



# ホームインスペクション(住宅診断) 報告書

【中古マンションホームインスペクション】

外観写真

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

調査年月日	2014 年 6 月 1 日		
報告書発行日	2014 年 6 月 5 日		
調査担当者	さくら 太郎		
物件所在地	東京都渋谷区桜丘町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 18 年)
参考資料			
売主 (該当するものに☑)	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産会社 (宅建業者)	<input type="checkbox"/> 個人	<input type="checkbox"/> 不明
<small>※資料・ヒアリングによる ※不動産会社にご確認ください</small>			
<b>■売主について</b> 法律（宅地建物取引業法）により、売主が「宅地建物取引業者」（不動産会社のこと。以下「宅建業者」）かどうかにより、引き渡し後に買主が気づく不具合（瑕疵）について売主が保証する義務「瑕疵担保責任」の期間は、それぞれ以下のように規定されています。  【宅建業者が売主の場合の瑕疵担保責任期間】 引き渡し後、最短で2年（2年未満と契約書に記載されていても法律で2年以上と規定）  【個人が売主の場合の瑕疵担保責任期間】 契約書に記載することで、引き渡し後2か月などの短期間とすることも、瑕疵担保責任を一切負わないとすることもできる  瑕疵担保責任は、期間だけでなく保証する項目の内容も契約ごとに異なります。売買契約の前には、売主が宅建業者か個人等なのかの確認以外にも、こういった項目が保証されるのかをあらかじめ「重要事項説明書」や「売買契約書」をもとに、不動産会社に確認しておくことをお勧めします。			

## 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。

## ●診断結果の要旨

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）

--

## ■次ページ「機能点検・劣化診断」の見方

### ●「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）
- ・過半の部分は確認できた（5割以上9割未満）
- ・過半の部分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

### ●「A-1：壁、柱及び梁の表面」「A-2：床」の「著しい傾斜」について

内装壁や床仕上げに、生活のしやすさに関係する大きな傾斜（目安：1メートルの距離に対し6ミリを超える程度の傾き）があるかを記載しています。

なお、本計測は仕上げ材の施工精度の把握を目的としており、構造耐力上主要な構造部材の傾斜を確認するものではありません。

---

# 機能点検・劣化診断

---

【A】専有部分（住戸内）

A-1：壁、柱及び梁の表面							
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. 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-2：床						
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. フローリング等	著しい割れ	●		
			剥がれ	●		
			その他	●		
		b. タイル・石	ひび割れ			
			著しい欠損			
			剥がれ			
			その他			
		c. カーペット・ビニール系シート	著しいめくれ			
			腐食			
			その他			
		d. 畳	腐食・かび			
			その他			
		e. その他				
	(2) 歩行時の変化			著しい沈み	●	
				著しい床鳴り・きしみ	●	
その他				●		
(3) 著しい傾斜				●		
(4) 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】専有部分（住戸内）

A-3：天井						
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. 壁紙等	著しいひび割れ・欠損	●		
			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. ボード類等の仕上げ材	著しいひび割れ・欠損			
			腐食・かび			
			水染み跡			
			その他			
		d. 塗装	著しいひび割れ・欠損			
			腐食・かび			
			水染み跡			
その他						
	e. 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)					

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						
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-5：水まわりの床下（二重床で点検口がある場合）※点検口から見える範囲について						
調査項目				なし	あり	備考
詳細部位	仕様		状態			
(1) 状態			漏水	●		
			異臭	●		
			その他	●		
(2) その他						
確認できた範囲	2. 過半の部分は確認できた(5割以上9割未満)					

【A】専有部分（住戸内）

A-6：天井裏 ※点検口から見える範囲について／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
該当	詳細部位	仕様	状態			
(1) 躯体			著しい割れ	●		
			ジャンカ	●		
			漏水	●		
			かびまたは異臭	●		
			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	2. 過半の部分は確認できた(5割以上9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				
		d. その他	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なさってください。						
	(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・減失	●		
				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（専用使用权のある共用部分）

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	2. 過半の部分は確認できた(5割以上9割未満)					

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】 バルコニー・テラス・玄関ポーチ（専用使用权のある共用部分）**

B-4：軒裏（上げ裏）						
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. コンクリート直塗装仕上げ等	著しいひび割れ	●		
			著しい欠損	●		
			浮き	●		
			剥がれ	●		
			水染み跡	●		
			白華（エフロレッセンス）	●		
			その他	●		
	b. ケイカル板、合板等	著しい割れ				
		著しい欠損				
		剥がれ				
		腐食				
		水染み跡				
		白華（エフロレッセンス）				
(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-5：雨樋						
調査項目				なし	あり	備考
詳細部位		仕様	状態			
(1) 樋			変形、破損、外れ	●		
			著しい変退色	●		
			その他	●		
(2) 支持金物			変形、破損	●		
			著しい錆び	●		
			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-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			
		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	●		
(4) 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。	

---

# 専有部分の建築仕様と リフォームアドバイス

---

# 1. 防犯対策

## 1-1. 玄関（錠の数）

該当	項目	解説
●	2ヶ所以上	現在は玄関ドア錠前の不正開錠の手口が横行しており、少しでも不正に入られにくくするために玄関ドアの錠は2ヶ所（ツーロック）あることが望ましいとされています。
	1ヶ所	2ヶ所以上のときより不正開錠にかかる時間が短くなるだけでなく、見た目で防犯性が低いと判断され、不審者に狙われやすくなる恐れもあります。

### 【修理・リフォームのアドバイス】

- ・玄関に追加できる錠には、ドアに穴を開けて取り付ける製品と、穴を開けず住戸内側に取り付けられる製品（リモコンで操作するタイプ等）があります。目的や使いやすさなどに応じて製品を選びます。
- ・ドアに穴を開けて取り付ける錠前は、個人が自由に交換できるのか、管理組合への届出および承認を必要とするのか管理規約で確認してから設置します。

## 1-2. 窓（ガラス）

該当	項目	解説
	防犯ガラス	穴が開きにくいガラスです。表面のガラスが割れてもフィルムに穴が開きづらく錠に触れられませんので、侵入防止効果が高いです。国が認める「防犯性能の高い建物部品」に付けられる“CPマーク”のシールが貼られていることが多いです。
●	普通ガラス	容易に割れてしまうため、開けた穴から手を入れて開けやすい錠が使われていると、不正侵入されやすいです。

### 【修理・リフォームのアドバイス】

- ・普通ガラスの場合でも、ガラスの内側全面に“防犯フィルム”と称される、切られにくいフィルムを施工すると、防犯性を向上させることができます。ガラスの交換は管理組合の許可が必要ですが、フィルムは剥がせる（撤去できる）ため、表面に貼るのは管理規約に抵触しません。
- ・防犯フィルムにも、「防犯性能の高い建物部品」認定の製品があります。より高い防犯性を得たい場合は、認定品から製品を選ぶといいでしょう。

【参考】防犯性能の高い建物部品目録 <http://www.cp-bohan.jp/>



【CPマーク】

### 3. 窓（サッシの錠）※面格子がない窓について

該当	項目	解説
	防犯センサー 	不正侵入発生の事実を、住戸外部に早く通報できる点で優れています。ただし、窓を不正に開けられれば中に入れるため、窓を開けづらくする対策と併用することが望ましいでしょう。
	キーロック付きクレセント錠 	小さな鍵でクレセント錠本体を固定できる製品です。窓に穴を開けられクレセント錠に手が届いても錠が動かず窓が開けられないため比較的防犯性は高いです。ただし、日常的にクレセント錠をロックするのが面倒になり長期不在時以外はロックしない人も多いようです。
	クレセント錠+サブロック 	クレセント錠と離れた位置にロックがあることで、不正侵入者がガラスを割る手間を増やせます。ただし、1ヶ所割ると2ヶ所割るとでは不正侵入にかかる時間はさほど変わらないと考えられ、防犯性が高いとまでは言えないでしょう。
	ロック付きクレセント錠 	クレセント錠本体にロックが取り付けられた製品です。ガラスが1ヶ所割られ、手が入れば容易にロックを動かしクレセント錠を開けられるため、クレセント錠の場合と防犯性はほぼ変わりません。
●	クレセント錠のみ	サッシに一般的に使われている錠です。ガラスが1ヶ所割られれば、手を入れて容易に開けられます。

#### 【修理・リフォームのアドバイス】

窓からの不正侵入は、工具などでガラスを部分的に割ってからクレセント錠を手で外し、サッシを開けて内部に入られることが多いようです。ですから、万が一ガラスを割られたとしても、錠の防犯性が高い場合は室内に入られづらくなると考えられます。

現仕様の防犯性が高くない場合、必要に応じて、市販の補助錠などで防犯性を上げることが可能です。

## 2. 内装仕上げ

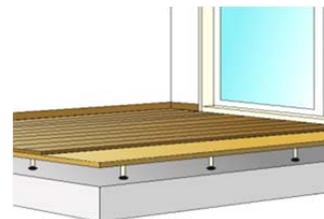
### 2-1. 床の仕上げ工法

該当	項目	解説
	水まわり・居室とも にじゅうゆか 二重床	水まわり以外の部屋にも床下の空間があるため、排水管を置くことができ、水まわりの位置変更が比較的行ないやすいです。
●	水まわりを除き直床 じかゆか	水まわりの位置を変えると、床に段差が発生する可能性があります。その部分は天井高が低くなります。
	水まわり・居室とも直床	水まわりの位置を変えると、床に段差が発生する可能性があります。なお、水まわりも直床であれば、排水管は当該住戸の床上には施工されていないことになり、コンクリートを貫通して下階住戸の天井裏に施工されている可能性があります。(3-2 参照)

#### 【工法の特長解説、リフォームのアドバイス】

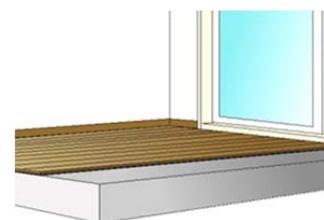
##### ■二重床

- 床仕上げ材（表面仕上げ+下地）と、コンクリート床の間に空間を設ける工法です。
- 床下に空間を設ける分、天井高さは直床で仕上げるときより低くなります。 【二重床イメージ】
- 床下に排水管を置けるため、水まわり以外に洋室、リビングなどの居室も二重床になっていると、リフォームで水まわりを現状の位置から移動できる可能性があります。



##### ■直床

- 直接コンクリートに表面仕上げ材を貼る工法です。床下がないため分、二重床より天井高さを高く確保できます。
- 排水管を床下に置けず、水まわりの位置を変更するのに制限があります。 【直床イメージ】
- コンクリート表面を平滑に仕上げる「下地調整」が施されていない場合、歩くとコンクリートの凹凸がはっきりわかることがあります。仕上げ材の張り替え時には、下地の調整も検討してみましょう。



##### ■二重床・直床共通の注意点

- 二重床が使われている住戸でも、配管の位置関係により、移動できる距離などに制限がある場合があるため、リフォーム会社に水まわりの位置が変更可能かどうか確認を依頼します。
- 建物竣工時期により、遮音性能がない床材が使用されていることがあります。築年数が古いマンションで遮音対策製品なのかを確認する場合は、図面で確認するか管理会社に問い合わせましょう。

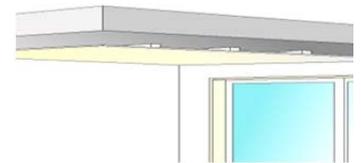
## 2-2. 天井の仕上げ工法 ※主に居室（寝室・リビング等）

該当	項目	解説
●	二重天井	天井裏のふところ（空間）に電気配線を這わせられるため、リフォームで照明器具の位置を変えるとき、電気配線を室内に露出させることなく位置を変更できます。
	<small>じか</small> 直天井	照明器具の位置を変更すると、照明用の配線を天井に這わせることとなります。また、照明を固定するための器具（インサート）が予めコンクリートに埋め込まれているとき以外は、コンクリートに穴を開けて照明器具を移設することになり、管理組合により工事を許可されない場合もあります。

### 【工法の特長解説、リフォームのアドバイス】

#### ■二重天井

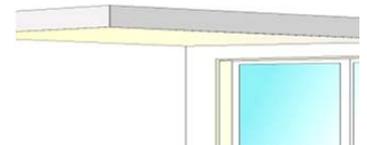
- ・表面は石膏ボードで仕上げられているため、コンクリート表面の状態（凹凸など）に関わらず、表面をきれいに仕上げられます。
- ・天井にふところ（空間）があるため、直天井と比べると室内の天井高さが低くなります。



【二重天井イメージ】

#### ■直天井

- ・コンクリートに直接壁紙を貼ると、コンクリート表面の状態により凹凸などが目立つことがあります。
- ・コンクリート表面が経年劣化等でひび割れると、仕上げ材も一緒に割れたりよれたりしているのが気になる場合があります。
- ・二重天井と比べると、天井裏の空間を設けないため室内の天井高さは高くなります。



【直天井イメージ】

#### ■二重天井・直天井共通の注意点

- ・二重天井、直天井のそれぞれに遮音しやすい音、遮音しづらい音があります。どちらかの仕上げ方法が遮音性に優れているとは言えず、一般に、天井仕上げは遮音性を見込んでいません。
- ・床材と異なり、天井仕上げ材には遮音性能を高める既製品がなく、部材を組み合わせ設計しなくてはなりません。天井の遮音性を高めたい場合は、遮音設計・施工を専門とする会社に相談します。

## 2-3. こざいかべ戸境壁の内装材下地 ※収納が面している場合を除く

(触診による確認のため、リフォーム時には図面による仕様確認をリフォーム会社にご依頼ください)

該当	項目	解説
	居室内・水まわりに戸境壁なし	
●	コンクリート <small>くたい</small> 躯体	コンクリートは現場で型枠に流し固めているため、表面は平滑でないことがあります。躯体の凹凸により壁紙に影が見えることがあります。
	乾式耐火間仕切り	表面に凹凸がない内装ボード（石膏ボード）でできているため、壁紙がきれいに仕上げられます。 物理的には解体できますが、戸境壁は共用部分であり、法律で耐火性能を規定された壁のため、位置や建材の変更はできません。
	造作壁（GL工法以外）	表面に凹凸がない内装ボード（石膏ボード）でできているため、壁紙がきれいに仕上げられます。
	造作壁（GL工法）	表面に凹凸がない内装ボード（石膏ボード）でできているため、壁紙がきれいに仕上げられます。 住戸間で話し声などが伝わる可能性があります。

### 【工法の特長解説、リフォームのアドバイス】

#### ■コンクリート躯体直仕上げ

- ・リフォーム時は既存の壁紙を剥がし、表面に再度壁紙を張るか、塗装材を直接塗るなどします。
- ・構造設計上重要な役割を持つ壁のため、穴を開けることができません。絵や時計を掛けたいときは、天井にピクチャーレールなどを取り付けます。
- ・重低音が響くスピーカーやテレビ、洗濯機などの振動するものが壁に触れていると、音となって隣戸に響くことがありますので、戸境壁には音が出るもの、振動が発生するものは触れないように置きます。

#### ■乾式耐火間仕切り

- ・強化石膏ボードなどの内装仕上げ材を組み合わせて作られた壁で、構造設計には関係しません。住戸間の遮音と、火災発生時に延焼を遅らせる性能があります。
- ・表面が石膏ボードで作られているため、コンクリートなどよりは容易に穴が開きますが、表面が欠損すると耐火性能が低下する恐れがあるため、コンクリート躯体同様、穴を開けることは禁止されています。絵や時計を掛けたいときは、天井にピクチャーレールなどを取り付けます。
- ・重低音が響くスピーカーやテレビ、洗濯機などの振動するものが壁に触れていると、音となって隣戸に響くことがありますので、戸境壁には音が出るもの、振動が発生するものは触れないように置きます。

- ・手で思いっきり叩いた場合も隣戸に鈍い音で伝わることもあります。なお、話し声やテレビの音などは伝わる可能性が低い工法です。

## ■造作壁（GL工法以外）

- ・コンクリート戸境壁に壁紙を張ると凹凸が目立つことがあるため、戸境壁付近に軸組材（壁下地）を組み、表面に石膏ボードを張った壁（造作壁）です。
- ・戸境壁を経由して話し声などが隣戸に伝わらないよう、壁下地となる木または軽量鉄骨材をコンクリート壁には固定せず、床・天井で固定して内装用の壁を作っています。
- ・内装リフォームの際、外壁付近の断熱材を隠す目的の壁は撤去できませんが、それ以外の部分は造作壁を撤去し、コンクリート躯体に壁紙を張れば、数センチであっても部屋を広くできる可能性はあります

## ■造作壁（GL工法）

- ・コンクリート戸境壁に壁紙を張ると凹凸が目立つことがあるため、戸境壁にGLボンドという塊状の接材をくっつけ、表面に石膏ボードを固定した壁（造作壁）です。
- ・GL工法は、話し声などが戸境壁を経由して隣戸に伝わった事例がいくつか報告されているため、遮音性については所有者や他居住者等にヒアリングしておくといいでしょう。
- ・内装リフォームの際、GLボンドおよび石膏ボードを解体し、躯体に直接壁紙を張ったりGL工法以外の造作壁に変更することもできます。ただし、もし他住戸からの音漏れがある場合、他住戸がGL工法のみであれば音漏れの影響は変わらない可能性があります。

## 3. 給排水管

### 3-1. 給水・給湯管の材質

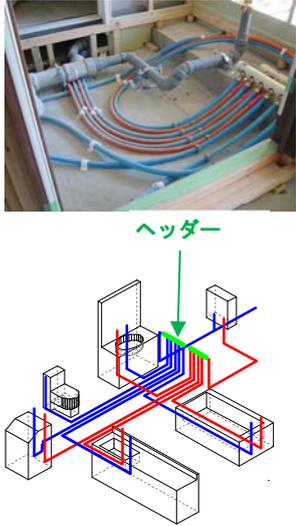
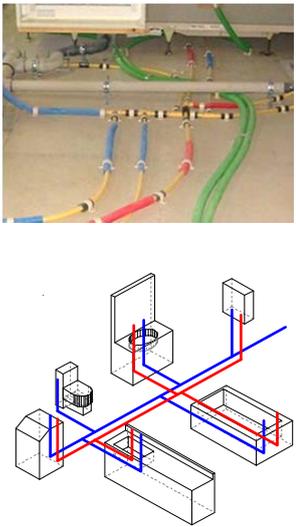
該当	項目	解説
	樹脂管（プラスチック管）  樹脂管の例（赤・青の配管）	1990 年台後半から使われはじめ、現在の新築やリフォームで主に使われている管材です。 錆びない素材のため、管や接続部が欠けたり赤水が発生せず、数十年単位の長期使用が可能です。管同士の継ぎ目から水漏れしづらい仕組みになっています。
●	樹脂管以外（鉄管等） 	2000 年前後まで使われていた鉄や銅でできた管です。長期使用すると（目安 20 年～30 年）管同士の接続部が錆びて赤水が出たり、隙間から水漏れすることがあります。
	確認できず	管材を確認したい場合は、図面で確認するか管理会社にお問い合わせください。特に 1990 年台後半～2000 年台前半は樹脂管・樹脂管以外の管のどちらも使われていましたので確認されることをお勧めします。

#### 【修理・リフォームのアドバイス】

20 年程度経過した鉄の給水管が使われている場合、今不具合が起きていなくても、数年内に水漏れ等が起きないとは限りません。

天井や床の仕上げ材を解体するリフォームを計画する際、リスク軽減に費用をかけてもいいと思われる場合は、給水管を樹脂管に交換する工事も行っておくと安心です。

### 3-2. 給水・給湯管の配管工法

該当	項目	解説
	<p>ヘッダー工法</p> 	<p>樹脂管の採用とともに 2000 年前後から使われるようになった工法で、樹脂製の給水・給湯管を 1 箇所（ヘッダー）からたこ足配線のように各器具（洗面台など）に分配しています。2 ヶ所以上で同時に水を流したとき、1 箇所の吐水量が多少は少なくなるものの、ほぼ変わらない水量で供給できる特徴があります。</p> <p>配管同士の継ぎ目がヘッダー部分に集中し、ヘッダーがある場所には点検口が付いていることが多いため、継ぎ目の位置がすぐにわかることから一部の配管を交換するとき便利な工法です。</p>
●	<p>先分岐工法</p> 	<p>樹脂管と樹脂管以外のどちらの配管種類でも採用されている工法で、給水・給湯管を各器具まで「木の枝」のように分配する工法で、2 ヶ所以上で同時に水を流すと、1 ヶ所ずつの吐水量が少なくなることがあります。</p> <p>配管同士の継ぎ目が多数あり、床下（または天井裏）のどこにそれぞれの継ぎ目があるかわかりにくいいため、一部の配管を交換する場合、内装解体前に必要な配管長さなどを特定しづらいでしょう。</p>
	<p>確認できず</p>	<p>ヘッダー工法は 2000 年前後から見られるものの、現在の新築マンションもヘッダー工法・先分岐工法の両方が使われています。工法を確認したい場合は、図面で確認するか管理会社にお問い合わせください。</p>

## 【修理・リフォームのアドバイス】

- ・ヘッダー工法は、使用する管の量が先分岐工法より多くなりやすいため、配管全体を交換するとき先分岐工法を選択するよりヘッダー工法を選択したほうが施工コストはかかりやすいでしょう。
- ・工法を交換するには給水・給湯管全体を取り換える必要がありますので、床や天井を解体するフルリフォームのとき、配管種類とともに工法も選択しましょう。発注者が具体的に希望を出さないと、先分岐工法で設計される場合がありますので、設計段階でリフォーム会社にご相談ください。
- ・これらの工法の違いは主に使用上の快適性に関係しています。2箇所以上で同時に水を使用する機会が多い家庭はヘッダー工法のほうが快適に感じると考えられますが、先分岐工法より施工コストはかかりやすいため、住まい方や家族構成などを考えたうえで工法を選択することをお勧めします。
- ・鉄管などで接続部が傷み漏水した経験がある住戸では、今後も他の接続部から新たな漏水が発生する可能性は否定できません。内装リフォーム後に新たな漏水が少しずつ発生してしまうと修繕費用がかさむ可能性がありますので、予定する内装リフォームの範囲次第ですが、配管を覆う内装材(床や壁)を解体する予定があれば配管全体を交換することも検討されるといいでしょう。

### 3-3. 排水横引き管の位置

該当	項目	解説
●	当該住戸内の床上 	自室の床コンクリートの上（二重床下の空間）に排水管を置く施工方法です。自室の床材を解体すれば交換できます。
	下階住戸の天井裏 	排水管を器具（洗面台など）下のコンクリートを貫通させて下階住戸の天井裏に施工する方法です。築年数が古い（～1980年前後）マンションで見かけます。  配管が床にないことで二重床にする必要がなく、水まわりの天井が高くできるメリットがありますが、下階住戸の天井材を解体しないと交換できません。（自室の天井に見えている排水管は、上階住戸のもの）  排水管から漏水すると、下階住戸に水濡れ被害を生じさせる可能性が高くなりますので、水漏れによる損害も補償される火災保険への加入を検討しておいたほうがいいでしょう。（管理組合加入の共用部分の保険でカバーできることもあります）
	確認できず	築年数が古いマンションで排水管の位置を知りたい場合は、図面で確認するか管理会社にお問い合わせください。

#### 【修理・リフォームのアドバイス】

- ・ 自室の天井に上階の排水管が設置されていて、配管の劣化が進んでいる場合は、リフォームのときに合わせて排水管の交換も検討しておくといいでしょう。
- ・ 上階居住者が水を流すと、自室天井で流水音が聞こえることが考えられます。天井仕上げ材を解体するリフォームの計画時、水を流す音を軽減したい場合は、上階の排水管に遮音材を巻くなどして遮音対策を施します。

## 4. 転倒・転落防止対策

### 4-1. 廊下・部屋間の段差（約5ミリ以上の段差）※浴室出入口を除く

該当	項目	解説
	なし	日常動作でつまづきにくいだけでなく、小さな子供や体が不自由な方の移動時につまづきを防止できます。また、車椅子を利用する方も移動しやすいです。
●	あり	廊下と居室の間や、廊下と洗面室の間など頻繁に移動するところに段差があると、体が不自由な方や車椅子を使用する方は、スムーズな移動はしづらくなります。

#### 【修理・リフォームのアドバイス】

リフォームにより、床仕上げ材の変更で段差を解消できることもあります。水まわりに関しては配管を床下に置く都合により、解消できないこともあります。

### 4-2. 手すり設置箇所 ※すでに取り付けられている手すり

該当	項目	解説
	玄関上がり框	上り下りの補助だけでなく、靴を脱ぐときに体を支える役割もあります。
	トイレ	便器の立ち座りを補助します。ただし、便器に近いとき、遠いときは使いづらいことがあります。
●	浴室内	入口付近に設ける手すりは浴室の出入りのため、浴室と洗い場の間に設ける手すりは浴槽に入るため、浴槽脇の壁に設ける手すりは浴槽に座っているときの姿勢保持および立ち上がるために使います。
	廊下	歩行の補助に使用します。
	その他	バルコニー出入口などに設置されることがあります。

#### 【修理・リフォームのアドバイス】

- ・戸境壁などのコンクリート壁以外の壁は、すべて後から手すりを取り付けることができます。
- ・ただし、壁下地が手すり取り付け用に補強されていない場合は、下地補強工事から行う必要があり、工事日数や費用がやや多くかかることがあります。
- ・手すりは動作にあった位置に取り付けられていないと、使いづらく意味をなさないことがあります。バリアフリーを目的とした手すりの設置位置の目安がありますので、体が不自由な方やご年配の動作補助のために取り付ける場合は、適切な位置に取り付けるよう、リフォーム会社に依頼します。

### 4-3. 腰高窓の落下防止対策 ※床面から約90センチ以上の高さの窓を除く

該当	項目	解説
●	低い窓の該当なし	子供は、高い位置の窓付近に椅子や台などがあると、のぼって窓から下を見下ろそうとし、転落することがあります。低い窓がなくても子供の転落には注意が必要です。
	窓の開放制限あり	子供の体が落下しない程度にしか開かないようになっていると、転落を防止しつつも換気ができます。
	手すりの設置あり	転落しづらくなっていますが、固定に緩みがあると寄りかかったりしたときに転落の危険がありますので、適宜固定を確認します。
	手すりの設置なし	低い位置にある窓は、万が一を見下ろすように身を乗り出すと転落する恐れがあります。

#### 【修理・リフォームのアドバイス】

- ・低い位置（目安、床面から90センチ以内）に窓がある場合、手すりを設置したり、窓が全開にならないよう解放制限を設けておくと安心です。

## 5. 電気に関すること

### 5-1. 居室への壁付けエアコンの設置 ※DEN や窓がない中部屋を除く

※天井裏などに配管を通す必要がある部屋で、実際に設置できる施工になっているかの確認は行っていません

該当	項目	解説
●	全居室設置可	エアコンの室内機・室外機を設置する場所と、コンセント及び配管を通すための外壁貫通穴があります。
	一部居室設置不可	室内機・室外機を設置する場所がなかったり、コンセント及び配管を通すための外壁貫通穴がないと壁付けのエアコンは設置できません。
	全室設置不可	室内機・室外機を設置する場所がなかったり、コンセント及び配管を通すための外壁貫通穴がないと壁付けのエアコンは設置できません。

#### 【修理・リフォームのアドバイス】

- ・コンセントや穴などが無い部屋では窓用のエアコンのみ設置可能となる場合があります。電気店などに設置できるかどうか確認してもらいます。(実際に部屋を見る必要がある場合あり)
- ・換気機能付きのエアコンは、外壁に設けられた穴(スリーブ)の大きさにより、設置できない場合もあります。穴の直径を確認し、機種選定時に設置可能かどうか、電気店などに確認しましょう。

### 5-2. 電気容量

該当	項目	解説
●	契約容量 40A 以上	湯沸かしポットや電子レンジ等、家電を2つ同時に利用できます。ただし、使う電気製品の種類や同時使用する機器の数、居住する人数により、ブレーカーが落ちやすい場合もあります。
	契約容量 40A 未満	電気ポットや電子レンジ、炊飯器、エアコンなどの電気使用量が大い製品を同時に使うと、ブレーカーが落ちる可能性があります。
	契約容量表示読み取り不可	電力会社に問い合わせれば確認できます。

#### 【修理・リフォームのアドバイス】

- ・電気の契約容量は、原則として個人で電力会社に申し込めば増量・減量が可能です。
- ・60A から 8kVA などの大きな容量に上げる場合、機器の交換(有料)が必要になることがあります。
- ・マンション全体で受電できる限界があり、各戸で契約できる契約容量の最大値が制限されていることがあります。契約容量を増量する場合、事前に管理会社に確認します。

### 5-3. 部屋ごとの電気回路分け

該当	項目	解説
●	あり 	<p>「洋室1」「洋室2」「和室」「キッチン」など、1部屋ごとに小ブレーカーで電気が分けられていれば、複数の部屋で同時に電気を使ってもブレーカーが落ちにくくなります。</p> <p>ただし、消費電力量が大きい電化製品を住戸内で複数に使用し、使用電力量が契約容量を超えるとブレーカーが落ちます。</p>
	なし 	<p>1つの小ブレーカーに「居間・食堂」「洋室・和室」など、複数の部屋の電気回路がまとまっていると、消費電力量が大きい電化製品であっても同時に使うことでブレーカーが落ちることがあります。</p>

#### 【修理・リフォームのアドバイス】

- ・部屋ごとに回路分けされていない場合は、分電盤を交換し小ブレーカーを増やすことで回路を分岐させられます。
- ・回路を分けても、同時に使用する電力量が契約容量を超える場合は、契約容量の増量を検討します。

### 5-4. エアコンの専用回路

該当	項目	解説
●	あり	<p>エアコン使用時に他の電化製品を使ってもブレーカーが落ちにくいですが、電化製品を住戸内で複数に使い、使用電力量が契約容量を超えるとブレーカーが落ちます。</p>
	なし	<p>小ブレーカーが部屋ごとに分かれていてもエアコンの回路が一緒になっていると場合、エアコン使用中に同室内の電化製品を使うとブレーカーが落ちることがあります。</p>

#### 【修理・リフォームのアドバイス】

- ・エアコンが専用回路になっていない場合は、分電盤を交換し小ブレーカーを増やすことで回路を分岐させられます。
- ・回路を分けても、同時に使用する電力量が契約容量を超える場合は、契約容量の増量を検討します。

## 6. 断熱性能に関すること

### 6-1. 窓の断熱対策

該当	項目	解説
	全窓が複層・真空ガラス	断熱性能が高いガラスが全窓で使用されていると住戸全体の熱が逃げにくくなり冷暖房効率が高まります。
	一部窓が複層・真空ガラス	シングルガラスの窓からは熱が逃げやすいですが、一部の窓であっても断熱性能が高まれば冷暖房効率は上がります。
	全窓がシングルガラス+インナーサッシ	遮音を目的に取り付けた可能性もありますが、冷暖房の効率は良いです。
	一部窓がシングルガラス+インナーサッシ	シングルガラスの窓からは熱が逃げやすいですが、一部の窓であっても断熱性能が高まれば冷暖房効率は上がります。
●	全窓がシングルガラス	外気温が室内に伝わりやすく、複層ガラス等と比べると冷暖房が効きにくいです。

#### 【修理・リフォームのアドバイス】

- ・ガラスは熱を伝えやすいため、部屋の暑さ・寒さをなるべく抑え冷暖房の効きをよくするには、窓ガラスの断熱性を上げることが効果的です。
- ・ガラスは共用部分のため、原則として管理組合の承認が無いと交換できません。ガラスの交換による断熱性能向上を検討する場合は、管理組合に申請します。
- ・ガラスを交換せずに断熱性能を上げる場合は、インナーサッシを室内に取り付けます。インナーサッシを取り付けると窓の遮音性も向上するため、夜間など周辺の音が静かな時間は、建物内の音が聞こえやすく感じる場合があります。
- ・複層ガラスはシングルガラスより厚く、ガラス交換時にはサッシも交換しなくてはならない可能性があります。真空ガラスはシングルガラスと同じ厚みで、既存サッシに取り付けられる可能性が高いです。
- ・日差しの暑さを軽減させる場合は、ガラスの内側に遮熱フィルムを貼ると室内に入る赤外線の量を減らせます。ガラス内側は専有部分でフィルムは剥がせるため、管理組合への届出なしで施工できます。

#### 【参考：省エネ等級表示】

平成 20 年 4 月から、一定の省エネ性能を持つガラスについては、省エネ等級表示のシールが貼られています。黄色く塗りつぶされた★の数が多いほど、断熱性能が高いことがわかります。なお、シールのデザインは平成 23 年 4 月に青いマークに一本化されました。



平成 20 年 4 月以降



平成 20 年 4 月  
～平成 23 年 3 月