



sakura
Home Inspection

秘

ホームインスペクターが授ける
秘伝書
～新築トラブル防止完全ガイド～

ホームインスペクターとは、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の建物の傾きや水漏れ、基礎の状態、普段は確認できない床下や屋根裏の構造など、新築時の施工不良について調査・診断をし、その診断をもとに住宅購入者様やお施主様にアドバイスを行う専門職である。そのため、様々な新築住宅を診てきており、住まいのトラブルに詳しく「どうすればトラブルを避けられるか」を熟知している。

この「ホームインスペクターの秘伝書」は、64,000組を超える実績のさくら事務所ホームインスペクターが、その豊富な経験をもとに「新築住宅の引渡しを受ける方が、これをやればトラブルが回避できる」方法をまとめた門外不出の秘伝書である。

ホームインスペクターが授ける秘伝書 ～新築トラブル防止完全ガイド～を 手に取ってくださった方へ

住宅の引き渡し前後にトラブルが起こることは少なくありません。ときとしてその解決が難しく解決までに何年、長い時には10年以上も引きずることがあります。そうしたトラブルの多くは、事前に準備ができていれば、防げた可能性があることです。私たちは、本来喜びに満ちたご新居のお引渡しや新生活を悲しいものにしたくありません。

そこで、私たちホームインスペクターが経験してきた内覧会・施主検査や引渡しの成功と失敗事例をもとに、引き渡し前後のトラブルを回避する実用的な方法をまとめました。多くの新築住宅の内覧会やお引渡しに立ち会ってきた私たちだからこそ知り得る、トラブルを未然に防止するためのポイントを凝縮しています。

本書は、新築住宅のお施主様や買主様にご活用いただくことはもちろん、住宅メーカーのご担当者様や現場監督様にも「内覧会・施主検査と引き渡しで確認させてほしいこと」として、予めお渡しされることをおすすめいたします。当日もご担当の方と一緒にチェックしていくことで、未然にトラブルを防げる確率をぐっと上げることができます。新築住宅をつくったり売っているプロの方にもぜひ手に取っていただき、新築住宅のお引渡しがどんな方にとっても素敵な思い出になることを願っています。

2024年2月

株式会社さくら事務所

ホームインスペクター 一同

目次

内覧会・施主検査チェックリスト	4-5
建物のチェックシート	6
指摘・確認事項チェックシート	7-9
引き渡しチェックリスト	10-11
コラム：ダメンテに注意！	12
引っ越し前チェックリスト	13
引っ越し後チェックリスト	14
今からできる災害への備え	15-16
かしこいホームインスペクターの使い方	17
コラム：新築住宅はまだ「未完成」	18

内覧会・施主検査チェックリスト

■使い方

このチェックリストは、内覧会・施主検査でご利用いただくことを考えてつくりました。

内覧会・施主検査の前に現場監督様にも共有していただき、ぜひ一緒にチェックしましょう。

分類	チェック項目	備考	✓
敷地	敷地境界の確認	敷地境界がはっきりしているか、共有しているものはあるか（塀など）、覚書はあるか	
	越境物の有無	ある場合、覚書・対策方法などの確認	
不具合	内覧会・施主検査チェックリストをもとに建物のチェック	「建物のチェックリスト」をもとにチェック！	
	引渡し前に直してもらう不具合の確認	「引渡し前チェックリスト」に記載	
	設計通り・打合せ通りの仕上がりか確認する	クロスの種類、床材の種類、こだわりポイントなど「建物のチェックリスト」も参考に！	
安全	バスコール（お風呂からの呼び出し）などのテスト	鳴らし方、音の大きさなど	
	火災報知機のテスト		
	サッシの指詰め防止機能	機能の説明、網戸の位置によって隙間が空く可能性がある	
	防犯設備のテスト	センサーライト、防犯カメラ、インターホン録画機能などのテスト	
	消火器の有無	消火器が準備されているか確認、無い場合はご自身で購入が必要	
保険・マネー	火災保険・地震保険の種類や加入の検討	建物の事故（漏水、雪害など）もカバーされることもある	
	生命保険など	住宅ローンの団信との兼ね合いで、変更するかの検討	
掃除・メンテ・注意点	換気口、換気扇フィルター	手入れ方法、羽が汚れると風量の大幅な低下、騒音の増大、消費電力増	
	24時間換気の使い方	原則常時開放、レンジフード用の給気口ない場合は、トイレや浴室から逆流する可能性	
	収納扉などの涙目設置	涙目クッションを付けておくと、壁にぶつからず傷みが少ない	

新築一戸建てホームインスペクション
経験豊富なプロのホームインスペクター（住宅診断士）に
建物のチェックを依頼するときはこちらから



内覧会・施主検査チェックリスト

分類	チェック項目	備考	✓
その他	カーテン、家具の採寸	メジャーと筆記用具、平面図のコピーは必須アイテム！ 搬入予定家具の大きさを新聞紙で再現しておくとう便利 冷蔵庫、乾燥機などはドアや廊下、階段で引っかからないかも注意点	
	工事中的ご近隣の様子を確認	工事中に隣近所からクレームが入っていないか、ご迷惑をおかけしたことが無い、現場監督に確認	
	エアコンのスリーブ有無	エアコン取付位置にコンセント・配管のダクトがついているか ※ついていない場合は、別途手配の必要アリ	
	カーテンレールの有無	カーテン取付位置にカーテンレールがあるか ※ない場合は、オプション取り付けや別途手配の必要アリ	
	網戸の有無	網戸がついているか ※ない場合は、オプション取り付けや別途手配の必要アリ	
	点検口の位置と開け方の確認	チェックを兼ねて、点検口の位置と開け方を確認しておく	

建物のチェックシート

■使い方

このチェックシートは、建物の性能にかかわる不具合が無いかをチェックするためのものです。プロは100項目以上をチェックしますが、その中からチェックしやすく大切なことを抜粋して記載しました。このシートを現場監督様にもお渡しし、関係者みんなでチェックしていきましょう。

分類	チェック項目	備考	✓
屋外	外壁や基礎表面	0.5mmのシャーペンが入るような太いヒビや、細いヒビがたくさん集中しているところ、割れ、欠けなどがないか	
壁や窓、収納の位置	窓の大きさや位置	図面より窓が小さく（または大きく）なっている箇所はないか	
	窓の開き方	引き違いか、上げ下げか、縦滑り出しかなど	
	収納の位置や大きさ	図面より小さくなったなどの変更はないか	
照明器具の位置と数	照明の数や位置	特にダウンライトの数や位置に間違いはないか	
	後付けの照明	照明器具設置位置が図面と大きく異なっていないか	
	コンセントやスイッチ	数や位置が図面と異なっていないか	
	インターネット・電話回線	数や位置が図面と異なっていないか	
ドアの開閉	開く方向が内側・外側、右側・左側で間違っていないか	鍵が閉まらなかったり、「開」「閉」の表示が間違っていることもある	
住宅設備のチェック	お風呂の水をためて流す	お風呂の下で水漏れが起きていないか（見える範囲で）	
	キッチンの水とお湯を流す	引き出しを開けて、配管から水漏れしていないかを確認	
	洗面台の水とお湯を流す	引き出しを開けて、配管から水漏れしていないかを確認	
	トイレの水を流す ※別付の手洗いがあれば合わせて	排水量が少なくないか、水漏れしていないかを確認	
	外構（お庭）工事	未完成のところは無い	
屋根裏（天井・小屋裏） ※点検口からライトで照らす	水染みなどと思われる染みはないか		
	強い湿気や強いカビ臭さを感じることはないか		
	断熱材が剥がれ落ちたり、大きな隙間はないか		
	お風呂の換気扇ダクトはつながっているか		
	見ることでできない屋根裏や床下の写真を施工会社に見せてもらえるか		

新築一戸建てホームインスペクション

経験豊富なプロのホームインスペクター（住宅診断士）に
建物のチェックを依頼するときはこちらから



株式会社さくら事務所

〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101号

電話番号:050-1745-3309 メール:frontdesk@sakurajimusyo.com

10:00~18:00,土日祝も営業

指摘・確認事項チェックシート

■使い方

このシートは、内覧会・施主検査で指摘したことや、確認が必要になったことをまとめ、確認漏れが起きないようにチェックできることを考えてつくりました。

お施主様・買主様と現場監督様それぞれ一枚ずつ持って同じ内容を書くか、シート記載後にコピーしたり写真で共有することを想定しています。

日付： 時間： 立会者：

No.	指摘・確認内容	補修／要確認／他	解決 予定日	解決日	✓
例) 1	寝室のドア付近で床鳴り	補修	3/1	3/5	✓
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

指摘・確認事項チェックシート

No.	指摘・確認内容	補修／要確認／他	解決 予定日	解決日	✓
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					

指摘・確認事項チェックシート

No.	指摘・確認内容	補修／要確認／他	解決 予定日	解決日	✓
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					

引き渡しチェックリスト

■使い方

このチェックリストは、引き渡しで確認しておくべきことがまとまっています。

内覧会・施主検査の前に現場監督様にも共有していただき、ぜひ一緒にチェックしましょう。

日付： 時間： 立会者：

分類	チェック項目	備考	✓
不具合	内覧会・施主検査時に指摘したこと の修繕状況	未修繕箇所があれば、いつまでにやるかの確認をし、 「指摘・確認事項チェックシート」に予定日を記載する	
書類・図面・資料	隣地との覚書原本	越境、通行掘削（私道）、共有通路（敷地延長）などの 覚書 第三承継の文言があることが一般的だが、法的には無効	
	設計図書（竣工図書）		
	地盤調査報告書・改良報告書・地盤 保証書		
	工事監理報告書＜注文住宅＞		
	重要事項説明書に記載の書類 ＜分譲・建売住宅＞	付属書類：接道、私道関連、開発行為、農地の転用届け 出書など	
	協力施工業者の一覧表		
	鍵引渡書		
	建築確認：関連書類の確認	建築確認申請書、確認済証、検査済証、中間検査合格証	
	住宅性能評価書等・補助金等	住宅性能評価書、長期優良住宅認定通知書など 補助金を使う場合は、補助金に必要な資料	
	取扱説明書 ＜次ページの掃除・メンテ・注意点 も参考に＞	レンジフード、ユニットバスなどの設備機器 フローリングやサッシなどの建具など 保証のために登録が必要な場合もある	
	登記関連書類	一般的には、引き渡し後に司法書士から送られるので、 誰からいつ頃送られるのか確認	
保証・点検	定期点検の有無とメンテナンス窓口 の連絡先	引渡し後1年は現場監督、それ以降に窓口が変わる、と いった可能性も	
	引渡し後の保証内容	一般的には2年程度、10年の瑕疵担保責任 延長保証がある場合はその内容と時期	
	外壁など定期的な修繕工事内容と 目安時期	概ねいつ頃に100万円を超えるくらいの費用がかかるの か、目安を知っておく	
	特殊な外し方の扉があるか	引っ越しの搬入時に扉を外すことがあるので、特殊な外 し方の扉があるか、あればどう外せば良いか確認しておく	

株式会社さくら事務所

〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101号

電話番号:050-1745-3309 メール:frontdesk@sakurajimusyo.com

10:00~18:00,土日祝も営業

引き渡しチェックリスト

分類	チェック項目	備考	✓
掃除・メンテナンスなど	壁・床材のメンテナンス・注意点	特にフローリングは、ワックス不要か、ホットカーペット不可か、など	
	設備機器に貼ってあるシールを確認	重要なことが書いてあることも	
	玄関ドア鍵の使い方	電子錠は使い方に注意	
	サッシや扉・鍵の使い方・掃除方法		
	電力メーター・テレビアンテナ・分電盤などの位置・使い方確認	ブレーカーの復旧方法を確認	
	照明器具スイッチの使い方・電球の交換方法		
	床暖房の範囲と使い方	タイマー機能を使うと便利	
	インターネット回線やモデムなどの位置と注意点		
	インターホンの使い方	録画機能があることも	
	給水メーターや各種桝の位置		
	散水栓（立水栓）の位置と使い方		
	給湯器の使い方と復旧方法	ガスが止まったときの復旧方法を確認	
	キッチン・水栓の使い方と掃除方法	浄水器がついている時は交換方法の確認	
	ガスコンロ・IH・食洗器の使い方と掃除方法		
	ユニットバスや浴室換気乾燥暖房機の使い方と掃除方法		
	暖房器具や冷房器具の使い方とメンテナンス方法		
	雨どい・ベランダ排水の掃除方法	落ち葉などが詰まると雨漏りにつながることも	
	ウッドデッキなどのメンテナンスと注意点	特に本物の木を使っている場合はメンテナンス必須	
	庭木の育て方や水のやり方・メンテナンス契約・枯れ木保証		
安全対策	転落防止	足がかりになりそうなもの、室外機置いたときの足がかり、腰窓付近の家具配置など	
	ガラスの衝突	大開口のガラスの衝突防止シールなど	
	壁の突起物	壁に作り付けた突起物は、お子様やご高齢の方がつかむと転落する可能性	
	UB扉の外し方	中で人が倒れたときの対処法、実演すると◎	

コラム：「ダメンテ」に注意！

■使い方

普段何気なく行っているおうちのお手入れ。壁や水回りに汚れが目立ってきたら洗剤を使って洗ったり、磨いたり…と、家事の一環として定期的に行っていると思います。家を良い状態でキープするためにも、普段のお手入れはとても大事なことです。でも、正しい方法でないと、実は逆効果だったり、トラブルを招いたりするケースもあるのです！

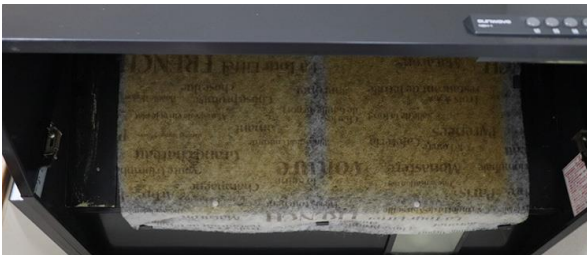
そんな、本当はやってはダメな「ダメンテ」10例を集めてみました。ぜひ普段のお手入れや年末のお掃除にお役立てください。



①外壁を高圧な洗浄機で洗う
外壁を傷めてしまうこともあるので注意



⑥曇り止めコーティングが施されている鏡を
メラミンスポンジ等で磨く
コーティング剤を研磨してしまい、結果的に
曇ってしまうことも



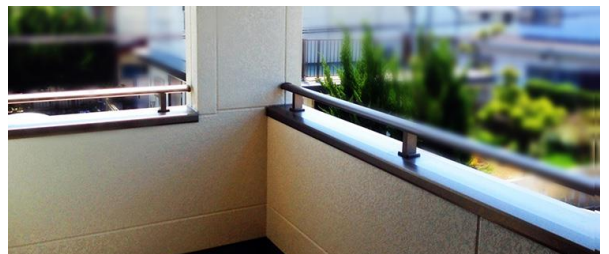
②換気扇に汚れが付かないようにフィルターを重ねる
吸込み量が減り、かえってまわりに油污れが
ついてしまうことも



⑦ドアの建て付け直すときに、調整ネジを回し過ぎる
建て付けがさらにわるくなってしまう



③研磨材入りの洗剤でトイレの便器をゴシゴシ洗う
かえって汚れが付着しやすくなる



⑧バルコニーのアルミ笠木（手すり）を拭く
アルミ表面に傷がついてしまうことも

④ワックス不要のフローリングにワックスがけをする
シートフローリングが傷むことも

⑨傷防止のためフロアコーティングを施す
売主等の保証から外れてしまうことも

⑤黄ばんだクロスを部分的に拭く
色むらが出て目立ちやすくなる

⑩剃ったひげを何気なく洗面所に流してしまう
排水管つまりの原因になることも

そのメンテナンスちょっと待った！

良かれと思った方法が実は家をダメにする「ダメンテ」10選



株式会社さくら事務所

〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101号

電話番号:050-1745-3309 メール:frontdesk@sakurajimusyo.com

10:00~18:00,土日祝も営業

引っ越し“前”チェックリスト

■使い方

このチェックリストは、引っ越しの前に確認しておくべきことがまとまっています。

やることがたくさんあって大変ですが、ひとつずつ確実に進めていきましょう！

分類	チェック項目	備考	✓
引っ越し手配	引っ越し業者の比較・検討・決定		
	売る・捨てる・引き取りなど	粗大ごみは事前予約が必要なことも	
	段ボールや梱包材の準備	引っ越し業者に準備してもらうのが一般的	
手続き・届け出	賃貸住宅の解約	解約の何か月前に伝えるのか契約書を確認	
	転出届（住民異動届）	役所で確認	
	転校届	担任の先生へ連絡	
	印鑑登録	抹消	
	パスポート	氏名や本籍を変えるときは変更手続き	
	国民年金	住所の変更	
	国民健康保険	住所の変更 or 資格喪失手続き	
	乳幼児医療や老人医療など	住所の変更	
ライフライン・生活	電気	住所の変更	
	水道	住所の変更	
	ガス	住所の変更	
	インターネット	住所の変更	
	電話	住所の変更	
	郵便	転送依頼	
	金融機関	住所の変更	
	証券会社・保険会社	住所の変更	
	クレジットカード	住所の変更	
	NHK・新聞など	住所の変更	
引っ越し準備	冷蔵庫・洗濯機	搬出の前日に電源を切り水抜き	
	段ボールに記載	その段ボールを引っ越し先のどの部屋に置くか、中身を記入しておくとし便利	
	引っ越し先のゴミ出しの場所を確認	そのエリアだけ曜日やルールが特別なこともある	

引っ越し“後”チェックリスト

■使い方

このチェックリストは、引っ越しの後に確認しておくべきことがまとまっています。

引っ越し後もやることがたくさんあって大変ですが、新生活に困らないように進めましょう！

分類	チェック項目	備考	✓
挨拶	引っ越しの挨拶	ご近所づきあいは大事です！自治会に入るときも連絡を	
手続き・登録	転入届	役所で確認	
	運転免許	住所の変更	
	印鑑登録		
	車・バイクの登録変更	住所の変更	
	ゴミ出しのカレンダー	住民票を移したときにもらえる可能性も	
	ハザードマップ	住民票を移したときにもらえる可能性も 近くの避難所の位置を確認、学習面を読む	
	本籍の変更	本籍を変更するときは、転籍届が必要	
確定申告 ※住宅ローン控除を使うには 初年度に確定申告が必要	確定申告書	国税庁のサイト。税務署で取得	
	(特定増改築等)住宅借入金等特別 控除額の計算明細書	国税庁のサイト。税務署で取得	
	不動産の登記簿謄本 (建物・土地の登記事項証明書)	法務局・オンライン申請で取得	
	売買契約書 or 工事請負契約書		
	各認定住宅等の通知書	長期優良住宅・低炭素建築物の通知書、住宅用家屋証明書	
	住宅ローンの残高証明書	金融機関から送られてくる	
	本人確認書類	マイナンバーカード or 通知書 + 運転免許証・パスポート等	
	源泉徴収票	勤務先から取得	

今からできる災害への備え

■自然災害に遭う確率

私たちが一生のうちに自然災害の被害に遭う確率はどれくらいでしょうか。内閣府が公表しているデータをもとに「80年間に自然災害の被害に遭う確率」が算出されています。そのデータによると、10人に1人が80年間のあいだに自然災害※1)の被害に遭うとされています※2)。この確率が多いのか少ないのかは人によって考え方が異なると思いますが、誰もが無視できるような小さな数字ではないでしょう。災害への備えは多岐にわたり、準備に手間や労力がかかることも少なくありません。いざ始めようと思うと、何から始めて良いか悩まれる方も多いと思います。

新居を購入もしくは建築された皆さんは、これから新しい住まいで新しい生活を迎えます。家具や家電、インテリアを新調したり、新しい生活に向けて準備することがたくさんありますが、そんな新生活への準備の中に少しだけ「災害への備え」を入れてみてください。

※1：自然災害の被害とは、豪雨、台風、地震、津波、火山噴火、大雪、竜巻、突風などによる被害を指します

※2：野上達也「災害から家族と自分を守る「災害心理の基礎知識」」株式会社セルバ出版,2021年,12頁

■新生活で準備すべき3つの備え

新生活を迎える皆さんにまず備えていただきたいことは3つです。

- ①ハザードマップの種類と内容を確認
- ②家に備え付けられている災害対策を知り、いざというときに適切に稼働させられるようにする
- ③備蓄品を準備する

以下、それぞれ詳しく見ていきます。

①ハザードマップの種類と内容を確認

これから引っ越す自治体のホームページにハザードマップが掲載されていると思います。ハザードマップを確認するときの注意点は大きく2つあります。

1.最新のハザードマップを確認するために、必ず自治体のホームページのマップを確認する

ハザードマップはどんどん新しいバージョンに更新されています。ハザードマップは国ではなく各自治体が作成しているため、最新のハザードマップは各自治体のホームページに掲載されています。最近では、様々なシステムやアプリでハザードマップ情報を得られるようになりましたが、時折古いデータがそのまま使われていることもあるため、最新情報を見ることが大切です。

2.主要なハザードマップの中で不足しているものが無いか確認する

ハザードマップには様々な種類のものがあります。主なハザードマップは、洪水（外水氾濫）、内水氾濫、高潮、津波、液状化、土砂災害、揺れやすさ、火山の噴火などです。特に「内水氾濫」や「液状化」は自治体によっては準備されていないこともあり、注意が必要です。もし、内水氾濫や液状化マップが無ければ、さくら事務所の「災害リスクカルテ」で評価することができます。

災害リスクカルテの詳細はこちらから▶



株式会社さくら事務所

〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101号

電話番号:050-1745-3309 メール:frontdesk@sakurajimusyo.com

10:00~18:00,土日祝も営業

②家に備え付けられている災害対策を知り、いざというときに適切に稼働させられるようにする

例えば、太陽光発電がついていれば、災害時に電気が止まっても太陽光発電を使って電力を得ることができます。しかし、使える電気の容量が決まっているので、実際にどんな家電に使えるのかを知って備えておく必要があります。

他にも、火災報知器はどんな場所にありどんな時に鳴るのか、電池の交換はいつ頃すれば良いのかを知っておかないと、いざというときに電池が切れていたといったことになりかねません。あらかじめ消火器が置いてあったり、地下や半地下が水没しないように排水用のポンプがある際は、その位置と使い方、交換のタイミングを知るために売主様・施工会社様に質問をしましょう。

③災害に備えた備蓄品を準備する

災害の備えでも最もわかりやすいものは「防災備蓄品」だと思います。防災備蓄品とは、災害が起きた後、ライフラインが途絶えてしまったときに生活に困らないようにするために必要な物資です。いわゆる防災グッズのセットがインターネットやホームセンターで様々な種類のものが販売されていますが、災害時に本当に役に立つものはあまり多くありません。

防災備品は最低3日分、できれば7日分は備えておくべきものです。例えば、4人家族で3日分の備蓄品を準備すると、水33ℓ、携帯・簡易トイレ60回分などが必要となります（図1）。

特に携帯・簡易トイレは見落とされがちなので注意が必要です。災害時はトイレが使えなくなることも多く、避難所などに仮設トイレが準備されることもあります。衛生的に良いとは言えないことも多くあります。そうした環境だと、特にお子様や女性は排泄回数を減らすために、飲食を減らしてしまうことがあり、健康状態を悪化させてしまうことがあります。防災備蓄品＝飲食物品とイメージされる方も多いと思いますが、それらに加えて災害時のトイレの準備を行うことが大切です。

防災備蓄品はご家族構成やご年齢、ペットの有無などによって大きく異なります。何から準備してよいかわからない方は東京都が提供している「東京備蓄」が非常に参考になります。ぜひご活用ください。

食品等		
水：33ℓ	レトルトご飯：55 食	レトルト食品：11 食
缶詰(缶詰は6時間程度、野菜など)：11 食	栄養補助食品：11 食	野菜ジュース：11 本
チーズ・プロセスチーズ等：4 パック	健康補助食品：11 食	調味料セット：適量
乾菜類・豆類：3 パック	無塩米：5 kg	飲み物：11 本
お菓子：3 パック	薬物の食品：3 食	フリーズドライ食品：適量
飲料：適量		

衛生用品		
紙製ウェットティッシュ：120 枚	アルコールスプレー：2 本	マスク：12 枚
口拭きシート：1000 枚	消毒液：1 瓶	手拭紙：1 箱
使い捨てコンタクトレンズ：1人1日1回分	簡易トイレ・簡易トイレ：60 回分	飲みかけ用ウェットティッシュ：120 枚程度
ウェットティッシュ：12 枚		

生活用品		
カセットコンロ：2 台	カセットボンベ：ガスコンロ1台につき1日4食3本	ラップ：1 本
ポリ袋：1 箱	ビニール手袋：1 箱	アルミホイル：1 本
トイレットペーパー：4 ロール	ティッシュペーパー：4 箱	懐中電灯：2 灯
乾菜類：缶詰・缶詰4本までのセット	缶頭：1 本	使い捨てカイロ：24 枚
携帯用トイレ・簡易トイレ・簡易トイレに合わせた用品	布製ゴミ袋：2 巻	箸：12 膳
新聞紙：適量	手拭紙・布製拭きタオル：1 台	アルミザル：1 個
紙木炭：4 袋	ボウフラストープ：1 台	LEDランタン：最低3台
ヘッドライト：4 個	クーラーボックス：1 個	リュックザック：1 個

女性用品	
生理用品：30 個セット	基礎化粧品：1 個

ペットに必要な備蓄リスト		
ペットフード	水	ペット用 避難 リード
ペット用のトイレ用品	ペット用の食器	

図1 4人家族3日分の備蓄品の一例
「東京備蓄ナビ」より

「東京備蓄ナビ」はこちらから▶



かしこいホームインスペクターの使い方

ここまで「ホームインスペクターの秘伝書」をご覧いただきありがとうございました。最後に、わたしたちホームインスペクターのかしこい使い方をご案内させていただきます。

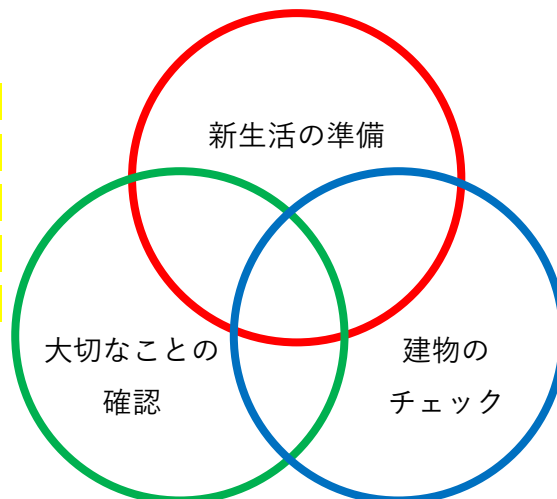
■内覧会や施主検査・引き渡しは「大切なことの確認」と「新生活の準備」の場

内覧会・引渡しはとても重要なイベントです。まちに待ったマイホームのお披露目の場でもあると同時に、この状態で引き渡しを受けてよいのかチェックするタイミングでもあり、新生活に向けた準備の場でもあり、大切なことを確認する機会でもあります。特に内覧会は建物のチェックが注目されがちですが、この「秘伝書」のチェックリストにもある通り、安全面やメンテナンスの確認、新生活に向けたお部屋やカーテンの採寸をしたり、現場監督に工事中のトラブルなどがなかったか尋ねることができるタイミングでもあります。この中で、あなたにしかできないことは何でしょうか。それは、安全面やメンテナンス、ご近所トラブルの有無など「新生活の準備」や「大切なことの確認」に関わることです。これらは、他の誰でもなく、そこで暮らす方ご自身が取り組み、知っておかなければならないことです。こうした大切なことに時間をつかっていると、内覧会・施主検査の時間はあっという間に過ぎていきます。

私たちホームインスペクターの役割は、あなたが内覧会・施主検査、そしてその後のお引渡しをフル活用できるようにサポートさせていただくことです。建物のチェックは私たちにお任せいただき、あなたが安心して「新生活の準備」や「大切なことの確認」に集中できる環境をご提供させていただきます。もちろん、わからないことがあれば遠慮なくご質問ください。私たちをうまく使っていただくことで、ご新居での新生活を最高の形でスタートダッシュができるようになります。ぜひ、お気軽に私たちをご活用ください。

内覧会・施主検査、引渡しでやるべきこと

買主様・お施主様は、
新生活の準備や大切な
ことの確認と、ご自身
にしかできないことを
最優先に行いましょう



建物のチェックは
ホームインスペクターに
お任せください

ホームインスペクターへの依頼はこちらから▶



コラム：新築住宅は「未完成」

■「住まい」の完成は2年後

実は新築住宅は未完成です。何を言っているんだと思われるかもしれませんが、新築住宅はまだ「住まい」としては完成していないのです。「住まい」とは、土地と建物だけでなく、そこでの暮らしが始まって初めて成り立つものです。新築住宅がお引渡しされたのち、引っ越しをして、各種手続きや家具家電を新調するなど新生活の準備をし、ようやく新居での生活を迎えることができます。新居での生活が始まると、建物に家具の重みがかかり、人の生活や四季のうつりかわりなどで温度や湿度が変わります。すると、そうした変化に対応すべく、建物の部材も少しずつ動き、落ち着きどころを探し始めます。すると時々、天井裏から「ピシッ」と音が鳴ったり、今まで何ともしなかった床がある日突然床鳴りし始めたりすることがあります。時には、基礎や外壁に小さなひびが入ることもあるでしょう。

こうした音鳴りや小さなひび割れの多くは、建物が落ち着きどころを探す過程で出てくる現象です。これらは新築からおおむね2年程度であらわれてくることが多いため、多くの売主様・施工会社様は新築引き渡しから2年程度のアフターサービスを設定しています。アフターサービスとは、床鳴りやクロス（壁紙）のはがれなど特定の不具合に対して、売主様や施工会社様が無償で直すと買主様・お施主様とされる約束のことです。建物が人々の暮らし方や外部環境になじみ落ち着いていく過程であらわれた現象を、アフターサービスを活用して適切に補修をして、ようやく建物が環境や暮らしと馴染み「住まい」として完成します。

そのため、アフターサービス期間が満了する新築から2年のタイミングはとても大切です。アフターサービス期間を過ぎてしまうと、何らかの不具合が発生したときには有償での補修となってしまいますからです。有償になった場合、簡単そうに見えるクロスのはがれであっても、職人さんに来てもらう人件費でおおよそ2～3万円、材料費込みで4万円～の費用が発生する可能性があります。さらに補修が必要な箇所が複数あった場合、合計すると補修代が数十万円～100万円を超えることもありますので注意が必要です。

せっかくアフターサービスが付いているのに期限切れしまった・・・ということにならないよう、期限が切れてしまう前に不具合箇所を洗い出しましょう。もちろん、ホームインスペクターが点検を実施させていただくこともできますので、その際はお気軽にご相談ください。



図1 床材が凹んでしまっているようす



五方良し

会社の理念といえば、お題目になっているケースも多いのですが、私たちさくら事務所は、「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと。」という理念を、本気で追いかけています。

理念の実現に向けて、さくら事務所が大事にしているのが「五方良し」。

創業間もない頃から掲げてきた弊社の掟で、ご依頼者様はもちろん、自分や会社・業界、ひいては社会全体のすべてが良くなるような事業やサービス、情報発信をしていきたいと思っています。

本秘伝書のプレゼントは、弊社が大切にしている「五方良し」だと考えて行いました。

マイホームを手にした方、つくっている方、売っている方、住宅にかかわるすべての方にお手に取っていただければと思います。このツールが、みなさまと関係者様全員と不動産のより幸せな関係に少しでも貢献できることを願っています。

株式会社さくら事務所

〒150-0031

東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101号

電話番号:050-1745-3309 10:00~18:00,土日祝も営業

メール:frontdesk@sakurajimusyo.com



不動産の達人
株式会社さくら事務所