

発行番号 :
発行日付 :

様



REI
不動産診断書
Real Estate Inspection
(戸建住宅)



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。

建物 状況 調査 実施 者	調査実施者の氏名	
	調査実施者への講習の 実施講習機関名及び 修了証明書番号	
	建築士資格種別	
	建築士登録番号	
	所属事務所名	
	建築士事務所登録番号	

まえがき

1. この不動産診断書(以下「本診断書」)は、株式会社よつば鑑定建築士事務所の建築士が専門知識と信条に従って作成のうえ、その事務所の責任において発行するものです。
2. 本件診断は、既存住宅状況調査方法基準(平成29年国土交通省告示第82号)を踏まえた調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。そのため、本件では、次の行為を行っておりません。

設計図書等との照合をすること

現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること

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

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または原因を判定すること

3. 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。

本診断書は、事務所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。

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。

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(現況確認)を行うものです。したがって、原因特定や遵法性の判定を行うものではありません。また、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。

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。

小屋裏及び床下には進入しません。ただし、左記点検口から確認できる範囲については確認の範囲内となります。また、物的状況によっては確認できない箇所がある場合があります。したがって、建物等の全ての範囲を確認できるものではありません。

4. 免責事項については、次の通りです。

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。

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。

当診断に起因する損害賠償額については、診断時における建物等破損修理費用を除き、診断料金(請負金額)を上限とします。

5. 診断書については、次の点にご注意ください。

本診断書は、建築士が通常の注意をもって行ったものですが、この診断書に関する責任は、株式会社よつば鑑定建築士事務所が負います。

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。表記記載の所属事務所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。

本診断書の写しにおける保管期間は、事務所において5年間としています。

本診断書の著作権は株式会社よつば鑑定建築士事務所が有します。事務所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。

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所属事務所所在地を管轄する裁判所とします。

() 物件

所在地 : 地 番 : 県 × × 市 1丁目234
住居表示 : 県 × × 市 1丁目23-45
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㎡
構造 : 木造
区分 : 一戸建ての住宅
建築日 : 平成 年 月 日 登記原因日
建物名称 : -

() 現地調査日

調査日 : 令和 年 月 日 天気 : 晴れ・曇り
時間 : 13時～16時
状況 : 新築未入居 立会者 : × × 様

() 概要

土地	内容	要因	診断結果	頁
- 1	地型(土地の形状)	資産価値判定上の問題点	A	4
- 2	境界杭の埋設状況	トラブルの元	C	5
- 3	接道状況	資産価値判定上の問題点	B	6
- 4	越境物の有無	トラブルの元	B	7
- 5	隣接地の利用状況	トラブルの元	B	8
- 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
- 7	用途地域	トラブルの元	B	10
- 8	日影規制	トラブルの元	B	11
- 9	地勢(傾斜の有無と方位)	資産価値判定上の問題点	A	12
- 10	敷地の高低差、擁壁及び塀の状態	リスク	B	13
- 11	対象地及びその周辺の土地変遷	リスク	A	14
- 12	活断層の有無	リスク	C	15
- 13	ハザードマップによる危険性	リスク	A	16
- 14	ハザードマップによる危険性	リスク	A	17

建物

- 1	防犯性	リスク	C	18
- 2	耐震上の安全性	リスク	A	19
- 3	利用上の安全性	リスク	C	20
- 4	高齢者対応(バリアフリー)	資産価値判定上の問題点	C	21
- 5	屋根	劣化・欠陥	C	22
- 6	外壁	劣化・欠陥	A	23
- 7	基礎	劣化・欠陥	C	24
- 8	外部設備等	劣化・欠陥	B	25
- 9	室内設備	劣化・欠陥	A	26
- 10	扉・窓	劣化・欠陥	B	27
- 11	内壁	劣化・欠陥	C	28
- 12	床	劣化・欠陥	C	29
- 13	雨漏り	劣化・欠陥	C	30
- 14	天井裏・床下(含水率・腐朽等)	劣化・欠陥	C	31

総評

32

診断結果 A : 良好, B : 普通, C : 不良

() 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		受取	
	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		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	-		
	平面図	-		
	立面図	-		
	断面図	-		
	矩計図	-		
	設備図	-		
	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	-		
	台帳記載事項証明	-		

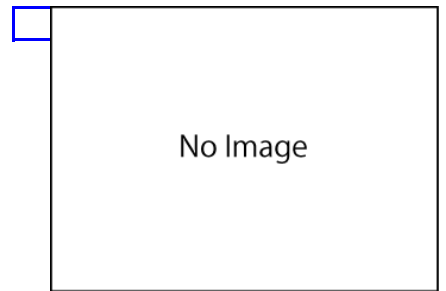
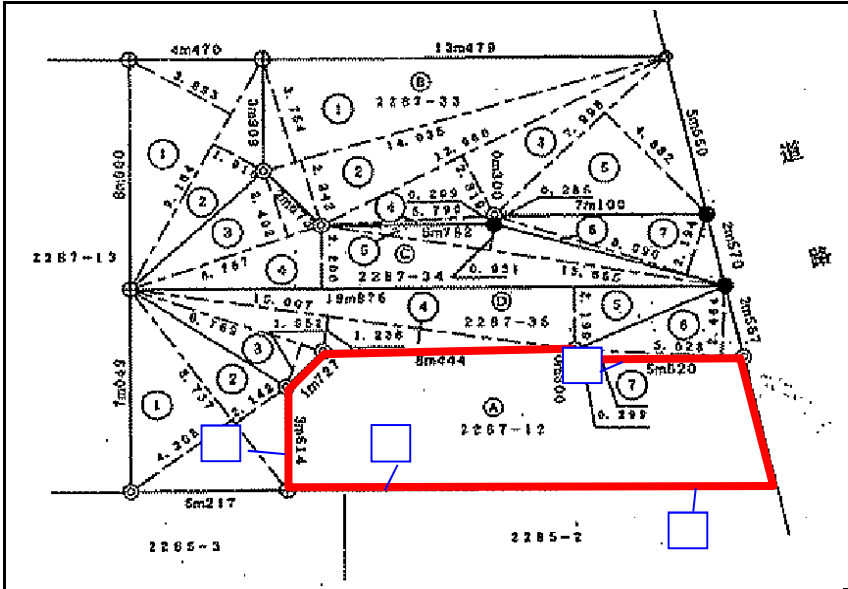
診断結果	A	良好
	B	普通
	C	不良

(1) 分類 **サンプルのため、項目抜粋**
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。
最大高さは112cmであり、問題はありません。

(6) 問題点

格別ありません。

(7) コメント

格別ありません。

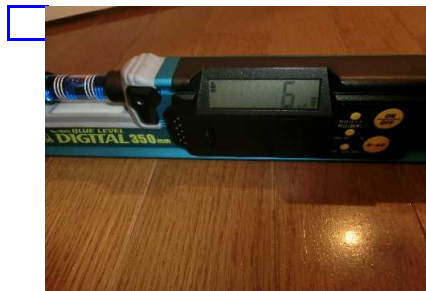
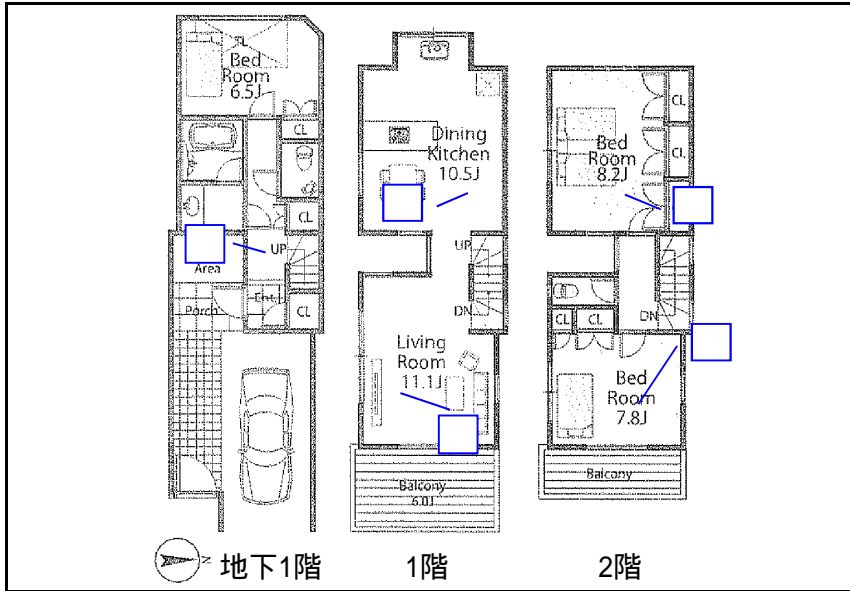
診断 結果	A	良	好
	B	普	通
	C	不	良

(1) 分類 **サンプルのため、項目抜粋**
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3/1000以上6/1000未満の傾きあり
- C : 場所に関して二点で3/1000以上6/1000未満の傾きあり、又は一点が6/1000以上の傾きあり

1階廊下

特になし
指摘事項有り

床材の浮き(床鳴り)があります。

リビング

特になし
指摘事項有り

キッチン

特になし
指摘事項有り

居室1

特になし
指摘事項有り

6/1000の傾きがあります。

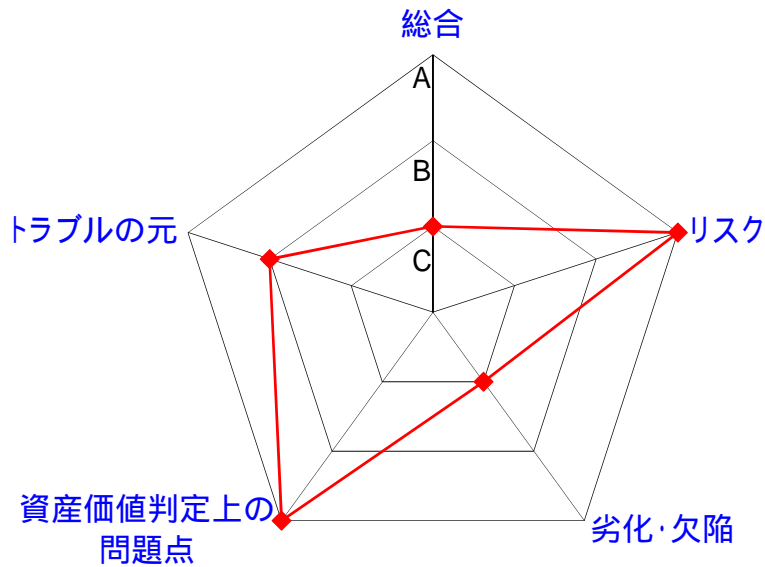
居室2

特になし
指摘事項有り

3/1000の傾きがあります。

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)	9	4	2	3	0
B(普通)	8	1	2	1	4
C(不良)	11	3	6	1	1

コメント

土地については大きな問題はなさそうです。
 ただし、境界については売買後では状況確認が
 難しくなることから契約前に売主さんに確認すべ
 きです。
 また、地盤の強度に懸念が残りますので、必要
 に応じて地盤調査会社に依頼をする等の対応を
 検討するといいいでしょう。

建物については、基本的には外壁の塗装や室内
 クリーニング済であることから綺麗な状態です。
 ただし、水漏れの状況確認(対策済みか否か)は
 確認しておきましょう。
 また、床や壁の傾きについては、売主さんと相談
 のうえ対策を検討するといいいでしょう。

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？	表面塗装	-	表面塗装	-	葺き替え
	雨樋	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？	-	-	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	シール目地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、 クレーン交換	作動点検	作動点検、戸車、 クレーン交換	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カ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) コンロやグリルの掃除(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					
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) サーモタイプはパッキンの固着防止のため、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、浴槽内にある循環口キャ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				