

ホームインスペクション(住宅診断) 報告書 【中古マンション】

外観写真

調査日： 2013 年 3 月 11 日

物件所在地： 東京都渋谷区桜丘29-24

物件名： さくらマンション 101 号室

sakura
Home Inspection

さくら事務所ホームインスペクションシステム
株式会社さくら事務所
住所：東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101号
TEL:03-6455-0011 FAX:03-6455-0022

基本情報

調査年月日	2013年3月11日
報告書発行日	2013年3月14日
調査担当者	さくら 太郎
物件所在地	東京都渋谷区桜丘29-24
物件名	さくらマンション
部屋番号	101号室
階数	地上5階 地下1階
竣工年	1996年（築17年）
参考資料	

注意事項

●報告書の記載内容について

調査を実施した当日の現況について記載されているものであり、この報告書に記載されているものが検査後も継続することを保証するものではありません。

この報告書の一部には「住宅の品質確保の促進等に関する法律」における住宅性能評価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「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の住宅性能評価書とは異なるものです。

●基礎資料について

本報告書は、各所目視の他ご依頼者又は売主から提供された特定資料及び、関係者への聞き取り調査から得られた情報により作成されたものであり、これらの資料、情報が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。

●調査・診断方法について

本報告書は、当社が評価方法基準に従い、主に住戸に関して歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、各々の部位等を目視等により検査し、その時点において補修を要する程度の事象が認められたか否かを表示しているのものです。

また、高所や狭い部分など、一部、直接目視できない部位においてはデジタルカメラを用いて写真撮影できた範囲内で診断しているものもあります。写真からわかる範囲での診断となりますことをご了承ください。

●劣化診断ページの「確認範囲」について

調査時に見られた範囲（見られなかった範囲）を記載しています。（概ねの割合です）

- ・すべて又はほとんど確認できた（9割以上）
- ・過半の割合は確認できた（5割以上9割未満）
- ・過半の割合は確認できなかった（1割以上5割未満）
- ・ほとんど確認できなかった（1割未満）
- ・まったく確認できなかった

●診断結果について

詳細は次ページ以降に記載しています。なお、特に記入すべきことがない場合は空欄になっています。

●物件全体の印象

●住戸内で、早急に修繕・交換することが望ましいもの

●住戸内で、使用時に注意が必要なもの

●住戸内のリフォーム時に併せて施工するといいいもの

●当日お話ししたこと（抜粋）

劣化診断

【A】専有部分（住戸内）

A-1：壁、柱及び梁の表面				なし	あり	備考	
調査項目				なし	あり		
詳細部位	該当	仕様	状態				
(1) 仕上げ材表面	■	a. 壁紙等	湿気が原因と考えられる剥がれ	●			
			著しい割れ	●			
			腐食・かび	●			
			水染み跡	●			
			その他	●			
		b. 左官	著しいひび割れ・欠損				
			腐食・かび				
			水染み跡				
			その他				
		c. タイル	著しいひび割れ・欠損				
			浮き・剥がれ				
			水染み跡				
			その他				
		d. 塗装	腐食・染み				
			水染み跡				
			その他				
		e. その他					
	(2) 著しい傾斜				●		
	(3) その他				●		
	確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

A-4：サッシ・ドア等						
調査項目				なし	あり	備考
詳細部位	仕様	状態				
(1) サッシ		動作不良	●			
(2) 鋼製扉		動作不良	●			
(3) 木製扉（室内建具）		動作不良	●			
(4) 網戸		動作不良	●			
(5) その他		動作不良	●			
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

【A】専有部分（住戸内）

A-6：天井裏 ※設備点検項目は「A-7.設備の状態」に記載

調査項目			なし	あり	備考
詳細部位	仕様	状態			
(1) 躯体		著しい割れ	●		
		ジャンカ	●		
		漏水	●		
		かび	●		
		その他	●		
(2) 断熱材		剥がれ	●		
		未施工部分	●		
		その他	●		
(3) その他					
確認できた範囲	3. 過半の部分は確認できなかった(1割以上5割未満)				

A-7：設備

調査項目				なし	あり	備考
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 給水設備			著しい給水量不足	●		
			水の著しい変色	●		
			漏水（床上の目視可能な範囲）	●		
			その他	●		
(2) 給湯設備	■	a. ガス給湯器	著しい給湯量不足	●		
			給湯器からの漏水跡	●		
			製造年 1996 年			
			その他			
		b. 電気温水器	著しい給湯量不足			
			温水器からの漏水跡			
			製造年 年			
			その他			
		c. 全館給湯	著しい給湯量不足			
			その他			
		d. その他				
	※ガス給湯器は10年程度、電気温水器は15年程度が標準的に使用できる年数と考えられており、以降は環境や個体により故障しやすくなる時期や使用できる期間は異なります。製造年から、今後交換するまでの期間を参考にさせていただきます。					
(3) 排水設備			封水の吸引、または噴出し	●		
			排水不良、つまり	●		
			漏水（床上の目視可能な範囲）	●		
			その他	●		
(4) 換気設備			著しい給排気量不足	●		
			動作不良	●		
			異音	●		
	ダクト		接続不良	●		
			その他	●		
	外部貫通部		破損・滅失	●		
			その他	●		
	その他		●			
(5) 火災報知機 (a. bどちらかの設置を確認)	a. 火災感知器	未設置	●			
		その他	●			
	b. スプリンクラー	破損	●			
		その他	●			
(6) その他			●			
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

【B】 バルコニー・テラス・玄関ポーチ（専用使用権のある共用部分）

B-1：外壁仕上げ（住戸に面する部分）						
調査項目				なし	あり	備考
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 外装材表面	■	a. 塗装仕上げ （下地 コンクリート・ALC等）	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			浮き（目視でわかる程度）			
			チョーキング（白亜化）			
			こけ、変退色、水染み跡			
			剥がれ			
			ポップアウト（爆裂現象）			
			その他			
	■	b. タイル・石張り仕上げ （下地 コンクリート等）	著しいひび割れ	●		
			著しい欠損	●		
			剥がれ・欠落	●		
			隙間・ずれ	●		
			白華（エフロレッセンス）	●		
			こけ、変退色、水染み跡	●		
			ポップアウト（爆裂現象）	●		
			その他	●		
	■	c. コンクリート打ち放し仕上げ	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			浮き（目視でわかる程度）			
			ポップアウト（爆裂現象）			
こけ、変退色、水染み跡						
白華（エフロレッセンス）						
その他						
■	d. その他					
(2) シーリング材	■	著しいひび割れ	●			
		剥離、破断	●			
		チョーキング（白亜化）	●			
		その他	●			
(3) その他	■		●			
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

【B】 バルコニー・テラス・玄関ポーチ（専用使用権のある共用部分）

B-2：床面

		調査項目		なし	あり	備考
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 仕上げ材表面		a. シート防水・アスファルト防水	破断・めくれ			
			著しい浮き（膨らみ）			
			著しい勾配不良			
			雑草の発生			
			その他			
	■	b. 長尺シート	めくれ	●		
			著しい浮き	●		
			著しい勾配不良	●		
			その他	●		
		c. タイル貼り	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			著しい勾配不良			
			その他			
		d. モルタル・防水材塗装	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			著しい勾配不良			
			その他			
	e. その他					
(2) ドレイン（排水口カバー）		著しい錆び	●			
		外れ	●			
		異物詰まり	●			
		その他	●			
(3) その他			●			
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

B-3：手すり

		調査項目		なし	あり	備考
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 仕上げ材表面		a. 躯体手すり	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			ポップアウト（鉄筋爆裂）			
			その他			
		b. 鋼製手すり	ぐらつき			
			支持部材の腐食			
			その他			
	■	c. ガラスパネル手すり	ぐらつき	●		
			支持部材の腐食	●		
			ガラスの著しいひび割れ・欠損	●		
			その他	●		
		d. その他				
	(2) その他			●		
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

B-6：外部金物等

調査項目				なし	あり	備考
該当	詳細部位	仕様	状態			
(1) 配管配線貫通部			周辺の隙間	●		
			その他	●		
(2) 留め付け具		設備支持金具	錆び、変形、破損	●		
		ボルト	錆び、脱落	●		
■	(3) 面格子		ぐらつき	●		
			著しい錆び、腐食	●		
			その他	●		
	(4) 転落防止用手すり（窓手すりなど）		ぐらつき			
			支持部材の著しい腐食			
			その他			
■	(5) 避難ハッチ・緩降機（外観）		著しい錆び	●		
			その他	●		
(6) その他				●		
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

【C】道路面などから見られる範囲の外壁（共用部分）

C：外壁仕上げ

調査項目				なし	あり	備考
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 外装材表面		a. 塗装仕上げ （下地 コンクリート・ALC等）	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			著しい剥がれ			
			鉄筋露出			
			その他			
	■	b. タイル・石張り仕上げ （下地 コンクリート等）	著しいひび割れ	●		
			著しい欠損	●		
			剥がれ・欠落	●		
			白華（エフロレッセンス）	●		
			鉄筋の腐食	●		
			その他	●		
		c. コンクリート打ち放し仕上げ	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			浮き			
			白華（エフロレッセンス）			
			こけ、変退色、水染み跡			
鉄筋の腐食						
その他						
	d. その他					
(2) シーリング材			著しいひび割れ	●		
			剥離、破断	●		
			チョーキング（白亜化）	●		
			その他	●		
(3) メーターボックス等の鉄部			欠損	●		
			錆び	●		
			チョーキング（白亜化）	●		
			その他	●		
(3) その他				●		

床下・天井裏等の状況

※床下・天井裏にカメラを挿入出来なかった場合は撮影しておりません。また、触診点検が行えないことが多いため、原則として写真の画像より状態を確認しております。



部位	浴室天井裏
浴室天井点検口から、天井裏の状態を写真で確認しました。	
上階からの漏水跡や、カビの発生などは見られませんでした。	



部位	浴室天井裏
浴室天井点検口から、天井裏の状態を写真で確認しました。	
上階からの漏水跡や、カビの発生などは見られませんでした。	



部位	洗面室床下
洗面台下の点検口からカメラを挿入し、洗面室下と浴室入口の床下を撮影しました。	
写真でわかる範囲では水漏れの形跡は見られませんでした。	



部位	キッチン床下
キッチンシンク下の点検口からカメラを挿入し、シンクの床下を撮影しました。	
写真でわかる範囲では水漏れの形跡は見られませんでした。	