

ホームインスペクション（住宅診断） 報告書

戸建て木造建築



この報告書はNPO法人日本ホームインスペクターズ協会（以下JSHI）で定められた診断項目に基づいた住宅診断報告書です。報告書の記載内容についての問合せは、担当ホームインスペクターにお問合せください。

ご依頼者名	戸頭町内会
レポートID	3619
ホームインスペクター氏名	H000331 渡邊 貴雄
所属会社	渡邊建築工房/スローライフホーム株式会社

調査日		2023年10月27日	報告書発行日	2023年11月02日
診断者				
担当	ホームインスペクター 氏名	H000331 渡邊 貴雄		
	所属会社	渡邊建築工房/スローライフホーム株式会社		
		所在地：千葉県我孫子市柴崎2919 TEL：04-7128-4542		
診断者である私は、JSHI公認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				
当社でも設計・建築を業としているため				

物件概要			
物件所在地	茨城県取手市戸頭		
構造種別	木造（在来工法）		
規模	地上 1 階 地下 階		
面積	延べ床面積 127.11m ²		
竣工時期	昭和 5 6 年頃		
調査当日の状況			
通電	有	水道開栓	有
ガス開栓	有	床下	無
各階間の天井裏・下 屋小屋裏	無	小屋裏	有

【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。

● 調査項目一覧

A 外周りの状態

基礎 など

B 室内の状態

壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 など

● 添付資料

平面図

【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、JSHIおよび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”とは異なるものです。

●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。その他、表示内容に関しては「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を越える傾きが規準とされています。

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。

総合判定

事象	有無		位置及び事象の説明
著しい建物の傾き		なし	床及び壁の計屋を測定した結果、南東方向へ傾いていることがわかりました。
	●	あり	
建物が不同沈下している可能性		なし	建物の傾きの原因は地盤の不同沈下であると考えられます。現在、南東へ向けて7/1000程度の傾斜が測定できています。現在進行形か同課は今後の経過観測が必要ですが、今後注意が必要です。
	●	あり	
継続していると考えられる雨漏りの形跡	●	なし	和室天井裏では、以前棟板金が剥がれた際に雨漏れが発生し、その形跡が確認できます。現在は雨漏れはなさそうですが、棟板金の劣化も確認できていますので、早急な屋根のメンテナンスが必要です。屋根裏調査では、野地板面に屋根材を止める釘が突き抜けているのを確認できます。これ自体は問題ありません。
		あり	
著しい施工不良と考えられる箇所	●	なし	特に確認できませんでした。
		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	和室南側の基礎において構造上危険と思われる亀裂が確認できています。今後の耐震性にも関係しますので、早急な調査及びメンテナンスが必要と考えます。
	●	あり	
屋内給排水管の著しい劣化、漏水やその形跡	●	なし	特になし
		あり	
詳細な調査を行うことが望ましいと考えられる箇所		なし	南側（和室前）基礎の亀裂は横に延びている危険な亀裂です。中の鉄筋及びコンクリートの強度不足といった原因も考えられます。南東へ傾いている原因と今後の経過観察が必要と考えます。
	●	あり	
早期に修繕が必要と考えられる箇所		なし	基礎及び外壁全般のクラック補修及び塗装メンテナンス。また屋根の寄棟板金及びトップの押え板金の釘の修繕及び補修。事務所の床下調査と補修作業。以上、全般的に補修を考える必要があります。
	●	あり	

備考

★追記 シロアリについて 床下点検口が無いため、通風孔から除いた範囲で確認しましたが、現状シロアリの被害は無いと思います。外壁について 外壁は各開口部廻りに於いて斜めに傾いたクラックが確認できます。これは地震による応力を受けた場合のクラック形跡です。外壁面の補修はできますが、根本的に地震力に対応する耐力壁が現状でも機能しているかは検査をしないとわかりません。築年数から考えても耐震補強も検討すべきと考えます。

【各項目の見方】

確認結果の写真がある場合は、
カメラマークがつきます。

劣化現象が確認された項目は「結果」欄に×印がついています。

[illegible]

基礎＞基礎表面＞コンクリート直仕上げ＞著しい欠損
南側の基礎立上りにひび割れが確認されました。

以下のうち該当するものが記載されています。

1. すべて又はほとんど確認できた（9割以上）
2. 過半の部分は確認できなかった（5割以上9割未満）
3. 過半の部分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

確認できなかった範囲についてのコメント
など、確認部位全体についてのコメントが
記載されています。

上記項目のなかで、カメラマークの付いている箇所の写真、およびその写真の内容を説明するコメントが記載されています。

A 外周りの状態

A-1 基礎				
調査項目				結果
詳細部位	仕様	状態		
(1) 基礎表面	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		○
		剥がれ		○
		水染みの跡		○
		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) 南側基礎前に残置物あり。また固定式濡れ縁あり。				
備考／コメント				

No. 1



基礎表面＞モルタル仕上げ＞著しいひび割れ

備品収納庫周りの基礎には細かなひび割れが見られます。中には0.6mm以上のクラックもあり、耐久性に問題が考えられます。

No. 2



基礎表面＞モルタル仕上げ＞著しい欠損

備品収納庫南側のシャッター横の基礎の様子です。大きな亀裂で深さもあり、非常に危険な状態の基礎です。筋交いの乗る基礎であることから補修が必要です。

A 外周りの状態

A-2 外壁仕上げ				
調査項目				結果
詳細部位	仕様	状態		
(1) 外装材表面	a. モルタル塗り仕上げ等	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		
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)				

備考／コメント

No. 1



外装材表面 > モルタル塗り仕上げ等 > 著しいひび割れ
外壁の全体的にクラックが見られます。特に窓廻りのクラックはほとんどの窓で確認できます。

No. 2



外装材表面 > モルタル塗り仕上げ等 > 著しいひび割れ
換気扇の横及び窓の上にもクラックが見られます。見た目にも幅広いクラックで、構造的なクラックの可能性が考えられます。

No. 3



外装材表面 > モルタル塗り仕上げ等 > 著しい欠損
南西角の外壁で大きな亀裂と欠損があります。補修をしないでおくと、外壁クラック面から風化が進み劣化が激しくなります。緊急に補修することをお勧めいたします。

No. 4



外装材表面 > モルタル塗り仕上げ等 > チョーキング（白垂化）
外壁はモルタル下地塗装仕上げです。現在外壁面の白垂化が進んでいます。外壁のクラックも多いことから、補修に合わせて塗装のメンテナンスが必要です。

A 外周りの状態

A-3 屋根			
調査項目			結果
詳細部位	仕様	状態	
(1) 軒先、棟、 屋根面等の形状	a. 軒先、棟、屋根 面等の形状	変形 	○
		その他 	×
(2) 仕上げ材表面	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	
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) 以前、リフォームした際、当時のスレート屋根にガルバリウム板の屋根をカバー工法しているとのこと。			
備考／コメント			

No. 1



軒先、棟、屋根面等の形状 > 軒先、棟、屋根面等の形状 > 変形

現状の屋根材はガルバリウム鋼板が使われています。お話によると、以前の屋根材はスレート材であったようですが、カバー工法により下地が見れないため確認はできていません。既存の屋根形状のまま、ガルバリウム屋根に変更になっています。

No. 2



軒先、棟、屋根面等の形状 > 軒先、棟、屋根面等の形状 > その他

カバー工法をした屋根ですが、四隅にある寄棟部分で、南西及び北西部の寄棟板金の留め釘が腐食しています。南東と北東部の寄棟板金では、留め釘の頭をコーキングで保護していますが、南西及び北西部に寄棟板金には施工がありません。写真のように錆びついている釘や、抜け落ちた穴も見られます。寄棟板金部の釘の保護をしてください。

No. 3



仕上げ材表面 > 金属系屋根葺き材(基材が鋼板であるものに限り) > 変退色

仕上げ材のガルバリウム鋼板にも経年劣化が見られます。材料自体は問題ないと考えますが、塗装面が劣化しています。外壁メンテナンスと際に屋根の塗装メンテナンスを勧めます。

A 外周りの状態

A-4 軒裏			
調査項目			結果
詳細部位	仕様	状態	
(1) 仕上げ材表面	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	×
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)			
備考／コメント			

No. 1



仕上げ材表面＞ケイカル板、合板等＞剥がれ

軒裏は約5mm程度のケイカル板に塗装をしている施工です。塗装面が劣化してケイカル版から浮き、剥がれかかっています。塗装のない部分に雨水が当たるとケイカル版の劣化が進みますのでメンテナンスが必要です。

No. 2



仕上げ材表面＞ケイカル板、合板等＞その他

軒裏のケイカル板のつなぎ目部に亀裂と、留め釘の浮きを確認できます。このままですとやがて留め釘が劣化して無くなり、ケイカル板自体が欠落すること考えられます。軒裏の補修が必要です。

A 外周りの状態

A-5 雨どい			
調査項目			結果
詳細部位	仕様	状態	
(1) 軒どい、縦どい等	a. 軒どい、縦どい等	変形、破損、外れ	○
		著しい変退色 	×
		その他 	○
(2) 支持金物	a. 支持金物	変形、破損	
		錆び 	×
		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)			
備考／コメント			

No. 1



軒どい、縦どい等 > 軒どい、縦どい等 > 著しい変退色

縦樋は丸型の塩ビ樋が施工されています。経年劣化が進み、表面の硬貨も見られます。いずれ亀裂が入り欠損する可能性が高い状態です。早急な塗装による保護か交換を勧めます。

No. 2



軒どい、縦どい等 > 軒どい、縦どい等 > その他

軒樋の様子。軒樋の中にはゴミも少なく良い状態です。ただし軒樋自体は経年劣化していますので、塗装による保護か交換が数年以内に必要になると思います。

No. 3



支持金物 > 支持金物 > 錆び

縦樋の留め金物がサビています。固定能力が低下していますので、交換が必要です。

A 外周りの状態

A-6 外部に取り付けられている金物等				
調査項目				結果
詳細部位	仕様	状態		
(1) 配管配線貫通部	a. 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		
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)				

備考／コメント

No. 1



配管配線貫通部 > 配管配線貫通部 > その他

外壁に設置されたウェザーカバーの様子です。カバー自体は錆が進み劣化していますが、外壁面との接点では亀裂等は見られません。ウェザーカバーは外壁の塗装メンテナンス際に補修してください。

B 室内の状態

B-1 壁、柱および梁のうち屋内に面する部分			
調査項目			結果
詳細部位	仕様	状態	
(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	
	e. 板張り 	○	
(2) 著しい傾斜 			×
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)			
備考／コメント			

No. 1



仕上げ材表面 > 壁紙等 > 剥がれ

室内の壁はビニルクロス仕上げとなっています。経年劣化もあり、クロスのつなぎ目や入り隅で剥がれなどの症状も見られます。

No. 2



仕上げ材表面 > 板張り

室内の一部壁面は板張りになっています。表面の色褪せは光沢の劣化も見られます。特に大きな問題はありません。

No. 3



著しい傾斜

外周部於いて壁の傾斜を測定しました。南へ向かって壁は傾いていることがわかりました。その角度は4~5/1000程度あります。これは床の傾斜に伴うものと考えられます。

B 室内の状態

B-2 床			
調査項目			結果
詳細部位	仕様	状態	
(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 	○
	d. 畳	腐食・かび	
		その他	
	e. 長尺シート 		○
(2) 歩行時の変化	a. 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 			×
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)			

備考／コメント

No. 1



仕上げ材表面 > フローリング等 > その他

玄関ホール及び廊下・トイレの床はリフォーム済みで、その仕上げはフローリングです。まだ新しく良い状態です。

No. 2



仕上げ材表面 > 長尺シート

集会室の床は長尺シート仕上げとなっています。経年劣化は見られますが機能上問題はありません。

No. 3

歩行時の変化 > 歩行時の変化 > 著しい沈み

事務所床はタイルカーペット仕上げとなっていますが、通路上で床の沈み込みを感じる場所があります。これはカーペットタイル下の合板の劣化もしくは根太材の劣化によるものと考えます。これ以上進行しないためにも床の補修が必要です。

No. 4



著しい傾斜

レーザー測定機によって床の傾斜を調べました。集会室内では、南東へ向かって6~7/1000程度の傾斜が確認できます。南東へ向かって傾いているということです。これは不同沈下が原因ではないかと推測できます。ただし現在進行形なのかどうかは今後の経過観察が必要です。

B 室内の状態

B-3 天井				
調査項目				結果
詳細部位	仕様	状態		
(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		
	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		
	e. 板張り			×
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)				

備考／コメント

No. 1



仕上げ材表面 > ボード類等の仕上げ材 > 水染み跡

和室の天井の様子です。雨漏れ跡がはっきりとわかります。また天井裏の結露によるシミも確認できます。

No. 2



仕上げ材表面 > 板張り

廊下天井で吹き抜けのある部分の天井の様子です。天井には板張りの仕上げとなっていますが、結露によると思われるシミが確認できます。これは天井裏の断熱の状態が悪いことが原因と考えられます。