

# 住宅診断書



お客様名 : XXXXXXXXXX  
物件所在地 : 松本市沢村3丁目704番12  
(住居表示) :  
構造 : 木造軸組み工法  
階数 : 鋼板葺き 二階建  
築年数 : 築 約 24 年 (平成 9 年 8 月 新築)  
床面積 : 1階 109.05㎡  
2階 68.35㎡  
延べ床面積 : 177.40㎡  
点検日時 : 令和3年 8月 10日 13:30~17:00(3.5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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図書、確認申請関係の書類がある。</li> <li>・デッキの腐り、擁壁の傾き、軒裏の劣化、デッキに出る勝手口扉が途中までしか開かない。</li> <li>・最近エアコンと薪ストーブ入替リフォーム済。4年程前に給湯器をエコキュートに交換、床暖房用ポイラーも交換済。</li> </ul>
-------------	---

項目	有無		所見
早期に補修が必要な箇所		なし	床下に水が浸入していますので、原因の特定、計画的な修繕・補修計画の検討と実施をお奨めいたします。 ウッドデッキの腐朽が進み、使用するのに危険な状態ですので、修繕計画の検討と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。コンディションを維持するために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。 床下に水が侵入し、水溜まりができていましたので、建物内の木部に腐朽等の劣化が起こる前に、原因の特定、計画的な修繕・補修計画の検討と実施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。 一部の屋根の劣化や外壁に下地まで到達しているひび割れが見受けられることから、塗装工事や外壁の補修工事の検討、実施を行うこと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	2021年8月27日
点検担当者	武藤 正義
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02202000051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 ALC仕上げ ALC部	破断・欠損・接着破壊 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		●
		左官仕上げ モルタル部	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 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 陸屋根	腐食 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	●	
	各階間天井裏	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）	●	
		部材接合部	接合金物の著しい腐食 木材端部の割裂		
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	●	
		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 腐朽等（カビ、茸類等の菌体の付着を含む）	●	
	壁	傾斜	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。
- ・基礎に最大3mmのひび割れ(亀裂)がありました。(打ち継ぎ部分)
- ・基礎の配筋が確認できました。
- ・ウッドデッキが腐朽し破損していました。
- ・敷地北側の擁壁に亀裂が生じていました。

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	/	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	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	●	
外部造作	ぬれ縁、ウッドデッキ等	2	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

敷地内蟻害や基礎立ち上がりのひび割れは早期発見し処理を行うことで、住まいを長持ちさせる効果があります。基礎コンクリート躯体を打ち継いでいる部分がありましたが、深く広い亀裂が生じており、コンクリートの接着はなくなっていると思われます。樹脂注入工法等による補修をお奨めいたします。

また、敷地北側の擁壁が打ち継ぎ部分で分離し、大きな亀裂が生じ、フェンスと共に傾いていました。駐車場北側の擁壁にも大きなひび割れが見受けられましたので、補修よりも作り直し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:和室(1か所)

- ・土間コンクリートにひび割れがありました。
- ・水が浸入し、溜まっていました。
- ・侵入した水により、床束に湿り・腐朽がありました。
- ・リビング、水廻り等の過半を超える床下空間は確認することができませんでした。

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	1	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	1	漏水の有無	●	
床下換気金物	換気口、防虫金網	1	破損・はずれ	●	
			腐食	●	
床組、土台等	木部	1	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	1	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

今回、過半を超える床下空間は点検することができませんでしたので、新規に床下点検口を設置し、点検できるようにすることをお奨めいたします。

床下のシロアリ被害や設備配管からの漏水事故を早期発見するには、床下を確認することが優位になりますので、定期的に点検することをお奨めいたします。

床下に水が浸入し、水溜まりとなっていました。原因の追及は精密診断等を行う必要がありますが、水が浸入している個所の南東角部分の基礎が外部にせり出している状況であり、せり出している部分の土台水切りも特殊な形状となっていることから、水の侵入の原因の可能性の一つとして考えられます。

現状、建物内の木材の著しい劣化は見受けられませんので、早期対策を行うことで被害の縮小が可能です。精密診断等の実施、改善工事の実施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



- ・シーリングが接着破壊している所が多く見受けられました。
- ・下地まで到達しているひび割れがありました。
- ・外壁表面に汚れがありました。

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		●
	ALC仕上げ ALC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		
	左官仕上げ モルタル部	2	ひび割れ(下地まで到達しているもの)		●
			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	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	2	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。

シーリングが接着破壊している所が多く見られ、外壁には経年なりの汚れや下地まで到達しているひび割れも散見されました。どちらも雨水の侵入に関わる重要なところですので、補修やシーリングの打ち換え等の早期対策をお奨めいたします。

今後も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



- ・軒天井の化粧合板表面が剥がれている部分がありました。
- ・軒裏や破風の木部、全体的に水染みがありました。
- ・金属屋根は全体的には錆や変色も見られず、良好な状態でした。
- ・金属屋根の北側下屋のみに、変色・錆等の劣化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	●	
			接合部からの雨漏り	●	
			とい受け金物の錆	●	
屋根(庇含む)	かわら、スレート	/	破損・ずれ・ひび割れ		
	金属系	2	欠損・浮き又は剥がれ		
	陸屋根	/	腐食(サビ)		●
	全体	2	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		
			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10～15年毎に保守塗装を行うと良いと言われています。金属屋根は全体的には良好な状態でしたが、北側の下屋のみ変色・錆が見受けられましたので、悪化する前に塗装工事の検討、実施をお奨めいたします。

軒天井や破風の木部には、雨水による染みが見られ、軒天井の化粧合板表面は全体的に劣化し、表面が剥がれている部分もありました。改善には塗装や表面に新たな材料を上張りする方法が考えられます。

また、住まいを長持ちさせるためには今後も定期的な点検や保守工事をお奨めいたします。





# バルコニー 点検レポート



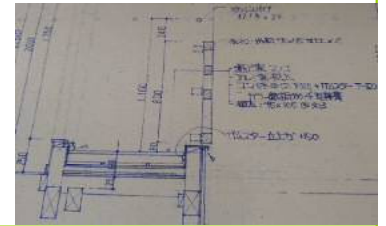
## 状況についてのご報告



・検査項目である防水式のバルコニーではありませんが、左写真の様なバルコニーがありました。

・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。

・右下は断面図です。



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

このタイプのバルコニーは床面の下に水をドレンパイプに流す仕組みが取られております。紫外線の影響や風雨の影響を受けにくい構造なので長期間メンテナンスは不要だと思われます。下部はデッキになっておりますので、万が一の不具合が出た場合でも大きな問題にはなりにくい場所です。住まいを長持ちさせるためには定期的に経過観察、点検を行い、必要に応じて保守工事を実施する事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：和室仏間上部

- ・接合金物に錆はありませんでした。
- ・木部の腐朽などは見受けられませんでした。
- ・配管の脱落等は見られませんでした。
- ・断熱材がしっかり施工されていました。

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)	●		
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 (システムバス上部)	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)			

## 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。  
現状、小屋裏に雨漏り跡は見受けられず、乾燥し良好な状態でした。  
今後も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



- ・室内の床や壁に傾きは見受けられませんでした。
- ・壁や柱に傾きは見受けられませんでした。
- ・経年なりの汚れやひび割れは見受けられますが、良好な状態でした。

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	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)	● ●	
下地ボード(石膏ボード等)	2	2	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

室内の床や壁、柱に大きな傾斜はありませんでした。  
 内装にも経年なりの汚れやひび割れ等は見受けられますが、指摘するような大きな問題はなく、良好な状態でした。  
 今後も住まいを長持ちさせるためには、定期的に点検を行い、劣化等の早期発見・対策を行うことをお奨めいたします。



# 添付画像 点検レポート

擁壁



敷地北側の擁壁が打ち継ぎ部分で分離し、大きな隙間が生じ、フェンスと共に傾いていました。

擁壁



敷地北西の擁壁に幅1.40mmの大きなひび割れがありました。

腰壁



敷地北側の設備機器周囲のコンクリート腰壁、打ち継ぎ部分と見られる個所にひび割れが見受けられました。反対側まで貫通していることから、コンクリート同士は分離している可能性があります。

腰壁



敷地北側の設備機器周囲のコンクリート腰壁、打ち継ぎ部分と見られる個所にひび割れが見受けられました。反対側まで貫通していることから、コンクリート同士は分離している可能性があります。

腰壁



敷地北側の設備機器周囲のコンクリート腰壁、表面のモルタル部分が劣化し、浮きや剥離が多く見られました。

擁壁



敷地北側の擁壁と建物基礎の接続部に幅5.00mmを超えるひび割れがあり、擁壁と基礎が分離しているように見受けられました。



# 添付画像 点検レポート

基礎



建物北側の基礎コンクリートに幅0.20mmのひび割れがありました。

基礎



建物南側の基礎コンクリートに打ち継ぎ跡がありました。打ち継ぎ部分に幅3.00mmを超える深いひび割れもありました。

基礎



建物南側の基礎コンクリートに打ち継ぎ跡がありました。

土台水切り



建物北側の土台水切りが一部変形していました。

外壁



外壁のサッシや設備機器、木部との取り合い部分に経年劣化による隙間が生じていました。

外壁



建物北側の外壁に幅0.65mmのひび割れがありました。



# 添付画像 点検レポート

外壁



建物北側の外壁に幅0.40mmのひび割れがありました。

外壁



建物北側の外壁に幅0.60mmのひび割れがありました。深さが10mmを超えているため、下地まで到達している可能性があります。

外壁



建物北側の外壁に幅0.30mmのひび割れがありました。

外壁



建物西側の外壁に幅0.25mmのひび割れがありました。

外壁



建物西側の外壁に幅0.25mmのひび割れがありました。

外壁



建物南西角の外壁にひび割れがありました。



# 添付画像 点検レポート

外壁



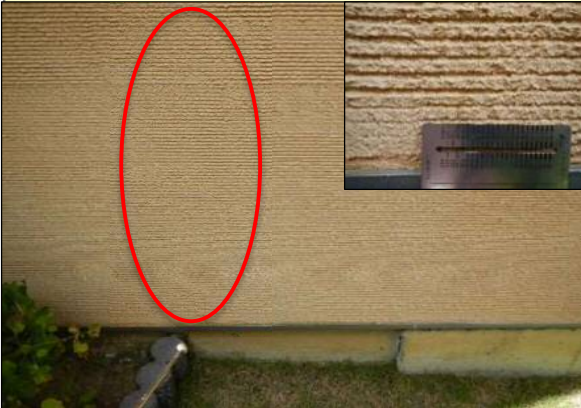
建物南側の外壁に幅1. 10mmのひび割れがありました。深さが18mmあるため、下地まで到達していると考えられます。

外壁



建物南側の外壁に幅1. 20mmのひび割れがありました。深さが18mmあるため、下地まで到達していると考えられます。

外壁



建物南側の外壁に幅0. 25mmのひび割れがありました。

外壁



建物南側の外壁に幅0. 20mmのひび割れがありました。

外壁



建物南側の外壁に幅1. 40mmのひび割れがありました。深さが24mmあるため、下地まで到達していると考えられます。

シーリング



建物南側の塗り壁とサイディング壁の取り合い部分、シーリングに接着破壊が見られ、隙間が生じていました。



# 添付画像 点検レポート

外壁



建物東側の外壁に幅0.50mmのひび割れがありました。

外壁



建物東側の外壁に幅0.25mmのひび割れがありました。

外壁



建物東側の外壁に幅0.25mmのひび割れがありました。

外壁



建物東側の外壁に幅0.30mmのひび割れがありました。

外壁



建物東側の外壁に幅0.80mmのひび割れがありました。

外壁



建物東側の木製手摺と外壁の取り付け部分、大きな隙間が生じていました。



# 添付画像 点検レポート

外壁



建物北側の外壁にひび割れがありました。

外壁



建物東側の外壁に幅0.35mmのひび割れがありました。

外壁



建物北側の外壁に幅0.45mmのひび割れがありました。

外壁



建物北側の外壁に幅1.40mmのひび割れがありました。深さが20mmあるため、下地まで到達していると考えられます。

シーリング



建物北側の塗り壁とサイディング壁の取り合い部分、シーリングに接着破壊が見られ、隙間が生じていました。

外部塗装



建物南側の窓枠、塗装が剥がれている個所が散見されました。



# 添付画像 点検レポート

外壁



建物南側の外壁に幅0.25mmのひび割れがありました。

外壁



建物南側の外壁にひび割れがありました。

外壁



建物東側の外壁に幅1.40mmのひび割れがありました。

外壁



外壁に白亜化(チョーキング)や変退色は見受けられませんが、経年なりに汚れは見受けられました。

雨樋



雨樋にはゴミや詰まりは見られず、表面塗装の劣化は見られませんでした。

破風・軒天井



破風や軒天井の木部には雨水によるものと思われる雨染みが散見されました。

# 添付画像 点検レポート

軒天井



建物東側の軒天井、化粧合板の表面が劣化し、剥げていました。

破風・軒天井



建物東側の破風入隅、雨水によるものと思われる雨染みが目立ちました。

軒天井



建物南東角の軒天井、化粧合板の表面部分が剥げて始めていました。

軒天井



建物南西角の軒天井、化粧合板の表面部分が剥げて始めていました。

軒天井



建物西側の軒天井、化粧合板の表面部分が剥げて始めていました。

軒天井



建物北西角の軒天井、化粧合板の表面部分が剥げて始めていました。



# 添付画像 点検レポート

軒天井



建物東側バルコニー下の軒天井、雨染みと思われる跡がありました。

鉄筋



玄関ポーチ、玄関共に土間の配筋が確認できました。

鉄筋



建物基礎コンクリートの配筋が確認できました。

ウッドデッキ



ウッドデッキの南東角部分、床に沈みがあり、床自体も下がり、表面・下地共に木部が劣化していました。また、手摺にぐらつきもありました。

ウッドデッキ



ウッドデッキ北東部分、土台部分の木部が劣化・破損し修理が必要な状態でした。

カーポート



経年なりの汚れや苔の繁殖、キャップ部分の劣化が見受けられました。  
また、耐積雪荷重が20cmまでと記載がありましたので、積雪時は注意が必要です。



# 添付画像 点検レポート

屋根



屋根板金には錆や苔などの劣化は見受けられず、良好な状態でした。

屋根



建物北西側の下屋部分には屋根板金の表面劣化に伴う変色や錆が見受けられました。

外部土間



外部の土間部分には所々にひび割れが見受けられました。アプローチ階段のすべり止めが劣化し破損している部分がありました。

建具



玄関ドアのストライクに不具合がありました。

建具



玄関収納の開き戸、丁番から異音がありました。

建具



2階子供部屋(南側)の収納扉、丁番から異音がありました。



# 添付画像 点検レポート

建具



2階子供部屋(南側)の建具、開閉時に建具と壁がすれるようになっていました。

建具



2階子供部屋(北側)の建具、開閉時に建具同士が擦れていました。また、丁番が壊れている箇所がありました。

建具



2階子供部屋(北側)の網戸が動かなくなっていました。

建具



勝手口ドアのドアクローザーが錆、開閉も途中までしか開かなくなっていました。

建具



窓には結露に起因すると思われる黒カビが多く見られました。

建具



洗面脱衣室の収納扉、丁番が壊れている箇所がありました。

# 添付画像 点検レポート

### 浴室シーリング



浴室の入隅部、サッシ枠との取り合い、建具との取り合い等のシーリングに破断・接着破壊が見られました。

### 浴室タイル



浴室の壁タイルには浮いている箇所が散見されました。

### 内装



内装には、汚れや隙間、クロスの割れ等、経年なりの劣化が見受けられました。

### 小屋裏



1階小屋裏の様子。雨漏れ痕や金物の錆も見受けられず、乾燥して良好な状態でした。

### 床下



床下土間に幅0.35mmのひび割れがありました。

### 床下



建物南西角の床下に水が侵入していました。何度か乾いた形跡が見受けられたので、継続的に侵入しているものと思われます。

また、床束が水を吸収した跡もあり、白カビも発生していました。



# 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活用ください。

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。

	新築時	3年目	5年目	8年目	10年目	15年目	20年目	25年目
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