



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	住まいるオスカーリノベーション様
レポートID	00001215
ホームインスペクター氏名	加賀谷貴志
所属会社	住まいるオスカー

調査日	2016年07月22日	報告書発行日	2016年07月22日
-----	-------------	--------	-------------

診断者

担当	ホームインスペクター氏名	加賀谷貴志
	所属会社	住まいるオスカー
		所在地：富山県富山市掛尾栄町1-1 TEL：0120-00-8912

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まっています。
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

--

物件概要

物件所在地	富山県富山市本郷町
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 108.06 m ²
竣工時期	1979年（昭和54年）04月（築 37年）

調査当日の状況

通電	無	水道開栓	無
ガス開栓	無		

【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（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	
		あり	
建物が不同沈下している可能性		なし	
		あり	
継続していると考えられる雨漏りの形跡		なし	
		あり	
著しい施工不良と考えられる箇所		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	
		あり	
屋内給排水管の著しい劣化、漏水やその形跡		なし	確認できず
		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	
		あり	
早期に修繕が必要と考えられる箇所		なし	2階柱の傾き・床のたわみが著しいです。梁補強も含め改善を検討してください。
		あり	

備考

--

調査項目一覧

【各項目の見方】

A 外周りの状態

【カメラマーク／青】
問題がない箇所の確認結果の写真がある場合には、「仕様」欄に青いカメラマークが付いています。

【カメラマーク／赤】
劣化事象が確認された項目は「あり」欄に●印が付いています。写真がある場合は、赤いカメラマークになります。

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. 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		2. 過半の部分は確認できた(5割以上9割未満)			
備考/コメント		物置が設置されていた箇所の裏側の基礎は確認できませんでした。			

No.1

基礎 > 基礎表面 > モルタル仕上げ

基礎表面の仕上がり状態は、一部に表面仕上げモルタルの浮きが見られたものの、ひび割れ等は見られず、全体的には良好でした。

No.2

基礎 > 基礎表面 > モルタル仕上げ > 浮き

基礎表面のモルタル仕上げにひび割れが見られ、その周りに浮きが見られました。ひび割れは基礎コンクリートまで至っておらず、モルタル仕上げ部分だけのものと思われます。

【確認できた範囲】
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

【備考/コメント】
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。

【写真およびコメント】
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

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) 基礎表面	a. 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		
	(2) 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

所見なし

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		<input checked="" type="checkbox"/>
			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		<input checked="" type="checkbox"/>
			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

キッチン出窓下ひび割れ

No. 3



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

キッチン出窓上の目地部ひび割れ

No. 4



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

キッチン窓下のひび割れ

No. 5



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

和室窓下目地のひび割れ

No. 6



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

浴室窓下目地のひび割れ

No. 7



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

浴室窓下目地のひび割れ

No. 8



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

トイレ窓下目地のひび割れ

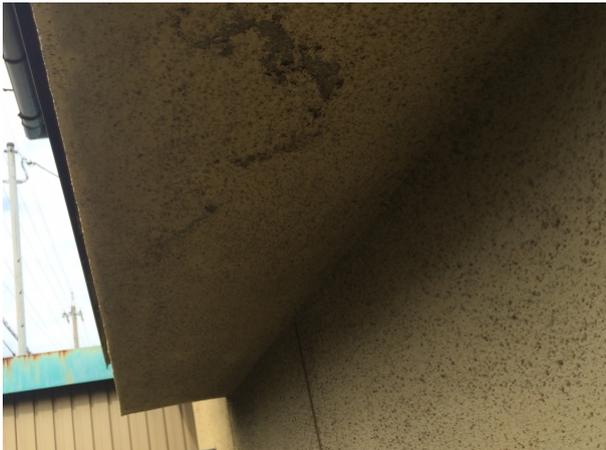
No. 9



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

トイレ窓下目地のひび割れ

No. 10



外壁仕上げ > 外装材表面 > モルタル塗り仕上げ等 > 剥がれ

キッチン出窓下塗装めくれ

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			
		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)				

No. 11



屋根 > 軒先、棟、屋根面等の形状

外観（入母屋）

No. 12



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
棟番線錆び

No. 13



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

谷板金の一部銅版から鋼板へ交換済。一部番線の切れあり。

No. 14



屋根 > 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る) > 腐食
庇屋根の錆び



屋根 > 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る) > 腐食
取り合い水切り錆び

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-4 軒裏	(1) 仕上げ材表面	ピーリング材			
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. 16



軒裏 > 仕上げ材表面 > ピーリング材

ピーリング材

No. 17



軒裏 > 仕上げ材表面 > ピーリング材

軒先部雨漏りもしくは、結露跡

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-5 雨どい	(1) 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		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)				

No. 18



雨どい > 支持金物 > 支持金物 > 錆び

軒樋受け金物錆び・腐食著しい

No. 19



雨どい > 支持金物 > 支持金物 > 錆び

でんでん金物錆び・腐食著しい

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-6 外部に取り付けられている金物等	(1) 配管配線貫通部		周辺の間隙		
			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		
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. 20



外部に取り付けられている金物等 > 留め付け具 > 設備支持金具 > 錆び、変形、破損

ガス管金物錆び

No. 21



外部に取り付けられている金物等 > 留め付け具 > 設備支持金具 > 錆び、変形、破損

F F 排気口錆び

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-7 バルコニー等	(1) 後付けのバルコニー	a. 支持部材	欠損		
			腐食		
			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		
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. 22



バルコニー等 > 後付けのバルコニー > 床 > 腐食

紫外線による劣化・錆び

B 室内の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
B-1 壁、柱および梁のうち 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		
			その他		
		c. タイル	著しいひび割れ・欠損		
			浮き・剥がれ		
			水染み跡		
	その他				
(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)				

No. 23



壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 > 仕上げ材表面 > 左官 > 腐食・かび

玄関塗り壁カビ

No. 24



壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 > 仕上げ材表面 > 左官 > 腐食・かび

和室塗り壁カビ



壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 > 著しい傾斜

2階和室柱傾きによるサッシ開閉ができなくなっている

B 室内の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	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		
	(2) 歩行時の変化	b. 畳	腐食・かび		
			その他		
			著しい沈み		📷
	(3) 著しい傾斜		著しい床鳴り・きしみ		
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. 26



床 > 歩行時の変化 > 歩行時の変化 > 著しい沈み

和室タタミ下にシロアリ蟻道があり

No. 27



床 > 著しい傾斜

壁の傾き、床のたわみによる傾斜が著しい

No. 28



床 > 著しい傾斜

窓下の畳が付き上げを起こしている

B 室内の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
B-3 天井	(1) 仕上げ材表面	a. 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		
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. 29



天井 > 仕上げ材表面 > ボード類等の仕上げ材

キッチン所見なし

No. 30



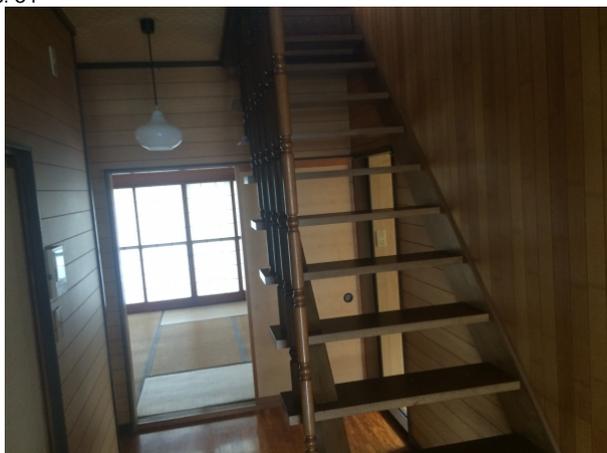
天井 > 仕上げ材表面 > ボード類等の仕上げ材

和室所見なし

B 室内の状態

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					
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. 31



階段 > 歩行時の変化

所見なし

B 室内の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
B-5 開口部	(1) サッシ		動作不良		
			その他		
	(2) 玄関、勝手口ドア等		動作不良		
			その他		
	(3) 室内ドア・引戸等		動作不良		
			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. 32



開口部 > サッシ > サッシ > 動作不良

柱傾きのよりサッシ開閉できず

C 床下の状態

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) 土台、大引き、根太等 		著しい割れ		
			腐朽		
			蟻道・虫食い跡等		
			水染み跡		
			湿り気		
			その他		
	(2) 束	a. 木製	腐食		
			蟻道・虫食い跡等		
			浮き		
			その他		
確認できた範囲	5.まったく確認できなかった 点検口見当たらず、確認できず				

No. 33



[土台および床組](#) > [土台、大引き、根太等](#)

確認できず

C 床下の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
C-2 基礎および床下面	(1) 基礎	a. 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. 土	防湿措置なし		
			防湿シートの著しい隙間		
			著しい陥没		
			木くずの堆積		
			その他		
確認できた範囲	5.まったく確認できなかった 点検口見当たらず、確認できず				

No. 34



[基礎および床下面](#) > [基礎](#) > [基礎立上り](#)

確認できず

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 各階間の天井裏・下屋の小屋裏	(1) 梁、野地板等 		著しい割れ		
			水染み跡		
			湿り気		
			腐朽		
			蟻道・虫食い跡等		
			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		
			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. 35



各階間の天井裏・下屋の小屋裏 > 梁、野地板等

羽子板金物接合部
所見なし。50mm未満の壁断熱、天井断熱材はなし。

No. 36



各階間の天井裏・下屋の小屋裏 > 梁、野地板等

2階床梁は、補強梁による施工あり

No. 37



各階間の天井裏・下屋の小屋裏 > 梁、野地板等

下屋根面は、トントン葺き下地に薄ベニヤ仕様

E 設備の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-1 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		
確認できた範囲	5.まったく確認できなかった 通水できず、未実施				

No. 38



給湯設備 > 著しい給湯量不足

ガスボイラー（エコジョーズ）通水確認できず

No. 39



給湯設備 > 著しい給湯量不足

2013年製

E 設備の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-2 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、詰まり		
			漏水		
	(2) 最終枳（敷地内）		著しい堆積物		
			内部の隙間		
			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. 40



排水設備 > 排水管（建物内）

所見なし

No. 41



排水設備 > 排水管（建物内）

所見なし

E 設備の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-3 換気設備	(1) 換気扇 		著しい給排気量不足		
			動作不良		
			異音		
			その他		
	(2) ダクト		接続不良		
			その他		
(3) 外部貫通部		破損・滅失			
		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) 通電できず、作動テスト未実施				

No. 42



換気設備 > 換気扇

トイレ換気扇

No. 43



換気設備 > 換気扇

浴室換気ダクト

E 設備の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-4 火災警報器	(1) 設置していない				
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)				

E 設備の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-5 その他	(1) 照明器具のある電灯の不点灯				
確認できた範囲	5.まったく確認できなかった 通電できず、作動テスト未実施				