

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

【鉄筋コンクリート造等】

作成日	2018年1月15日
-----	------------

建 物	建物名称	青山一郎		様邸		
	所在地	東京都港区赤坂1丁目1-1 901号室			<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	赤坂マンション	部屋番号	901号室	
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）				
	階数	地上14階 地下0階	延床面積	69.48 m ²		
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日	2018年1月5日				
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅等 （ <input checked="" 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	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位> 劣化事象等 有 無 調査できなかった 基礎 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 柱及び梁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 外壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> バルコニー及び共用廊下 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内装 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他 （配筋調査） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> （コンクリート圧縮強度） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		<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 外壁 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
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	

※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もありません。
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、本調査の委任者は、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保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 IF000002

建物調査実施日 2018年1月5日

天候 晴

調査依頼者 青山一郎

調査立会者 ●● ●●

建物概要（鉄筋コンクリート造等）

建物名称 青山一郎 様邸	所在地 東京都港区赤坂1丁目1-1 901号室	<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番	
マンション等の名称 赤坂マンション	部屋番号 901		
構造種別 鉄筋コンクリート造	階数 14階	延床面積 69.48 m ²	竣工年月 1991年3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
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

【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 新築の住宅

- 共同住宅等 (住戸型 住棟型)

規模

- 小規模 (500m²未満かつ3階以下) 大規模

鉄筋の本数及び間隔の検査

- 無 適用 住戸型

実施

コンクリートの圧縮強度試験

- 無 適用 1999年5月以降の確認済証

実施 適用 1999年4月以前の確認済証

共用部分の屋根の検査

- 無 適用 住戸型 長期修繕計画

実施

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 建物調査写真
 - ・ 建物調査事象報告写真
 - ・ 建物調査現況写真
- 3 部位別調査内容等のご説明
- 4 参考資料 マンション維持管理ガイドライン
- 5 既存住宅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もありません。
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に加入を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、その内容が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明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、覗き込みでの調査になります。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、ER（エレベーター）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～Cまでのチェック事象の有無をまとめています。）

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 給排水管の故障
結果	有	無	無

【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	屋根	■	⑤	葺き材の著しい破損・ずれ・ひび割れ・欠損・書き・剥がれ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				防水層の著しい劣化・水切り金物等の不具合（陸屋根）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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）	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				著しい浮き・はらみ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	4
				金属の著しい錆・化学的侵食	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5,6
				シーリング材の破断・欠損	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				建具の周囲の隙間・著しい開閉不良	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	軒裏天井の雨漏り跡	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,2			
	バルコニー	■	②	防水層の著しい劣化・水切り金物等の不具合	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
共用廊下	■	②	防水層の著しい劣化・水切り金物等の不具合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
天井裏	■	②	雨漏り跡	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
内装	■	②	天井・内壁の雨漏り跡	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
床面下	■	②	雨漏り跡	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
B	外装	■	②	外装木部の蟻害	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	バルコニー	■	②	バルコニー木部の蟻害	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	3
	共用廊下	■	②	共用廊下木部の蟻害	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	天井裏	■	②	柱、梁等木部の蟻害	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	内装	■	②	天井、内壁、床、柱、梁等木部の蟻害	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
床面下	■	②	木部の蟻害	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
C	天井裏	■	②	給排水管からの漏水	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	床面下	■	②		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	給排水管の故障	■	③	給水メーターの漏水調査による漏水	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				給排水管からの漏水	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				赤水	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
			排水の滞留	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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。

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）

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給排水管の故障以外の不具合事象を、D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		
D 付帯状況 調査項目	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"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
					b 深さ20mm以上の欠損	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
					c 著しい劣化	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
					d 錆汁を伴うひび割れ及び欠損	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
					e 鉄筋の露出	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	
				樋の不具合等		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	バルコニー	■	②	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		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	共用廊下	■	②	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		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	天井裏	■	②	コンクリート面の不具合 (a b c d e)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				換気ダクトの脱落		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	内装	■	②	6/1000以上の傾斜 (床) ・著しい傾斜 (柱)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				下地材に達するひび割れ・欠損 (壁・天井)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				著しい浮き・はらみ又は剥落 (壁・天井)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				著しいひび割れ・劣化又は欠損 (柱・梁・床)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				コンクリート面の不具合 (a b c d e)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				床の著しい沈み		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				脱落の危険がある手摺		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				建具枠の腐朽等		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	床面下	■	②	コンクリート面の不具合 (a b c d e)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
給排水	■	②	著しい給水量の不足		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			水栓金具からの漏水		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			設備機器からの漏水		<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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。

【調査箇所の説明】

- 基礎 建物外周部
- 外装 検査対象住戸の外壁面
- バルコニー 検査対象住戸における専用使用権のあるバルコニー
- 共用廊下 建物の主要な出入口から検査対象住戸に至る経路上の共用廊下
- 床面下 二重床の住戸内における床下
- 屋根 建物屋根面 (住戸型で長期修繕計画が確認された場合は省略)

■ 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。

建物検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	①は調査した箇所を示します。	
③	評価	<input type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象	②は建物検査のチェック事象を示します。
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象	③はチェック事象の評価を示します。
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象	④は撮影した部位を示します。
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象	⑤は事象の具体的な説明になります。
		<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			

注意：②の事象欄がblank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。


- 玄関・アプローチ外観
- 建物基礎外観
- 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
- 床面下点検口内4方向
- 建物共用部外壁（検査実施の場合）
- 建物共用部屋根外観（検査実施の場合）


（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	IF000002	撮影日
		建物調査会社		2018年1月10日

写真番号	1	調査状況	
	箇所	外装	
	チェック事象	軒裏天井の雨漏り跡、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 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	南側バルコニー軒天		
		軒天にエフロレッセンス有り・躯体への雨水の浸入による可能性有り・鉄筋の腐食が促進される可能性有り	

写真番号	2	調査状況	
	箇所	外装	
	チェック事象	軒裏天井の雨漏り跡、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 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	南側バルコニー軒天		
		写真1の赤矢印部近景	

写真番号	3	調査状況	
	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 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	南側バルコニー東南角		
		床長尺シートのめくれ有り	

写真番号

4



調査状況

箇所

外装

チェック事象

著しい浮き・はらみ

評価

- 5 早急な修繕は要しない事象
- 4 修繕履歴が確認できる事象
- 3 注意を要する事象
- 2 詳細な調査を要する事象
- 1 明らかな不具合事象

部位

LDK南東側窓西側壁面

壁面タイルの軽微なひび割れ

写真番号

5



調査状況

箇所

外装

チェック事象

金属の著しい錆・化学的侵食

評価

- 5 早急な修繕は要しない事象
- 4 修繕履歴が確認できる事象
- 3 注意を要する事象
- 2 詳細な調査を要する事象
- 1 明らかな不具合事象

部位

西面換気ガラリ

換気ガラリに発錆・室内側天井裏は目視できず

写真番号

6



調査状況

箇所

外装

チェック事象

金属の著しい錆・化学的侵食

評価

- 5 早急な修繕は要しない事象
- 4 修繕履歴が確認できる事象
- 3 注意を要する事象
- 2 詳細な調査を要する事象
- 1 明らかな不具合事象

部位


西面換気ガラリ

写真5赤丸部近景

建物調査事象報告写真	3	案件番号	IF000002	撮影日
		建物調査会社		2018年1月10日

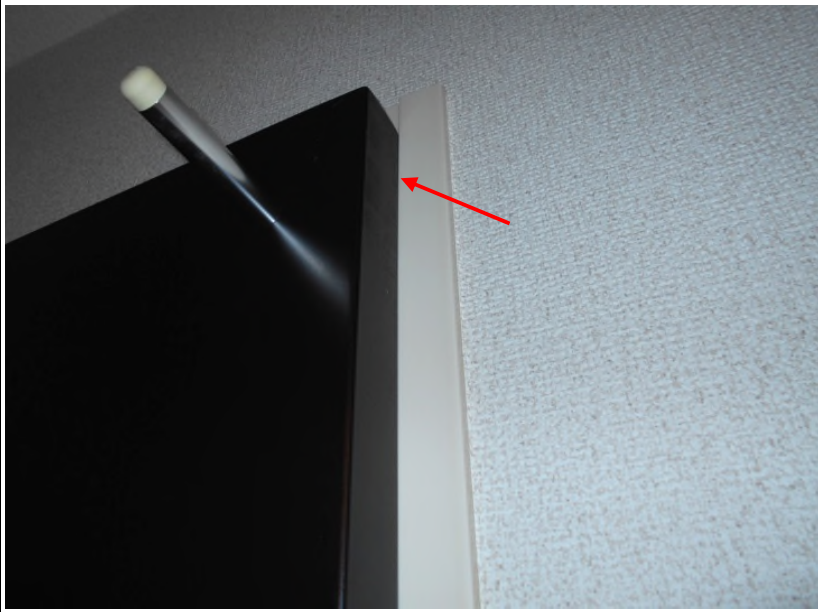
写真番号	7	調査状況	
	箇所	内装	
	チェック事象	著しいひび割れ・劣化又は欠損	
	評価	<input checked="" type="checkbox"/> 5	早急な修繕は要しない事象
		<input type="checkbox"/> 4	修繕履歴が確認できる事象
		<input type="checkbox"/> 3	注意を要する事象
		<input type="checkbox"/> 2	詳細な調査を要する事象
		<input type="checkbox"/> 1	明らかな不具合事象
部位	北西側洋室東側床		
フリーリングに窪み・なにかを落としたことによるものと推測			

写真番号	8	調査状況	
	箇所	内装	
	チェック事象	著しいひび割れ・劣化又は欠損	
	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	北西側洋室東側床		
写真7赤矢印部近景			

写真番号	9	調査状況	
	箇所	内装	
	チェック事象	建具枠の腐朽等	
	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	北東側洋室扉		
扉の開閉不良・壁、床の著しい傾斜は認められず			

写真番号

10



調査状況	
箇所	内装
チェック事象	建具枠の腐朽等
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	北東側洋室扉
写真9の近景・扉が枠に当たり閉まらない	

写真番号

11




調査状況	
箇所	内装
チェック事象	下地材に達するひび割れ・欠損
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	LDK北西側廻縁
廻縁の破損・何かをぶつけたことによるものと推測	

写真番号

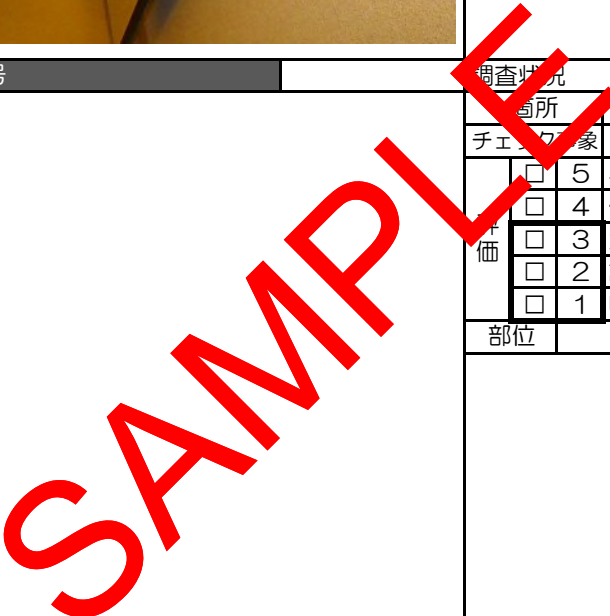
12



調査状況	
箇所	内装
チェック事象	下地材に達するひび割れ・欠損
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	LDK北西側廻縁
写真11赤丸部近景	

写真番号	13	調査状況	
	箇所	給排水	
	チェック事象	著しい給水量の不足	
	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 checked="" 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	トイレ内洗面台		
開栓しても水栓からの通水無し			

写真番号		調査状況	
	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			

写真番号		調査状況	
	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	IF000002	撮影日
		建物調査会社		2018年1月10日

写真番号	14	写真番号	15
場所	玄関・アプローチ外観	場所	建物基礎外観



備考		備考	
----	--	----	--

写真番号	16	写真番号	17
場所	バルコニー	場所	水道メーター



備考		備考	
----	--	----	--

写真番号	18	写真番号	19
場所	台所	場所	浴室



備考		備考	
----	--	----	--

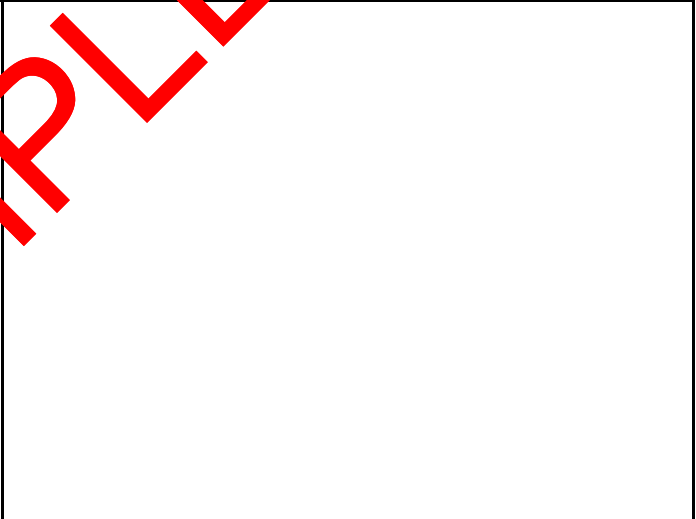
写真番号	20	写真番号	21
場所	洗面室	場所	洗面台



備考

備考 通水不良 写真13参照

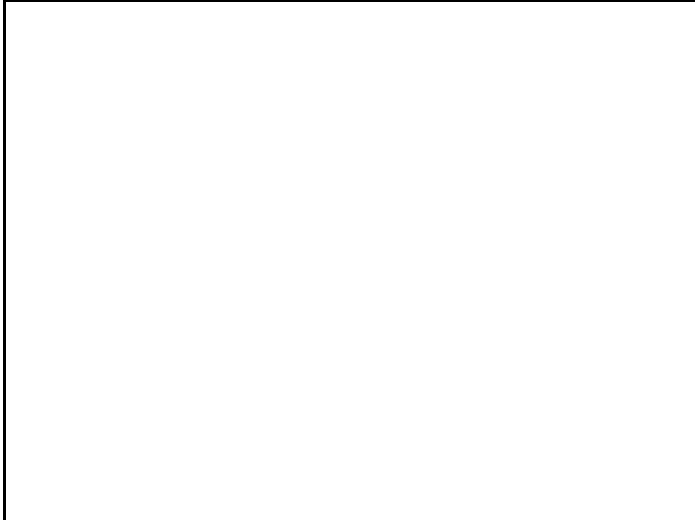
写真番号		写真番号	
場所		場所	



備考

備考

写真番号		写真番号	
場所		場所	



備考

備考

SAMPLE

写真番号	22	写真番号	23
場所	浴室点検口	場所	浴室点検口内 北側



備考

備考

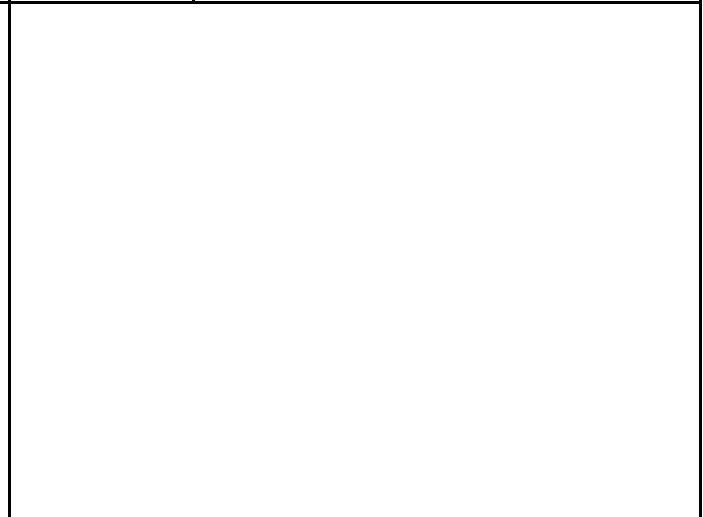
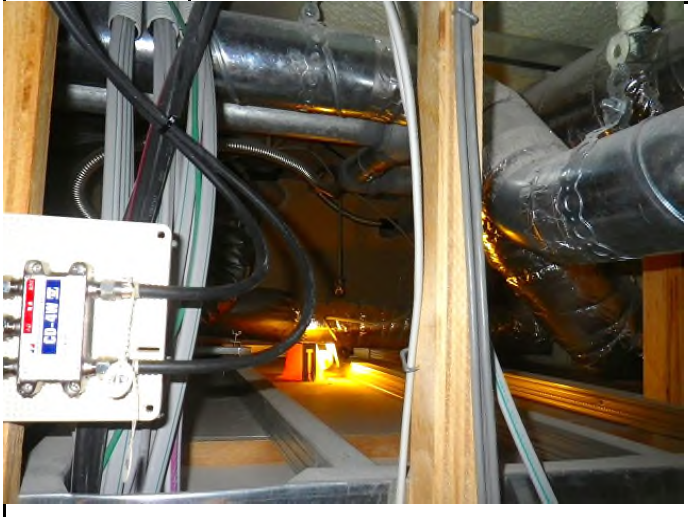
写真番号	24	写真番号	25
場所	浴室点検口内 東側	場所	浴室点検口内 南側



備考



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

備考

写真番号	27	写真番号	28
場所	床面下点検口	場所	床面下点検口内 北側
			
備考		備考	

写真番号	29	写真番号	
場所	床面下点検口内 東側	場所	
			
備考		備考	

写真番号		写真番号	
場所		場所	
備考		備考	

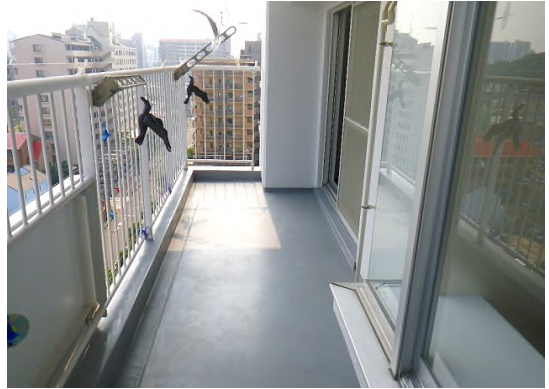
部位別調査内容等のご説明（写真は本調査物件とは関係ありません。）

外装・軒裏



タイルのひび割れ・コンクリート面の不具合。外部建具周辺の隙間・外部建具廻りシーリング材の破断・軒裏天井の雨漏り跡・木部の蟻害等の有無を確認します。

バルコニー・共用廊下



防水層の著しい劣化・水切り金物等の不具合・支持部材や床の著しい不具合・脱落の危険が有る手摺・樋の外れ・木部の蟻害等の有無を確認します。

内装



雨漏り跡・コンクリート面の不具合・下地材に達するひび割れ、欠損・著しい浮き、はらみ又は剥落・著しいひび割れ、劣化又は欠損・床の著しい沈み・壁、床、柱の著しい傾斜・木部の蟻害等の有無を確認します。

天井裏



換気ダクトの脱落・雨漏り跡・コンクリート面の不具合・木部の蟻害等の有無を確認します。

床面下



給排水管からの漏水・雨漏り跡・コンクリート面の不具合・木部の蟻害等の有無を確認します。

給排水・給排水管



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・著しい給水量の不足・水栓金具からの漏水・設備機器からの濾水等の有無を確認します。

「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		チェック事象	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 兼 既存住宅個人間売買瑕疵保証検査報告書				
			係構造耐力上主要な部分に	雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位の劣化事象	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	E 付帯状況調査結果
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。)									
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 脱落の危険がある手摺 建具枠の腐朽等	RC造 - -	○ - -		RC造	○ - -		RC造以外 ○ ○
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)	- ○					○	○
		土台、床組の著しいひび割れ・劣化・欠損	○						○
給排水管		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 マンション維持管理ガイドライン

※資料の引用先：住宅金融支援機構の「マンション維持管理ガイドライン」

	点検部位	主な点検項目	点検時期	取替えの目安
屋内部分	●床仕上			
	板張り床	きしみ、反り、汚れ	随時	状況に応じて検討
	カーペット床	カビ、ダニ、汚れ	1～2年ごとにクリーニング	6～10年で敷き替え検討
	たたみ床	凸凹、ダニ、変色、汚れ	年1～2度たたみ干し 2～3年で裏返し	裏返してから2～3年
	ビニル系の床	はがれ（めくれ）、汚れ、劣化による割れ	随時	状況に応じて検討
	玄関床	きしみ、反り、汚れ		
	●壁仕上			
	ビニールクロス	カビ、はがれ、汚れ	随時	状況に応じて検討
	織物クロス			
	板・化粧合板張り	浮き、はがれ、変色、汚れ、割れ		
	繊維壁・砂壁	はがれ、汚れ		
	●天井仕上			
和室天井 （化粧合板目透し）	シミ、汚れ	随時	状況に応じて検討	
洋室天井 （ビニールクロス・加入）				
建具	●外部建具			
	住戸玄関建具	すき間、開閉不良、付属金属の異常、腐食、ドアクローザ調整・交換	2～3年ごと	状況に応じて検討※ （建付調整は随時）
	住戸アルミサッシ	すき間、開閉不良、付属金属の異常、腐食、戸車交換		
	網戸	さび、腐食、建付調整、網部の交換		
	●内部建具			
	木製建具	すき間、開閉不良、付属金属の異常	2～3年ごと	10～20年で取替えを検討 （建付調整は随時）
	ふすま、障子	すき間、開閉不良、破損、汚れ	1～3年ごとに貼替え	
設備	●給排水設備			
	水栓金具	水漏れ※、パッキングの摩耗、プラスチック部の腐食	1年ごと	10～15年で取替えを検討 （3～5年でパッキングの交換）
	トラップ	水漏れ※、つまり、悪臭		15～20年で取替えを検討
	キッチン、洗面設備	水漏れ※、割れ、腐食、換気不良※ さび、シーリングの劣化、汚れ		
	トイレ	便器・水洗タンクの水漏れ、悪臭、カビ、換気不良※、金属部の青錆、つまり※		
	●浴室			
	タイル仕上	タイル等の割れ、汚れ、カビ シーリングの劣化、排水口のつまり	1年ごと	10～15年で取替えを検討
	ユニットバス	ジョイント部の割れ・すき間、汚れ カビ、排水口のつまり※		
	●ガス設備			
	ガスホース	ガス漏れ※、劣化	随時	15～20年で取替えを検討
	給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	1年ごと	10年位で取替えを検討
	●その他			
換気設備（換気扇）	作動不良	1年ごと	10～20年で取替えを検討	
電気設備（コンセント等）	作動不良、破損		15～20年で取替えを検討	

※ 管理規約の取り決めによって共用部分に関係する箇所です。

（注）「点検時の目安」及び「取替えの目安」は、建物の立地条件、建設費、使用状況及び日常の点検やお手入れの程度によって、相当の差があります。本表に掲げている数量は、大体の目安を示したものです。