

既存住宅状況調査
調査報告書

調査実施日	2024年 2月 29日	時刻	10:00 ~ 12:00	天候	晴れ
建物名称	沖縄市				
調査依頼主	会社名・担当者				
調査立会者	会社名・担当者				
調査実施者	インスペクション・パートナーズ				

作成日	2024年							
建物名称	沖縄市							
所在地	沖縄県				<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番			
(共同住宅の場合)	マンション等の名称		部屋番号	号室				
構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他(混構造等)							
階数	地上 7 階・地下 階	延床面積	62.94 m ²					
本調査の実施日	2024年 2月 29日							
調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input checked="" type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)							
劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること)				<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で囲うこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>			<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>				
	基礎	有	無	調査できなかった	外壁	有	無	調査できなかった
床	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		屋根	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
バルコニー及び共用廊下	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
天井	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
その他								
鉄筋調査	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
コンクリート強度	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
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	公益社団法人 日本建築士会連合会 一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会							
建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input checked="" type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造							
建築士登録番号	<input checked="" type="checkbox"/> 国土交通 大臣登録 第 号 <input checked="" type="checkbox"/> 沖縄県 知事登録 第 号							
所属事務所名	インスペクション・パートナーズ							
建築士事務所登録番号	一級 建築士事務所 沖縄県 知事登録 第 号 二級 建築士事務所 沖縄県 知事登録 第 号							
耐震性に関する書類の確認	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input checked="" type="checkbox"/> 不明			確認した書類の名称				

注意事項等

■建物状況調査の内容（共通事項）

本調査は、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）に適合する既存住宅状況調査であり、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、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ等の住宅にかかる個別の性能項目について該当住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥として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

■建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

- 1.本調査結果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もありません。
- 2.本調査結果の記載内容について、調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.住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
- 4.本調査結果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。
- 5.本調査結果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禁じます。
- 6.本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用すること禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等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。
- 7.本調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、その内容と本調査結果とは関係ありません。
- 8.本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

■本調査結果についての注意事項（個別事項）

- 1.調査対象となった住宅の売買、交換または賃借（以下「売買等」という。）を行う場合には、本調査結果を、当該売買等に係る宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条の規定による重要事項の説明等（以下「重要事項説明等」という。）に用いるため、当該売買等を媒介する宅地建物取引業者に提供することがあります。
- 2.委任者（承諾を得た者を含む）は、調査を実施した日から1年以内に調査対象となった住宅の売買等が行われる場合、重要事項説明等を補足する目的で、調査者に対し、本調査結果を

建築

部位	備考	状況報告	判定	No
1 RC造／構造(第9条関連)				
2.床	著しい沈み	床鳴り、きしみ	注視	1
		床鳴り、きしみ	注視	2
		床鳴り	注視	3
2-1.床・柱計測	傾きは確認されませんでした		状況	4
			状況	5
			状況	6
4.外壁	コンクリートの著しい劣化	亀裂複数箇所	劣化	7
		亀裂	劣化	8
		特に記載すべき劣化事象はありませんでした	状況	9
5.軒裏	コンクリートの著しい劣化	微細な亀裂	注視	10
		さび料を伴う割れ又は欠損(白華を含む)	注視	11
5-1.バルコニー及び共用廊下	コンクリートの著しい劣化	モルタル浮き、防水塗装なし	劣化	12
		手すり爆裂	劣化	13
		共用階段踏面 亀裂・モルタル浮き	劣化	14
		鉄筋の露出	共用階段 手すりの爆裂	劣化
	植生があります		劣化	16
6.内壁	下地材まで到達するひび割れ、欠損	微細な亀裂	注視	17
2 RC造／雨水(第10条関連)				
1.外壁	シーリング材の破断又は欠損	打ち継ぎ目地シーリング破断	劣化	18
		打ち継ぎ目地シーリング破断	劣化	19
	シーリング材の硬化		劣化	20
			劣化	21

通常建物点検・報告書 (2)

建築

部位	備考	状況報告	判定	No	
2 RC造/雨水(第10条関連)					
1.外壁	シーリング材の硬化		劣化	22	
2.内壁	雨漏りの跡	クロス剥がれ	注視	23	
		クロス変色	注視	24	
	特に記載すべき劣化事象はありませんでした	クロスが剥がれがみられます。	状況	25	
		クロス剥がれ、ボード破損	注視	26	
3.天井(天井内)	天井雨漏りの跡	天井の変色	注視	27	
	目視範囲内では漏水や雨漏り跡などは確認されませんでした		状況	28	
		結露	注視	29	
		結露による劣化	注視	30	
			状況	31	
3 その他					
設備配管・機器類	給水管、給湯管からの漏水	シャワー接続部から漏水	注視	32	
	給排水、電気、ガス設備の作動不良	蛇口動作不良	劣化	33	
	給排水からの漏水・赤水は確認されませんでした	洗面台 吐水		状況	34
		洗面台 設備配管		状況	35
		手洗器 吐水、排水管		状況	36
		キッチン 吐水		状況	37
		キッチン 設備配管		状況	38

次ページ以降で建築および設備の各部位について、評価を実施する。

なお、評価ランクについては、劣化・注視・状況の3ランクで評価を行うが、それぞれの評価の定義は以下の通りである。

- 劣化 : 早急(1~2年内)な処置・修繕が望ましい
- 注視 : 定期的な目視点検で、経過観察や必要により処置・修繕が望ましい
- 状況 : 現状問題なし



写真報告書

劣化：早急(1~2年内)な処置・修繕が望ましい
 注視：定期的な目視点検で、経過観察や必要により処置・修繕が望ましい
 状況：現状問題なし

◆物件番号		◆物件概要	RC造 62.94㎡	◆撮影期間	
◆物件住所				2024/02/29	
◆対象物件				~2024/02/29	

No 1 2024/02/29 10:12



場所	LDK	判定	注視
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	2.床		
備考	著しい沈み		
床鳴り、きしみ			

No 2 2024/02/29 10:44



場所	洋室①	判定	注視
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	2.床		
備考	著しい沈み		
床鳴り、きしみ			

No 3 2024/02/29 10:49



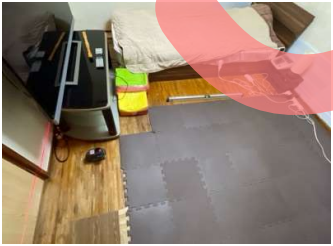
場所	洋室②	判定	注視
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	2.床		
備考	著しい沈み		
床鳴り			

No 4 2024/02/29 10:07



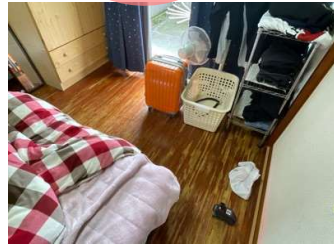
場所	LDK	判定	状況
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	2-1.床・柱計測		
備考	傾きは確認されませんでした		

No 5 2024/02/29 10:41



場所	洋室①	判定	状況
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	2-1.床・柱計測		
備考	傾きは確認されませんでした		

No 6 2024/02/29 10:48



場所	洋室②	判定	状況
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	2-1.床・柱計測		
備考	傾きは確認されませんでした		

写真報告書

劣化：早急(1~2年内)な処置・修繕が望ましい
 注視：定期的な目視点検で、経過観察や必要により処置・修繕が望ましい
 状況：現状問題なし

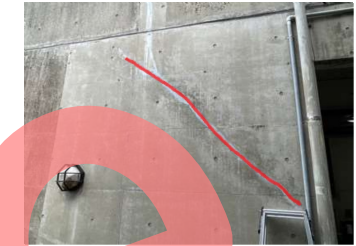
◆物件番号		◆物件概要	RC造 62.94㎡	◆撮影期間	
◆物件住所				2024/02/29	
◆対象物件				~2024/02/29	

No 7 2024/02/29 11:05



場所	バルコニー側	判定	劣化
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	4.外壁		
備考	コンクリートの著しい劣化		
亀裂複数箇所			

No 8 2024/02/29 11:27



場所	共用廊下側	判定	劣化
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	4.外壁		
備考	コンクリートの著しい劣化		
亀裂			

No 9 2024/02/29 11:33



場所	1階駐車場	判定	状況
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	4.外壁		
備考	特に記載すべき劣化事象はありませんでした		

No 10 2024/02/29 11:07



場所	1階駐車場	判定	注視
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	5.軒裏		
備考	コンクリートの著しい劣化		
微細な亀裂			

No 11 2024/02/29 11:34



場所	1階駐車場	判定	注視
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	5.軒裏		
備考	さび汁を伴う割れ又は欠損(白華を含む)		
さび汁			

No 12 2024/02/29 11:01



場所	バルコニー	判定	劣化
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	5-1.バルコニー及び共用廊下		
備考	コンクリートの著しい劣化		
モルタル浮き、防水塗装なし			

写真報告書

劣化：早急(1~2年内)な処置・修繕が望ましい
 注視：定期的な目視点検で、経過観察を必要により処置・修繕が望ましい
 状況：現状問題なし

◆物件番号	◆物件概要	RC造 62.94㎡	◆撮影期間
◆物件住所	2024/02/29		
◆対象物件	~2024/02/29		

No 13 2024/02/29 11:02



場所	バルコニー	判定	劣化
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	5-1.バルコニー及び共用廊下		
備考	コンクリートの著しい劣化		
手すり	爆裂		

No 14 2024/02/29 11:30



場所	共用階段	判定	劣化
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	5-1.バルコニー及び共用廊下		
備考	コンクリートの著しい劣化		
共用階段踏面	亀裂・モルタル浮き		

No 15 2024/02/29 11:39



場所	共用廊下側	判定	劣化
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	5-1.バルコニー及び共用廊下		
備考	鉄筋の露出		
共用階段	手すりの爆裂		

No 16 2024/02/29 11:29



場所	共用階段	判定	劣化
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	5-1.バルコニー及び共用廊下		
備考	雑生があります		

No 17 2024/02/29 10:09



場所	LDK	判定	注視
項目	RC造/構造(第9条関連)		
部位	6.内壁		
備考	下地材まで到達するひび割れ、欠損		
微細な亀裂			

No 18 2024/02/29 11:31



場所	共用階段側	判定	劣化
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	1.外壁		
備考	シーリング材の破断又は欠損		
打ち継ぎ目地シーリング破断			

写真報告書

劣化：早急(1~2年内)な処置・修繕が望ましい
 注視：定期的な目視点検で、経過観察を必要により処置・修繕が望ましい
 状況：現状問題なし

◆物件番号	◆物件概要	RC造 62.94㎡	◆撮影期間
◆物件住所	2024/02/29		
◆対象物件	~2024/02/29		

No 19 2024/02/29 11:37



場所	共用階段側	判定	劣化
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	1.外壁		
備考	シーリング材の破断又は欠損		
打ち継ぎ目地シーリング破断			

No 20 2024/02/29 11:08



場所	バルコニー	判定	劣化
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	1.外壁		
備考	シーリング材の硬化		

No 21 2024/02/29 11:09



場所	バルコニー	判定	劣化
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	1.外壁		
備考	シーリング材の硬化		

No 22 2024/02/29 11:36



場所	共用階段側	判定	劣化
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	1.外壁		
備考	シーリング材の硬化		

No 23 2024/02/29 10:43



場所	洋室①	判定	注視
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	2.内壁		
備考	雨漏りの跡		
クロス剥がれ			

No 24 2024/02/29 10:50




場所	洋室②	判定	注視
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	2.内壁		
備考	雨漏りの跡		
クロス変色			

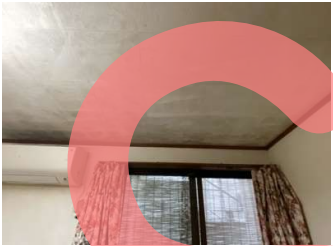
写真報告書


劣化：早急(1~2年内)な処置・修繕が望ましい
 注視：定期的な目視点検で、経過観察や必要により処置・修繕が望ましい
 状況：現状問題なし

◆物件番号	◆物件概要	RC造 62.94㎡	◆撮影期間
◆物件住所			2024/02/29
◆対象物件			~2024/02/29


No	25	2024/02/29 10:10	
			
場所	LDK	判定	状況
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	2.内壁		
備考	特に記載すべき劣化事象はありませんでした クロス剥がれがみられます。		

No	26	2024/02/29 10:37	
			
場所	和室	判定	注視
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	2.内壁		
備考	特に記載すべき劣化事象はありませんでした クロス剥がれ、ボード破損		

No	27	2024/02/29 10:43	
			
場所	洋室①	判定	注視
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	3.天井(天井内)		
備考	天井雨漏りの跡 天井の変色		

No	28	2024/02/29 10:12	
			
場所	LDK	判定	状況
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	3.天井(天井内)		
備考	目視範囲内では漏水や雨漏り跡などは確認されませんでした		

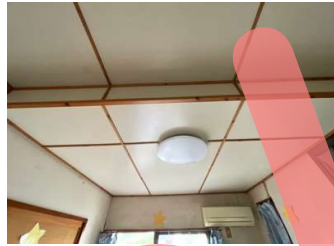
No	29	2024/02/29 10:18	
			
場所	浴室	判定	注視
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	3.天井(天井内)		
備考	目視範囲内では漏水や雨漏り跡などは確認されませんでした 結露		

No	30	2024/02/29 10:24	
			
場所	洗面室	判定	注視
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	3.天井(天井内)		
備考	目視範囲内では漏水や雨漏り跡などは確認されませんでした 結露による劣化		


写真報告書

劣化：早急(1~2年内)な処置・修繕が望ましい
 注視：定期的な目視点検で、経過観察や必要により処置・修繕が望ましい
 状況：現状問題なし

◆物件番号	◆物件概要	RC造 62.94㎡	◆撮影期間
◆物件住所			2024/02/29
◆対象物件			~2024/02/29

No	31	2024/02/29 10:38	
			
場所	和室	判定	状況
項目	RC造/雨水(第10条関連)		
部位	3.天井(天井内)		
備考	目視範囲内では漏水や雨漏り跡などは確認されませんでした		

No	32	2024/02/29 10:20	
			
場所	浴室	判定	注視
項目	その他		
部位	設備配管・機器類		
備考	給水管、給湯管からの漏水 シャワー接続部から漏水		

No	33	2024/02/29 10:22	
			
場所	浴室	判定	劣化
項目	その他		
部位	設備配管・機器類		
備考	給排水、電気、ガス設備の作動不良 蛇口動作不良		

No	34	2024/02/29 10:25	
			
場所	洗面室	判定	状況
項目	その他		
部位	設備配管・機器類		
備考	給排水からの漏水・赤水は確認されませんでした 洗面台 吐水		

No	35	2024/02/29 10:26	
			
場所	洗面室	判定	状況
項目	その他		
部位	設備配管・機器類		
備考	給排水からの漏水・赤水は確認されませんでした 洗面台 設備配管		

No	36	2024/02/29 10:28	
			
場所	トイレ	判定	状況
項目	その他		
部位	設備配管・機器類		
備考	給排水からの漏水・赤水は確認されませんでした 手洗器 吐水、排水管		

写真報告書

劣化：早急(1~2年内)な処置・修繕が望ましい
 注視：定期的な目視点検で、経過観察や必要により処置・修繕が望ましい
 状況：現状問題なし

◆物件番号		◆物件概要	RC造 62.94㎡	◆撮影期間	
◆物件住所				2024/02/29	
◆対象物件				~2024/02/29	

No 37 2024/02/29 10:34



場所	LDK	判定	状況
項目	その他		
部位	設備配管・機器類		
備考	給排水からの漏水・赤水は確認されませんでした キッチン 吐水		

No

場所		判定	
項目			
部位			
備考			

No

場所		判定	
項目			
部位			
備考			

No 38 2024/02/29 10:36



場所	LDK	判定	状況
項目	その他		
部位	設備配管・機器類		
備考	給排水からの漏水・赤水は確認されませんでした キッチン 設備配管		

No

場所		判定	
項目			
部位			
備考			

No

場所		判定	
項目			
部位			
備考			

図面 (平面)

