



ホームインスペクション（住宅診断） 報告書

【一戸建て木造建築】

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	山田 太郎様
レポートID	0000****
ホームインスペクター氏名	ユーザ****
所属会社	****調査 株式会社

調査日	2010年07月04日	報告書発行日	2010年07月10日
診断者			
担当	ホームインスペクター 氏名	ユーザ****	
	所属会社	****調査 株式会社	
		所在地：東京都 TEL：03-5614-****	
<p>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。</p> <p>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。</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			

物件概要			
物件所在地	東京都小平市		
構造種別	木造（在来工法）		
規模	地上 2 階 地下 0 階		
面積	延べ床面積 83.62 m ²		
竣工時期	1987年（昭和62年）03月 （築 23 年）		
調査当日の状況			
通電	有	水道開栓	有
ガス開栓	有	床下内部	進入可
小屋裏内部	進入可		

【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
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 設備の状態
給排水設備・換気設備など

添付資料

【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（以下、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。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しています。

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を越える傾きを規準にします。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	2階の床に傾斜は確認されましたが、確認されたのは部分的な傾斜であり、他の箇所では傾斜が確認されなかったため建物の傾きとは関係ないと判断しています。
		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	小屋裏、キッチン床下にあります。
		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	床下：束足元、浴室周り（ユニットバス更新済み）、階段下収納の床下
		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	屋根、外壁、床下防湿処置
		あり	

備考

調査項目一覧

【各項目の見方】

A 外周りの状態 1

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	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					
水染みの跡					
	■ c. その他:一部タイル張り	剥がれ			
		その他:			
	(2)その他	ひび割れ・浮き	●		
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)			●	

「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。


【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

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-1 基礎	(1) 基礎	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		
			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)				



No. 1



基礎 > 基礎表面 > モルタル仕上げ > 著しいひび割れ

基礎立ち上がり南面
換気口の周りに小さなクラックが確認できました。
表面のモルタル仕上げのみとみられ、特に問題ないと判断しています。

A 外周りの状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-2 外壁仕上げ	(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)				

No. 2



外壁仕上げ > 外装材表面 > モルタル塗り仕上げ等 > 著しいひび割れ

外壁南面
クラックが確認できました。
表面のモルタル仕上げのクラックですが、床下の同じ箇所付近で染みなどが見られるため雨水浸入の原因である可能性があります。



No. 3



外壁仕上げ > 外装材表面 > モルタル塗り仕上げ等 > チョーキング（白亜化）

外壁の塗装は劣化してチョーキングが発生しています。

A 外周りの状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-3 屋根	(1) 軒先、棟、屋根面等の形状 		変形		
			その他		
	(2) 仕上げ材表面	a. 粘土瓦、厚形スレート(プレスセメント瓦) 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			
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)				

No. 4



屋根 > 軒先、棟、屋根面等の形状

確認できる範囲では変形等はありません。

No. 5



屋根 > 仕上げ材表面 >
粘土瓦、厚形スレート(プレスセメント瓦)住宅屋根用化粧スレート >
こけ、変退色

屋根表面の劣化が目立ちます。小屋裏の水滴痕の原因と考えられます。目視確認できていない北側の劣化がもっともひどい可能性があります。