



新築一戸建て内覧会(竣工検査)
立会い報告書

ここに外観写真が入ります。

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

基本情報

物件所在地	:	東京都渋谷区桜丘町29-24
物件概要・名称等	:	新築一戸建て
構造種別・階数	:	木造在来工法 2階建
調査年月日	:	2014年01月06日(月)
報告書発行日	:	2014年01月10日(金)
コース	:	新築一戸建て内覧会立会い 基本コース
調査員	:	さくら 太郎
添付資料	:	写真資料・維持管理ガイドライン

下記項目について、インスペクションを実施いたしました。

- **外周り**
建物外部で耐久性が特に重要視される部位の状態を確認致しました。
- **室内の状態**
建物の地盤沈下などによる傾きや施工精度を計測し、サッシやドアなどの動作状況を確認しました。
- **床下・基礎の状態** 点検口がある物件のみ
点検口から目視可能範囲内で、床下の構造や基礎の状態等を確認致しました。
- **小屋裏の状態** 点検口がある物件のみ
点検口から目視可能範囲内で、小屋裏の構造、雨漏りの有無等を確認致しました。
- **非破壊検査機材による確認** (特殊機材オプション使用時のみ)
サーモグラフィカメラで外壁・屋内壁を撮影し、懸念となる温度差の有無を確認いたしました。また、鉄筋探査機で基礎コンクリートの鉄筋の配置について抜粋検査を実施致しました。

コメント

- 今回の調査においては、建物の床・壁等の施工精度は概ね良好で、一般的な許容の範囲内で特に問題は確認されませんでした。また、調査時には建物の傾斜傾向は確認されず、地盤沈下などの可能性は低いでしょう。
- 外部、室内、床下、小屋裏など目視確認できる箇所においては、一部是正が必要な箇所はあったものの、全体的に丁寧な工事が行なわれている印象でした。今回の指摘箇所だけでなく、今後使用することで生じる不具合があれば売主さまに対応していただけると思いますので、ご入居後もしばらくは外壁や建具など、目に見える箇所にあるものは観察されておくといいでしょう。
- 建物は、メンテナンスによって寿命が大きく変わります。新築時の状態を把握しておくことで、経年による劣化を比較して知ることができます。定期的に外壁や基礎などを目視確認されるといいでしょう。一般的に、10年目が修繕の最初の大きな段階となり、外壁の塗り直しや屋根のメンテナンスが必要となります。比較的大きな金額がかかるとおられますので、補修費用の積み立てなどをされておくと将来役立つと思われれます。

指摘箇所

※修繕していただくことになった箇所（または修繕を行う検討をしていただく箇所）を記載しています。
なお、依頼者様にご指摘された軽微なキズや汚れは記載してございません。

【外周り】

※：南西にあるインターホンが設置されたブロック塀が、外壁に近い位置に設置されている為、外壁のメンテナンスが困難になる可能性があります。施工業者様よりメンテナンス時の影響やメンテナンス方法の説明を受けてください。

【室内】

1：和室の敷居テープの上を建具が通過する際にプチプチと音が生じます。敷居テープが浮いている可能性がありますのでご注意ください。浮いている場合は貼り直しとなります。

【床下】

木材含水率：15 %

計測部位：大引き

断熱材が落ちていた箇所がありましたが、1箇所だけでしたので是正しました。
この他、特に問題ありませんでした。

【天井裏・小屋裏】

木材含水率：11～13 %

計測部位：母屋、小屋束

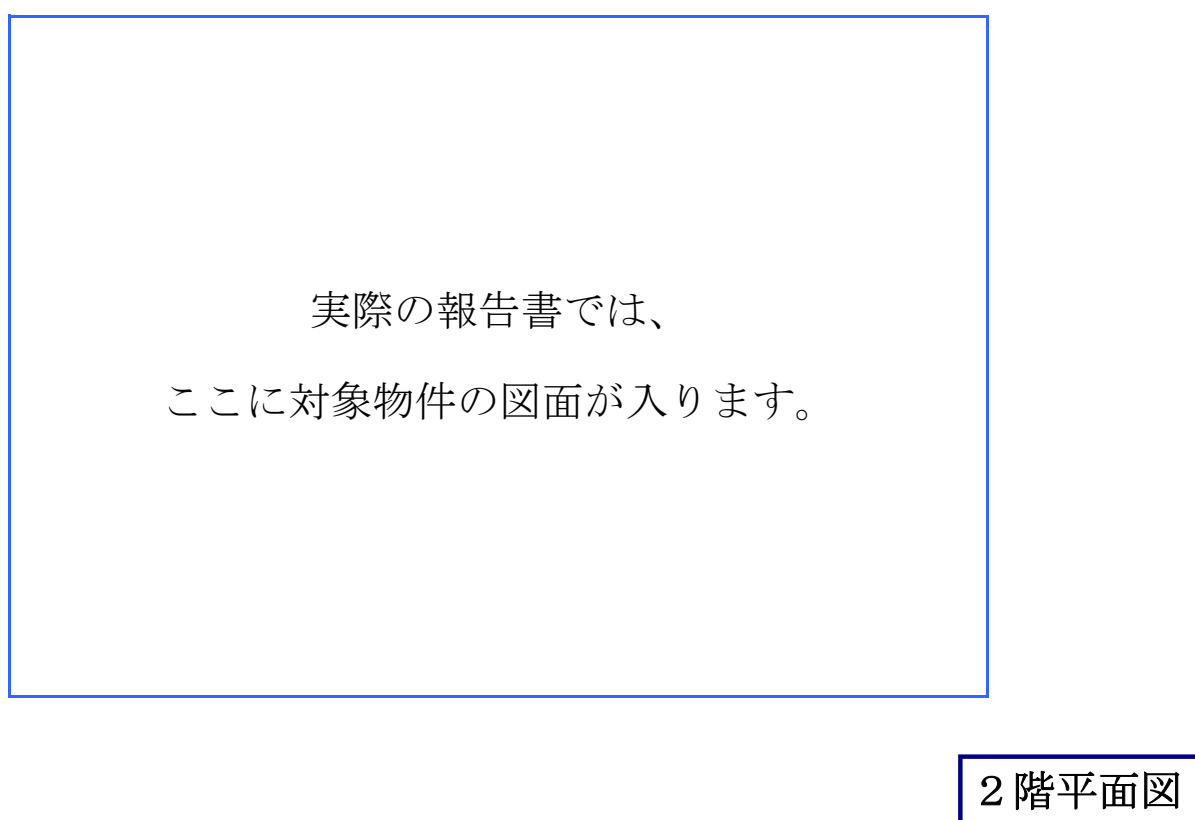
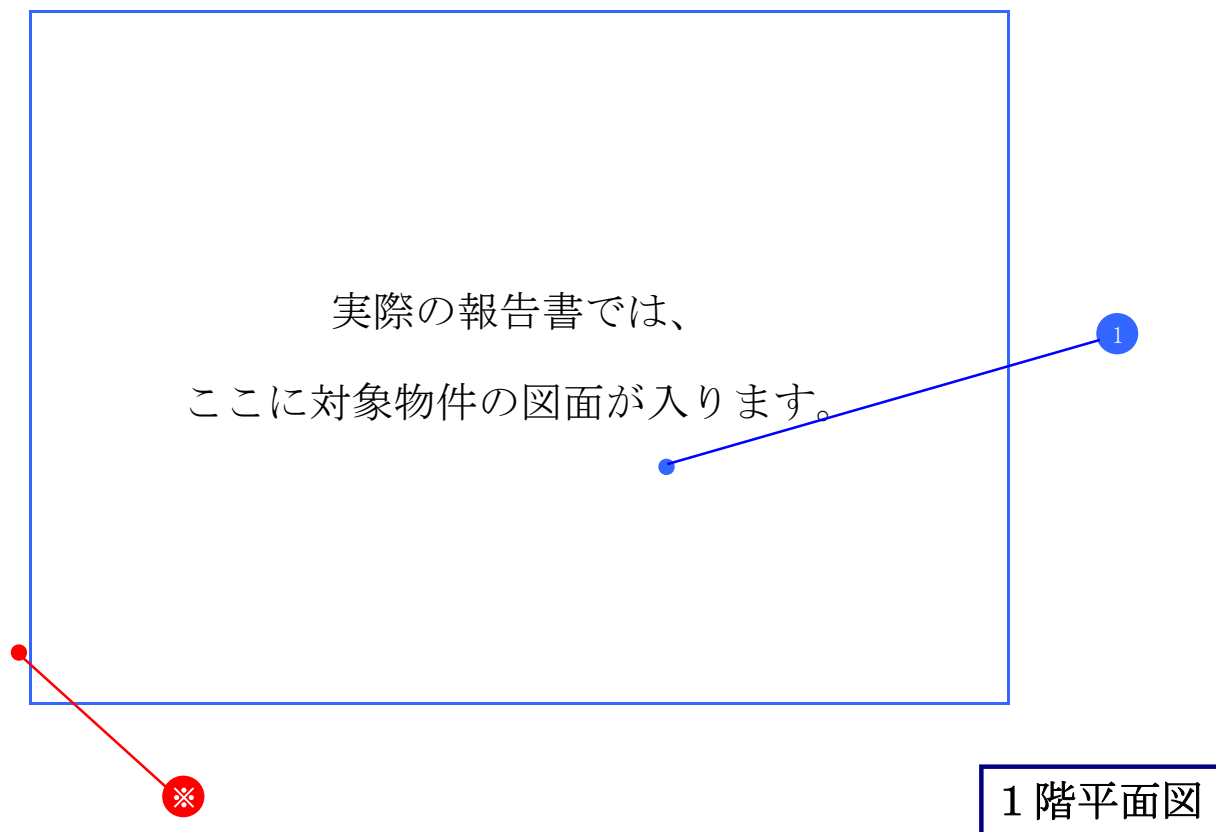
特に指摘事項はありませんでした。

指摘箇所的位置

床下・小屋裏など位置がわかりにくい指摘を図面に表示しています。

《凡例》

点検口 : 点検口 ● : 外周り ● : 室内 ● : 床下 ● : 小屋裏・天井裏



外周り



【給湯器】

給湯器は24号が採用されています（仕様書では20号）
 同時給湯を行ってもお湯の不足感を感じないで
 使用できる容量です。設置状態は良好でした。
 （ガスが不通なため給湯の確認は行っていません）



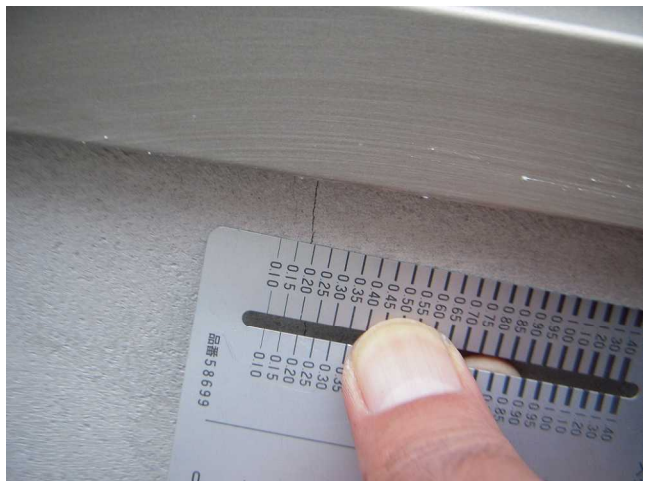
【貫通部】

ガスの配管貫通部も適切な処理が行われていました。



【基礎立ち上がり】

北西面階段の外部付近の基礎立ち上がり部にクラック（ひび割れ）が生じています。
 クラックの大きさから乾燥収縮によるひび割れと思われ
 ますので特に補修の必要はありませんが、経過
 観察は必要でしょう。
 0.5mmを超えるクラックになるようであれば補修が
 必要でしょう。



【基礎立ち上がり】

現在、クラックの大きさは0.2mm程度ですので特に
 補修の必要はないでしょう。



【バルコニー】

バルコニーの防水層に浮きや大きなきしみは生じていません。

良い状態で施工されていました。なお、近隣に大きな樹木があり、季節によっては落ち葉がバルコニーに溜り、排水に影響が出る可能性があります。

こまめに清掃を行ってください。



【バルコニー手すり】

バルコニー手すりと外壁のジョイント部分は雨漏りが発生しやすい箇所ですが、シールの施工も丁寧で問題ありません。



【注意事項】

南西にあるインターホンが設置されたブロック塀が外壁に近い位置に設置されているため、外壁のメンテナンスが困難になる可能性があります。

施工者様よりメンテナンス時の影響やメンテナンス方法の説明を受けてください。

室内



【建物精度】

建物の精度を機械（オートレーザ）で確認していきます。

赤い線が水平と垂直を示しています。

この赤い線と、建物の各部との距離を計測することで、水平および垂直精度が確認できます。

本物件では、大きく傾いているような箇所はありませんでした。

精度よく施工されています。



【玄関扉】

玄関扉はダブルロック仕様で、デッドボルトはこじ開け防止のカマ錠となっていますので、防犯上有効とされています。



【サッシ仕様】

防犯上、必要と思われる箇所には「CP」マークの入ったサッシが採用されています。

ただ、開けられないわけではありませんので施錠は確実に行ってください。また、死角になる箇所には更なる対策が必要でしょう。（補助錠や防犯フィルム等）

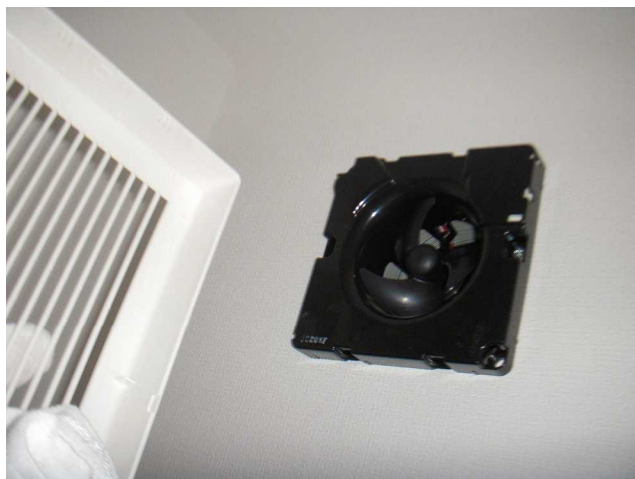


【24時間換気】

24時間換気は第三種換気が採用され、各居室に給気口が設置されています。トイレの換気扇をつけた状態で給気口を開けておくよう心がけてください。



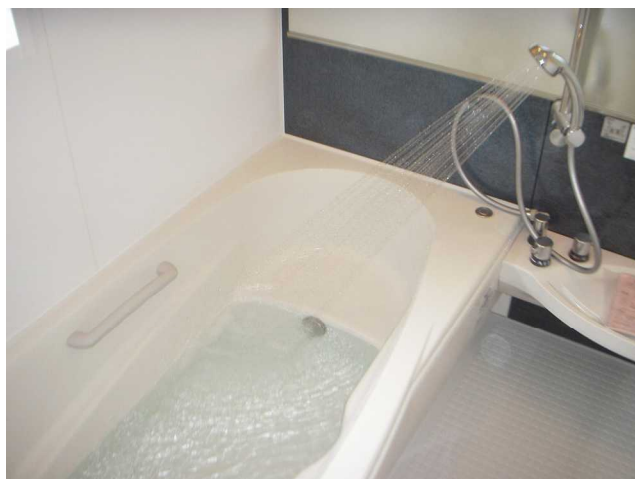
【24時間換気】
居室に設置されている給気口の状態です。フェイスを外すとフィルターが確認できますが、定期的なクリーニング、または交換を行ってください。



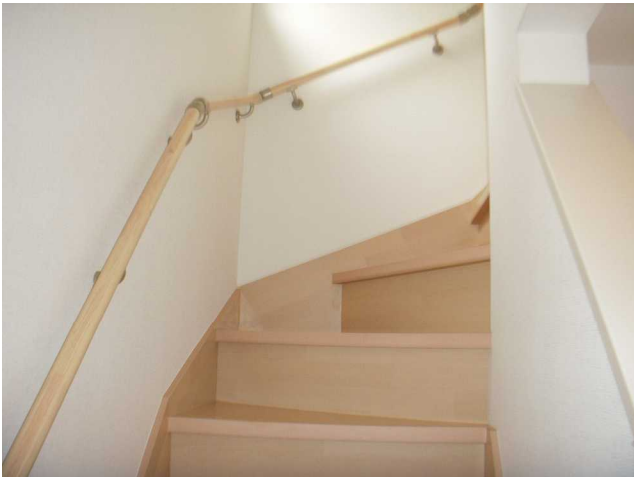
【24時間換気】
各所の換気扇の作動状態を確認しました。正常に作動していました。



【水周り】
キッチン、洗面、浴室、トイレなどの水周りの給排水の通水試験を行いました。床上、床下の水漏れや排水不良を確認します。現状では問題ありませんが給湯は行っていませんのでご注意ください。



【水周り】
キッチン、洗面、浴室、トイレなどの水周りの給排水の通水試験を行いました。床上、床下の水漏れや排水不良を確認します。現状では問題ありませんが給湯は行っていませんのでご注意ください。



【階段の手すり】

階段の手すりはしっかりと固定されていました。両側に設置する場合は有効寸法が小さくなりますのでご注意ください（750mm以上確保）。



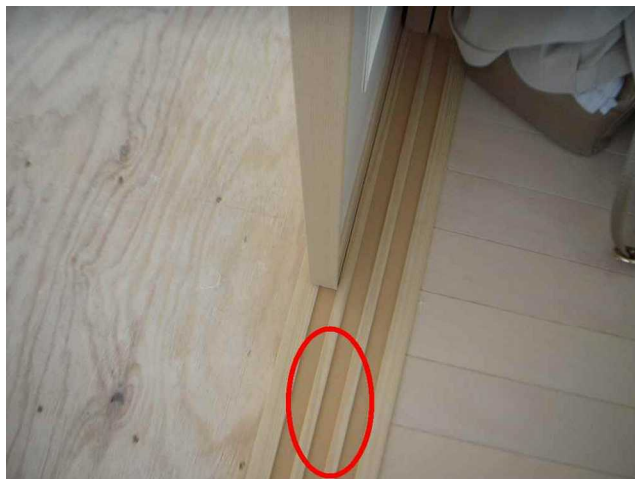
【ペアガラス】

サッシのガラスにはペアガラスが採用されています。断熱性に優れ、結露も生じにくくなります。



【住宅用火災報知器】

居室、廊下の天井に設置された住宅用火災報知器です。試験の結果は正常に作動していました。電池や機器の寿命もご確認ください。



【和室の敷居】

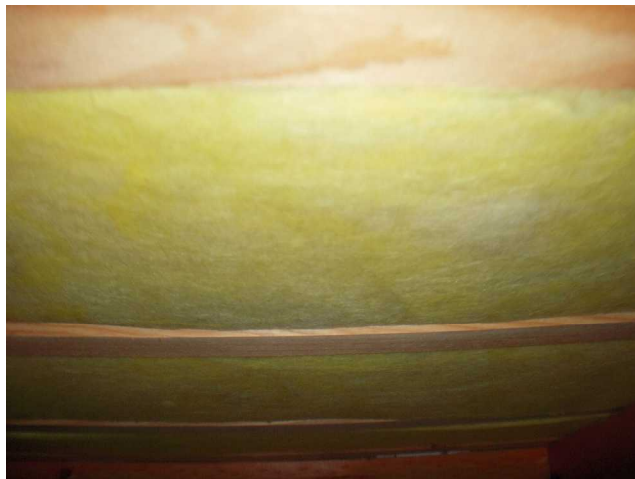
和室の敷居テープの上を建具が通過する際にプチプチと音が生じます。敷居テープが浮いている可能性がありますのでご注意ください。浮いている場合は貼り直しとなります。

床下



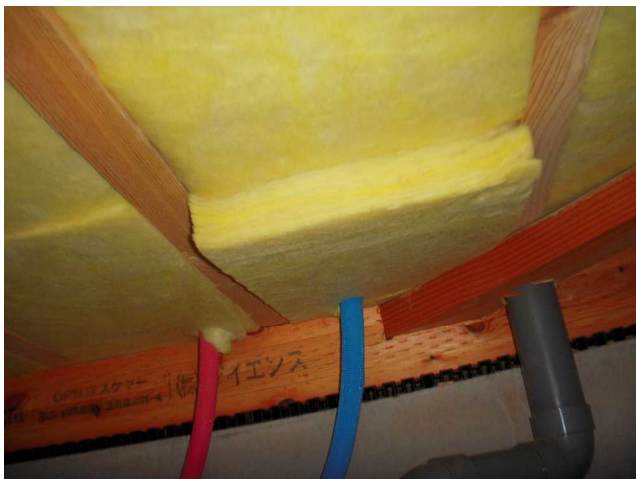
【床下の点検口】

床下の点検口はキッチンの床下収納に設置されています。点検や修繕の際はここより進入して行います。



【断熱材】

床下の断熱材はグラスウールが隙間なく施工されていました。施工状態は良好でした。



【断熱材】

キッチン流し台付近で脱落しそうな箇所がありましたが、一カ所のみで簡単に直せる状態でしたので手直しを行いました。他の箇所は問題なく施工されていました。



【束】

大引きを支える束はプラ束が採用されていました。大引きの反りや痩せが生じて調整可能な商品です。固定状態や間隔も問題ありませんでした。



【基礎幅】
基礎幅は150mmで図面通りの寸法でした。



【基礎パッキン】
床下の換気を確保するための基礎パッキンです。全周に設置するタイプですので入れ忘れがありません。丁寧に施工されていました。



【配水管】
浴室やキッチンなどの排水管の状態です。水漏れ等もなく、また、排水勾配も適切に確保されていました。



【床下の状況】
床下は丁寧に清掃されており、木くずやゴミの散乱はありません。



【床下 木材含水率】

床下の木材において、含有水分率（含水率）を計測しました。

木材含水率は15%でした。

含水率が20%を大きく超えると、腐朽やカビの原因となります。



【床下 木材含水率】

別の位置における、木材含水率計測の様子です。

木材含水率は15%と、大きな懸念はありませんでした。

小屋裏・天井裏



【屋根裏点検口】

屋根裏への入り口は屋根裏収納の壁面に設置されています。屋根裏での点検や修繕の際にはここから進入して行きます。



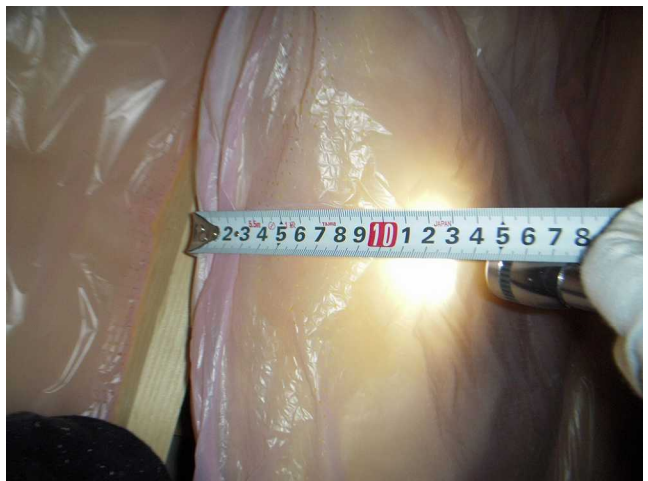
【断熱材】

屋根裏の断熱材はグラスウールが採用されています。隙間なく丁寧な施工が行われていました。



【断熱材】

屋根裏収納の壁面も丁寧に施工されていました。



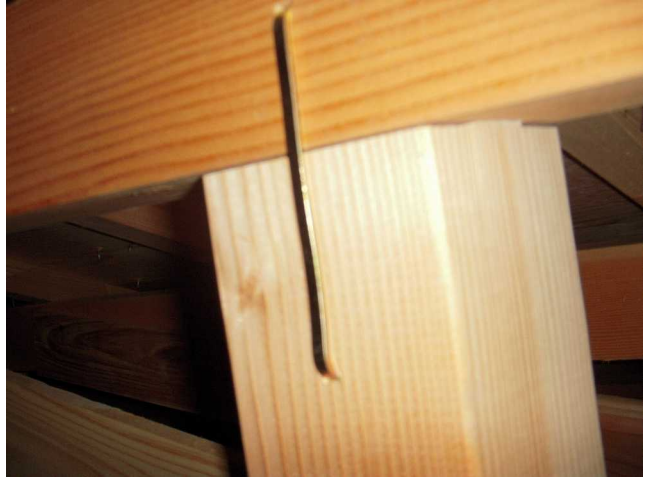
【断熱材】

天井面の断熱材は100mmの断熱材が使用されていました。



【金物】

屋根裏の金物は適切な位置に緩みなどなく施工されていました。



【かすがい】

小屋束と母屋をつなぐカスガイは両面で固定されています。規定通りの施工です。



【かすがい】

小屋束と母屋をつなぐカスガイは両面で固定されています。規定通りの施工です。

(前写真の裏側撮影)



【火打ち金物】

火打ち金物の固定も問題なく施工されていました。屋根裏の施工状態はとても良く、指摘事項はありませんでした。



【木材含水率】
屋根裏の主要な部材の木材の含水率を測定しました。

測定結果は11%～13%で問題ありません。一般的には20%以下であれば問題ないと言えるでしょう。



【木材含水率】
屋根裏の主要な部材の木材の含水率を測定しました。

測定結果は11%～13%で問題ありません。一般的には20%以下であれば問題ないと言えるでしょう。

マイホーム維持管理ガイドライン(一戸建て木造住宅)

	点検部位	主な項目	点検時期の目安	取替え時期の目安
屋 外 部 分	●基礎			
	布基礎	割れ、蟻道、不同沈下、換気不良	5～6年ごと	—
	●外壁			
	モルタル壁	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、はがれ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討
	タイル貼り壁	汚れ、割れ、はがれ		
	サイディング壁(窯業系)	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、シーリングの劣化	3～4年ごと	15～20年位で全面補修を検討
	金属板サイディング壁(金属系)	汚れ、さび、変形、ゆるみ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討 (3～5年ごとに塗替え)
	●屋根			
	瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと	20～30年位で全面葺替えを検討
	屋根用化粧スレート葺き	色あせ、色落ち、ずれ、割れ、さび	4～6年ごと	15～30年位で全面葺替えを検討
	金属板葺き	色あせ、色落ち、さび、浮き	2～3年ごと	10～15年位で全面葺替えを検討 (3～5年ごとに塗替え)
	雨どい(塩化ビニル製)	つまり、はずれ、ひび		7～8年位で全面取替えを検討
	軒裏(軒高天井)	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ		15～20年位で全面補修を検討
	●バルコニー、濡れ縁			
	木部	腐朽、破損、蟻害、床の沈み	1～2年ごと	15～20年位で全面取替えを検討 (2～3年ごとに塗替え)
鉄部	さび、破損、手すりのぐらつき	2～3年ごと	10～15年位で全面取替えを検討 (3～5年ごとに塗替え)	
アルミ部	腐食、破損	3～5年ごと	20～30年位で全面取替えを検討	
軀 体 部 分	●床組、粕組、小屋組など			
	土台、床組	腐朽、さび、蟻害、床の沈み、きしみ	4～5年ごと	土台以外は20～30年位で全面取替えを検討 (5～10年で防腐・防蟻再処理)
	柱、はり	腐朽、破損、蟻害、割れ、傾斜、変形	10～15年ごと	—
	壁(室内側)	割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、蟻害、さび		
	天井、小屋組	腐朽、さび、はがれ、たわみ、雨漏り、蟻害、割れ		
階段	沈み、腐朽、さび、蟻害、割れ			
外 構 そ の 他	●その他			
	郵便受け	固定不良、破損、腐食、変形	1年ごと	10～25年位で全面取替えを検討
	門・塀	傾き、はがれ、ひび割れ		—
	警報装置	機能不良、破損		12～18年位で全面取替えを検討
防犯装置	機能不良、破損	12～18年位で全面取替えを検討		

出典：財団法人 建築環境・省エネルギー機構 CASBEEすまい(戸建) Tool-11 2007年度版

マイホーム維持管理ガイドライン(一戸建て木造住宅)

	点検部位	主な項目	点検時期の目安	取替え時期の目安
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年ごとに本格的クリーニング	6～10年で敷き替えを検討
	たたみ床	凸凹、ダニ、変色、汚れ	年1～2度たたみ干し、2～3年裏返し	裏返してから更に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	タイル等の汚れ・割れ、はがれ		
	●壁仕上			
	ビニルクロス貼り壁	カビ、はがれ、汚れ	随時	状況に応じて検討
	織物クロス貼り壁			
	板張り壁・化粧合板張り壁	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 (化粧合板目透し貼り)	シミ、汚れ	随時	状況に応じて検討	
洋室天井 (ビニルクロス貼り)				
建 具	●外部建具			
	玄関建具	すき間、開閉不良、腐食、付属金物の異常	2～3年ごと	15～30年位で取替えを検討 (建付調整は随時)
	アルミサッシ			
	雨戸・網戸	さび、腐朽、建付不良		
	窓枠、戸袋等の木部	腐朽、雨漏り、コーキング不良	2～3年ごと	建具取替えの際検討
	●内部建具			
	木製建具	すき間、開閉不良、取付金物の異常	2～3年ごと	10～20年位で取替えを検討 (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年ごとに張替え	10～20年位で取替えを検討 (建付調整は随時)	
設 備	●給排水設備			
	銘水管	水漏れ、赤木	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
	水栓器具	水漏れ、パッキンの摩耗、プラスチック部の腐食		10～15年位で取替えを検討 (3～5年でパッキン交換)
	排水管、トラップ	水漏れ、つまり、悪臭		15～20年位で全面取替えを検討
	キッチンシンク、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・水洗タケの水漏れ、悪臭、カビ、換気不良、金属部の青錆び、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年位で全面取替えを検討
	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			
	ガス管	ガス漏れ、劣化、管の老化	1年ごと 管の老化、劣化	15～20年位で全面取替えを検討
	給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常		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	15～20年位で全面取替えを検討
	TV受信設備(アンテナなど)	固定不良、さび、破損、変形		12～18年位で全面取替えを検討
電気設備(コンセントなど)	作動不良、破損	15～20年位で全面取替えを検討		