



ホームインスペクション (住宅診断) 報告書

【一戸建て既存木造住宅】

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。

外観写真スペース

濃いグレーの四角に
カーソルを合わせて写真を挿入

ご依頼者名： 住まい 一郎 様

調査日	2010年4月29日	報告書発行日	2010年5月7日
診断者			
担当	ホームインスペクター 氏名	住宅 太郎	
	所属会社	株式会社 ホームインスペクション	
		所在地： 東京都 区 1-1-11F TEL： 00-0000-0000	
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			
診断者は本物件の今後のリフォームの設計や工事監理を受注、もしくは斡旋することが可能です。 診断者は本物件の購入者側（売主・買主・仲介等）に過去に取引があります。 その他複数該当			

物件概要			
物件所在地	東京都 市 町1-1		
構造種別	鉄筋コンクリート造		
規模	地上 2 階 地下 1 階	小屋裏収納	無
面積	延べ床面積 125.26 m ²	建築面積 85.24 m ²	法算定面積 85.24 m ²
竣工時期	1996年1月 (築 14 年)		
調査当日の状況			
通電	有	床下内部	点検口から目視可
水道開栓	有	小屋裏内部	確認不可
ガス開栓	該当なし		

【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。
- ・ 各箇所の確認できなかった範囲
A～E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。

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
給排水設備・換気設備など

添付資料

アドバイスシート・維持管理ガイドラインなど

【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。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		位置および事象の説明
著しい建物の傾き	<input type="checkbox"/>	なし	
	<input type="checkbox"/>	あり	
建物が不同沈下している可能性	<input type="checkbox"/>	なし	
	<input type="checkbox"/>	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)	<input type="checkbox"/>	なし	
	<input type="checkbox"/>	あり	
著しい施工不良と思われる箇所の有無	<input type="checkbox"/>	なし	
	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	なし	
	<input type="checkbox"/>	あり	
屋内給排水管の著しい劣化、漏水やその形跡	<input type="checkbox"/>	なし	
	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	なし	
	<input type="checkbox"/>	あり	

早期に補修が必要な箇所	<input type="checkbox"/>	なし	
	<input type="checkbox"/>	あり	

備考

調査結果概要

調査結果のまとめ

地盤 盛土 擁壁ひび割れ
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

基礎 基礎ひび割れ 補修跡
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

外壁 外壁ひび割れ 補修跡
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

屋根 割れ、破損、欠損 補修跡
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

漏水 雨水漏水 設備漏水
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

蟻害 蟻害確認 蟻道
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

建物沈下 過度の沈下 過度の傾斜
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

被災履歴 洪水 火災 震災 その他
(申告による)

確認申請 確認済証 検査済証
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

各箇所の確認できなかった範囲

A 外周り

--

B 室内

--

C 床下

--

D 小屋裏・天井裏

--

E 設備

--

備考

--

調査項目一覧

【各項目の見方】

「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。

A 外周りの状態 1

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

【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 1

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	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：		
	(1)基礎表面		b. モルタル仕上げ	著しいひび割れ		
浮き						
水染みの跡						
			剥がれ			
			その他：			
	(2)その他：					
確認できた範囲						

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
A-2 外壁仕上げ (屋外に面する部分)	(1)外装材表面		a. モルタル塗仕上げ等	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：		
				著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				剥がれ・欠落		
	隙間・ずれ					
	チョーキング(白亜化)					
	こけ、変退色、水染み跡					
	腐食・錆び					
その他：						
	(1)外装材表面		c. タイル・石および目地	著しいひび割れ		
著しい欠損						
浮き						
			剥がれ			
			こけ、変退色、水染み跡			
			白華(エフロレッセンス)			
			その他：			
	d. その他：					
	(2)シーリング材			ひび割れ		
				剥離、破断		
				チョーキング(白亜化)		
				その他：		
	(3)その他：					
確認できた範囲						

A 外周りの状態 2

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	該当	仕様			状態
A-3 屋根	(1)形状			変形 その他：		
	(2)仕上げ材 表面		a. 粘上がわら、厚形スレート(プレスセメントがわら) 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：		
		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：			
		c. その他：				
(3)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)					

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	該当	仕様			状態
A-4 軒裏	(1)仕上げ材 表面		a. 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		
				水染み跡		
				その他：		
		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：			
		c. その他：				
(2)その他：						
確認できた範囲						

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	該当	仕様			状態
A-5 雨樋	(1)樋			変形、破損、外れ		
				著しい変退色		
				その他：		
	(2)支持金物			変形、破損		
			錆び			
			その他：			
(3)その他：						
確認できた範囲						

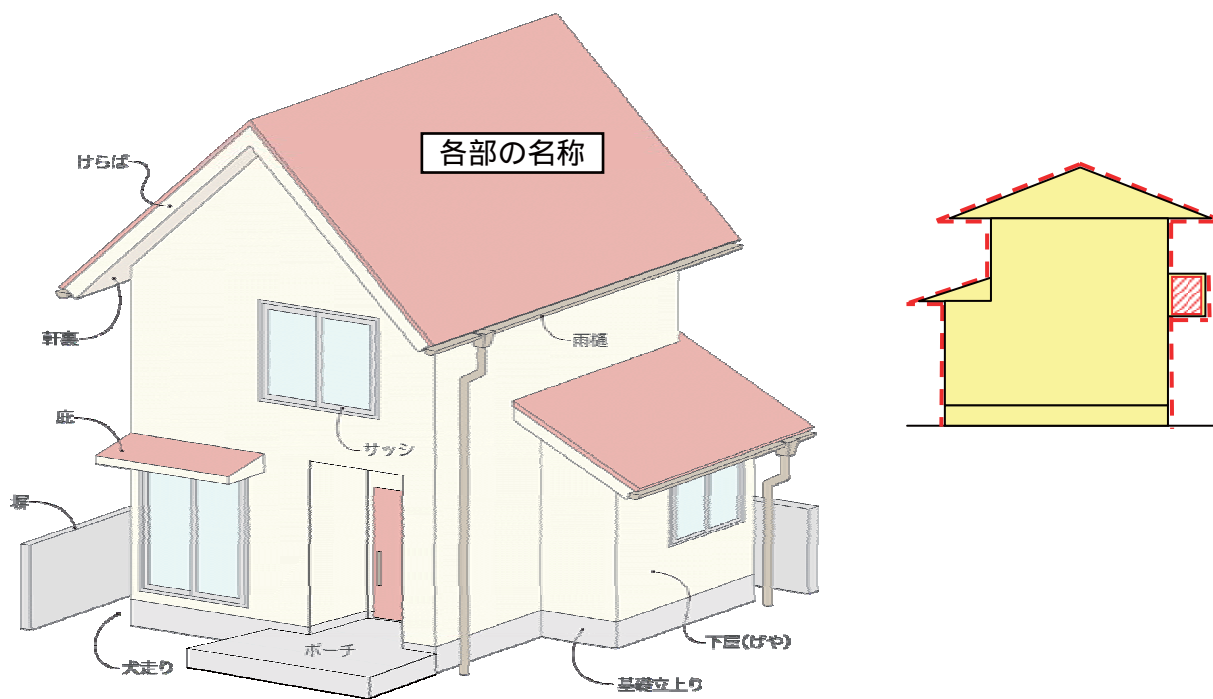
A 外周りの状態 3

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-6 外部金物等	(1)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：		
		b.釘	錆び、脱落 その他：		
	(3)面格子		ぐらつき 錆び、腐食 その他：		
	(4)転落防止用手すり（窓手すりなど）		ぐらつき 支持部材の腐食 その他：		
	(5)その他：				
確認できた範囲					

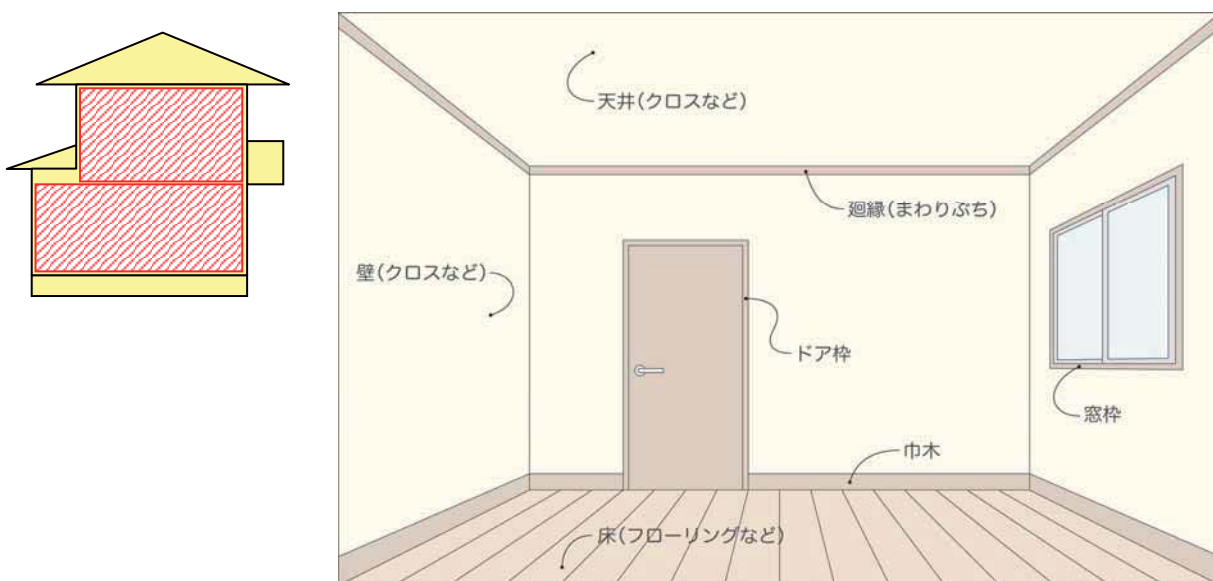
確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-7 バルコニー	(1)フラットルー フ（陸屋根）、 ルーフバルコ ニー、バルコ ニー	a.防水層	破断 その他：		
		b.床	沈み 腐食 その他：		
			c.手すり	ぐらつき 支持部材の腐食 その他：	
		d.その他：			
	(2)後付けのバル コニー	a.支持部材	欠損 腐食 その他：		
	(3)その他：				
確認できた範囲					

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-8 外部階段	(1)構造体や支持部		著しい欠損 取付け部の破損 ぐらつき その他：		
	(2)踏面		腐食 破損 その他：		
	(3)転落防止用手すり		ぐらつき 支持部材の腐食 その他：		
	(4)その他：				
	確認できた範囲				

A 外周りの状態で表記されている箇所



B 室内の状態で表記されている箇所



B 室内の状態 1

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
B-1 壁、柱及び 梁のうち屋 内に面する 部分	(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：		
	b. 左官			著しいひび割れ・欠損		
				腐食・かび		
水染み跡						
c. タイル			著しいひび割れ・欠損			
			浮き・剥がれ			
			水染み跡			
d. 塗装			腐食・染み			
			水染み跡			
			その他：			
e. その他：						
(2) 著しい傾斜						
(3) その他：						
確認できた範囲						

確認部位	調査項目				なし	あり			
	詳細部位	該当	仕様	状態					
B-2 床	(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：					
				b. タイル・石			ひび割れ		
							著しい欠損		
	c. カーペット			剥がれ					
				その他：					
				著しいめくれ					
	d. 畳			腐食					
				腐食・かび					
e. その他：									
(2) 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									
(4) その他：									
確認できた範囲									

B 室内の状態 2

確認部位	調査項目			なし	あり		
	詳細部位	該当	仕様			状態	
B-3 天井	(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：			
		b. 左官			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：							
d. 塗装			著しいひび割れ・欠損				
			腐食・かび				
			水染み跡				
			その他：				
(2)その他：							
確認できた範囲							

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	仕様	状態			
B-4 階段	(1)歩行時の変化			著しい沈み		
				著しいきしみ		
				その他：		
(2)著しい傾斜						
(3)その他：						
確認できた範囲						

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	仕様	状態			
B-5 サッシ・ド ア・シャッ ター・雨戸 等	(1)サッシ			動作不良		
				その他：		
	(2)ドア			動作不良		
				その他：		
	(3)シャッター			動作不良		
				その他：		
	(4)雨戸			動作不良		
				その他：		
	(3)その他：					
	確認できた範囲					

設備点検項目は「E.設備の状態」で報告します。

C 床下の状態 1

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
C-1 土台および 床組	(1)部材		著しい割れ		
			腐朽・虫食い跡		
			水染み跡		
			湿り気		
			その他：		
	(2)接合部		緩み		
		金物の著しい錆			
		その他：			
(3)その他：					
確認できた範囲					

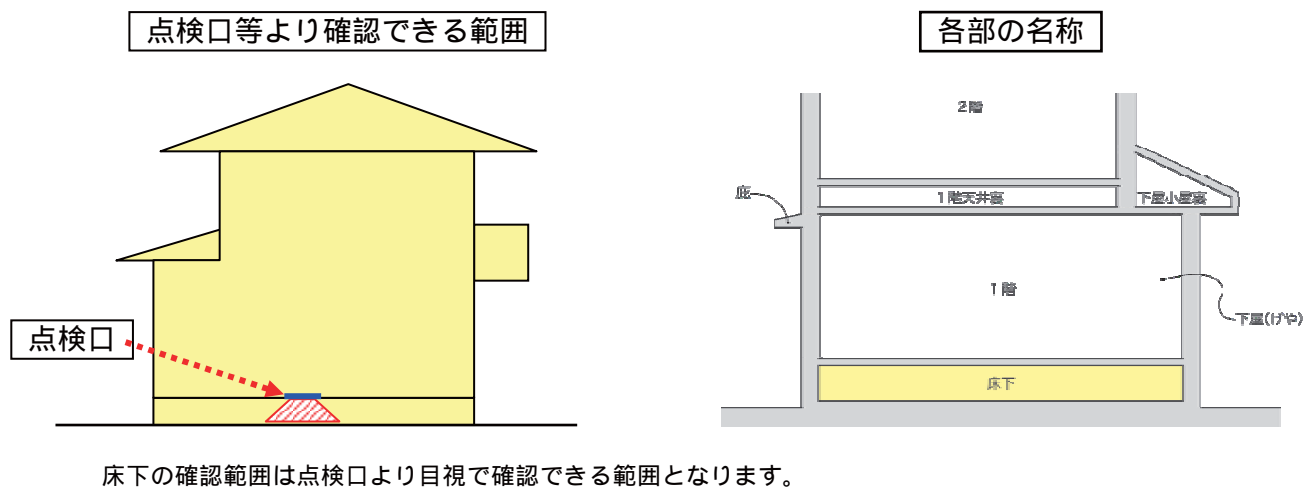
確認部位	調査項目			なし	あり		
	詳細部位	該当	仕様			状態	
C-2 基礎および 床下面	(1)基礎立上り			著しいひび割れ			
				著しい欠損			
				鉄筋の露出			
				蟻道と思われる付着物			
				その他：			
	(2)床下面	a. 耐圧盤			著しいひび割れ		
					著しい欠損		
					鉄筋の露出		
					木くずの堆積		
					その他：		
		b. 防湿コンクリート			著しいひび割れ		
					著しい欠損		
					鉄筋の露出		
		c. 土			防湿措置なし		
					防湿シートの著しい隙間		
				著しい陥没			
d. その他：			木くずの堆積				
			その他：				
(2)その他：							
確認できた範囲							

C 床下の状態 2

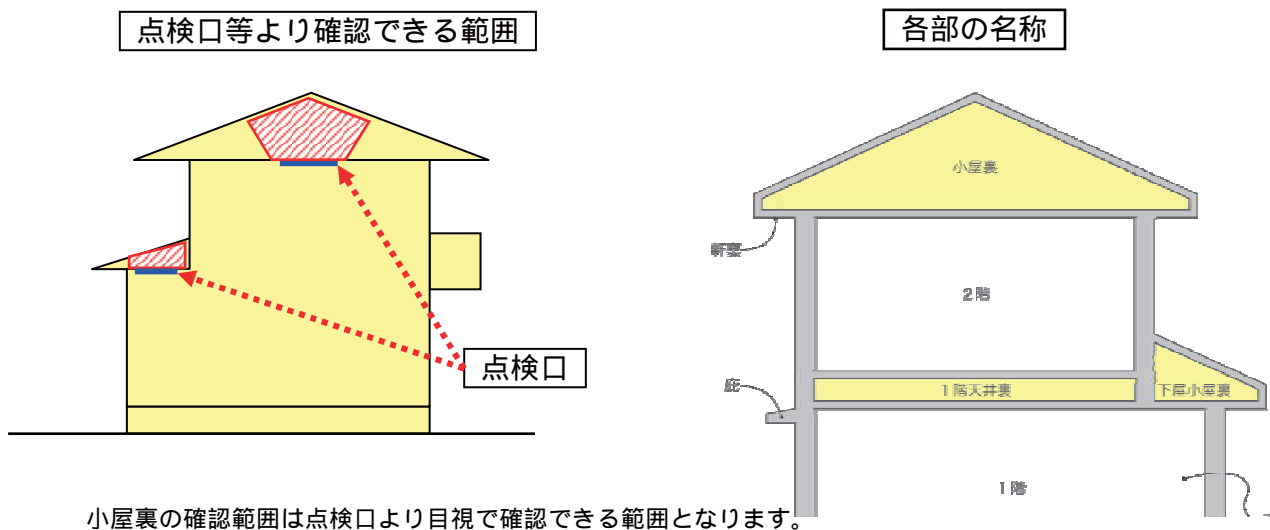
確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	該当	仕様 状態			
C-3 束	(1)支持状態		a. 鋼製又は樹脂製	緩み		
			浮き			
			その他：			
			b. 木製	腐食		
				浮き		
				蟻道と思われる付着物		
			その他：			
	(2)その他：					
確認できた範囲						

設備点検項目は「E.設備の状態」で報告します。

C 床下の状態で表記されている箇所



D 小屋裏の状態で表記されている箇所



D 小屋裏・天井裏の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
D-1 梁、桁、小屋組および野地板	(1)部材		著しい割れ		
			腐朽・虫食い跡		
			水染み跡		
			湿り気		
			その他：		
	(2)接合部		緩み		
			金物の著しい不足		
			金物の著しい錆		
			金物の著しい緩み		
		その他：			
	(3)その他：				
	確認できた範囲				

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
D-2 各階間の天井裏・下屋 小屋裏	(1)部材		著しい割れ		
			腐朽・虫食い跡		
			水染み跡		
			湿り気		
			その他：		
	(2)接合部		金物の著しい不足		
			金物の著しい錆		
			金物の著しい緩み		
			緩み		
		その他：			
	(3)その他：				
	確認できた範囲				

設備点検項目は「E.設備の状態」で報告します。

E 設備の状態 1

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-1 給水設備	(1)著しい給水量不足				
	(2)水の著しい変色				
	(3)漏水				
	(4)その他:				
確認できた範囲					

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	該当	仕様			状態
E-2 給湯設備	(1)著しい給湯量不足					
	(2)給湯器		a. ガス給湯器	機器からの漏水など著しい劣化 製造年:		
			b. 電気温水器	機器からの漏水など著しい劣化 製造年:		
			c. その他:	機器からの漏水など著しい劣化 製造年:		
	(3)その他:					
確認できた範囲						

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-3 排水設備	(1)排水管（建物内）		封水の吸引、または噴出し 排水不良、つまり 漏水 その他:		
	(2)最終枳（敷地内）		著しい堆積物 内部の隙間 その他:		
	(3)その他:				
確認できた範囲					

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	仕様	状態			
E-4 換気設備	(1)著しい給排気量不足					
	(2)動作不良					
	(3)異音					
	(4)ダクト			接続不良 その他:		
				破損・滅失 その他:		
	(6)その他:					
確認できた範囲						

E 設備の状態 2

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-5 火災報知機	(1)設置していない				
	(2)その他:				
確認できた範囲					

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-6 その他	(1)照明器具のある電灯の不点灯				
	(2)その他:				
確認できた範囲					

現地写真

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



現地写真

写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 11



写真 12

