

住宅診断書



診断書データ

お客様名 : 伊藤 清志 様
物件所在地 : 長野県松本市蟻ヶ崎2460-41
(住居表示) :
構造 : 木造在来工法(増築部分は2x4工法)
階数 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板他葺き 二階建
築年数 : 築 約 38 年 3 ヲ月 (昭和57年8月23日-新築)
床面積 : 1階 164.83㎡
2階 51.45㎡
延べ床面積 : 216.28㎡ (別途平成4年3月25日-増築アリ)
点検日時 : 令和2年 10月 27日 9:00~15:15(6.15時間)
天候 : 晴れ



点検について



点検について

●本定期点検の目的

住まいを長持ちさせるために住宅各部の劣化を早期発見する1次点検であり、予防保全を行うための基礎資料としてください。

●本定期点検（1次点検）の方法

当日の現況について目視、触診などの非破壊による点検です。
本1次点検にて不具合が疑われた箇所については、補修や精密診断などの2次点検を行うことをお奨めします。

●点検項目及び点検結果について

各項目毎の点検範囲は抽出点検となるため、全数点検は行っていません。また、目視可能な範囲にて点検した結果を記載しておりますが、すべての範囲で確認できていない場合でも点検結果を記載しております。目視できていない箇所に関しましては、本報告書と相違する場合があります。

●点検基準について

関東学院大学工学部建築学科 建築材料研究室 中島 正夫 監修 「住宅経年劣化点検マニュアル」にそって点検します。

定期点検時の点検道具



当報告書について

●表示内容

- A. 「確認範囲」は、部位毎に確認できたおおまかな範囲を示し、0～2の数字で表示しています。
 - 0：まったく確認できなかった
 - 1：確認できた範囲が5割未満
 - 2：確認できた範囲が5割以上
- B. 「なし」の欄にチェックがある場合、点検した時点において早期に補修等が必要な問題がなかったことを示します。
- C. 「要確認」の欄にチェックがある場合、補修や精密診断などの2次点検が必要なことを示します。
- D. 部材・部位がグレー色で表示されている場合、その部分・部位が当該物件に該当しないことを表します。

注意事項

当該報告書は、調査を実施した当日の現況について記載されているものであり、この報告書に記載されているものが、検査後も継続することを保証するものではありません。

点検結果・早期ケアのご提案



点検結果

お客様からのお申出内容	増築があった建物である事、敷地東側の擁壁に割れや隙間が発生している事を伺いました。
-------------	---

項目	有無		所見
早期に補修が必要な箇所		なし	基礎外周部の基準を超える割れの補修、バルコニー廻りの外壁割れの補修実施をお奨めいたします。
	○	あり	



今後にご注意しておきたい項目

項目	確認		所見
床下の環境	○	シロアリ	防蟻対策は5年毎に実施する事で大切な住まいを長持ちさせる事が出来ます。白蟻被害は見受けられませんが、建物コンディション維持のために5年毎にシロアリ防蟻処理を行うことをお奨めいたします。
	○	換気	
	○	腐朽・カビ	

項目	確認		所見
防水関係	○	バルコニー	外壁表面塗装の劣化は環境条件、同じ建物内でも方角により劣化のスピードが変わる場合がありますが、一般的には約10～15年毎ぐらいが表面塗装の補修時期と言われています。再塗装のタイミングだいぶ過ぎており、外壁・雨樋・屋根の全体的なメンテナンスの実施をお奨めいたします。今後は計画的なメンテナンス、再塗装の実施をお奨めいたします。
	○	外壁	
	○	シーリング	
	○	屋根	

関連図書等の有無	有	関連図書と照らし合わせながら確認
----------	---	------------------

報告書作成年月日	2020年11月7日
点検担当者	醍醐 英治
点検企業名	ISAI建築士事務所 長野県安曇野市穂高3142-2 TEL 0263-82-9685
保有資格	既存住宅状況調査技術者 第02172000142号

既存住宅 検査項目



既存住宅 検査項目

区分	部分	部材	点検項目	なし	要確認
敷地・基礎	基礎立ち上り部	モルタル仕上げ	幅0.5mm以上のひび割れ コンクリート躯体にまで到達しているひび割れ・欠損 鉄筋の露出・さび汁・爆裂 蟻害・蟻道 鉄筋の本数の不足（設計図書照合又は@300）	●	●
		コンクリート直仕上	幅0.5mm以上のひび割れ 幅0.5mm未満だが広範囲におよぶひび割れ 深さ20mm以上の欠損 深さ20mm未満だが広範囲におよぶ欠損 鉄筋の露出・さび汁・爆裂 蟻害・蟻道 鉄筋の本数の不足（設計図書照合又は@300）		
床下	床下 基礎立ち上り部 および土間部	コンクリート	幅0.5mm以上のひび割れ 幅0.5mm未満だが広範囲におよぶひび割れ 深さ20mm以上の欠損 深さ20mm未満だが広範囲におよぶ欠損 鉄筋の露出・さび汁・爆裂 蟻害・蟻道 鉄筋の本数の不足（設計図書照合又は@300）	●	●
	床組、土台等	木部	木材の劣化または欠損・ひび割れ 腐朽等（カビ、茸類等の菌体の付着を含む） 蟻害・蟻道	●	●
外壁	外部・外壁仕上げ	シーリング材	破断・欠損・接着破壊		▲
		モルタル仕上げ モルタル部	ひび割れ（下地まで到達しているもの） 欠損・ふくれ・剥がれ・浮き	●	
		ALC仕上げ ALC部	ひび割れ（下地まで到達しているもの） ひび割れ（複数の仕上げ材にまたがったもの） 欠損・ふくれ・剥がれ・浮き 金属の著しい腐食	●	●
		タイル仕上げ タイル部	ひび割れ（下地まで到達しているもの） ひび割れ（複数の仕上げ材にまたがったもの） 欠損・ふくれ・剥がれ・浮き	●	
		木部露出部	腐朽等（カビ、茸類等の菌体の付着を含む）	●	
屋根	軒回り・樋	軒裏	ひび割れ・欠損 腐朽等（カビ、茸類等の菌体の付着を含む） シーリング材の破断又は欠損 雨漏りの痕(水シミ含む)	●	●
	屋根（庇含む）	かわら、スレート	破損・ずれ・ひび割れ 欠損・浮き又は剥がれ	▲	
		金属系	腐食	●	●
		陸屋根	防水層の著しい劣化 水切り金物等の著しいさび又は腐食等		
バルコニー	バルコニー	床	床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化 床防水層の破断・剥がれ・浮き・ふくれ	●	
		壁・手すり	水切り金物等の著しいさび又は腐食等	●	
		全体	支持部材の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化 腐朽等（カビ、茸類等の菌体の付着を含む）	●	
屋根・天井裏	小屋裏	部材接合部	接合金物の著しい腐食 木材端部の割裂	●	●
		木部（ボード等除く）	構造材の過度の切り込み等 梁の著しいたわみ	●	
		木部全般	腐朽等（カビ、茸類等の菌体の付着を含む） 雨漏りの痕（結露、給排水設備等からの漏水含む）	●	●
	各階間天井裏	部材接合部	接合金物の著しい腐食 木材端部の割裂	●	
		木部（ボード等除く）	構造材の過度の切り込み等 梁の著しいたわみ	●	
		木部全般	腐朽等（カビ、茸類等の菌体の付着を含む） 雨漏りの痕（結露、給排水設備等からの漏水含む）	●	●
室内	床	傾斜 歩行確認	3m以上の距離で6/1000勾配の続く傾斜		●
		沈み		●	
	壁	床材	下地材まで到達するひび割れまたは劣化 下地材の露出	●	
		傾斜	腐朽等（カビ、茸類等の菌体の付着を含む） 高さが2m以上で6/1000が続く傾斜	●	
		壁仕上げ面	雨漏りの痕 腐朽等（カビ、茸類等の菌体の付着を含む）	●	
		下地ボード（石膏ボード等）	取付下地（間柱等）まで到達するひび割れ、欠損 取付下地（間柱等）まで到達する浮き、はらみ又は剥落	●	●
	天井	柱（床柱除く）	ひび割れ・劣化または欠損	●	
			高さが2m以上で6/1000が続く傾斜 腐朽等（カビ、茸類等の菌体の付着を含む）	●	
		天井仕上げ面	雨漏りの痕	▲	
			水浸み痕、剥がれ、亀裂 腐朽等（カビ、茸類等の菌体の付着を含む）	●	
下地ボード（石膏ボード等）	取付下地（野縁等）まで到達するひび割れ、欠損	●			
	取付下地（野縁等）まで到達する浮き、はらみ又は剥落	●			

敷地・基礎 点検レポート



状況についてのご報告



- ・敷地内で蟻害が発生している様子は見受けられませんでした。
- ・基礎のモルタルに最大2.00mmのひび割れがありました。
- ・通風口がほぼ植物で覆われているところがありました。
- ・既存建築部分立上りコンクリートにははっきりとした鉄筋反応はありませんでした。内部は土間は土の状態でした。(床下点検口無し)
- ・増築部分立上りコンクリートは鉄筋反応がありました。土間は防湿ビニールの上に無筋コンクリートが50mm程度打ってある状態でした。

部分	部材	確認範囲	点検項目	なし	要確認	
敷地	敷地内蟻害	2	立木	●		
			木杭・花壇	●		
			残材・切り株	●		
基礎立ち上り部	モルタル仕上げ	2	幅0.5mm以上のひび割れ		●	
			コンクリート躯体にまで到達しているひび割れ・欠損		●	
			鉄筋の露出・さび汁・爆裂	●		
			蟻害・蟻道	●		
			鉄筋の本数の不足(設計図書照合又は@300)		●	
	コンクリート直仕上			幅0.5mm以上のひび割れ		
				幅0.5mm未満だが広範囲におよぶひび割れ		
				深さ20mm以上の欠損		
				深さ20mm未満だが広範囲におよぶ欠損		
				鉄筋の露出・さび汁・爆裂		
外部造作	ぬれ縁、ウッドデッキ等		腐食・カビ・腐朽			
			蟻害・蟻道			

今後、住まいを長持ちさせるための具体的提案

基礎立ち上がり部分の0.5mm以上のひび割れは、その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、放置すると基礎コンクリート躯体の劣化を促進させるおそれがあるため樹脂注入工法での補修を行うことをお奨めします。(通風口廻りを中心に基準を超える割れ、内部まで貫通している割れが散見されました)既存建築部分は和室畳下に潜る点検口をつけ、内部点検することをお奨めいたします。

敷地内の風通しを保ち、水はけを良くしておくことで今の基礎のコンディションを維持していくのに一定の効果がありますので、基礎廻りの通風を妨げる物や植栽など取除き、排水性、通風性の高い状態にするなどの措置をお奨めいたします。又、今後も定期的な点検をお奨めいたします。

床下 点検レポート



状況についてのご報告



床下点検口：台所床下収納庫(増築部分を中心に点検)

- ・基礎コンクリートは通風口を中心に基準を超える割れが散見され、最大1.40mmのひび割れが見受けられました。
- ・床下の設備配管からの漏水は見受けられませんでした。
- ・換気口の金物は増築部分との間にあったものが壊されておりまして。断熱材にはずれや隙間が見受けられました。
- ・床下木部に蟻害などは見受けられませんでした。一部にカビが見受けられ、金属部分の錆もある状態でした。(但し換気状態は良好でした)
- ・建築資材の端切れなどが少し残置されておりまして。又、昆虫か小動物の糞の様なものが見受けられました。

部分	部材	確認範囲	点検項目	なし	要確認
床下 基礎立ち上がり部 および土間部	コンクリート	2	幅0.5mm以上のひび割れ		●
			幅0.5mm未満だが広範囲におよぶひび割れ	●	
			深さ20mm以上の欠損		●
			深さ20mm未満だが広範囲におよぶ欠損	●	
			鉄筋の露出・さび汁・爆裂	●	
			蟻害・蟻道	●	
			鉄筋の本数の不足(設計図書照合又は@300)		●
			ぬれ(結露)	●	
床下配管	設備配管等	2	漏水の有無	●	
床下換気金物	換気口、防虫金網	2	破損・はずれ		●
			腐食		●
床組、土台等	木部	2	木材の劣化または欠損・ひび割れ	●	
			腐朽等(カビ、茸類等の菌体の付着を含む)		●
			蟻害・蟻道	●	
			木材の湿り具合	●	
			食痕・虫孔	●	
床下地盤及び環境	床下の環境	2	床下の状況(残材や植物等の状況)		●
			土の湿り具合	●	
			換気状況	●	

今後、住まいを長持ちさせるための具体的提案

基礎コンクリートのひび割れは基礎項目で指摘しましたが、床下から見て内外貫通していることが確認出来る箇所が見受けられました。0.5mmを超えるひび割れになっていた場合には、樹脂注入工法での補修を行うことをお奨めします。

今回、台所から増築部分は侵入が可能でしたが、既存建築部分は通風口から僅かなエリアを確認(写真撮影)したに留まります。今後も定期的に点検することが好ましいので、和室畳部分に点検口の設置をお奨めいたします。又、シロアリ防蟻処理は薬の有効性が通常5年となっており、住宅を長くお使いになるのであれば今回の白蟻防除工事に加え、5年毎に点検に合わせて継続的に白蟻防除工事を実施していく事をお奨めいたします。(その際、床下の廃材などは片付ける事をお奨めいたします。)

外壁 点検レポート



状況についてのご報告



- ・シーリング材は全体に貫通部、開口部で劣化が進んでおり、一部接着破壊しておりましたので赤▲としました。
- ・増築部分モルタルに割れ補修が多数見受けられましたので、ひび割れ項目を黒▲としました。
- ・既存建築部分はバルコニー廻りに大きな割れが発生しており、内部に水分が浸透している可能性が疑われます。
- ・表面塗装部に白亜化(チョーキング)傾向が見られます。既存建築部分、増築部分共。
- ・玄関廻りタイル仕上げ部分は良好な状態でしたが。
- ・浴室サッシ外側に結露水を外壁に流さない木材で作られた水切りが施工されておりました。

部分	部材	確認範囲	点検項目	なし	要確認
外部・外壁仕上げ	シーリング材	2	破断・欠損・接着破壊		▲
	モルタル仕上げ モルタル部	2	ひび割れ(下地まで到達しているもの)	▲	
			欠損・ふくれ・剥がれ・浮き	●	
	ALC仕上げ ALC部	2	ひび割れ(下地まで到達しているもの)		●
			ひび割れ(複数の仕上げ材にまたがったもの)	●	
			欠損・ふくれ・剥がれ・浮き	●	
	タイル仕上げ タイル部	2	金属の著しい腐食	●	
			ひび割れ(下地まで到達しているもの)	●	
			ひび割れ(複数の仕上げ材にまたがったもの)	●	
	木部露出部	2	欠損・ふくれ・剥がれ・浮き	●	
腐朽等(カビ、茸類等の菌体の付着を含む) 蟻害、蟻道					
表面塗装部	2	チョーキング		●	
		変退色	●		
		汚れ・コケ・カビ	●		

今後、住まいを長持ちさせるための具体的提案

建物外壁の塗装劣化は環境、条件等により異なりますが、一般的には築10年～15年ぐらいが塗装の塗り替え時期と言われています。放置されていると雨水の侵入などで酷ければ躯体を痛めてしまう外壁の割れがバルコニー廻りに発生しておりましたので、精密点検の上、躯体に被害が及んでいないかを確認した上でシーリング処理を行い、全体に再塗装される事をお奨めいたします。

住まいを長持ちさせるために定期的な補修や塗り替えの検討を行うことをお奨めいたします。

屋根 点検レポート



状況についてのご報告



- ・軒裏は外壁同様塗装仕上げの部分にひび割れが見受けられ、塗膜剥離箇所もあり、劣化が進んでおりました。
- ・雨樋は経年なりの表面の白亜化(チョーキング)傾向が見受けられました。
- ・雨樋の雨水枥への継ぎ目の若干外れ、接合部の雨染みが見受けられましたので黒▲としました。
- ・雨樋の受金物の錆項目は経年なりにありましたので、赤▲としました。
- ・屋根は瓦部分、経年による役物瓦のずれが若干見受けられましたので黒▲としました。
- ・屋根は金属部分について錆や色の変色が見受けられました。

部分	部材	確認範囲	点検項目	なし	要確認
軒回り・樋	軒裏	2	ひび割れ・欠損		●
			腐朽等(カビ、茸類等の菌体の付着を含む)	●	
			シーリング材の破断又は欠損	●	
			雨漏りの痕(水シミ含む)	●	
	軒樋・縦樋	2	詰まり	●	
			はずれ、破損、脱落	▲	
屋根(庇含む)	かわら、スレート	2	破損・ずれ・ひび割れ	▲	
			欠損・浮き又は剥がれ	●	
	金属系	2	腐食(サビ)		●
	陸屋根		防水層の著しい劣化		
	全体	2	水切り金物等の著しいさび又は腐食等		
			変色やコケの発生		●

今後、住まいを長持ちさせるための具体的提案

屋根の劣化は、環境・条件等により異なりますが、一般的には10年～15年毎に保守塗装を行うと良いと言われています。
瓦はそれ自体は耐久性が高いですが、棟部分などの役物瓦を固定しているモルタルや漆喰はおよそ10年毎に保守工事を実施する必要がございます。これの実施に合わせ、瓦の谷板金を含めて板金屋根部分は錆を除去した上での再塗装をお奨めいたします。雨樋も全体に劣化が進んでおります。合わせて再塗装する事をお奨めいたします。(降雨時に雨樋の勾配が適切な状態かも確認し、不具合があれば合わせて調整することをお奨めいたします。)
住まいを長持ちさせるためには定期的な保守工事をお奨めいたします。

バルコニー 点検レポート



状況についてのご報告



・バルコニーの点検項目で、補修や精密診断が必要となる箇所は見受けられませんでした。

※人工芝は接着されており、その下がどうなっているのかは未確認です。

・手摺の腐食やぐらつきに問題は見受けられませんでした。

部分	部材	確認範囲	点検項目	なし	要確認
バルコニー	床	2	床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化	●	
			床防水層の破断・剥がれ・浮き・ふくれ	●	
	壁・手すり	2	水切り金物等の著しいさび又は腐食等	●	
	全体	2	支持部材の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化	●	
			腐朽等(カビ、茸類等の菌体の付着を含む)	●	
			蟻害、蟻道	●	
床防水層の変退色			●		
			シーリング材の劣化	●	

今後、住まいを長持ちさせるための具体的提案

バルコニー自体は今回の点検では問題無かったですが、周囲の外壁については大きな割れが発生しており、外壁項目で触れた通りです。

尚、築年数からして床面の人工芝も一度剥がし、内部の状態を確認することをお奨めいたします。

屋根裏・天井裏 点検レポート



状況についてのご報告



点検場所：階間-玄関ホール収納 屋根裏-和室収納,増築ウォークインクローゼット,2F収納

- ・雨漏りと思われるシミは既存建築部分を中心に多数見受けられ、増築部分にも見受けられました。
- ・野地板にカビが発生しておりました。
- ・木材接合部金物に関しても経過年数の影響もありますが、かなり錆が進行しておりました。
- ・断熱材にはずれ、隙間がありました。
- ・既存住宅部分は在来工法、増築部分に関しては三井ホームさん施工で2x4工法です。

部分	部材	確認範囲	点検項目	なし	要確認
小屋裏	部材接合部	2	接合金物の著しい腐食	●	●
			木材端部の割裂	●	
	木部(ボード等除く)	2	構造材の過度の切り込み等	●	
			梁の著しいたわみ	●	
木部全般	2	腐朽等(カビ、茸類等の菌体の付着を含む)		●	
		雨漏りの痕(結露、給排水設備等からの漏水含む)		●	
		蟻害、蟻道	●		
配線、配管 (排気、空調ダクト等)	2	漏水の有無	●		
		配線、配管の抜け・ゆるみ	●		
各階間天井裏	部材接合部	2	接合金物の著しい腐食	●	
			木材端部の割裂	●	
	木部(ボード等除く)	2	構造材の過度の切り込み等	●	
			梁の著しいたわみ	●	
	木部全般	2	腐朽等(カビ、茸類等の菌体の付着を含む)	●	
			雨漏りの痕(結露、給排水設備等からの漏水含む)	●	

今後、住まいを長持ちさせるための具体的提案

雨漏りの早期発見には屋根裏状況を確認することが優位になります。今回発見された雨漏れの跡は現在は止まっていると推察されますが、過去、雨漏りが散見されたことが分かります。屋根のメンテナンスを実施することでその原因が何であったか分かる可能性がありますので屋根項目で指摘した内容を実施した上で、念の為、ある程度の量の降雨がある状態で、2次点検することをお奨めいたします。

今後、住まいを長持ちさせるためには定期的に点検することをお奨めいたします。

室内 点検レポート



状況についてのご報告



- ・床に6/1000を超える傾斜は既存建築部分に1F,2F共ありました。(6~8. 6/1000)
- ・壁に6/1000を超える傾斜はありませんでした。
- ・既存建築部分1F和室洋室間の南側が沈んでいる勾配、同2Fは南側が沈んでいる勾配でした。
- ・既存建築部分、階段開口部に壁に下地まで到達するひび割れが見受けられました。
- ・和室天井に木材の灰汁か、雨漏りか不明ながらシミが見受けられましたので、雨漏り痕の項目を黒▲としました。
- ・階段手摺は材のゆるみが発生し、著しいぐらつきがありました。

部分	部材	確認範囲	点検項目	なし	要確認
床	傾斜	2	3m以上の距離で6/1000勾配の続く傾斜		●
	歩行確認	2	沈み	●	
	床材	2	下地材まで到達するひび割れまたは劣化 下地材の露出 腐朽等(カビ、茸類等の菌体の付着を含む)	●	
壁	傾斜	2	高さが2m以上で6/1000が続く傾斜	●	
	壁仕上げ面	2	雨漏りの痕	●	
			腐朽等(カビ、茸類等の菌体の付着を含む)	●	
	下地ボード(石膏ボード等)	2	取付下地(間柱等)まで到達するひび割れ、欠損		●
取付下地(間柱等)まで到達する浮き、はらみ又は剥落			●		
天井	天井仕上げ面	2	ひび割れ・劣化または欠損	●	
			高さが2m以上で6/1000が続く傾斜	●	
			腐朽等(カビ、茸類等の菌体の付着を含む)	●	
	下地ボード(石膏ボード等)	2	雨漏りの痕	▲	
			水浸み痕、剥がれ、亀裂	●	
			腐朽等(カビ、茸類等の菌体の付着を含む)	●	
			取付下地(野縁等)まで到達するひび割れ、欠損	●	
			取付下地(野縁等)まで到達する浮き、はらみ又は剥落	●	

今後、住まいを長持ちさせるための具体的提案

床の傾斜に関しましては、既存建物に6/1000を超える大きな傾きがありました。建物に大きな不具合がある可能性がありますので、活かす計画であれば2次点検の実施や補修、補強工事の検討をお奨めいたします。

今後、住まいを長持ちさせるためにはなるべく早めに精密診断を行うことをお奨めいたします。

又、階段手摺に関しては補強、固定の検討をお奨めいたします。

添付画像 点検レポート

エントランス



経年劣化によりタイルが破損しておりました。

基礎



増築部分については布基礎に鉄筋反応がありました。300mmピッチと推察されました。

基礎



タイルと基礎立上りとの継ぎ目、シール材に若干の隙間が出来ておりました。

基礎



基礎の土間に鉄筋の反応は一部にありました。

基礎



基礎モルタルに基準内の0.35mmの割れが見受けられました。(玄関西側)

基礎



基礎モルタルに基準を超える0.95mmの割れが見受けられました。植物が通風口を塞ぎ、通風を妨げている状態でした。(既存建物西面)

添付画像 点検レポート

基礎



基礎モルタルに基準を超える1.20mmの割れが見受けられました。深さも内部まで貫通しております。(既存建物南面)

基礎



基礎モルタルに基準内の0.35mmの割れが見受けられました。(既存建物南面)

基礎



基礎モルタルに基準を超える1.40mmの割れが見受けられました。深さも内部まで貫通しております。(既存建物東面)

基礎



その他基礎の割れ箇所と左下は増築部分との継ぎ目、右下はモルタルの劣化の様子。

基礎



基礎モルタルに基準内の0.30mmの割れが見受けられました。(増築部分南側)

基礎



基礎モルタルに基準を超える1.40mmの割れが見受けられました。深さも内部まで貫通しております。(増築部分南側)

添付画像 点検レポート

基礎



基礎モルタルに割れが見受けられました。(増築部分東側)

基礎



基礎モルタルに基準内の0.35mmの割れが見受けられました。(増築部分)

基礎



その他、増築部分基礎の表面劣化と通風口に発生している割れ。

基礎



基礎モルタルに基準内の0.30mmの割れが見受けられました。(増築部分西側)

基礎



基礎モルタルに基準内の0.40mmの割れが見受けられました。(増築部分北側)

基礎



基礎モルタルに基準を超える0.50mmの割れが見受けられました。(増築部分西側)

添付画像 点検レポート

外壁



増築部分の外壁(モルタル)には割れが散見されました。右下写真は塗装面の白亜化(チョーキング)の様子です。

外壁



エアコン取付跡の穴埋めの様子や照明器具、換気金物のシーリングの様子。塗装の際は再シーリング処理をお奨めいたします。

外壁



浴室サッシは外側に結露や蒸気により水滴が垂れ、外壁を痛めるケースがあります。これはその対策で施された水切りだと思われます。外壁を保護するのに有効な対策だと言えます。

外壁



既存建築部分はALC板(軽量コンクリート板)の上に塗装仕上げされております。タイル下地に若干の割れが見受けられました。

外壁



外壁と開口部の境目や外壁の継手に発生する破断や、開口部周囲に発生する割れの様子。

雨樋



こちらはサッシの開閉がギリギリの為、屋根をくり抜き、雨樋が付けられない状態です。

添付画像 点検レポート

雨樋



雨樋は表面の白垂化(チョーキング)が見受けられ、再塗装が必要です。又、受け金具が外壁を痛めている箇所もあり、一部には錆も見受けられました。

軒天井



軒天井は塗膜が剥がれている箇所が見受けられました。

軒天井



軒天井は一部に細かいながら割れも見受けられました。右下は塗膜の剥がれ。

軒天井



既存建物の軒天井は比較的良好的な状態でした。

屋根



左上、既存建物と増築部分の屋根の間に葦簀が残置されておりました。その他玄関付近屋根の様子。

屋根



谷板金の劣化の様子と樋に詰まった落ち葉などの様子。(玄関付近)

添付画像 点検レポート

屋根



大屋根各所。良好な状態でした。谷板金には落ち葉が詰まっておりました。

屋根



大屋根各所。良好な状態でした。一部にコケ、汚れなどが見受けられました。

屋根



東側庭から、庇とバルコニー廻りの屋根の様子。矢印は樋を補修したテープ。

屋根



瓦屋根各所と雨樋を上部から撮影した様子。

屋根



瓦屋根各所。右上写真は棟瓦に若干ずれている事が感じられます。右下は樋内部のゴミの様子。

屋根



増築部分の板金屋根の様子。矢印はアンテナに発生した錆が落ちて屋根面についた貫い錆。全体として塗膜はかなり劣化が進行しております。

添付画像 点検レポート

天窓



天窓全体の様子。周囲に錆が見受けられます。

天窓



左の天窓、拡大写真。

屋根



雪止め金具は固定金物に錆が発生しております。雨樋内部もコケ汚れで黒くなっております。

屋根



左上は底板金。右上はドーマー部分の屋根に発生したシミ、右下天窓横は屋根材の塗膜が剥がれてきている様子。

屋根



こちらの写真からも板金屋根の部材の表面塗膜が剥がれてきている様子が見受けられます。

屋根



既存建築の板金屋根部分。増築部分よりも更に塗膜の劣化が進行しておりました。

添付画像 点検レポート

屋根



カーポート屋根にもコケが生え、劣化が見受けられました。

玄関



玄関タイルには割れなどは無いながら、一部に浮いた打診音があります。鉄筋の反応はありませんでした。

勝手口



増築部分の勝手口土間の様子。良好な状態でした。

バルコニー



バルコニー手摺と壁の取り合い部分。不具合が起きやすい箇所なので、精密点検と適切なメンテナンス実施をお奨めいたします。

室内



室内劣化の様子。サッシ廻りは雨の吹込みや結露で周囲に劣化が見受けられました。網戸も張替え必要箇所が見受けられました。

室内



左上は廻り縁が剥がれておりました。天窓内側も木部の再塗装が必要です。又、右下のクレセント(増築部分入口付近)は壊れておりました。

添付画像 点検レポート

既築部分1階小屋裏(ホール収納上部)



左上矢印の白いものは外壁のALC板です。右上は雨染み、左下の矢印は昔の建物で使われていた配管の痕跡だと思われます。

既築部分1階小屋裏(ホール収納上部)



銀色に写っているのは断熱材グラスウールです。工事の際の細かなゴミが残っております。

既築部分1階小屋裏(和室収納上部)



軒先部分(玄関付近南側)雨漏れがあった痕跡。下の丸印は軒天井部分の板を固定する釘が下地材から外れてしまった釘打ちの跡です。(点検口直ぐの場所)

既築部分1階小屋裏(和室収納上部)



和室天井裏、屋根下地の様子。断熱材は入っております。

既築部分1階小屋裏(和室収納上部)



既存部分の小屋裏。野地板には軽度ながら雨染みが見受けられました。

増築部分1階小屋裏



増築部分が2x4工法と分かります。こちらにも雨染みの痕跡が見受けられ、又、断熱材が取り外され、復旧されていないままのところがありました。

添付画像 点検レポート

増築部分1階小屋裏



増築部分ロフトの裏側には断熱材が施工されておりましたが、外れているところがありました。右下は気密シートです。テープ止めなどがされておられませんでした。

既築部分2階小屋裏



金物の錆の状態からも野地板のシミの状態からも雨漏りがあった事が推察されます。(点検口付近)

既築部分2階小屋裏



小屋裏の状態。左下の写真の黒っぽいシミは上部からの雨漏りの痕跡である事が推察されます。

既築部分2階小屋裏



点検口から近い場所ですが、雨漏れの明らかな痕跡が見受けられました。

浴室



浴室タイルはカビが酷く、タイル面にも割れが見受けられました。システムバスへのリフォームをお奨めいたします。

床下



床下の基礎、立上り部分の布基礎には鉄筋反応がありました。土間は防湿シートを押さえる為の薄いコンクリートで鉄筋は入っていませんでした。

添付画像 点検レポート

床下



床暖房の配管。(点検口直下)

床下



床下配管は漏水など無く、良好な状態でした。左下は残置された設備端材。

床下



左上はキッチン配管。右上は土間に散乱した昆虫か小動物の糞か何か。左下は基礎貫通設備の穴周辺のコンクリートの破損の状態。

床下



アイボリーに見えるのが床下の断熱材。右下は洗面化粧台給排水。

床下



基礎に基準を超える1.40mmの割れが見受けられました。(増築部分南側)

床下



矢印は玄関ホール方面。通风口の網が壊されておりました。その他の写真は玄関ホール付近の既存住宅基礎床下の様子を矢印部分から撮影。

添付画像 点検レポート

床下



一部床下の断熱材が落ちておりました。

床下



左上はトイレ排水(右手)。左下写真は大きき発生したカビの様子。

床下



基礎に基準を超える1.40mmの割れが見受けられました。

床下



配管は漏水無く良好な状態でした。左は洗濯機給排水。右はトイレ給水。

床下



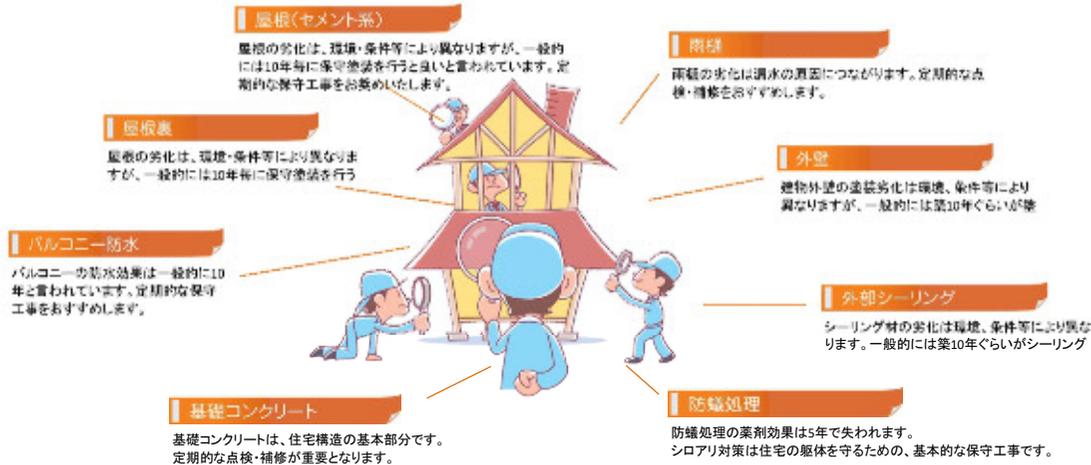
洗濯機排水(右)と左の管は不明。

玄関ドア



玄関ドアのシールで三井ホームにより1992年(平成4年)に増築されたことが分かります。

長期修繕計画案(参考)



住まいの機能・性能を維持するため必要なメンテナンスとその費用の概算をまとめたものです。家のメンテナンス計画を立てるときの目安としてご利用ください。

各メンテナンスの期間(年数)と費用は、延べ面積145㎡の2階建て住宅を基準に出したものです。建物によって仕様が異なりますので、不明な点は住宅メーカーまでお問い合わせください。

住宅産業協議会「住まいのメンテナンススケジュール」を参考。
※屋根・外壁・雨樋の工事は、足場代(20~25万円)が別途必要になります。
※外回り部品(屋根・外壁など)は地域環境によってメンテナンス時期が異なります。

	3年目	5年目	8年目	10年目	15年目	20年目	25年目
新築時							
屋根裏					補修 10万~15万		補修 10万~15万
屋根(セメント系) 120㎡				表面塗装 40万~50万		表面塗装 40万~50万	
雨樋							交換 30万~40万
外壁 170㎡				表面塗装 60万~80万		表面塗装 60万~80万	
外部シーリング				打ち替え 30万~40万		打ち替え 30万~40万	
バルコニー防水 12㎡				貼り替え 15万~35万		貼り替え 15万~35万	
基礎コンクリート					補修 10万~15万		補修 10万~15万
防蟻処理 70㎡				予防処理 15万~20万	予防処理 15万~20万	予防処理 15万~20万	予防処理 15万~20万