</p>	



写真番号	G 4 - 1
撮影部位	トイレ
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>トイレ本体にグラ付きは見られませんでした。</p>	



写真番号	G 5 - 1
撮影部位	トイレ
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>紙巻き器やタオル掛け等、付帯部材に施工不要は見られませんでした。</p>	

H キッチン

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
H-1	・給水からの水漏れ		
H-2	・排水からの水漏れ		
H-3	・機器のグラつき		
H-4	・キッチン周り防水の状態	C	H-4-1
H-5	・扉の開閉不良		
H-6	・その他		
確認できた範囲		すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)	
未確認理由			



写真番号	H 1 - 1
撮影部位	キッチン
不具合判定	-
修理時の概算金額	
キッチン水栓の流水確認を行いました が、器具に異常は見られませんでした。	



写真番号	H 2 - 1
撮影部位	キッチン
不具合判定	-
修理時の概算金額	
上記同様に排水周りでも不具合は見られ ませんでした。	

H キッチン



写真番号	H 3 - 1
撮影部位	キッチン
不具合判定	-
修理時の概算金額	
キッチン本体や吊り戸、レンジフード周りに製品不良や施工不良は見られませんでした。	



写真番号	H 4 - 1
撮影部位	キッチン
不具合判定	C
修理時の概算金額	
調理台正面のキッチンパネル目地にコーキングの不良が見られました。カビが繁殖しやすくなってしまいますので施工業者へ指摘致しました。	



写真番号	H 5 - 1
撮影部位	キッチン
不具合判定	-
修理時の概算金額	
キッチン扉や引き戸の開閉に異常は見られませんでした。	

I 建具

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
I-1	・玄関建具の動作不良・施錠状況		
I-2	・開きドアの動作不良・傷・破損	C	I-2-1 I-2-2
I-3	・引き戸の動作不良・傷・破損		
I-4	・収納建具の動作不良・傷・破損	C	I-4-1 I-4-2
I-5	・外部サッシの動作不良・傷・破損	C	I-5-3
I-6	・その他		
確認できた範囲	すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)		
未確認理由			



写真番号	I 1 - 1
撮影部位	玄関
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
玄関ドアアームに支障は見られませんでした。又、開閉確認で曲がりやガタ付きはありませんでした。	



写真番号	I 1 - 2
撮影部位	玄関
不具合判定	-
修理時の概算金額	
玄関の施錠に不具合は見られませんでした。又、レバーや丁番に施工不良は見られませんでした。	

I 建具



写真番号	I 2 - 1
撮影部位	2階寝室
不具合判定	C
修理時の概算金額	
住宅全体の開きドア上部枠の接合部に隙間が見られます。最も隙間が見られた部位は2階寝室です。全体を通して再度点検修正するよう指摘致しました	



写真番号	I 2 - 2
撮影部位	1階洗面入り口
改修の必要性	C
修理時の概算金額	
住宅全体の開きドアストライクが調整されておらず、閉めた際にグラ付きます。全体を通して再度点検修正するよう指摘致しました。	



写真番号	I 2 - 3
撮影部位	1階洗面入り口
不具合判定	-
修理時の概算金額	
ドアストッパーは適切な箇所に適切な数だけ設置されておりました。	

I 建具



写真番号	I 4 - 1
撮影部位	3階廊下収納
不具合判定	C
修理時の概算金額	
<p>住宅全体の建具枠に若干の膨らみが見られます。開閉支障を起こすほどではありませんが、建具を閉めた際に上部と下部で隙間の幅が異なります。隙間は建具金物の調整では是正できませんが、歪みや膨らみを完全に補修する為には、枠と取り合い壁の解体と復旧が必要になります。施工業者と補修計画を相談しましょう。</p>	



写真番号	I 4 - 2
撮影部位	3階寝室収納
改修の必要性	C
修理時の概算金額	
<p>上記同様に建具を閉めた際に隙間幅の違いが出ています。</p>	



写真番号	I 5 - 1
撮影部位	サッシ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>外部サッシはペアガラス仕様になっております。</p>	

I 建具



写真番号	I 5 - 2
撮影部位	サッシ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
全室を通して開閉支障は見られません でした。	



写真番号	I 5 - 3
撮影部位	2階掃き出し
改修の必要性	C
修理時の概算金額	
住宅全体のサッシビスに締め付けが甘 い個所が見られます。全体を通して再 度点検修正するよう指摘しましょう。	



写真番号	I 5 - 4
撮影部位	クレセント
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
サッシの施錠に異常は見られませ んでした。	

J 階段

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
J-1	・階段の軋み		
J-2	・階段部材の傷・剥がれ・不具合	C	J-2-1
J-3	・著しい傾斜		
J-4	・歩行時の変化		
J-5	・手摺の状態	C	J-5-1
J-6	・その他		
確認できた範囲	すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)		
未確認理由			



写真番号	J 1 - 1
撮影部位	階段
不具合判定	-
修理時の概算金額	
階段全体で床鳴りは見られませんでした。	



写真番号	J 2 - 1
撮影部位	階段
不具合判定	C
修理時の概算金額	
階段部材接合部に隙間や傷、接着剤のはみ出しが見られました。全体を通して再度点検修正するよう指摘致しました。	

J 階段



写真番号	J 3 - 1
撮影部位	階段
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>踏み面の広さや蹴上の高さ、勾配に設計上の問題は有りませんでした。</p>	



写真番号	J 4 - 1
撮影部位	階段
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>歩行に支障が出るような以上は見られませんでした。</p>	



写真番号	J 5 - 1
撮影部位	階段
不具合判定	C
修理時の概算金額	
<p>1階階段入り口と2階階段入り口の手摺にグラ付きと軋みが見られました。ビスの締め付けが甘いようです。施工業者へ指摘致しました。</p>	

K 居室

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
K-1	・天井内装の雨染み・目地離れ		
K-2	・壁内装の亀裂・摩耗・傷	C	K-2-1
K-3	・床仕上げの傷・不具合		
K-4	・床鳴りの状態	C	K-4-1
K-5	・造作部材の傷・剥離		
K-6	・その他		
確認できた範囲	すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)		
未確認理由			



写真番号	K 1 - 1
撮影部位	リビング
不具合判定	-
修理時の概算金額	
天井内装に雨染みや目地の離れは見られませんでした。	



写真番号	K 2 - 1
撮影部位	トイレ
不具合判定	C
修理時の概算金額	
1階トイレサッシ周りのジョイントコーキングに隙間が見られました。担当者へ指摘致しました。	

K 居室



写真番号	K 3 - 1
撮影部位	廊下
不具合判定	-
修理時の概算金額	
床フローリングに目地の離れや傷は見られませんでした。	



写真番号	K 4 - 1
撮影部位	リビング
不具合判定	C
修理時の概算金額	
住宅全体で床鳴りが見られます。音の性質から建材の乾燥収縮による床鳴りのようです。湿気が多い夏季に音が収まると思われますが、乾燥する冬季にまた再発します。床鳴りの点検や補修をする際は音が最も出やすい冬季に行いましょう。	



写真番号	K 5 - 1
撮影部位	リビング
不具合判定	-
修理時の概算金額	
巾木の欠損や床との離れがある箇所は見られませんでした。	

L バルコニー

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
L-1	・防水層の剥離・劣化		
L-2	・防水層立ち上りの不良		
L-3	・床の沈み・軋み		
L-4	・排水周りの不具合		
L-5	・手摺のグラ付き		
L-6	・その他		
確認できた範囲		すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)	
未確認理由			



写真番号	L 1 - 1
撮影部位	バルコニー
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>バルコニーはFRP防水仕上げで施工されておりました。表面に剥離や塗りムラ等の施工不良は見られませんでした。一般的に新築後20年でメンテナンス時期が来ます。 ※バルコニー防水 30万円前後</p>	



写真番号	L 2 - 1
撮影部位	バルコニー
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>不具合を生じやすい防水立ち上り部分に施工不良は見られませんでした。</p>	

L バルコニー



写真番号	L 3 - 1
撮影部位	バルコニー
不具合判定	-
修理時の概算金額	
床下地の沈みや軋み等の施工不良は見られませんでした。	



写真番号	L 4 - 1
撮影部位	バルコニー
不具合判定	-
修理時の概算金額	
排水周りに流れを妨げるものや詰まりは見られませんでした。又、水が流れる勾配も排水口に向かって適切に施工されておりました。	



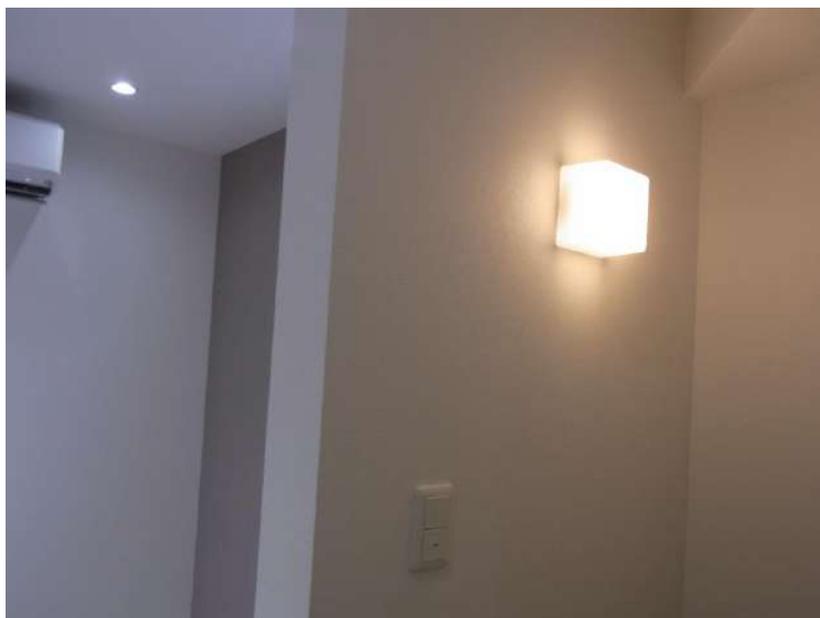
写真番号	L 5 - 1
撮影部位	バルコニー
不具合判定	-
修理時の概算金額	
手摺・フェンスのグラつきは有りませんでした。又、外壁の接合点にはコーキングにて防水処理されておりました。	

M 住宅設備・水平

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
M-1	・火災報知器の設置状況		
M-2	・照明・換気扇の動作状況		
M-3	・地中内漏水の状態		
M-4	・給湯機の状態		
M-5	・建物の傾き	C	M-5-4
M-6	・その他		
確認できた範囲		すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)	
未確認理由			



写真番号	M 1 - 1
撮影部位	階段
不具合判定	-
修理時の概算金額	
火災報知器は適正な位置に適正な数量設置されております。	



写真番号	M 2 - 1
撮影部位	階段
不具合判定	-
修理時の概算金額	
照明や換気扇の動作確認を行いました が、確認出来る範囲で正常に動作して おりました。	

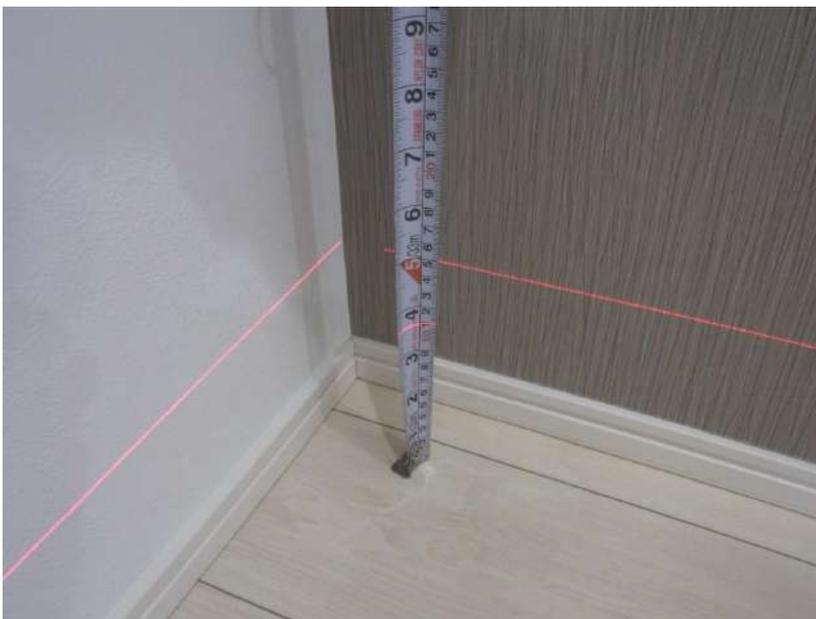
M 住宅設備・水平



写真番号	M 3 - 1
撮影部位	メーター
不具合判定	-
修理時の概算金額	
水道メーターは水を止めている状態で変化は無く、地中内で漏水している形跡は有りませんでした。	



写真番号	M 4 - 1
撮影部位	給湯機
不具合判定	-
修理時の概算金額	
ガス給湯器が設置されておりました。使い方にもよりますが一般的に設置10年前後で温度調節が効かなくなったり、自動湯張機能が使えなくなる等の不具合が出始めます。 ※ボイラー交換 20万円前後	



写真番号	M 5 - 1
撮影部位	2階リビング
不具合判定	-
修理時の概算金額	
建物の水平をレーザーレベルにて調査した画像です。北西角では110mmを指しています。こちらを基準点とします。	

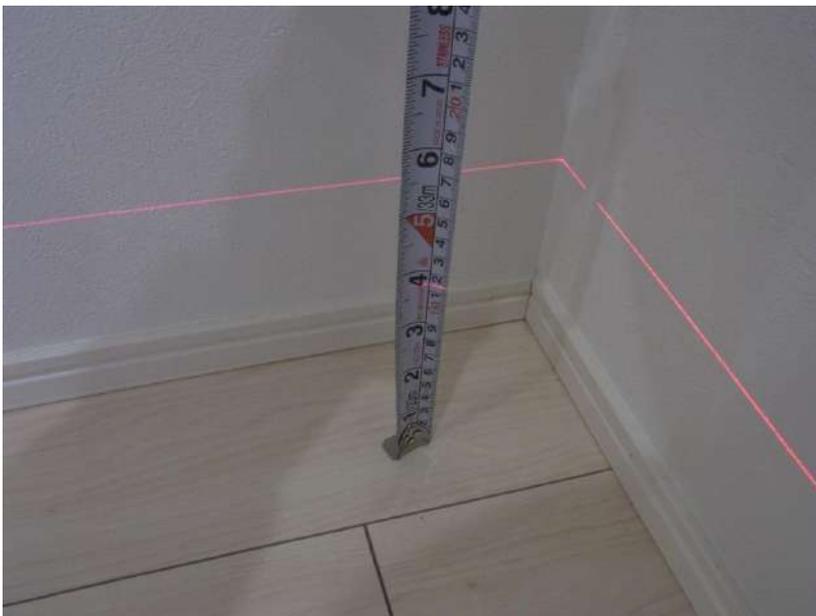
M 住宅設備・水平



写真番号	M 5 - 2
撮影部位	2階リビング
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>基準点から約5m離れた位置の北東角の画像です。112mmを指しており、5mで2mmの0.4/1000という傾きです。誤差の範囲内です。</p>	



写真番号	M 5 - 3
撮影部位	2階リビング
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>基準点から約6m離れた位置の南東角の画像です。113mmを指しており、6mで3mmの0.5/1000という傾きです。誤差の範囲内です。</p>	



写真番号	M 5 - 4
撮影部位	2階リビング
改修の必要性	C
修理時の概算金額	
<p>基準点から約3m離れた位置の南西角の画像です。115mmを指しており、3mで5mmの1.6/1000という傾きです。日常生活や構造強度に影響の出る範囲ではありませんが、新築して間も無く、傾きが見られることを考慮すると経過観察が必要です。全室で同様の調査を行いました。同方向に同じ程度の傾きが見られます。1年後に調査して悪化しているようなのであれば対処が必要です。</p>	

N 床下

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
N-1	・床下湿気の状態	A	N-1-1 N-1-2
N-2	・シロアリ食害の有無		
N-3	・床下構造材の腐食・破断		
N-4	・床下配管周りの水漏れ		
N-5	・床下断熱の滑落		
N-6	・その他		
確認できた範囲	すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)		
未確認理由			



写真番号	N 1 - 1
撮影部位	床下
不具合判定	A
修理時の概算金額	
洗面化粧台の接合不良により床下に溜水が見られました。湿気によりカビの発生や構造強度を下げる恐れがあります。至急対処するよう担当者へお伝え致しました。	



写真番号	N 1 - 2
撮影部位	床下
不具合判定	A
修理時の概算金額	
溜水により木材が水分を含んでおります。含水率計では49.2%の数値が出ており、適正とされる20%を大きく上回っております。	

N 床下



写真番号	N 2 - 1
撮影部位	床下
不具合判定	-
修理時の概算金額	
床下を隅々まで調査しましたが、シロアリの食害や、シロアリが居た形跡(蟻道)は見られませんでした。	



写真番号	N 3 - 1
撮影部位	床下
不具合判定	-
修理時の概算金額	
床構造は適切に配置され連結されておりました。確認出来る範囲で緩みや隙間はありませんでした。	



写真番号	N 3 - 2
撮影部位	床下
不具合判定	-
修理時の概算金額	
土台や大引に破断や腐食等の製品不良、ズレや緩み等の施工不良は見られませんでした。	

N 床下



写真番号	N 3 - 3
撮影部位	床下
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>外周同様に内部基礎にも亀裂や欠け、鉄筋の露出は見られませんでした。</p>	



写真番号	N 4 - 1
撮影部位	床下
不具合判定	A
修理時の概算金額	
<p>洗面配管に接合不良が見られました。床下環境に大きく影響するので早急に対処するよう指摘致しました。</p>	



写真番号	N 5 - 1
撮影部位	床下
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>部屋の隅までガラス繊維系の断熱材が入っていることを確認出来ました。滑落等の施工不良は見られませんでした。</p>	

○ 天井裏

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
○-1	・野地板の雨染み		
○-2	・梁・桁の破断		
○-3	・金物の緩み・錆	C	○-3-3 ○-3-4
○-4	・配線の状態		
○-5	・小屋裏断熱の欠損		
○-6	・その他		
確認できた範囲	過半の部分は確認出来た(5割以上9割未満)		
未確認理由	東側一部が狭くなっており潜入できませんでした。		



写真番号	○ 1 - 1
撮影部位	天井裏
不具合判定	-
修理時の概算金額	
野地板に雨漏りを起こした形跡は見られませんでした。	



写真番号	○ 2 - 1
撮影部位	天井裏
不具合判定	-
修理時の概算金額	
部材の寸法・配置共に適正に施工されておりました。また部材の連結個所は適切に加工されておりました。	

0 天井裏



写真番号	0 3 - 1
撮影部位	天井裏
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>潜入できる範囲のボルト・金物を確認しましたがゆるみはありませんでした。</p>	



写真番号	0 3 - 2
撮影部位	天井裏
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>上記同様にボルトに緩みはありません。</p>	

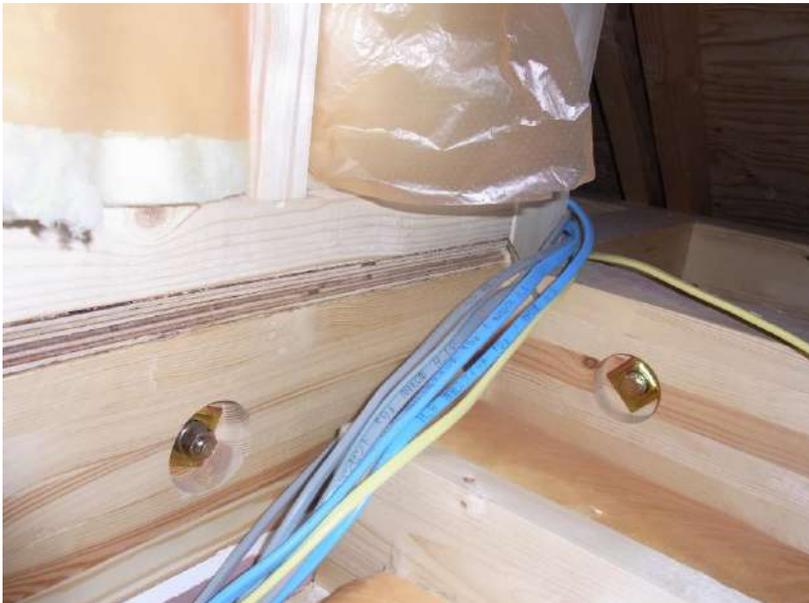


写真番号	0 3 - 3
撮影部位	天井裏
不具合判定	C
修理時の概算金額	
<p>屋根下地を留める際のビス打ち損じが見られました。下地にグラ付きは見られず、こちらから雨漏りを起こす恐れもありません。抜いたり切断をすると下地を痛め、雨漏りの原因となりますので、補修しないほうが得策と判断致します。</p>	

0 天井裏



写真番号	0 3 - 4
撮影部位	天井裏
改修の必要性	C
修理時の概算金額	
上記同様です。潜入できる範囲で2箇所確認出来ました。	



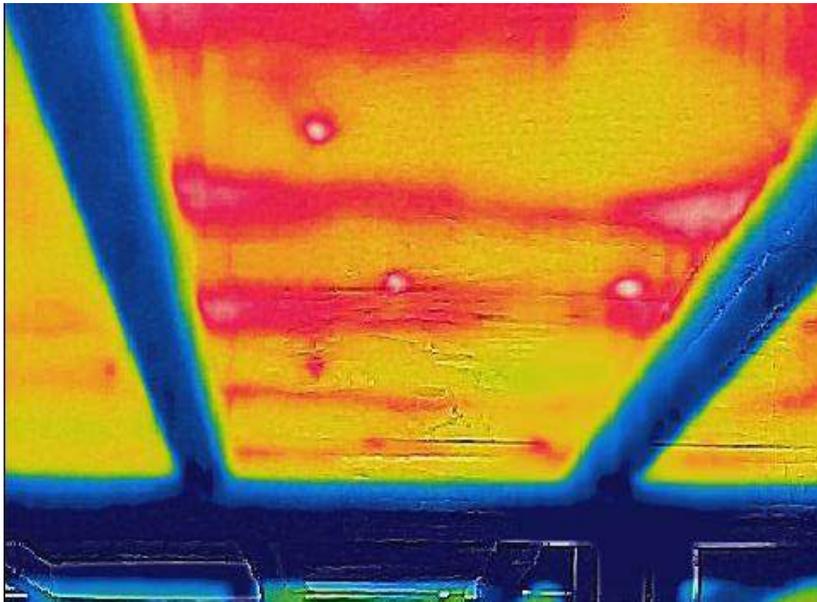
写真番号	0 4 - 1
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
天井裏配線は整理されており、適切に固定されておりました。	



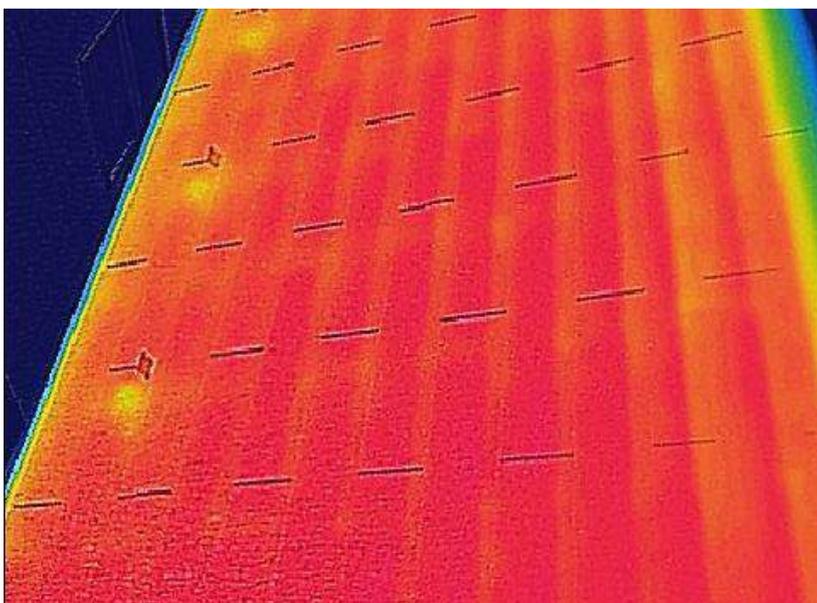
写真番号	0 5 - 1
撮影部位	天井裏
不具合判定	-
修理時の概算金額	
天井裏断熱は適正に施工されておりました。グラスウールと呼ばれるガラス繊維系の断熱材です。	

P サーモグラフィー

確認部位	調査項目	不具合判定	写真番号
P-1	・小屋裏周り雨漏りの可能性		
P-2	・屋根周り雨漏りの可能性		
P-3	・軒天井周り雨漏りの可能性		
P-4	・外壁周り雨漏りの可能性		
P-5	・サッシ周り雨漏りの可能性		
P-6	・その他		
確認できた範囲		すべて又はほとんどが確認出来た(9割以上)	
未確認理由			

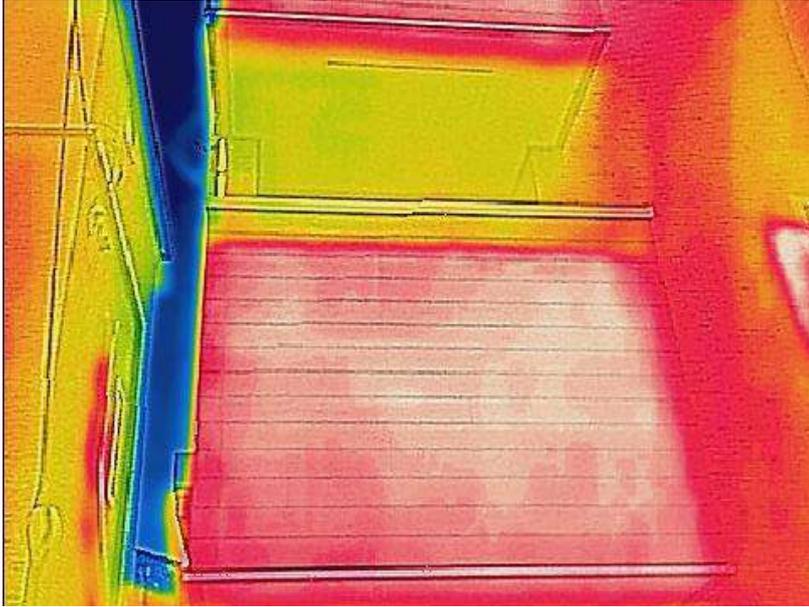


写真番号	P 1 - 1
撮影部位	天井裏
不具合判定	-
修理時の概算金額	
天井裏から天井板に向かって撮影したサーモカメラの画像です。天井板が熱く反応し、雨漏りが発生している場合部分的に色が青色になります。全面通して雨漏りの形跡は見られませんでした。	

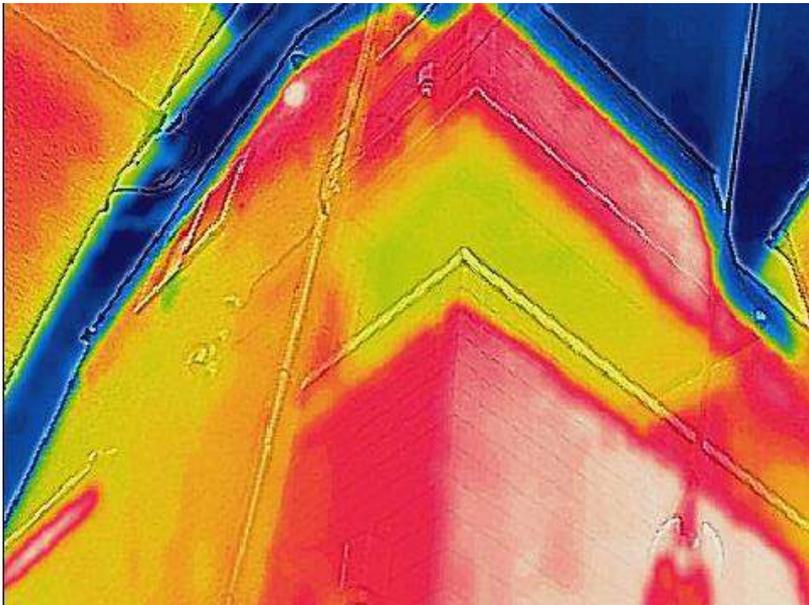


写真番号	P 2 - 1
撮影部位	天井裏
不具合判定	-
修理時の概算金額	
屋根から撮影した画像です。雨水の浸入した形跡や施工不良は見られませんでした。	

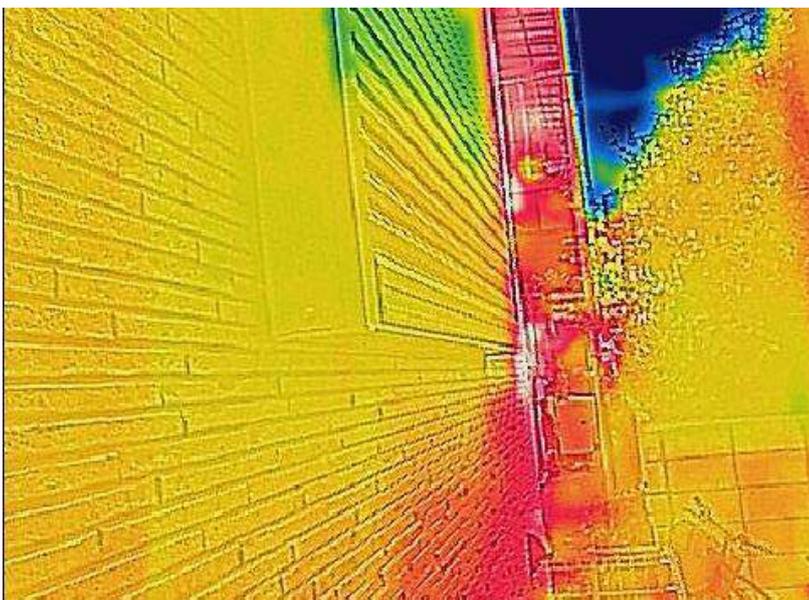
P サーモグラフィー



写真番号	P 3 - 1
撮影部位	軒天井
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>外部より軒天井を撮影した画像です。屋根同様に雨水が浸入した形跡は見られませんでした。</p>	



写真番号	P 4 - 1
撮影部位	外壁
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>サッシ接合部や外壁板の取り合いに雨水が侵入するような隙間は見られませんでした。</p>	



写真番号	P 5 - 1
撮影部位	サッシ周り
不具合判定	-
修理時の概算金額	
<p>上記同様にやサッシ周りに雨水が浸入した形跡は見られませんでした。</p>	

総合判定

事象	有無		位置及び事象の説明
著しい建物の傾き		なし	【要経過観察】 現状は問題のある傾きでは無いが 1年～5年で悪化するようであれば 補強が必要
	▲	あり	
建物が不動沈下している 可能性		なし	【要経過観察】 上記同様
	▲	あり	
継続していると考えられる 雨漏り	●	なし	
		あり	
著しい施工不良と考え られる箇所	●	なし	
		あり	
構造耐力上主要な 部分の著しい損傷・ 腐食・変形の有無	●	なし	
		あり	
屋内給排水管の著しい 劣化、漏水やその形跡		なし	洗面化粧台配管緩みにより 床下に溜り水がある
	●	あり	
詳細な調査を行うことが 望ましいと考えられる箇所	●	なし	
		あり	
早期に修繕が必要と 考えられる箇所	●	なし	
		あり	

総 評

床水平を調査したところ、1.6/1000という若干の傾きが見られました。現状は日常生活や
構造強度に影響が出る範囲ではありません。但し、全室で同方向に同程度の傾きが見られる
ことから地盤の沈下が疑われます。1年から5年後に再調査を行い、悪化するようであれば
補強が必要です。経過観察をお願い致します。
洗面室の配管に接合不良があり、床下に溜り水が見られました。
カビの発生やシロアリ被害につながる恐れがあります。担当者へは至急対処するようお伝え
致しましたが、一度床下に水が入ると床鳴りが発生しやすくなります。
こちらも経過観察をお願い致します。

近日中に修理が必要な箇所

床下の溜り水処理

今後のメンテナンス計画

時期	内容	概算金額
10年前後	ボイラーに不具合が出る時期 概算費用は新品交換	20万前後
15～20年後	屋根のメンテナンス時期	20万前後
15～20年後	外壁塗装の時期 概算費用は足場含み	80万前後
20年前後	バルコニー防水の塗り替え時期	30万前後

※メンテナンス時期は使用方法や環境で変化しますのでお客様での継続的なチェックをお願いいたします。

