



ホームインスペクション(住宅診断)
報告書

【一戸建て既存木造住宅】

ここに外観写真が入ります。

sakura
Home Inspection

さくら事務所ホームインスペクション

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
TEL:03-6455-0011 FAX:03-6455-0022

調査日	2014年1月6日	報告書発行日	2014年1月10日
診断者			
担当	ホームインスペクタ- 氏名	さくら 太郎	
<p>診断者である私は、ホームインスペクターとして第三者性を堅持し、特定者が優位になる診断報告をしたり、事実と相違する報告書を作成し、不動産売買の意思決定に関して顧客を誘導するなどの行為は決していたしません。この宣誓の上で「診断対象物件に対して第三者性を失う恐れのある事項の報告」を以下の通り記載致します。</p>			
診断対象物件に対して第三者性を失う恐れのある事項の報告			
<p>診断者が所属するさくら事務所では、ホームインスペクション事業の他にマンション管理組合向けコンサル事業や不動産仲介事業を行っております。そのため、本物件以外の物件を仲介・紹介することも事実上可能となりますが、これを故意に行うなど取引を混乱させる妨害行為等を行わないことをここにお知らせいたします。</p>			

物件概要			
物件所在地	東京都 市 町1-1		
構造種別	木造在来工法		
規模	地上 2 階 地下 階	小屋裏収納	無
面積	延べ床面積 125.26 m ²	建築面積 85.24 m ²	
竣工時期			
調査当日の状況			
通電	有	床下内部	点検口から目視可
水道開栓	有	小屋裏内部	確認不可
ガス開栓	無		

【注意事項】

報告書の記載内容について

本報告書は、調査を実施した当日の現況について記載したものであり、記載された内容は調査後も継続することを保証するものではありません。また調査は、歩行および特別な設備を使用せずに移動できる方法で、当社の調査基準に基づき、各々の部位等を目視観察・計測等により行なっております。

本報告書は、調査により補修を要する程度の事象が認められたか否か等を表示しています。調査方法・基準の一部には「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」における、住宅性能表示制度の既存住宅現況調査とJSHI日本ホームインスペクターズ協会の検査項目ならびに判断基準を採用していますが、本報告書は品確法で定められた“住宅性能評価書”や“JSHI”の報告書ではありません。

基礎資料について

調査においては、ご依頼者等の関係者から提供された資料や、関係者への聞き取り調査による情報を参考にしており、これらの資料・情報は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。

表示内容について

各項目には、調査時にホームインスペクターがどの程度の範囲までその部位を見られたかを「確認できた範囲」として表示しています。また、仕上げ材等に複数の仕様がある調査部位については、当該物件で該当する仕様に「該当」という項目を設け、で表示しています。「各項目の見方」ページをご覧ください。

傾斜の判断基準

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。

（測点の間隔）

・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。（財）日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」においても6/1000を超える傾きが基準とされています。

したがって上記基準を勘案し、本報告書では築10年以上の中古建物においては6/1000を超えるか否かを規準に有無を報告することとします。

6/1000以上の傾斜があっても瑕疵が必ずあるということではなく、症状によっては二次診断（詳細な調査診断）が必要であるという診断を行う場合もあります。

【目 次】

総合判定

- ・総合判定
全調査項目をもとに、当該物件の状態を総合的に記載しています。
- ・各箇所の確認できなかった範囲
A～Eの各項目において確認できなかった範囲を記載しています。

調査項目一覧

- A 外周りの状態
外壁・バルコニー・シャッターなど
- B 室内の状態
室内の天井・壁・床・建具など
- C 床下の状態
土台・束・コンクリート基礎など
- D 小屋裏・天井裏の状態
小屋組み・断熱材・金物など
- E 設備
給排水設備・換気設備など

添付資料

- 現地写真・維持管理ガイドラインなど

総合判定

事象	有無		位置および事象の説明
著しい建物の傾き		なし	
		あり	
建物が不同沈下している可能性		なし	
		あり	
継続していると思われる雨届りの形跡(微細な形跡は除きます)		なし	
		あり	
著しい施工不良と思われる箇所の有無		なし	
		あり	
構造耐力上主要な部分の著しい損傷・腐食・変形の有無		なし	
		あり	
屋内給排水管の著しい劣化、漏水やその形跡		なし	
		あり	
詳細な調査を行うことが望ましいと判断できる箇所		なし	
		あり	

早期に補修が必要な箇所		なし	
		あり	

備考

各箇所の確認できなかった範囲

A 外周り

--

B 室内

ほぼ確認できました。

--

C 床下

点検口から見える範囲を除いては目視確認できていません。

--

D 小屋裏・天井裏

点検口から見える範囲を除いては目視確認できていません。

--

E 設備

調査の項目は全て確認できました。

--

備考

--

調査項目一覧

【各項目の見方】

「該当」欄に 印がある場合、当該物件でその仕様が採用されていることを示しています。

A 外周りの状態 1

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
A-1 基礎 (屋外に面する部分)	(1)基礎表面	●	a. コンクリート直仕上げ	著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				水染みの跡		
				鉄筋の露出		
				その他：		
	b. モルタル仕上げ	著しいひび割れ				
		浮き				
c. その他：一部タイル張り	水染みの跡					
	剥がれ					
			ひび割れ・浮き			
	(2)その他					
確認できた範囲	3. 過半の割合は確認できなかった(1割以上5割未満)					

【確認できた範囲】以下のうち該当するものを記載します。

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

劣化事象が確認された項目は「あり」欄に 印をつけています。
劣化事象が比較的軽微な場合、コンクリートのひび割れのうち0.3mm以上0.5mm未満の幅のものがある場合には、 印をつけています。

当該物件で該当しない仕様の「なし」「あり」欄は網掛けになっています。

A 外周りの状態 1

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
A-1 基礎 (屋外に面する部分)	(1)基礎表面		a. コンクリート直仕上げ	著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				鉄筋の露出		
				水染みの跡		
				その他：		
			b. モルタル仕上げ	著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				鉄筋の露出		
				浮き		
				水染みの跡		
剥がれ						
その他：						
			c. 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)					

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
A-2 外壁仕上げ (屋外に面する部分)	(1)外装材表面		a. モルタル塗仕上げ等	著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				浮き		
				チョーキング(白亜化)		
				こけ、変退色、水染み跡		
				剥がれ		
				その他：		
			b. サイディングボード等	著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				剥がれ・欠落		
				隙間・ずれ		
				チョーキング(白亜化)		
				こけ、変退色、水染み跡		
				腐食・錆び		
			その他：			
c. タイル・石および目地	著しいひび割れ					
	著しい欠損					
	浮き					
	剥がれ					
	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			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)					

A 外周りの状態 2

確認部位	調査項目			なし	あり		
	詳細部位	該当	仕様			状態	
A-3 屋根	(1)形状			変形			
				その他：			
	(2)仕上げ材 表面	a. 粘上がわら、厚形スレート(プレスセメントがわら) 住宅屋根用化粧スレート	著しいひび割れ				
			著しい欠損				
			剥がれ、ずれ こけ、変退色 その他：				
	b. 金属系屋根葺き材(基材が鋼板であるものに限る)	腐食					
		変退色 その他：					
	c. その他：						
	(3)その他：						
確認できた範囲	3. 過半の部分は確認できなかった(1割以上5割未満)						

確認部位	調査項目			なし	あり		
	詳細部位	該当	仕様			状態	
A-4 軒裏	(1)仕上げ材 表面	a. モルタル仕上げ等	著しいひび割れ				
			著しい欠損				
			浮き				
			剥がれ				
			水染み跡				
			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					
		その他：					
	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)						

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	該当	仕様			状態
A-5 雨樋	(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		
				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)					

A 外周りの状態 3

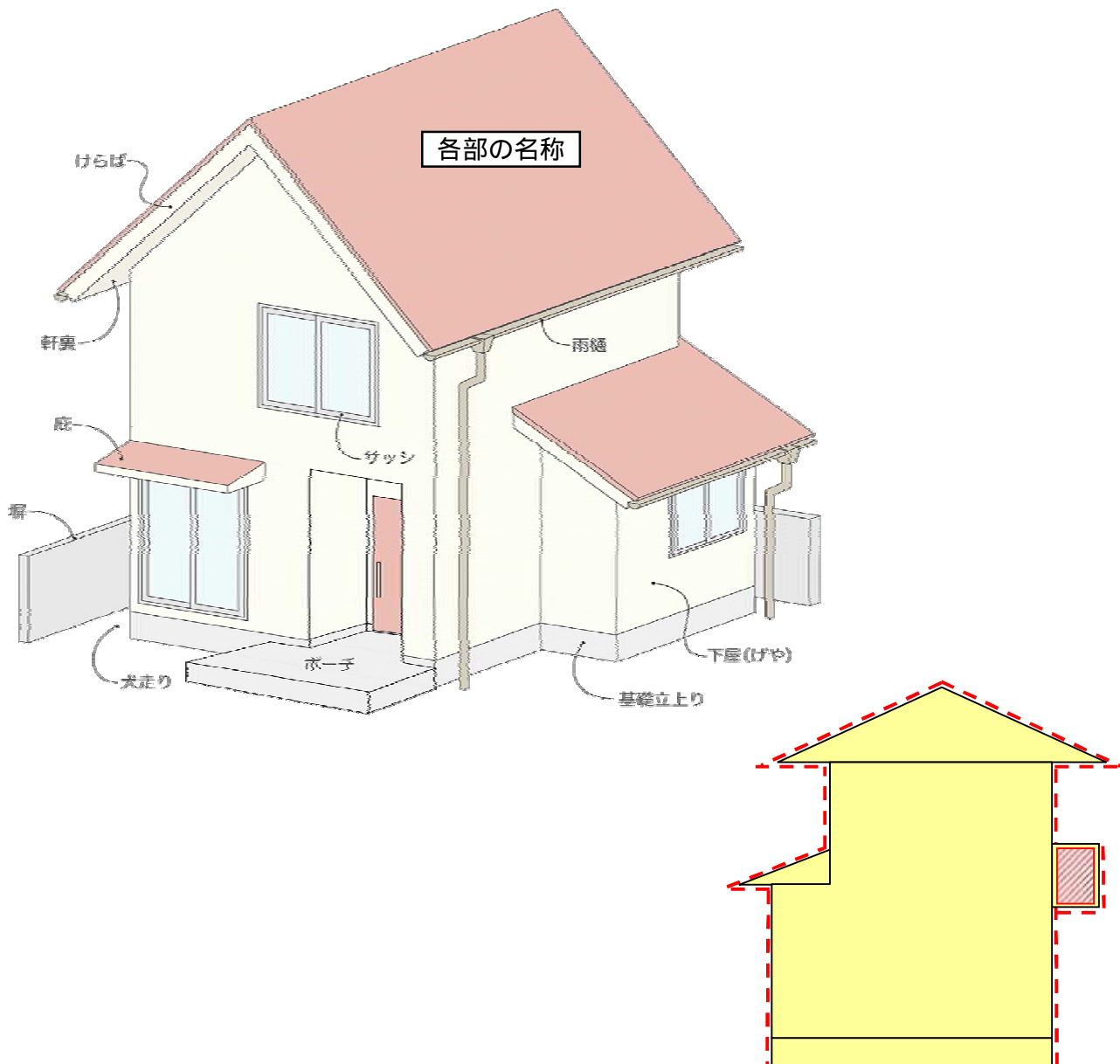
確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-6 外部金物等	(1)配管配線貫通部		周辺の隙間		
			その他：		
	(2)留め付け具	a.設備支持金具	錆び、変形、破損		
			その他：		
		b.釘	錆び、脱落		
		その他：			
(3)面格子		ぐらつき			
		錆び、腐食			
		その他：			
(4)転落防止用手すり（窓手すりなど）		ぐらつき			
		支持部材の腐食			
		その他：			
(5)その他：					
確認できた範囲	1.すべて又はほとんど確認できた(9割以上)				

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-7 バルコニー	(1)フラットルー フ（陸屋根）、 ルーフバルコ ニー、バルコ ニー	a.防水層	破断		
			その他：		
		b.床	沈み		
			腐食		
			その他：		
		c.手すり	ぐらつき		
			支持部材の腐食		
			その他：		
	d.その他：				
	(2)後付けのバル コニー	a.支持部材	欠損		
			腐食		
			その他：		
		b.床	沈み		
			腐食		
		その他：			
c.手すり		ぐらつき			
		支持部材の腐食			
	その他：				
d.その他：	取付け部の破損				
(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 外周りの状態 4

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-8 外部階段	(1)構造体や支持部		著しい欠損		
			取付け部の破損		
			ぐらつき		
			その他：		
(2)踏面			腐食		
			破損		
			その他：		
(3)転落防止用手すり			ぐらつき		
			支持部材の腐食		
			その他：		
(4)その他：					
確認できた範囲					

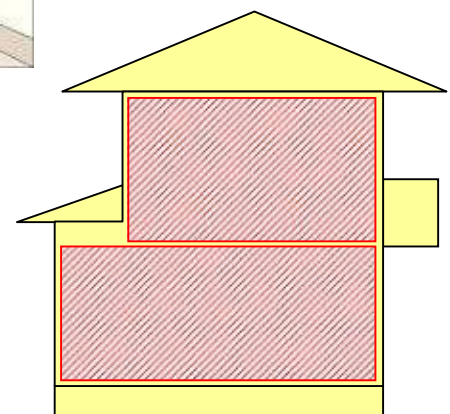
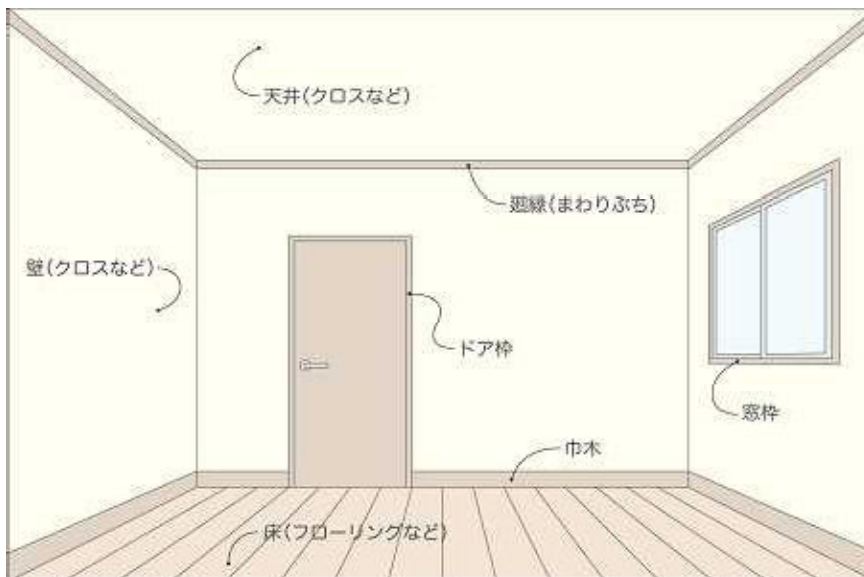
A 外周りの状態で表記されている箇所



B 室内の状態 1

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
B-1 壁、柱及び 梁のうち屋 内に面する 部分	(1)仕上げ材 表面		a. 壁紙等	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)					

B 室内の状態で表記されている箇所



B 室内の状態 2

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
B-2 床	(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			
	c. カーペット	剥がれ				
		その他：				
	d. 畳	著しいめくれ				
		腐食				
	e. その他：	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)					

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
B-3 天井	(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)					

B 室内の状態 3

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
B-4 階段	(1)歩行時の変化		著しい沈み		
			著しいきしみ		
			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)				

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
B-5 サッシ・ド ア・シャッ ター・雨戸 等	(1)サッシ		動作不良		
			その他：		
	(2)ドア		動作不良		
			その他：		
	(3)シャッター		動作不良		
その他：					
(4)雨戸 【該当なし】		動作不良			
		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)				

設備点検項目は「E.設備の状態」で報告します。

C 床下の状態 1

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
C-1 土台および 床組	(1)部材		著しい割れ		
			腐朽・虫食い跡		
			水染み跡		
			湿り気		
			その他：		
(2)接合部		緩み			
		金物の著しい錆			
		その他：			
	(3)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)				

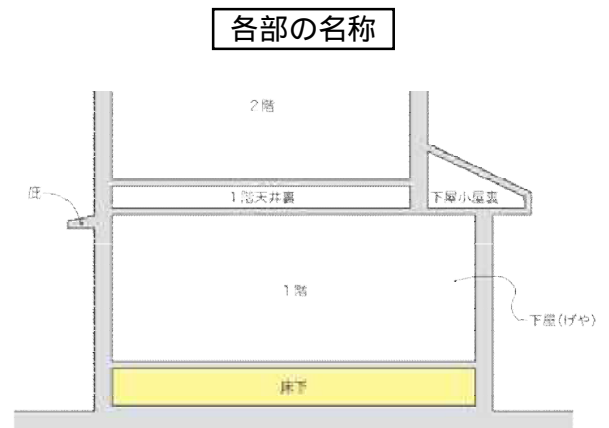
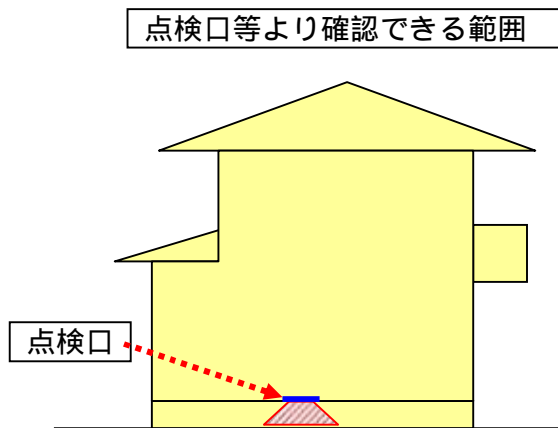
C 床下の状態 2

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	該当	仕様			状態
C-2 基礎および 床下面	(1)基礎立上り			著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				鉄筋の露出		
				蟻道と思われる付着物		
				その他：		
	(2)床下面	a. 耐圧盤		著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				鉄筋の露出		
				木くずの堆積		
				その他：		
b. 防湿コンクリート			著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			鉄筋の露出			
			木くずの堆積			
			その他：			
c. 土			防湿措置なし			
			防湿シートの著しい隙間			
	著しい陥没					
	木くずの堆積					
d. 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)					

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	該当	仕様			状態
C-3 束	(1)支持状態		a. 鋼製又は樹脂製	緩み		
				浮き		
				その他：		
			b. 木製	腐食		
				浮き		
				蟻道と思われる付着物		
(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)					

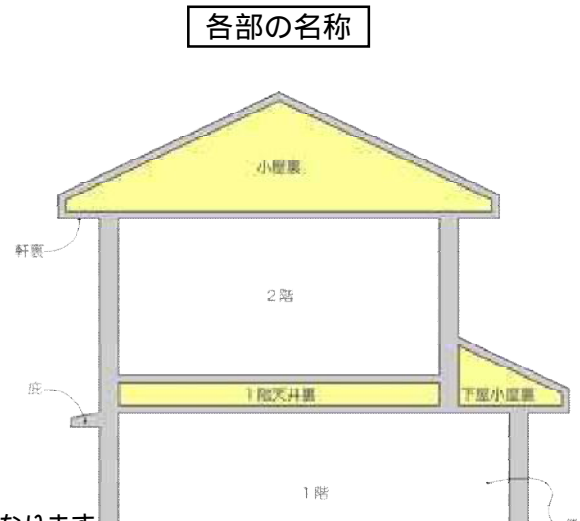
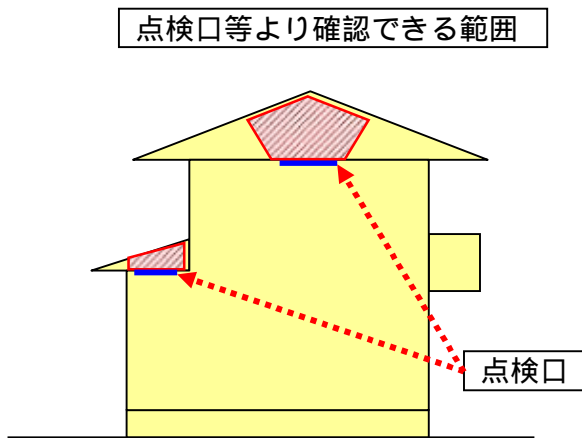
設備点検項目は「E. 設備の状態」で報告します。

C 床下の状態で表記されている箇所



床下の確認範囲は点検口より目視で確認できる範囲となります。

D 小屋裏の状態では表記されている箇所



小屋裏の確認範囲は点検口より目視で確認できる範囲となります。

D 小屋裏・天井裏の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
D-1 梁、桁、小屋組および野地板	(1)部材		著しい割れ		
			腐朽・虫食い跡		
			水染み跡		
			湿り気		
			その他：		
	(2)接合部		緩み		
			金物の著しい不足		
			金物の著しい錆		
			金物の著しい緩み		
	(3)その他：				
	確認できた範囲	3. 過半の部分は確認できなかった(1割以上5割未満)			

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
D-2 各階間の天井裏・下屋 小屋裏	(1)部材		著しい割れ		
			腐朽・虫食い跡		
			水染み跡		
			湿り気		
			その他：		
	(2)接合部		金物の著しい不足		
			金物の著しい錆		
			金物の著しい緩み		
			緩み		
	(3)その他：				
	確認できた範囲	5. まったく確認できなかった			

設備点検項目は「E. 設備の状態」で報告します。

E 設備の状態 1

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-1 給水設備	(1)著しい給水量不足				
	(2)水の著しい変色				
	(3)漏水				
	(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)				

E 設備の状態 2

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-2 給湯設備	(1) 著しい給湯量不足				
	(2) 給湯器	a. ガス給湯器	機器からの漏水など著しい劣化 製造年:		
		b. 電気温水器	機器からの漏水など著しい劣化 製造年:		
		c. その他:	機器からの漏水など著しい劣化 製造年:		
	(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)				

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-3 排水設備	(1) 排水管(建物内)		封水の吸引、または噴出し		
			排水不良、つまり		
			漏水 その他:		
	(2) 最終枳(敷地内)		著しい堆積物		
			内部の隙間 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)				

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-4 換気設備	(1) 著しい給排気量不足				
	(2) 動作不良				
	(3) 異音				
	(4) ダクト	接続不良			
		その他:			
	(5) 外部貫通部	破損・滅失			
		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)				

E 設備の状態 3

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-5 火災報知機	(1) 設置していない				
	(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)				

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-6 その他	(1) 照明器具のある電灯の不点灯				
	(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)				

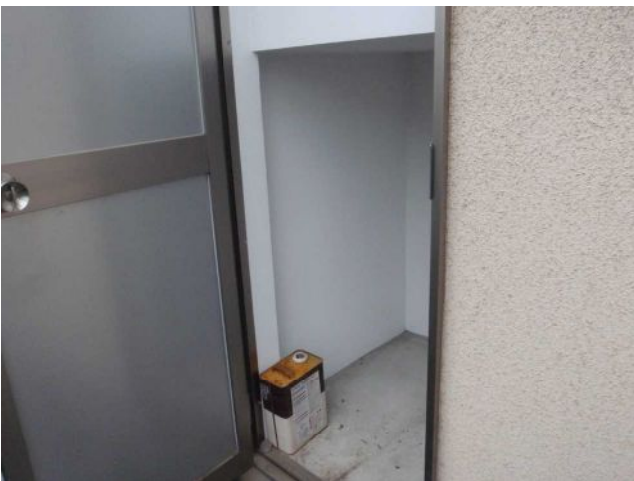
外周り



【基礎立ち上がり】
ほぼ全体にわたり浮きや亀裂などの不具合は確認出来ませんでした。



【玄関ポーチ】
ほぼ全体にわたり浮きや亀裂などの不具合は確認出来ませんでした。



【物入れ】
特に問題ありませんでした。



【雨どい（縦どい）】
特に問題ありませんでした。



【雨どい、軒裏】
ダウンライトカバーが一つありませんでした。



【基礎立ち上がり】
モルタル補修のような形跡がありましたが、特に浮いているなどの問題は無いようです。



【デッキ】
デッキ下部分も特に問題ありませんでした。



【外壁】
ゆがみや亀裂などの不具合は確認できませんでした。新築時の施工が適切であったと推測できます。



【バルコニー】
取り付け部分のシールは著しい劣化はみられません。



【玄関底上部】
特に問題ありませんでした。



【バルコニー西側】
飾り窓付近に小さな亀裂がありました。



【バルコニー西側】
飾り窓付近に小さな亀裂がありました。
ひび割れ幅0.20mmとわずかな亀裂であり、特に問題
ないようです。



【バルコニー西側】

飾り窓の下付近に少し隙間がありました。
特に気にする必要はないようですが、外壁塗りなおしの際には念のため埋めるなどしておくとういでしょう。



【下屋】

特に問題ありません。



【屋根東側】

特に問題ありません。



【屋根東側】

特に問題ありません。



【屋根東側】
特に問題ありません。



【庇西側】
特に問題ありません。

室内



【建物精度】

建物の精度を機械（オートレーザ）で確認していきます。赤い線が水平と垂直を示しています。この赤い線と、建物の各部との距離を計測することで、水平および垂直精度が確認できます。

確認の結果水平・垂直精度は、一般的な許容範囲（3/1000）内で問題はありませんでした。



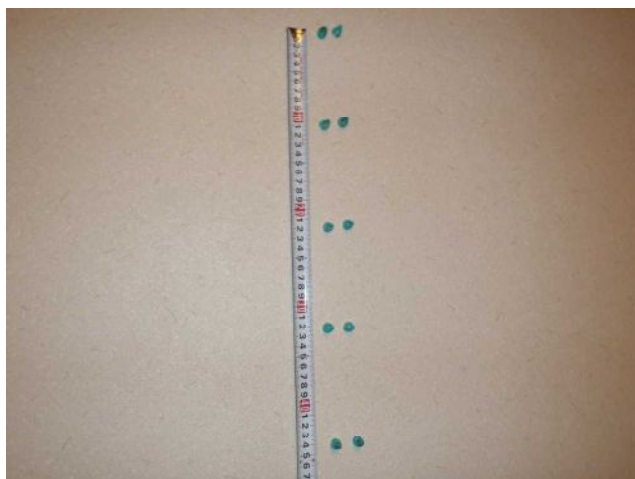
【建物精度】

別の位置における、建物精度計測の様子です。特に問題ありませんでした。



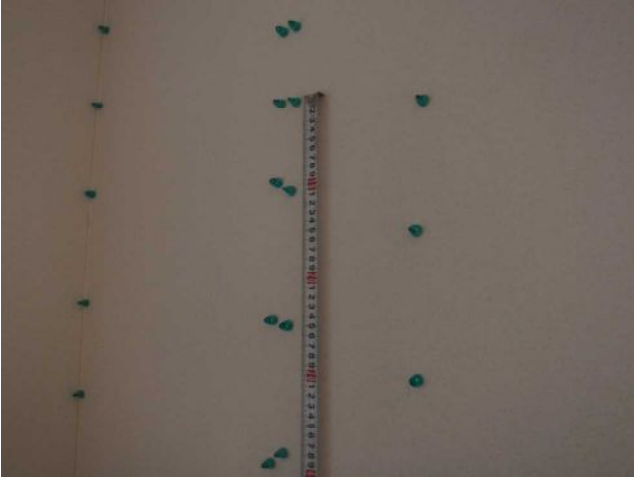
【建物精度】

別の位置における、建物精度計測の様子です。特に問題ありませんでした。



【ビス間隔確認】

1階和室南側において、耐力壁となっている壁のビス間隔を計測しましたが、部分的に広がっている箇所が確認されました。



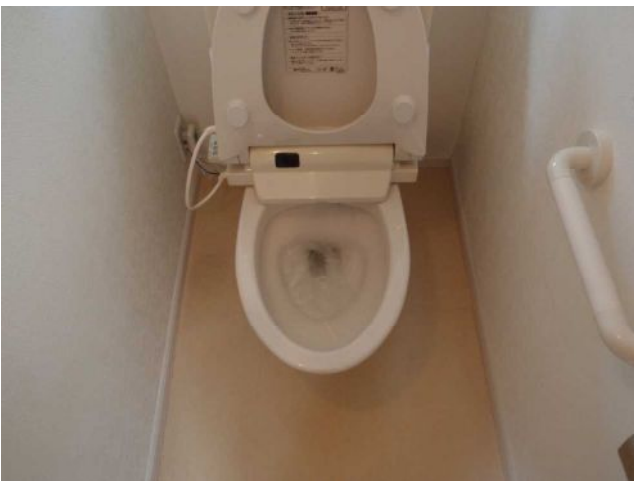
【ビス間隔確認】

1階リビングにおいて、耐力壁となっている壁のビス間隔を計測しましたが、部分的に広がっている箇所が確認されました。



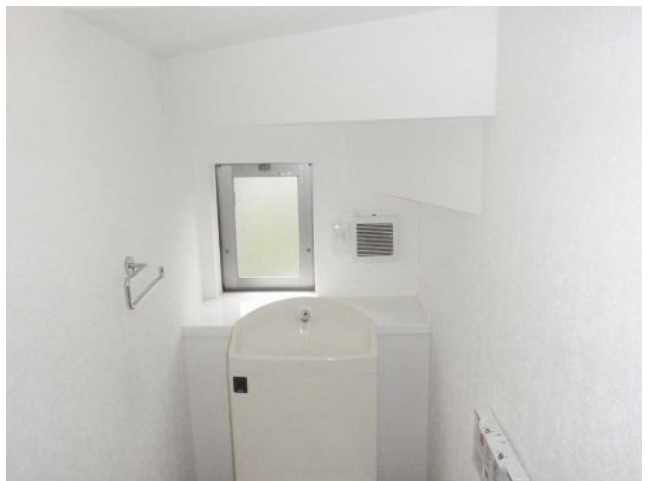
【1階 サッシ傾き】

サッシ開口に一部わずかな傾きがありました。サッシのしょうじ（可動部）の滑車など調整すると良いでしょう。



【1階トイレ】

給排水に不具合はありませんでした。



【1階トイレ】

換気設備に不具合はありませんでした。



【廊下洗面台】
給排水に不具合はありませんでした。



【洗面化粧台】
給排水に不具合はありませんでした。



【洗面化粧台】
配管に漏れはありませんでした。



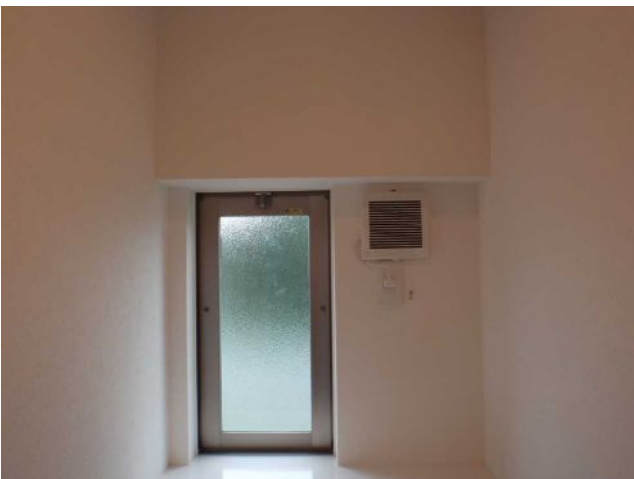
【洗面脱衣室】
換気設備に不具合はありませんでした。



【浴室】
給排水に不具合はありませんでした。



【2階トイレ】
給排水に不具合はありませんでした。



【2階トイレ】
換気設備に不具合はありませんでした。



【浴室天井裏】
配管は適切に施工されていました。
排気漏れは確認されませんでした。



【浴室天井裏】
配管は適切に施工されていました。
排気漏れは確認されませんでした。



【火災警報機】
階段上に設置がありました。
動作も問題ありません。



【火災警報機】
キッチンに設置がありました。
動作も問題ありません。

床下



【床下点検口 キッチン】

床下点検口は、キッチンに設けられており、床下収納と兼用になっています。



【床下断熱材】

床下の断熱材は押出法ポリスチレンフォーム45mmが採用されています。脱落や隙間もなく、丁寧な施工が行われています。



【床下の木材含水率】

洗面床下の大引きの含水率が27%程度となっています。一般的には15%以下が最適状態といわれ、20%以下が良い状態といわれています。



【床下の木材含水率】

洗面台周辺を含め、他の個所では19%~18%の含水率となっていました。問題ない数値です。



【床下の木材含水率】

洗面台周辺を含め、他の個所では19%~18%の含水率となっていました。問題ない数値です。



【床下の木材含水率】

洗面台周辺を含め、他の個所では19%~18%の含水率となっていました。問題ない数値です。



【床下の木材含水率】

洗面台周辺を含め、他の個所では19%~18%の含水率となっていました。問題ない数値です。



【基礎幅】

基礎幅の確認です。図面通りの120mmで施工されています。



【配水管】

水周り排水管の排水勾配の確認です。排水方向に向かって適切に勾配が確保されていました。



【配水管の支持】

排水管を固定するための金具も設置されており、適切な施工がされています。



【束】

束の状態です。鋼製束が採用されており、固定不足や緩みなどはありませんでした。



【床の断熱材】

床下の断熱材は押出法ポリスチレンフォーム45mmが採用されています。脱落や隙間は確認されませんでした。



【基礎の状態】

基礎にはクラックやジャンカもなく、良い状態で保たれていました。



【床暖房配管部分】

床暖房の配管の貫通部分の断熱材が欠けていたり、穴が大きくなっているために若干断熱性が低下します。

現場発泡ウレタンなどで補修するのが理想です。



【床下収納】

和室の床に床下収納が設置されていますが、設置する際に鋼製束の一部を曲げて設置しています。元の状態に戻すのは困難なため、補修を行うのであれば、新規に鋼製束を設置するといいいでしょう。



【床下収納】

和室の床に床下収納が設置されていますが、設置する際に鋼製束の一部を曲げて設置しています。元の状態に戻すのは困難なため、補修を行うのであれば、新規に鋼製束を設置するといいいでしょう。



【配水管周り】

洗面の排水管周りを確認しましたが、水漏れなどは確認されませんでした。

小屋裏・天井裏



【小屋裏点検口】

小屋裏の点検口は小屋裏収納の壁面に設置されています。



【断熱材】

小屋裏収納の立ち上がり壁に設置された断熱材の状態です。ロックウールが隙間なく張られていました。良い施工状態です。



【断熱材】

天井裏の断熱材の状態です。こちらも設置状態は良好でした。



【木材含水率】

小屋裏に使用されている構造材の含水率を測定しました。13%前後の含水率で良い状態と言えるでしょう。一般的に小屋裏は、床下よりも木材含水率が低くなります。



【帯金物】

梁の接続部分に設置する帯金物の状態です。適切に設置されています。



【トイレのダクト】

二階のトイレのダクトが見えますが、狭いため浸入はできません。点検や修繕には適した環境ではありません。



【24時間換気のダクト】

24時間換気のダクトの状態です。結束バンドで丁寧に施工されています。



【構造材の仕様】

構造材に使用されている木材の仕様です。集成材のF☆☆☆☆が採用されています。ホルムアルデヒドがほとんど含まれていない材料が使用されています。



【屋根下地合板】

屋根下地の合板も低ホルムの材料が使用されています。

マイホーム維持管理ガイドライン(一戸建て木造住宅)

	点検部位	主な項目	点検時期の目安	取替え時期の目安
屋 外 部 分	●基礎			
	布基礎	割れ、蟻道、不同沈下、換気不良	5～6年ごと	—
	●外壁			
	モルタル壁	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、はがれ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討
	タイル貼り壁	汚れ、割れ、はがれ		
	サイディング壁(窯業系)	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、シーリングの劣化	3～4年ごと	15～20年位で全面補修を検討
	金属板サイディング壁(金属系)	汚れ、さび、変形、ゆるみ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討 (3～5年ごとに塗替え)
	●屋根			
	瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと	20～30年位で全面葺き替えを検討
	屋根用化粧スレート葺き	色あせ、色落ち、ずれ、割れ、さび	4～6年ごと	15～30年位で全面葺き替えを検討
	金属板葺き	色あせ、色落ち、さび、浮き	2～3年ごと	10～15年位で全面葺き替えを検討 (3～5年ごとに塗替え)
	雨どい(塩化ビニル製)	つまり、はずれ、ひび		7～8年位で全面取替えを検討
	軒裏(軒高天井)	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ		15～20年位で全面補修を検討
	●バルコニー、濡れ縁			
	木部	腐朽、破損、蟻害、床の沈み	1～2年ごと	15～20年位で全面取替えを検討 (2～3年ごとに塗替え)
	鉄部	さび、破損、手すりのぐらつき	2～3年ごと	10～15年位で全面取替えを検討 (3～5年ごとに塗替え)
アルミ部	腐食、破損	3～5年ごと	20～30年位で全面取替えを検討	
軀 体 部 分	●床組、粕組、小屋組など			
	土台、床組	腐朽、さび、蟻害、床の沈み、きしみ	4～5年ごと	土台以外は20～30年位で全面取替えを検討 (5～10年で防腐・防蟻再処理)
	柱、はり	腐朽、破損、蟻害、割れ、傾斜、変形	10～15年ごと	—
	壁(室内側)	割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、蟻害、さび		
	天井、小屋組	腐朽、さび、はがれ、たわみ、雨漏り、蟻害、割れ		
階段	沈み、腐朽、さび、蟻害、割れ			
外 構 そ の 他	●その他			
	郵便受け	固定不良、破損、腐食、変形	1年ごと	10～25年位で全面取替えを検討
	門・塀	傾き、はがれ、ひび割れ		—
	警報装置	機能不良、破損		12～18年位で全面取替えを検討
	防犯装置	機能不良、破損		12～18年位で全面取替えを検討

マイホーム維持管理ガイドライン(一戸建て木造住宅)

	点検部位	主な項目	点検時期の目安	取替え時期の目安
屋 内 部 分	●床仕上			
	板張り床	きしみ、反り、汚れ	随時	状況に応じて検討
	カーペット床	カビ、ダニ、汚れ	1～2年ごとに本格的クリーニング	6～10年で敷き替えを検討
	たたみ床	凸凹、ダニ、変色、汚れ	年1～2度たたみ干し、2～3年裏返し	裏返してから更に2～3年
	ビニル系の床	はがれ(めくれ)、汚れ、劣化による割れ	随時	状況に応じて検討
	玄関床	タイル等の汚れ・割れ、はがれ		
	●壁仕上			
	ビニルクロス貼り壁	カビ、はがれ、汚れ	随時	状況に応じて検討
	織物クロス貼り壁			
	板張り壁・化粧合板張り壁	浮き、はがれ、変色、汚れ、割れ		
繊維壁・砂壁	はがれ、汚れ			
●天井仕上				
和室天井 (化粧合板目透し貼り)	シミ、汚れ	随時	状況に応じて検討	
洋室天井 (ビニルクロス貼り)				
建 具	●外部建具			
	玄関建具	すき間、開閉不良、腐食、付属金物の異常	2～3年ごと	15～30年位で取替えを検討 (建付調整は随時)
	アルミサッシ			
	雨戸・網戸	さび、腐朽、建付不良		
	窓枠、戸袋等の木部	腐朽、雨漏り、コーキング不良	2～3年ごと	建具取替えの際検討
	●内部建具			
木製建具	すき間、開閉不良、取付金物の異常	2～3年ごと	10～20年位で取替えを検討 (建付調整は随時)	
ふすま、障子	すき間、開閉不良、破損、汚れ	1～3年ごとに張替え	10～20年位で取替えを検討 (建付調整は随時)	
設 備	●給排水設備			
	銘水管	水漏れ、赤木	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
	水栓器具	水漏れ、パッキンの摩耗、プラスチック部の腐食		10～15年位で取替えを検討 (3～5年でパッキン交換)
	排水管、トラップ	水漏れ、つまり、悪臭		15～20年位で全面取替えを検討
	キッチンシンク、洗面設備	水漏れ、割れ、腐食、換気不良、さび、シーリングの劣化、汚れ		
	トイレ	便器・水洗タケの水漏れ、悪臭、カビ、換気不良、金属部の青錆び、つまり		
	●浴室			
	タイル仕上	タイル等の割れ、汚れ、カビ、シーリングの劣化、排水口のつまり	1年ごと	10～15年位で全面取替えを検討
	ユニットバス	ジョイント部の割れ・すき間、汚れ、カビ、排水口のつまり		
	●ガス設備			
	ガス管	ガス漏れ、劣化、管の老化	1年ごと 管の老化、劣化	15～20年位で全面取替えを検討
	給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常		10年位で取替えを検討
	●その他			
	換気設備(換気扇)	作動不良	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
TV受信設備(アンテナなど)	固定不良、さび、破損、変形	12～18年位で全面取替えを検討		
電気設備(コンセントなど)	作動不良、破損	15～20年位で全面取替えを検討		