

住まいの診断 調査・鑑定書



アースサーベイオフィス

建築物等調査・鑑定業務事務所 登録番号(4)06118
〒251-0044 神奈川県藤沢市辻堂太平台2-11-5
TEL:0120-28-0054 FAX:0466-33-5729

■ 調 査 日	平成 26 年 9 月 29 日 / 天候	晴
	外気温 31 °C / 湿度	26 %
■ 報 告 書 作 成 日	平成 26 年 10 月 4 日	
■ 診 断 名	一 般 診 断	
■ 調 査 鑑 定 技 術 者	一級建築士 登録番号 第283079号 内島 敏夫	
	一級建築士 登録番号 第342207号 井上 広之	
	一級建築士 登録番号 第334658号 宮澤 伸玄	

項 目			内 容								
■ 所 在 地			神奈川県								
■ 構 造 ・ 階 数			在来工法			／	2	階建			
■ 竣 工 年 月			S62		年	3	月	竣工			
■ 用 途			一戸建ての住宅								
■ 面 積			・ 敷地面積		217.60	m ²	・ 3階面積		m ²		
			・ 建築面積		72.71	m ²	・ 2階面積		49.57 m ²		
			・ 延床面積		119.80	m ²	・ 1階面積		70.23 m ²		
									・ 地階面積		m ²
									合計		119.80 m ²
■ 基 礎 工 法			・ 布基礎 ・ 防湿コンクリート								
■ 屋 根 の 形 状			・ 寄棟 ・								
■ 床 下 点 検 口			有	(場所: キッチン) ・							
■ 小 屋 裏 点 検 口			有	(場所: 2階寝室(西)洋服入) ・							
■ 増 改 築 歴			(場所: / 築 年) ・ 無								
■ 設 計 図 書 の 有 無			有 ・								

■ 特記事項

【調査範囲と注意点について】

■住宅診断時のお立ち合い

診断当日は原則としてお立ち合い願います。調査中に“依頼者様へ直接ご説明できる事は非常に有益であると考えます。ご入居宅では貴重品などの事がクリアされていれば、全ての調査時間までお立ち合いは要しません。また空室などの場合、鍵の開け閉めの時にはお立ち合いが必要となります。

■建物図面の借用及び資料情報

設計図書(竣工図面)の現地閲覧または借用の手配をお願い致します。

ご提供された資料や関係者様からの情報を参考とし、これらの資料・情報が正確である事を前提としております。

■報告書の記載内容

報告書は診断時点における当日の状態をについて記載したものであり、記載された内容は継続的に保証するものではありません。

■調査範囲

診断は歩行・進入可能な地点から、それぞれの箇所を目視・打診・触診・計測を行い劣化状況などが確認できた範囲となります。また既存建物である為、家具等で隠れて目視出来ない部分は調査範囲外となります。

■保証及びリスク

診断結果については、建物維持管理や修繕・改修計画または物件購入の判断材料などへの参考として頂くための資料となります。

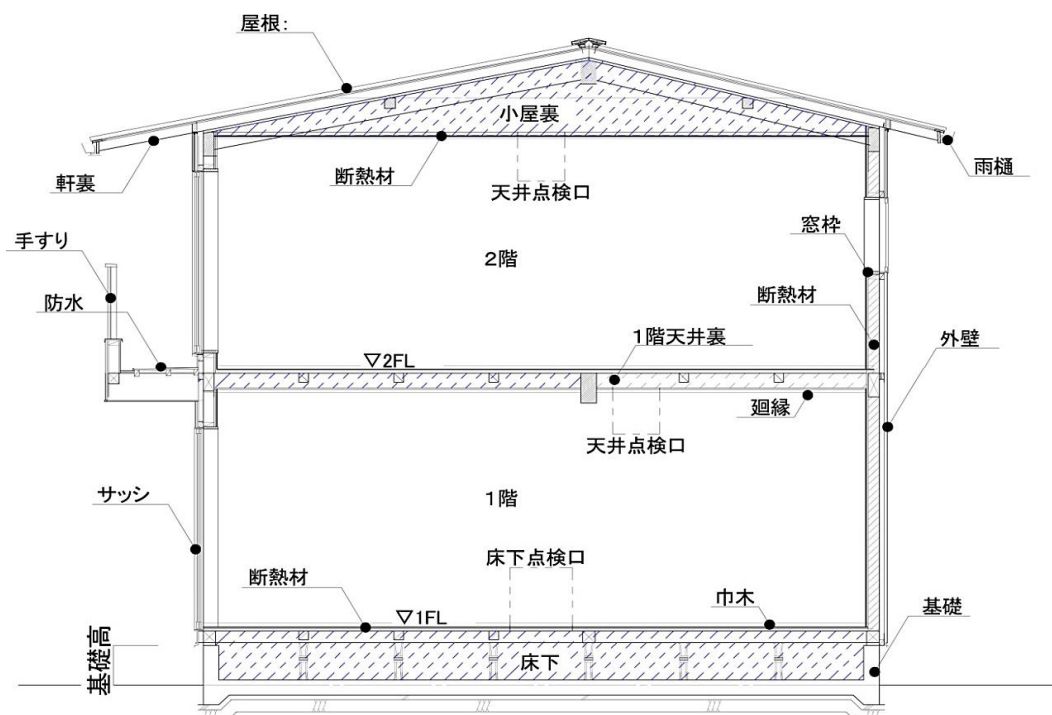
欠陥や劣化状況については、発見の可否にかかわらず瑕疵がない事を保証するものではありません。

■汚れ及びキズ

原則、構造や劣化等に問題が無い場合には指摘対象としておらずチェックの対象としておりません。

■キャンセル料

弊社では調査を外部へ依頼している訳ではありませんので、キャンセル料は発生致しません。



【 所 見 】

①建物外部

- ・外壁、屋根は再塗装済みでクラック・劣化事象は見受けられませんでした。
- ・屋根再塗装の際にスレート材の縁切りが行われていません。
雨水が屋根裏に回った際に、排出出来ず漏水の危険があります。
- ・サッシ下の高さ(隙間)が確保できていない為、サッシ下端の防水施工が難しいです。
この部分から雨水が浸入していると思われます。出来るだけ早く直されて下さい。

②建物内部

- ・床、壁の傾斜は問題ない範囲以内です。1～2／1000

③設備機器、給排水調査

- ・漏水、排水つまりなどは見受けられませんでした。

④床下内部

- ・劣化事象は見受けられませんでした。蟻道を確認しました。
防蟻処理後10年ですので薬剤効果が薄れています。
防蟻に対しての対策が必要かと思われます。

⑤小屋裏内部

- ・ドーマー部分より水しみ跡確認
- ・部分的に結露と思われる水しみ確認

⑥耐震診断

- ・診断基準の1. 0はクリアしていますが、南面で2階と1階の耐力壁の位置にズレがあります。
耐震基準として現行基準に達していない大きな点として、引き抜き金物の設置が大きなポイントです。

⑦省エネルギー診断

改善のポイントとしてはサッシを真空ガラスまたは2重ガラスにされることで、冷暖房効率が上がりガラス部分の結露が減り住む人の体調面にも大きく関係してきます。

【調査範囲について】

● 床下の調査範囲

7割程度確認出来たが、南側和室・居間の一部は敷石が邪魔となり確認出来ませんでした。

● 小屋裏の調査範囲

9割程確認出来ました。

● 給排水設備

確認出来ました。

● 電気設備

9割程確認出来ました。屋外の基礎周りの生活物があり一部確認出来ない部分あり

● 基礎周り

確認出来ました。

● 屋根、外壁

9割程確認出来ました。

○ 木材含水率の判断基準 ※1

計測位置は床下・小屋裏の中央部や換気しにくいと思われる部分又は、雨漏りの形跡がある部分が20%を超えると良い状態とは言い難くなります。

○ 傾斜の判断基準 ※2

床・壁の施工精度については、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。

（測定の間隔） ・壁または柱：2m程度の長さ ・床：3m程度の長さ

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以上～6/1000未満	一定程度存する
3	6/1000以上	高い

【 調 査 範 囲 に つ い て 】

種別	確認区分	部位	目視	計測等
①建物外部	1	①-1 敷地・外構	○	
	2	①-2 基礎	○	
	1	①-3 外壁・軒裏	○	○
	1	①-4 屋外に面したサッシ	○	
	1	①-5 屋根	○	
	1	①-6 バルコニー	○	○
	1	①-7 火災時の安全性	○	
	1	①-8 健康性	○	
②建物内部	1	②-1 玄関	○	
	1	②-2 ホール・廊下	○	
	1	②-3 室内階段	○	
	1	②-4 リビング・ダイニング	○	○
	1	②-5 各個室	○	○
	1	②-6 和室	○	○
	1	②-7 台所	○	
	1	②-8 洗面室	○	
	1	②-9 浴室	○	
	1	②-10 トイレ	○	
	1	②-11 バリアフリー性-1、バリアフリー性-2	○	○
	1	②-12 アスベスト	○	
③設備機器・給排水調査	1	③-1 台所設備	○	
	1	③-2 洗面室の設備	○	
	1	③-3 浴室	○	
	1	③-4 トイレ	○	
	1	③-5 維持管理容易性	○	
	1	③-6 火災時の安全性	○	
④床下内部調査	2	④-1 床下	○	○
⑤小屋裏内部調査	1	⑤-1 小屋裏	○	○
⑥耐震診断	-	診断項目表	○	○
⑦省エネルギー(断熱性能)診断	-	⑦-1 省エネルギー(断熱性能)診断	○	○
	-	⑦-2 自然エネルギー診断	○	○

※確認の程度の区分の凡例

1：すべて又はほとんどが確認できた

2：過半の部分が確認できた

3：過半の部分が確認できなかった

4：ほとんど確認できなかった

5：まったく確認できなかった

・・・概ね9割以上

・・・5割を超え9割未満

・・・1割以上5割未満

・・・1割未満

・・・0割

① 建 物 外 部

①-1 敷地・外構

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
☒ 地表面の状況	☒ ひび割れ、陥没 等	☒	☐	⇒	☐東: ☐南: ☐西: ☐北:
☐ 危険な崖、擁壁に関して	☐ 安全性の確認	☐	☐	⇒	☐東: ☐南: ☐西: ☐北:
☒ 地下埋設物	☒ 上下水道・ガス管・浄化槽	☒	☐	⇒	☐東: ☐南: ☐西: ☐北:
☒ 雨水樹の状態	☐ 堆積物	☒	☐	⇒	☐東: ☐南: ☐西: ☐北:
☒ 排水経路	☐ 明瞭	☒	☐	⇒	☐東: ☐南: ☐西: ☐北:
☐ 地震ハザードマップ	☐ 地域 内・外	☐	☐	⇒	☐該当 ☐非該当
☐ 液状化に関して	☐ 地域 内・外	☐	☐	⇒	☐該当 ☐非該当

調査地の状況	検査項目	なし	あり		確認された場所
☒ 壁・フェンス	☒ 劣化事象	☒	☐	⇒	☐東: ☐南: ☐西: ☐北:
☒ 門扉・門	☒ 劣化事象	☒	☐	⇒	☐東: ☐南: ☐西: ☐北:
☒ 越境に関して	☒ 庭木	☒	☐	⇒	☐東: ☐南: ☐西: ☐北:

① 建 物 外 部

①-2 基礎

確認の程度区分 : [2] (目視・計測)

現況検査できなかった箇所 : 南

理由 : 植栽等

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
☐ コンクリート直仕上げ	☒ 幅0.5mm以上のひび割れ	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 最大幅()mm
☒ モルタルその他塗り仕上げ	☒ 深さ21mm以上の欠損	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 最大幅()mm
☐ その他の仕上げ	☒ コンクリートの著しい劣化	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 最大幅()mm
	☒ 錆汁を伴うひび割れ又は欠損	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 最大幅()mm
	☒ 鉄筋の露出	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 最大幅()mm
	☒ 換気口の不具合	☒	☐	⇒	☐ 4m以下 ☐ 4m超 ☐ 破損 ☐ 面積不具 ☐ パッキン有無
	☒ 配管貫通口周りの隙間	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面
	☐ 強度測定(シュミットハンマー)	☐	☐	⇒	計測値()

①-3 外壁・軒裏

確認の程度区分 : [1] (目視・触診・打診)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
☐ コンクリート直仕上げ	☒ 下地材まで到達する問題	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
☒ モルタルその他塗り仕上げ	☒ 仕上げ材に関する問題症状	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
☐ サイディングボード 他板状仕上	☒ 金属の著しい錆び、浸食等	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
☐ タイルによる仕上げ	☐ タイル仕上げ材の著しい浮き	☐	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
☒ 軒天仕上げ(吹付)	☐ シーリング材の劣化	☐	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
☐ その他仕上げ	☒ 軒裏天井のクラック	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
☐	☒ 軒裏天井の水染み	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()

① 建 物 外 部

①-4 屋外に面したサッシ

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
☒ アルミサッシ(単板)	☒ サッシ周囲のシーリング状況	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
☐ 木製(単板・複層)	☒ サッシ・網戸の可動状況	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
	☐ 天窓の雨仕舞施工	☐	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
	☒ サッシ枠の取付状況	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
	☒ 雨戸・シャッターの可動状況	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
	☒ ガラスの割れ・空気層漏れ	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
	☒ サッシビードの劣化	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()
	☒ 錠の施錠、ビスの締付け	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 ()

①-5 屋根

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
☐ 粘土がわら仕上げ	☒ 屋根材の著しい破損	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面
☐ 厚形スレート仕上げ	☐ 防水層の劣化(陸屋根)	☐	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面
☒ 化粧スレート仕上げ	☒ 色褪せ・塗膜剥離・基材湿潤	☐	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 (再塗装リフォーム済)
☐ 金属系屋根葺き仕上げ	☒ 棟板金のずれ・剥がれ	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面 (過去に台風により剥がれている)
☐ その他仕上げ	☒ スレート塗装の縁きり処理	☐	☒	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面
☒ 雨とい(塩ビ)	☒ 破損・曲がり・変色・つまり	☒	☐	⇒	☐ 東面 ☐ 西面 ☐ 南面 ☐ 北面

① 建 物 外 部

①-6 バルコニー

確認の程度区分 : [1] (目視・計測)
 現況検査できなかった箇所 : _____
 理由 : _____

部位	検査項目	問題		調査結果
		なし	あり	
形式 ②建物内部				
☒ ルーフバルコニー ☐ はね出しバルコニー ☐ アルミバルコニー ☐ 木製バルコニー	☒ 床、支持部材	ぐらつき	☐ ☒	⇒ 東側床:たわみ有
		劣化	☐ ☒	⇒ 東側床:たわみ有
	☒ 排水ドレン不良		☒ ☐	⇒
	☒ 腐朽・腐食、蟻害		☐ ☒	⇒ 東側床:たわみ有
防水材				
☒ シート防水 ☐ FRP他	☒ 防水立上・サッシ下端シール欠損	☐ ☒	⇒	□12cm未満 計測値 2.5 cm
	☒ 床仕上モルタル状況	☐ ☐	⇒	現況:FRPトップコート仕上
バルコニー手摺				
☒ アルミ ☐ 木製	☒ 手摺のぐらつき	☒ ☐	⇒	西側笠木板金と外壁に隙間有
	☐ 物干し金物の取付	☐ ☐	⇒	
ウッドデッキ(製作後 年)				
☐ レッドシダー	☐ 木材の腐り、割れ	☐ ☐	⇒	
	☐ 塗装状況	☐ ☐	⇒	

① 建物外部

①-7 火災時の安全性

火災時の安全性については、自住房火災発生時に早期に覚知避難対応を行うための1)感知警報装置の設置、周辺の建物で発生する火災に対して延焼を防止又は抑制するための2)建物の耐火性能、の2つを確認します。感知警報装置については、消防法（平成18年6月の改正）及び市町村の条例、並びに住宅性能表示基準に基づいて、設置が必要とされる各室の設置状況をチェックした結果を示します。建物の耐火性能については、延焼のおそれのある部分にある外壁、軒裏及び開口部の仕様から、想定される防耐火構造をチェックした結果を示します。

チェック表

項目	出来るだけ早く直される方が良いです		現況状態
1) 建物の耐火性能(延焼のおそれのある部分)	地域等の条件	防火地域 ^(※3)	必要な防耐火性()
		延焼のおそれのある部分	☐ 無 ☒ 有 該当部分 (階: 1, 2、方位: 東、北、南)
			材料 (ラスモルタル)
			防耐火性能 ☒ 防火構造 ☐ 準耐火構造 ☐ 判断が困難
	、排水つまりなどは見受けられません		材料 (ラスモルタル)
			防耐火性能 ☒ 防火構造 ☐ 準耐火構造 ☐ 判断が困難
	④床下内部		材料 (アルミサッシ)
			防耐火性能 ☐ 防火設備 ☐ 判断が困難

①-8 健康性

建物の外装、内装に石綿(アスベスト)含有建材が使用されている可能性があるかどうかを確認します。屋根、軒裏、外壁、内部床・壁・天井等の各部に用いられている材料から、石綿含有建材の製造時期情報を参考にして、使用の可能性をチェックした結果を示します。

チェック表

項目	使用材料(現況調査結果)				代表的な石綿含有建材の種類 (製造時期)	左記建材の使用可能性		
	材料名	使用 なし	使用 あり	使用している室		なし	あり	不明
1) 屋根葺材	スレート		●		石綿含有住宅屋根用化粧スレート (1961～2004)		●	
2) 軒裏	ボード		●		石綿含有けい酸カルシウム板 (1960～2004)		●	
3) 外壁	窯業系サイディング				石綿含有窯業系サイディング (1960～2004)			
	金属系サイディング				石綿含有建材複合金属系サイディング (1975～1990)			

② 建 物 内 部

②-1 玄関

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
玄関扉	がたつき及び開閉時の音	☒	☐	⇒	
建具種類: [アルミ]	扉の重さ	☒	☐	⇒	
	扉と枠の隙間(閉めた状態で)	☒	☐	⇒	
	鍵、丁番の取り付け	☒	☐	⇒	
	ドアクローザーの動作	☒	☐	⇒	
	玄関戸の塗装、傷 劣化事象	☒	☐	⇒	
下足入	扉の取り付け・動作・丁番の緩み	☒	☐	⇒	
その他	土間床の傾き	☒	☐	⇒	
床仕上げ:	床仕上げ材の浮き、はがれ、ひび割れ	☒	☐	⇒	
[タイル]	壁の傾き	☒	☐	⇒	
壁仕上げ:	天井・のひび割れ、はがれ、めくれ、カビ	☒	☐	⇒	
[クロス]	天井の漏水跡	☒	☐	⇒	
天井仕上げ:					
[クロス]					

②-2 ホール・廊下

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
ホール・廊下	床鳴り・傾き	☒	☐	⇒	
床仕上げ:	壁の仕上材のはがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[床用合板]	天井の仕上材のはがれ・めくれ	☒	☐	⇒	
壁仕上げ:	天井の漏水跡	☒	☐	⇒	
[クロス]	手摺の取り付け状況	☐	☐	⇒	
天井仕上げ:	収納: 扉の動作	☒	☐	⇒	
[クロス]					

② 建 物 内 部

②-3 室内階段

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
床仕上げ: [集成階段]	段板の床鳴り・傾き	☒	☐	⇒	
壁仕上げ:	壁の仕上材のはがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[クロス]	天井の仕上材のはがれ・めくれ	☒	☐	⇒	
天井仕上げ:	天井の漏水跡	☒	☐	⇒	
[クロス]	ノンスリップの有無	☒	☐	⇒	
	照明の点灯	☒	☐	⇒	
	手摺の取り付け状況	☒	☐	⇒	

②-4 リビング・ダイニング

確認の程度区分 : [1] (目視・計測)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
床仕上げ:	床鳴り・床の沈み・浮き	☒	☐	⇒	
[床用合板]	傾斜 ※2	☒	☐	⇒	1~2/1000
壁仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[クロス]	傾斜 ※2	☒	☐	⇒	1~2/1000
天井仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[クロス]	下地不良	☒	☐	⇒	
	漏水跡	☐	☒	⇒	
扉種類:	扉の動作(がたつき・音・重さ)	☒	☐	⇒	
[]	鍵と丁番の取り付け	☒	☐	⇒	
その他	エアコンスリーブ・給気口の取り付け	☒	☐	⇒	

② 建 物 内 部

②-5 各個室

確認の程度区分 : [1] (目視・計測)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
床仕上げ:	床鳴り・床の沈み・浮き	☒	☐	⇒	
[床用合板]	傾斜 ※2	☒	☐	⇒	2階子供室 1～3/100
壁仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[クロス]	傾斜 ※2	☒	☐	⇒	問題なし
天井仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[クロス]	漏水跡	☐	☐	⇒	
扉種類:	扉の動作(がたつき・音・重さ)	☒	☐	⇒	
[]	扉の隙間	☒	☐	⇒	
	鍵と丁番の取り付け	☒	☐	⇒	
その他	カーテンレールの取り付け	☒	☐	⇒	
	エアコンスリーブ・給気口の取り付け	☒	☐	⇒	2階西側部屋スリーブ外穴有

②-6 和室

確認の程度区分 : [1] (目視・計測)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
畳	畳の設置状況	☒	☐	⇒	
	表面のカビ	☒	☐	⇒	
	下地のカビ	☐	☒	⇒	床下より確認
	傾斜 ※2	☒	☐	⇒	1・2階共1～2/100
壁仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[ジュラク塗]	傾斜 ※2	☒	☐	⇒	1・2階共1～2/100
天井仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[杉中杣敷目板]	漏水跡	☐	☒	⇒	ルーフバルコニー下、東側梁下端
障子	がたつき	☒	☐	⇒	
	障子の破れ	☒	☐	⇒	
襖	襖の動作(がたつき)	☒	☐	⇒	
押入	中段・枕棚・天袋	☒	☐	⇒	
	腐食・劣化・カビ	☒	☐	⇒	
その他	エアコンスリーブ・給気口の取り付け	☒	☐	⇒	

② 建 物 内 部

②-7 台所

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
床仕上げ:	床鳴り・床の沈み・浮き	☐	☒	⇒	床の沈み:キッチン入り口付近
[床用合板]		☐	☐	⇒	
壁仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☐	☒	⇒	キッチンパネル
[クロス]		☐	☐	⇒	
天井仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[クロス]	漏水跡	☒	☐	⇒	
扉種類:	扉の動作(がたつき・音・重さ)	☒	☐	⇒	
[木製]	扉の隙間	☒	☐	⇒	
	鍵と丁番の取り付け	☒	☐	⇒	
勝手口扉:	扉の動作(がたつき・音・重さ)	☒	☐	⇒	
[アルミ単板]	扉の隙間	☒	☐	⇒	
	鍵と丁番の取り付け	☒	☐	⇒	

②-8 洗面室

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
床仕上げ:	床鳴り・床の沈み・浮き・剥れ	☒	☐	⇒	
[クッションフロア]		☐	☐	⇒	
壁仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[クロス]		☐	☐	⇒	
天井仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[クロス]	漏水跡	☒	☐	⇒	
扉種類:	扉の動作(がたつき・音・重さ・隙間)	☒	☐	⇒	
[木製]	鍵、丁番の取り付け	☒	☐	⇒	
サッシ種類:	ガラスの割れ・空気層漏れ	☒	☐	⇒	
[アルミ単板]					

② 建 物 内 部

②-9 浴室

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
床仕上げ:	欠損、割れ、剥れ	☒	☐	⇒	
[タイル]	床のジョイント部分の状況	☒	☐	⇒	
壁仕上げ:	欠損、割れ、剥れ	☒	☐	⇒	
[100角タイル]					
天井仕上げ:	欠損、割れ、剥れ	☒	☐	⇒	
[バスリブ]					
扉種類:	扉の動作(がたつき・音・重さ)	☒	☐	⇒	
[アルミ]	扉の隙間	☐	☒	⇒	扉下枠とタイルの隙間有
	鍵、丁番の取り付け	☒	☐	⇒	

②-10 トイレ

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
床仕上げ:	床鳴り・床の沈み・浮き	☒	☐	⇒	
[クッションフロア]					
壁仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[クロス]					
	漏水跡	☒	☐	⇒	
天井仕上げ:	仕上材の割れ、はがれ、めくれ	☒	☐	⇒	
[クロス]	漏水跡	☒	☐	⇒	
扉種類:	扉の動作(がたつき・音・重さ)	☒	☐	⇒	
[木製]	扉の隙間	☒	☐	⇒	
	鍵、丁番の取り付け	☒	☐	⇒	
収納	扉の動作	☐	☐	⇒	
	棚板のがたつき	☐	☐	⇒	

② 建 物 内 部

②-11 バリアフリー性-1

住宅内における高齢者等の移動の容易性について①部屋の配置、②段差の有無や寸法、③手すりの設置状況、④階段の形状・寸法などを、介助行為の容易性について⑤廊下や出入口の幅員、⑥各室の大きさなどを確認します。

住宅性能表示基準の項目に基づいて、高齢者等配慮対策等級(2または3)に適合するかどうかをチェックした結果を示します。

チェック表1(日常生活空間内)				日常生活空間の範囲						
		チェック事項		現況状態		基準	適合 する	適合 しない		
日常生活空間内	1) 玄関	出入口の段差	くつずりと玄関外側の高低差(mm)		高さ	mm	20mm以下			
			くつずりと玄関土間の高低差(mm)		高さ	mm	5mm以下			
		手すり			☐ 有 ☒ 無 ☐ 下地有		有または下地準備		●	
		出入口の幅員	玄関出入口の幅員(mm)		幅	750 mm	750mm以上	●		
	2) トイレ	手すり	立ち座りのための手すりの有無		☐ 有 ☒ 無		有		●	
		便器の種類	便器の腰掛け方の形式		☒ 腰掛式 ☐ その他		腰掛式である	●		
		室の大きさ	長辺寸法(mm)		長さ	mm			●	
			便器の前方・側方の寸法(mm)		長さ	500 mm	500mm以上			
	3) 脱衣室	手すり	衣服の着脱のための手すりの有無		☐ 有 ☒ 無 ☐ 下地有		有または下地準備		●	
	4) 浴室	出入口の段差 (単純段差、またぎ段差のいずれか)	単純段差(mm) ☐ 該当		高さ	mm	20mm以下		●	
			またぎ 段差 ☐ 該当	またぎ高さ(mm)		内側	mm			180mm以下
						外側	mm			120mm以下
				浴室内外の高低差(mm)			mm			
			手すりの有無		☐ 有 ☒ 無	有				
		手すり	浴槽出入りのための手すりの有無		☒ 無 ☐ 有		有		●	
		出入口の幅員	浴室出入口の幅員(mm)		幅	600 mm	600mm以上	●		
		室の大きさ (内法)	短辺寸法(mm)		長さ	1500 mm	1300mm以上	●		
	長辺寸法(mm)		長さ	1500 mm	—					
	内法面積(m ²)		面積	2.25 m ²	2.0m ² 以上					
	5) 廊下	幅員 (幅木は除く)	最小有効幅員(mm)		幅	780 mm	780mm以上	●		
			柱等の箇所の幅員(mm) ☐ 該当なし			mm	750mm以上			
	6) 特定寝室 (高齢者等の 寝室) 〔 〕	同一階における便所の有無			☐ 無 ☒ 有		有	●		
		室の大きさ (内法)	短辺寸法(mm)		長さ	2600 mm	—			
			長辺寸法(mm)		長さ	3500 mm	—			
			内法面積(m ²)		面積	9.1 m ²	9m ² 以上			
	7) 全般	出入口の幅員 (玄関・浴室以外)	出入口の最小幅員(mm)		枠内	mm	750mm以上(軽微な改造による確保可)			
			※建具・建具枠撤去後の内法寸法		枠外	mm				
		段差 (畳コーナー以外)	段差の有無 (5mm以下の段差は除く)		☒ 無 ☐ 有 mm		なし(※1)	●		
		畳コーナー ☒ 該当なし	床からの高さ(mm)			mm	300mm以上450mm未満			
			車いすの妨げにならない位置				該当			
			面積 (m ²)	居室面積が18m ² 超			m ²			3m ² 以上9m ² 未満
				居室面積が18m ² 以下			m ²			3m ² 以上居室面積の1/2未満
間口(mm)※建具等の撤去後の間口					mm	1500mm以上 (工事を伴わない撤去による確保可)				

注) 確認方法の補足事項

※1 玄関上がり框、勝手口等の出入口・上がり框、バルコニーの出入口の段差を除く

② 建 物 内 部

②-11 バリアフリー性-2

チェック表2(日常生活空間外)

日常生活空間外の範囲

				現況状態	基準	適合 する	適合 しない
日常生活空間外	1) 階段 □該当なし	寸法		寸法 208 mm	—	●	
			踏面(mm)	寸法 205 mm	195mm以上 (回り階段の部分は適用除外規定あり)		
			勾配(踏面÷蹴上げ)	0.985	22/21(1.047) 以下		
				621 mm	550mm以上650mm以下		
			蹴込み寸法(mm)	寸法 30 mm	30mm以下		
		手すり	設置位置(勾配≤45度) □該当	□ 両側 ■ 片側 □ 無	片側に設置	●	
			設置位置(勾配>45度) □該当	□ 両側 □ 片側 □ 無	両側に設置		
		吹抜け等の開放側の腰壁等 □該当なし	腰壁等の高さ(mm)※床からの高さ	高さ 1000 mm		●	
			手すりの高さ(mm)※床からの高さ	高さ mm	※2		
	2) 2階廊下 □該当なし	吹抜け等の開放側の腰壁等 □該当なし	腰壁等の高さ(mm)※床からの高さ	高さ 1000 mm	—	●	
			手すりの高さ(mm)※床からの高さ	mm	※2		
	3) 窓(2階以上) □該当なし	窓台・手すり	窓台等の高さ(mm)※床からの高さ	高さ mm	—		
			手すりの高さ(mm)※床からの高さ	高さ mm	※3		
	4) バルコニー □該当なし	腰壁・手すり	腰壁等の高さ(mm)※床からの高さ	高さ mm	—	●	
			手すりの高さ(mm)※床からの高さ	高さ 1100 mm	※4 800+300		
	5) 全般	段差 (畳コーナー以外)	段差の有無 (5mm以下の段差は除く)	□ 無 □ 有 mm	なし(※5)		
		畳コーナー ■該当なし	床からの高さ(mm)	mm	90mm以上		
		手すり子	内法寸法(8)～(11)の手すり)	内法 mm □ 壁で構成	110mm以下(または壁)		

注) 確認方法の補足事項

- ※2 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合、床面から800mm以上。腰壁等の高さが650mm未満の場合、腰壁等から800mm以上
- ※3 窓台等の高さが650mm以上800mm未満の場合、床面から1100mm以上。窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合、窓台等から800mm以上
- 窓台等の高さが300mm未満の場合、床面から1100mm以上
- ※4 腰壁等の高さが650mm以上1100mm未満の場合、床面から1100mm以上。腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合、腰壁等から800mm以上
- 腰壁等の高さが300mm未満の場合、床面から800mm以上(3階は1100mm以上)
- ※5 玄関の出入口・上がり框、勝手口等の出入口・上がり框、バルコニーの出入口、浴室の出入口の段差を除く

②-12 アスベスト

建物の外装、内装に石綿(アスベスト)含有建材が使用されている可能性があるかどうかを確認します。

屋根、軒裏、外壁、内部床・壁・天井等の各部に用いられている材料から、石綿含有建材の製造時期情報を参考にして、使用の可能性をチェックした結果を示します。

項目	使用材料(現況調査結果)				代表的な石綿含有建材の種類 (製造時期)	左記建材の使用可能性		
	材料名	使用 なし	使用 あり	使用している室		なし	あり	不明
1)	床(内部)	ビニル	●	洗面、トイレ	石綿含有ビニル床シート (1951～1990)		●	
					石綿含有ビニル床タイル (1951～1991)			
2)	壁・天井 (内部)	壁紙	●	各部屋	石綿含有壁紙 (1969～1991)		●	
		ボード類	●	各部屋	石綿含有けい酸カルシウム板 (1960～2004)			
					石綿含有ロックウール吸音天井板 (1961～1987)			
					石綿含有せっこうボード (1970～1986)		●	

③ 設 備 機 器 ・ 給 排 水 調 査

③-1 台所設備

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
収納 ・ 吊戸棚	扉・引出しの動作	☒	☐	⇒	
	異臭の有無	☒	☐	⇒	
	棚下灯の取り付け、配線の処理	☒	☐	⇒	
シンク・流し台等	シャワー水栓の漏水対策	☒	☐	⇒	
	シンク下の給水・給湯・排水管の水漏	☒	☐	⇒	
	給水量不足、音の異常	☒	☐	⇒	
	排水速度・排水音の異常・停滞	☒	☐	⇒	
	レンジフードの取り付け、動作、音	☒	☐	⇒	
	床下収納庫の扉の開閉、取り付け	☒	☐	⇒	

③-2 洗面室の設備

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
洗面台、洗濯機 等	シンク下部の排水管の水漏れ	☒	☐	⇒	
	給水量不足、音の異常	☒	☐	⇒	
	排水速度・排水音の異常・停滞	☒	☐	⇒	
	洗濯排水口の水漏れ	☒	☐	⇒	
その他	タオル掛けの設置状況	☒	☐	⇒	
	防水パンの設置状況	☒	☐	⇒	
	洗濯水栓の設置状況	☐	☒	⇒	水栓がたつき
	換気設備の動作	☒	☐	⇒	

③ 設 備 機 器 ・ 給 排 水 調 査

③-3 浴室

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
天井点検口	換気ダクトの取り付け、ダクト勾配	☒	☐	⇒	
その他	排水口の取り付け	☒	☐	⇒	
	タオル掛け・手すりの取り付け	☒	☐	⇒	
	物干し金物の取り付け	☒	☐	⇒	
	小物棚の取り付け	☒	☐	⇒	
	給水量不足、音の異常	☒	☐	⇒	
	排水速度・排水音の異常・停滞	☒	☐	⇒	
	換気設備の動作、取り付け	☒	☐	⇒	
	浴室換気乾燥機の設置状況	☐	☐	⇒	
	シャワーの水圧	☒	☐	⇒	

③-4 トイレ

確認の程度区分 : [1] (目視)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目	問題			調査結果
		なし	あり		
その他	便器・便座の取り付け	☒	☐	⇒	
	排水速度・排水音の異常・停滞	☒	☐	⇒	
	ペーパー、タオル掛けの取り付け	☒	☐	⇒	
	タオル掛けの取り付け	☒	☐	⇒	
	手すりの取り付け	☒	☐	⇒	
	換気設備の有無	☒	☐	⇒	
	換気設備の動作	☒	☐	⇒	

③ 設 備 機 器 ・ 給 排 水 調 査

③-5 維持管理容易性

住宅の専用配管（給水管、給湯管、排水管）の維持管理（点検、補修、清掃）の容易性について、①配管方法、②地中埋設管、③配管の点検のための措置、④配管（排水管）の性状や清掃のための措置を確認します。

住宅性能表示基準の項目に基づいて、維持管理対策等級（2または3）に適合するかどうかをチェックした結果を示します。

チェック表

項目	チェック事項		適合する			適合しない	その他
1) 床下配管	コンクリート内埋め込み(基礎)		☐ 無	(基礎立ち上り部の貫通を除く)		☒ 有	☐ 不明
	地中埋設管上のコンクリート打設		☐ 無	(☐ 全範囲確認 ☐ 一部確認)		☒ 有	☐ 不明
	排水管の性状(変形等)			(☐ 全範囲確認 ☐ 一部確認)		☒ 有	☐ 不明
2) トイレ1(1階)	機器と配管の接合部の点検	給水管	☒ 可	■露出(壁給水) ☐ 露出(床給水) ☐ 開口()		☐ 不可	☐ 不明
		排水管	☒ 可	■便器が取り外し可(床排水) ☐ 露出(壁排水)		☐ 不可	☐ 不明
	排水管の清掃		☒ 可	■便器が取り外し可(床排水) ☐ 掃除口設置 ☐ 排水桟が隣接		☐ 不可	☐ 不明
3) トイレ2(2階)	機器と配管の接合部の点検	給水管	☒ 可	■露出(壁給水) ☐ 露出(床給水) ☐ 開口()		☐ 不可	☐ 不明
		排水管	☒ 可	■便器が取り外し可(床排水) ☐ 露出(壁排水)		☐ 不可	
	排水管の清掃		☒ 可	■便器が取り外し可(床排水) ☐ 掃除口設置 ☐ 排水桟が隣接		☐ 不可	☐ 不明
4) 洗面所	機器と配管の接合部の点検	給水管	☒ 可	■キャビネット扉を開けて可能 ☐ 開口 ☐ 壁付け水栓 ☐ 露出		☐ 不可	☐ 不明
		給湯管 ☐ 該当なし	☒ 可	■キャビネット扉を開けて可能 ☐ 開口 ☐ 壁付け水栓 ☐ 露出		☐ 不可	☐ 不明
		排水管	☒ 可	■キャビネット扉を開けて可能 ☐ 開口 ☐ 露出		☐ 不可	☐ 不明
	排水管の清掃		☒ 可	☐ トラップ設置(取り外し可) ☐ 掃除口設置		☐ 不可	☐ 不明
5) 洗濯機置場	機器と配管の接合部の点検	給水管	☒ 可	☐ 開口 ☐ 壁付け水栓 ■露出		☐ 不可	☐ 不明
		給湯管 ■該当なし	☐ 可	☐ 開口 ☐ 壁付け水栓 ☐ 露出		☐ 不可	☐ 不明
		排水管	☒ 可	☐ 開口(防水パン下) ■開口(床開口)		☐ 不可	☐ 不明
	排水管の清掃		☒ 可	■トラップ設置(取り外し可) ☐ 掃除口設置		☐ 不可	☐ 不明
6) 浴室	機器と配管の接合部の点検	給水管・給湯管	☒ 可	☐ 開口 ■露出		☐ 不可	☐ 不明
		排水管	☒ 可	■開口(床開口) ☐ その他		☐ 不可	☐ 不明
	排水管の清掃		☒ 可	■トラップ設置(取り外し可) ☐ 掃除口設置		☐ 不可	☐ 不明
7) キッチン	機器と配管の接合部の点検	給水管	☒ 可	☐ キャビネット扉を開けて可能 ☐ 開口 ☐ 壁付け水栓 ☐ 露出		☐ 不可	☐ 不明
		給湯管	☒ 可	☐ キャビネット扉を開けて可能 ☐ 開口 ☐ 壁付け水栓 ☐ 露出		☐ 不可	☐ 不明
		排水管	☒ 可	☐ キャビネット扉を開けて可能 ☐ 開口 ☐ 露出		☐ 不可	☐ 不明
	排水管の清掃		☒ 可	■トラップ設置(取り外し可) ☐ 掃除口設置		☐ 不可	☐ 不明

③ 設 備 機 器 ・ 給 排 水 調 査

③-6 火災時の安全性

火災時の安全性については、自住戸火災発生時に早期に覚知し避難対応を行うための1)感知警報装置の設置、周辺の建物で発生する火災に対して延焼を防止又は抑制するための2)建物の耐火性能、の2つを確認します。

感知警報装置については、消防法(平成18年6月の改正)及び市町村の条例、並びに住宅性能表示基準に基づいて、設置が必要とされる各室の設置状況をチェックした結果を示します。

建物の耐火性能については、延焼のおそれのある部分にある外壁、軒裏及び開口部の仕様から、想定される防耐火構造をチェックした結果を示します。

チェック表

項目	チェック事項	現況状態	関連No.
1) 感知警報装置	寝室の設置状況	■非設置	—
		□設置 種類 ^(※1) 〔□住警器 □自火報〕 設置位置〔□適切 □不適(	
	階段の設置状況 □該当なし(平屋建て)	■非設置	
		□設置 種類 ^(※1) 〔□住警器 □自火報〕 設置位置〔□適切 □不適(	
	その他の室の設置状況 (台所、居室等)	■非設置	
		□設置 種類 ^(※1) 〔□住警器 □自火報〕 設置位置〔□適切 □不適(	

※1 住警器:住宅用火災警報器、自火報:住宅用自動火災報知設備・自動火災報知設備

※2 感知警報装置の設置位置は、法令上、下記の通りである必要があります。

①壁との離隔距離を確保する(煙感知器は600mm以上、熱感知器400mm以上)

②天井からの離隔距離を確保する(天井面から150mm以上500mm以内)

③空調機や換気ファンの吹出口との離隔距離を確保する(1500mm以上)

④ 床 下 内 部 調 査

④-1 床下

確認の程度区分 : [2] (目視・計測)

現況検査できなかった箇所 : 敷石がある為

理由 :

部位	検査項目	問題		⇒	調査結果
□ 床下内部 [温度 26 °C] [湿度 46 %]	☑ 幅0.5mm以上のひび割れ		☑ □	⇒	
	☑ 深さ20mm以上の欠損		☑ □	⇒	
	☑ コンクリートの著しい劣化		☑ □	⇒	
	☑ さび汁を伴うひび割れ、欠損		☑ □	⇒	
	☑ 鉄筋の露出		☑ □	⇒	
	☑ 腐朽・腐食、蟻害		□ ☑	⇒	
	☑ 束(木)の取付		☑ □	⇒	
	☑ 土台の	欠損	☑ □	⇒	
		腐食	☑ □	⇒	
	☑ 床下点検口の有無		☑ □	⇒	
	☑ 白蟻の侵入形跡有無		□ ☑	⇒	南東入隅
	☑ 木材含水率測定 ※1		☑ □	⇒	17 %程度
	□ 耐震要素(筋違・金物)		□ □	⇒	筋違サイズ: プレート □ 有 ・ □ 無
	☑ 床下断熱材		☑ □	⇒	□ 有 ・ ☑ 無
	☑ 床下配管状況		☑ □	⇒	

⑤ 小屋裏内部調査

⑤-1 小屋裏

確認の程度区分 : [1] (目視・計測)

現況検査できなかった箇所 :

理由 :

部位	検査項目		問題			調査結果
			なし	あり		
□ 小屋裏内部 [温度 29 °C] [湿]③計 50 %]	☑ 野地板への雨水侵入・結露		□	☑	⇒	
	☑ 小屋組の著しい	たわみ	☑	□	⇒	
		劣化・欠損	☑	□	⇒	
	☑ 金物の不足・緩み		□	□	⇒	
			□	□	⇒	
	☑ 断熱材の施工状況		☑	□	⇒	
	☑ 配管の勾配不足		☑	□	⇒	
					⇒	
	□ 浴室天井裏 (点検口)	耐力壁	□	□	⇒	
		金物緩み	□	□	⇒	
		雨漏りの跡	□	□	⇒	
		換気扇 ダクト勾配	□	□	⇒	
	☑ 生物の生息状況		☑	□	⇒	種別： 保健所調査の有・無(別途有償)
	☑ 木材含水率測定 ※1		☑	□	⇒	12 %程度
□ 耐震要素の確認(筋違金物)		□	□	⇒		

⑥ 耐 震 診 断 (簡 易)

診断項目表

耐震性の診断のために、建物属性および現況状態（耐震上不安がある状態）について確認を行いました。

項目		建物属性(いずれかを選択)		該当あり	
1	建設時期 (高齢者等の寝室) 公庫融資の有無	(イ)	昭和56年5月(新耐震設計法施行)以前		⇒「判定・今後の対策」へ
		(ロ)	昭和56年6月以降、公庫融資なしまたは不明	●	⇒次表へ (2,3,5,6を確認)
		(ハ)	昭和56年6月以降、公庫融資あり		⇒次表へ (2～6を確認)
		(ニ)	平成12年6月以降		⇒次表へ (5,6を確認)

項目		現況状態	該当あり	該当なし	不明
2	壁のバランス	バランスを欠いている (南面と北面、東面と西面の外周壁の無開口壁の壁量比が0.5未満)		●	
		南面の外周壁長さ(P):北面の外周壁長さ(P)=()			
		東面の外周壁長さ(P):西面の外周壁長さ(P)=()			
3	壁量	壁量が少ない (各階における外周総長さに対する外周壁長(無開口壁の長さ)の割合が1/3未満)		●	
		1階の外周壁長さ(P):1階の外周総長さ(P)=()			
		2階の外周壁長さ(P):2階の外周総長さ(P)=()			
4	壁のずれ (1で(ハ)の場合)	2階外周壁の直下に、1階の外周壁または間仕切り壁がない			
5	増築	新築後に増築し、その際に建築確認など必要な手続きを行わなかった		●	
6	その他	その他特殊な状況がある (被災歴、改築の実施、劣化の発生など)		●	

注)項目No.6のうち、劣化の発生については、I 劣化診断の確認結果に基づいてください。

判定・今後の対策

上記の結果から、耐震上の不安の有無については、次のように推定されます。
(ただし、より正確な判定のためには耐震診断を実施することが必要となります。)

No.	チェックの結果				判定	今後の対策
1	(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)		
2～6	□不問	□2,3,5,6の一つ以上該当	□5または6に該当	—	耐震上不安があります	詳細調査(耐震診断)を受けるか、リフォームによる改善を是非検討してください
	—	■2,3,5,6の何れにも該当なし	□2～4の一つ以上に該当	□5または6に該当	耐震上やや不安があります	詳細調査(耐震診断)を受けるか、リフォームによる改善を検討しましょう
	—	—	□2～6の何れにも該当なし	□5、6の何れにも該当なし	ひとまず安心です	念のため詳細調査(耐震診断)を受けることを検討しましょう

※ No.1が(イ)の場合は、No.2から6の結果に関わらず「耐震上不安がある」と考えられます。

※ 本票に加えて耐震計算のチェックを行います。

⑦-1 省エネルギー診断（簡易）

診断項目表

断熱性の診断のために、建物属性、室内の環境状態・住み手の感じ方（断熱性能が不十分と想定される状態）について確認を行いました。

項目		建物属性（いずれかを選択）		該当する
1	建設時期 （高齢者等の寝室） 公庫融資の有無	(イ)	昭和55年（省エネルギー基準施行）以前	
		(ロ)	昭和55年～平成3年（昭和55年省エネ基準運用時）	●
		(ハ)	平成4年～平成10年（平成4年省エネ基準運用時）	
		(ニ)	平成11年以降（平成11年省エネ基準運用時）、公庫融資なしまたは不明	
		(ホ)	平成11年以降（平成11年省エネ基準運用時）、公庫融資あり	

項目			該当 する	該当 しない	不明
2	【冬季】における 室内環境状態 住み手の感じ方	暖房をしてもあまり暖かにならない。			
		ガラス窓や壁、床に結露が発生し掃除がたいへんである。			
		足元がとくに寒く感じる。			
		トイレや浴室で寒いと感じることがある。			
		押入れや北側の部屋、水回りがカビ臭い。			
		すきま風を感じる。（窓の周囲や床と巾木の付近など）			
3	【夏季】における 室内環境状態 住み手の感じ方	エアコンをつけても顔の周りが暑く感じる。			
		西日が射す時間帯、カーテンを閉めてもエアコンがあまり効かない。			
		日中、2階の部屋でとくにエアコンが効かない。			
結果		【冬季】におけるチェック項目数（総数6）			
		【夏季】におけるチェック項目数（総数3）			

判定・今後の対策

上記の結果から、推定される断熱性能については、次のように推定されます。
（ただし、より正確な判定のためには省エネ診断を実施することが必要となります。）

No.	チェックの結果			判定	今後の対策
1	(イ)(ロ)	(ハ)(ニ)	(ホ)		
2, 3	■ 不問	□「該当する」 が2項目以上	□「該当する」が 2,3とも2項目以上	断熱性能は不十分 と考えられます	お客様のご判断により、詳細調査（省エネ診断） を受けるか、リフォームによる改善を検討してください
	—	□「該当する」 が1項目以下	□「該当する」 が2項目以上	断熱性能は十分に 確認できません	詳細調査（省エネ診断）を受け、断熱性能を確認 することをお勧めします
	—	—	□「該当する」 が1項目以下	断熱性能は概ね充足して いると考えられます	必要に応じて、一層の断熱化を検討しましょう

注）ここでの断熱性能は現行基準（平成11年省エネルギー基準相当）に対する性能水準の程度を表しています。

＜参考＞ 建設時期等の区分別の想定される断熱仕様の例（Ⅳ地域の場合）

区分	運用されている 省エネルギー基準	天井	外壁	床	開口部	気流止め／防湿材
(イ)	なし	GW10K 25mm	GW10K 50mm	断熱なし	アルミサッシ 単板ガラス	なし／なし
(ロ)	昭和55年 省エネルギー基準運用時	GW10K 50mm	GW10K 50mm	断熱なし XPS25mm	アルミサッシ 単板ガラス	なし／原則あり（なし）
(ハ)	平成4年 省エネルギー基準運用時	GW10K 100mm	GW10K 100mm	XPS50mm	アルミサッシ 単板ガラス	原則あり（なし）／あり
(ニ)	平成11年 省エネルギー基準運用時	GW16K 150mm	GW16K 100mm	XPS75mm	アルミサッシ 複層ガラス	あり／あり

※ GW：グラスウール、XPS：押出法ポリスチレンフォーム保温板

※ 本票に加えてQ値、M値計算を行います。

⑦-2 省エネルギー診断(簡易)

住宅の省エネ性や快適性を高めるためには、自然エネルギー(自然風、太陽光、太陽熱)を利用することも有効です。立地条件や建物構成(建物配置や開口部の位置・大きさなど)を確認し、それらの利用の可能性を検討します。

自立循環型住宅への設計ガイドライン(※1)を参考にして、自然エネルギー利用の可能性を検討した結果を示します。

チェック表

項目	チェック事項	現況状態
1) 立地条件	立地環境(周辺密集度)	☐ 低密(郊外型の立地) ⇒ 自然エネルギー利用が比較的容易です ☒ 中密(過密型の立地) ⇒ 自然エネルギー利用に工夫が必要です ☐ 高密(過密・高層型の立地) ⇒ 自然エネルギー利用が困難です
	風速・風向(6~9月) ^{※2}	風速 起居時(2.6m/s)、就寝時(1.6m/s)、終日(2.3m/s) 海老名市 起居時(南◎)、就寝時(北東◎) 2階和室
2) ②建物内部	建物構成 (自然風利用に適した構成の有無)	☒ 風上側(もしくは風下側)に庭が確保され風を敷地内に呼び込みやすい ☒ 主要な居室が風上側(もしくは風下側)に配置されている ☒ 主要な居室に通風経路が確保されている(外部開口部を2以上設置) ☒ 主要な居室に隣接する空間と一体で通風経路が確保されている ☐ 風のよどみの少ない開放的な平面計画である ☒ 上下方向の気流を生じさせる吹き抜けや高窓が設けられている ☐ その他 : 内容
2) 太陽光利用-1 (昼光利用)	建物構成 (昼光利用に適した構成の有無)	☒ 近隣建物からの後退距離が適度にある(接近し過ぎていない) ☒ リビング・ダイニングに2面以上の採光用の窓が設けられている ☒ 老人室・子ども室に2面以上の採光用の窓が設けられている ☒ 非居室(水回り、廊下、玄関など)に採光用の窓が設けられている ☒ 高窓(天窓、頂側窓)が設けられ、室内の明るさの均一性が向上している ☒ 吹き抜けや欄間により光を室奥に導く効果が期待できる ☐ その他 : 内容
3) 太陽光利用-2 (太陽光発電)	建物構成 (太陽光発電の設置に適した構成)	☒ 屋根面が日影の影響を受けにくい ☐ 発電パネルの設置可能面の方位が南寄りで、高い利用効率が見込まれる ☐ 発電パネルの設置可能部分の形状が単純で、設置面積の確保に支障がない ☐ 発電パネルの荷重、設置に対応できる ⇒ 不明の場合は詳細調査あるいは構造計算が必要です 構造耐力および屋根構法である ☐ その他 : 内容
	助成制度の有無	☒ 助成制度がある : 内容 県5万+愛甲郡5.2万
4) 太陽熱利用-1 (日射熱の利用)	PSP地域区分 ^{※3}	☐ い地域・ろ地域 ⇒ 効果はあまり期待できません ☐ は地域 ⇒ 効果はある程度期待できます ☒ に地域・ほ地域 ⇒ 効果は期待できます
	建物構成 (日射熱利用に適した構成の有無)	☒ 主開口面が南方向を向いている ☒ 主開口面の窓面積が十分に大きく、集熱に適している ☒ コンクリート、壁土など熱容量の高い材料を使用している ☐ 平成11年基準相当の断熱水準である(断熱改修を実施し確保する予定である) ☐ その他 : 内容
5) 太陽熱利用-2 (太陽熱給湯 ^{※4})	建物構成 (太陽熱給湯の設置に適した構成の有無)	☐ 集熱部を南向き寄りに設置することができる(屋根の向き、形状が適当である) ☐ 集熱部装置の荷重に対応できる構造 ⇒ 不明の場合は詳細調査あるいは構造計算が必要です 耐力および屋根構法である ☐ その他()
	助成制度の有無	☐ 助成制度がある : 内容

※1 『自立循環型住宅への設計ガイドライン』(入門編、蒸暑地版、準寒冷地版) (一財)建築環境・省エネルギー機構発行

※2 風速・風向については、自立循環型住宅のウェブサイト(<http://www.jij-design.org>)から、全国(842地点)の風環境に関する気象データを参照することができます。

風速(終日)の程度は、一般的に、~1m/sの場合「低い」、1m/s~2m/sの場合「中程度」、2m/s~の場合「高い」と判断できます。

※3 PSP地域区分: 省エネルギー基準で定められている冬期の日射特性と外気温に基づく地域区分。PSPはパッシブソーラーポテンシャルの略。

※4 太陽熱給湯は、寒冷地においては太陽熱温水器の運転は困難であり、不凍液を用いるソーラーシステムの採用が望ましい(但しコスト増となる)。

【 写 真 】	
検査箇所と状況説明	写 真
現況確認	[撮影箇所: 屋根] 
現況確認	[撮影箇所: 屋根] 
現況確認／縁切り施工なし	[撮影箇所: 屋根] 

【 写 真 】	
検査箇所と状況説明	写 真
垂木 水シミ	[撮影箇所: ①小屋裏] 
断熱材上 水シミ	[撮影箇所: ②小屋裏] 
送風機 周囲 断熱材めくれ	[撮影箇所: ③小屋裏] 

【 写 真 】	
検査箇所と状況説明	写 真
東側：床たわみ有	[撮影箇所： ルーフバルコニー] 
立ち上がり2.5cm	[撮影箇所： ルーフバルコニー] 
隙間確認	[撮影箇所： ルーフバルコニー] 

【 写 真 】	
検査箇所と状況説明	写 真
床下環境	[撮影箇所: 床下] 
床下環境	[撮影箇所: 床下] 
入隅部: 蟻道らしき跡	[撮影箇所: 床下] 

【 写 真 】	
検査箇所と状況説明	写 真
調査風景／汚れ・つまり問題無し	[撮影箇所: 屋外排水] 
雨水	[撮影箇所: 屋外排水] 
汚水・雑排水	[撮影箇所: 屋外排水] 

【 写 真 】	
検査箇所と状況説明	写 真
水栓、コンセント:問題なし	[撮影箇所: 洗濯機] 
接続問題無し	[撮影箇所: 洗濯排水] 
水栓ぐらつき有	[撮影箇所: 洗濯流し水栓] 

【 写 真 】	
検査箇所と状況説明	写 真
天井水シミ	[撮影箇所: 2階洋服入れ天井] 
天井水シミ	[撮影箇所: 1階広縁] 
天井水シミ	[撮影箇所: 1階リビング] 

【 写 真 】	
検査箇所と状況説明	写 真
全景 外装塗装済み	[撮影箇所: 南庭] 
ドア下: 立上りなし(雨水浸入恐れ)	[撮影箇所: 外観] 
東南隅: 白蟻侵入	[撮影箇所: 基礎] 