



ホームインスペクション(住宅診断)
報告書
【一戸建て新築木造住宅】

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			
構造種別			
規模	地上 階	地下 階	小屋裏収納
面積	延べ床面積	m ²	建築面積
竣工時期			
調査当日の状況			
通電	有	床下内部	進入可
水道開栓	有	小屋裏内部	点検口から目視可
ガス開栓	有		

【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せん。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、で表示していません。「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。
- ・特に記載する事項
特筆すべき事項がある場合に記載しています（無い場合は記載なし）。
- ・各項目について
A～Hの各項目において見られる修繕が必要な事象や、それに対する補修方法案・対策などのアドバイスを記載しています。

調査項目一覧

- A 敷地内に関すること
敷地・敷地境界・越境など
- B 外周りの状態
外壁・バルコニー・シャッターなど
- C 室内の状態
室内の天井・壁・床・建具など
- D 床下の状態
土台・束・コンクリート基礎など
- E 小屋裏・天井裏の状態
小屋組み・断熱材・金物など
- F 設備
給排水設備・換気設備など
- G 防犯について
開口部の防犯仕様・見通しの悪い箇所（死角）など
- H 温熱環境
サッシ・断熱材の仕様

修繕が望ましい箇所

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
建物の傾き（高さが2m以上で3/1000勾配が続く傾斜または、3m以上の水平距離で3/1000勾配の続く傾斜）		なし	
		あり	
建物が不同沈下している可能性		なし	
		あり	
雨届りの形跡		なし	
		あり	
建物の著しい施工不良		なし	
		あり	
建物の耐久性を低下させる事象		なし	
		あり	
設備配管の著しい施工不良、漏水		なし	
		あり	
平面、立面図との著しい相違（ご用意いただいた図面で確認）		なし	
		あり	

特に記載する事項

各項目について

A 敷地内に関すること

--

B 外周りの状態

--

C 室内の状態

--

D 床下の状態

--

E 小屋裏・天井裏の状態

--

F 設備

--

G 防犯について

--

H 温熱環境

--

調査項目一覧

【各項目】「確認」の欄に 印がある場合、その項目が確認できたことを示しています。

F 物件の設備

確認部位と範囲	確認	箇所	状態	なし	あり
F-1 給水設備	●	キッチン	著しい給水量不足 漏水	●	
	●	洗面	著しい給水量不足 漏水	●	
	●	浴室	著しい給水量不足 漏水	●	
	●	トイレ	著しい給水量不足 漏水	●	
F-2 排水設備	●	キッチン	封水の吸引、または噴出し 漏水	●	
	●	洗面	封水の吸引、または噴出し 漏水	●	●
	●	浴室	封水の吸引、または噴出し 漏水	●	
	●	トイレ	封水の吸引、または噴出し 漏水	●	
			動作不良	●	

状態の項目に該当する部分がある場合、「あり」部分に 印がつきます。印である場合は症状が軽いと判断しています。

「該当」の欄に 印がある場合、その仕様が採用されていることを示しています。

B 外周りの状態1

確認部位と範囲	該当	仕様	状態	なし	あり
B-1 基礎のうち屋外に面する部分		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		●
	●	モルタル仕上げ	著しいひび割れ 著しい欠損 剥がれ	●	●
		その他			
確認範囲	1				
B-2 外壁仕上げのうち屋外に面する部分	●	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	●	▲
		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	●	

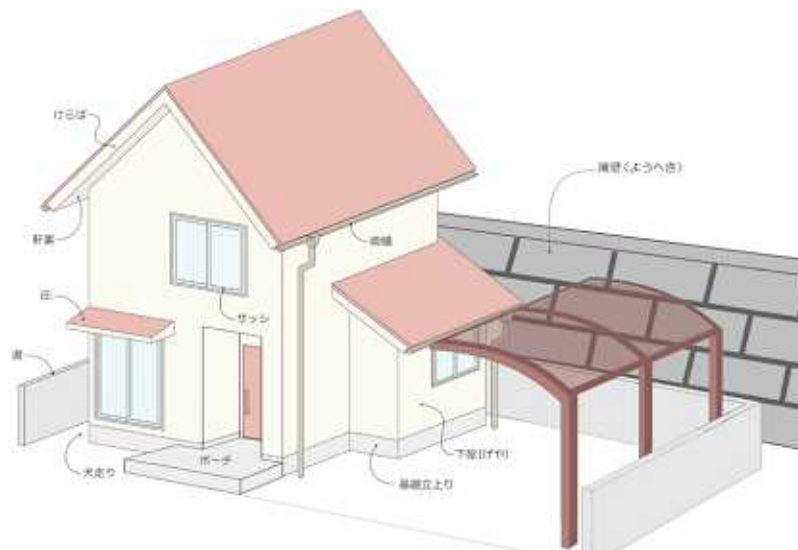
確認できた範囲

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

A 敷地内に関すること

確認した部位と範囲	該当	仕様	状態	なし	あり
A-1 敷地（地面）	土部分		ひび割れ		
			陥没		
			大きな穴		
	砂利		陥没		
			大きな穴		
			その他		
犬走り（コンクリート部分など）		ひび割れ			
		陥没			
確認範囲	1		沈下		
A-2 敷地境界付近	塀、フェンス		ひび割れ		
			欠損		
			レベル不良		
	門扉、門		施工不良		
			動作不良		
			その他		
	擁壁 （敷地内にあり敷地内から確認できる範囲）		ひび割れ		
			欠損		
擁壁 （隣地のもので敷地内から確認できる範囲）		ひび割れ			
		欠損			
確認範囲	1		その他		
A-3 越境（目視）		隣地側からの越境			
		物件側からの越境			
確認範囲	1	その他			
A-4 雨水排水柵の状態		著しい堆積物あり			
		その他			
確認範囲	1	その他			

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割超9割未満）
 3：過半の割合は確認できなかった（2割以上5割以下）
 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



B 外周りの状態 1

確認部位と範囲	該当	仕様	状態	なし	あり
B-1 基礎のうち、 屋外に面する部分		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		
		モルタル仕上げ	著しいひび割れ		
著しい欠損					
剥がれ					
確認範囲	1	その他			
B-2 外壁仕上げ		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		
		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		
			腐食		
		タイル	著しいひび割れ		
			著しい欠損		
			浮き		
			剥がれ		
確認範囲	1	その他			
	シーリング材	施工不良			
		接着破壊			
		その他			
B-3 屋根 (目視・双眼鏡等で地面から見える範囲、 建物の窓から見える範囲)		粘土がわら 厚形スレート (プレスセメントがわら) 化粧スレート	著しいひび割れ		
			著しい欠損		
			剥がれ		
			その他		
		金属系屋根ふき材 (基材が鋼板であるものに限る)	著しい腐食		
			剥がれ		
			著しい隙間		
確認範囲	1	その他			

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

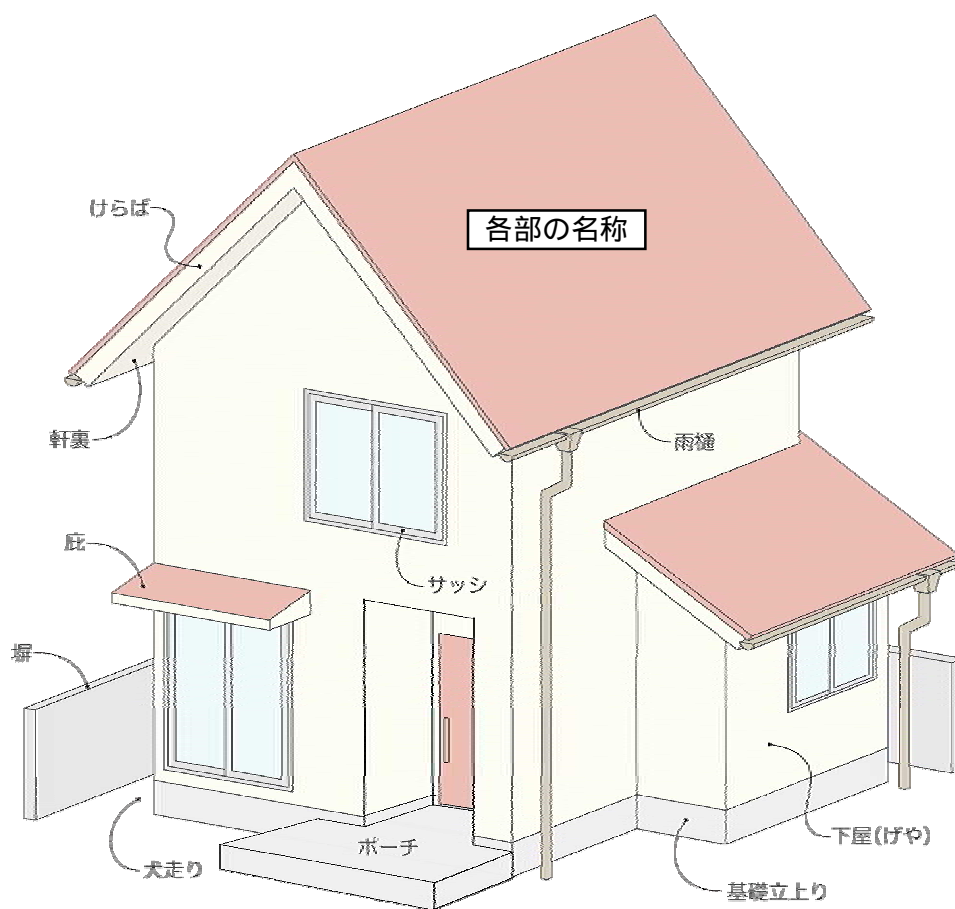
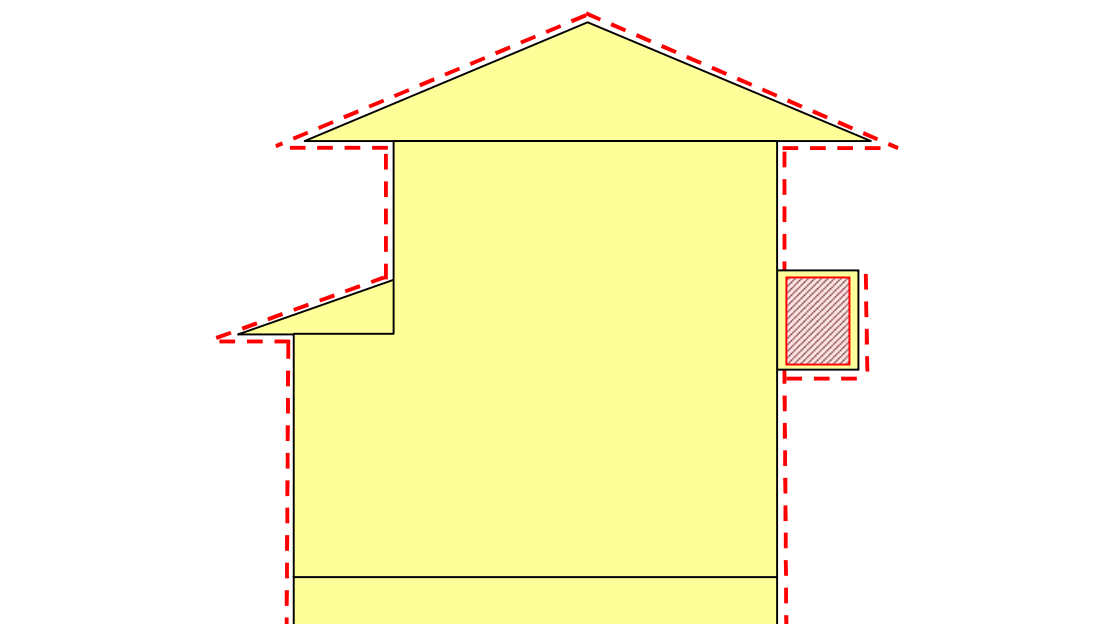
B 外周りの状態 2

確認部位と範囲	該当	仕様	状態	なし	あり	
B-4 軒裏		モルタル仕上げ等	ひび割れ			
			欠損			
			浮き			
			剥がれ			
			ケイカル板等	割れ		
				欠損		
剥がれ 変色						
確認範囲	1	その他				
B-5 雨樋		破損				
		著しい曲がり				
		その他				
B-6 バルコニー		直下が屋内の場合	防水層の破断			
		直下が屋内でない場合	支持部分の欠損 支持部分のシール等			
	確認範囲	1	床の沈み			
			床の欠損			
			防水面の破断			
			転落防止用手すり	手すりのぐらつき		
			該当部位なし	支持部分の施工不良		
B-7 屋外に面する開部 (雨戸、網戸、天窓を除く)		サッシ	周囲の大きな隙間			
			開閉不良			
	確認範囲	1	転落防止用手すり 該当部位なし	手すりのぐらつき 支持部分の腐食の恐れ等		
B-8 シャッター雨戸等		シャッター	動作不良			
		雨戸	動作不良			
		網戸	動作不良			
		その他				
B-9 外部階段等		構造体や支持部	欠損			
			著しい施工不良			
			取り付け部の破損			
			踏面	著しい沈み		
				著しい欠損		
				その他		
確認範囲	1	転落防止用手すり	ぐらつき			
		該当部位なし	支持部分の腐食等			

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

B 外周りの状態で表記されている箇所（イメージ）

屋根は地上から目視や双眼鏡にて確認できる範囲
または、室内から目視できる範囲

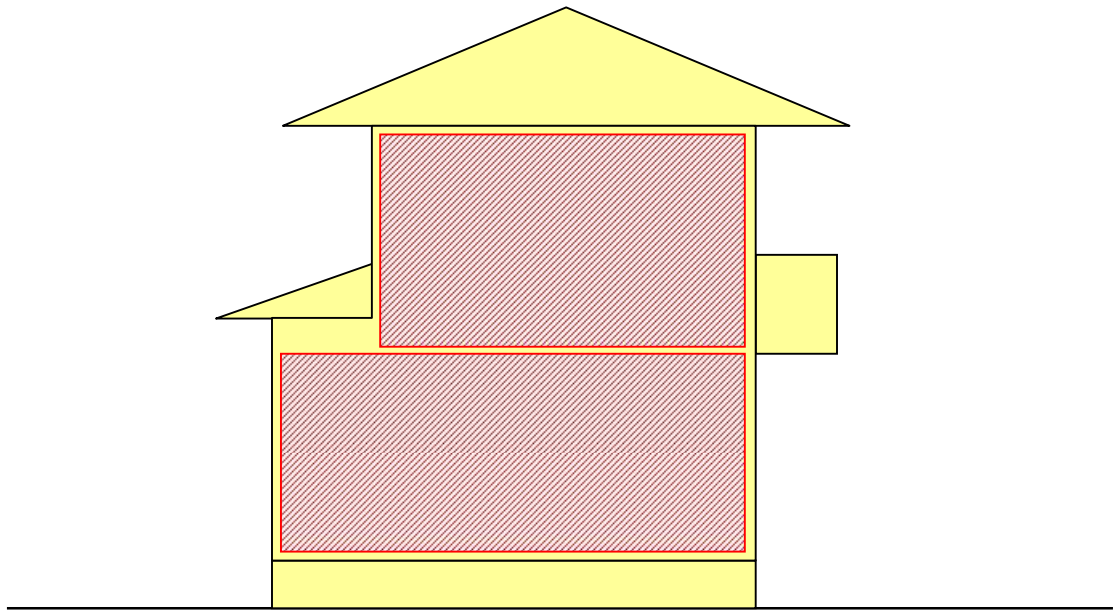


C 室内の状態

確認部位と範囲		該当	仕様	状態	なし	あり
C-1 壁		壁紙等		剥れ		
				割れ		
		下地石こうボード等		割れ		
				欠損		
		モルタル等塗り仕上げ等		ひび割れ		
				欠損		
		タイル		ひび割れ		
欠損						
板張り		著しい劣化				
		剥れ				
確認範囲	1	高さが2m以上で3/1000が続く傾斜				
C-2 床		フローリング等		割れ		
				欠損		
				剥がれ		
		タイル、石		ひび割れ		
				欠損		
				剥がれ		
		カーペット		めくれ		
剥がれ						
その他						
確認範囲	1	著しい沈み				
確認範囲	1	3m以上の距離で3/1000勾配の続く傾斜				
C-3 天井		壁紙等		ひび割れ		
				欠損		
		下地石膏ボード		ひび割れ		
				欠損		
		石こうボード等の仕上げ材		割れ		
				欠損		
				剥がれ		
腐食						
確認範囲	1	漏水等の跡				
C-4 建具（室内ドア等）		動作不良				
		反り				
		変形				
確認範囲	1	その他				
C-5 階段		著しい劣化				
		著しい沈み				
		手摺り等の固定				
確認範囲	1	踏み面の傾き				

- 1：すべて又はほとんど確認できた（9割以上） 4：ほとんど確認できなかった（1割未満）
 2：過半の部分は確認できた（5割超9割未満） 5：まったく確認できなかった
 3：過半の部分は確認できなかった（2割以上5割以下）

C 室内の状態で表記されている箇所（イメージ）



D 床下の状態

床下の確認範囲 1

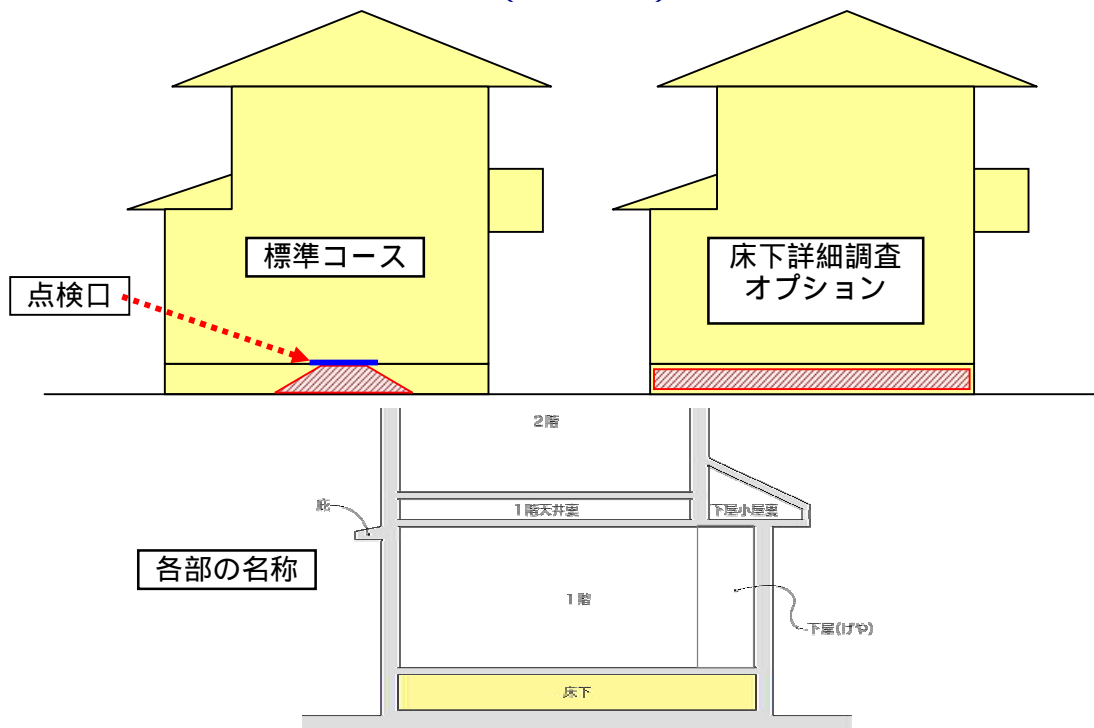
- 1：過半の部分は確認できた（5割超9割未満） 4：点検口周辺のみ、または一部（1割未満）
 2：過半の部分は確認できなかった（1割以上5割以下） 5：まったく確認できなかった
 3：水周りで確認できない箇所があった

確認部位と範囲	該当	項目	なし	あり
D-1 土台及び床組	接合部の割れ			
	腐朽、または蟻害の跡			
D-2 基礎のうち、屋外に面している立ち上がり部分	0.5mm以上のひび割れ			
	鉄筋の露出が伴う欠損			
	その他			
D-3 基礎のうち、耐圧版 および、屋外に面しない基礎立上り部分	布基礎	0.5mm以上のひび割れ		
		鉄筋の露出が伴う欠損		
	防湿処置あり（コンクリートなど）			
	ベタ基礎	0.5mm以上のひび割れ		
	その他	鉄筋の露出が伴う欠損		
D-4 束	鋼製または樹脂製	緩み 浮き		
	木製	腐食 浮き		
D-5 全般（確認できた範囲にて）	蟻道			
	その他			

木材含有水分率 約 16 %

計測位置は小屋裏の中央部や換気しにくいと思われる部分または、雨漏りの形跡がある部分です。
 20%を超えると良い状態とは言いにくくなります。

D 床下の状態で表記されている箇所（イメージ）



E 小屋裏の状態

小屋裏の確認範囲 2

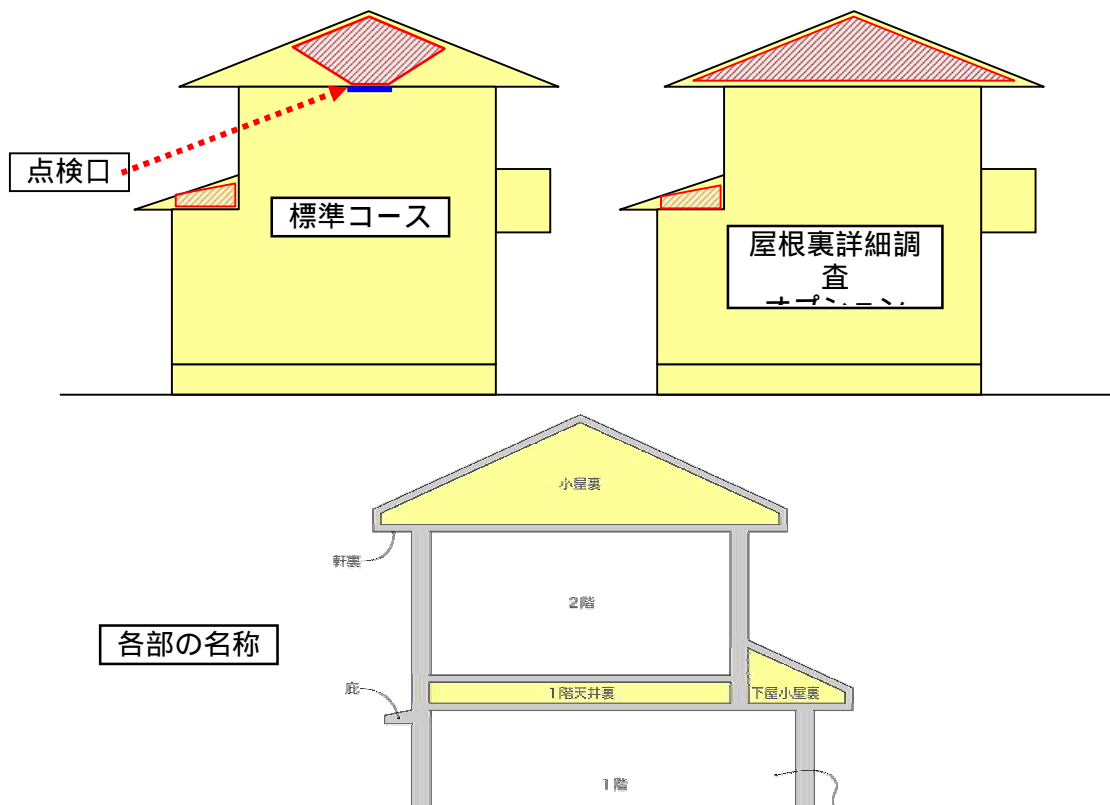
- 1：過半の割合は確認できた（5割超9割未満） 4：点検口周辺のみ、または一部（1割未満）
 2：過半の割合は確認できなかった（1割以上5割以下） 5：まったく確認できなかった
 3：水周りで確認できない箇所があった

確認部位と範囲		項目	備考	なし	あり
E-1 小屋組み		小屋組接合部の割れ			
		雨漏りの跡			
		金物の不足や緩み			
		電気配線の不良			
		設備配管の接続不良			
		その他			
E-2 断熱材の施工状態		著しいすき間			
		施工範囲や位置の間違い			
E-3 浴室天井裏から		耐力壁仕様や位置			
		金物の不足や緩み			
		電気配線の不良			
		換気扇配管の接続不良			
		雨漏りの跡			
確認範囲	1	2×4（ツーバイフォー）	ビスピッチの間違い その他		

木材含有水分率 約 14 % 程度

計測位置は小屋裏の中央部や換気しにくいと思われる部分また、雨漏りの形跡がある部分です。
 20%を超えると良い状態とは言いにくくなります。

E 小屋裏の状態で表記されている箇所（イメージ）



F 物件の設備

確認部位と範囲	確認	箇所	状態	なし	あり
F-1 給水設備		キッチン	著しい給水量不足		
			漏水		
		洗面	著しい給水量不足		
			漏水		
		浴室	著しい給水量不足		
			漏水		
		トイレ	著しい給水量不足		
			漏水		
F-2 排水設備		キッチン	封水の吸引、または噴出し		
			漏水		
		洗面	封水の吸引、または噴出し		
			漏水		
		浴室	封水の吸引、または噴出し		
			漏水		
		トイレ	封水の吸引、または噴出し		
			漏水		
F-3 換気設備		キッチン	動作不良		
			その他		
		洗面	動作不良		
			窓換気		
		浴室	動作不良		
			その他		
		トイレ	動作不良		
			窓換気		

確認欄に 印がない箇所は確認できなかったことを表します。

G 防犯について

確認部位	該当	仕様
G-1 住戸出入口 (玄関、勝手口)		CP認定
		ダブルロック
		シングルロック
G-2 開口部(サッシなど)		CP認定
		ダブルロック
		シングルロック

G-3 1階開口部の死角や著しく 防犯性の悪い開口部		確認されない
		確認された
G-4 1階開口部以外で侵入しや すい箇所および開口部の死 角		確認されない
		確認された



防犯性の高い建物部品目録として、全国防犯協会連合会が特定の検証を行ない、部品の防犯性について一定の基準を満たしたものについて付されるマークです。
(CP認定品の場合でも、製品に貼られたシールがはがされているために確認できないことがあります。)

H 温熱環境

確認部位	該当	仕様
H-1 サッシの仕様		アルミサッシ
		複合サッシ（アルミ + 樹脂など）
		オール樹脂サッシ
		木製サッシ
		その他
H-2 ガラスの仕様（居室）		シングルガラス
		ペアガラス（複合ガラス）
		その他
H-3 ガラスの仕様（居室以外）		シングルガラス
		ペアガラス（複層ガラス）
		その他
H-4 天井断熱材	種類	グラスウール10k 100mm厚
	備考	
H-5 壁の断熱材	種類	グラスウール10k 100mm厚
	備考	
H-6 床下の断熱材	種類	グラスウール32k 50mm厚
	備考	

修繕が望ましい箇所

入居されるまでに修繕をしていただくのが望ましい箇所を記載しています。修繕を必ずしも必要としないものやキズや汚れは記載してございません。

【外周り】

- 1: 湯器の排水（オーバーフロー）管の排水先が隙間が大きく上部にカバーがない為、枯葉などが入り込んで配管を詰まらせてしまう懸念がある為、上部にカバーなどをして物が入らないようにして頂くことになりました。
⇒カバー等がされて、物が入らないようになっているか目視にてご確認ください。

【室内】

特に指摘事項はありません。

【床下】

特に指摘事項はありません。

【屋根裏・小屋裏】

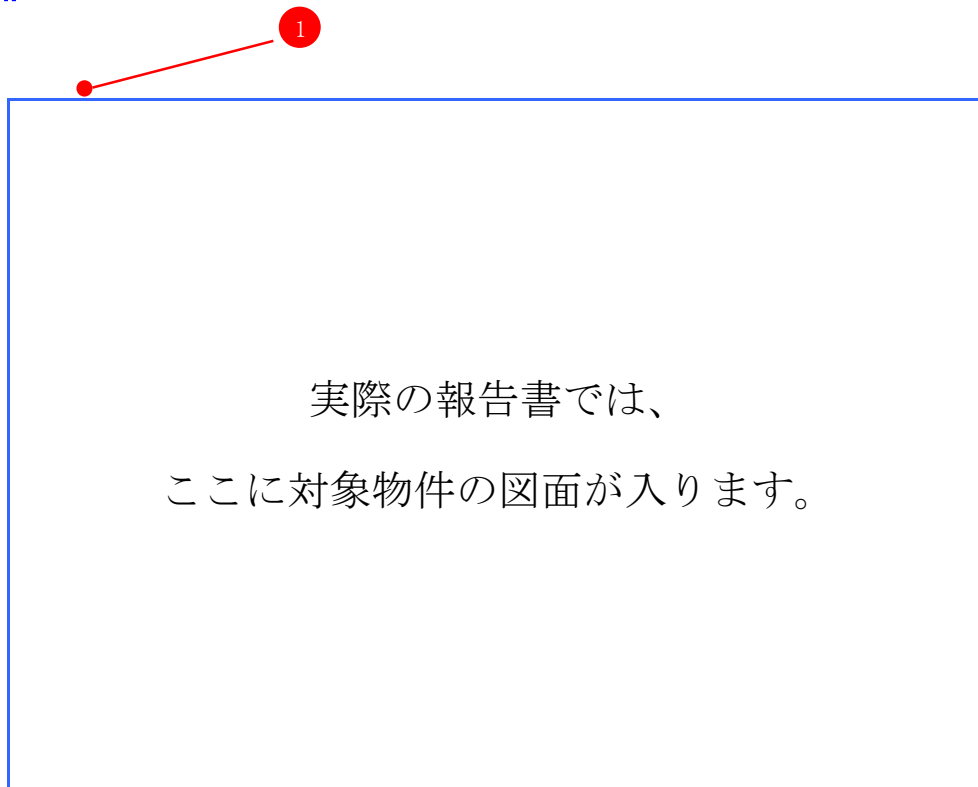
特に指摘事項はありません。

指摘箇所の位置

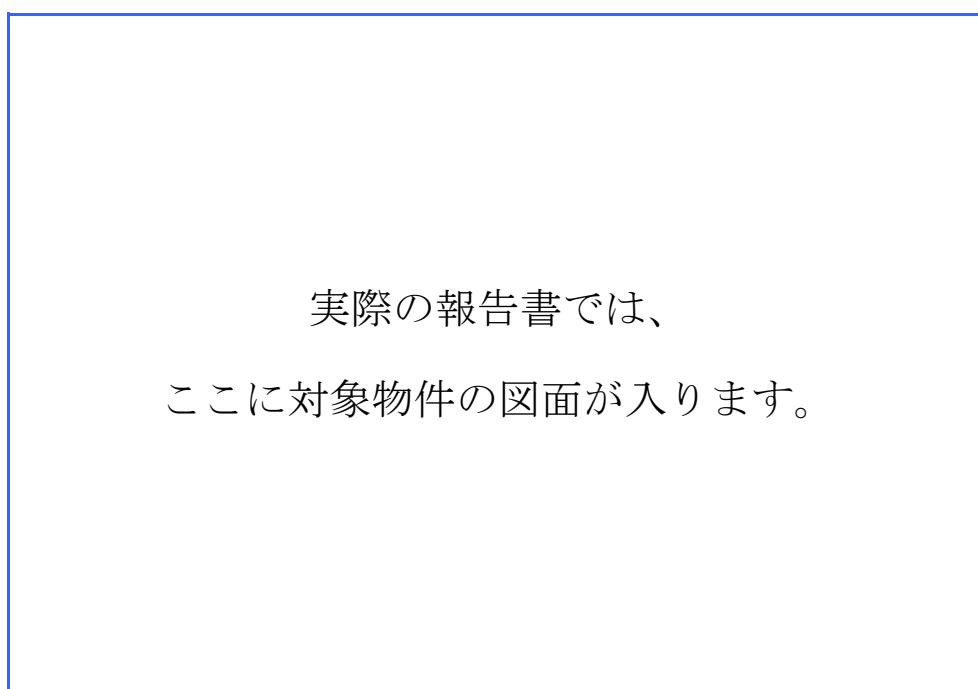
床下・小屋裏など位置がわかりにくい指摘を図面に表示しています。

《凡例》

□ : 点検口 ● : 外周り ● : 室内 ● : 床下 ● : 小屋裏・天井裏



1階平面図



2階平面図

外周り



【屋根および軒樋】

目視で確認できる範囲では、屋根および軒樋に異常はありませんでした。



【引き込み部分】

インフラの引き込み部分に、大きな問題は確認されませんでした。



【バルコニー】

バルコニーは二方向排水で計画されており、また、オーバーフロー管も設置されています。安全を考慮した、よい仕様と言えるでしょう。



【手すりと外壁の間】

手すりと外壁の間のシールも適切に施工されています。シールを指で押し、硬化現象が始まるとメンテナンス時期といえますのでご注意ください。



【駐車場部分】

基礎立ち上がりを含め特に問題ありません。綺麗に施工されていました。



【基礎立ち上がり】

表面のモルタルの浮き（施工不良）は全くありませんでした。



【軒部分】

染みや施工不良箇所はありませんでした。



【サッシ・外壁】

サッシ・外壁周りは特に問題ありませんでした。



【設備配管】

排水管にごみが溜まってしまうため何かの処置をしていただくことになっています。

室内



【仕上精度】

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。



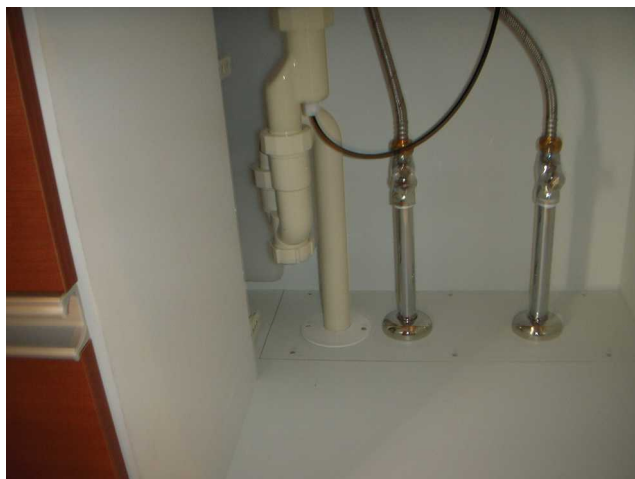
【室内】

シャッターは防犯上でも有効とされています。作動状態に問題はありませんでした。



【室内】

キッチン、洗面、浴室、トイレなどの水周りの給排水の通水試験を行いました。床上、床下の水漏れや排水不良を確認します。現状では問題ありませんが給湯は行っていませんのでご注意ください。



【室内】

洗面台下部の状態です。通水試験では配管部での水漏れはありませんでした。



【居室のガラス】

居室のガラスには、ペアガラスに特殊金属膜をコーティングした、Low-Eペアガラスが採用されています。通常のペアガラスよりも、高い断熱性、遮熱性が得られ、結露も生じにくくなります。



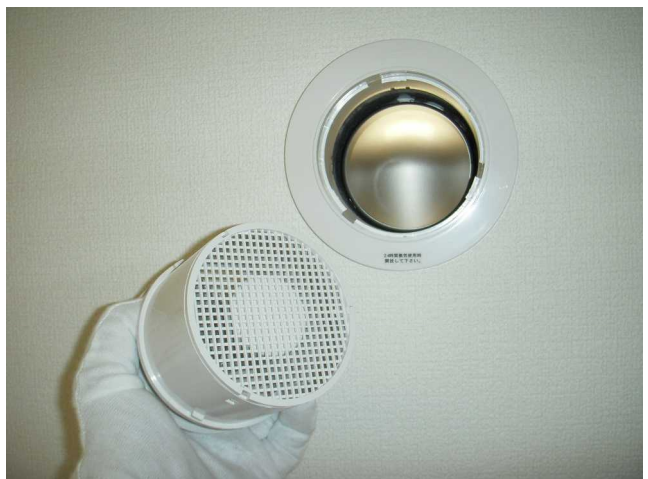
【サッシ】

防犯上必要と思われる箇所には「CP」マークの入った、防犯性の高いサッシが採用されています。ただ、開けられないわけではありませんので施錠は確実に行ってください。



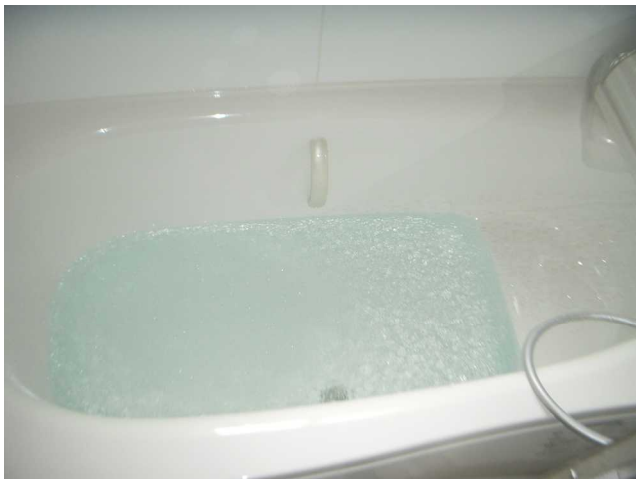
【給気口】

居室に設置されている給気口の状態です。フェイスを外すとフィルターが設置できるようになっています。その場合は定期的なクリーニング、または交換を行ってください。



【給気口】

居室に設置されている給気口の状態です。フェイスを外すとフィルターが設置できるようになっています。その場合は定期的なクリーニング、または交換を行ってください。

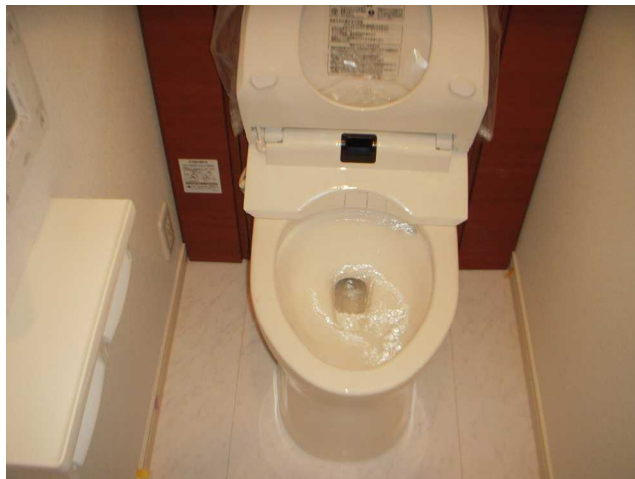


【水周り】

キッチン、洗面、浴室、トイレなどの水周りの給排水の通水試験を行いました。

床上、床下の水漏れや排水不良を確認します。

現状では問題ありませんが、給湯は行っていませんのでご注意ください。



【水周り】

キッチン、洗面、浴室、トイレなどの水周りの給排水の通水試験を行いました。

床上、床下の水漏れや排水不良を確認します。

現状では問題ありませんが、給湯は行っていませんのでご注意ください。



【水周り】

キッチン、洗面、浴室、トイレなどの水周りの給排水の通水試験を行いました。

床上、床下の水漏れや排水不良を確認します。

現状では問題ありませんが、給湯は行っていませんのでご注意ください。



【食器洗浄機】

食器洗浄機を作動させ、正常に稼動していることを確認しました。背部の接続状態も問題ありませんでした。



【室内】
浴室、洗面、トイレやキッチンの換気扇の作動状態を行いました。正常に作動していました。



【室内】
浴室、洗面、トイレやキッチンの換気扇の作動状態を行いました。正常に作動していました。



【インターホン】
インターホンの室内側のモニターの状態です。カラーモニターが設置され、受像状態も問題ありませんでした。



【室内】
住宅用火災報知器の作動確認を行いました。問題ありません。

床下

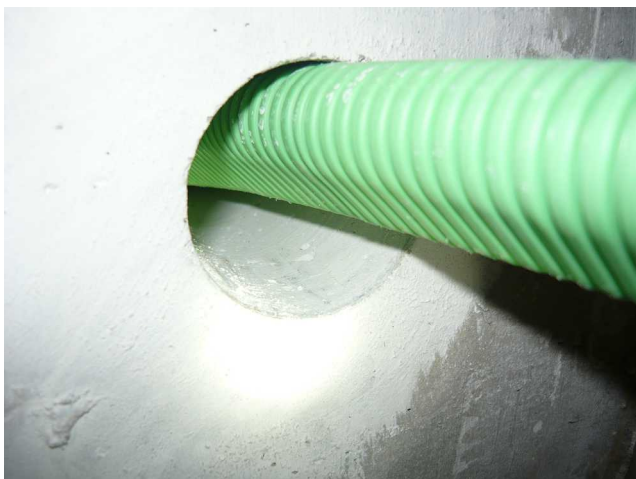


【洋室 点検口】
洋室の点検口から、床下を確認しました。



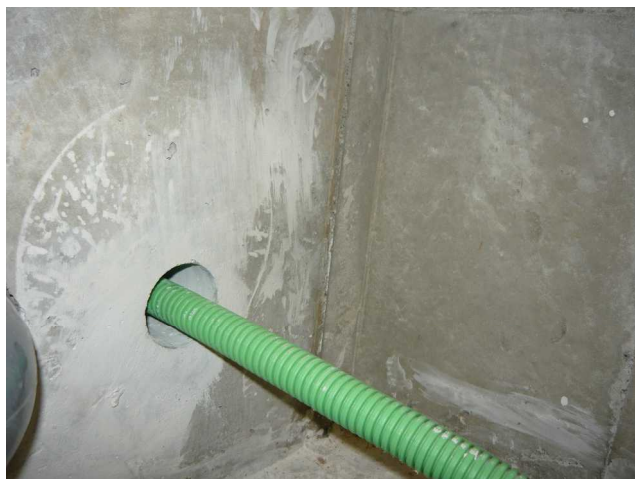
【洋室 点検口直下】
洋室 点検口直下にある床暖房配管用の穴は、基礎工事完了後に空けられていました。

穴の周りが白っぽくなっているのは、そのためです。



【床暖房配管用の穴】
床暖房配管用の穴の断面を確認しましたが、鉄筋を切った様子はありませんでした。

この程度の大きさの穴であれば、正規の手順でも補強は不要ですので問題ないでしょう。



【床暖房配管用の穴】
床暖房配管用の穴の断面を確認しましたが、鉄筋を切った様子はありませんでした。

この程度の大きさの穴であれば、正規の手順でも補強は不要ですので問題ないと判断します。



【洋室下】
洋室下の様子です。
基礎パッキン、床断熱材、基礎の立上りなど、特に問題ありませんでした。



【洋室下】
洋室下の様子です。
基礎パッキン、床断熱材、基礎の立上りなど、特に問題ありませんでした。



【洋室下】
洋室下の様子です。
基礎パッキン、床断熱材、基礎の立上りなど、特に問題ありませんでした。



【洗面脱衣室 点検口】
洗面脱衣室の床下点検口から、床下を確認しました。



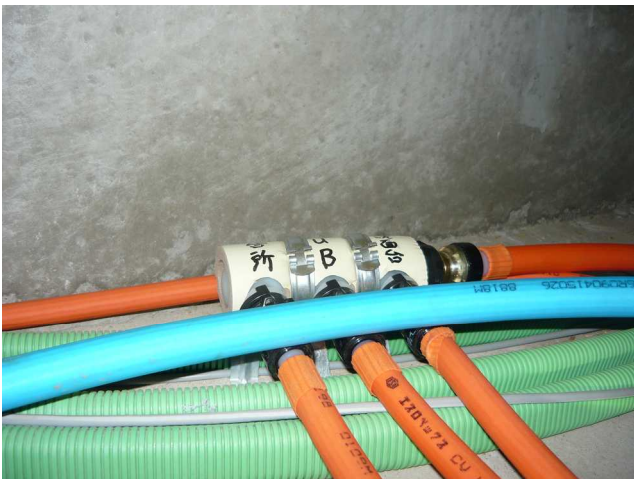
【浴室下】

浴室下は基礎断熱が施されており理想的です。
水漏れ跡などの不具合は確認されませんでした。



【浴室下】

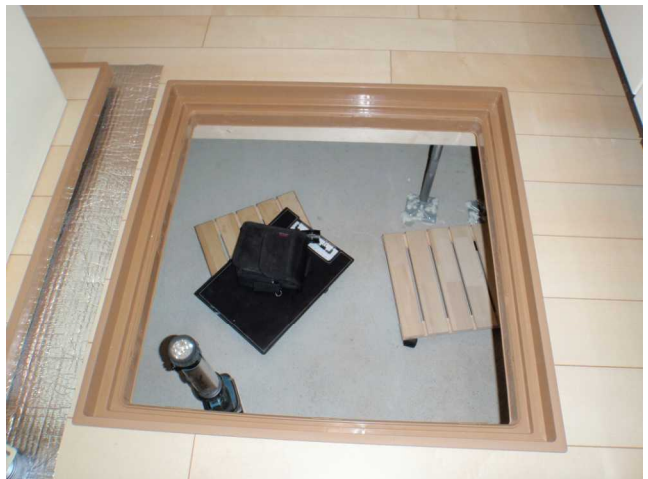
浴室下は基礎断熱が施されており理想的です。
水漏れ跡などの不具合は確認されませんでした。



【温水ヘッダー】

温水を分岐するためのヘッダーです。
特に問題ありませんでした。

配管の行き先が書いてあり、良い施工です。



【床下】

キッチンの床下からリビングへかけて確認しました。



【床下】 基礎立ち上がり
亀裂や変色その他施工不良箇所はありませんでした。



【床下】 排水管
漏れ、勾配不良などはありませんでした。



【床下】 給水、排水管
漏れなどはありませんでした。



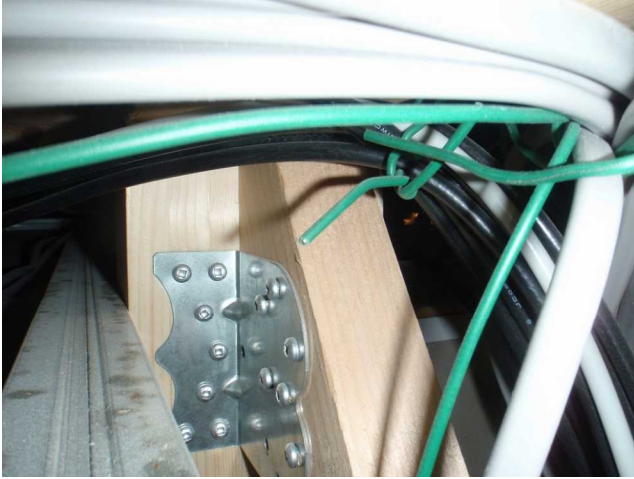
【給水ヘッダー】
給水を分岐するためのヘッダーです。
特に問題ありませんでした。

配管の行き先が書いてあり、良い施工です。



【床下】 換気
換気口から明かりが見えています。鋼製束の施工も問題ありません。

小屋裏・天井裏



【筋かい金物】
図面に記載されている筋かいは見える範囲で全て確認できました。



【筋かい金物】
図面に記載されている筋かいは見える範囲で全て確認できました。



【天井裏】 浴室換気扇配管
問題ありません。



【小屋裏】
断熱や小屋組の施工状態は特に問題ありませんでした。



【筋かい金物】
図面に記載されている筋かいは見える範囲で全て確認できました。



【換気口】
明かりが見えるのは軒先換気口からもれる外の明かりです。
光が漏れていることから、外部と繋がっていることが分かります。



【金物】
金物の施工状態は良好でした。



【小屋裏】
断熱や小屋組の施工状態は良好です。

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すまい(戸建) Tool-11 2007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		