

# 住宅診断 報告書

## 【中古・木造・戸建・入居前】

依頼者：\*\*\*\*\* 様

1. 住宅の所有者 \_\_\_\_\_ 様
2. 住宅の名称 \_\_\_\_\_ 様 \_\_\_\_\_ 邸
3. 住宅の所在地 \_\_\_\_\_

外観写真



検査員			
報告日：平成〇年〇月〇日	検査日：平成〇年〇月〇日	訂正日：平成〇年〇月〇日	
委託会社：ホームドクター株式会社 検査員：担当ホームインスペクター：一級建築士 林 郁生、二級建築士 森 徹			
検査員のこの物件に対する第三者性を失う恐れのある事項についての報告			
検査員が本物件の供給者側(売主・施工者・設計者・仲介等)に利害関係を持つ事項の有無： <b>無し</b> 備考：			
検査員が本物件において今後の補修・改修工事等に利害関係をに持つ可能性の有無： <b>無し</b> 備考： <b>検査結果から補修に立会を要するものは無い。</b>			
検査員が本物件の購入者側(買主・仲介等)、購入競合者側に利害関係を持つ事項の有無： <b>無し</b> 備考： <b>今回初めてのご縁です。</b>			

## 検査目的

中古住宅として\*\*\*様が購入を考えて、現状の建物状態を専門業者による調査を実施たく、ホームインスペクションを実施いたしました。

## 事前資料

下記資料の写しを受け取り、調査資料といたしました。

受取	資料名称	資料より確認可能な内容
◎	① 建物配置図・外構図 配置兼平面図で外構図はありません	配置・延焼のおそれのある部分・外構計画・敷地境界・擁壁位置 ・井戸・し尿浄化槽の位置・土地の高低・建物高さ・道路位置幅員
◎	② 各階平面図 (耐力壁の位置と種類の記載 有)	平面計画・耐力壁の種類と位置・方位・通し柱・防火設備位置 ・延焼のおそれのある部分の外壁の構造・住宅用防災機器位置種
◎	③ 立面図	開口部位置・延焼のおそれのある部分の軒裏の構造
×	④ 断面図	床の高さ・天井の高さ・軒及び庇の出並びに軒の高さ・建物高さ
×	⑤ 矩計図(かなばかりず)	建物の各部分の詳細な高さ・屋根、外壁、天井、小屋裏、基礎、 床下、床の構造・建物、軒の高さ・軒や庇の出・断熱材の納まり
×	⑥ 電気・設備平面図(コンセント等の表示)	コンセント位置と種類・照明位置とスイッチ位置
×	⑦ 内外部仕上げ表・仕様書	室内仕上げの種類および厚さ
◎	⑧ 建築確認申請書(1~5面) 1面のみあり	場所の建築基準法・都市計画上の規制・規模・屋根、外壁の仕様 ・構造概要
×	⑨ 検査済証(取得済みの場合)	竣工時の合法を裏付ける書類
×	⑩ 地盤調査書	地盤の概要
×	⑪ 地盤改良施工報告書	地盤改良の概要
×	⑫ 重要事項説明書もしくは、概要書・住所・ 地名地番・地積・用途地域・防火地域・指 定容積率・指定求積率・前面道路の種類 と認定幅員・面積表・設備概要	契約書類上の土地建物概要の整合
×	⑬ 住宅性能評価書 設計住宅性能評価書 無 建設住宅性能評価書 無 既存住宅性能評価書 無	書面上の性能と建物性能の検査内容上の照合 書面上の性能と建物性能の検査内容上の照合 書面上の性能と建物性能の検査内容上の照合
×	⑭ 住宅性能保証書	第三者企業等による保証の有無
×	⑮ アフターサービス保証書等	アフターサービスの有無
×	⑯ その他 . . . . .	. . . .

◎:コピーを事前に受取、○:コピー等を当日に受取、△:当日現地で閲覧、×:不明・未確認、※:検査後提出

上記資料に対する検査員のコメント

昭和55年1月の竣工の建物の為、建物に関する資料は少なかったです。

## 概要報告

報告項目	検査項目 (標準チェックリスト。■または■は該当事項等)	特記事項・補修指摘事項 CHは天井高さ・Wは間口方向・Lは奥行方向			
築年数	竣工年月:[ 1980 年 1 月頃] 築年数 28 年 確認方法:[ 販売パンフレットによる申告 ]	<input checked="" type="checkbox"/> 申告あったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた			
増築・改築等の履歴	<input type="checkbox"/> 見受けられない <input checked="" type="checkbox"/> 時期不明の増改築が確認された	1階和室の床を畳から床板に変更を現地で確認 変更時期は不明			
	1 実施時期:[ 年 月頃] 部位及び工事内容:[ ]	<input type="checkbox"/> 申告あったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた			
	2 実施時期:[ 年 月頃] 部位及び工事内容:[ ]	<input type="checkbox"/> 申告あったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた			
	3 実施時期:[ 年 月頃] 部位及び工事内容:[ ]	<input type="checkbox"/> 申告あったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた			
保証の有無	<input type="checkbox"/> 基本構造部分 保証期限: 月頃迄 売却後の保証の継続 無	<input type="checkbox"/> 申告あったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた			
	<input type="checkbox"/> 防蟻 保証期限: 月頃迄 売却後の保証の継続	<input type="checkbox"/> 申告あったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた			
	<input type="checkbox"/> その他 保証期限: 月頃迄 売却後の保証の継続	<input type="checkbox"/> 申告あったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた			
災害等履歴	<input type="checkbox"/> 地震 時期: 年 月頃 罹災後の補修・改修	<input type="checkbox"/> 申告あったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた			
	<input type="checkbox"/> 火災 時期: 年 月頃 罹災後の補修・改修	<input type="checkbox"/> 申告あったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた			
	<input type="checkbox"/> 水害 時期: 年 月頃 罹災後の補修・改修	<input type="checkbox"/> 申告あったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた			
	<input type="checkbox"/> その他 時期: 年 月頃 罹災後の補修・改修	<input type="checkbox"/> 申告あったが確認できなかった <input type="checkbox"/> 左記のとおり確認できた			
地盤調査	調査書提出受領 無				
	調査方法				
	関係告示				
	コメント ↑ 照				
地盤改良	実施の有無 無				
	改良方法				
	その他資料 <table style="display: inline-table; border: none; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="border: none;">— 認定書</td> <td style="border: none;">— 载荷試験</td> <td style="border: none;">— 保証書</td> </tr> </table>	— 認定書	— 载荷試験	— 保証書	
	— 認定書	— 载荷試験	— 保証書		
コメント ↑ 照					

## ホームインスペクションの位置付け

ホームインスペクションは日本建築学会発行の「建築物の調査・診断指針(案)・同解説」に基づく診断の位置付けでは一次診断になります。

下図が同書籍に掲載されている「標準的な調査・劣化診断・修繕の手順」のフローチャートです。

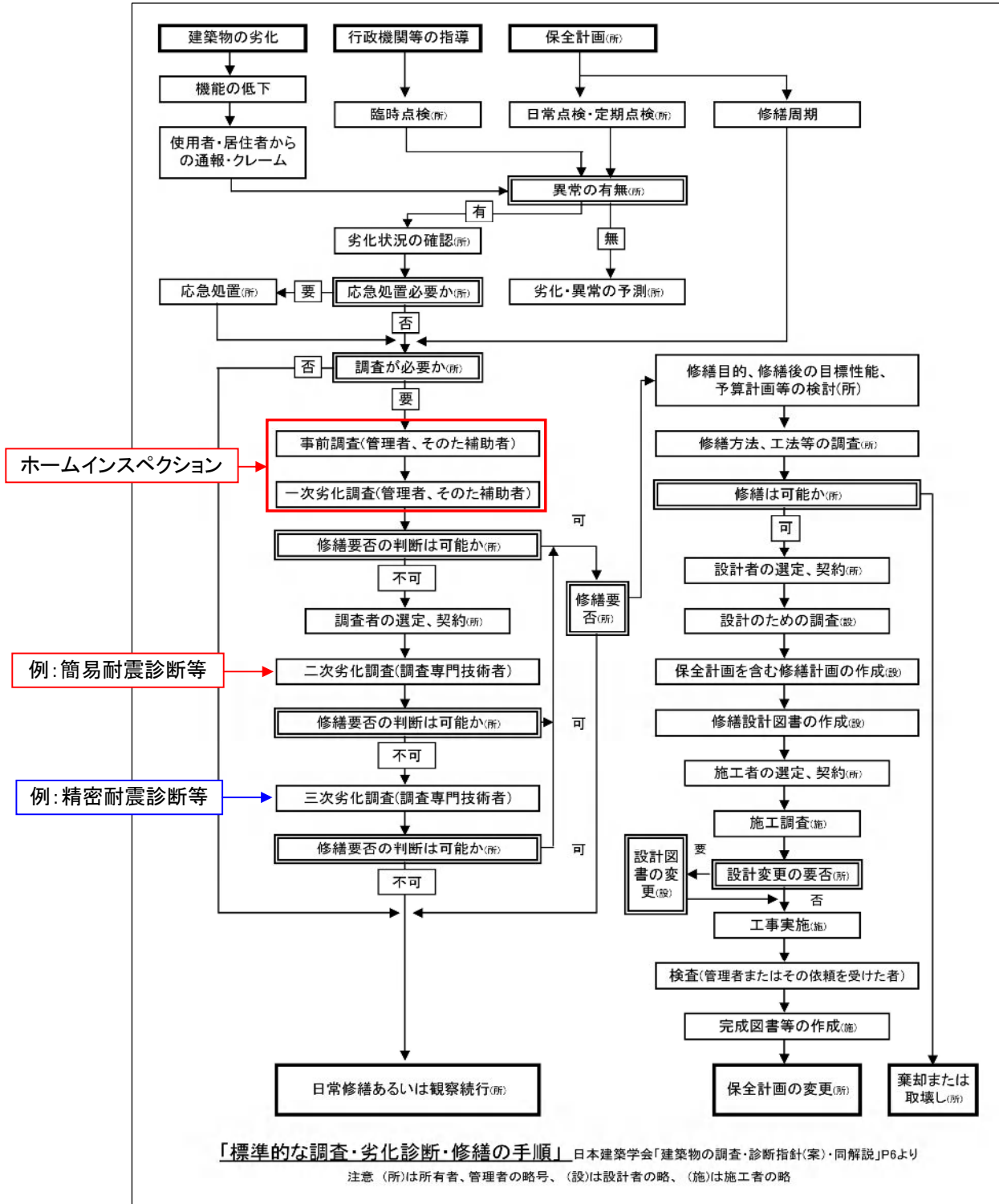
建物の不具合には『劣化』と『設計施工上の不具合』があります。

築年数から劣化事象についてが主だった検査になります。

耐震診断については精密診断は接合仕様を詳細にチェックする必要があるため破壊検査を実施が必要です。

この為、今回は非破壊による一般診断で耐震診断を行ないました。

今回の各々のホームインスペクションはどの位置にあるかを確認ください。



赤字で記入してある部分は指摘事項です。青字で記入してある部分は特記事項です。グレーは未施工等による未チェックまたは該当無項目です。

調査時条件等							
◎立会い者							
依頼者:	**** 様			検査時の立会	有り		
売主:	*****様			検査時の立会	有り		
買主仲介:				検査時の立会	有り		
施工者:				検査時の立会	無し		
設計者:				検査時の立会	無し		
◎チェック条件							
通電	有	水道開栓	有	ガス開栓	有	小屋裏検査	可
						床下検査	不可
						居住者	有
						家財	有
◎建物精度について							
壁、床の施工精度につきましては、平成12年建設省告示第1653号「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)第70条の規定に基づく「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」を参考としています。							
・壁または柱・・・2m程度以上の長さ							
・床・・・・・・・・・・3m程度以上の長さ							
レベル	勾配の傾斜		構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性				
1	3/1000未満		低い				
2	3/1000以上6/1000未満		一定程度存する				
3	6/1000以上		高い				
品確法に基づく「建設住宅性能表示制度・既存住宅現況検査」においては6/1000が目安となっています。							
6/1000を超える傾斜の有無を確認します。							

ホームインスペクション(居住中のため家財で確認できない場合があります)						
検査箇所	検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)			特記事項・補修指摘事項		
外構・外部	設備	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:			止水栓が埋没	
		<input type="checkbox"/> 浸透枅:堆積物の状態 枅内側の隙間や脱落				
		<input type="checkbox"/> 最終枅:枅内側の隙間や脱落				
	屋根	■ その他			■ その他:	
		■ 瓦葺き <input type="checkbox"/> コロニアル・スレート <input type="checkbox"/> シングル葺き				
		検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: バルコニーより目視のため				
	軒裏	<input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 破損、欠損 <input type="checkbox"/> 著しい変色				
		<input type="checkbox"/> その他				
		検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等:				
	外壁	■ ラスモル仕上 <input type="checkbox"/> サイディング仕上 <input type="checkbox"/> タイル貼り			■ その他:	
		検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等:				
		<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 著しい欠損 <input type="checkbox"/> 浮き、剥がれ				
	貫通部分	<input type="checkbox"/> 著しい変色 <input checked="" type="checkbox"/> その他			台所外壁 クラックあり	
		検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:				
		<input type="checkbox"/> すき間 <input type="checkbox"/> 破断・ひび割れ <input checked="" type="checkbox"/> その他				
基礎	貫通部未処理箇所あり					
	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 著しい欠損 <input type="checkbox"/> 鉄筋の露出					
雨樋	■ その他			貫通部未処理箇所あり		
	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
	<input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 著しい変色 <input type="checkbox"/> その他					
シーリング	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
	<input type="checkbox"/> すき間 <input type="checkbox"/> 破断・ひび割れ <input type="checkbox"/> その他					
テラス	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
	<input type="checkbox"/> 構造体の破損 <input type="checkbox"/> 腐食・床材の腐食 <input type="checkbox"/> その他					
擁壁	検査率:					
	<input type="checkbox"/> 構造体の破損 <input type="checkbox"/> 腐食・踏み面の腐食 <input type="checkbox"/> その他					

写真 1 外観



庭木が繁茂して外壁等確認し難い状況

写真 2 外観2



外壁クラックが顕著でした

写真 3 止水栓



土に埋没していました

写真 4 外壁



外壁に穴がありました



検査箇所		検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)				特記事項・補修指摘事項 CHIは天井高さ・WIは間口方向・Lは奥行方向
台所	測定	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため				CH=2512 W=2395 L=3481 床高低差±1.0mm(単位mm)
		■ 床水平度				
		■ 壁垂直度				
	設備	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等:				
		<input type="checkbox"/> コンセントや分電盤の漏電の形跡		<input type="checkbox"/> 換気作動確認		
		<input type="checkbox"/> 給排水設備の漏水、封水の吸引や噴出し				
	床	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため				
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ		
壁	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
	<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
天井	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
サッシュ	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
	<input checked="" type="checkbox"/> 開閉不良	<input type="checkbox"/> 建具周囲のすき間	<input type="checkbox"/> その他			
扉	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
	<input checked="" type="checkbox"/> 動作不良	<input type="checkbox"/> ドアの反り	<input checked="" type="checkbox"/> 枠の傾き			
測定	測定場所	屋外	室内	床下	小屋裏	※異常な数値はございません。
	湿度	35.6 %	36.4 %	40.2 %	91.9 %	※床下異常なし。
	温度	23.1 °C	23.6 °C	20.9 °C	25.7 °C	※小屋裏異常なし。

北側壁納まり部波打ち

検査箇所		検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)				特記事項・補修指摘事項 CHIは天井高さ・WIは間口方向・Lは奥行方向
1階和室	測定	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:				CH=2512 W=2395 L=3481 床高低差±1.0mm(単位mm)
		■ 床水平度				
		■ 壁垂直度				
	設備	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:				
		<input type="checkbox"/> コンセントや分電盤の漏電の形跡				
		<input type="checkbox"/> 換気作動確認				
	床	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため				
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ		
	壁	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:				
		<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡		
	天井	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:				
		<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡		
	サッシュ	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:				
		<input type="checkbox"/> 開閉不良	<input type="checkbox"/> 建具周囲のすき間	<input type="checkbox"/> その他		
雨戸	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
	<input type="checkbox"/> 動作不良	<input type="checkbox"/> 腐食				
扉	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
	<input checked="" type="checkbox"/> 動作不良	<input type="checkbox"/> ドアの反り	<input type="checkbox"/> 枠の傾き			
物入	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
	<input type="checkbox"/> 棚板仕様	<input type="checkbox"/> 内部仕上げ	<input type="checkbox"/> 扉取付状況			
	<input type="checkbox"/> 戸当り	<input type="checkbox"/> 棚板小口欠け	<input type="checkbox"/> 兆番			

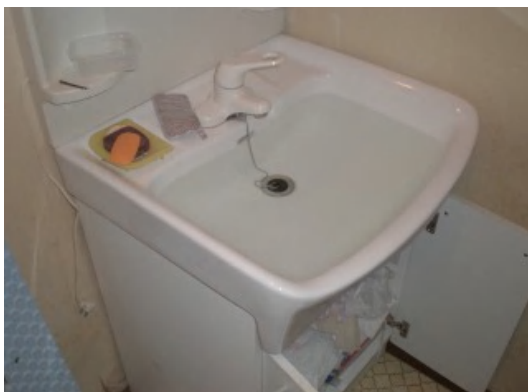
ジュラク壁のカビしみ



検査箇所		検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)			特記事項・補修指摘事項 CHは天井高さ・Wは間口方向・Lは奥行方向		
1 階 和 室 2	測定	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:			CH=2412 W=3505 L=3611 床高低差±1.5mm(単位mm)		
		■ 床水平度					
		■ 壁垂直度					
		■ 天井水平度					
	設備	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> コンセントや分電盤の漏電の形跡					
	床	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ			
		<input type="checkbox"/> 漏水跡	<input type="checkbox"/> その他				
	壁	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
		<input type="checkbox"/> その他					
	天井	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
	サッシ	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
		<input type="checkbox"/> 開閉不良	<input type="checkbox"/> 建具周囲のすき間	<input type="checkbox"/> その他			
	雨戸	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
		<input type="checkbox"/> 動作不良	<input type="checkbox"/> 腐食				
扉	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:						
	<input type="checkbox"/> 動作不良	<input type="checkbox"/> ドアの反り	<input type="checkbox"/> 枠の傾き				
押 入	床	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ			
		<input type="checkbox"/> 漏水跡	<input type="checkbox"/> その他				
	壁	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
		<input type="checkbox"/> その他					
	天井	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
		<input type="checkbox"/> その他					

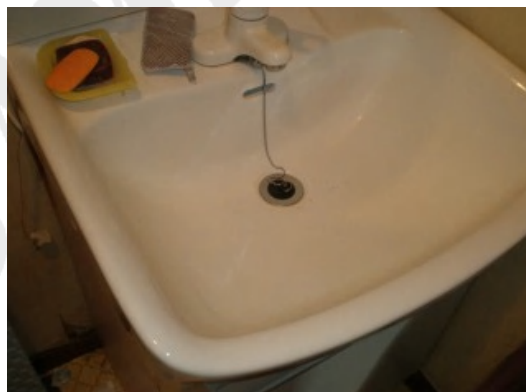
検査箇所	検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)	特記事項・補修指摘事項 CHは天井高さ・Wは間口方向・Lは奥行方向
洗面室	測定 検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: ■ 床水平度 ■ 壁垂直度 ■ 天井水平度	CH=2370 W=1254 L=1660 床高低差±1mm(単位mm)
	設備 検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等: <input type="checkbox"/> コンセントや分電盤の漏電の形跡 <input type="checkbox"/> 換気作動確認 <input type="checkbox"/> 給排水設備の漏水、封水の吸引や噴出し ■ その他	洗面ボール止水栓劣化あり
	床 検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等: <input type="checkbox"/> 著しい床鳴り <input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損 ■ 剥がれ、めくれ <input type="checkbox"/> 漏水跡 <input type="checkbox"/> その他	洗面台廻りCFのメクレ
	壁 検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等: <input type="checkbox"/> ひび割れ ■ 欠損、剥がれ <input type="checkbox"/> 漏水跡 <input type="checkbox"/> その他	洗面台廻りのクロスのメクレ
	天井 検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等: <input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損 <input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ <input type="checkbox"/> 漏水跡 <input type="checkbox"/> その他	
	サッシ 検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等: <input type="checkbox"/> 開閉不良 <input type="checkbox"/> 建具周囲のすき間 <input type="checkbox"/> その他	
	扉 検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等: <input type="checkbox"/> 動作不良 <input type="checkbox"/> ドアの反り <input type="checkbox"/> 枠の傾き <input type="checkbox"/> その他	

写真 5 満水



オーバーフローまで水溜め

写真 6 30分後



空になっていました

検査箇所	検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)		特記事項・補修指摘事項 CHIは天井高さ・WIは間口方向・Lは奥行方向
浴室	測定	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:	
		<input type="checkbox"/> 床水平度	
		<input type="checkbox"/> 壁垂直度	
	設備	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:	
		<input type="checkbox"/> 給排水設備の漏水、封水の吸引や噴出し	<input type="checkbox"/> 換気作動確認
		<input type="checkbox"/> その他	
	床	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:	
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損
		<input type="checkbox"/> 漏水跡	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ
	壁	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:	
		<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ
		<input type="checkbox"/> その他	
	天井	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:	
		<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ
<input type="checkbox"/> その他			
サッシュ	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:		
	<input type="checkbox"/> 開閉不良	<input type="checkbox"/> 建具周囲のすき間	
扉	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:		
	<input checked="" type="checkbox"/> 動作不良	<input type="checkbox"/> ドアの反り	
	<input type="checkbox"/> その他		

サッシュ廻りひび割れ

写真7 満水



オーバーフローまで水溜め

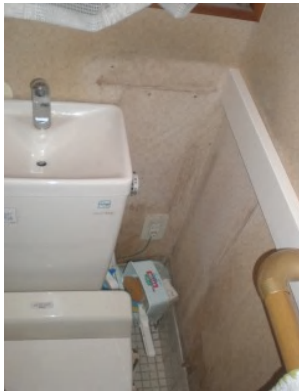
写真8 30分後



減っていませんでした

検査箇所	検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)	特記事項・補修指摘事項 CHは天井高さ・Wは間口方向・Lは奥行方向
1階 トイレ	測定	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:
		■ 床水平度
		■ 壁垂直度
		■ 天井水平度
	設備	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:
		<input type="checkbox"/> コンセントや分電盤の漏電の形跡
		<input type="checkbox"/> 換気作動確認
		■ 給排水設備の漏水、封水の吸引や噴出し
		防露型でない以前のロータンクによる結露被害あり
	床	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り
		<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損
		<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ
		<input type="checkbox"/> 漏水跡
	<input type="checkbox"/> その他	
壁	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:	
	<input type="checkbox"/> ひび割れ	
	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	
	■ 漏水跡	
	結露被害跡あり	
天井	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:	
	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	
	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	
	<input type="checkbox"/> 漏水跡	
	<input type="checkbox"/> その他	
サッシュ	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:	
	<input type="checkbox"/> 開閉不良	
	<input type="checkbox"/> 建具周囲のすき間	
	<input type="checkbox"/> その他	
扉	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:	
	<input type="checkbox"/> 動作不良	
	<input type="checkbox"/> ドアの反り	
	<input type="checkbox"/> 枠の傾き	
	<input type="checkbox"/> その他	

写真 8 以前のロータンク結露跡



コーナー型の結露による浸みあり

写真 9 現在のロータンクの取り付けボルトまわり



漏水例の多い箇所ですが問題ありませんでした

検査箇所	検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)	特記事項・補修指摘事項 CHは天井高さ・Wは間口方向・Lは奥行方向
階段・2階廊下	測定	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:
		■ 床水平度
		■ 壁垂直度
		■ 天井水平度
	設備	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:
		<input type="checkbox"/> コンセントや分電盤の漏電の形跡
		<input type="checkbox"/> 換気作動確認
		■ 給排水設備の漏水、封水の吸引や噴出し
	床	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り
		<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損
		<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ
	<input type="checkbox"/> 漏水跡	
	<input type="checkbox"/> その他	
壁	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由:	
	■ ひび割れ	
	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	
	<input type="checkbox"/> 漏水跡	
	■ その他	
天井	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:	
	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	
	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	
	<input type="checkbox"/> 漏水跡	
	<input type="checkbox"/> その他	
サッシュ	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:	
	<input type="checkbox"/> 開閉不良	
	<input type="checkbox"/> 建具周囲のすき間	
	<input type="checkbox"/> その他	

写真 10 壁クラック



クラック・カビしみ

写真 11 床傾斜



床傾斜13.5/1000

写真 12 枠ケーシングの虫の穴跡



左が虫穴、右がケーシング内部の様子  
(所有者確認の上解体確認)

写真 13 ケーシングの位置



粉は食われた後の木材

検査箇所		検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)			特記事項・補修指摘事項 CHは天井高さ・Wは間口方向・Lは奥行方向		
2 階 洋 室 1	測定	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため			CH=2382 W=2520 L=7122 床高低差±7mm(単位mm)		
		■ 床水平度					
		■ 壁垂直度					
		■ 天井水平度					
	設備	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> コンセントや分電盤の漏電の形跡		<input type="checkbox"/> 換気作動確認			
	床	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ			
		<input type="checkbox"/> 漏水跡	<input type="checkbox"/> その他				
	壁	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
		<input type="checkbox"/> その他					
	天井	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
		<input type="checkbox"/> その他					
	サッシュ	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
<input type="checkbox"/> 開閉不良		<input type="checkbox"/> 建具周囲のすき間	<input type="checkbox"/> その他				
扉	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:						
	<input type="checkbox"/> 動作不良	<input type="checkbox"/> ドアの反り	<input type="checkbox"/> 枠の傾き				
	<input type="checkbox"/> その他						
物 入	床	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ			
		<input type="checkbox"/> 漏水跡	<input type="checkbox"/> その他				
	壁	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
		<input type="checkbox"/> その他					
	天井	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
		<input type="checkbox"/> その他					

検査箇所		検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)			特記事項・補修指摘事項 CHは天井高さ・Wは間口方向・Lは奥行方向		
2 階 洋 室 2	測定	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:			CH=2428 W=2648 L=3506 (単位mm)		
		<input type="checkbox"/> 床水平度 畳の為測定不可					
		<input checked="" type="checkbox"/> 壁垂直度					
		<input checked="" type="checkbox"/> 天井水平度					
	設備	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> コンセントや分電盤の漏電の形跡					
	床	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ			
		<input type="checkbox"/> 漏水跡	<input type="checkbox"/> その他				
	壁	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
		<input type="checkbox"/> その他					
	天井	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
<input type="checkbox"/> その他							
サッシュ	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため						
	<input type="checkbox"/> 開閉不良	<input type="checkbox"/> 建具周囲のすき間	<input type="checkbox"/> その他				
扉	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:						
	<input type="checkbox"/> 動作不良	<input type="checkbox"/> ドアの反り	<input type="checkbox"/> 枠の傾き				
	<input type="checkbox"/> その他						
押 入 れ	床	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ			
		<input type="checkbox"/> 漏水跡	<input type="checkbox"/> その他				
	壁	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
		<input type="checkbox"/> その他					
	天井	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損		<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡				
		<input type="checkbox"/> その他					

検査箇所		検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)			特記事項・補修指摘事項 CHは天井高さ・Wは間口方向・Lは奥行方向		
2 階 洋 室 3	測定	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:			CH=2439 W=2597 L=3555 (単位mm)		
		<input type="checkbox"/> 床水平度 畳の為測定不可					
		<input checked="" type="checkbox"/> 壁垂直度					
		<input checked="" type="checkbox"/> 天井水平度					
	設備	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> コンセントや分電盤の漏電の形跡					
	床	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ			
		<input type="checkbox"/> 漏水跡	<input type="checkbox"/> その他				
	壁	検査率: 30%~70%(ある程度確認できた) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
		<input type="checkbox"/> その他					
	天井	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
		<input type="checkbox"/> その他					
サッシュ	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:						
	<input type="checkbox"/> 開閉不良	<input type="checkbox"/> 建具周囲のすき間	<input type="checkbox"/> その他				
扉	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:						
	<input type="checkbox"/> 動作不良	<input type="checkbox"/> ドアの反り	<input type="checkbox"/> 枠の傾き				
	<input type="checkbox"/> その他						
押 入 れ	床	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> 著しい床鳴り	<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ			
		<input type="checkbox"/> 漏水跡	<input type="checkbox"/> その他				
	壁	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
		<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 欠損、剥がれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡			
	天井	検査率: 30%未満(確認殆どできず) 理由等: 家財のため					
<input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損		<input type="checkbox"/> 剥がれ、めくれ	<input type="checkbox"/> 漏水跡				
<input type="checkbox"/> その他							

検査箇所		検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)			特記事項・補修指摘事項 CHは天井高さ・Wは間口方向・Lは奥行方向		
ベ ラ ン ダ	外壁	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
		<input checked="" type="checkbox"/> ラスモル仕上	<input type="checkbox"/> サイディング仕上	<input type="checkbox"/> タイル貼り			
		<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ	<input type="checkbox"/> 著しい欠損	<input type="checkbox"/> 浮き、剥がれ			
		<input type="checkbox"/> 著しい変色	<input type="checkbox"/> その他				
	床	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:			樹脂製品 劣化していましたが、今の所安全でしょう		
		<input type="checkbox"/> 防水層破断	<input type="checkbox"/> 床の沈み、欠損	<input checked="" type="checkbox"/> 床面の変色			
		<input type="checkbox"/> その他					
	手摺	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
		<input type="checkbox"/> ガタツキ	<input type="checkbox"/> その他				
	貫通部分	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
		<input type="checkbox"/> すき間	<input type="checkbox"/> 破断	<input type="checkbox"/> ひび割れ			
	シーリング	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:					
<input type="checkbox"/> すき間		<input type="checkbox"/> 破断	<input type="checkbox"/> ひび割れ				
軒天	検査率: 70%以上(殆ど確認できた) 理由等:						
	<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 破損、欠損	<input type="checkbox"/> 変色、染み				
		<input type="checkbox"/> その他					



建物チェック(小屋裏・床下等)					
検査箇所		検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)		特記事項・補修指摘事項 CHIは天井高さ・WIは間口方向・Lは奥行方向	
小屋裏	設備	検査率: 70%以上(殆ど確認できた)		理由等:	
		<input type="checkbox"/> 配線被覆	<input type="checkbox"/> その他		
	断熱	検査率: 70%以上(殆ど確認できた)		理由等:	
		<input type="checkbox"/> 断熱無し	<input type="checkbox"/> 隙間あり	<input type="checkbox"/> その他	
		断熱材種: グラスウール50mm(壁)、ロックウール50mm(小屋・床天井とも)			
	漏水	検査率: 70%以上(殆ど確認できた)		理由等:	
		<input type="checkbox"/> 野地裏状況	<input type="checkbox"/> 天井面状況	<input type="checkbox"/> その他	野地合板の劣化あり・天井断熱材水しみあり
	躯体	検査率: 70%以上(殆ど確認できた)		理由等:	
接合部状況		<input type="checkbox"/> 不具合	<input type="checkbox"/> 疑問点	<input type="checkbox"/> その他	現行基準外 鋸・羽子板ボルト・鋼製火打

写真 14 小屋裏天井面の様子



振れ止め(桁行筋交・小屋筋交)ともありません

写真 15 アンクル材による火打ち



写真 16 小屋裏野地面の様子



鋸(かすかい)は片面打ちでした(当時の通常の仕様です)

写真 17 入母屋の隅木



二点支持でした(手前の母屋まで延長が望ましいでしょう)

検査箇所	検査項目 (標準チェックリスト。■は指摘項目あり。■は仕上該当事項等)			特記事項・補修指摘事項 CHIは天井高さ・WIは間口方向・Lは奥行方向		
床下	設備	検査率: <b>30%未満(確認殆どできず)</b>		理由等: <b>浸入不能のため</b>		
		■ 給水管固定	□ 給水管著しい傷	□ 給水管漏水	給水管固定箇所が少ないようです	
		■ 給湯管固定	□ 給湯管著しい傷	□ 給湯管漏水		
		□ 排水管固定	□ 排水管著しい傷	□ 排水管漏水		
	断熱	検査率: <b>30%未満(確認殆どできず)</b>		理由等: <b>浸入不能のため</b>		
		■ 断熱無し	□ 隙間あり	□ その他		
		断熱材種:				
	躯体	検査率: <b>30%未満(確認殆どできず)</b>		理由等: <b>浸入不能のため</b>		
		立上り基礎	■ 著しいひび割れ	□ 著しい欠損	□ 鉄筋の露出	クラックがありました
		基礎底盤	□ 著しいひび割れ	□ 著しい欠損	□ 鉄筋の露出	ろうそく基礎でした
		土台状況	□ 接合部の状態	□ 木部の腐朽	□ 蟻害の形跡	
		束状況	□ 不足	□ 腐食	■ その他	含水率も高く劣化も進んでました

写真 18 台所給水給湯排水管



給水給湯管の固定は足りません

写真 20 和室下束含水率



含水計は23%を差しています。高い数値です。

写真 22 床下換気扇



設置位置から攪拌しているだけで換気効果に疑問あり  
布団のようなものは床下地面に敷かれた防湿剤

写真 19 台所床下の様子



断熱材は無く、基礎はろうそく基礎のため分断されてます

写真 21 基礎クラック



約2mmの幅の大きいクラックです。

写真 23 基礎掘り起こし



下部は底盤でなく捨てコンクリート。ろうそく基礎でした。

## 検査結果概要

検査日 平成〇年〇月〇日

場所

(町名まで)

### ■調査等のまとめ

地盤 盛土 **なし** 擁壁ひび割れ

(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

基礎 **布基礎(RC)** 基礎ひび割れ **あり** 補修跡 **なし**

(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

外壁 **ラスモル** 外壁ひび割れ **あり** 補修跡 **なし**

(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

屋根 **和瓦** 割れ、破損、欠損 **なし** 補修跡 **なし**

(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

漏水 雨水漏水 **あり** 設備漏水 **なし**

(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

蟻害 蟻害確認 **なし** 蟻道 **なし**

(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

建物沈下 過度の沈下 **なし** 過度の傾斜 **なし**

(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

被災履歴 洪水 **なし** 火災 **なし** 震災 **なし** その他 **なし**

(申告による)

確認申請 確認済証 **あり** 検査済証 **なし**

(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

検査員の総評	
早期に修繕が必要な箇所について	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 床下の湿気対策が望まれます。調湿材は既に機能していません。床下換気扇は換気機能はなく床下空気を攪拌しているに過ぎません。</li> <li>2. 床下の湿気は基礎の建物外側が床下地盤面よりも高いことから雨水等を呼び込む構造になっているからと推測します。床下に防湿モルタルなどを打設することが最も理想的な対策ですが大工事になります。</li> </ol>
耐久性についてのアドバイス	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 床下の防腐防蟻措置が望ましいです。</li> <li>2. 外壁のクラックも修繕が必要です。</li> </ol>
安全性：構造上・防火上についてのアドバイス	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 筋交いが確認できませんでした。耐震性の疑問があります。</li> <li>2. 基礎もろろそく基礎という底盤の無い形の弱い基礎形状です。現在大きな不具合は見られないので早期に補強は必要無いと思いますが耐震性には弱点になります。</li> </ol>
居住性：快適性向上のためのアドバイス	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ジュラク壁のカビを除去し再発防止策が必要です。24時間換気設備の設置なども視野に入れてください。</li> <li>2. 床下断熱材がありません。冬季の底冷え防止には断熱材の設置が望ましいです。</li> <li>3. 電気の回路数が少ないです。増設には配線工事が必要で壁天井の一部解体も必須なため大係りなりリフォームの際には検討ください。プレーカーが飛びやすいと思われます。</li> </ol>
法規上の観点からアドバイス	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 西側隣家の屋根の越境が疑われます。同時に東側隣家への当該建物の越境も疑われます。</li> <li>2. 火災警報設備の設置が必要です。</li> </ol>
全体的アドバイス	<p>まず生活上の問題として湿気対策が急務です。カビが2階まである状況はよほどの湿気です。また、現代生活上の一般的な断熱性能、耐震性能、電化生活などにもかなりの支障がでる現状です。耐震診断は行っていませんがかなり性能は低いと想定できます。(現行規準の半分程度ではないでしょうか) 10年を家族3人で過す予定とすればリフォームプランニングをする必要性があるでしょう。お客様の住まい方、価値観によって掛ける費用は変わります。安全性を重視するか、快適性を重視するか、耐久性を重視するかで費用分配は変わります。費用対効果で検討ください。</p> <p style="text-align: right;">ホームドクター 林 郁生</p>

## 検査内容および免責事項について

ホームドクター株式会社のホームインスペクションサービスをご利用いただきありがとうございます。

### (1)検査目的

この報告書は「中古木造一戸建て」の入居後のインスペクションを前提に構成されています。  
住宅のコンディションを非破壊により調査することを目的としています。

### (2)検査の条件

ホームドクターの調査は非破壊による調査が前提となっております。  
破壊しなければ分からない不具合等に関しては検査対象外(免責事項)となります。

### (3)検査の範囲

居住中での検査となる場合で家財等により調査範囲が限定されているものなどもあります。  
調査報告書はこういった諸事情を踏まえどこの何の調査がどの程度行えたかも報告するように構成されております。  
非破壊の前提に加え、家財、プライバシーを理由に検査できない部分、すでにリフォームが行われ、劣化事象を隠蔽している場合などは検査対象外(免責事項)となります。

### (4)提出資料

建物検査(インスペクション)サービスでは、提出図面に基づき、チェックをさせていただいております。  
従って図面等資料をいただけない場合は事前資料の項目で記載している検査項目を検査対象外(免責事項)とさせていただいております。

以上、どうぞご理解くださいますようお願い申し上げます。