

# マンション 騒音リスク診断レポート (サンプル版)

物件名称	■■■■■■■■■■タワーA
対象住戸	A棟 28階 2801号室 (南西角・3LDK)
所在地	東京都江東区■■■■2丁目13番1号
調査日	2025年■■月20日
調査担当者	しずか不動産 田中 敏
作成日	2026年■■月25日
レポート No.	SHIZUKA-2025-20-028A

## しずか不動産

騒音の専門家が住まい選びをサポート

<https://shizur.com>

## 1. 診断概要

### 1-1. 対象物件・住戸情報

物件名称	■■■■■■■■■■タワーA
所在地・住所	東京都江東区■■■■2丁目13番1号
対象住戸	A棟 28階 2801号室
間取り・面積	3LDK+WIC×2+SIC 専有面積 70.55㎡ バルコニー面積 12.40㎡
所在階・方位	28階（全52階） 南西角住戸 バルコニー向き：南西・南東
建物構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造（制震構造） 地上52階・地下1階建
築年月	2008年■■月竣工（築18年）
総戸数	1,420戸（タワーA棟）
売主・施工	■■■■■■
管理形態	■■■■■■レジデンシャル株式会社 24時間有人管理
用途地域	工業地域
アクセス	東京メトロ有楽町線「■■■■」駅 徒歩8分

### 1-2. 調査実施概要

調査日時	2025年■■月20日
調査担当者	しずか不動産 田中 敏
調査手法	計測機器による計測、現地調査、書面調査・設計仕様調査、周辺環境調査、聞き込みヒアリング/ロコミ調査・アンケート調査、地図情報システム、自治体公開資料、WEB公開情報
確認書面	施工仕様書・管理規約（2024年改定版）・重要事項説明書・管理組合議事録
使用機器	騒音計：RION NL-42（JIS C 1509-1準拠）／振動計：RION VM-55
天候・条件	晴れ・北北西の風 弱（3m/s）・平日昼間帯 周辺工事・イベントなし

## 2. 総合評価サマリー

## 2-1. 8カテゴリ別スコア一覧（5段階評価）

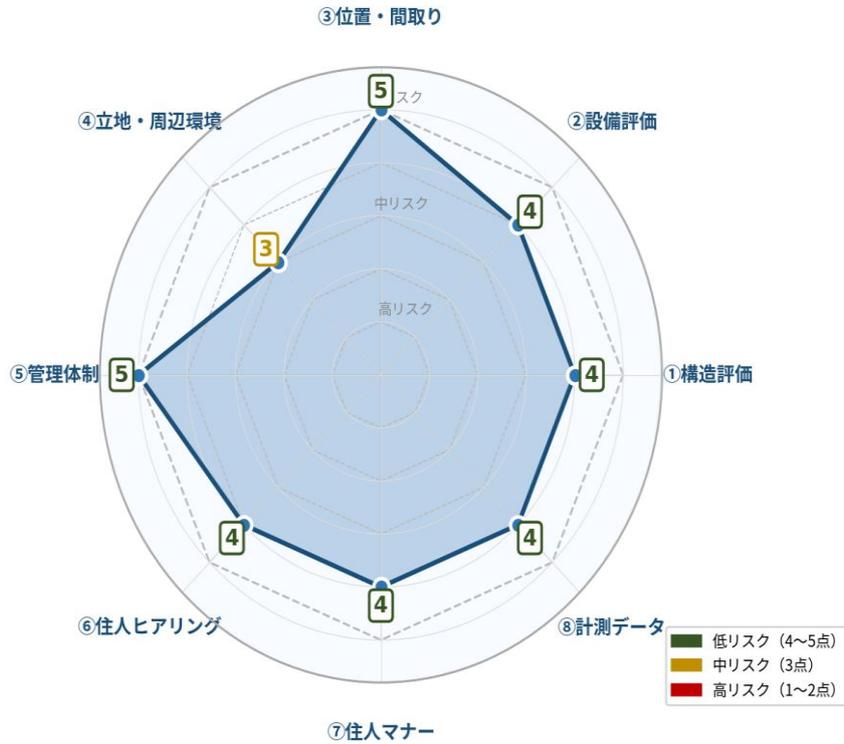
スコア	判定	意味	色
4～5点	低リスク	騒音上の懸念は軽微	●
3点	中リスク	一部注意事項あり	●
1～2点	高リスク	慎重な判断を要する	●

評価カテゴリ	リスク判定	スコア	重要度	コメント要約
①構造評価	低リスク	4/5	★★★★★	スラブ 200mm・二重床 LL-45・D-50 確認。SI 工法で PS 専有部外。
②設備評価	低リスク	4/5	★★★★☆	T-3 サッシ・二重サッシ+複層 GL 採用。内見時換気音は許容範囲内。
③位置・間取り	低リスク	5/5	★★★★☆	28 階南西角住戸。上下階の間取り確認済み。リスクは最小水準。
④立地・周辺環境	中リスク	3/5	★★★★☆	工業地域・商業施設近い。羽田新ルート通過。交通騒音は低め。
⑤管理体制	低リスク	5/5	★★★★☆	24h 管理・規約整備・総会議事録で騒音案件なし。
⑥住人ヒアリング	中リスク	3/5	★★★★★	管理人ヒアリング、2 年前に騒音トラブルあったが、現在では解消済。換気音についての騒音が気になる旨のロコミあり現地調査要。
⑦住人マナー	低リスク	4/5	★★★☆☆	共用部整然。民泊禁止規定あり。オーナー居住率 73%と良好。
⑧計測データ	低リスク	4/5	★★★★★	昼 44dB (61db)、夜 38dB (55db)。カッコ内はサッシ閉時。
総合スコア		33/40	総合判定：低リスク 購入にあたって大きな障害はなし	

2-2. レーダーチャート

【騒音リスク評価 レーダーチャート — A棟 2801号室（28階・南西角）】

騒音リスク評価 レーダーチャート  
 総合スコア：33/40 （5段階評価・高スコア=低リスク）



評価軸：5段階（5=低リスク・1=高リスク） グレー目盛：1～5点

2-3. 総評

A棟 2801号室（28階・南西角住戸・3LDK）について、現地調査・仕様書確認・計測を総合した結果、全8カテゴリで「低リスク」または「中リスク」と評価し、総合スコアは33/40点となりました。建物構造面は高評価です。施工仕様書にて床スラブ厚200mm・二重床（LL-45相当）・戸境壁D-50を確認し、スケルトンインフィル工法によりパイプスペースが専有部外に設置されています。実測でも昼間騒音44dB・夜間38dBを記録し、環境基準を十分に下回っています。

留意事項は立地環境（④：3点）です。用途地域が工業地域であること、XXXXXXXXXXの直結動線・羽田新飛行ルートの影響が挙げられます。ただし実測では羽田通過時の室内騒音は最大49dBにとどまり許容範囲内であり、生活上の大きな障害にはなりません。

過去に生活騒音トラブルが発生した履歴がありますが現在では解決済みであり、大きな障害とはなりません。

総じて、本住戸は騒音リスクの観点から良好な居住環境と判断します。角住戸・高層階・SI工法の三点が重なり、同物件内でも特に騒音リスクの低い住戸といえます。





19	用途地域の確認	△	工業地域。現在は住環境良好だが、将来的な工業・物流施設の立地可能性は排除できない。現状の騒音環境への直接的影響はなし。
20	幹線道路からの距離・交通量	○	■■■■まで約450m・首都高速湾岸線まで約■■■■m。現地実測：道路騒音による貢献は室内で10dB以下と推定。バルコニーでも44~46dBでロードノイズの影響は軽微。
21	鉄道・線路からの距離	○	有楽町線■■■■駅まで徒歩8分、■■■■徒歩10分。いずれも十分な距離があり、実測でも鉄道起因の騒音ピークは確認できなかった。
22	航空機騒音の有無	△	羽田新飛行ルート（G滑走路南風運用・2020年～）により上空を航空機が通過。調査時（15:20~15:55）に9機確認。室内騒音の最大値：49dB（窓閉鎖時）・59dB（バルコニー）。騒音基準の70dBを大幅に下回り、居住上の問題とはならない。
23	周辺商業施設の業態・営業時間	△	店舗出入りによる人の声・カート音が地下〜エントランス周辺で若干発生。2801号室は南西角で商業施設出口から最も遠い位置にあり、室内への影響はほぼなし。
24	公園・広場の利用状況	△	■■■■公園（約160m）・■■■■公園（約800m）が近接。休日午後15時以降に子供の声・BBQ音が外部で確認された。窓閉鎖時は室内で認識できないレベル（40dB以下）。
25	緊急車両の通行頻度	○	調査中にサイレン音を2回確認（遠方通過・室内38~40dB）。頻度・音量ともに生活上の問題なしと判断。
■	■■■■		■■■■

⑤ 管理体制・ルールの評価

26	管理規約の騒音関連規定	○	管理規約（2024年改定版）を取得・精査。楽器演奏：8~22時・音量制限（要申告）。リフォーム遮音規定：LL-45以上義務。ペット：細則あり（種類・頭数制限）。規定は具体的かつ実効的な内容。
27	楽器・リフォーム遮音・ペット規定	○	規約第42条：楽器演奏は事前申告・週5日まで・時間制限（8~22時）。第48条：フローリング工事時LL-45以上義務付け。ペット細則：犬猫各1頭まで。規約の整備状況は優秀。
28	共用部の掲示物（騒音注意の頻度）	○	内見時に全フロア（28F・エントランス・エレベーターホール）を確認。騒音注意・ペット苦情等の掲示は一切なし。過





## 4. 計測データ一覧

調査日：2025年 月 20日（木） 使用機器：RION NL-42（騒音計）・RION VM-55（振動計）

測定項目	実測値	基準・推奨値	判定	備考
室内騒音：昼間 (10:30)	リビング 44dB 寝室 41dB	55dB 以下	○	窓閉鎖・換気弱設定での測定値
室内騒音：夕方 (17:00)	リビング 43dB 寝室 40dB	55dB 以下	○	交通量増加時間帯でも変化なし
バルコニー騒音 (通常時)	47dB	参考値	○	南西向き・幹線道路から遠く静穏
バルコニー (航空機通過時)	最大 59dB	70dB 未満 (基準)	△	15:20~15:55 に 9 機通過・最大 59dB
室内 (航空機通過・窓閉)	最大 49dB	55dB 以下	○	窓閉鎖時は基準内に収まる
床振動レベル	51dB (通常時) 54dB (航空機時)	60dB 以下	○	制震構造により振動は軽微
低周波音 (換気稼働時)	32dB (31.5Hz 帯)	45dB 以下 (WHO)	○	換気強設定 42dB→弱設定 32dB へ低減可能
玄関ドア 遮音性 (D値)	D-28	D-25 以上 (T-2 相当)	○	内廊下型で廊下音の侵入極めて少ない

## 5. 免責事項

### 5-1. 免責事項

- ・ 本レポートは調査時点の情報・計測値に基づく診断結果です。環境変化（入居者変更・周辺開発等）により状況が変わる場合があります。
- ・ 騒音や市振動は、気象・時間帯・周辺状況により変動します。絶対的な保証値ではありません。
- ・ 本レポートは購入の最終判断を保証するものではありません。
- ・ 本レポートの内容を第三者へ無断で開示・転用することはお断りします。

以上