

# 『住まいの健康診断』 報告書

～既存住宅現況検査の検査結果報告書～

No. 205



検査事業者

一般財団法人  
福岡県建築住宅センター

〒810-0001  
福岡市中央区天神1-1-1アクロス福岡東棟3F  
TEL:092-781-5169 FAX:092-715-5230

※本書の一部または全部を、無断で複写、複製、転載することを禁じます。

# 『住まいの健康診断』報告書 ～既存住宅現況検査の検査結果報告書～

## 《目次》

資料 1	住まいの健康診断に関する重要事項	.....	1 枚
資料 2	検査物件全景・概要	.....	1 枚
資料 3	検査結果表	.....	2 枚
資料 4	検査指摘事項及び参考補修方法	.....	1 枚
資料 5	参考平面図兼、補修指摘部位平面図	.....	1 枚
資料 6	検査チェックリスト	.....	3 枚
資料 7	使用検査機器一覧	.....	1 枚
資料 8	検査状況(参考資料)	.....	2 枚
資料 9	床下の状況	.....	1 枚
資料 10	小屋裏の状況	.....	2 枚
資料 11	床下・小屋裏の点検状況	.....	1 枚
資料 12	検査できない部分	.....	1 枚
資料 13	検査できない部分の位置	.....	1 枚
資料 14	マイホーム維持管理ガイドライン	.....	1 枚

## ◆『住まいの健康診断』に関する重要事項

- 1 『住まいの健康診断』とは、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省策定)に則して、一般財団法人福岡県建築住宅センター(以下、「センター」という。)が、別に定める実施要領の検査項目について行う既存住宅現況検査(以下、「検査」という。)をいいます。
- 2 検査を行う際、検査人の立ち入りの可否及び検査内容について、物件所有者様や仲介業者様などを通じて事前に所有者様等の承諾を得ております。
- 3 不動産の購入・所有には瑕疵などのリスクが伴います。本検査はそれらのリスクを減少させる情報を提供しますが、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。
- 4 本検査は検査人が到達可能と判断した位置から、目視で確認できる範囲内を検査の範囲としております。
- 5 検査当日は可能なかぎり、仲介業者様に立ち会いをお願いしています。立ち会いがない場合は、検査人による家具の移動等ができないため、検査できない部分が生じることがあります。
- 6 報告書の記載内容については、検査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
- 7 検査には以下の内容は含まれません。
  - ①劣化事象が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無の判定。
  - ②耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度の判定。
  - ③現行建築基準関係規定への違反の有無の判定及び設計図書との照合。
- 8 検査の際に見つかる欠陥や劣化については、発見の可否にかかわらずその場での修繕や交換は行いません。  
また、そのことに起因するトラブルについての責任は負いません。
- 9 報告書は参加者専用のもので複製は原則不可です。ただし、売買契約等を目的として購入希望者又は買い主へ渡す場合はその限りではありません。センターから利害関係者等にお渡しすることはありませんが、参加者から申し出がある場合にはその限りではありません。しかしながら、そのことによりセンターに不利益が生じた場合は、参加者の責に帰することとします。
- 10 検査対象は建物本体のみとし、擁壁及びカーポート等の工作物・別棟の離れ等は検査の対象外としております。

※上記の内容の他、本検査に関する規約と実施要領を下記ホームページに掲載しておりますので、ご確認ください。

<http://www.fkjc.or.jp/news/shindan/index.html>

※平成29年12月1日以降の検査物件につきましては、既存住宅状況調査方法基準(国土交通省告示第八十二号)に基づいた検査となっております。

## 検査物件全景・概要



物件NO 205

検査物件概要						
物件名称	漆間 繁夫				様邸	
物件住所	糟屋郡粕屋町内橋164-1					
竣工年月	昭和 62 年 7 月	耐震性に関する書類の確認	書類なし			
延床面積	179.03 m <sup>2</sup>	構造	木造	階数	2 階	
検査日	平成29年12月12日	検査時間	9:30 ~ 12:30			
気象状況	天候: 曇天	温度: 3.80 °C	湿度: 68.00 %			
建物状況調査実施者						
検査人	前田 修					
建築士資格	二級建築士 福岡県知事登録 第11436号					
建築士事務所名	株式会社ダイニチ					
建築士事務所番号	福岡県知事登録 第1-12327号					
既存住宅状況調査技術者番号	第02-17-05819号					
講習機関名	一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会					
検査事業者	一般財団法人 福岡県建築住宅センター					

## 検査結果表

### ○検査結果一覧

検査部位		検査の観点	検査対象		劣化 無	劣化 有	調査 不可 該当 箇所 無	写真NO
1	基礎外周部	構造	1	基礎外周部の劣化や破損等、構造に関する検査	■	□	□	
2	外壁・屋外建具	構造	2	外壁の劣化や破損等、構造に関する検査	■	□	□	
		雨漏り等	3	外壁・屋外建具からの雨水の浸入等に関する検査	■	□	□	
3	軒裏	構造	4	軒裏の劣化や破損等、構造に関する検査	■	□	□	
		雨漏り等	5	軒裏の漏水痕等、雨水の浸入等に関する検査	■	□	□	
4	雨樋	雨漏り等	6	雨樋の破損等、雨水の浸入等に関する検査	■	□	□	
5	ポーチ・玄関	構造	7	ポーチ・玄関の構造及び歩行安全性に関する検査	■	□	□	
6	バルコニー	構造	8	バルコニー支持部等の構造に関する検査	□	□	■	
		雨漏り等	9	バルコニーからの雨水の浸入等に関する検査	□	□	■	
		その他(手摺)	10	バルコニーの手摺の使用安全性に関する検査	□	□	■	
7	屋根	構造	11	屋根の構造に関する検査	■	□	□	
		雨漏り等	12	屋根の雨水の浸入等に関する検査	■	□	□	
8	天井	構造	13	天井の構造に関する検査	■	□	□	
		雨漏り等	14	天井の漏水痕等、雨水の浸入等に関する検査	■	□	□	
9	内壁・柱・梁	構造	15	内壁・柱の傾きや劣化等、構造に関する検査	■	□	□	
		雨漏り等	16	内壁の漏水痕等、雨水の浸入等に関する検査	■	□	□	
10	タイル浴室	構造	17	浴室周辺の蟻害・腐朽に関する検査	□	□	■	
		雨漏り等	18	タイルのひび割れ等、漏水等に関する検査	□	□	■	
11	床仕上	構造	19	床の傾きや劣化等、構造や歩行安全性等に関する検査	□	■	□	1
12	土台・床組	構造	20	基礎の内部及び床下部材の構造に関する検査	■	□	□	
		雨漏り等	21	床下部材等の漏水痕、漏水等に関する検査	■	□	□	
		その他(含水率)	22	床下部材の含水率の検査	■	□	□	
13	小屋裏・梁	構造	23	小屋組や梁の構造に関する検査	■	□	□	
		雨漏り等	24	小屋裏の漏水痕等、雨水の浸入等に関する検査	■	□	□	
14	給水・給湯設備	設備配管	25	給水に関する設備配管の検査	■	□	□	
15	排水設備	設備配管	26	排水に関する設備配管の検査	■	□	□	
16	換気ダクト	設備配管	27	換気ダクトの接合不良等、設備配管に関する検査	■	□	□	
17	耐震性に関する確認	その他(書類)	28	耐震性に係る書類の確認	書類なし			

※以下の観点で、指摘を挙げています。

- ・構造……………構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの
- ・雨漏り等……………雨漏り・水漏れが発生している、または発生する可能性が高いもの
- ・設備配管……………設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの
- ・その他(手摺)……………手摺に日常生活の安全性に支障をきたす劣化が見られるもの
- ・その他(含水率)……………床下部材の含水率が高いもの
- ・その他(書類)……………耐震性に関する書類が存在しないもの

### ○仕上げ等の種別

基礎の種別	布基礎(有筋)		
外壁仕上げ	塗装		
屋根葺き材	瓦葺き		

### ○オプション検査の有無

床下進入調査	有	床下点検口	有
小屋裏進入調査	有	天井点検口 1階	有
		天井点検口 2階	無

## ○総合所見

### 〈指摘事項について〉

- ・ 2階の洋室に傾きが見られます。10/1000の傾きであり、2階の乗り方の原因により、床梁が下がったものと推測されま  
す。詳細な調査が望まれます。

### 〈その他について〉

## ※検査結果についての注意事項

本検査は、検査人が調査部位に到達可能な地点から、目視確認の範囲で行っております。

よって検査対象物件の全ての部位を確認し、検査したものではありません。

また、不動産の購入・所有には瑕疵などのリスクが伴います。住宅検査はリスクを軽減するために行うものですが、漏水や木部の腐朽、白蟻被害等の原因の特定が必要な場合は、専門の会社に依頼することをお勧めいたします。

上記の内容の他、本検査に関する規約と実施要領を下記ホームページに掲載しておりますので、ご確認ください。

<http://www.fkjc.or.jp/news/shindan/index.html>

## 検査指摘事項及び参考補修方法

実際に改修工事をされる際は、その時点での検査結果や判断を優先させてください。

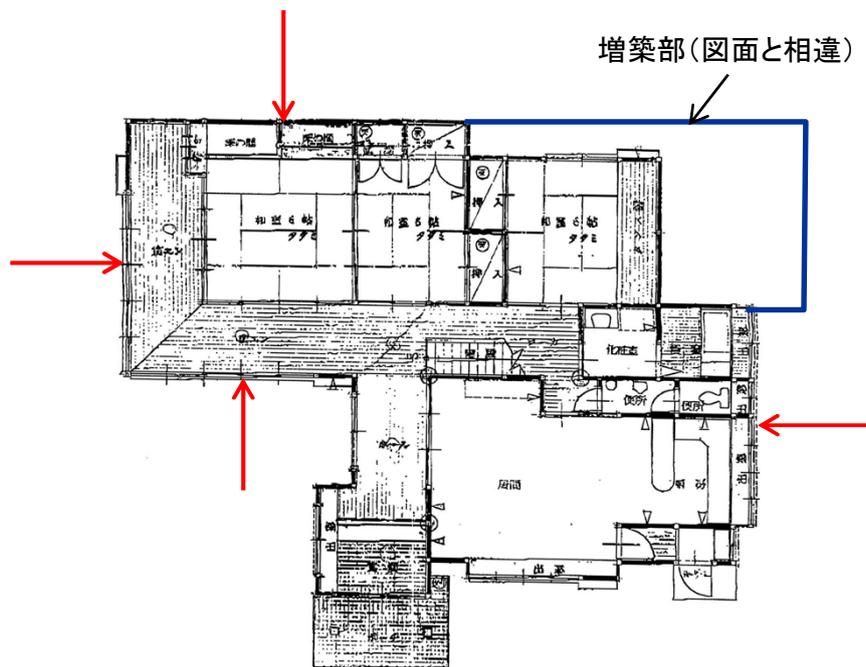
補修方法の選択や、補修の要否の判断に関し、報告書の内容はあくまで参考としてください。

補修方法について福岡県中古住宅リフォーム設計施工マニュアルを参照される際は、下記のアドレスからアクセス願います。

→ <http://www.fkjc.or.jp/news/shindan/index.html>

番号	検査部位	劣化事象等	状況写真	検査指摘事項
				参考補修方法
1	床仕上(構造)	床の傾き		2階の洋室に傾きが見られます。10/1000の傾きであり、2階の乗り方の原因により、床梁が下がったものと推測されます。詳細な調査が望まれます。  詳細な調査が望まれます。
2				
3				
4				
5				

## 参考平面図兼、補修指摘部位平面図



1階平面図



2階平面図

1 床の傾き

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

# 検査チェックリスト【戸建】

 部分は該当しません。

検査部位	確認の割合	仕上げ等	検査の観点	検査項目	確認方法 (目視確認は必須)		判断			
					幅	深さ	OK	NG		
① 基礎外周部	<input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない	コンクリート 直仕上	構造	幅が0.5mm以上のひび割れ	幅	mm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			構造	深さが20mm以上の欠損	深さ	mm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			構造	コンクリートの著しい劣化 広範囲に及ぶ幅0.5mm未満のひび割れ 広範囲に及ぶ深さ20mm未満の欠損	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			構造	さび汁やエフロレッセンスを伴うひび割れまたは欠損	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			構造	鉄筋の露出	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			構造	コンクリート躯体における、幅0.5mm以上のひび割れ	仕上表面での幅	— mm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	モルタル その他の仕上	構造	コンクリート躯体における深さが20mm以上の欠損	仕上げ厚を除く深さ	— mm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		構造	コンクリートの著しい劣化 広範囲に及ぶコンクリート躯体に達する幅0.5mm未満のひび割れ 広範囲に及ぶコンクリート躯体の深さ20mm未満の欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		構造	さび汁やエフロレッセンスを伴うひび割れまたは欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		構造	鉄筋の露出	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		構造	仕上材の著しい浮き・剥がれ	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		構造	著しい蟻害・腐朽（蟻道等の有無）	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	共通	構造	立ち上がり 鉄筋のピッチ（張間・桁行） <input checked="" type="checkbox"/> 設計図書なし（ピッチの記載なし） <input type="checkbox"/> ピッチの計測不可  ※設計図書のピッチより広い場合はNG	有筋 <input checked="" type="checkbox"/> 無筋 <input type="checkbox"/> 張間ピッチ 300 mm 桁行ピッチ 300 mm	設計図書がない（設計ピッチが分からない） ため不足の確認が出来ない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		② 外壁・屋外建具	<input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない	コンクリート 直仕上	構造	幅が0.5mm以上のひび割れ	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					構造	深さが20mm以上の欠損	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					構造	コンクリートの著しい劣化 広範囲に及ぶ幅0.5mm未満のひび割れ 広範囲に及ぶ深さ20mm未満の欠損	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	構造				さび汁やエフロレッセンスを伴うひび割れまたは欠損	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	構造				鉄筋の露出	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
構造 (R.Cのみ)	外壁鉄筋のピッチ（各階2箇所） <input type="checkbox"/> 設計図書なし（ピッチの記載なし） <input type="checkbox"/> ピッチの計測不可  ※設計図書のピッチより広い場合はNG				1階 2階 mm mm	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
乾式仕上 タイル仕上 塗壁仕上	構造 雨漏り等		仕上げ材の著しいひび割れ、欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	構造 雨漏り等		仕上げ材の著しい浮き、はらみまたは剥落	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	構造 雨漏り等		複数の仕上材にまたがるひび割れまたは欠損 （乾式仕上、タイル仕上（湿式工法）の場合）	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	構造 雨漏り等		金属の著しい錆びまたは化学的侵食 （乾式仕上の場合）	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	シーリング		雨漏り等	外壁のシーリング材の破断、劣化、欠損（隙間）	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			雨漏り等	配管貫通部の隙間埋めシーリング材の 破断、劣化、欠損（隙間）	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
雨漏り等			建具廻りのシーリング材の破断、劣化、欠損（隙間）	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
屋外建具	雨漏り等		屋外に面する建具の隙間	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	雨漏り等		屋外に面する建具の破損（金属部の腐食を含む）	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	雨漏り等		屋外に面する建具の開閉不良	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
共通	その他		開口部手すりの著しい腐食、ぐらつき、破損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	構造		著しい蟻害・腐朽・腐食	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

# 検査チェックリスト【戸建】

 部分は該当しません。

検査部位	確認の割合	仕上げ等	検査の観点	検査項目	確認方法 (目視確認は必須)	判断	
						OK	NG
③ 軒裏	<input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない (含対象箇所なし)	コンクリート 直仕上	構造	著しいひび割れ	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			構造	著しい欠損	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			構造	さび汁やエフロレッセンスを伴うひび割れまたは欠損	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			構造	鉄筋の露出	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			雨漏り等	漏水痕(雨漏りの跡等)	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	その他の仕上	構造	仕上げ材の著しいひび割れ、欠損	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		構造	仕上げ材の著しい浮き、はらみまたは剥落、剥がれ	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		雨漏り等	仕上げ材の漏水痕(雨漏りの跡等)	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		雨漏り等	シーリング材の破断、劣化、欠損(隙間)	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		共通	構造	著しい蟻害・腐朽・腐食	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
④ 雨樋	<input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない		雨漏り等	樋の著しい破損・取付不良	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			雨漏り等	樋の取付け金具の不具合	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑤ ポーチ・玄関	<input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない	コンクリート 直仕上	構造	著しいひび割れ・欠損	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			構造	さび汁やエフロレッセンスを伴うひび割れまたは欠損	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		タイル仕上	構造	タイルの著しいひび割れ・欠損	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			構造	タイルの著しい浮き、または剥がれ	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		共通	構造	著しい蟻害・腐朽・腐食	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑥ バルコニー	<input type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input checked="" type="checkbox"/> 確認できない (含対象箇所なし)	通常の バルコニー 既製品	<input type="checkbox"/> 構造	支持部材及び床のぐらつき、ひび割れまたは劣化	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 雨漏り等	防水層の著しいひび割れ・劣化・欠損	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		雨漏り等	水切り金物等の不具合(シーリング含む)	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			その他	手すりの著しい腐食・ぐらつき	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		ルーフバルコニー 兼	<input checked="" type="checkbox"/> 雨漏り等	排水溝の詰まり(ルーフバルコニーを対象)	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			構造	著しい蟻害・腐朽・腐食	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑦ 屋根	<input type="checkbox"/> 半分以上確認 <input checked="" type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない	勾配屋根	雨漏り等	屋根ふき材の著しい破損・ずれ・ひび割れ・劣化・欠損・浮き・剥がれ	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			雨漏り等	水切り金物(棟板金)等の不具合	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			雨漏り等	屋根ふき材の劣化・腐食・変色・さび(金属屋根を対象)	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			構造	屋根形状の著しい変形	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	陸屋根	雨漏り等	防水層の著しいひび割れ・劣化・欠損	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		雨漏り等	水切り金物等の不具合(シーリング含む)	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		構造	さび汁やエフロレッセンスを伴うひび割れまたは欠損	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	共通	構造	著しい蟻害・腐朽・腐食	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑧ 天井	<input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない	コンクリート 直仕上	構造	著しいひび割れ	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			構造	著しい欠損	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			構造	さび汁やエフロレッセンスを伴うひび割れまたは欠損	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			構造	鉄筋の露出	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			雨漏り等	漏水痕(雨漏りの跡等)	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	その他の仕上	構造	仕上げ材の著しいひび割れ、欠損	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		構造	仕上げ材の著しい浮き、はらみまたは剥落	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		雨漏り等	仕上げ材の漏水痕(雨漏りの跡等)	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		共通	構造	仕上げ材の著しい蟻害・腐朽・腐食	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# 検査チェックリスト【戸建】

 部分は該当しません。

検査部位	確認の割合	仕上げ等	検査の観点	検査項目	確認方法 (目視確認は必須)		判断		
					1階	2階	OK	NG	
⑨ 内壁・柱・梁	<input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない	コンクリート 直仕上	構造	幅が0.5mm以上のひび割れ	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				深さが20mm以上の欠損	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				コンクリートの著しい劣化 広範囲に及び幅0.5mm未満のひび割れ 広範囲に及び深さ20mm未満の欠損	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				さび跡やエフロレンスを伴うひび割れまたは欠損	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				鉄筋の露出	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				柱鉄筋のピッチ(各階2箇所)	1階	2階	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
					mm	mm			
				梁鉄筋のピッチ(各階2箇所)	1階	2階	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
					mm	mm			
						※設計図書のピッチより広い場合はNG		—	—
			雨漏り等		漏水痕(雨漏りの跡等)	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			その他の仕上	構造	仕上げ材の著しいひび割れ、欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				構造	仕上げ材の著しい浮き、はらみまたは剥落	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				雨漏り等	仕上げ材の漏水痕(雨漏りの跡等)	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			共通	構造	柱・梁の著しいひび割れ、劣化又は欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		構造		梁の著しいたわみ	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		構造		壁又は柱の6/1000以上の傾斜	計測	1 / 1000	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		構造		壁又は柱の著しい傾斜(RC造を対象)	計測	/1000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		構造		著しい蟻害・腐朽・腐食	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑩ タイル浴室	<input type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input checked="" type="checkbox"/> 確認できない (含対象箇所なし)		雨漏り等	仕上げ材の著しいひび割れ・欠損	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				仕上げ材の著しい浮き、はらみまたは剥落	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				シーリング材の破断及び目地の隙間	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				著しい蟻害・腐朽・腐食	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑪ 床仕上	<input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない		構造	仕上げ材の著しい割れ・欠損・剥がれ	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				床の著しい沈み	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				床の6/1000以上の傾斜	計測	10 / 1000	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				著しい蟻害・腐朽・腐食	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				床スラブ鉄筋のピッチ(各階2箇所)	1階	2階	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
mm	mm								
		※設計図書のピッチより広い場合はNG		—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

# 検査チェックリスト【戸建】

 部分は該当しません。

検査部位	確認の割合	仕上げ等	検査の観点	検査項目	確認方法 (目視確認は必須)		判断			
					有筋	無筋	OK	NG		
⑫ 土台・床組	<input checked="" type="checkbox"/> 進入調査 <input type="checkbox"/> 点検口からの調査  <input type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない	内部基礎	■	構造	幅が0.5mm以上のひび割れ	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				構造	深さが20mm以上の欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				構造	コンクリートの著しい劣化 広範囲に及ぶ幅0.5mm未満のひび割れ 広範囲に及ぶ深さ20mm未満の欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				構造	さび汁やエフロレッセンスを伴うひび割れまたは欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				構造	鉄筋の露出	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	布基礎	■	構造	基礎スラブ鉄筋のピッチ・張間・桁行	有筋	<input type="checkbox"/>	無筋	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
					張間ピッチ	<input type="checkbox"/>	桁行ピッチ	<input type="checkbox"/>		
					設計図書ない(ピッチの記載なし)	—	設計図書ない(ピッチの記載なし)	—		
	べた基礎	□	構造	ピッチの計測不可	—	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
					※設計図書のピッチより広い場合はNG		—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	床下部材				構造	部材の著しいひび割れ、劣化、欠損、さび	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					その他	木部含水率30%以上又は20%を超え、腐朽有	計測	15 %	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
構造					束の浮・ずれ・施工不良	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
雨漏り等					床下部材及び床下地材の水染み及び漏水痕	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
共通		構造	著しい蟻害・腐朽・腐食	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
⑬ 小屋裏	<input checked="" type="checkbox"/> 進入調査 <input type="checkbox"/> 点検口からの調査  <input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない (含対象箇所なし)	コンクリート 直仕上	■	構造	著しいひび割れ	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				構造	著しい欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				構造	さび汁やエフロレッセンスを伴うひび割れまたは欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				構造	鉄筋の露出	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				雨漏り等	漏水痕(雨漏りの跡等)	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	その他の仕上				構造	小屋組みの著しいひび割れ、劣化又は欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					構造	梁の著しいひび割れ、劣化又は欠損	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					構造	梁の著しいたわみ	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					雨漏り等	小屋裏の漏水痕(雨漏りの跡等)	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	共通		構造	著しい蟻害・腐朽・腐食	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
給湯設備・ 給水設備	<input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない	給水・給湯設備	■	設備配管等	給水量不足	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				設備配管等	給水(給湯)管の発錆による赤水	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				設備配管等	給水(給湯)管の漏水	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				設備配管等	給水(給湯)管の劣化または腐食	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑮ 排水設備	<input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない	排水設備	■	設備配管等	排水の滞留	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				設備配管等	排水管の漏水	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				設備配管等	排水管の劣化または腐食	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑯ 排気ダクト	<input checked="" type="checkbox"/> 半分以上確認 <input type="checkbox"/> 半分未満確認 <input type="checkbox"/> 確認できない	排気ダクト	■	設備配管等	換気ダクトの脱落または接合不良	—	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑰ 耐震性に関する書類の確認	書類の有無	添付図書の有無	検査の観点	現地における確認	確認方法		判断			
	<input type="checkbox"/> 書類有 <input checked="" type="checkbox"/> 書類無	添付図書 有 <input type="checkbox"/> 添付図書 無 <input checked="" type="checkbox"/>	その他(書類) <input type="checkbox"/>	調査範囲における 現地と図書の間違 <input type="checkbox"/>	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>	耐震性に関する書類がありません。		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
追加項目			検査の観点	検査項目	確認方法		OK	NG		
その他								<input type="checkbox"/>		
その他								<input type="checkbox"/>		

立会	
売主様	有
買主様	無
仲介事業者様	有

物件NO	検査人
205	前田 修 二級建築士 福岡県知事登録 第11436号

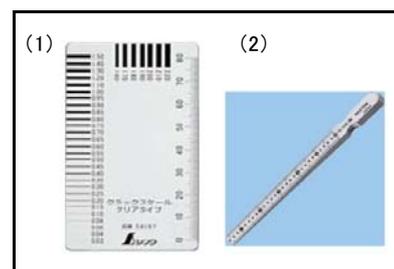
	床下	外
含水率	15.00 %	—
温度	3.8 °C	3.8 °C
湿度	67.0 %	68.0 %

所要時間
3:00

## 使用検査機器例

### (1) クラックスケール

- 用途: ひび割れ幅の測定  
 検査項目: 基礎コンクリートのひび割れ  
 外壁仕上げ材のひび割れ



### (2) テーパーゲージ

- 用途: ひび割れ深さの測定  
 検査項目: 基礎コンクリートのひび割れ  
 外壁仕上げ材のひび割れ

### (3) 打診棒

- 用途: 仕上げ材の浮き 剥がれの確認  
 検査項目: 基礎モルタルの浮き・剥がれ  
 外壁モルタル タイル仕上げの浮き・剥がれ



### (4) ラインレーザー

- 用途: 建て物の傾きの測定  
 検査項目: 内壁・床等の傾き



### (5) デジタル水平機

- 用途: 建物の傾き、床の傾斜の測定  
 検査項目: 内壁・床等の傾き



### (6) 鉄筋探査機

- 用途: 基礎及びRC建物の配筋確認  
 検査項目: 木造戸建住宅の基礎



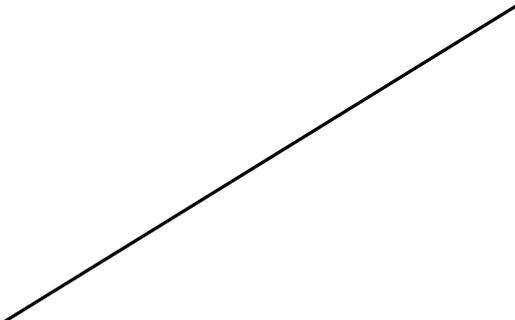
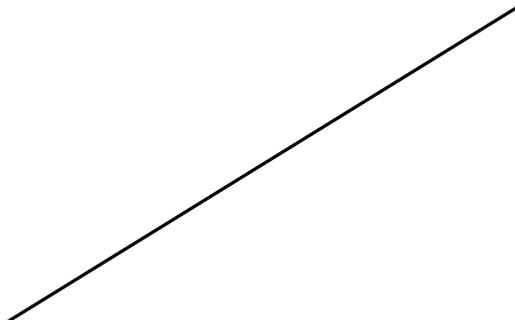
### (7) 木材水分計

- 用途: 木質部材の含水率測定  
 検査項目: 木造戸建住宅の土台・床組



※写真の機材は一例であり、実際には同等の検査が可能な異なる機種を使用する場合があります。

## 検査写真

検査項目	状況写真	検査項目	状況写真
基礎外周部		外壁・屋外建具	
軒裏		雨樋	
ポーチ・玄関		バルコニー	
屋根		天井	
内壁・柱・梁		タイル浴室	

## 検査写真

検査項目	状況写真	検査項目	状況写真
床仕上		土台・床組	
小屋裏・梁		給水・給湯設備	
排水設備		換気ダクト	
配筋検査		配筋検査	

## 床下の状況(進入調査あり)

	
床下の状況	床下の状況
	
床下の状況	床下の状況
	
床下の状況	床下の状況

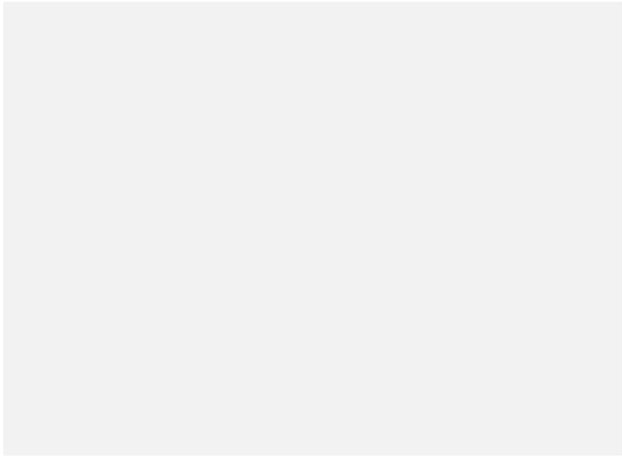
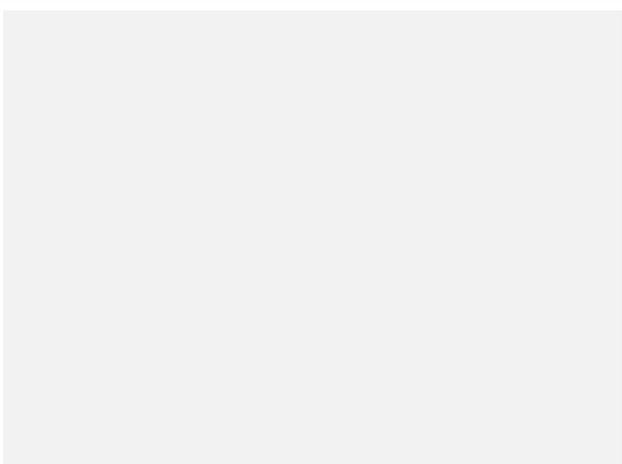
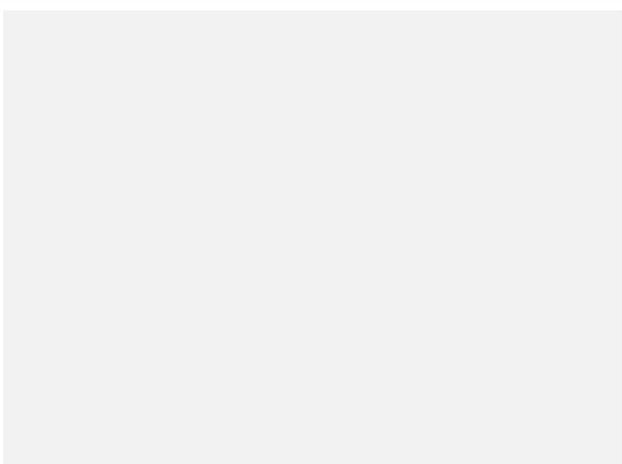
※検査人が床下空間で到達できた範囲からの目視で検査をしております。

## 1階小屋裏の状況(進入調査あり)

	
1階小屋裏の状況	1階小屋裏の状況
	
1階小屋裏の状況	1階小屋裏の状況
	
1階小屋裏の状況	1階小屋裏の状況

※検査人が小屋裏空間で到達できた範囲からの目視で検査をしております。

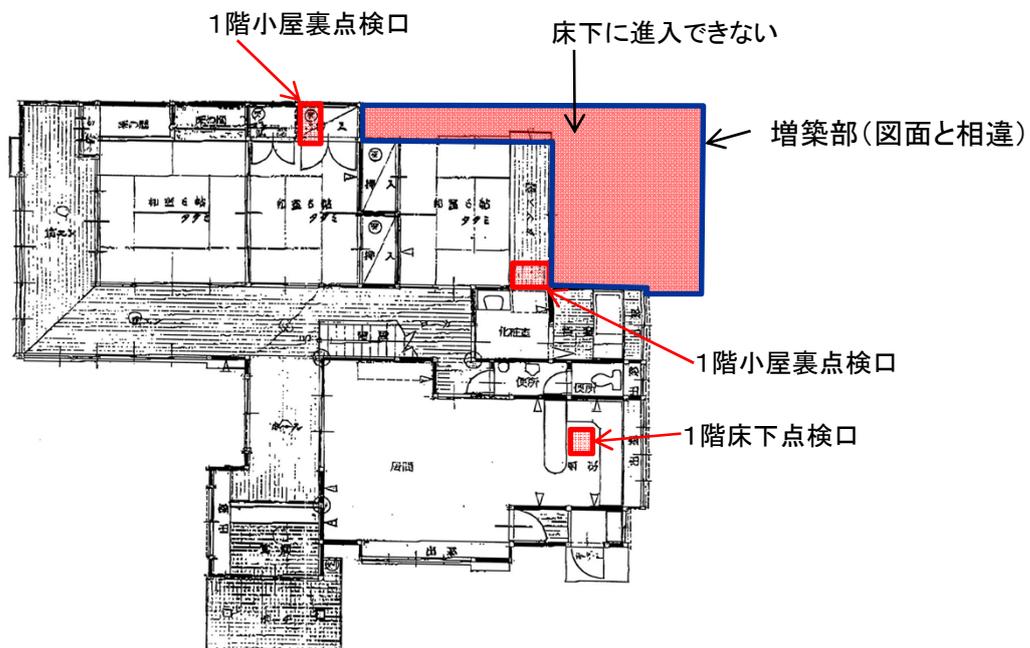
## 2階小屋裏の状況(点検口なし)

	
2階天井点検口なし	2階天井点検口なし
	
2階天井点検口なし	
	

※本物件は、上記の写真に示す通り、2階に点検口が無かった為、2階小屋裏の確認は行っておりません。

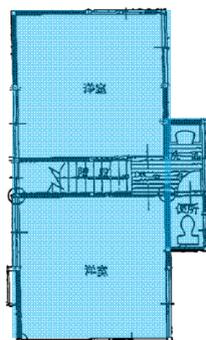
# 床下・小屋裏の点検状況(進入調査あり)

## 床下調査範囲



## 1階小屋裏

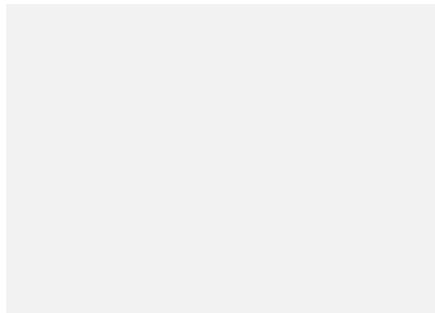
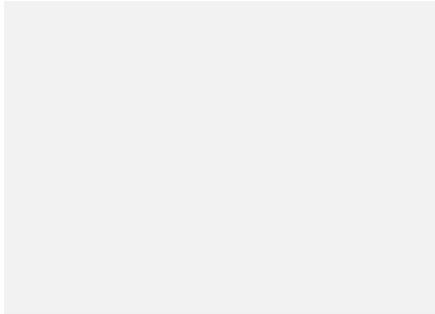
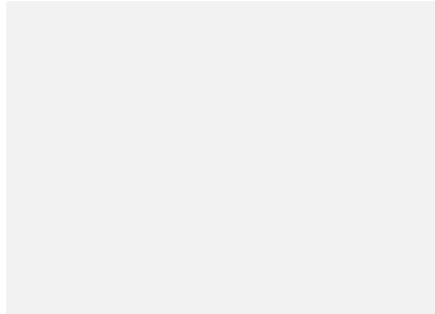
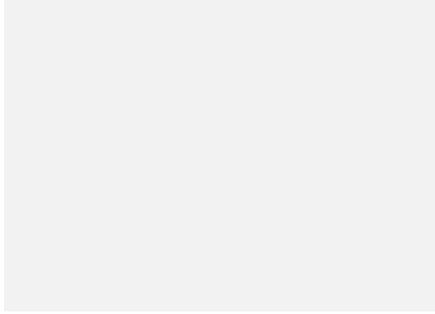
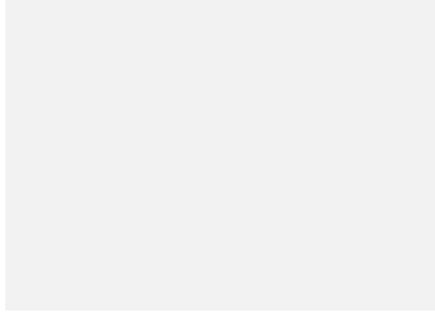
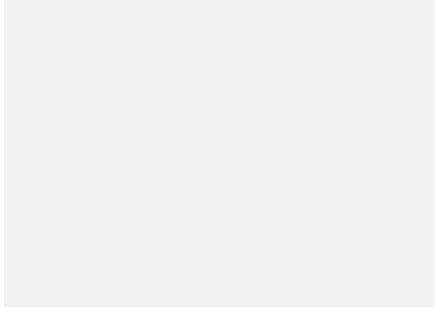
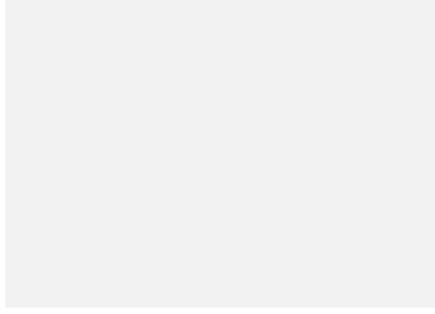
## 2階小屋裏



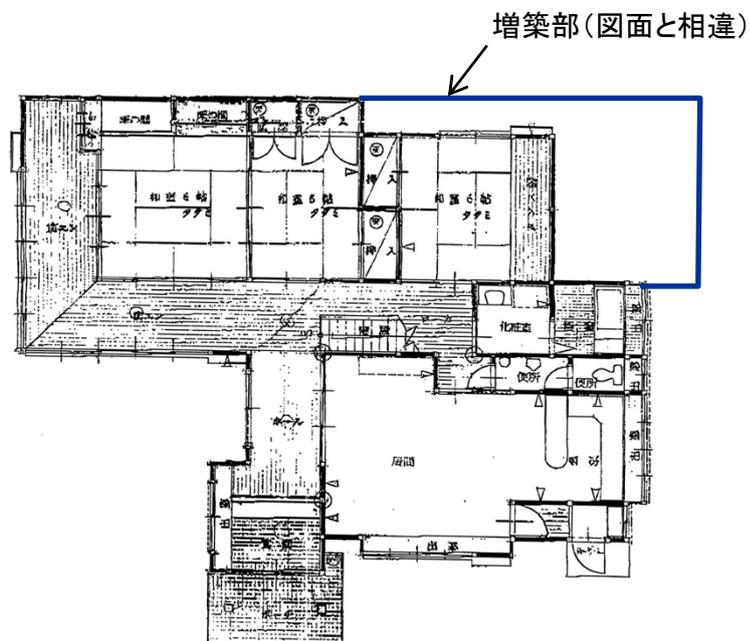
2階小屋裏点検口なし

- 床下未点検部分
- 1階小屋裏未点検部分
- 2階小屋裏未点検部分

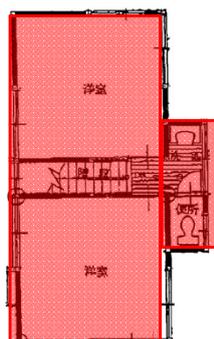
## 検査できない部分

写真 NO	検査できない理由	状況写真	
1	2階小屋裏 点検口が無い為		
2	2階屋根上部の一部が 目視ができない。		
3			
4			
5			

## 検査できない部分の位置



1階平面図



- ① 2階小屋裏
- ② 2階屋根

2階平面図

## マイホーム維持管理ガイドライン

	点検部位	主な点検項目	点検時期の目安	取替えの目安
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	
	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
	屋根用化粧ストレート葺き	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(軒裏天井)	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	
●床組、軸組、小屋組など				
軀 体 部 分	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 ・ 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			
	●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	凹凸、ダニ、変色、汚れ	年1～2度たたみ干し 2～3年で裏返し	裏返しから更に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			
屋 内 部 分	●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
	繊維クロス貼り壁			
	板張り壁・化粧板張り壁	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・クロス貼り)			
	●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		建具取替えの際検討	
窓枠、戸袋等の木部	腐朽、雨漏り、コーキング不良			
●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		
●給排水設備				
給水管	水漏れ、赤水	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・水洗タンクの水漏れ、悪臭、カビ、換気不良、金属部の青錆、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	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	

(注)「点検時期の目安」および「取替えの目安」は、建物の立地条件、建設費、使用状況および日常の点検やお手入れの程度によって

相当の差があります。本表に掲げている数値は、大体の目安を示したものです。