Home Inspection Report

収益物件インスペクション
報　告　書
【 S造･RC造住宅 】

sakura
Home Inspection

さくら事務所ホームインスペクション

株式会社さくら事務所
〒150-0031　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

copyright (C) 2014 Sakurajimusyo Inc.

調査日	2017/4/**	報告書発行日	2017/4/**

診断者

担当	ホームインスペクター氏名	柴尾　竜也・松島　伸行

診断者である私は、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「診断対象物件に対して第三者性を失う恐れのある事項の報告」を以下の通り記載致します。

診断対象物件に対して第三者性を失う恐れのある事項の報告

診断者が所属するさくら事務所では、ホームインスペクション事業の他にマンション管理組合向けコンサル事業や不動産仲介事業を行っております。そのため、本物件以外の物件を仲介・紹介することも事実上可能となりますが、これを故意に行うなど取引を混乱させる妨害行為等を行わないことをここにお知らせいたします。

物件概要

物件所在地	東京都板橋区**********++		
構造種別	鉄筋コンクリート造		
規模	地上　3 階　地下　1 階	小屋裏収納	無
面積	延べ床面積　773.95　㎡	建築面積　197.65　㎡	
竣工時期	昭和63年8月（築29年）		

調査当日の状況

通電	有	床下内部	点検口無し（確認不可）
水道開栓	有	天井内部	点検口から目視可能
ガス開栓	有（301号室は無）		

サンプル

Copyright (C) 2014 Sakurajimusyo Inc.

【目　次】

●調査結果および総合判定

・総合判定

全チェック項目をもとに、当該物件の状態を総合的に記載しています。

・各項目について

A～Dの各項目において見られる著しい劣化事象や、それに対する補修方法案・対策などのアドバイスを記載しています。

・特に記載する事項

特筆すべき事項がある場合に記載しています。（無い場合は記載なし）

●チェック項目一覧

A　敷地内に関すること

敷地・敷地境界・越境など

B　外周りの状態

外壁・バルコニー・シャッターなど

C　室内の状態

室内の天井・壁・床・建具など

D　室内の設備

給排水設備・換気設備など

サンプル

●添付資料

調査風景写真・指摘写真

Copyright (C) 2014 Sakurajimusyo Inc.

【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されているものであり、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」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「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で定められた“住宅性能評価書”とは異なるものです。

●基礎資料について

調査においては、ご依頼者又は売主など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。
したがいまして、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

「報告書の見方」のページにも記載しておりますのでご確認ください。

・各項目には、調査時にどの程度までインスペクター（調査員）が確認することが出来たかを**「確認範囲」**という項目で記載しています。

＊部位毎に確認できたおおまかな範囲を示し、１～５の数字で表示しています。

１：すべて又はほとんど確認できた（９割以上）
２：過半の部分は確認できた（５割以上９割未満）
３：過半の部分は確認できなかった（1割以上５割未満）
４：ほとんど確認できなかった（1割未満）
５：まったく確認できなかった

・**「該当」**の欄に■印がある場合、当該物件でその仕様が採用されていることを示しています。

・**「確認」**の欄に●印がある場合、その項目の調査が実施できたことを示しています。

サンプル

Copyright (C) 2014 Sakurajimusyo Inc.

総合判定

診断項目	有無		箇所および事象
建築後に発生したと思われる建物の傾き	●	なし	該当する事象は特に確認されませんでした。
		あり	
建物が不同沈下している可能性	●	可能性低い	該当する事象は特に確認されませんでした。
		可能性高い	
継続していると思われる雨漏りの形跡		なし	各所にて雨漏りが原因と思われる水染み跡が確認されました。いずれも**********
	●	あり	
著しい施工不良	●	なし	該当する事象は特に確認されませんでした。
		あり	
建物の著しい劣化や腐食や変形	●	なし	該当する事象は特に確認されませんでした。
		あり	
設備配管の著しい劣化、漏水		なし	次ページの設備欄参照。
	●	あり	

早期に補修が必要だと考えられる箇所		なし	・各雨漏り個所及び水漏れ個所の修繕履歴の確認又は修繕（次ページ参照） ・101号室和室換気口の管の接続
	●	あり	

サンプル

備考

室内及び天井裏にて水染みの跡が複数個所確認されました。いずれについても修繕履歴を確認の上、**********

Copyright (C) 2014 Sakurajimusyo Inc.

各項目について

A　敷地内の状態

●地下駐車場は壁面にひび割れが確認できました。**********＊＊＊＊＊＊
＊＊＊＊＊＊

報告書の見方

「確認」の欄に■印がある場合、
その項目の調査が実施できたことを示しています。

F　物件の設備

確認部位と範囲	確認	箇所	状態	なし	あり
F-1 給水設備	●	キッチン	著しい給水量不足	●	
			漏水	●	
	●	洗面	著しい給水量不足		●
			漏水		●
	●	浴室	著しい給水量不足	●	
			漏水	●	
	●	トイレ	著しい給水量不足	●	
			漏水	●	
F-2 排水設備	●	キッチン	封水の吸引、または噴出し	●	
			漏水	●	
	●	洗面	封水の吸引、または噴出し	●	
			漏水	●	
	●	浴室	封水の吸引、または噴出し	●	
			漏水	●	
	●	トイレ	封水の吸引、または噴出し		●
			漏水	●	

不具合事象が確認された項目は『あり』欄に●印をつけています。
不具合事象が比較的軽微な場合には▲印をつけています。

「該当」欄に■印がある場合、当該物件で
その仕様が採用されていることを示しています。

B　外周りの状態１

確認部位と範囲	該当	仕様	状態	なし	あり
B-1 基礎のうち屋外に面する部分		コンクリート直仕上げ	著しいひび割れ		
			著しい欠損		
			鉄筋の露出		
	●	モルタル仕上げ	著しいひび割れ		●
			著しい欠損	●	
			剥がれ	●	
		その他			
確認範囲　1					
B-2 外壁仕上げのうち屋外に面す	●	モルタル仕上げ等	著しいひび割れ		▲
			著しい欠損	●	
			浮き	●	
			剥がれ	●	
		サイディングボード等	著しいひび割れ		
			著しい欠損		
			剥がれ		
			腐食		

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）
　２：過半の部分は確認できた（５割以上９割未満）
　３：過半の部分は確認できなかった（1割以上５割未満）
　４：ほとんど確認できなかった（1割未満）
　５：まったく確認できなかった

サンプル

Copyright (C) 2014 Sakurajimusyo Inc.

A　敷地内に関すること１

確認部位と範囲	該当	仕様または項目	状態	なし	あり
A-1 敷地（主に建物周囲）	■	土部分	ひび割れ	●	
			陥没	●	
	■	砂利	陥没	●	
	■	犬走り（コンクリート部分など）	ひび割れ	●	
			陥没	●	
			沈下	●	
		その他 （　　）			
確認範囲　　1					
A-2 建物外の駐車スペースやその附属物		砂利	整地不良		
			清掃不良		
		コンクリート	ひび割れ		
			陥没		
		アスファルト	サビ・腐食		
		その他 （　　）			
確認範囲					
A-3 駐輪スペースや付属物		サイクルポート	ひび割れ		
			変色		
			破損		
		駐輪機	サビ・腐食		
		デッキ	サビ・腐食		
		その他 （　　）			
確認範囲					
A-4 敷地境界付近	■	塀、フェンス	ひび割れ	●	
			欠損	●	
			レベル不良	●	
			サビ・腐食	●	
	■	門扉、門	動作不良	●	
			サビ・腐食	●	
		擁壁（敷地内にあり敷地内から確認できる範囲）	ひび割れ		
			欠損		
		擁壁（隣地のもので敷地内から確認できる範囲）	ひび割れ		
			欠損		
		その他 （　　）			
確認範囲　　2					

サンプル

Copyright (C) 2014 Sakurajimusyo Inc.

B　外周りの状態１

確認部位と範囲	該当	仕様または項目	状態	なし	あり
B-1 外壁と屋上以外の外気に接する部分（ピロティ・地下駐車場、階段室など）	■	コンクリート等	ひび割れ（0.5ミリ未満は▲）		●
			著しい欠損（鉄筋の露出を伴うもの）	●	
			鉄筋の露出（爆裂等）	●	
			剥がれ	●	
			白華	●	
			錆汁	●	
		吹付け・こて塗り仕上げ	ひび割れ（0.5ミリ未満は▲）		
			剥離		
			錆汁		
			チョーキング		
			（　　）		
		タイル・石	ひび割れ（0.5ミリ未満は▲）		
			浮き		
			白華		
			剥がれ		
			欠損		
		ＡＬＣ	ひび割れ（防水に支障がなければ▲）		
			欠損（防水に支障がなければ▲）		
			チョーキング		
		シーリング材	ひび割れ（防水に支障がなければ▲）		
			剥がれ		
			チョーキング		
		その他 （　　）			
確認範囲　2					
B-2 外壁仕上げのうち屋外に面する部分	■	コンクリート直	ひび割れ（0.5ミリ未満は▲）	●	
			著しい欠損（鉄筋の露出を伴うもの）	●	
			鉄筋の露出（爆裂等）		▲
			剥がれ	●	
			白華	●	
			錆汁	●	
		吹付け・こて塗り仕上げ	ひび割れ（0.5ミリ未満は▲）		
			剥離		
			錆汁		
			チョーキング		
			（　　）		
	■	タイル・石	ひび割れ（0.5ミリ未満は▲）	●	
			浮き		●
			白華	●	
			剥がれ	●	
			欠損		●
		ＡＬＣ	ひび割れ（防水に支障がなければ▲）		
			欠損（防水に支障がなければ▲）		
			チョーキング		
	■	シーリング材	ひび割れ（防水に支障がなければ▲）		▲
			剥がれ	●	
			チョーキング	●	
		その他 （　　）			
確認範囲　3					

サンプル

Copyright (C) 2014 Sakurajimusyo Inc.

B　外周りの状態２

確認部位と範囲	該当	仕様または項目	状態	なし	あり
B-3 廊下・階段等	■	RC手すり天端（タイル）	ひび割れ	●	
			破損	●	
	■	RC手すり立上り壁 （手すり下端状況含む）	ひび割れ		▲
			発錆・腐食	●	
	■	アルミ手すり	腐食	●	
			発錆	●	
	■	アルミ手すり支持部	腐食	●	
			発錆	●	
	■	床	ヒビ割れ・亀裂・断裂	●	
			浮き・剥がれ	●	
			コケ・雑草の発生	●	
			白華	●	
	■	庇・廊下天井	腐食	●	
			しみ・汚れ等		●
			その他	●	
		その他 （　　）			
確認範囲　1					
B-4 屋上・屋根		金属系屋根ふき材（基材か鋼板であるものに限る）	腐食（防水紙が露出しなければ▲）		
			隙間（防水紙が露出しなければ▲）		
		シンダーコンクリート仕上	ひび割れ		
			欠損		
			浮き・剥がれ		
			コケ・雑草の発生		
	■	防水シート	ひび割れ	●	
			欠損	●	
			浮き・剥がれ	●	
			変色やコケの発生	●	
	■	塗布防水	ひび割れ	●	
			浮き・剥がれ	●	
			変色やコケの発生	●	
	■	笠木	隙間	●	
			脱落またはその危険	●	
		その他 （　　）			
確認範囲　1					
B-6 雨樋・排水管等	■	破損		●	
		著しい変色			●
		支持金物の腐食		●	
		その他 （　　）			
確認範囲　3					
B-7 （オプション） サーモグラフィカメラ		異常な温度差	位置		
		疑わしい温度差	位置		
		その他 （　　）			
確認範囲					

サンプル

Copyright (C) 2014 Sakurajimusyo Inc.

外周り（共用部分）

サンプル

【外周り・共用部分】
建物外観です。目視可能な範囲で外周り・共用部分を確認しました。

【外周り・共用部分】
エントランスの様子です。ドアの開閉に異音などの不具合は見られませんでした。
自動ドアについては定期的にメンテナンスを行うと良いでしょう。

サンプル

【外周り・共用部分】
エントランス上部の様子です。石材の目地に隙間が確認できました。入口付近で美観の観点から補修されることをお勧めします。

【外周り・共用部分】
エントランス正面左側の照明器具にグラつきがありました。固定されると良いでしょう。

(C)Copyright Sakurajimusyo Inc. All Rights Reserved.