

本報告書は、「国土交通省告示第八十二号」に規定された項目に準拠した検査報告書です。(新築を除く)

報告日 令和2年4月29日

コード N A B R

OLENS番号 INB9H0000

新築 RC造 共同住宅（一住戸） 現況調査 報告書

物件名： ●● ●● 様邸

株式会社 オーレンス

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-17-2 2F

Tel 03-6303-3670 (代表)

Fax 03-5825-3606

Home Page <http://www.olens.co.jp>

調査者

●● ●●

目 次

	頁
■ 業務実施概要	1
■ 調査対象物件概要	1
■ 検査の内容	2
■ 検査結果報告書についての注意事項	2
■ オプション検査項目	2
■ 検査記録	3

部位の検査項目一覧

【敷地】

地面：ひび割れ(＜0.5mm)、沈下・陥没(＞20mm)
砂利敷等：沈下・陥没(＞20mm)、砂利敷き不十分
犬走り：ひび割れ(＜0.5mm)(コンクリート等)、沈下・陥没(穴等)
柵状況：詰まり(雨水・汚水)、堆積物、欠損
物置：設置不良等
室外設備：露出配管の取付不良・劣化(被覆含む)、給湯機の据付不良・異音
AC室外機設置不良・異音等、各種ます鉄蓋密閉緩み、
プロパン設置・取付不完全、蓄電器設置・取付不完全

【敷地境界】

塀・フェンス：ひび割れ(＜0.5mm)(コンクリート、CB等)、欠損(コンクリート、CB等)
蛇行(水平・高さ共)
門扉：支柱のぐらつき有、開閉異常、ハンドル及び掛け金物に不具合
戸当たり無、親子扉の場合、フランス落とし作動異常
擁壁：ひび割れ(＜0.5mm)、欠損、排水不良(水抜き)
越境物：樹木等・隣地家財等(敷地内・隣地から共)

【基礎】

共通：ひび割れ(＜0.5mm)、欠損(深さ≥20mm)、著しい劣化
鉄筋露出・さび汁(白華を含む)
その他：外壁取合い不良(防水)、段石ひび割れ

【外壁：軒裏】

共通：傾き(＞6/1000)、ひび割れ(＜0.5mm)、欠損(＞20mm)、著しい劣化、鉄筋露出・さび汁
コンクリート打放・モルタル等：浮き・はらみ、剥れ
塗装：浮き、剥れ
板状仕上げ：下地材に到達するひび割れ、欠損、剥落、錆・腐食有、浮き、はらみ
タイル：ひび割れ、欠損、浮き、剥落れ
防水材・シーリング材：破断・欠損、割れ有、接着破壊、剥れ、著しい劣化
漏水(雨漏り)跡
その他：カビ・茸等、スリーブコーキング無(雨掛り部)、建具の周囲隙間、開閉不良

【雨樋】

軒・縦樋：軒・縦樋、曲がり、取付不良(取付金物含む)

【屋根】

化粧スレート・粘土瓦：割れ、欠損、ずれ、剥れ、腐食(金属)、変色・苔・雑草等
金属葺き：腐食、めくれ、剥れ、浮き、大きな凹凸面

防水層：破断・破損、膨れ・浮き、重ね不良

水切金物：緩み、浮き、損傷

【エントランス】

玄関ドア廻り：ハンドル(ノブ)周辺 表面のキズ、周囲コーキングの乱れ

ドア枠の塗装キズ、インターフォンの表面のキズ

玄関ドア：鍵の施錠動作不良、ドアスコープ等取付・使用上不具合

開閉スピード不良(枠擦れ含む)、ドアガード取付不具合

扉表面のキズ・枠塗装ムラ、沓摺と仕上げ取合い雑

【造作】

下足入れ：下部 クロスの汚れ・隙間・浮き、下部 床材の目地処理が雑

下部 巾木との取合いの乱れ、両開き戸 閉合せ隙間有

両開き戸 面合せズレ、戸面・戸裏キズ、棚板 がたつき・傷・めくれ

引戸 枠との隙間・スライド・ガタつき

上框：上框(石の場合)の欠損キズ、上框と廊下フローリングの取合い乱れ

【床】

共通：著しいひび割れ・劣化・欠損、水平床：6/1,000以上の傾斜、漏水(雨漏り)跡
さび汁、白華又は鉄筋露出

腐朽・腐食・蟻害

フローリング：床鳴り、沈み込み、ジョイントの部分の隙間・盛り

床と巾木下端の著しい隙間、キズ、ワックスのムラ、汚れ

カーペット：振れ等、シミ

クッションフロアー：下地合板の目違い、ビス頭突起、端部の浮き

ドア枠周辺の取合い隙間

畳敷き：畳表の解れ、皺、端部の浮き、ドア枠周辺の取合い隙有

下地の確認(防湿シート無)

モルタル・タイル・石：ひび割れ・欠け・浮き、面の不揃い、目地の不良(タイル・石)

【巾木】

木質・樹脂系：出隅の開き、ささくれ、入隅の隙間、剥がれと浮き、下部の波打ち

【壁（内・外部）・柱梁型】

共通：著しいひび割れ・劣化・欠損、柱：6/1,000以上の傾斜、漏水（雨漏り）跡
変色・結露跡・かび・茸等、浮き・はらみ・凹凸面、0.5mm以上の著しいひび割れ
さび汁、白華又は鉄筋露出

クロス：開口部枠取合い隙間・浮き、50mm程度の小壁の押え不十分
開口部枠のパテ付着、ドア上枠上面との取合い隙間、継手の乱れ
ロット変りの大きな違和感、下地不良による凹凸、キズ・隙間
出隅部分のキズ、浮き、汚れ、入隅角が面取貼り込み状態
数センチ角の「切り張り」

タイル：面の平滑乱れ、目地材の付着・汚れ、目地穴・隙間・欠損・割れ
板状仕上：塗装ムラ、継ぎ目不良、傷、欠け

パネル：擦りキズ、端部のササクレ、見切縁との取合い乱れ

カウンター：反り、裏面とクロス隙・浮き、表面傷、裏ブラケットのビス突出、
シールの切れ・隙間・孔有・シール無

その他：ピクチャーレールと仕上取合いが雑、カーテンレール取付、ボックスと仕上取合い雑
エアコンスリーブ取付・動作不良

【天井】

共通：漏水跡、変色・結露跡・かび・茸等、浮き・はらみ・凹凸面、著しいひび割れ、
劣化又は欠損、さび汁、白華又は鉄筋露出

クロス：継手の乱れ、ロット変りの大きな違和感、下地不良による凹凸、出隅部分のキズ、
浮き、汚れ、入隅角が面取貼り込み状態、数センチ角の「切り張り」

板状仕上：撓み・不陸、塗装ムラ、ロット変りの大きな違和感、下地不良による凹凸

その他：廻縁色ムラ、傷、接着不良

【建具】

アルミサッシ・シャッター・雨戸：建付け不良、指詰め防止機能不全、開閉の滑り不全
開閉時の異音、クレセントの締り不具合
周囲ビス無、斜め、山の潰れ、ストッパー上下ずれ
ガラスキズ、シール・ビード乱れ
アルミ枠キズ、縦枠・下枠の曲り
網戸の開閉の滑り不全、網戸の開閉時の異音
網戸ネットの破れ・擦れ、網戸ネットのバリ切忘れ
妻住戸腰窓 内手摺取付不良
掃出し水切り裏材外充填不足

木製建具（開き戸）：吊込み不良、枠とのバチ、扉の反り、戸当りの掛り不良
ラッチの掛り（内掛錠共）不良、レバーハンドルが斜め
蝶番のビス締め乱れ、扉の表面（面材）のキズ
四隅のぶつけキズ、下部エッジ部分のめくれ、小口の剥がれ
三方枠のカッターキズ

木・金属製ドア：建付け不良、錠の施錠不良、ドアストッパー不良
扉面のキズ、凹みキズ、ノブ・レバーの動作不良、枠との隙間大

【建具】

引き戸：建付け不良、縦枠との隙間、引込戸の場合の枠との擦れ、戸の反り
引手が戸袋内へ入る(指挟み)、内掛錠の掛り不良、戸の表面(面材)のキズ
四隅のぶつけキズ、下部エッジ部分のめくれ、小口の剥がれ
上下部のレール溝材取付不良、戸当り音が大きすぎる

ふすま：建込不良、縦枠との隙間、引込戸の場合の枠との擦れ(引手等)
襖紙のしわ、棧のキズとササクレ、引手の取付け不良と歪み

障子：建込不良、縦枠との隙間、障子紙のしわ、棧のキズとササクレ

【器具・機器】

シンク・浴槽：シャワーホースの出入れ不具合、栓の首振り、範囲オーバーしている
給水不足、止水不良、給水量>オーバーフロー、排水不良

コンロ：レンジフードのフロントパネルキズ、コンロの操作パネル周辺キズ

流し台：シール乱れ、台輪の汚れ、捲れキズ、床との隙間、
キャビネ下部底板と給排水管カバー無、床下点検口より配管不具合

洗面台：床下点検口より配管不具合、シール乱れ、三面鏡取付不良
台輪の汚れ、捲れキズ、床との隙間、防水パン据付不良

トイレ：洗浄リモコン作動不良、ペーパーホルダー・タオル掛取付不良
便器据付不良、手洗い器排水管漏水

【設備関係】

換気：排気量不足(ダク外空気漏れ)、吸気量不足(ファッ不良)異音、ダクト脱落

電気：スイッチプレート取付不良、スイッチ入切不良、
煙感知器動作不良(セキュリティ連動無の場合)

設備配管：給水給湯管の発錆による赤水、給水給湯管の漏水・漏水跡、排水管の滞留
排水管の漏水・漏水跡

【バルコニー】バルコニーを有しない場合は検査「対象外」とします。

共通：支持部材又は床のひび割れ・劣化、支持部材のぐらつき、腐朽・腐食・蟻害

防水層：ひび割れ・破断、劣化・欠損、浮き・膨れ

塗膜防水：ひび割れ、剥れ、浮き、欠損

手摺等：ぐらつき、支持部腐食

水切り金物：シール不良、蛇行、キズ・変形

ドレーン：詰まり、取付不良、サビ・腐食等

【屋上・ルーフバルコニー】屋上を有しない場合は検査「対象外」とします。

防水層：破断、浮き、膨れ

塗膜防水：ひび割れ、剥れ、浮き、欠損

手摺等：ぐらつき、支持部腐食、脚部カバー無・劣化

水切り金物：シール不良、蛇行、キズ・変形

ドレーン：詰まり、取付不良、サビ・腐食等

長尺シート：端部剥れ、継目溶接不良、縦樋廻りカット乱れ

【屋上・ルーフバルコニー】屋上を有しない場合は検査「対象外」とします。

躯体・モルタル等：ひび割れ、浮き、さび汁、白華又は鉄筋露出
その他：先端排水溝滞留ヶ所、エアコンドレーン排水が溝レールからはずれ
水勾配不良、豎樋廻り処理不完全、隔板と壁との隙間が大きい、
手摺横棧下部間隔大(幼児落下危険)

【屋根裏】

共通：腐朽・腐食・蟻害
小屋組・梁：著しい劣化、ひび割れ・欠損、著しい撓み（梁）、雨漏り・雨漏り跡
結合金物：結合不足、錆び
配線配管：被覆不完全、取付不良

【床下】

共通：腐朽・腐食・蟻害
内部基礎：ひび割れ(>0.5mm)、欠損(>20mm)、鉄筋露出・さび汁、劣化
床組土台：ひび割れ、欠損、劣化、断熱材劣化、配管固定不足、配線固定不足

【共用部】 廊下側：専有部スパンと同長の共用部

床：床材の長尺シートの端部浮き、タイル 浮き、目地乱れ
壁：タイル 割れ、浮き有、玄関ドア付近タイル目地の隙間、穴、汚れ
吹き付け ムラ、色ムラ有
天井：ボードの欠け、浮き有、ビス締め無し、粗面の吹付け系 色ムラ
門扉：支柱のぐらつき有、開閉異常、戸当たり無、ハンドル及び掛け金物に不具合
親子扉の場合、万刃落とし作動異常
玄関ドア廻り：ハンドル(ノブ)周辺 表面のキズ、周囲コーキングの乱れ
ドア枠の塗装キズ、インターフォンの表面のキズ
面する部分：アルミサッシのキズ、汚れ、面格子の取付状況、曲りキズ
水切り皿板端部と外壁の取合乱れ、ITコソ置場の床及び上裏の隅仕上不良
メーターボックス/トランクルーム：枠と扉の塗装ムラ、キズ
枠まわりのモルタル詰め不十分
MB床が共用廊下より低い
ドアストッパーの確認（玄関ドア当り）
内部給水管の保温材が無い

■ 間取図	5
■ 検査時使用機器等	6
■ 写真記録	
■ 提案資料 1 住まいのメンテナンス参考資料	
提案資料 2 維持保全計画書（参考）	

■ 業務実施概要

文中■色で表示された部分は「国土交通省告示第八十二号」に規定されているもの。

検査依頼主	会社名	*****		
	住所	〒 000-0000	東京都●●●●●●●●●●	1-2-22
	氏名	●● ●● 様		
検査事業者	名称	一級建築士事務所 株式会社オーレンス	東京都都知事登録	
	住所	〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-17-2 2F	29439	号
住宅状況調査 技術者	氏名	●● ●●		
	資格	一級建築士	第 ●●●●●●	号
	会社名	株式会社オーレンス		
	Tel	03	- 6303	- 3670
調査実施日時	●●年●●月●●日	9 : 00 ~ 12 : 00	3.0 h	
立会者	●● ●●様			

■ 調査対象物件概要

名称	●● ●● 様邸					
所在地	〒	000-000	東京	都		
	●●●●●●●●●●1-2-22					
所有者	●● ●● 様					
構造	RC造					
住宅種別	共同住宅（一住戸）					
規模	地上	7	階	地下	-	階
	建築面積	-	m ²	延床面積	75	m ²
階・床面積	3	階	75.00	m ²		m ²
		階		m ²		
建築時期	年		月	築年数	0	年
改修等の実施状況	*****					

■ 耐震性に関する書類の確認 (11条)

No	確認資料	確認項目
<input type="checkbox"/>	確認済証	確認済証 交付年月日 昭和 年 月 日
<input type="checkbox"/>	検査済証	
<input type="checkbox"/>	確認台帳記載事項証明	
<input type="checkbox"/>	新築時の建設住宅性能評価書	
<input type="checkbox"/>	(新築)住宅瑕疵保険の付保証明書	保険契約締結日 平成 年 月 日
<input type="checkbox"/>	既存住宅に係る建設住宅性能評価書 耐震等級1以上	上記以外で、（平成18年国交省告示185号）に適合確認ができるもの、その後に構造耐力上影響のある工事等が行われたものは、建築物の構造耐力に関する基準及び制限に適合確認ができるもの。
<input type="checkbox"/>	耐震基準適合証明書	
<input type="checkbox"/>	住宅耐震改修証明書	
<input type="checkbox"/>	耐震診断の結果報告書	
<input type="checkbox"/>	固定資産税減額証明書	
<input type="checkbox"/>	構造計算書	
<input type="checkbox"/>	その他	
<input type="checkbox"/>	資料なし	理由

■ 検査の内容

当現況検査の内容は、売買の対象となる住宅について、基礎、外壁等の住宅の部位毎に生じているひび割れ、欠損といった劣化事象及び不具合事象（以下「劣化事象等」という。）の状況を目視を中心とした非破壊調査により把握し、その調査・検査結果を依頼主に対し報告するものです。

また、当現況検査では次の行為は行っておりません。

1. 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を判定すること
2. 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
3. 現行建築基準関係規定への違反の有無を判定すること
4. 設計図書との照合をすること。但し、以下の場合は鉄筋探査の調査を行う。
 - ・大規模住宅の場合
 - ・依頼者の同意を得られた場合に限り

■ 検査結果報告書についての注意事項

1. 本報告書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. 本報告書の記載内容について、検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. 本報告書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。
4. 本報告書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。
5. 本報告書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、受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本報告書を委任者の承諾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。
6. 本検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報告書とは関係ありません。

以上をご理解いただき、御査収いただきます様お願い致します。

■ オプション検査項目

18. オプション 非破壊検査 （依頼者の同意 確認済）

■ 検査記録

実施オプションサービス		通電	■ 有	□ 無
□ 床下調査	□ サーモグラフィーカメラ	水道開栓	■ 有	□ 無
□ 屋根裏調査	□ ファイバースコープカメラ	ガス開栓	□ 有	■ 無

確認割合	1:9割以上 2:5~9割 3:1~5割
	4:1割未満 5:0割 6:点検口・足場等

事象程度	A:確認・報告事項	B:経過観察必要
	C:詳細調査必要	D:直ちに補修が必要

検査対象	○：対象 ー：対象外 △：未確認
------	------------------

※2ヶ所以上の場合は代表ヶ所を記録

※写真は代表箇所3枚を記録（その他は写真記録参照）

	調査部位	検査対象	確認割合	事象・不具合		事象程度	写真No		
				あり	なし				
敷地	地面・砂利敷等	ー		□	□				
	犬走り	ー		□	□				
	柵状況	ー		□	□				
	室外設備	ー		□	□				
	その他	ー		□	□				
敷地境界	塀・フェンス・外構・門扉	ー		□	□				
	擁壁	ー		□	□				
	越境物	ー		□	□				
	その他	ー		□	□				
外部共通	傾き(>6/1000)	ー		□	□				
	ひび割れ(>0.5mm)	ー		□	□				
	欠損(>20mm)	ー		□	□				
	著しい劣化	ー		□	□				
	鉄筋露出・さび汁	ー		□	□				
外部	基礎（屋外に面する部分）	ー		□	□				
	外壁・柱梁型	ー		□	□				
	軒裏	ー		□	□				
	雨樋（軒・縦）	ー		□	□				
	屋根	ー		□	□				
	エントランス	○	1	□	■				
	バルコニー	○	1	□	■				
	屋上（陸屋根）・ルーフバルコニー その他	ー		□	□				
内部共通	0.5mm以上の著しいひび割れ	○	1	□	■				
	著しいひび割れ、劣化又は欠損	○	1	□	■				
	6/1,000以上の傾斜有(水平床・柱)	○	1	□	■				
	漏水（雨漏り）跡	○	1	□	■				
	変色・結露跡・かび・茸等	○	1	□	■				
	浮き・はらみ・凹凸面	○	1	□	■				
	ひび割れ・剝落・欠損	○	1	□	■				
	さび汁、白華又は鉄筋露出	○	1	□	■				
内部	床	○	1	■	□	C	4		
	壁（内・外部）柱梁型	○	1	■	□	A	6	7	8
	天井	○	1	□	■				
	サッシ・建具	○	1	■	□	A	10		
	階段	ー		□	□				
	その他（収納等）	○	1	■	□	A	12		
器具・機器	浴槽	○	1	□	■				
	コンロ	○	1	■	□	A	13		
	流し台	○	1	■	□	A	14		
	洗面台	○	1	□	■				
	トイレ	○	1	□	■				
	その他	ー		□	□				
設備関係	換気設備	○	1	□	■				
	電気設備	○	1	□	■				
	給水設備・配管	○	1	□	■				

設備関係	給湯設備・配管	○	1	□	■			
	排水設備・配管	○	1	□	■			
	住宅用火災警報器等(セキュリティ連動無の場合)	△		□	□			
	その他	—		□	□			

	調査部位	検査対象	確認割合	事象・不具合		事象程度	写真No		
				あり	なし				
屋根裏	小屋組・梁	—		□	□				
	結合金物	—		□	□				
	配線配管	—		□	□				
	その他(断熱材等)	—		□	□				
床下	内部基礎	—		□	□				
	床組土台	—		□	□				
	断熱材	—		□	□				
	配管	—		□	□				
	配線	—		□	□				
	その他	—		□	□				

註) 戸建の場合は対象外

	調査部位 (専有部スパンと同長の共用部のみ)	検査対象	確認割合	事象・不具合		事象程度	写真No		
				あり	なし				
共用部 (廊下側)	床	○	1	□	■				
	壁	○	1	■	□	A	15		
	天井	○	1	□	■				
	門扉	—		□	□				
	玄関ドア(ドア廻り)	○	1	■	□	A	16		
	アルミサッシ・面格子	○	1	□	■				
	メーターボックス	○	1	□	■				
	トランクルーム	—		□	□				
	その他	—		□	□				

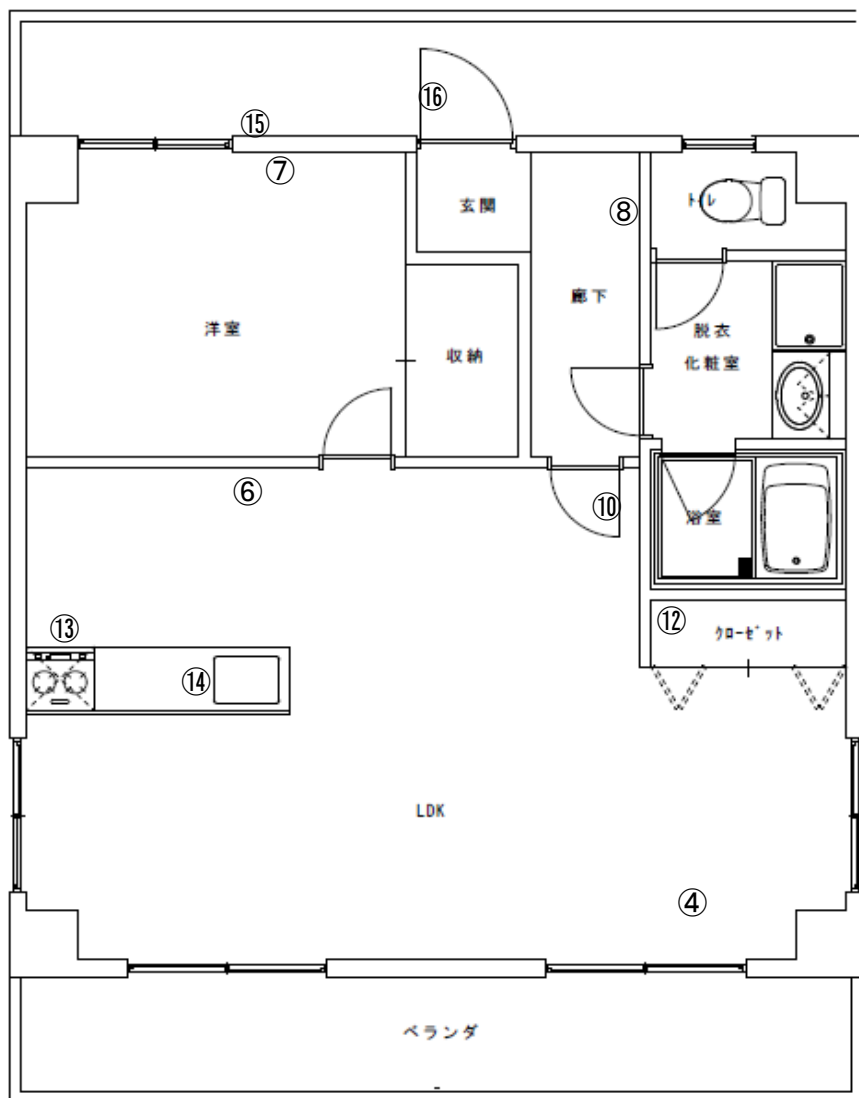
註) オプションの選択による。

部 仕 位 上	検査箇所	外部・内部	写真No
鉄筋探査		mm 無筋の場合は0mm	
		mm 無筋の場合は0mm	
		mm 無筋の場合は0mm	
		mm 無筋の場合は0mm	
コンクリート 圧縮強度		N/mm ² 推定強度	
		N/mm ² 推定強度	
		N/mm ² 推定強度	
		N/mm ² 推定強度	
その他	ホルムアルデヒド検査		
	軋み音音源特定検査		

【備考欄・補足事項】

※調査項目に該当しない内容および軽微な不具合等については口頭のみでの報告となる事がございます。

■ 間取図



平面図

■ 検査時使用機材

1	■ デジタルカメラ	報告書 記録写真用
2	■ 懐中電灯	暗部調査用
3	■ オートレーザー	下記2機材に代わるものとして
4	□ 下げ振り	鉛直計測用
5	■ デジタル水準器	水平計測用(分解能に注意)
6	■ 気泡水準器	水平・垂直 簡易計測用
7	■ レーザー距離計	距離計測用
8	■ コンバックス(巻尺5mもの)	距離計測用
9	■ クラックスケール	ひび割れ計測用
10	■ インスペクションミラー	見え隠れ部調査(掃出窓下枠裏等)
11	■ 打診棒	外壁仕上浮き調査用
12	□ 木材含水率測定器	木材水分含有率測定用
13	■ 脚立・脚カバー(3尺)	上部調査用
14	□ 水系	撓み調査用
15	■ ドライバーセット	建具等 簡易取外し用
16	□ 千枚通し	溝等 確認用
17	□ ケレン	表面状態確認用
18	■ 粘着テープ	計測補助用
19	□ 計測機材設置用養生材料	損傷の防止用
20	■ スリッパ	室内調査時 保護用
21	■ 軍手	住宅保護用
22	■ 雑巾(ウェス)	住宅保護用
23	■ 双眼鏡・望遠鏡	遠方ヶ所確認用
24	■ ピアノ線	深さ確認

主な機器

デジタルカメラ 	懐中電灯 	オートレーザー 	下げ振り 
デジタル水準器 	気泡水準器 	レーザー距離計 	コンバックス 5m 
クラックスケール 	インスペクションミラー 	打診棒 	木材含水率測定器 
ケレン 	千枚通し 		

次頁より写真記録

※標準版は事象箇所のみ写真掲載となります



事象箇所 写真掲載

No. 1

事象箇所掲載

事象内容掲載



事象箇所 写真掲載

No. 2

事象箇所掲載

事象内容掲載



事象箇所 写真掲載

No. 3

事象箇所掲載

事象内容掲載



事象箇所 写真掲載

No. 4

事象箇所掲載

事象内容掲載

Horizontal lines for text entry.



事象箇所 写真掲載

No. 5

事象箇所掲載

事象内容掲載

Horizontal lines for text entry.



事象箇所 写真掲載

No. 6

事象箇所掲載

事象内容掲載

Horizontal lines for text entry.



事象箇所 写真掲載

No. 7

事象箇所掲載

事象内容掲載

Horizontal lines for content entry.



事象箇所 写真掲載

No. 8

事象箇所掲載

事象内容掲載

Horizontal lines for content entry.



事象箇所 写真掲載

No. 9

事象箇所掲載

事象内容掲載

Horizontal lines for content entry.