

ホームインスペクション（住宅診断）レポート

【中古マンション】

実際の報告書は
ここに外観写真が入ります

調査日：2011年 05月 13日(金)

依頼者氏名：さくら 太郎 様

物件所在地：東京都中央区日本橋茅場町3-12-9

物件名：NIマンション 301 号室



株式会社 さくら事務所
本社：東京都中央区日本橋茅場町3-12-9 NIビル3F
TEL:03-3661-5277 FAX:03-3661-5285

基本情報

調査年月日	2011年5月13日
報告書発行日	2011年5月17日
依頼者氏名	さくら 太郎 様
調査担当者	茅場町 次郎
物件所在地	東京都中央区日本橋茅場町3-12-9
物件名	NIマンション
部屋番号	301 号室
階数	地上 8 階 地下 1 階
竣工年	1998 年 (築 13 年)
参考資料	

注意事項

●報告書の記載内容について

調査を実施した当日の現況について記載されているものであり、この報告書に記載されているものが検査後も継続することを保証するものではありません。

この報告書の一部には「住宅の品質確保の促進等に関する法律」における住宅性能評価の既存住宅現況調査の検査項目ならびに判断基準を採用していますが「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の住宅性能評価書とは異なるものです。

●基礎資料について

本報告書は、各所目視の他ご依頼者又は売主から提供された特定資料及び、関係者への聞き取り調査から得られた情報により作成されたものであり、これらの資料、情報が正確であることを前提としております。したがって、これらの資料、情報の誤りに起因し発生する損害について当社は責任を負いかねます。

●調査・診断方法について

本報告書は、当社が評価方法基準に従い、主に住戸に関して歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、各々の部位等を目視等により検査し、その時点において補修を要する程度の事象が認められたか否かを表示しているのものです。

また、高所や狭い部分など、一部、直接目視できない部位においてはデジタルカメラを用いて写真撮影できた範囲内で診断しているものもあります。写真からわかる範囲での診断となりますことをご了承ください。

●劣化診断ページの「確認範囲」について

調査時に見られた範囲（見られなかった範囲）を記載しています。（概ねの割合です）

- ・すべて又はほとんど確認できた（9割以上）
- ・過半の割合は確認できた（5割以上9割未満）
- ・過半の割合は確認できなかった（1割以上5割未満）
- ・ほとんど確認できなかった（1割未満）
- ・まったく確認できなかった

■マンションの耐震性の基本知識

【マンションの耐震性の確認方法について】

マンションの耐震性は、見た目や設計図を見ただけでは確認することができず、コンクリートの一部を抜き取って調べたり、膨大なデータをコンピューター入力して計算する必要があります。共用部分の一部を抜き取ることなどから、管理組合の承認なしには行えません。また、その費用も百万円単位となることから、個人の希望だけで診断を行うのは難しいでしょう。

ただし、下記に記載した「新耐震基準」と呼ばれる今の法律同様の基準で建てられている建物は、正しい設計図のものに適切に施工されているという前提ですが、原則として耐震診断は必要とは考えられていません。（新耐震基準については下記をご参照ください）

旧耐震基準の建物の場合、耐震診断の実施が望ましいとされていますが、組合により実施されているかどうかは異なります。確認したい場合は、耐震診断や必要な耐震補強が実施されているかどうかを、管理組合（問い合わせ窓口としては管理会社）に問い合わせてみましょう。

【建設時期により異なるマンションの耐震設計基準】

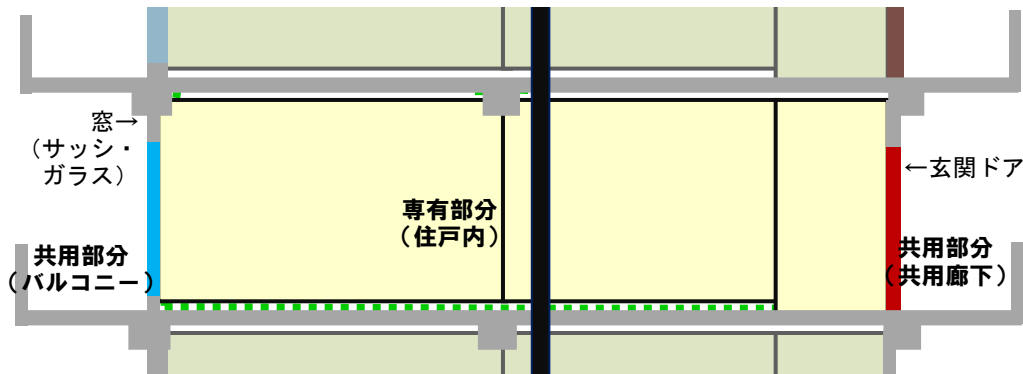
建物の設計図を役所等に申請し受理された「建築確認日」により耐震基準の適用が異なり、大きくは下記に記載した昭和46年・昭和56年が境目で、建築確認日が昭和56年6月1日以降の建物は、現在の建築基準法とほぼ同じ耐震基準で設計されています。

建物の「竣工年（完成年）」が昭和57年であった場合でも、建築確認日は昭和56年5月31日以前である場合もありますので、建物が境目となる年に近い時期に建設され、どの基準かを判断しづらい場合は、建物の建築確認日を管理会社などにお問い合わせください。

新耐震基準	建築確認日が昭和56年6月1日以降
<p>現在の建築基準法です。「新耐震設計法」では「大地震発生時に建物が倒壊・崩壊しないこと」を目標としており、建物の破損によって人の生命を奪わない程度の損傷で留まるような基準が設けられています。</p> <p>大地震は「数百年に一度程度発生する地震」とされ、震度6強～震度7程度（地表の加速度400ガル程度）を想定しています。これは関東大震災の震源に近い、小田原で観測された地震に相当します。</p> <p>この法規のもとで標準的な強度で設計された建物は、上記地震において倒壊・崩壊をしないことを目標としていますので、適切な設計・施工であっても、大地震発生時に建物が破損し、管理組合で大規模な修繕を実施することになる可能性があります。</p>	
旧耐震基準（1）	建築確認日が昭和46年5月1日～昭和56年5月31日
<p>現在の建築基準法で規定された構造設計基準を下回る計算値で許認可されて建設されていることから、「旧耐震設計法」で建てられた建物の中には阪神大震災などの地震により倒壊・崩壊したものもあります。耐震診断を行った場合、現行法で定められた基準を満たさず、耐震補強が必要になる建物があると考えられます。</p> <p>ただし、一般に地震による建物への影響は、建物形状も関係すると言われるため、工法や形状などの条件によっては、当該旧耐震基準で建てられた建物でも、新耐震設計で建てられた建物同様に大地震発生時に損傷程度で済む場合もあります。</p> <p>いずれの場合も、正確に耐震性を確認するには、耐震診断が必要です。</p>	
旧耐震基準（2）	建築確認日が昭和46年4月30日以前
<p>昭和46年5月1日以降建設のものと同様に耐震診断が必要とされています。特に昭和46年4月末以前の建築物については、建築基準法の耐震設計基準は低く、耐震補強が必要と考えられています。</p>	

■分譲マンション（区分所有建物）の基本知識

住戸周辺の共用部分と専有部分は以下のようになっています。



【図の解説】

原則としてコンクリートの内側の空間を「専有部分」と呼び、コンクリートの表面に取り付けられる仕上げ（天井や床の下地材、壁紙等）はリフォームで自由に交換できます。

※所有権の観点ではコンクリート躯体の中心線から測った面積を所有していることとなりますが、ここではリフォーム等で実際に変更できる範囲として説明しています。



共用廊下などの専有部分以外はすべて「共用部分」と呼ばれます。そのうち、バルコニーや専用ポーチなどは「専用使用部分」と規定され、その住戸が専用を使用することが認められています。ただし、あくまでも共用部分のため、管理組合の承認なしに形状変更などはできません。

■ コンクリートは「共用部分」のため、管理組合の許可無く穴を開けたりはできません。

■ 窓（サッシ・ガラス）と玄関ドア（鋼製ドア）は原則として共用部分となり、管理組合の許可無く交換することはできません。

■ ただし、サッシ・ガラス・玄関ドアの室内に面した表面は専有部分として扱われ、居住者が塗装を施したりフィルムを貼ったりすることができます。

■ 上下階をつなぐ排水たて管は共用部分にあたり、住戸内を通過している場合は排水たて管を撤去することはできません。

■ 水まわりの器具から排水たて管までをつなぎ、コンクリート床（スラブ）上に施工される排水横引き管は居住者が自由に交換することができます。

■ なお図には記載されていませんが、給水管は共用廊下にあるメータボックス（MB）内の水道メーターから住戸内器具までが専有部分とされることが一般的で、その範囲についてはリフォームなどで管を交換できます。

※玄関の鍵や窓（サッシ・ガラス）などの交換については、管理組合により規約で居住者が交換できる旨を定めているケースもありますので、実施を検討する場合は、管理組合に問い合わせてみましょう。

●診断結果について

詳細は次ページ以降に記載しています。なお、特に記入すべきことがない場合は空欄になっています。

●物件全体で気になった点

●住戸内で、早急に修繕・交換することが望ましいもの

●住戸内で、今は使えるがいずれ修繕・交換が必要になりそうなもの

●住戸内で、使用時に注意が必要なもの

●住戸内のリフォーム時に併せて施工するといいいもの

劣化診断



【A】専有部分（住戸内）

A-1：壁、柱及び梁の表面

調査項目				なし	あり	備考		
詳細部位	該当	仕様	状態					
(1) 仕上げ材表面	■	a. 壁紙等	湿気が原因と考えられる剥がれ	●				
			著しい割れ	●				
			腐食・かび	●				
			水染み跡	●				
			その他	●				
		b. 左官	著しいひび割れ・欠損					
			腐食・かび					
			水染み跡					
			その他					
		c. タイル	著しいひび割れ・欠損					
			浮き・剥がれ					
			水染み跡					
			その他					
		d. 塗装	腐食・染み					
			水染み跡					
			その他					
		e. その他						
	(2) 著しい傾斜				●			
	(3) その他				●			
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)							

A-2：床

調査項目				なし	あり	備考	
詳細部位	該当	仕様	状態				
(1) 仕上げ材表面	■	a. フローリング等	著しい割れ	●			
			剥がれ	●			
			その他	●			
		b. タイル・石	ひび割れ				
			著しい欠損				
			剥がれ				
			その他				
		c. カーペット	著しいめくれ				
			腐食				
			その他				
		■	d. 畳	腐食・かび	●		
				その他	●		
		e. その他					
(2) 歩行時の変化			著しい沈み	●			
			著しい床鳴り・きしみ	●			
			その他	●			
(3) 著しい傾斜				●			
(4) その他				●			
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)						

【A】専有部分（住戸内）

A-3：天井				調査項目		なし	あり	備考
詳細部位	該当	仕様	状態					
(1) 仕上げ材表面	■	a. 壁紙等	著しいひび割れ・欠損	●				
			腐食・かび	●				
			水染み跡	●				
			その他	●				
		b. 左官	著しいひび割れ・欠損					
			腐食・かび					
			水染み跡					
			その他					
		c. ボード類等の仕上げ材	著しいひび割れ・欠損					
			腐食・かび					
			水染み跡					
			その他					
		d. 塗装	著しいひび割れ・欠損					
			腐食・かび					
			水染み跡					
			その他					
		e. その他						
(2) その他				●				
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)							

A-4：サッシ・ドア等				調査項目		なし	あり	備考
詳細部位	仕様	状態						
(1) サッシ		動作不良		●	和室の窓のクレセント錠は、やや動きが固い状態でした。リフォーム時に、調整してもらえればスムーズに動くようになると思われます。			
(2) 鋼製扉		動作不良	●					
(3) 木製扉（室内建具）		動作不良	●					
(4) 網戸		動作不良	●					
(5) その他		動作不良	●					
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)							

A-5：水まわりの床下（二重床で点検口がある場合）				調査項目		なし	あり	備考
詳細部位	仕様	状態						
(1) 状態		漏水	●					
		その他	●					
(2) その他				●				
確認できた範囲	2. 過半の割合は確認できた(5割以上9割未満)							

【A】専有部分（住戸内）

A-6：天井裏 ※設備点検項目は「A-7.設備の状態」に記載

調査項目			なし	あり	備考
詳細部位	仕様	状態			
(1) 躯体		著しい割れ	●		
		ジャンカ	●		
		漏水	●		
		かび	●		
		その他	●		
(2) その他			●		
確認できた範囲	2. 過半の割合は確認できた(5割以上9割未満)				

A-7：設備

調査項目				なし	あり	備考
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 給水設備			著しい吐水量不足	●		
			水の著しい変色	●		
			漏水（床上の目視可能な範囲）	●		
			その他	●		
(2) 給湯設備	■	a. ガス給湯器	著しい吐水量不足	●		
			給湯器からの漏水跡	●		
			製造年 1998 年			
			その他	●		
		b. 電気温水器	著しい吐水量不足			
			温水器からの漏水跡			
			製造年 年			
			その他			
		c. 全館給湯	著しい吐水量不足			
			その他			
		d. その他				
※ガス給湯器は10年程度、電気温水器は15年程度が標準的に使用できる年数と考えられており、以降は環境や個体により故障しやすくなる時期や使用できる期間は異なります。製造年から、今後交換するまでの期間を参考になさってください。						
(3) 排水設備			封水の吸引、または噴出し	●		
			排水不良、つまり	●		
			漏水（床上の目視可能な範囲）	●		
			その他	●		
(4) 換気設備			著しい給排気量不足	●		
			動作不良	●		
			異音	●		
			ダクト接続不良	●		
			外部貫通部破損・滅失	●		
			その他	●		
(5) 火災報知機 (a. bどちらかの設置を確認)	■	a. 火災感知器	未設置	●		
			その他	●		
		b. スプリンクラー	破損			
			その他			
(6) その他				●		
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

【B】 バルコニー・テラス・玄関ポーチ（専用使用权のある共用部分）

B-1：外壁仕上げ（住戸に面する部分）

調査項目				なし	あり	備考
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 外装材表面	■	a. 塗装仕上げ	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			浮き（目視でわかる程度）			
			チョーキング（白亜化）			
			こけ、変退色、水染み跡			
			剥がれ			
			ポップアウト（爆裂現象）			
			その他			
	■	b. タイル・石張り仕上げ	著しいひび割れ	●		
			著しい欠損	●		
			剥がれ・欠落	●		
			隙間・ずれ	●		
			白華（エフロレッセンス）	●		
			こけ、変退色、水染み跡	●		
			ポップアウト（爆裂現象）	●		
			その他	●		
	■	c. コンクリート打ち放し仕上げ	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			浮き（目視でわかる程度）			
			ポップアウト（爆裂現象）			
			こけ、変退色、水染み跡			
			白華（エフロレッセンス）			
			その他			
	d. その他					
(2) シーリング材		著しいひび割れ	●			
		剥離、破断	●			
		チョーキング（白亜化）	●			
		その他	●			
(3) その他			●			
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

【B】 バルコニー・テラス・玄関ポーチ（専用使用権のある共用部分）

B-2：床面

調査項目				なし	あり	備考
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 仕上げ材表面		a. シート防水・アスファルト防水	破断・めくれ			
			著しい浮き（膨らみ）			
			著しい勾配不良			
			雑草の発生			
			その他			
	■	b. 長尺シート	めくれ	●		
			著しい浮き	●		
			著しい勾配不良	●		
			その他	●		
		c. タイル貼り	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			著しい勾配不良			
			その他			
		d. モルタル・防水材塗装	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			著しい勾配不良			
			その他			
	e. その他					
(2) ドレイン（排水口カバー）			著しい錆び	●		
			外れ	●		
			異物詰まり	●		
			その他	●		
(3) その他				●		
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

B-3：手すり

調査項目				なし	あり	備考
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 仕上げ材表面		a. 躯体手すり	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			ポップアウト（鉄筋爆裂）			
			その他			
	■	b. 金属製手すり	ぐらつき	●		
			支持部材の腐食	●		
			その他	●		
		c. ガラスパネル手すり	ぐらつき			
			支持部材の腐食			
			ガラスの著しいひび割れ・欠損			
			その他			
		d. その他				
	(2) その他				●	
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

【B】 バルコニー・テラス・玄関ポーチ（専用使用权のある共用部分）

B-4：軒裏（上げ裏）				なし	あり	備考
調査項目				なし	あり	
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 仕上げ材表面	■	a. コンクリート直塗装仕上げ等	著しいひび割れ	●		
			著しい欠損	●		
			浮き	●		
			剥がれ	●		
			水染み跡	●		
			白華（エフロレッセンス）	●		
			その他	●		
	b. ケイカル板、合板等	著しい割れ				
		著しい欠損				
		剥がれ				
		腐食				
		水染み跡				
		白華（エフロレッセンス）				
c. その他						
(2) その他				●		
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

B-5：雨樋				なし	あり	備考
調査項目				なし	あり	
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 樋			変形、破損、外れ	●		
			著しい変退色	●		
			その他	●		
(2) 支持金物			変形、破損	●		
			著しい錆び	●		
			その他	●		
(3) その他				●		
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

B-6：外部金物等				なし	あり	備考
該当	詳細部位	仕様	状態	なし	あり	
(1) 配管配線貫通部			周辺の間隙	●		
			その他	●		
■	(2) 面格子		ぐらつき	●		
			著しい錆び、腐食	●		
			その他	●		
■	(3) 転落防止用手すり（窓手すりなど）		ぐらつき	●		
			支持部材の著しい腐食	●		
			その他	●		
■	(4) 避難ハッチ・緩降機（外観）		著しい錆び			
			その他			
(5) その他				●		
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

【C】 道路面から見られる範囲の外壁（共用部分）

C：外壁仕上げ				なし	あり	備考
調査項目						
詳細部位	該当	仕様	状態			
(1) 外装材表面		a. 塗装仕上げ	著しいひび割れ			メーターボックスの扉の塗装はやや白くなっていました（チョーキング）。ただし、鉄部に傷みは生じていませんでしたので、予定されている大規模修繕時に塗装工事が実施されれば、特段問題ありません。
			著しい欠損			
			著しい剥がれ			
			鉄筋露出			
			その他			
	■	b. タイル・石張り仕上げ	著しいひび割れ	●		
			著しい欠損	●		
			剥がれ・欠落	●		
			白華（エフロレッセンス）	●		
			鉄筋露出	●		
			その他	●		
		c. コンクリート打ち放し仕上げ	著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			白華（エフロレッセンス）			
鉄筋露出						
	d. その他					
(2) メーターボックス等の鉄部		欠損	●			
		錆び	●			
		チョーキング（白亜化）		●		
		その他	●			
(3) その他			●			

床下・天井裏等の状況

※床下・天井裏にカメラを挿入出来なかった場合は撮影しておりません。また、触診点検が行えないことが多いため、原則として写真の画像より状態を確認しております。



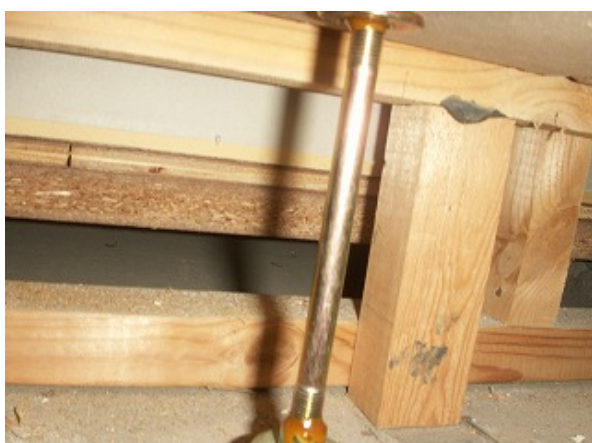
部位	天井裏
<p>浴室天井点検口から、天井裏の状態を写真で確認しました。</p> <p>上階からの漏水跡や、カビの発生などは見られませんでした。</p>	



部位	
<p>浴室天井点検口から、天井裏の状態を写真で確認しました。</p> <p>上階からの漏水跡や、カビの発生などは見られませんでした。</p>	



部位	床下
<p>洗面台下の点検口からカメラを挿入して、洗面室下と浴室入口下の床下を撮影しました。</p> <p>写真でわかる範囲では水漏れの形跡は見られませんでした。</p>	



部位	床下
<p>洗面台下の点検口からカメラを挿入して、洗面室下と浴室入口下の床下を撮影しました。</p> <p>写真でわかる範囲では水漏れの形跡は見られませんでした。</p>	

専有部分の建築仕様



1：防犯対策

1-1. 玄関の防犯対策（錠前の数）

●	1ヶ所
	2ヶ所以上

現在は玄関ドア錠前の不正開錠の手口が横行しており、少しでも不正に入れにくくするために玄関ドアの錠前は2ヶ所（2ロック）あることが望ましいとされています。1ヶ所の場合は、必要に応じて自身で錠前を追加してもいいでしょう。

玄関ドアは共用部分にあたるため、ドアに穴を開けて取り付ける錠前などは、管理規約で個人が自由に交換できるのか、管理組合の承認を必要とするのかを確認してから設置します。

1-2：窓の防犯対策（サッシ）※面格子がない窓について

●	クレセント錠
●	ロック付きクレセント錠
	キーロック付きクレセント錠
	サッシ下部にサブロック
	防犯センサー

バルコニーなどから不正に浸入される場合、ガラスを工具などで割り、手でサッシの鍵（クレセント錠）を外して内部に入られることが多いようですので、錠の防犯性が重要になってきます。必要に応じて、市販の補助錠などでも防犯性を上げることが可能です。

『ロック付きクレセント錠』

ガラスを破られれば手で容易にロックも開錠できるため、クレセント錠のみの場合と防犯性は変わらないでしょう。子供がいたずらで窓を開けるのを防ぐには効果があるかもしれません。

『キーロック付きクレセント錠』

クレセント錠本体が動かないように鍵を差し込んでロックを掛けられるため、比較的防犯性は高いと考えられます。ただし、日常生活でクレセント錠をロックするのが面倒になり長期不在時以外はロックしなくなったという人も多いようです。



【ロック付きクレセント錠の例】

『サッシ下部にサブロック』

クレセント錠と離れた位置にロックがあることで、不正侵入者のガラスを割る手間を増やせますが、1箇所割ると2箇所割るとでさほど時間は変わらないと考えられ、高い防犯性は期待できないかもしれません。



【キーロック付きクレセント錠の例】

『防犯センサー』

不正侵入発生の事実を外部により早く通報できる点では優れています。ただし、センサーは窓自体を開けづらくする機能はなく、窓の錠が開け中に入れることから、窓を開けづらくする対策と併用することが望ましいでしょう。



【サブロックの例】



【防犯センサーの例】

1-3：窓の防犯対策（ガラス）

●	普通ガラス
	防犯ガラス

窓からの侵入は、ガラスの一部を切ってクレセント錠を開ける手口が多く、割られにくい・切られにくいガラスを使用することで、窓からの不正侵入防止効果は高くなります。

防犯ガラスには、CPマークのシールが貼られていることが多いです。



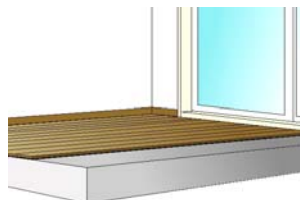
「防犯性能の高い建物部品」
に貼られるCPマーク

普通ガラスの場合でも、防犯性を高める場合にはガラス全面に“防犯フィルム”と俗称される、切られにくいフィルムを施工することで防犯性を向上させることは可能です。

2：リフォームに関係すること

2-1. 床の工法

	水まわり・居室とも直床
	水まわりを除き直床
●	水まわり・居室とも二重床



【直床イメージ】



【二重床イメージ】

『直床』

■コンクリートに直接床仕上げ材を貼る工法で、床下に空間がない分、二重床より天井高さを高く確保できます。歩くとふにやふにやと柔らかく感じることがあります。

■下地調整を行っていない場合、コンクリート表面の凹凸がフローリング仕上げに影響することがあります。

■水周りは排水管を床に置いて施工する必要があるため、床下にスペースが必要です。そのため、直床仕上げの場合は、水周りだけは配管を床に置いていることから入口に段差が生じていることがあります。段差が無い場合、下階住戸天井裏に排水管が施工されている可能性があります。(2-4参照)

■リフォームで間取りを変更するには多少制限がありますが、間取りを変更することになれば、日常生活に支障を与えるものではありません。

『二重床』

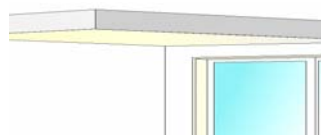
■仕上げ材下に束を立てたり専用の脚を取り付けて、コンクリート床との間に空間を設ける工法です。

■床下に空間ができるため、水まわりの位置変更が比較的行ないやすいです。ただし、水まわり以外が直床である場合は、水まわりの位置を変えると、床に段差が生じる可能性があります。

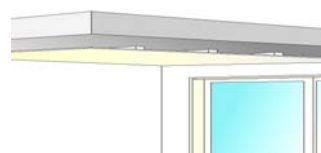
■近年建設されたマンションでは、遮音性を期待した二重床が使われていますが、建物竣工時期によっては、二重床でも遮音性能を持たない工法で施工されていることがあります。ただし、遮音性を期待した製品であっても音が伝わる可能性は十分にあるため、二重床かどうかに関わらず、床に震動が伝わりにくくように注意して生活する必要があるでしょう。

2-2. 天井の工法

	直天井
●	二重天井



【直天井イメージ】



【二重天井イメージ】

『直天井』

■二重天井と比べると、天井裏の空間を設けないため室内の天井高さは高くなります。

■コンクリートに直接壁紙を貼ると、コンクリート表面の状態により不陸(凸凹など)が目立つことがあります。

■リフォームなどで照明器具の位置を変更すると、照明用配線が露出することがあります。また、原則として、マンションはコンクリートに穴を後から開けることが管理規約で禁止されていることも多いため、照明器具の移設ができない場合もあります。

■コンクリートは経年劣化や、構造的な問題で割れることがあるため、仕上げ材が壁紙である場合、壁紙も一緒に割れてくることがあります。塗装仕上げの場合もひび割れが直接室内から見え、気になる場合もあります。

■生活の中では、上記を除き、天井が直天井仕上げであることでの継続的なデメリットを感じることは少ないでしょう。

『二重天井』

■室内には石膏ボードが面しているため、コンクリートの状態に関わらず表面をきれいに仕上げやすいのが特徴です。

■天井裏のふところ(空間)に電気配線を這わせることができるため、リフォームで照明器具の設置位置を変えたい場合は、天井石膏ボードを張り替えれば、電気配線を室内に露出させることなく位置を変更できます。

■天井にふところがある分、直天井と比べると室内の天井高さがやや低くなります。

2-3. 戸境壁の工法

●	躯体直仕上げ
	乾式耐火間仕切り
	ふかし壁（GL工法以外）
	ふかし壁（GL工法）
	戸境壁該当なし

コンクリート躯体に直接壁紙を貼っている場合と、乾式耐火間仕切り（戸境壁用の部材）の場合は、壁紙の張り替えのみとなり、壁の一部を削ったり壊したりという変更はできません。

ふかし壁については、断熱材を覆う部分がある場合はその部分の撤去はできませんが、それ以外の部分は撤去して、数センチであっても部屋を広くできる可能性があります。

ふかし壁のうち、GL工法の壁については遮音性を低下させることがあると言われており、リフォームで撤去することが多いです。ただし、周辺住戸も同様にGL工法であることが多いため、撤去しても必ずしも遮音性が向上するとは限りません。

2-4. 給水・給湯管の材質

●	樹脂管以外（鉄管等）
	樹脂管（プラスチック管）
	確認できず

『樹脂管以外』

鉄や銅でできた複数の管を部屋内で繋ぎ合わせて配管する工法です。通常使用する分には不便はありませんが、長期使用（目安20年程度）すると、管同士の接続部のねじ部分から錆びが生じて赤水が出たり、接続部の劣化で水漏れが発生することがあります。

長期間使用したら、トラブルが起き始める前に、内装リフォームのタイミングで樹脂管に交換することが多いです。

『樹脂管』

工場で管同士を融着（接続）してから現場に搬入したり、現場で施工する場合も継ぎ目が少なく、また継ぎ目も水漏れしづらい仕組みになっているため、漏水リスクが少なくなっていることが特徴です。

また、樹脂は錆びない素材のため赤水が発生することが無く、管材そのものの劣化（変化）が少ないことから、数十年単位での長期使用が可能と考えられています。

2-5. 排水横引き管の敷設箇所

	下階住戸天井裏
●	当該住戸内床上
	確認できず



天井裏配管の例



床上配管の例

『下階住戸天井裏』

昭和期に建設されたマンションの中には、排水横引き管（器具から排水たて管までをつなぐ管）が下階住戸の天井裏に施工されていることがあります。

最上階住戸以外は、上階の配管が当該住戸内天井にも施工されています。リフォームで天井面を触る場合には、排水横引き管のからの水漏れを防ぐために、上階に協力を依頼して、上階の古くなった排水横引き管を新しい配管に交換する場合があります。

また、水を流す音が室内に聞こえやすい場合は、上階の排水管に遮音材を巻くなどの対策を施すこともあります。

当該住戸の排水管が劣化により漏水すると下階住戸内に水濡れ被害が発生することがありますので、水漏れも補償される火災保険への加入なども検討されるといいでしょう。

『当該住戸内床上』

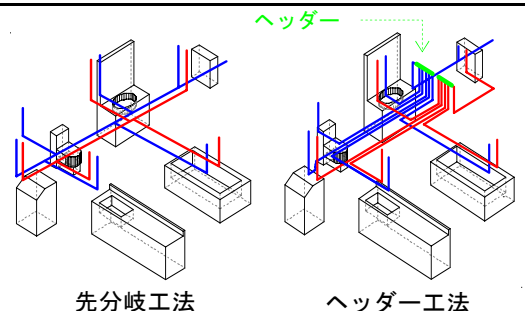
一般的に行われる施工方法で、水栓器具から共用の排水たて管まで、コンクリート床上に横引き管を置いて固定する工法です。

参考資料

給水管を交換する際、工法は2つあります。※工法によりコストが異なります。

【先分岐工法】給水管を各器具の位置に合わせてそれぞれ枝分かれさせるように配管したものです。複数箇所でも同時に水を使うと、各箇所の給水バランスが均等にならず、ある箇所の吐水量が少なくなることがあります。

【ヘッダー工法】給水管を、部屋内の1箇所（ヘッダー）からたこ足配線のように各器具に分配することで、複数箇所でも同時に使用した場合でも各所の吐水量が均等になり、バランスがよい給水ができる特徴があります。



3：バリアフリー・転落防止対策

3-1. 廊下・部屋間の段差（約5ミリ以上の段差）※浴室出入口を除く

<input type="checkbox"/>	あり
<input checked="" type="checkbox"/>	なし

廊下と居室の間や、廊下と洗面室の間などに段差があると、身体機能が低下している方や車椅子を使用する方は、スムーズな移動はしづらくなります。

リフォームにより、床仕上げ材の変更で段差を解消できることもありますが、水まわりに関しては配管の都合により解消できないこともあります。

3-2. 手すり設置箇所（すでに取り付けられている手すり）

<input type="checkbox"/>	玄関上がり框
<input checked="" type="checkbox"/>	トイレ
<input checked="" type="checkbox"/>	浴室内
<input type="checkbox"/>	廊下
<input type="checkbox"/>	その他

日常で手すりを使うことは少ないものの、怪我をしたときや病気等で身体機能が低下したとき、妊娠中などは、手すりがあることで動きをサポートできます。

取り付けられていない場合でも、必要に応じて工事により取り付けることは可能です。ただし、壁下地が手すり取り付け用に補強されていない場合は、下地補強工事から行う必要がありますので、工事日数や費用がやや多くかかることがあります。

3-3. 転落の懸念がある腰高窓の落下防止対策（床面から約90センチの高さの窓について）

<input type="checkbox"/>	手すりの設置なし
<input checked="" type="checkbox"/>	手すりの設置あり
<input type="checkbox"/>	窓の開放制限あり
<input type="checkbox"/>	該当なし

床面から90センチ程度の高さにある腰高窓は下を見下ろすように身を乗り出すと転落する可能性もありますので、手すりを設置したり、窓が全開にならないよう解放制限を設けておくと安心です。

なお、お子さんがいるご家庭では、窓の床面からの高さが高い場合であっても足がかり（踏み台代わり）になる家具などを窓前に置かれると転落の懸念がありますのでご注意ください。

4：生活快適性に関係すること

4-1. 居室へのエアコン設置（DENや窓がない中部屋を除く）

<input type="checkbox"/>	一部居室設置可
<input checked="" type="checkbox"/>	全居室設置可

※天井裏などに配管を通す必要がある部屋で、実際に設置できる施工になっているかの確認は行っていません。

壁付けのエアコンを設置するには、室内機・室外機を設置する場所と、コンセント及び配管を通すための外壁貫通穴が必要です。

コンセントや穴などが無い部屋では窓用のエアコンのみ設置可能となる場合がありますので、電気店などに設置可否を確認しましょう。

4-2. 電気容量と回路

<input type="checkbox"/>	契約容量40A未満
<input checked="" type="checkbox"/>	契約容量40A以上
<input type="checkbox"/>	契約容量表示読み取り不可
<input checked="" type="checkbox"/>	部屋別に回路分けなし
<input type="checkbox"/>	部屋別に回路分けあり
<input type="checkbox"/>	エアコン専用回線なし
<input checked="" type="checkbox"/>	エアコン専用回線あり

【契約容量】

エアコンや冷蔵庫や電子レンジ、電気ポット等、現在多くの家庭にある家電製品を使う場合、40A以上程度の電気容量があるとブレーカーが落ちづらくなります。（製品によっては同時使用するとブレーカーが落ちます）

もし40A未満の契約になっていても、電力会社に申し込めば一定の容量までは増量が可能です。ただし、マンション全体で受電できる限界があり、各戸で契約できる契約容量の最大値が制限されていることがありますので、事前に管理会社に確認します。

【回路】

契約容量が十分であっても、複数の部屋の電気回路がまとまっていると、同時に複数の電化製品を使うことですぐにブレーカーが落ちてしまいます。

同時使用した場合にもブレーカーを落ちにくくするには、各部屋ごとに回路を設けたり、エアコン専用の回路を設けるなどが有効です。

もし回路分けされていない場合は、リフォームで分電盤を交換する際に分岐できる可能性がありますので、リフォーム業者にご相談ください。



部屋・器具別に回路分けされた分電盤の例

4-3. 窓の断熱対策

<input checked="" type="checkbox"/>	全室シングルガラス
<input type="checkbox"/>	一部インナーサッシ有
<input type="checkbox"/>	全室インナーサッシ有
<input type="checkbox"/>	一部複層・真空ガラス
<input type="checkbox"/>	全室複層・真空ガラス

部屋の暑さ・寒さをなるべく抑えるには、窓ガラスの断熱性を上げることが効果的です。

シングルガラス（普通のガラス）に対して、インナーサッシ（内窓）を取り付けるだけでも冷暖房の効率が良くなると考えられます。また、複層ガラスや真空ガラスなどが使われていると、冷暖房効率はよくなります。

一部の窓で断熱対策を行っている場合も、多少冷暖房効率は向上しますが、全室の窓で断熱対策が施されていれば、住戸全体の冷暖房効率が高まります。

なお、JIS基準に則り、一定の省エネ性能を持つガラスについては、省エネ等級表示のシールが貼られており、黄色く塗りつぶされた★の数が多いほど、断熱性能が高いことがわかります。



省エネ等級表示の例

【窓の断熱性能を向上させる場合】

インナーサッシを取り付ける場合、住戸内に取り付けるため、管理組合の承認は不要です。（窓の遮音性も向上するため、静かな住宅地などでは、夜間など周辺の音が静かな時間は、建物内の音が聞こえやすく感じることがあります）

ガラスを交換する場合、窓は共用部分にあたるため、原則として管理組合の承認が無いとガラスを交換することはできません。管理組合にご相談ください。

●建材と換気について

【2003年から建材の規制などについて建築基準法が改正されました】

「シックハウス症候群」などの建材が原因で発症する健康被害が発生しづらくなるよう、2003年7月1日以降、建築基準法により住宅で使われる建材は、「ホルムアルデヒド」の発散量が国の基準以下であるJIS等の認定品しか使用できないようになりました。

改正建築基準法では、住宅で使用できる建材の規制とともに、常時換気できる換気設計が義務づけられています。

【常時換気について】

2003年7月1日以降の建築基準法では、建材規制とともに、常時換気の計画が設計・施工上で義務づけられています。

一般的には、「24時間換気」という機能がついている浴室換気乾燥機を設置して住戸内の空気を低風量で排出し、機械で排気する分の空気を各居室の外壁に設けた「給気口」から自然に補給する方法です。
(その他にも機械で外気を補給する方法などもあります)



「24時間換気機能」ボタンがついた浴室換気乾燥機リモコンの例

【2003年7月より前に建設された建物の対策】

内装建材の経年程度によっては、現在の建材よりも化学物質発散量が多い建材であるがゆえに、まだ壁紙下の下地材や造り付け家具の合板などから発散が続いている可能性があります。

一般に時間が経るほど化学物質は建材から発散して減っていると考えられていますので、旧基準の建材が使われているからといってすぐに健康に影響が出るものではありませんが、人によっては喉の痛みなどの異変を感じることもあるかもしれません。



居室の外壁に設けられた給気口の例

部屋の空気環境が心配な方や、リフォームを行う予定の方は以下のようなことを検討されてみるといいでしょう。

●室内化学物質の測定

ホルムアルデヒドやその他物質について、専門機関で測定を行えます。財団法人「住宅リフォーム・紛争処理支援センター」ホームページに、県別の分析機関が掲載されています。

http://www.chord.or.jp/information/6_4_7.html

※測定方法や料金等は、各機関にお問い合わせください。

●リフォーム時に換気扇を交換する

浴室などの換気扇を交換する際に、業者に24時間換気機能付きの製品に交換できないかを確認してみましょう。24時間換気機能は、原則として常に運転させておきます。

※建物が建設された時期によっては、外気を補給する給気口が各居室の外壁に設置されていない建物もあります。その場合は、換気効率が多少低下したり、窓の開閉がやや重く感じることがあります。

●リフォーム時に建材の等級を指定する

リフォームでも建築基準法の建材規制は適用され、多くのリフォーム現場で規制に従った建材が使用されています。ただし、新築住宅建設と異なり行政等への使用建材の届出や検査が無く、現場によっては法規に合わない建材が使われていることもあります。

念のために、リフォーム業者に使用する床材や壁紙、下地材などの建材グレードを指定をしておくことで安心です。

【建築基準法で定められたホルムアルデヒド発散量が少ない建材グレード】

F☆☆☆☆ (エフ・フォースターなどと呼ばれています)

管理組合総会議事録について

そのマンションの最近の管理状況を知るのにおすすめの書類

新築マンションでは一般的に豪華なパンフレットや、詳細の図面集等を頂けるのに対し、中古マンションは情報量が非常に少ないとの声をよく聞きます。

しかし、実は中古マンションには、新築マンションとは比較にならないほど多くの情報を得る方法があるということをご存知でしょうか？

それが「**総会議事録などの書類を閲覧する**」という方法です。

●総会議事録とは、管理組合内で、原則として年に1度開催される『管理組合総会』で決議された内容を議事録として、まとめた書類のことです。毎年分ありますが、主に直近3年分くらいを見ておくと、状況が把握しやすいでしょう。

●総会議事録のほかにも、管理組合に関する情報が記載されたものとして「管理規約」や「長期修繕計画表」、「理事会議事録・報告（毎月または2ヶ月に1回程度行われる理事会の結果）」などがあります。

●また、日常のお知らせ（「足音には気をつけましょう」「防犯注意」など）は、マンション内の居住者向け掲示板に掲示されることがありますので、掲示板も見ておきたいもののひとつです。

区分所有マンション（分譲マンション）は、建物がどうかということだけでなく、管理組合の日常の管理への取り組み方や、将来の修繕に向けた収支状況などが資産性にも大きく影響します。管理組合の運営状況を少しでも把握しておくことが大事です。

下記に、管理に関する書類から得られる代表的な情報をいくつかご紹介します。

<p>■組合の財務状況</p> <p>管理費や修繕積立金の未納の有無、駐車場の空き台数、会計上で大きな不足がないか</p> <p>【どの書類のどこを見る？】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期総会議案書の決算書 	<p>■組合員の管理への関心度</p> <p>マンション管理組合の運営に対して、組合員の関心が高いか、出席率はどうなっているか</p> <p>【どの書類のどこを見る？】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期総会議事録の出席率（組合員数に対する出席数） 	<p>■大規模修繕の時期</p> <p>何年目に大規模修繕工事が行われる予定になっているか、一時金の徴収はある予定かどうか</p> <p>【どの書類のどこを見る？】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画表
<p>■建物のトラブル</p> <p>分譲後に発生した雨漏りや漏水事故等の不具合の有無や、対応状況がどのようになっているか</p> <p>【どの書類のどこを見る？】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期総会議案書・議事録 ・理事会議事録 	<p>■積極的な取り組み</p> <p>管理規約や日常ルール、建物に関すること等をよりよくするために、どのようなことが行われてきたか</p> <p>【どの書類のどこを見る？】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期総会議案書・議事録 ・理事会報告録 ・管理規約・使用細則 	<p>■マンション居住上のルール</p> <p>駐車場使用のルール、規約上でペット飼育が可能か、また、実際にルールは守られているか</p> <p>【どの書類のどこを見る？】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約・使用細則 ・理事会議事録 ・マンション内の掲示板

※総会議事録等の閲覧には、仲介会社・管理会社の協力が必要となります。

※総会議事録等の書類の整備状況によっては、上記のような項目が確認できない場合もあります

※これらは管理組合の重要情報のため、所有者以外は容易には閲覧できないことがあり、売買の進行状況（申し込み状況など）によっては閲覧できない場合があります。

★管理に関する書類の写しをご準備いただければ、当社でアドバイスさせていただくことも可能です。ご希望がございましたら、フロントデスクまでご連絡ください。

マンションの特徴を理解しましょう（抜粋）

独立行政法人住宅金融支援機構ホームページ 「住まっぷ（じゅうまっぷ）」より転載

<http://www.jhf.go.jp/jumap/navi/buy/step10.html>

1. マンションの規模について

※規模に明確な定義はありませんが、おおよそ次のように分類されます。

小規模マンション

戸数は50戸未満で、敷地内に1棟だけで建っているマンションです。住人が少ないので、住人同士が顔見知りになりやすく、マンション敷地内に入り込んだ不審者を見分けやすいので、防犯面での安心感は高いと言えます。しかし、集会場、キッズルームなどの共用施設は不十分な場合があります。戸数が少ないので管理費が高くなる傾向があります。

中規模マンション

戸数は50～200戸未満の規模で、建物は1棟の場合もあれば、複数の場合もあります。100戸以上であれば、共用施設も充実していることが多くスケールメリットが受けられます。中規模マンションでも、戸数が多ければ大規模マンション、少なければ小規模マンションと同じメリット・デメリットを特徴として持つことになります。

大規模マンション

戸数は200戸以上の規模で、超高層のマンション1棟の場合もあれば、敷地内に複数のマンションが建って団地を形成し、敷地内にショッピングセンター、学校など日常生活に必要な施設が整備されている場合もあります。また、集会場、キッズルーム、図書室などの共用施設が充実しているマンションも多く、比較的安い管理費で充実した管理が受けられるスケールメリットがありますが、使用しない共用施設の管理費も負担しなければならないので、過剰に施設がある場合は管理費は割高に感じることもあります。

2. マンションの高さについて

※階数種類に明確な定義はありませんが、おおよそ次のように分類されます。

低層（2～3階）

一戸建てが多い良好な住環境が形成される第1種低層住居専用地域や第2種低層住居専用地域に建てられていることが多く、周辺に高い建物がありません。多くの人が入り出りする事務所など居住目的以外で使用することを禁止しているマンションが多いようです。ただし、住戸数が少ないので管理費が高くなりがちで、共用施設はあまり充実していません。

中層（4～5階）

一戸建てとマンションが混在する地域に建てられていることが多く、比較的住環境は良好です。低層マンションのように、住戸数が少ないと管理費が高くなる傾向があります。

独立行政法人住宅金融支援機構ホームページ 「住まっぷ（じゅうまっぷ）」より転載

<http://www.jhf.go.jp/jumap/navi/buy/step10.html>

高層（6～19階）

利便施設が計画的に配置された郊外のニュータウンのように良好な住環境に建てられる場合があれば、広い敷地が確保しやすい幹線道路沿いや工業地域に建てられ、必ずしも住環境が良好ではない場合もあります。事前に周辺環境（工場や幹線道路の騒音、排気ガスなどの状況）を現地で確認しましょう。一棟の規模が大きいので、比較的安い管理費で充実した管理が受けられます。

超高層（20階以上）

「超高層」と呼ばれるのは、建築基準法で高さが地上60m以上の建物と定められています。

地震や風などに耐える構造かどうかの厳しい基準の許可が必要となるので、建物の構造の安全性は高いと言えます。また、一定以上の敷地面積が必要で、災害に備えた空地が十分に確保されることから、良好な住環境が期待できます。

住戸数が多くなることから、スケールメリットを生かしてホテルのような高級感・サービスを実現したり、アスレチックルームやプールなどの共用施設を充実させていることもあります。

高層階は眺望が良い反面、風が強く風の音がうるさくて窓が開けられなかったり、落下防止のためにバルコニーで洗濯物や布団が干せないことも多く、携帯電話が通じにくいという点も指摘されています。

修繕積立金の金額はどうやって決める？ ～管理組合の悩みどころ～（抜粋）

そもそもなぜ修繕積立金を集めるのか

修繕積立金は、建物の大規模修繕に使うために管理費とは別に積み立てます。毎月の集金は管理費と合わせていても、勘定は別（決算書は管理費と別）にしていることが一般的です。

大規模修繕工事にかかる費用はマンションの規模や劣化状況等個別事情によって異なりますが、旧住宅金融公庫が実施した「マンション共用部分リフォーム利用者調査（平成16年度）」によると、1団地あたりの平均総工事費は4,926万円（1戸あたりでは79万1千円）という結果になっています。工事を行うことを決定してから相当額を準備することは困難であるため、長期修繕計画で、いつ頃いくらかかるかを把握し、新築当時から計画的に修繕用の費用を積立しておく必要があります。

※ 長期修繕計画とは：マンションにおいて今後約20～30年程度の期間に必要となる修繕のタイミングと予定工事費を記したもの

公庫融資付マンションの修繕積立金約6000円だった！？

平成7年以降の公庫融資付きマンションには、新築当初毎月の修繕積立金は6,000円以上（注1）という基準がありました。また、中古マンションの場合は、表1のとおり築年数に応じて、修繕積立金額の基準がありました。そのため、表1の金額を目安にして修繕積立金額を決めている管理組合も多いと思います。

ただし、これらは平成6年当時の標準的なマンションをモデルケースとして約30年間の修繕計画と必要となる金額をシミュレーションしたものですので、どんなマンションでもこの金額であれば大規模修繕工事の費用として足りると断言できるものではありません。

（注1）修繕積立基金を集めている場合は、10年分の修繕積立金として割り戻して加算しても可。

（表1）1戸あたりの修繕積立金額
（旧公庫維持管理基準）

築年数	修繕積立金 （円/月・戸）
築5年未満	6,000
築5年以上10年未満	7,000
築10年以上17年未満	9,000
築17年以上	10,000

※ 専有面積55㎡以上の場合

参考となる最新の目安が欲しい

修繕積立金の最新の目安を知りたいという場合は、「マンション管理標準指針」を参考にしてみたいかがでしょうか。

「マンション管理標準指針」とは、マンションの維持・管理のため、「何を」「どのような点に」留意すべきか、標準的な指針を示すため、平成17年12月に国土交通省において策定されたものです。

その中で、長期修繕計画を30年とし、70戸と30戸のマンションをモデルケースとした修繕積立金の目安が紹介されています。（表2：70戸の場合）

（表2）修繕積立金額の目安

築年数	70戸・9階建ての場合	
	円/月・戸	円/月・㎡
築0～4年	13,585	181.1
築5～9年	16,445	219.3
築10～19年	17,515	233.5
築20年	17,446	232.6

※「マンション管理標準指針」より抜粋

（さくら事務所より）本表は目安が表示されているため、実際は築5年未満のマンションで181円/月・㎡を徴収できている管理組合は非常に少ないでしょう。