中古一戸建てホームインスペクション
（木造）
報告書

SAMPLE

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:050-1745-3309　　FAX:03-6455-0022

Copyright (C)Sakurajimusyo Inc.

調査日	2026年11月1日	報告書発行日	2026年11月5日
調査時間	9:00　～　14:00	調査時天候	晴れ
立会い者	○○　様、仲介ご担当者様、売主様		
ご依頼者	○○　様		

診断者

担当	ホームインスペクター氏名	さくら　太郎		
調査実施者への講習の実施講習機関名		一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会	修了証明書番号	**********
建築士資格種別		■ 一級　□ 二級　□ 木造		
建築士登録番号		国土交通 ■ 大臣登録 □ 知事登録 第 ********** 号		
所属事務所名		株式会社さくら事務所　一級建築士事務所		
建築士事務所登録番号		東京都　知事登録　第 ********** 号		

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。

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

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。

物件概要

物件所在地	東京都渋谷区桜丘町**-**-**	■ 住居表示 □ 地名地番	
構造種別	木造軸組構法		
規模	地上 2 階　地下 ― 階	小屋裏収納	無
面積	延床面積　120.15　㎡		
竣工時期	西暦　2015　年		

調査当日の状況

通電	有	床下内部	進入確認
水道開栓	有	屋根裏内部	進入確認
ガス開栓	有	天井裏内部	点検口から目視確認

耐震性書類確認		耐震性に関する書類の確認	適合
確認方法	昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認（Ⅰに記入）		
確認した書類の名称	（Ⅰ）検査済証		
発行者の確認	（Ⅰ）指定確認検査機関		
（Ⅰ）確認済証の交付時期	（Ⅰ）昭和56年（1981年）6月1以降		

その他

瑕疵保険調査結果	不適合		

SAMPLE

Copyright (C)Sakurajimusyo Inc.

【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ＮＰＯ法人日本ホームインスペクターズ協会（JSHI）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。したがいまして、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）」および住宅瑕疵担保責任保険協会「既存住宅現況検査」では床・壁ともに6/1000以上の傾きが基準とされています。また(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を超えるような傾きが目安とされています。

したがって上記基準を勘案し、本報告書では6/1000以上の傾きの有無を報告することとしています。

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報告を行う場合もあります。

SAMPLE

Copyright (C)Sakurajimusyo Inc.

注意事項等

■建物状況調査の内容（共通事項）

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、
調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。
そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

① 設計図書等との照合をすること
② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

1．本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2．本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3．住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4．本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5．本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6．本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7．本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8．本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

■本調査結果についての注意事項（個別事項）

1．調査対象となった住宅の売買、交換または賃借（以下「売買等」という。）を行う場合には、本調査結果を、当該売買等に係る宅地建物取引業法（昭和２７年法律第１７６号）第３５条の規定による重要事項の説明等（以下「重要事項説明等」という。）に用いるため、当該売買等を媒介する宅地建物取引業者に提供することがあります。
2．委任者（承諾を得た者を含む）は、調査を実施した日から１年以内に調査対象となった住宅の売買等が行われる場合、重要事項説明等を補足する目的で、調査者に対し、本調査結果の再説明に関する依頼をすることができます。

SAMPLE

Copyright (C)Sakurajimusyo Inc.

【目　次】

● 各箇所の確認できなかった範囲

A～F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。

● 重要項目

雨漏り・白蟻（シロアリ）・傾き等、建物の構造や耐久性において特に影響の大きい不具合事象の状況について記録しています。

● 定期メンテナンス箇所

外壁などの外装やキッチンなど水まわり設備等、経年劣化により定期的な維持管理費用がかかる箇所の状態について記録しています。

● その他現地状況

劣化事象や不具合が確認された箇所等の状況について記録しています。

● 調査項目一覧

A　外周りの状態
　　基礎・外壁・屋根・バルコニーなど

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・床組・基礎など

D　屋根裏・天井裏の状態
　　小屋組み・梁・金物など

E　設備の状態
　　給排水設備・換気設備など

F　敷地の状態
　　塀、フェンス、門扉など

● 添付資料

現地写真・維持管理ガイドラインなど

SAMPLE

Copyright (C)Sakurajimusyo Inc.

各箇所の確認できなかった範囲

A 外周り

ほぼ確認できました。屋根については、バルコニーから自撮り棒で撮影できた範囲内での確認となっております。

B 室内

ほぼ確認できました。

C 床下

ほぼ確認できました。

D 屋根裏・天井裏

ほぼ確認できました。

E 設備

ほぼ確認できました。

F 敷地

ほぼ確認できました。

備考

その他の報告事項はありません。

SAMPLE

Copyright (C)Sakurajimusyo Inc.

重要項目

雨漏り・白蟻（シロアリ）・傾き等、建物の構造や耐久性において特に影響の大きい不具合事象の状況について記録しています。

SAMPLE

(C)Copyright Sakurajimusyo Inc. All Rights Reserved.

重要項目

雨漏り	目視可能範囲内においては、雨漏りの可能性を疑う染み跡などの事象は見られませんでした。（家具等により隠れている部分を除きます。）
白蟻 （シロアリ）	目視可能範囲内においては、白蟻被害の可能性を疑う事象（蟻道や染み跡など）は見られませんでした。（家具等により隠れている部分を除きます。）
建物の傾き （地盤沈下等）	確認可能範囲内においては、6/1000以上の著しい傾きや、地盤沈下の可能性を疑う傾斜傾向等は確認されませんでした。
構造材等の 腐食	目視可能範囲内においては、構造材等の腐食は見られませんでした。
給排水管の 水漏れ	目視可能範囲内においては、給排水管からの水漏れは見られませんでした。
その他	特筆すべき事項はありません。

SAMPLE

Copyright (C)Sakurajimusyo Inc.

定期メンテナンス箇所

外壁などの外装やキッチンなど水まわり設備等、経年劣化により定期的な
維持管理費用がかかる箇所の状態について記録しています。

SAMPLE

(C)Copyright Sakurajimusyo Inc. All Rights Reserved.

外装

※一般的に定期的なメンテナンスや修繕が必要とされる箇所のコンディションについて記載しています。



【外壁】
経年劣化を表す事象（チョーキングやひび割れ等）が一定見られました。緊急性はありませんが、数年内には外壁塗装等のメンテナンスを実施されると良いでしょう。



【シーリング等】
ひび割れ等の劣化事象が著しく発生しています。雨漏りの発生に繋がる可能性がございますので、早期に打ち替え等のメンテナンスをご検討されることをおすすめいたします。



【屋根】
屋根材の割れや欠け等の劣化事象が一定見られました。緊急性はありませんが、数年内には塗装等のメンテナンスを実施されると良いでしょう。



【バルコニー・屋上等】
床表面のひび割れ等の劣化事象は見られず、良好な状態です。屋外の防水は一般的に10～15年程度で塗装等のメンテナンスが必要になりますので、定期的に状態をご確認ください。

SAMPLE

(C)Copyright Sakurajimusyo Inc. All Rights Reserved.

指摘事項報告書

劣化事象や不具合が確認された箇所等の状況について記録しています。

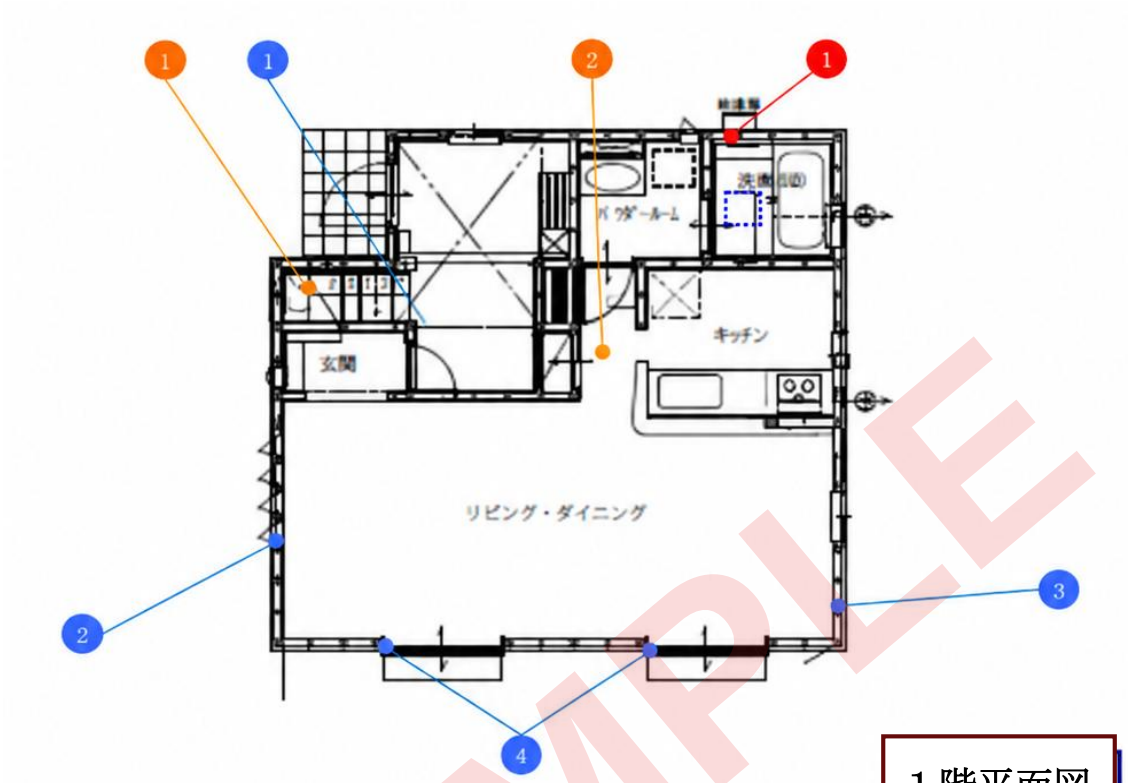
SAMPLE

(C)Copyright Sakurajimusyo Inc. All Rights Reserved.

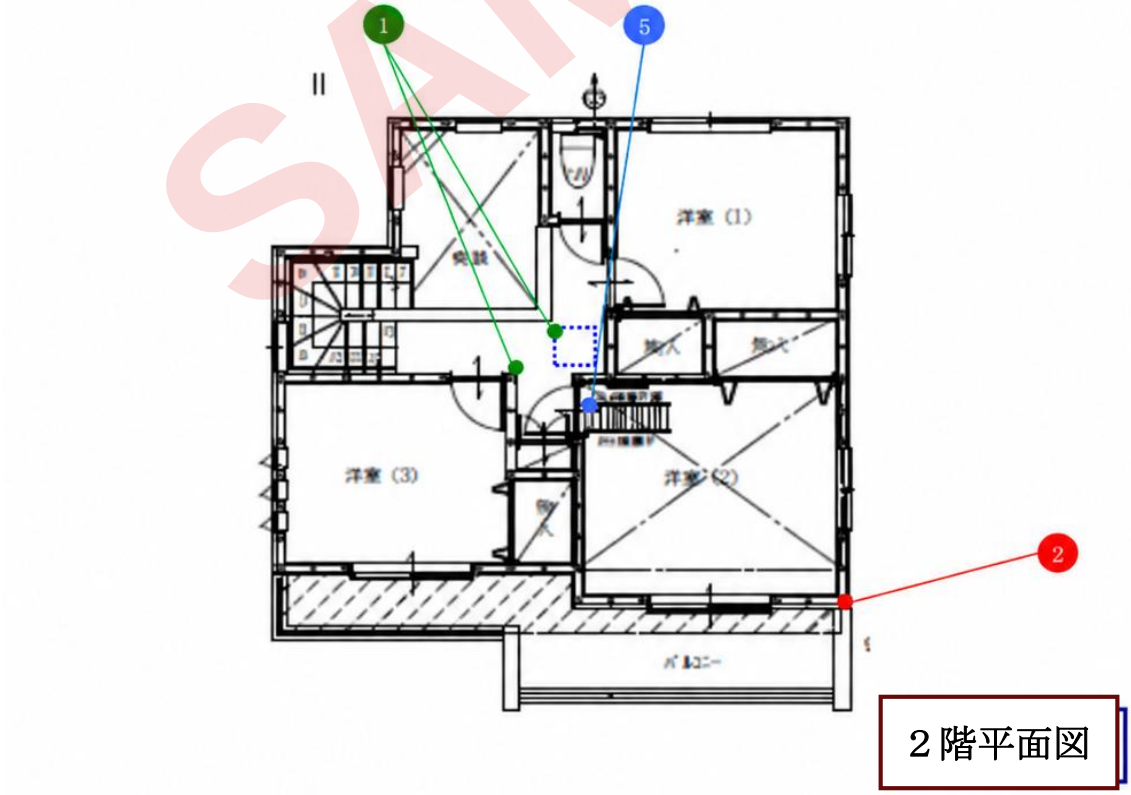
劣化事象等の位置

≪凡例≫

：点検口　：外周り　：室内　：床下　：屋根裏・天井裏



１階平面図



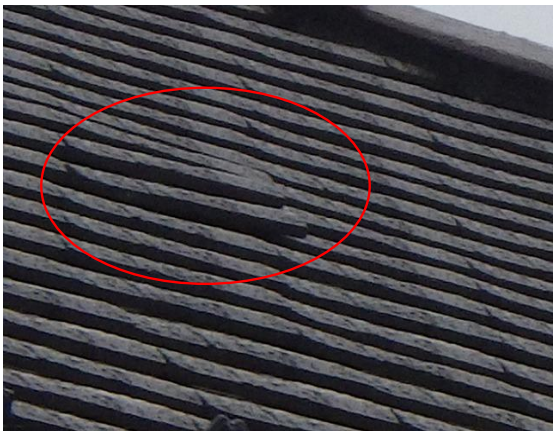
２階平面図

SAMPLE

(C)Copyright Sakurajimusyo Inc. All Rights Reserved.

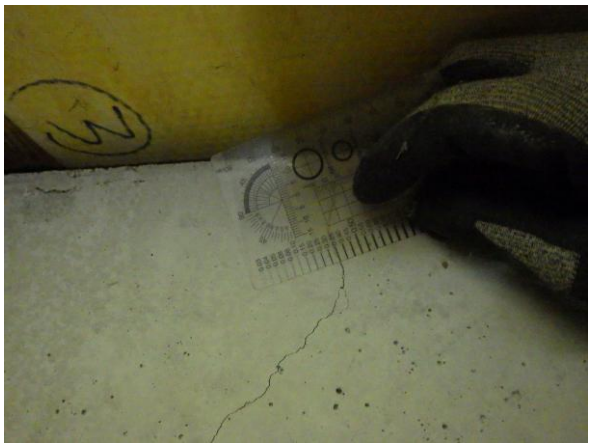
現地状況

※劣化・要経過観察・要確認等の箇所を記載しています。
なお、依頼者様がご指摘された箇所や、軽微なキズ・汚れについては記載しておりません。



【外周り】 1

北側大屋根の様子です。目視可能な範囲内で、一部屋根瓦のずれを疑うような箇所が見られました。



【床下】 2

基礎立上りに、幅0.35㎜程度のひび割れが見られました。幅の程度自体は比較的軽微な範囲であり緊急性はありませんが、基礎立上り高さ方向の全長にわたるひび割れではありましたため、エポキシ樹脂の注入等の補修をご検討いただくと、長期的な耐久性の面で安心でしょう。



【室内】 3

階段手摺において一部軽微なぐらつきが確認されました。通常使用において支障はない程度と見られますが、将来的にリフォーム等を行う際などには、固定し直しのご相談を合わせてされると良いでしょう。



【屋根裏・天井裏】 4

同様に、換気設備により断熱材がずれて断熱欠損になっている箇所が見られました。天井面が露出しないように断熱材の補修をご検討いただくとよいでしょう。

SAMPLE

(C)Copyright Sakurajimusyo Inc. All Rights Reserved.

		調査対象	指摘箇所		確認事項（仕様確認等）		経過観察		詳細調査		早期補修	
			なし	あり	なし	あり	なし	あり	なし	あり	なし	あり
敷地	敷地周囲	境界	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		フェンス・塀	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		駐車場・建物周囲（敷地）	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		付属物（機能門柱等）	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		各種桝	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
外周り	基礎	基礎	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		貫通部	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		水切り	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	外壁	外壁	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		開口部（サッシ等）	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		貫通部（給気口等）	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		給湯器	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		雨樋	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		軒裏	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
	バルコニー	床面	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		立ち上がり	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		手すり・手すり壁	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		笠木	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		物干し金物	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	屋根（陸屋根）	屋根材等	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		軒樋	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		破風・鼻隠し	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
室内	建物精度	水平精度	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		垂直精度	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	壁	壁・柱	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		開口部（サッシ・建具等）	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		貫通部（給気口等）	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		巾木・廻り縁	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		点検口	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	床	床	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		点検口	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	天井	天井	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		点検口	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	階段	階段	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		手すり	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	設備	給排水設備	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		換気設備	■	□	□	□	□	■	□	□	□	□
		照明設備	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		食洗器	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		コンロ	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		住宅用火災警報器	■	□	□	□	□	□				

SAMPLE

		調査対象	指摘箇所		確認事項（仕様確認等）		経過観察		詳細調査		早期補修	
			なし	あり	なし	あり	なし	あり	なし	あり	なし	あり
屋根裏・天井裏	屋根	野地板・垂木等	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		断熱材	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		通気口	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	構造材	柱・梁・桁・小屋組み等	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		金物等	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	天井	断熱材	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		石膏ボード	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	壁	断熱材	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		石膏ボード	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	設備	換気設備	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		給排水設備	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	含水率	屋根裏　：　計測結果　　%	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		天井裏　：　計測結果　　%	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
床下	床下面	断熱材	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		土台・大引き等	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		床束	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	基礎（立上がり）	コンクリート	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		断熱材	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		貫通部	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		通気口	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	基礎（底盤）	コンクリート	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
		断熱材	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		防湿シート	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		貫通部	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	設備	換気設備	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		給排水設備	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□
	含水率	中央部　：　計測結果　　%	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
		外周部　：　計測結果　　%	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
その他			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
サーモカメラ		外皮部分（壁面・床面・天井面）	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
鉄筋探査			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□

※調査対象項目に「該当しない」または「軽微な不具合等」については口頭のみでのご報告となる場合があります。

【調査当日の状況】

通電　　■有　□無　　詳細（　　）

水道開栓　　■有　□無　　詳細（　　）

ガス開栓　　■有　□無　　詳細（　　）

家具資材等　　■有　□無　　詳細（　　）

SAMPLE