



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JSIH）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	(株)ユニティ様
レポートID	00000476
ホームインスペクター氏名	日越和男
所属会社	株式会社UNITY

調査日		2013年04月01日		報告書発行日		2013年04月02日	
診断者							
担当	ホームインスペクター氏名		日越和男				
	所属会社		株式会社UNITY				
			所在地：京都府宇治市伊勢田町大谷33-9 TEL：0774-41-2920				
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 していません。 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							
当社は仲介業又は売主として当物件を紹介している旨をご了承ください 当社は当物件のリフォーム提案を行う事が有る旨をご了承ください 当社は仲介業又は売主として当物件を紹介している旨をご了承下さい							
物件概要							
物件所在地		京都府宇治市					
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 78.66 m ²					
竣工時期		1998年（平成10年）10月 （築 15 年）					
調査当日の状況							
通電		有		水道開栓		有	
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	問題ありませんでした。
		あり	
建物が不同沈下している可能性	●	なし	確認されませんでした。
		あり	
継続していると考えられる雨漏りの形跡	●	なし	確認されませんでした。
		あり	
著しい施工不良と考えられる箇所	●	なし	(新築時期の問題ですが1階床下の断熱材が設置されていません。)
		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	確認されませんでした。
		あり	
屋内給排水管の著しい劣化、漏水やその形跡	●	なし	確認されませんでした。
		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	特に必要は無いと思われます。
		あり	
早期に修繕が必要と考えられる箇所		なし	給湯機の配管貫通部分のコーキングに不具合がありますので早急に補修が必要となります。
	●	あり	

備考

当物件の指摘箇所の大半がコーキングによる補修となりますので同時に補修を行えば大半の問題は解決すると思います。

調査項目一覧

【各項目の見方】

【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。

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. 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	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	●	
	犬走り				🔴
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)				

No. 1



基礎 > 基礎表面 > モルタル仕上げ

多少のクラックは御座いますが、全体的にクラックは少ない方と思われます。

No. 2



基礎 > 基礎表面 > モルタル仕上げ > 著しいひび割れ

建物東面の床下換気口にクラックがありました。構造的にクラックの入りやすい場所でありクラックの箇所、深さ共に重大な欠陥ではありません。しかし雨水の侵入等により鉄筋の錆による爆裂を引き起こす可能性がありますのでコーキング等の補修をお勧めします。



基礎 > 犬走り

建物北面の基礎と犬走りの間に0.8mm程のクラックが出来ていました。
犬走りは構造上重要な部位ではありませんが、隙間から雨水が侵入し地盤沈下を促進させる可能性が御座いますのでモルタルやコーキング等で埋めることをお勧めします。

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. サイディング等 	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		
	(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		
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. 4



外壁仕上げ＞外装材表面＞サイディング等

大きなひび割れ、剥離等は確認されませんでした。全体的にも状態は良い方だと思われます。

No. 5



外壁仕上げ＞シーリング材＞シーリング材＞ひび割れ

サイディングのジョイント部分のコーキングに関しては打ち替えの時期となります。太陽光の当たる面により劣化具合は変わりますが、一部断裂や割れを起こしており機能していない個所が確認されました。

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)			

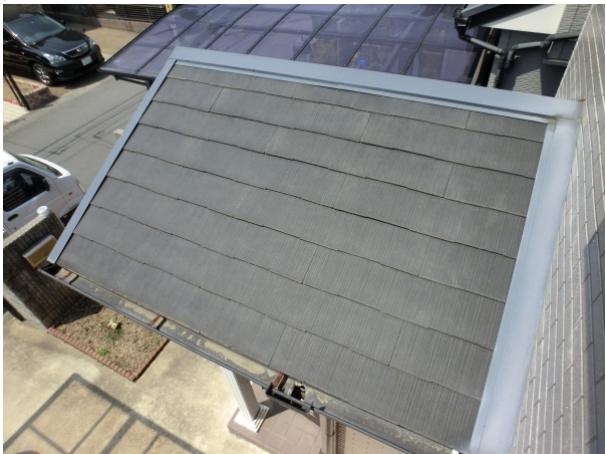
No. 6



屋根＞軒先、棟、屋根面等の形状

問題は確認されませんでした。

No. 7



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

現状、問題は確認されませんでした。
しかし、築15年程度経過しておりますので状況を確認しながら5年後を目どに塗装によるメンテナンスが必要となります。

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-4 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	2.過半の割合は確認できた(5割以上9割未満)				

No. 8



雨どい＞軒どい、縦どい等

問題は確認されませんでした。

No. 9



雨どい＞支持金物

問題は確認されませんでした。

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 バルコニー等	(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		
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. 10



バルコニー等 >
フラットルーフ（陸屋根）、ルーフバルコニー、バルコニー > 床 >
その他

床モルタルにクラックが確認されました。
しかし、モルタル自体は防水層ではなく衝撃を保護するものですので機能的には問題ありません。
しかしクラックから雨水が入り膨張収縮を繰り返すとクラックが広がり防水層にも影響が出る可能性がありますのでコーキングによる補修をお勧めします。

No. 11



バルコニー等 >
フラットルーフ（陸屋根）、ルーフバルコニー、バルコニー > 手すり >
その他

バルコニー手摺にクラックが確認されました。
軽微なものですので構造上問題はありませんが、雨水の侵入により木材が腐植する可能性がありますのでコーキング等での補修をお勧めします。

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	●	
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. 12



壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 ＞ 仕上げ材表面 ＞ 壁紙等 ＞ 著しい割れ

2 階南側洋室（6 畳）の出窓にクラックを確認しました。
木材の収縮により開口周りに力が加わるため下地石膏ボードのジョイントが開いたと考えられます。
構造的な問題の可能性は低いのでボンドコーク等で補修をし様子を見てください。

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🔍		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)				

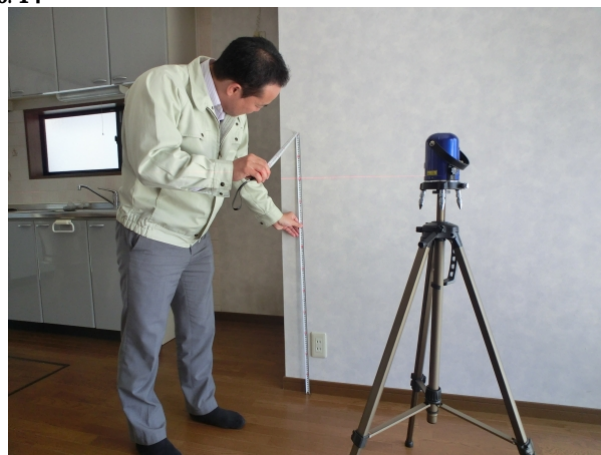
No. 13



床＞仕上げ材表面＞フローリング等

問題は確認されませんでした。

No. 14



床＞歩行時の変化

各部屋とも著しい音鳴り・傾き・沈みは確認されませんでした。

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. 壁紙等📺	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. 15



天井＞仕上げ材表面＞壁紙等

メクレ・シミ等は確認されませんでした。

No. 16



天井＞仕上げ材表面＞壁紙等

メクレ・シミ等は確認されませんでした。

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. 17



階段 > 歩行時の変化

手摺の固定も歩行の変化も問題は確認されませんでした。

No. 18



階段 > 著しい傾斜

著しい傾斜は確認されませんでした。

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) 雨戸 		動作不良	●	
			その他	●	
	(4) 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. 19



開口部 ＞ 雨戸

問題ありませんでした。

No. 20



開口部 ＞ 室内ドア・引戸等 ＞ 室内ドア・引戸等 ＞ 動作不良

1階トイレの取っ手にグラつきが確認されました。
プラスドライバーでの調整で補修できる程度と思われます。

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	●	
	(3) 接合部📷		緩み	●	
			金物の著しい錆	●	
			その他	●	
	(4) 断熱材				📷
確認できた範囲	3.過半の剖分は確認できなかった(1割以上5割未満)				

No. 21



土台および床組 > 土台、大引き、根太等

床下の状況は問題無く良好でした。
写真の中央奥に床補強がなされておりピアノなどの重量物を置く計画があった事が見受けられます。

No. 22



土台および床組 > 接合部

写真中央にあるボルトは木材の痩せや反りによる音鳴りや浮陸を無くす為のもです。現に床のレベルを測定するとほぼフラットでした。
このような手の込んだ工事は少なく腕の良い大工さんが工事をされたと予想されます。



土台および床組 > 断熱材

昔の建物は標準仕様に床下断熱材の設置が義務付けられていませんでした。
約15年前の建物では現行と切り替えの時期に当たるため現状床下に断熱材が設置されていません。

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	(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. 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	●	
			木くずの堆積	●	
			その他	●	
確認できた範囲	3.過半の剖分は確認できなかった(1割以上5割未満)				

No. 24



基礎および床下面 > 床下面 > 防湿コンクリート

床下の湿度・通風・コンクリート・木材の状態は良好に保たれているようでした。

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 小屋裏	(1) 梁、小屋組および野地板等 📷		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	●	
	(3) 断熱材				📷
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. 25



小屋裏 > 梁、小屋組および野地板等

雨漏りの跡や構造上気になる所ありませんでした。

No. 26



小屋裏 > 接合部

点検口から手の届く範囲の金物を確認しましたが、不足なども無く緩みありませんでした。

No. 27



小屋裏 > 断熱材

昔の建物ですので押し入れなどの上には断熱材が敷かれていませんでしたが、その他の部分は丁寧に断熱材が敷きこまれておりました。

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-2 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	●	
	構造材（筋交い）			●	
確認できた範囲	3.過半の剖分は確認できなかった(1割以上5割未満)				

No. 28



各階間の天井裏・下屋の小屋裏 ＞ 梁、野地板等

問題は確認されませんでした。

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 給水設備	(1) 著しい給水量不足👁️			●	
	(2) 水の著しい変色			●	
	(3) 漏水👁️			●	
確認できた範囲	2.過半の割合は確認できた(5割以上9割未満)				

No. 29



給水設備 > 著しい給水量不足

給水量の不足は確認されませんでした。

No. 30



給水設備 > 漏水

給水管からの漏水は確認されませんでした。

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 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				

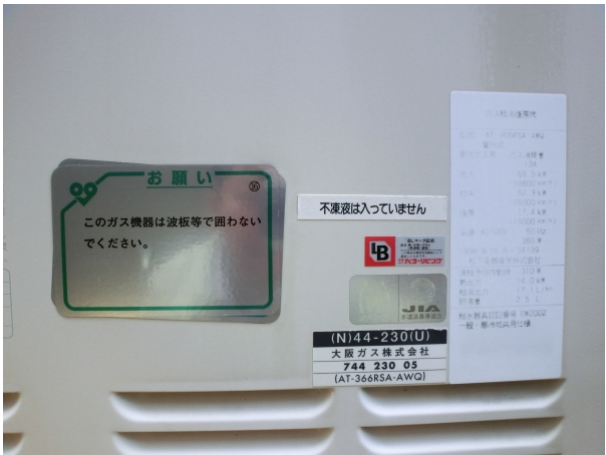
No. 31



給湯設備 > 著しい給湯量不足

ガスが閉栓されていたため給湯機・浴室乾燥機の確認ができませんでした。

No. 32



給湯設備 > 給湯器 > ガス給湯器

給湯機の製造年月日が1998年10月と記載されており給湯機の対応年数が10年前後となりますので故障する可能性は高くなっております。

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 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		
			その他		
	(2) 最終枡（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. 33



排水設備 ＞ 排水管（建物内）

目視できる範囲で排水管からの漏水は確認されませんでした。

No. 34



排水設備 ＞ 最終枡（敷地内）

汚水・雨水共に確認できる範囲は問題ありませんでした。
しかし、居住されてから15年ほど経っておりますので油脂や髪の毛などにより配管が閉塞する可能性があります。状況を見てジェットウォッシャーでの配管清掃をお勧めします。

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 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		
			給水管		
確認できた範囲	2.過半の割合は確認できた(5割以上9割未満)				

No. 35



換気設備 > 換気扇

問題は確認されませんでした。

No. 36



換気設備 > ダクト

目視できる範囲で問題は確認されませんでした。

No. 37



換気設備 > 外部貫通部

換気ダクト貫通部分の取り合いは全て確認できませんでしたが、振動等によりコーキングが破断している可能性が高いので念のため増し打ちすることをお勧めします。

No. 38



換気設備 > 外部貫通部 > 外部貫通部 > 給水管

給湯機からの給湯管の貫通部にコーキングの不具合が確認されました。

雨がのかかる場所ですので早急な補修が必要です。

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 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)				

No. 39



火災警報器 > 設置していない

現在火災報知機は設置されていません。
宇治市では平成23年6月から既存住宅も火災報知機の設置が義務化されておりますので設置ください。
なお設置の必要な部屋は、寝室、廊下・階段、台所となっております。

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-6 その他	(1) 照明器具のある電灯の不点灯🔦			●	
確認できた範囲	2.過半の割合は確認できた(5割以上9割未満)				

No. 40



その他 ＞ 照明器具のある電灯の不点灯

現状照明器具が設置されている場所の点灯は確認できました。
しかし、設置されていないところは未確認です。