



ホームインスペクション(住宅診断)
【新築一戸建て】

インスペクション・データ

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

基本情報

物件所在地	:	東京都渋谷区桜丘町	
物件概要・名称等	:	新築一戸建て	
構造種別・階数	:	木造（在来軸組工法）	2階建て
調査年月日	:	2017年11月18日（土）	
報告書発行日	:	2017年11月22日（水）	
コース	:	新築一戸建てホームインスペクション	屋根裏・床下調査あり
調査員	:	さくら 太郎	
添付資料	:	写真資料・維持管理ガイドライン	

下記項目について、インスペクションを実施致しました。

- **外周りの状態**

建物外部で耐久性が特に重要視される部位の状態を確認致しました。

- **室内の状態**

建物の地盤沈下などによる傾きや施工精度を計測し、サッシやドアなどの動作状況を確認しました。

- **床下・基礎の状態** ※点検口がある物件のみ

点検口から進入し、床下の構造や基礎の状態、設備配管の設置状況等を確認しました。

- **屋根裏・天井裏の状態** ※点検口がある物件のみ

点検口から進入し目視可能範囲内で、屋根裏の構造、雨漏りの有無等を確認致しました。

- **非破壊検査機材による確認**（特殊機材オプション使用時のみ）

サーモグラフィカメラで外壁・屋内壁を撮影し、懸念となる温度差の有無を確認いたしました。また、鉄筋探査機で基礎コンクリートの鉄筋の配置について抜粋検査を実施致しました。

コメント

● 今回の調査においては、建物の床・壁等の施工精度は概ね良好で、一般的な許容の範囲内で特に問題は確認されませんでした。また、調査時には建物の傾斜傾向は確認されず、地盤沈下などの可能性は低いでしょう。

● 外部、室内、床下、屋根裏など目視確認できる箇所においては、一部是正が必要な箇所はあったものの、全体的に丁寧な工事が行なわれている印象でした。今回の指摘箇所だけでなく、今後使用することで生じる不具合があれば売主さまに対応していただければと思いますので、ご契約前までにご確認されると良いでしょう。ご入居後もしばらくは外壁や建具など、目に見える箇所にあるものは観察されておくと良いでしょう。

● 建物は、メンテナンスによって寿命が大きく変わります。新築時の状態を把握しておくことで、経年による劣化を比較して知ることができます。定期的に外壁や基礎などを目視確認されると良いでしょう。一般的に、10年目が修繕の最初の大きな段階となり、外壁の塗り直しや屋根のメンテナンスが必要となります。比較的大きな金額がかかると思われますので、補修費用の積み立てなどをされておくと将来役立つと思われます。

指摘箇所

※修繕が望ましい箇所（または修繕を行う検討をしていただく箇所）を記載しています。
なお、軽微なキズや汚れは記載しておりません。

【外周り】

- 1: 基礎貫通部分に隙間がありました。
→売主様に隙間埋めをしていただけるかご確認ください。是正後された場合、隙間がなくなっていることを目視にてご確認ください。
- 2: 樋にコーキング材が置いてありました。職人さんの忘れ物かと思われます。
→売主様に除去していただけるかご確認ください。是正された場合、売主様から報告を受けてください。

【室内】

- 1: 建具（引き戸）の上下で隙間の違いがありました。
→売主様に調整していただけるかご確認ください。是正された場合、上下で隙間の違いがなく、スムーズに開閉できることをご確認ください。
- 2: モニターホンが接続されていませんでした。
→売主様に接続していただけるかご確認ください。是正された場合、モニターが映り動作することをご確認ください。
- 3: 給気口内部に石膏ボードの切りくずと思われるものが確認できました。
→売主様に清掃していただけるかご確認ください。是正された場合、画像などで報告を受けてください。
- 4: ※共通事項：サッシ枠のビス（ねじ）が取付けられていませんでした。
→売主様にビス（ねじ）を取付けていただけるかご確認ください。是正された場合、当該箇所を手でなぞって平滑に仕上がっていることをご確認ください。
- 5: ビス（ねじ）が飛び出ていました。
→売主様にビス（ねじ）を締め直していただけるかご確認ください。是正された場合、当該箇所を手でなぞって平滑に仕上がっていることをご確認ください。

【床下】

木材含水率：18 %

測定部位：大引き材

- 1: 排水管接続部の接着不良により漏水し、床下内部に水が溜まっていました。
→売主様に補修していただけるかご確認ください。是正された場合、画像などで報告を受けてください。
- 2: 基礎立上り部分に0.6mm程度（横方向）のひび割れがありました。
→売主様に補修していただけるかご確認ください。是正された場合、画像などで報告を受けてください。

【屋根裏・天井裏】

木材含水率：9 %

測定部位：小屋束材

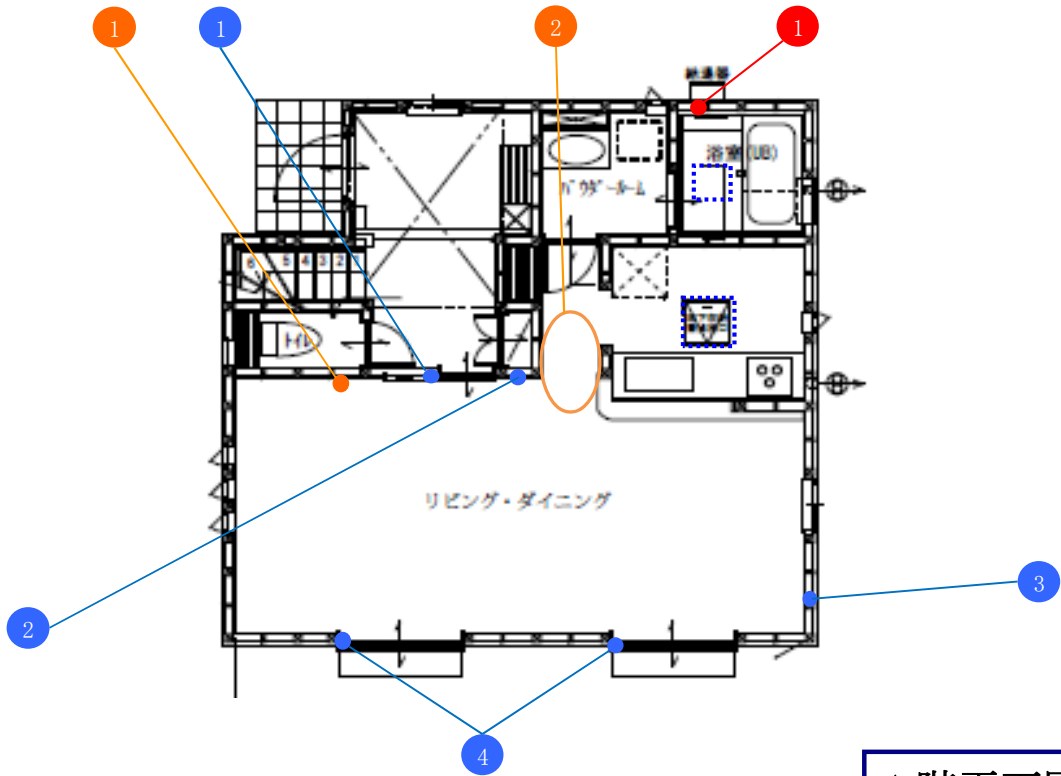
- 1: ※共通事項：ボルトに緩みがありました。
→売主様に締め直していただけるかご確認ください。是正された場合、画像などで報告を受けてください。

指摘箇所の位置

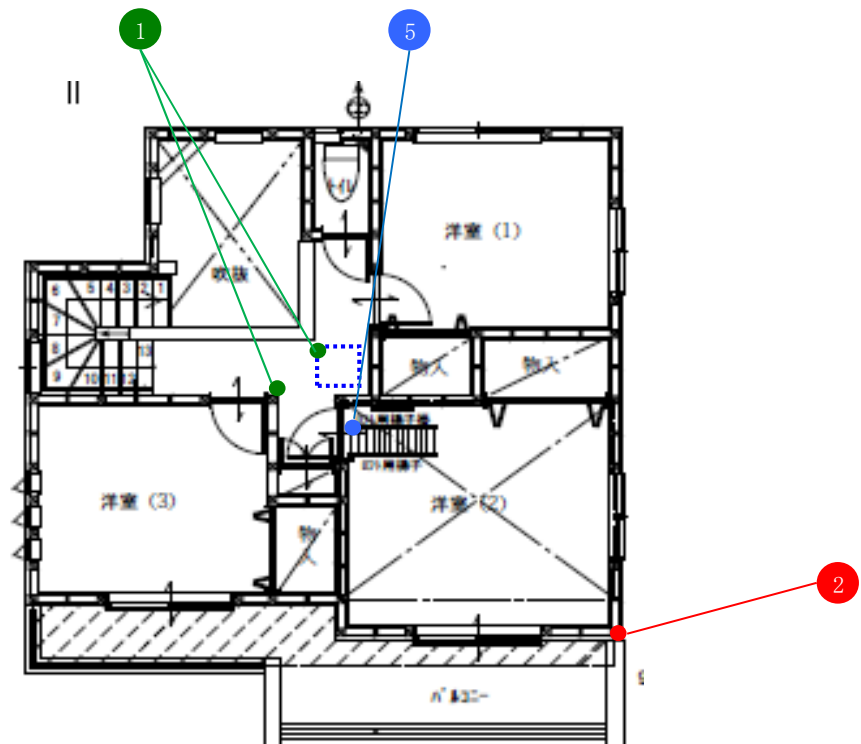
床下・屋根裏など位置がわかりにくい指摘を図面に表示しています。

《凡例》

□ : 点検口 ● : 外周り ● : 室内 ● : 床下 ● : 屋根裏・天井裏

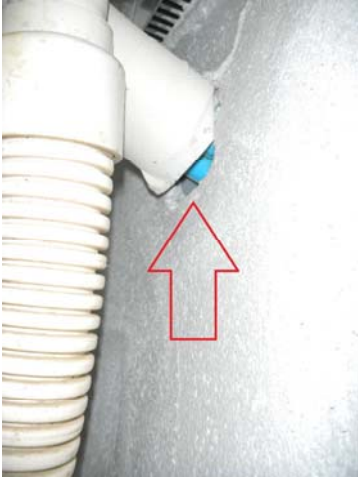


1階平面図



2階平面図

指摘箇所



【指摘箇所】外周り①

基礎貫通部分に隙間がありました。
→売主様に隙間埋めをしていただけるかご確認ください。
是正後された場合、隙間がなくなっていることを目視にてご確認ください。



【指摘箇所】外周り②

樋にコーキング材が置いてありました。職人さんの忘れ物かと思われます。
→売主様に除去していただけるかご確認ください。
是正された場合、売主様から報告を受けてください。



【指摘箇所】室内①

建具（引き戸）の上下で隙間の違いがありました。
→売主様に調整していただけるかご確認ください。
是正された場合、上下で隙間の違いがなく、スムーズに開閉できることをご確認ください。



【指摘箇所】室内②

モニターホンが接続されていませんでした。
→売主様に接続していただけるかご確認ください。
是正された場合、モニターが映り動作することをご確認ください。



【指摘箇所】室内③

給気口内部に石膏ボードの切りくずと思われるものが確認できました。

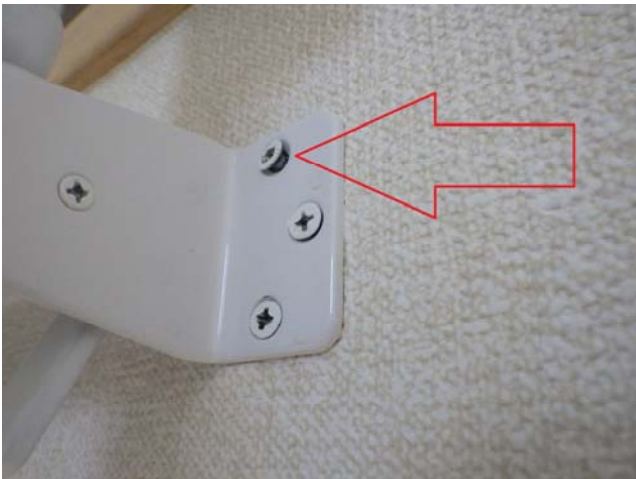
→売主様に清掃していただけるかご確認ください。是正された場合、画像などで報告を受けてください。



【指摘箇所】室内④

※共通事項：サッシ枠のビス（ねじ）が取り付けられていませんでした。

→売主様にビス（ねじ）を取付けていただけるかご確認ください。是正された場合、当該箇所を手でなぞって平滑に仕上がっていることをご確認ください。



【指摘箇所】室内⑤

ビス（ねじ）が飛び出ていました。

→売主様にビス（ねじ）を締め直していただけるかご確認ください。是正された場合、当該箇所を手でなぞって平滑に仕上がっていることをご確認ください。



【指摘箇所】床下①

排水管接続部の接着不良により漏水し、床下内部に水が溜まっていました。

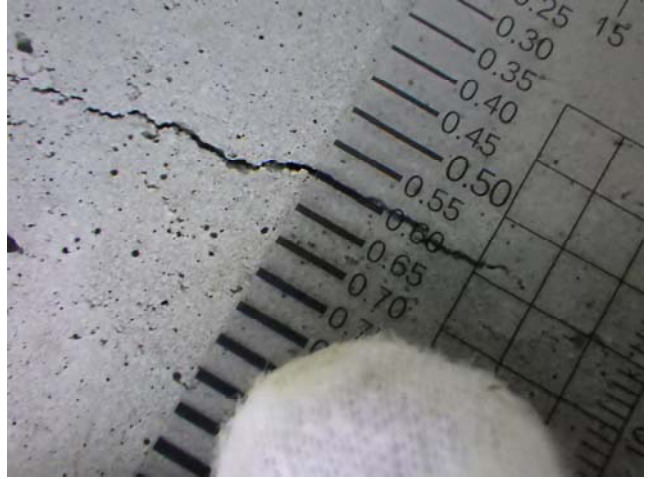
→売主様に補修していただけるご確認ください。是正された場合、画像などで報告を受けてください。



【指摘箇所】床下②

基礎立上り部分に0.6mm程度（横方向）のひび割れがありました。

→売主様に補修していただけるかご確認ください。是正された場合、画像などで報告を受けてください。



【指摘箇所】床下②

前画像を拡大しひび割れ幅を計測しました。



【指摘箇所】屋根裏

※共通事項：ボルトに緩みがありました。

→売主様に締め直していただけるかご確認ください。是正された場合、画像などで報告を受けてください。

外周り



【外周り】 タイル
玄関ポーチタイルを打診棒で確認しました。浮きなどの不具合は見られませんでした。



【外周り】 屋根
ベランダより自撮り棒にデジタルカメラを取付、屋根を撮影しました。確認できた範囲で屋根・雪止め金物の変形など不具合を疑う形跡はありませんでした。



【外周り】 樋
確認を行った箇所の軒樋・縦樋の固定に問題ありませんでした。



【外周り】 軒裏
軒裏（東側バルコニー付近）を確認しました。雨染みなど不具合を疑う形跡などなく問題ありませんでした。



【外周り】外壁

外壁材の取り付け部分を確認しました。取合い部分は良好で、コーキング材の隙間など問題になると思われるような不具合は見られませんでした。



【外周り】外壁

外壁とサッシの取り付け部分を確認しました。防水部分に隙間などの不具合を疑う形跡はありませんでした。



【外周り】基礎

建物の基礎立ち上がり表面に構造上問題となるような、ひび割れなどはなく問題ありませんでした。



【外周り】基礎

水切り金物を確認しました。変形や隙間などの不具合は見られませんでした。



【外周り】基礎

基礎の貫通部分を確認しました。確認した範囲で基礎と貫通部との取合い部分は良好で、隙間など問題になると思われるような不具合は見られませんでした。



【外周り】電気メーター

電気メーターの設置・固定に問題ありませんでした



【外周り】給湯設備

給湯設備の設置状況を確認しました。グラつきなどの不具合は見られませんでした。操作方法やメンテナンスなどについてはお引渡し後、ガス開栓立会い時に説明を受けていただくと良いでしょう。



【外周り】ガスメーター

ガスメーターの設置・固定状況に問題ありませんでした。ガスメーターには地震の揺れやガスの供給量の異常を感知して自動的にガスを止める機能があります。ご自身で復旧ボタンがついていますのでメーターに表示されている操作方法をガス会社様にご確認されることをお勧めします。



【外周り】水道メーター

水道メーターを確認しました。水漏れや錆等の異常はありませんでした。引込径は20mmであることが確認できました。家庭用としては一般的な適切な口径です。水が流れると銀色（矢印）の部分が回転します。水を止めた状態で確認いただき回転していた場合は漏水が考えられますので定期的にご確認されると良いでしょう。



【外周り】散水栓ボックス

散水栓の水を出すことができました。蛇口の動作に問題ありませんでした。散水栓のご使用に際しては水が溜まったままになると逆流した場合に衛生上好ましくないため、ホースを繋いで水を出すなどご留意下さい。



【外周り】汚水枡

汚水枡内部を確認しました。堆積物はなく問題ありません。



【外周り】バルコニー

バルコニーの防水層に亀裂や歪みなどもなく丁寧に仕上がっております。歩行時の軋みもなく問題は見受けられません。



【外周り】バルコニー
手摺笠木の設置・固定に問題ありませんでした。なお、シーリングの劣化具合の参考として、写真のような笠木と壁の取り合う部分を観察して頂くとよいでしょう。シーリングの硬化、ひび割れが劣化のサインです。



【外周り】バルコニー
バルコニーとサッシとの取り合い部分を確認しました。隙間などの不具合は見られませんでした。



【外周り】バルコニー
手摺りを確認しました。グラつきなどの不具合は見られませんでした。



【外周り】バルコニー
排水口を確認しました。排水口付近は枯葉やゴミなどが溜まりやすいです。排水不良の原因にもなりますのでこまめに清掃することをお勧めします。

室内



【室内】建物精度・傾斜

オートレーザを使って室内の水平・垂直精度を確認しました。全体的に良好な精度となっており、大きな誤差は見られませんでした。



【室内】階段

階段の手すりの固定を確認しました。ぐらつきなどの不具合は見られませんでした。



【室内】階段

階段の踏み面を水平器にて確認をしました。傾きなどの不具合は見られませんでした。



【室内】玄関ドア

ドア本体の動作確認をしました。スムーズに開閉され問題ありませんでした。またドア錠の作動状況を確認しました。錠の作動状況に不具合は無く、2ロックとなっていますので防犯上も有効になっています。



【室内】下駄箱
下駄箱を確認しました。扉の開閉に異音などの不具合は見られませんでした。



【室内】シャッター
シャッターの開閉確認を行いました。スムーズに開閉され異音などの不具合は見られませんでした。



【室内】サッシ
全体的にサッシの開閉確認及び鍵の動作確認を行いました。スムーズに開閉され異音などの不具合は見られませんでした。



【室内】サッシ
サッシはCPマークのついた防犯ガラスとなっており防犯上有効になっています。またペアガラスが採用されており断熱上有効な仕様になっています。



【室内】 建具

各扉建具の開閉確認を行いました。スムーズに開閉され問題ありませんでした。日常のメンテナンスでは画像のように45度位の開けていただき、自然に開く・閉まるなどの症状がありますと建具が傾いていることがあります。定期的に行っていただくとよいでしょう。



【室内】 建具

戸当りの確認を行いました。扉を開けた際にロックされ動作に問題ありませんでした。



【室内】 建具

引き戸の開閉確認を行いました。スムーズに開閉され問題ありませんでした。



【室内】 床

全体的に床を確認しました。床鳴りなどの不具合は見られませんでした。



【室内】クローゼット内の棚
クローゼット内の棚の固定状況を確認しました。ぐらつきなどの不具合は見られませんでした。棚には積載重量がありますので、ご確認されると良いでしょう。



【室内】設備
各階トイレの給水状況を確認しました。つまりや異音などの不具合は見られませんでした。



【室内】設備
換気扇の動作確認をしました。ティッシュペーパーが吸い付く程度の排気能力があることの確認ができました。問題ありませんでした。



【室内】設備
ガスコンロについては当日、ガスが開栓されていないため確認できませんでした。ガス開栓時にガス会社から説明を受けてください。



【室内】設備

換気扇の動作確認をしました。ティッシュペーパーが吸い付く程度の排気能力があることが確認できました。問題ありませんでした。



【室内】設備

キッチン流し台の通水状況を確認しました。つまりや異音などの不具合は見られませんでした。
(ガスが開栓されていないため、お湯の確認はできませんでした)



【室内】設備

キッチンの排水状況を確認しました。つまりや異音はなく、触診しましたが水漏れなどの不具合は見られませんでした。



【室内】設備

洗面化粧台の通水状況を確認しました。つまりや異音などの不具合は見られませんでした。
(ガスが開栓されていないため、お湯の確認はできませんでした)



【室内】設備

洗面化粧台の排水状況を確認しました。つまりや異音はなく、触診しましたが水漏れなどの不具合は見られませんでした。



【室内】設備

洗濯機パンの固定状況を確認しました。グラつきなどの不具合は見られませんでした。なお洗濯機用水栓については確認をしておりませんので、お引渡し後、洗濯機接続の際に通水状況をご確認ください。



【室内】設備

ユニットバスシャワーの通水状況を確認しました。つまりや異音などの不具合は見られませんでした。
(ガスが開栓されていないため、お湯の確認はできませんでした。)



【室内】設備

換気扇の動作確認をしました。ティッシュペーパーが吸い付く程度の排気能力があることの確認ができました。問題ありませんでした。



【室内】設備
分電盤を確認しました。50A、14回路・予備2回路でした。



【室内】設備
給気口を確認しました。フィルターは年に2～3回程度清掃することをお勧めします。



【室内】設備
住宅用火災警報器の作動状況を確認しました。正常に作動しており問題ありませんでした。



【室内】設備
住宅用火災警報器を取り外し製造年の確認をしました。2016年製でした。電池の寿命も概ね10年と推測されます。その時期になりましたら電池交換することをお勧めします。

床下



【床下】

キッチン床下点検口より進入し、目視可能な範囲で床下内部を全体的に確認しました。



【床下】

キッチン排水管の様子です。周囲に水濡れ跡などの不具合は見られませんでした。



【床下】

キッチン排水管の傾斜を確認しました。勾配が水上から水下（左から右）へ適切につけられていました。また周囲に水漏れを疑う水溜りなどはありませんでした。

（写真は排水管の勾配を確認する水平器です）



【床下】

大引材を支える鋼製束の固定状況を確認しました。確認を行った箇所にぐらつきやボルトのゆるみなどの不具合は見られませんでした。



【床下】

断熱材の設置状況を確認しました。確認できた範囲において、全体的に丁寧な施工がされており、脱落や隙間等の不具合は見られませんでした。



【床下】

基礎底盤（床部分）基礎立上り部分ともに確認できた範囲で指摘箇所以外にひび割れなどの不具合を疑う形跡はありませんでした。



【床下】

給水管はヘッダー工法となっており、水圧の安定やメンテナンスのしやすさ等のメリットがあります。給水ヘッダーの状態に問題は見られませんでした。



【床下】

洗面化粧台排水管の様子です。周囲に水濡れ跡などの不具合は見られませんでした。



【床下】

排水管支持金物の固定状況を確認しました。釘でしっかりと固定されていました。問題ありません。



【床下】

ユニットバス下付近には断熱材で区画されていました。断熱性能に配慮された仕様です。



【床下】

ユニットバス下、排水管の様子です。周囲に水濡れ跡などの不具合は見られませんでした。



【床下】

床下の大引材を含水率計で計測すると18%程度で問題のない数値でした。一般に含水率が20%を大きく超えると腐朽やカビの原因となります。

屋根裏・天井裏



【浴室天井裏】

浴室天井点検口から天井裏内部を目視にて確認しました。



【浴室天井裏】

浴室換気扇の換気ダクトの様子です。ダクトの接続部に気流漏れを疑う、すき間等はありませんでした



【浴室天井裏】

外壁貫通部分を確認しました。すき間など不具合はなく、丁寧に施工されており問題ありません。



【屋根裏】

2階天井点検口より進入し屋根裏内部を確認しました。



【屋根裏】
棟付近の様子です。周囲に水濡れ跡などの不具合は見られませんでした。



【屋根裏】
奥から光が差し込んでくる様子が確認できます。この部分から屋根裏内部の換気がされていることを確認できました。



【屋根裏】
屋根裏の縦枋材（木材）を含水率計にて計測しました。9%程度で問題のない数値でした。一般に含水率が20%を大きく超えると腐朽やカビの原因となります。



【屋根裏】
天井面断熱材の様子です。隙間などの不具合は見られませんでした。

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		

出典：財団法人 建築環境・省エネルギー機構 CASBEE戸建一新築 2014年度版

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・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			
	給水管	水漏れ、赤水	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	