

NPO 法人 日本住宅性能検査協会

〒102-0012 東京都中央区日本橋堀留町 1-11-4 日本橋吉泉第 2 ビル 5F

電話 02-5847-8235

Fax 03-5847-8236

<http://www.nichijuken.org>

建物調査報告書

レオパレス 2 1

〇〇〇〇様 2019、〇〇

〇〇県〇〇市〇〇町〇〇〇

【レオパレス21、建物調査報告書の位置づけ】

■趣旨・留意点

当建物調査は、レオパレス21における建築基準法違反問題を契機に正常な建築物であるか、否かを調査することを目的に実施したものです。しかしながら調査対象が既存住宅であることから全てをくまなく調査することは基本的に不可能であるため、調査メニューをAとBに分け、調査Aは界壁及び断熱材調査、配管の界壁貫通部分調査、調査Bは調査Aに加え建物主要部分において、建築基準法における共同住宅として押さえておくべき部分を調査する内容です。いずれも部分調査であり、調査部分は明らかになりますが、それ以外の部分については、調査部分から想定する以外にはなく、すべてを担保するものでないことは、既存建物調査の基本的特質です。つまり調査部分においては調査者の責任において報告書として調査結果を記しておりますが、調査部分以外については責任を負わないことをご理解いただく必要があります。また、内部調査においては空き室において実施可能であるため、端部か中央部か、1階か2階など、その場所において、特徴があり影響があります。また、現状により実施できない項目があった場合には、その理由を記すことに留まることをご理解していただければと存じます。

調査実施項目は以下の内容ですが、報告書は、調査項目以外の部分についても調査者が気になったところを記す形になっております。また、調査者の観点から、テナント誘致として住みたくなくなるような工夫についてのアドバイス欄も設けております。ご参考にしていただければと存じます。

□当調査報告書 → ・ 調査 A ・ 調査 B

■界壁及び断熱材調査(調査A)

1、小屋裏調査→天井点検口から小屋裏の目視及び撮影調査(2ヶ所)

※点検口が無い場合は穴を開けて実施(穴はΦ100程度)

界壁の有無、材料の判別、厚みの計測

2、天井材調査→目視及び計測、撮影調査(2ヶ所の穴開け調査)

※調査1で穴開けをした場合はその穴も含んで2ヶ所

天井材の種類判別、厚みの計測

3、壁の調査→目視及び計測、撮影調査(穴開け調査:外壁側1ヶ所+住戸間壁1ヶ所)

※材料の厚み、断熱材の種類判別、厚みの計測

4、配管の界壁貫通部分の調査→目視及び撮影調査(穴開け調査:配管の界壁貫通部分が予測できる部分がある場合)

※上記穴開けは100Φ程度、復旧は行わないので目立たない位置で実施

■建物主要部分調査(調査Bは上記A調査項目に加え下記の調査項目とする)

4、建物立面調査→建物立面撮影及び目視調査、図面との照合(屋根形状、開口部)

5、建物外壁調査→目視調査及び撮影、図面との照合(材料)

6、建物軒天調査(庇がある場合)→目視調査及び撮影(材料)

7、廊下の有効幅の計測調査及び撮影、図面との照合(1ヶ所)

- 8、廊下の手摺の高さ計測調査及び撮影、図面との照合(1ヶ所)
- 9、階段の巾、蹴上、踏面の計測調査及び撮影、図面との照合(1ヶ所)
- 10、ベランダがある場合、巾、手摺高さの計測及び撮影、図面との照合(1ヶ所)
- 11、居室の天井高計測調査(2ヶ所)、図面との照合
- 12、居室の窓の巾、高さの計測調査と撮影(2ヶ所)
- 13、居室の床の水平計測調査(2ヶ所)及び撮影
- 14、延焼の恐れのある部分の防火仕様調査(ガラス、外壁、軒天)、目視及び撮影調査、
- 15、延焼の恐れのある部分の換気口のダンパーの有無(1ヶ所)
- 16、小屋裏収納がある場合は、その天井高の計測、撮影調査(1ヶ所)
- 17、火災報知器調査の有無(入ることができる部屋、図面との照合)
- 18、床下点検口がある場合は、床下撮影及び目視調査

※上記調査内容は物件によって変わる場合があります。

※建物調査項目以外のものについては責を負いません。

※調査者の氏名、一級建築士の番号、それ以外の資格名及び番号を報告所に記します。

※現状のより、実施できない場合があります。この場合は理由を記します。

■使用調査機器

- ・水平計測器: DIGI-PAS、DWL-280PRO
- ・レーザー距離計測器: SUAOKI, M ODEL, D60
- ・LEDライト付、伸長式鏡
- ・穴開けビット: ホールソー100Φ(物件によっては他の径)
- ・電動ドリル
- ・コンベックス
- ・デジタルカメラ



※脚立はオーナー(調査依頼者)の手配

■調査実施日時(基本3~4時間): _____年 月 日 時~ 時

■建物全景

■調査結果総括

調査全体のコメントを記入する。

■指摘・アドバイス

建物をより使いやすく、住みたくなるような建物にするためのアドバイスなど記入する。

調査建物概要

■調査日時 2019年 月 日 0:00 ~ 0:00

■所有者 フリガナ
氏 名
住 所 〒
電話番号
メールアドレス

■敷地及び建物概要

名 称
所 在 地 〒
地域・地区
用途地域
建物用途 共同住宅
構 造
階 数 階建て
敷地面積 m^2
建築面積 m^2
延床面積 m^2
階別面積 階 m^2
階 m^2
階 m^2

■確認申請関係

確認済証 交付番号 年 月 日 第 号
交 付 者
検査済証 交付番号 年 月 日 第 号
交 付 者

確認・検査に要した図書の保存の有無

備 考

■調査者・報告書作成者

フリガナ

氏名

勤務先

一級建築士事務所

知事登録 第

号

住所

〒

電話番号

資格

一級建築士

国土交通大臣登録 第

号

認定まちづくり適正建築士

登録番号 第

号

■調査者

フリガナ

氏名

勤務先

一級建築士事務所

知事登録 第

号

住所

〒

電話番号

資格

一級建築士

国土交通大臣登録 第

号

認定まちづくり適正建築士

登録番号 第

号

■調査者

フリガナ

氏名

勤務先

一級建築士事務所

知事登録 第

号

住所

〒

電話番号

資格

一級建築士

国土交通大臣登録 第

号

認定まちづくり適正建築士

登録番号 第

号

調査表

番号	調査項目	対象の有無	場所 部屋名	調査結果等
----	------	-------	-----------	-------

1 敷地及び地盤

1	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況			
2	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀の状況			
3	擁壁	劣化及び損傷の状況			
4					
5					

2 建物の外部

1	基礎	劣化及び損傷の状況			
2	外壁	材料	設計図書との照合		
3		開口部	設計図書と形状、数量などを照合		
4		劣化など	劣化及び損傷の状況		
5	軒裏	材料	設計図書との照合		
6		劣化など	劣化及び損傷の状況		
7	屋根	材料	設計図書との照合		
8		劣化など	劣化及び損傷の状況		
9					
10					

調査表

番号	調査項目	対象の有無	場所 部屋名	調査結果等
----	------	-------	-----------	-------

3 建物の内部

1	小屋裏 天井裏		施工状況			
2		界壁	材料の判別、設計図書との照合			
3			材料の厚み、設計図書との照合			
4		配管	設備配管の状況			
5						
6						
7	内装材	天井	材料の判別、設計図書との照合			
8			材料の厚み、設計図書との照合			
9		界壁側	材料の判別、設計図書との照合			
10			材料の厚み、設計図書との照合			
11			充填材の判別、設計図書との照合			
12		外壁側	材料の判別、設計図書との照合			
13			材料の厚み、設計図書との照合			
14			断熱材の判別、設計図書との照合			
15						
16						

調査表

番号	調査項目		対象の有無	場所 部屋名	調査結果等
17	床下	劣化など			
18					
19					
20					
21					

4 建物の各部分

1	各所 寸法	天井高さ	居室、設計図書との照合			
2			小屋裏収納、ロフトなど、設計図書との照合			
3		窓	幅、高さ、設計図書との照合			
4		廊下	有効幅、設計図書との照合			
5			手すり高さ、設計図書との照合			
6		階段	幅、踏面、蹴上、設計図書との照合			
7		ベランダ	有効幅、設計図書との照合			
8			手すり高さ、設計図書との照合			
9		敷地内通路	有効幅、設計図書との照合			
10						
11						

調査表

番号	調査項目		対象の有無	場所 部屋名	調査結果等
12	防火 仕様	延焼の 恐れのある 部分	防火設備の状況、設計図書との 照合		
13			換気ロダンパー、設計図書との 照合		
14					
15					
16	設備	消防	火災報知設備、設計図書との照 合		
17					
18					
19	傾斜	居室の床の状況			
20					
21					
22					

備考

1階平面図

2階平面図

写真帳

番号	調査項目	撮影場所
0-0		
(写真貼付)		備考

番号	調査項目	撮影場所
0-0		
(写真貼付)		備考

番号	調査項目	撮影場所
0-0		
(写真貼付)		備考

写真帳

番号	調査項目	撮影場所
0-0	天井材	
(写真貼付)		備考

番号	調査項目	撮影日
0-0	外壁材	
(写真貼付)		備考

番号	調査項目	撮影場所
0-0	外壁材	
(写真貼付)		備考

写真帳

番号	調査項目	撮影場所
0-0	建物外観	
(写真貼付)		備考

番号	調査項目	撮影場所
0-0		
(写真貼付)		備考

番号	調査項目	撮影場所
0-0		
(写真貼付)		備考

写真帳

番号	調査項目	撮影場所
0-0	建物外観	
(写真貼付)		備考

番号	調査項目	撮影場所
0-0		
(写真貼付)		備考

番号	調査項目	撮影場所
0-0		
(写真貼付)		備考