

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

【木造・鉄骨造】

作成日 2017年4月17日

建 物	建物名称	赤坂 太郎		様邸		
	所在地	東京都港区赤坂8-10-24			<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番	
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称		部屋番号	号室	
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）				
	階数	地上2階 地下0階		延床面積	125.67 m <sup>2</sup>	
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日	2017年4月10日				
	調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等      ( <input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型      )				
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること） <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無				
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>		<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>		
	劣化事象等 有   無   調査できなかった		劣化事象等 有   無   調査できなかった			
	基礎	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	外壁	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	土台及び床組	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	床	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	バルコニー	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	柱及び梁	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	天井	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	バルコニー	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	小屋組	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	内壁	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	天井	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
	小屋組	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
	その他					
	(蟻害)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
	(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>				
	<del>(配筋調査)</del>	<del><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></del>				
	<del>(コンクリート圧縮強度)</del>	<del><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></del>				
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名	検査 太郎				
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号	一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会			01-17-●●●●●●	
	建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造				
	建築士登録番号	国土交通	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録		第 ●●●●●●	号
	所属事務所名	株式会社ERIソリューション				
	建築士事務所登録番号	東京都	知事登録	第 56357	号	
	—	知事登録	第 —	号		

※裏面があります。

## 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

### ■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っていません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

### ■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

# 建物状況調査報告書

案件番号 1000147  
建物調査実施日 2017年4月10日 床下進入調査実施日 2017年4月10日  
天候 晴 調査依頼者 赤坂 太郎  
調査立会者 青山株式会社 青山 一郎

建物概要			
建物名称 赤坂 太郎 様邸	所在地 東京都港区赤坂8-10-24	■ 住居表示 □ 地名地番	
マンション等の名称		部屋番号	
構造種別 木造	階数 2階	延床面積 125.67 m <sup>2</sup>	竣工年月 1993年12月

## 【建物調査会社】

### 株式会社ERIソリューション

調査実施者の氏名 検査 太郎  
調査実施者への講習の実施講習機関名 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会  
修了証明書番号 第 01-17-●●●●●● 号  
建築士資格種別 一級建築士  
建築士登録番号 国土交通大臣登録 第 ●●●●●● 号  
所属事務所名 株式会社ERIソリューション一級建築士事務所  
建築士事務所登録番号 東京都知事登録 第 01A03008 号  
所属事務所名 —  
建築士事務所登録番号 — 知事登録 第 — 号

## 【床下進入調査会社】

### 株式会社シー・アイ・シー住環

## 【瑕疵保証検査確認事項】

### 新耐震基準適合確認書類

- 1981年6月1日以降の建築確認済証  
 1981年6月1日以降の建築確認による完了検査済証  
 特定行政庁が交付する証明書  
 その他 ( )  
 不明

調査の区分  一戸建ての住宅

- 共同住宅等 (  住戸型  住棟型 )

規模  小規模(500m<sup>2</sup>未満かつ3階以下)  大規模

引渡前のリフォーム工事の実施  有  無

## 目次

- 1 建物状況調査結果・付帯状況調査結果
- 2 調査写真
  - 建物調査写真(建物調査会社)
    - 建物調査事象報告写真「事象がある場合」
    - 建物調査現況写真
  - 床下進入調査写真(床下進入調査会社)「進入調査ができた場合」
    - 床下進入調査事象報告写真「事象がある場合」
    - 床下進入調査現況写真
- 3 部位別調査内容等のご説明
- 4 参考資料 主なメンテナンス費用(概算)
- 5 既存住宅個人間売買瑕疵保証について

## 注意事項等

### ■建物状況調査の内容（共通事項）

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

### ■建物状況調査報告書についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。
9. 調査は、歩行その他の通常の手段により移動できる位置において、それぞれの部位等を目視・計測等により調査できる範囲での調査になります。
10. 屋根には登らない調査になります。
11. 小屋裏や天井裏は、点検口があった場合のみ、覗き込みでの調査になります。進入調査までは行いません。
12. 床下は、点検口があった場合のみの調査になります。告示第82号既存住宅状況調査方法基準では、床下の調査は覗き込みのみになっていますが、ERIソリューションの状況調査では進入調査を行います。ただし床の高さが低すぎて進入できない場合等は、覗き込みでの調査になります。
13. 調査員が指摘しなかった不具合等により万が一依頼主が損害を被ることがあっても、当社は損害賠償の責めを負いません。ただし当社に故意または重過失がある場合は、当社が受領した報酬額を上限として損害の賠償に応じます。依頼主以外の方に対しては、当社および調査員はいかなる場合も損害賠償の責任を負うことはありません。

### ■本調査結果についての注意事項（個別事項）

1. 調査対象となった住宅の売買、交換または賃借（以下「売買等」という。）を行う場合には、本調査結果を、当該売買等に係る宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条の規定による重要事項の説明等（以下「重要事項説明等」という。）に用いるため、当該売買等を媒介する宅地建物取引業者に提供することがあります。

建物状況調査結果

調査対象毎調査結果一覧（A～Dまでのチェック事象の有無 調査できなかった をまとめています。）

調査対象	A 雨漏り及び雨漏り要因事象	B シロアリの害	C 建物構造上主要な部位の木部の腐食	D 給排水管の故障
結果	有	有	無	有

雨漏り「事象有」で床下進入調査未実施の場合は「シロアリの害」と「建物構造上主要な部位の木部の腐食」については「調査できなかった」となります。

【特記欄】

箇所毎調査の結果一覧

確認：目視確認の有無 ■ 目視確認が実施できた □ 目視確認が実施できなかった  
 範囲：目視できた範囲 ①全て又は殆ど確認できた ②過半の部分が確認できた ③過半の部分が確認できなかった  
 ④ほとんど確認できなかった ⑤全く確認できなかった

対象	箇所	確認	範囲	チェック事象	事象		調査写真 番号（※）
					有	無	
A 雨漏り及び雨漏り要因事象	屋根	■	④	葺き材の著しい破損・すれ・ひび割れ・欠損・浮き・剥がれ	□	■	
				防水層の著しい劣化・水切り金物等の不具合（陸屋根）	□	□	
	外装	■	②	著しいひび割れ（下地材に達するひび割れ・欠損・剥落を含む）	□	■	
				著しい浮き・はらみ	□	■	
				複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損	□	■	
				金属の著しい錆・化学的侵食	□	■	
				シーリング材の破断・欠損	■	□	4,5
				建具の周囲の隙間・著しい開閉不良	□	■	
	軒裏天井の雨漏り跡	□	■				
	バルコニー	■	①	防水層の著しい劣化・水切り金物等の不具合	■	□	1
小屋裏	■	③	雨漏り跡	■	□	7	
天井裏	■	③		□	■		
内装	■	②	天井・内壁の雨漏り跡	■	□	2,3,8,9,12	
床下	■	②	雨漏り跡	□	■		
B シロアリの害	外装	■	②	外装木部の蟻害	□	■	
	バルコニー	■	①	バルコニー木部の蟻害	□	■	
	小屋裏	■	③	柱、梁等木部の蟻害	□	■	
	天井裏	■	③		□	■	
	内装	■	②	天井、内壁、床、柱、梁等木部の蟻害	□	■	
	床下	■	②	基礎面・土台、床組等木部の蟻害	■	□	No.1～No.3
C 建物構造上主要な部位の木部の腐食	外装	■	②	柱、梁等主要な木部、鉄部の腐朽・腐食	□	■	
	バルコニー	■	①		□	■	
	小屋裏	■	③		□	■	
	天井裏	■	③		□	■	
	内装	■	②		□	■	
	床下	■	②		土台、床組等主要な木部、鉄部の腐朽・腐食	□	■
D 給排水管の故障	小屋裏	■	③	給排水管からの漏水	□	■	
	天井裏	■	③		□	■	
	床下	■	②		■	□	No.4,No.5
	給排水管	■	③	給水メーターの漏水調査による漏水	□	■	
				給排水管からの漏水	□	■	
				赤水	□	■	
			排水の滞留	□	■		

※建物調査会社の建物調査写真は数字のみで表記され床下進入調査会社の床下進入調査写真は数字の前に No. が表記されます。

床下進入調査状況

床下進入調査の実施	： ■ 有 □ 無	床下進入の可否	： ■ 可 □ 不可
立会人	： 青山株式会社 青山 一郎様	調査会社	： (株)シー・アイ・シー住環 範囲 ②
白蟻発生・食害・蟻害	： ■ 有 □ 無	木部腐朽	： ■ 有 □ 無
		漏水	： ■ 有 □ 無

**付帯状況調査結果**

A雨漏り及び雨漏り要因事象・Bシロアリの害・C構造上主要な部位の木部の腐食・D給排水管の故障以外の不具合事象を、Eの付帯状況調査項目として、以下のチェック事象の有無にて報告します。

対象	箇所	確認	範囲	チェック事象	事象		調査写真 番号 (※)	
					有	無		
E 付帯状況 調査項目	建物周辺	■	②	濡縁の蟻害等	<input type="checkbox"/>	■		
	基礎	■	②	コン ク リ ー ト 面 の 不 具 合	a 幅0.5mm以上のひび割れ	■	<input type="checkbox"/>	13, No6
					b 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/>	■	
					c 著しい劣化	<input type="checkbox"/>	■	
					d 錆汁を伴うひび割れ及び欠損	<input type="checkbox"/>	■	
					e 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/>	■	
	床下	■	②	コンクリート面の不具合 ( a b c d e )	<input type="checkbox"/>	■		
				土台、床組の著しいひび割れ・劣化・欠損	<input type="checkbox"/>	■		
	外装	■	②	コンクリート面の不具合 ( a b c d e )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				樋の外れ等・漏水等	<input type="checkbox"/>	■		
	バルコニー	■	①	支持部材、床の著しいぐらつき・ひび割れ又は劣化	<input type="checkbox"/>	■		
				脱落の危険がある手摺	<input type="checkbox"/>	■		
	小屋裏	■	③	小屋組の著しいひび割れ・劣化又は欠損 (*)	<input type="checkbox"/>	■		
	天井裏	■	③	換気ダクトの脱落	<input type="checkbox"/>	■		
	内装	■	②	6/1000以上の勾配の傾斜 (柱・壁・床)	■	<input type="checkbox"/>	14	
				下地材に達するひび割れ・欠損 (壁・天井)	<input type="checkbox"/>	■		
				著しい浮き・はらみ又は剥落 (壁・天井)	<input type="checkbox"/>	■		
				著しいひび割れ・劣化又は欠損 (柱・梁・床)	<input type="checkbox"/>	■		
				床の著しい沈み	<input type="checkbox"/>	■		
				梁の著しいたわみ	<input type="checkbox"/>	■		
コンクリート面の不具合 ( a b c d e )				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
脱落の危険がある手摺	<input type="checkbox"/>	■						
給排水	■	②	建具枠の腐朽等	<input type="checkbox"/>	■			
			著しい給水量の不足	<input type="checkbox"/>	■			
			水栓金具からの漏水	<input type="checkbox"/>	■			
			設備機器からの漏水	<input type="checkbox"/>	■			

※建物調査会社の建物調査写真は数字のみで表記され床下進入調査会社の床下進入調査写真は数字の前に No. が表記されます。  
 \* RC造の場合は、天井裏のコンクリート面の不具合 ( a b c d e ) のチェック事象となります。

**事象の有無と評価**

検査箇所毎に、チェック事象が認められ、事象の評価が以下3・2・1に該当するものは、事象 「有」 となります。事象が認められない場合は事象 「無」 となります。詳細は建物状況調査写真を参照してください。

- 5 早急な修繕は要しない事象 (早急な修繕等の対応を要するものではないと判断される程度のもの)
- 4 修繕履歴が確認できる事象 (事象の原因と成り得る部位の修繕履歴が確認でき、再発の可能性は少ないと判断できる程度のもの)
- 3 注意を要する事象 (明らかな事象ではないが、周辺の状況や修繕履歴の有無等から問題が無いとは判断できない程度のもの)
- 2 詳細な調査を要する事象 (目視では特定できないが、より詳細な調査により事象が明らかになる可能性が高い程度のもの)
- 1 明らかな不具合事象 (早急に修繕等の対応が必要と判断される程度のもの)

■ 建物調査事象報告写真（事象がある場合）

以下の評価に該当する写真を掲載しています。

- 評価 5 【早急な修繕は要しない事象】  
早急な修繕等の対応を要するものでは無いと判断される程度のもの
- 評価 4 【修繕履歴が確認できる事象】  
事象の原因と成り得る部位の修繕履歴が確認でき、再発の可能性は少ないと判断できる程度のもの
- 評価 3 【注意を要する事象】  
明らかな事象ではないが、周辺の状況や修繕履歴の有無等から、問題がないとは判断できない程度のもの
- 評価 2 【詳細な調査を要する事象】  
目視では特定できないが、より詳細な調査により事象が明らかになる可能性が高い程度のもの
- 評価 1 【明らかな不具合事象】  
早急に修繕等の対応が必要と判断される程度のもの

※ 評価3・2・1に該当するものは、各チェック事象欄における事象 「有」 との報告になります。

建物調査事象報告写真右側表の見方

調査状況	
①	箇所 外装
②	チェック事象 著しいひび割れ
③	<input type="checkbox"/> 5 早急な修繕は要しない事象
	<input type="checkbox"/> 4 修繕履歴が確認できる事象
	<input type="checkbox"/> 3 注意を要する事象
	<input type="checkbox"/> 2 詳細な調査を要する事象
	<input checked="" type="checkbox"/> 1 明らかな不具合事象
④	部位 西側外壁
⑤	全幅に渡るひび割れ ※ 例示になります

- ① は調査した箇所を示します。
- ② は建物検査のチェック事象を示します。
- ③ はチェック事象の評価を示します。
- ④ は撮影した部位を示します。
- ⑤ は事象の具体的な説明になります。

注意：②及び③の事象欄が空白となっている写真は、不具合事象の評価を行った写真を補足するための写真として掲載しております。

■ 建物調査現況写真

以下の写真を掲載しています。

- 建物外観
- 基礎外観
- 水道メーター
- バルコニー
- 台所
- 浴室
- 洗面室
- 浴室点検口内4方向
- 天井裏点検口内4方向
- 小屋裏点検口内4方向


（注意）


所在若しくは設置が確認できる場合に限りです。

何らかの事由により撮影できない部位の掲載はありません。



建物調査事象報告写真	1	案件番号	I000147	撮影日
		建物調査会社		2017年4月10日


写真番号	1	調査概要	
	箇所	バルコニー	
	チェック事象	防水層の著しい劣化・水切り金物等の不具合	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位	2階南側バルコニー		
広範囲な保護層のひび割れ・直下和室天井に水染み跡有り 写真2、3参照			


写真番号	2	調査概要	
	箇所	内装	
	チェック事象	天井・内壁の雨漏り跡	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位	1階和室天井		
写真1直下・天井に水染み跡有り・雨漏りによるものと推測・天井裏は目視不可 写真3参照			

写真番号	3	調査概要	
	箇所	内装	
	チェック事象	天井・内壁の雨漏り跡	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位	1階和室天井		
写真2の近景			



建物調査事象報告写真	2	案件番号	I000147	撮影日
		建物調査会社		2017年4月10日


写真番号	4	調査概要		
	箇所		外装	
	チェック事象		シーリング材の破断・欠損	
	評価	<input type="checkbox"/>	5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/>	4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/>	3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/>	2	詳細な調査を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/>	1	明らかな不具合事象
	部位		2階東面南側外壁	
	シーリング材の破断及び目地ジョイナーの露出・直下内装等に特段の事象無し 写真5、6参照			


写真番号	5	調査概要		
	箇所		外装	
	チェック事象		シーリング材の破断・欠損	
	評価	<input type="checkbox"/>	5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/>	4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/>	3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/>	2	詳細な調査を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/>	1	明らかな不具合事象
	部位		2階東面南側外壁	
	写真4の近景			

写真番号	6	調査概要		
	箇所		内装	
	チェック事象			
	評価	<input type="checkbox"/>	5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/>	4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/>	3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/>	2	詳細な調査を要する事象
		<input type="checkbox"/>	1	明らかな不具合事象
	部位		1階LDK南東側内装	
	写真の4直下・内装等に特段の事象無し			

建物調査事象報告写真	3	案件番号	1000147	撮影日
		建物調査会社		2017年4月10日

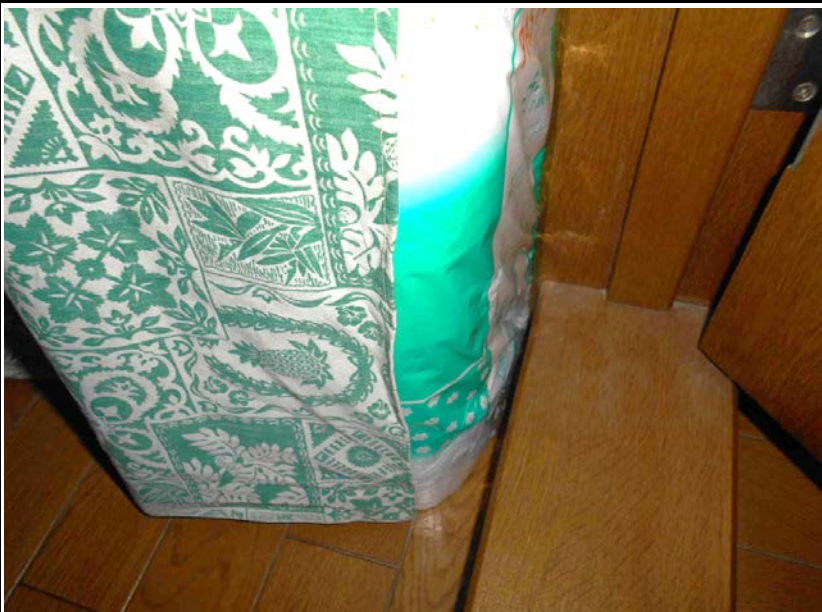
写真番号	7	調査概要	
	箇所	小屋（天井）裏	
	チェック事象	雨漏り跡	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
	部位	2階和室天井点検口内北側	
	野地板等木部の水染み跡・雨漏りによる可能性有り・直下天袋天井に水染み跡有り 写真8、9参照		

写真番号	8	調査概要	
	箇所	内装	
	チェック事象	天井・内壁の雨漏り跡	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
	部位	2階和室天袋天井	
	写真7の直下・天井に水染み跡有り・雨漏りによる可能性有り 写真9参照		


写真番号	9	調査概要	
	箇所	内装	
	チェック事象	天井・内壁の雨漏り跡	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
	部位	2階和室天袋天井	
	写真8の近景		




建物調査事象報告写真	4	案件番号	I000147	撮影日
		建物調査会社		2017年4月10日

写真番号	10	調査概要	
	箇所	内装	
	チェック事象		
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位	1階トイレ出入口		
特段の事象無し・床下基礎に蟻道及び実物生息有り 写真No.1~No.3参照			

写真番号	11	調査概要	
	箇所	内装	
	チェック事象		
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位	1階浴室		
特段の事象無し・床下に給排水管からの漏水有り 写真No.4、No.5参照			

写真番号	12	調査概要	
	箇所	内装	
	チェック事象		
	天井・内壁の雨漏り跡		
	評価	<input checked="" type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
<input type="checkbox"/> 1		明らかな不具合事象	
部位	2階洋室天窗窓枠		
窓枠の水染み跡・結露によるものと推測・直上屋根面は確認できず・下部内壁に特段の事象無し			

建物調査事象報告写真	5	案件番号	I000147	撮影日
		建物調査会社		2017年4月10日

写真番号	13	調査概要	
	箇所	基礎（内外）	
	チェック事象	コンクリート面の不具合	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位	1階トイレ北面基礎		
仕上モルタルの幅0.5mm以上のひび割れ・床下側にも幅0.5mm以上のひび割れ有り 写真No.6参照			

写真番号	14	調査概要	
	箇所	内装	
	チェック事象	6/1000以上の勾配の傾斜（柱・壁・床）	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位	1階LDK東側床		
床の著しい傾斜（測定間距離3m平均、東へ7/1000）・写真13の事象以外に特段の事象無し 写真13参照			

写真番号		調査概要	
	箇所		
	チェック事象		
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位			



建物調査現況写真	1	案件番号	I000147	撮影日
		建物検査写真(建物検査会社)		2017年4月10日

写真番号	15	写真番号	16
場所	南側外観	場所	基礎外観



備考 方向が振れていることから、玄関側を南側とする  
備考 西面基礎

写真番号	17	写真番号	18
場所	水道メーター	場所	2階北側バルコニー



備考  
備考 直下居室・西方向・FRP防水

写真番号	19	写真番号	20
場所	1階台所	場所	1階浴室



備考  
備考 UB・浴室点検口無し



建物調査現況写真	2	案件番号	I000147	撮影日
		建物検査写真 (建物検査会社)		2017年4月10日

写真番号	21	写真番号	
場所	1階洗面室	場所	



備考		備考	
----	--	----	--

写真番号		写真番号	
場所		場所	

--	--	--	--

備考		備考	
----	--	----	--

写真番号		写真番号	
場所		場所	

--	--	--	--

備考			
----	--	--	--

建物調査現況写真	3	案件番号	I000147	撮影日
		建物検査写真(建物検査会社)		2017年4月10日

写真番号	22	写真番号	23
場所	1階浴室点検口	場所	浴室点検口内 北側



備考 木部の変色の原因は不明・他部材に広がり無く、木目もしくは建設時のものと推測

写真番号	24	写真番号	25
場所	浴室点検口内 東側	場所	浴室点検口内 南側



備考

写真番号	26	写真番号	
場所	浴室点検口内 西側	場所	



備考 木部の変色の原因は不明・他部材に広がり無く、木目もしくは建設時のものと推測

建物調査現況写真	4	案件番号	I000147	撮影日
		建物検査写真(建物検査会社)		2017年4月10日

写真番号	27	写真番号	28
場所	2階洋室天井点検口	場所	天井点検口内 北側



備考

備考

写真番号	29	写真番号	30
場所	天井点検口内 東側	場所	天井点検口内 南側



備考

備考

写真番号	31	写真番号	
場所	天井点検口内 西側	場所	



備考

備考



建物調査現況写真	5	案件番号	I000147	撮影日
		建物検査写真(建物検査会社)		2017年4月10日

写真番号	32	写真番号	33
場所	2階和室押入内小屋裏点検口	場所	小屋裏点検口内 北側



備考

備考

写真番号	34	写真番号	35
場所	小屋裏点検口内 東側	場所	小屋裏点検口内 南側



備考 野地板の変色の原因は不明・他部材に広がり無く、木目もしくは建設時のものと推測

備考

写真番号	36	写真番号	
場所	小屋裏点検口内 西側	場所	



備考

備考

■ 床下進入調査象報告写真（事象がある場合）

以下の評価に該当する写真を掲載しています。

評価 5 【早急な修繕は要しない事象】

早急な修繕等の対応を要するものではないと判断される程度のもの

評価 4 【修繕履歴が確認できる事象】

事象の原因と成り得る部位の修繕履歴が確認でき、再発の可能性は少ないと判断できる程度のもの

評価 3 【注意を要する事象】

明らかな事象ではないが、周辺の状況や修繕履歴の有無等から、問題がないとは判断できない程度のもの

評価 2 【詳細な調査を要する事象】

目視では特定できないが、より詳細な調査により事象が明らかになる可能性が高い程度のもの

評価 1 【明らかな不具合事象】

早急に修繕等の対応が必要と判断される程度のもの

※ 評価3・2・1に該当するものは、各チェック事象欄における事象 「有」 との報告になります。

床下進入調査事象報告写真右側表の見方

調査状況	
①	箇所 床下
②	事象 給排水管からの漏水
③	<input type="checkbox"/> 5 早急な修繕は要しない事象
	<input type="checkbox"/> 4 修繕履歴が確認できる事象
	<input type="checkbox"/> 3 注意を要する事象
	<input type="checkbox"/> 2 詳細な調査を要する事象
	<input checked="" type="checkbox"/> 1 明らかな不具合事象
④	部位 台所床下
⑤	排水管の漏水 ※ 例示になります

① は調査した箇所を示します。

② は建物検査のチェック事象を示します。

③ はチェック事象の評価を示します。

④ は撮影した部位を示します。

⑤ は事象の具体的な説明になります。

注意： ②及び③の事象欄が空白となっている写真は、不具合事象の評価を行った写真を補足するための写真として掲載しております。

■ 床下進入調査現況写真

以下の写真を掲載しています。


撮影可能な部位の写真6枚


（注意）


何らかの事由により撮影できない部位の掲載はありません。





床下進入調査事象報告写真	1	案件番号	I000147	撮影日
		床下進入調査会社		2017年4月10日

写真番号	No.1	調査概要	
	箇所	床下	
	チェック事象	基礎面・土台、床組等木部の蟻害	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位	トイレ出入口下		
基礎の蟻道及び実物生息・室内側に特段の事象無し 写真10、No.2、No.3参照			

写真番号	No.2	調査概要	
	箇所	床下	
	チェック事象	基礎面・土台、床組等木部の蟻害	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位	トイレ出入口下		
写真No.1の近景			

写真番号	No.3	調査概要	
	箇所	床下	
	チェック事象	基礎面・土台、床組等木部の蟻害	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input checked="" type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位	トイレ出入口下		
写真No.2の近景			

写真番号	No.4	調査概要	
	箇所	床下	
	チェック事象	給排水管からの漏水	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
<input checked="" type="checkbox"/> 1		明らかな不具合事象	
部位	浴室		
		給排水配管からの漏水・室内側に特段の事象無し 写真11、No.5参照	

写真番号	No.5	調査概要	
	箇所	床下	
	チェック事象	給排水管からの漏水	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
<input checked="" type="checkbox"/> 1		明らかな不具合事象	
部位	浴室		
		写真No.4の近景	

写真番号	No.6	調査概要	
	箇所	基礎	
	チェック事象	コンクリート面の不具合	
	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
<input checked="" type="checkbox"/> 1		明らかな不具合事象	
部位	トイレ北面基礎		
		基礎の幅0.5mm以上のひび割れ・外側の仕上モルタルにも幅0.5mm以上のひび割れ有り 写真13参照	



床下進入調査現況写真	1	案件番号	I000147	撮影日
		建物検査写真（床下進入調査会社）		2017年4月10日

写真番号	No.7	写真番号	No.8
場所	階段	場所	LDK



備考

備考 断熱材の変色は建設時のものと推測

写真番号	No.9	写真番号	No.10
場所	和室	場所	洋室A



備考

備考 断熱材の変色は建設時のものと推測

写真番号	No.11	写真番号	No.12
場所	洋室B	場所	台所



備考 断熱材の変色は建設時のものと推測

備考

部位別調査内容等のご説明（写真は本調査物件とは関係ありません。）

屋根



屋根葺き材の著しい破損、すれ、ひび割れ、欠損、浮き、剥がれ・陸屋根の場合の防水層の著しい劣化や水切り金物の不具合の有無等を確認します。

外装



外装材の著しい割れ、浮き・シーリング材の著しい破断・蟻害・主要な木部の腐朽・建具の隙間・軒天の雨漏り跡の有無等を確認します。

バルコニー



支持部材や床の著しいぐらつき・防水層の著しい劣化・水切り金物の著しい錆・手摺のぐらつきの有無等を確認します。

浴室点検口内



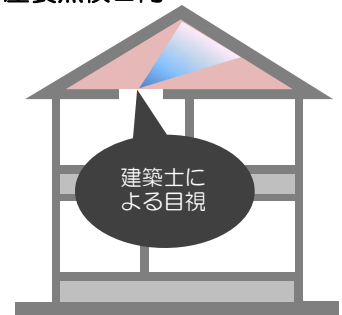
雨漏り跡・蟻害・主要な木部の腐朽・給排水管からの滲水・換気ダクト脱落の有無等を確認します（覗き込む範囲で見える部分に限られます）。

天井点検口内



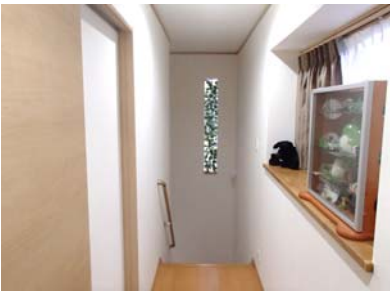
雨漏り跡・蟻害・主要な木部の腐朽・給排水管からの滲水・換気ダクト脱落の有無等を確認します（覗き込む範囲で見える部分に限られます）。

小屋裏点検口内



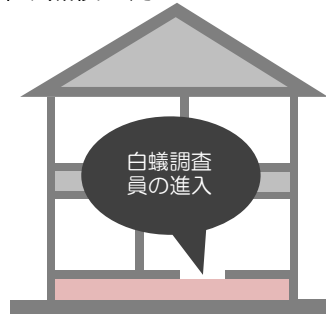
小屋組みの著しいひび割れ、欠損・雨漏り跡・蟻害・主要な木部の腐朽の有無等を確認します（覗き込む範囲で見える部分に限られます）。

内装



天井、内壁の雨漏り跡・蟻害・主要な木部の腐朽・著しいひび割れ、欠損・梁の著しいたわみ・床の沈みや床、壁の著しい傾斜の有無等を確認します。

床下点検口内



基礎コンクリート面の不具合・土台等の著しいひび割れ・蟻害・主要な木部の腐朽・床下の雨漏り跡・給排水管からの漏水の有無等を確認します。

建物周辺



建物に接する濡れ縁等の、蟻害の有無等を確認します。

基礎



コンクリートの著しい割れや欠損、鉄筋の露出や錆汁を伴うひび割れの有無等を確認します。

給排水管



給水メーターの漏水調査による漏水・給水管や給湯管及び排水管からの漏水の有無等を確認します。

給排水



著しい給水量、排水量の不足・赤水や、水栓金具からの漏水の有無等を確認します。

「結果の概要（重要事項説明用）」 「建物状況調査報告書」チェック事象 分類表

調査箇所		建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用)		建物状況調査報告書				
調査箇所に認められたチェック事象は、 右の各報告書の「O」の事象として分類して報告します。 (報告書により、分類が異なる事象があります。)		係 構 造 耐 力 上 主 要 な 劣 化 部 分 に	雨 水 の 浸 入 を 防 止 す る 部 分 に	A 雨 漏 り 及 び 雨 漏 り 要 因 事 象	B シ ロ ア リ の 害	C 建 物 構 造 上 主 要 な 部 位 の 腐 食	D 給 排 水 管 の 故 障	E 付 帯 状 況 調 査 結 果
調査箇所	チェック事象							
屋根	葺き材の著しい破損・ずれ・ひび割れ・欠損・浮き・剥がれ 防水層の著しい劣化・水切り金物等の不具合(陸屋根)		○ ○	○ ○				
基礎	コンクリート面の 不具合	a 幅0.5mm以上のひび割れ	○					○
		b 深さ20mm以上の欠損	○					○
		c 著しい劣化	○					○
		d 錆汁を伴うひび割れ及び欠損	○					○
		e 鉄筋の露出	○					○
外装	著しいひび割れ(下地材に達するひび割れ・欠損・剥落を含む)	○		○				
	著しい浮き・はらみ	○		○				
	複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損	○		○				
	金属の著しい錆・化学的侵食	○		○				
	シーリング材の破断・欠損(外壁・軒裏)	○		○				
	建具の周囲の隙間・著しい開閉不良	○		○				
	軒裏天井の雨漏り跡	○		○				
	外装木部の蟻害	○			○			
	柱、梁等主要な木部、鉄部の腐朽・腐食	○				○		
	コンクリート面の不具合( a b c d e )	RC造 ○		RC造 ○				RC造以外 ○
樋の外れ・漏水等	-	-					○	
バルコニー	防水層の著しい劣化・水切り金物等の不具合		○	○				
	バルコニー木部の蟻害	○			○			
	柱、梁等主要な木部、鉄部の腐朽・腐食	○				○		
	支持部材、床の著しいぐらつき・ひび割れ又は劣化 脱落の危険がある手摺	○ -	-					○ ○
小屋裏	雨漏り跡		○	○				
	柱、梁等木部の蟻害	○			○			
	柱、梁等主要な木部、鉄部の腐朽・腐食	○				○		
	給排水管からの漏水 小屋組の著しいひび割れ・劣化又は欠損	- ○	-				○	○
天井裏	雨漏り跡		○	○				
	柱、梁等木部の蟻害	○			○			
	柱、梁等主要な木部、鉄部の腐朽・腐食	○				○		
	給排水管からの漏水 換気ダクトの脱落	- -	-				○	○
内装	天井・内壁の雨漏り跡		○	○				
	天井、内壁、床、柱、梁等木部の蟻害	○			○			
	柱、梁等主要な木部、鉄部の腐朽・腐食	○				○		
	6/1000以上の勾配の傾斜(柱・壁・床)	○						○
	下地材に達するひび割れ・欠損(壁・天井)	○						○
	著しい浮き・はらみ又は剥落(壁・天井)	○						○
	著しいひび割れ・劣化又は欠損(柱・梁・床)	○						○
	床の著しい沈み	○						○
	梁の著しいたわみ	○						○
	コンクリート面の不具合( a b c d e )壁・天井	RC造 ○		RC造 ○				RC造以外 ○
脱落の危険がある手摺 建具枠の腐朽等	- -	-					○ ○	
床下	雨漏り跡		○	○				
	基礎面・土台、床組等木部の蟻害	○			○			
	土台、床組等主要な木部、鉄部の腐朽・腐食	○				○		
	給排水管からの漏水 コンクリート面の不具合( a b c d e )	- ○	-					○ ○
給排水管	土台、床組の著しいひび割れ・劣化・欠損	○						○
	給水メーターの漏水調査による漏水	-	-				○	
	給排水管からの漏水	-	-				○	
	赤水 排水の滞留	- -	-				○ ○	
給排水	著しい給水量の不足	-	-					○
	水栓金具からの漏水	-	-					○
	設備機器からの漏水	-	-					○
建物周辺	濡縁の蟻害等	-	-				○	



## 参考資料 主なメンテナンス費用（概算）

主な外装・内装及び設備に関するメンテナンス費用（修繕/点検・更新）の概算を以下に取りまとめでありますので、参考にしてください。

※各メンテナンスの費用は延べ面積145㎡の2階建て住宅を基準に算出したもので、一般的な費用となります。

### 外装・内装

単位：万円

部位	仕様	修繕・点検等		更新	
		内容	費用	内容	費用
屋根	彩色セメント板	表面塗装	40～50	葺き替え	100～150
	粘土瓦（窯業系瓦）			葺き替え	135～200
	コンクリート系瓦	表面塗装	40～50	葺き替え	110～160
	鋼板屋根	表面塗装	40～50	葺き替え	100～150
	雨樋（塩ビ製）	部分補修	2～5	部品交換	30～40
外壁	窯業系サイディング	表面塗装	60～80	張り替え	200～300
	タイル仕上げ			張り替え	300～500
	モルタル下地+塗装	表面塗装	60～80	張り替え	200～300
	木質系外装材	表面塗装	60～80	張り替え	200～300
	金属系外装材	表面塗装	60～80	張り替え	170～250
	樹脂系外装材*1			上張り	120～200
	目地（コーキング含む）			打ち替え	30～40
バルコニー	防水パン（FRP）	部品交換	5～10	本体交換	40～50
	防水シート			貼り替え	15～35
外部	玄関ドア（勝手ロドア）	ドア金物作動点検	0.5～3	本体交換	15～50
	アルミサッシ	作動点検	0.5～1	本体交換	10～20
	電動シャッター	モーター交換	5/ヶ所	本体交換	15～30
室内全般	クロス			貼り替え	0.15～0.25/㎡
	室内ドア	作動点検	0.5～1	本体交換	5～10/ヶ所
	フローリング	部分補修	0.5～3/ヶ所	張り替え	1.5～2/㎡
	畳	畳の表替え	1～2/畳	畳の交換	1.5～3/畳
防蟻処理	（80㎡）			処理	15～20/5年

\*1-カバー工法：既存外壁上に胴縁、透湿防水シートを施工し、その上に樹脂サイディングを施工。

### 設備

単位：万円

部位	仕様	修繕・点検等		更新	
		内容	費用	内容	費用
キッチン	本体（幅2550）	部品点検・交換	1～5	本体交換	100～300
	レンジフード、コンロ等	部品点検・交換	1～5	機器本体交換	20～120
洗面	洗面台（幅750）	部品点検・交換	1～5	本体交換	15～30
浴室	本体（ユニットバス1坪）	点検・補修	5～10	本体交換	100～200
	換気扇、その他	部品交換	1～3	換気扇交換	5～10
トイレ	便器・タンク	点検・部品交換	1～3	本体交換	20～30
	温水洗浄便座	部品交換	1～5	本体交換	10～15
給排水器具	混合水栓	点検・部品交換	1～3	本体交換	5～10
給湯器	本体（24号）	点検・部品交換	1～4	本体交換	30～40