

● ● 様

発行番号 : aaaaa号
発行日付 : 平成〇〇年〇月〇日



REI
不動産診断書
Real Estate Inspection



ご依頼頂きました物件状況確認につきまして、次葉のとおりご報告申し上げます。

診断担当者	(社)不動産コンシェルジュ協会認定 不動産診断士 河野 栄一
所属会社	東京都新宿区四谷3-2-3TRⅡビル6F 株式会社よつば鑑定
連絡先	TEL 03-3355-6011 FAX 03-3355-6022

まえがき

1. この不動産診断書(以下「本診断書」)は、一般社団法人不動産コンシェルジュ協会(以下「本協会」)認定の不動産診断士が専門知識と信条に従って作成のうえ、その属する会社(以下「発行主体」)の責任において発行するものです。
2. 本診断書の内容及び診断結果については、次の点にご注意ください。
 - ① 本診断書は、本協会が独自に定めた基準に基づく独自の不動産診断書であり、不動産鑑定評価書や住宅性能評価書、耐震診断書等ではありません。
 - ② 本診断書は、不動産の購入にあたり、購入及び購入金額の意思決定についてサポートすることを目的としています。したがって、当目的以外の使用を禁止します。
 - ③ 診断内容については、目視又は簡易検査機器に基づく一次診断レベルを基本としています。したがって、破壊検査や公定法に基づく詳細調査の結果とは異なる場合があります。
 - ④ 診断結果については、採用した資料によって異なる可能性があります。なお、本件で採用した資料は、登記所その他の公的機関及び依頼者提示の資料を前提にしています。
3. 免責事項については、次の通りです。
 - ① この診断は、上記調査範囲に基づく一次診断であり、目視できない部分などに存する瑕疵は考慮外とさせていただきます。もし将来において隠れた瑕疵の存在が判明したとしても、その責任を負いません。
 - ② 診断結果は、独自基準に基づく目安を示したものであり、安全性や完全な状態を保証するものではありません。本件対象土地及び建物において将来不具合が生じたとしても、その責任を負いません。
4. 診断書については、次の点にご注意ください。
 - ① 本診断書は、本協会の認定基準によるものですが、この診断書に関する責任は、表記記載の発行主体が負います。
 - ② 本診断書は、表記記載の依頼者以外の方が利用することはできません。また、裁判所ほか官公署に提出することはできません。表記記載の発行主体への書面による同意を得ずにこれらが行われた場合には、一切の対応をいたしかねます。
 - ③ 本診断書の写しにおける保管期間は、発行主体において5年間としています。
 - ④ 本診断書の著作権は本協会が有します。本協会に著作権の許可を得ない無断転用、本診断書の一部又は全部の無許可複製及びWEBへの掲載、その他これらに類する行為を行うことを禁止します。
 - ⑤ 本診断書に起因して生じた紛争の一切の処理については、日本法に準拠するものとし、その管轄裁判所は表記記載の発行主体所在地を管轄する裁判所とします。

(I) 物件

所在地 : 地 番 : ●●県××市▲▲1丁目23-45
住居表示 : ●●県××市▲▲1丁目234
土地 : 地積 130.00㎡ (登記簿数量)
建物 : 1階 60.00㎡ 2階 20.00㎡ 3階 15.00㎡ 合計 95.00㎡
建築日 : 平成〇〇年■月■日(登記原因日)

(II) 現地調査日

調査日 : 平成〇〇年□月□日
天気 : 晴れ・曇り
時間 : 13時~16時
状況 : 新築未入居

(III) 概要

土地	内容	要因	診断結果	頁
I - 1	地型(土地の形状)	資産価値判定上の問題点	A	4
I - 2	境界杭の埋設状況	トラブルの元	A	5
I - 3	接道状況	資産価値判定上の問題点	B	6
I - 4	越境物の有無	トラブルの元	A	7
I - 5	隣接地の利用状況	トラブルの元	B	8
I - 6	住環境を悪化させる施設の有無	資産価値判定上の問題点	A	9
I - 7	用途地域	トラブルの元	C	10
I - 8	日影規制	トラブルの元	C	11
I - 9	地勢(傾斜の有無と方位)	資産価値判定上の問題点	B	12
I - 10	敷地の高低差、擁壁及び塀の状態	リスク	A	13
I - 11	対象地及びその周辺の土地変遷	リスク	A	14
I - 12	活断層の有無	リスク	B	15
I - 13	ハザードマップによる危険性Ⅰ	リスク	B	16
I - 14	ハザードマップによる危険性Ⅱ	リスク	B	17
建物				
Ⅱ - 1	防犯性	リスク	A	18
Ⅱ - 2	耐震上の安全性	リスク	C	19
Ⅱ - 3	利用上の安全性	リスク	C	20
Ⅱ - 4	高齢者対応(バリアフリー)	資産価値判定上の問題点	B	21
Ⅱ - 5	屋根	劣化・欠陥	A	22
Ⅱ - 6	外壁	劣化・欠陥	B	23
Ⅱ - 7	基礎	劣化・欠陥	A	24
Ⅱ - 8	外部設備等	劣化・欠陥	C	25
Ⅱ - 9	室内設備	劣化・欠陥	A	26
Ⅱ - 10	扉・窓	劣化・欠陥	A	27
Ⅱ - 11	内壁	劣化・欠陥	A	28
Ⅱ - 12	床	劣化・欠陥	C	29
Ⅱ - 13	雨漏り	劣化・欠陥	A	30
Ⅱ - 14	天井裏・床下(含水率・腐朽等)	劣化・欠陥	A	31
総評				32

診断結果 A : 良好, B : 普通, C : 不良

(IV) 確認資料

本件診断は、下記資料を前提にしています。

分類	資料の名称	取得	取得先	備考
法務局備付資料関係	公図・法14条地図	○	受取	平成○×年時のもの
	地積測量図	×		
	建物図面・各階平面図	×		
	土地登記簿	○	代理取得	
	建物登記簿	○	代理取得	
設計図書(新築)関係	建物配置図・外構図	○	受取	
	敷地求積図	×		
	平面図	○	受取	
	立面図	○	受取	
	断面図	×		
	矩計図	×		
	設備図	×		
	仕上げ表	○	受取	
改修工事関係	建物配置図・外構図	○	受取	
	平面図	○	受取	
	立面図	×		
	断面図	×		
	矩計図	×		
	設備図	○	受取	
	仕上げ表	×		
建築確認関係	建築確認申請書	×		
	検査済証	○	受取	
住宅性能評価関係	設計住宅性能評価	×		
	建設住宅性能評価	×		
	既存住宅性能評価	×		
その他	地盤調査報告書	×		
	地盤改良報告書	×		
	実測図	○	受取	確定測量図

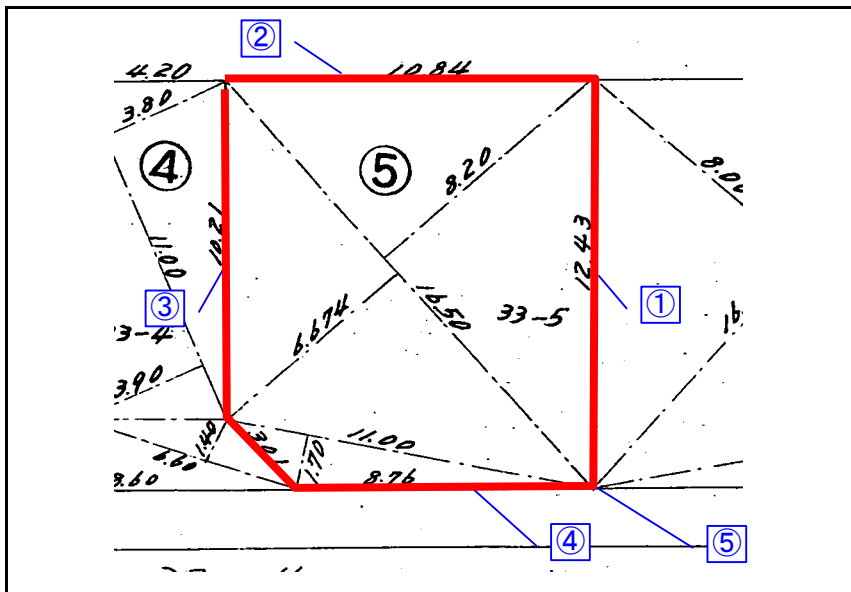
診断結果	A : 良好
	B : 普通
	C : 不良

(1) 分類
リスク

(2) 確認の意義

擁壁(ようへき)は、地盤を堰き止める重要な役割を果たしています。また、塀の安全性は意外な盲点です。これらの状態を確認し、将来のリスク回避につなげましょう。

(3) 確認箇所



【診断基準】

- A : 平坦地で擁壁がない、又は新しい適切な擁壁がある／ブロック塀は1.2m以下で問題がない状態
- B : 古いが適切な擁壁／ブロック塀は2.2m以下
- C : 技術的基準又は構造又は状態に問題がある／ブロック塀の高さ2.2m超

(4) 不明瞭な事項

格別ありません。

(5) 調査結果

周囲のブロック塀はいずれも鉄筋が入っています(①～④)。
南東側隣接地からは約60cm高く接面しています。

(6) 問題点

格別ありません。

(7) コメント

格別ありません。

診断 結果	A : 良 好
	B : 普 通
	C : 不 良

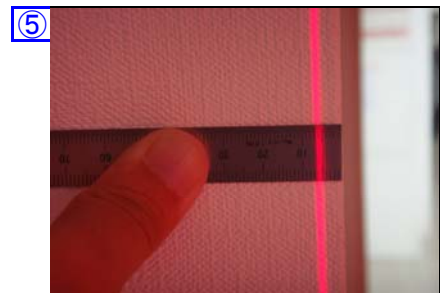
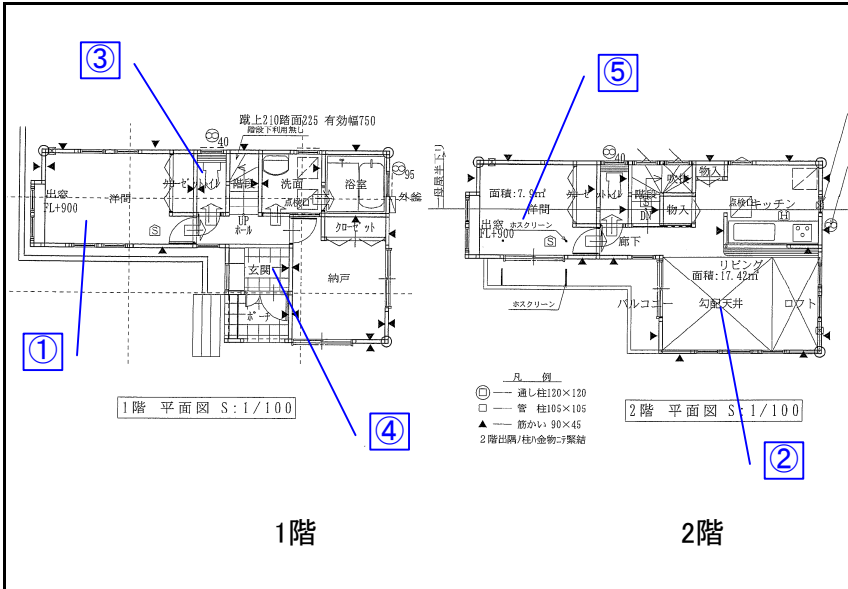
(1) 分類

劣化・欠陥

(2) 確認の意義

床の劣化には、床材のひっかき傷といった軽度の偶発的損傷のものと、不同沈下といった深刻な問題に分かれます。後者の場合には総合的な対策が必要になります。

(3) 確認箇所



【診断基準】

- A : いずれの場所も3/1000未満の傾きである
- B : 場所に関して一点が6/1000未満の傾きあり
- C : 場所に関して二点で6/1000未満の傾きあり、または一点が6/1000以上の傾きあり

① 1階居室

- 特になし
- 指摘事項有り

② 1階ダイニング

- 特になし
- 指摘事項有り

③ 1階水廻り

- 特になし
- 指摘事項有り

1階トイレに3/1000の傾きがありました。従前地目(I-11参照)、建物西面基礎のクラック(Ⅱ-7参照)、扉鍵の閉まりが悪い(Ⅱ-10参照)ことをも考慮すると、地盤沈下の可能性があります。

④ 1階玄関

- 特になし
- 指摘事項有り

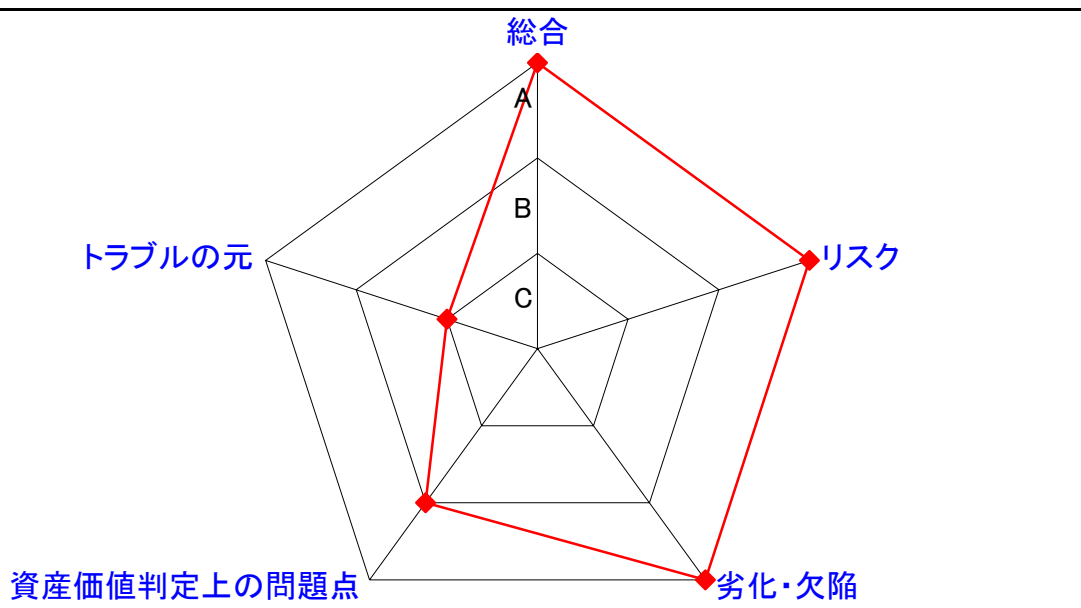
⑤ 2階居室

- 特になし
- 指摘事項有り

3/1000の傾きがありました。③同様、建物の西側の地盤の地耐力が弱い可能性があります。

その他

総 評



※最も多い診断結果をグラフ表示しています。
 なお、同数の場合は低い方を表示します。

	総 合	リスク	劣化・欠陥	資産価値判定 上の問題点	トラブルの元
A(良好)	14	3	7	2	2
B(普通)	8	3	1	3	1
C(不良)	6	2	2	0	2

コメント

本物件は、個別診断結果が 良好>普通>不良 となったため、総体的には良好な物件と判定します。

各項目別に検討すると、「トラブルの元」以外は良好から不良を引いた差分がプラスであり、安全度の高い物件といえそうですが、「トラブルの元」が差分0(ゼロ)となっている点に注意が必要です。本件では、境界杭の有無及び越境について懸念がありますが、現在すぐにトラブルに発展する可能性は高くなさそうです。しかし、将来の紛争防止の観点からは、なるべく早期に解消することが望まれます。

「劣化」項目については、建物の築年を考慮するとある程度はやむを得ませんが、外壁や外部設備のコーキング等の劣化は、将来的には雨漏りにつながる可能性があるため、現実には雨漏りが発生する前に対処することが望まれます。

対象物件はバリアフリー度合いが低い点がやや気になりますが、これらは将来対処可能な部分もありますので、長期的にはバリアフリー改修を検討されるといいでしょう。

メンテナンススケジュールガイドライン(一戸建)

1. 建物

部位		日常手入れ	10年	15年	20年	25年	30年
屋根	屋根材	季節ごと、また台風や地震の直後には次の点に注意して点検 ●飛来物でキズがついていないか？ ●サビていないか？ ●瓦屋根の場合、瓦が飛んだり、割れたりしているところはないか？	表面塗装	—	表面塗装	—	葺き替え
	雨樋		—	—	部品交換	—	—
外壁	外壁材	ほこりをブラシなどで水洗い(1回/年)	表面塗装	—	表面塗装	—	貼り替え・増し貼り
	目地	シーリングの破断の有無をチェック(1回/年)	打ち替え	—	打ち替え	—	打ち替え
バルコニー	防水パン	砂やほこりを掃除で除去(1回/週)	部品交換	—	部品交換	—	本体交換
	防水シート		貼り替え	—	貼り替え	—	貼り替え
外部	玄関ドア	ドア表面の汚れは掃除で除去(1回/月)	ドア金物作動点検 クローザー交換	ドア金物作動点検	ドア金物作動点検 クローザー交換	ドア金物作動点検	本体交換
	アルミサッシ	レールの砂やほこりを掃除で除去(1回/月)	作動点検、戸車、 クレセント交換	作動点検	作動点検、戸車、 クレセント交換	作動点検	本体交換
	雨戸、シャッター		作動点検、 モーター交換	作動点検	作動点検、 モーター交換	作動点検	電動シャッター交換
室内全般	クロス	剥がれがあればクロス用ノリを充てんし、補修	貼り替え	—	貼り替え	—	貼り替え
	室内ドア	蝶番のユルミ、可動部のシリコンスプレー塗布、建付調整(1回/5年)	作動点検	作動点検	部品交換	作動点検	本体交換
	フローリング	日常は、カラ拭き。3~6か月毎にワックス掛け	部分補修	部分補修	部分補修	部分補修	張り替え
	畳	ダニカビ防止のため、通気	畳の表替え	畳表の裏返し	畳の表替え	畳表の裏返し	畳の交換
防蟻処理			処理	処理	処理	処理	処理

2. 設備

部位		日常手入れ	5年	10年	15~20年	
キッチン	本体	●排水トラップの掃除(1回/週) ●レンジフードフィルターの掃除(1回/月) ●コンロやゲリルの掃除(使用の都度) ●浄水器等のカートリッジ交換(定期的)	本体・各機器の 部品点検・交換	レンジフード、 ガス、IHコンロ など機器本体 の点検・交換	本体・各機器の 部品点検・交換	キッチン 本体交換
	レンジフード					
	ガス・IHコンロ					
	食洗機					
	浄水器・整水器					
洗面	洗面台	●排水口トラップの掃除(1回/週)	キャビネットの 部品点検・交換	本体 点検・交換	キャビネットの 部品点検・交換	本体 点検・交換
浴室	本体	●使用後の換気、乾燥(換気扇の運転:8時間目安) ●カビの除去(気付いた時) ●排水口のゴミ除去(使用の都度) ●風呂蓋の乾燥 ●シーリング材の破断確認(定期的)	シーリング材・ドア 点検・補修	シーリング材・ドア 点検・補修	ユニット本体 点検・交換	シーリング材・ドア 点検・補修
	換気扇		換気扇点検・ 部品交換	換気扇点検・ 部品交換		換気扇点検・ 部品交換
トイレ	便器・タンク	●室内の換気(結露の予防) ●室内の掃除(小水飛散・床壁変色の予防)	便器・タンク 点検・部品交換	便器・タンク 点検・部品交換	便器・タンク 点検・部品交換	便器本体 点検・交換
	温水洗浄便座	●お掃除は中性洗剤を使う(樹脂部変色・割れ防止) ●ストレーナーの掃除(水量不足の予防)	温水洗浄便座 部品点検・交換	温水洗浄便座 本体点検・交換	温水洗浄便座 部品点検・交換	
給排水器具	混合水栓	●金具メッキ部のさび等防止のため、カーワックス塗布(樹脂の部分は除く) ●サーモタイプはバックシートの固着防止のため、夏場も月1回最高温度設定で2分間お湯を出す	機能部点検・ 部品交換	本体 点検・交換	機能部点検・ 部品交換	本体 点検・交換
給湯機	本体	●給水水抜き栓の「ストレーナー」を取り出して付着したゴミ除去(1回/月) ●追い焚き式給湯機の場合は、浴槽内にある循環ロキヤップフィルター部のゴミを除去(1回/週)	点検・ 部品交換	本体 点検・交換	点検・ 部品交換	本体 点検・交換
設備全般		●ホームエレベーター、浄化槽は、法律によって維持管理が義務づけられているため、維持管理契約を結び、保守点検を実施 ●各設備の作動状況などを定期的に確認 ●火災防止のため、コンセントに差しこんだプラグ周囲の埃は定期的に除去				