



物件状況調査 木造戸建て住宅対応 ホームインスペクションチェックシート

邸名： 浅野様邸

検査日： 2023 年 11 月 11 日

検査員名： 佐々木 展

検査会社名：佐々木建築株式会社

**※既存住宅瑕疵保険を申し込む際は、別途各保険法人の
現況検査報告書に転記の上ご提出ください。**

【構造基本情報】

耐震基準（該当に✓） ※該当書類を添付すること

新耐震基準等を満たすことを証する書類の確認【次の①～⑦のいずれかの書類】

但し、下記書類に係る工事完了後または書類交付後に対象住宅の耐力性能に影響が生じている場合を除きます。また、下記書類の証する状態以降に構造耐力上主要な部分に影響のある工事が行われている場合、または工事を予定している場合は当該工事に係る最新の書類(①、⑦)が必要です。

- ①【確認済証】建築確認日が昭和56年6月1日以降の新築工事および増改築工事に係るもの
- ②【検査済証】建築確認日が昭和56年6月1日以降であることが確認できるもの
- ③【建築確認台帳証明書】建築確認日が昭和56年6月1日以降であることが確認できるもの
- ④【住宅金融公庫の設計審査に関する通知書、現場審査に関する通知書、登記事項証明書】
設計審査に関する通知書の合格日が昭和56年6月1日以降のもの
現場検査に関する通知書の合格日が昭和58年4月1日以降のもの
住宅金融公庫の抵当権設定登記の原因日が昭和58年4月1日以降のもの
- ⑤【新築住宅に係る建設住宅性能評価書】
- ⑥【耐震基準適合証明書、固定資産税減税証明書、住宅耐震改修証明書】
建築士の記名押印があり、2年以内に作成されたもの
- ⑦【構造計算書等、耐震診断書】
建築士の記名押印があり、2年以内に作成されたもの
構造耐力上主要な部分に影響を生じる工事を行った場合（予定含む）その工事に係るもの

工法（該当部に✓）

木造軸組	<input type="checkbox"/>	2×4	<input type="checkbox"/>	木質プレハブ	<input type="checkbox"/>
鉄骨プレハブ	<input checked="" type="checkbox"/>	コンクリートプレハブ	<input type="checkbox"/>	鉄骨	<input type="checkbox"/>
RC	<input type="checkbox"/>	スチールハウス	<input type="checkbox"/>	ログハウス	<input type="checkbox"/>
SRC	<input type="checkbox"/>	その他	<input type="checkbox"/>		

屋根（該当部に✓）

アスファルト	<input type="checkbox"/>	改質アスファルト	<input type="checkbox"/>	シート防水	<input type="checkbox"/>
粘土瓦	<input type="checkbox"/>	セメント瓦	<input type="checkbox"/>	金属板	<input type="checkbox"/>
スレート	<input checked="" type="checkbox"/>	その他	<input type="checkbox"/>		

外壁（該当部に✓）

タイル	<input type="checkbox"/>	モルタル	<input type="checkbox"/>	窯業系サイディング	<input checked="" type="checkbox"/>
金属系サイディング	<input checked="" type="checkbox"/>	ALC	<input type="checkbox"/>	その他	<input type="checkbox"/>

点検口（該当部に✓） ※以下の点検口がないと既存住宅瑕疵保険が使用できません。

床下	<input checked="" type="checkbox"/>	小屋裏	<input checked="" type="checkbox"/>
----	-------------------------------------	-----	-------------------------------------

基礎仕上げ（該当部に✓）

コンクリート直仕上げ	<input type="checkbox"/>	モルタル仕上げその他塗り仕上げ	<input checked="" type="checkbox"/>	その他	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	-----------------	-------------------------------------	-----	--------------------------

構造耐力上主要な部分【基礎】

調査の結果 劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施) □対象部位なし

幅0.5mm以上のひび割れ(モルタル仕上げ等のひび割れは除く)がありますか ■ない □ある()

深さ20mm以上の欠損(モルタル仕上げ等の欠損は除く)がありますか ■ない □ある()

コンクリートの著しい劣化がありますか ■ない □ある()

さび汁を伴うひび割れ又は欠損がありますか ■ない □ある()

鉄筋の露出がありますか ■ない □ある()

鉄筋の本数及び間隔が明らかに少ない状況がありますか ■ない □ある()

(立ち上がりX方向・Y方向各1ヶ所(縦筋4ピッチ以上)、ベタ基礎の底盤1ヶ所)

※立ち上がりが無筋の場合、近隣建物の基礎又は当該敷地周辺の地盤を目視、

当該既存住宅に対して有害となる地盤沈下等が発生していますか ■ない □ある()

配筋調査の結果 劣化事象等(□有り □無し □調査できなかった □不実施) ■対象部位なし

〈鉄筋探査〉立ち上がり縦筋間隔 鉄筋 □有 ■無

測定場所	鉄筋位置及び間隔									平均間隔
	鉄筋1	間隔	鉄筋2	間隔	鉄筋3	間隔	鉄筋4	間隔	鉄筋5	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

〈鉄筋探査〉ベタ基礎鉄筋間隔 鉄筋 □有 ■無

測定場所	鉄筋位置及び間隔									平均間隔
	鉄筋1	間隔	鉄筋2	間隔	鉄筋3	間隔	鉄筋4	間隔	鉄筋5	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

備考

構造耐力上主要な部分【土台・床組】

調査の結果 劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施) □対象部位なし
 著しいひび割れ、劣化又は欠損がありますか ■ない □ある()

構造耐力上主要な部分【床】

調査の結果 劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施) □対象部位なし
 著しいひび割れ、劣化又は欠損がありますか ■ない □ある()
 床材の著しい沈みがありますか ■ない □ある()
 3mの流れ6/1000以上の勾配 ※18mm以上のがありますか ■ない □ある()
 最大傾斜値 () / 1000
 計測場所 ()階()

例)該当する場合チェックし、該当箇所を記入

構造耐力上主要な部分【柱・梁】

調査の結果 劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施) □対象部位なし
 著しいひび割れ、劣化又は欠損がありますか ■ない □ある()
 梁の著しいたわみがありますか ■ない □ある()
 2mの高さ6/1000以上の勾配 ※12mm以上のがありますか ■ない □ある()
 最大傾斜値 () / 1000
 計測場所 ()階()

構造耐力上主要な部分【外壁・軒裏】

調査の結果 劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施) □対象部位なし
 下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がありますか ■ない □ある()
 複数の仕上げ材に跨ったひび割れ又は欠損(乾式・モルタル・タイル仕上げの場合)がありますか ■ない □ある()
 金属の著しいさび又は化学的浸食(乾式仕上げの場合)がありますか ■ない □ある()
 仕上げ材の浮き(乾式仕上げ以外の場合)がありますか ■ない □ある()

構造耐力上主要な部分【バルコニー】

調査の結果 劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施) □対象部位なし
 支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化等がありますか ■ない □ある()
 (既製品バルコニーは除く)

構造耐力上主要な部分【内壁】

調査の結果	劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施)	□対象部位なし
下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がありますか	■ない □ある()	
2mの流れ6/1000以上の勾配 12mm以上がありますか	■ない □ある()	
最大傾斜値	() / 1000	
計測場所	() 階()	

構造耐力上主要な部分【天井】

調査の結果	劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施)	□対象部位なし
下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落がありますか	■ない □ある()	

構造耐力上主要な部分【小屋組】

調査の結果	劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施)	□対象部位なし
著しいひび割れ、劣化又は欠損がありますか	■ない □ある()	

構造耐力上主要な部分【共通】

調査の結果(蟻害)	劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施)	□対象部位なし
調査の結果(腐朽等)	劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施)	□対象部位なし
著しい腐朽等(菌体、カビ等の付着含む)がありますか	■ない □ある()	
著しい蟻害がありますか	■ない □ある()	

備考

雨水の侵入を防止する部分【外壁】

調査の結果 劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施) □対象部位なし

シーリング材の破断又は欠損がありますか ない ある()

建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良(建具障子等の調整範囲である場合は除く)
がありますか ない ある()

雨水の侵入を防止する部分【軒裏】

調査の結果 劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施) □対象部位なし

軒裏天井の雨漏り跡がありますか ない ある()

シーリング材の破断又は欠損がありますか ない ある()

雨水の侵入を防止する部分【バルコニー】

調査の結果 劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施) □対象部位なし

防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合・錆・腐食がありますか ない ある()

雨水の侵入を防止する部分【内壁・サッシ廻り】

調査の結果 劣化事象等(□有り ■無し □調査できなかった □不実施) □対象部位なし

雨漏りの跡がありますか ない ある()

備考

雨水の侵入を防止する部分【天井】

調査の結果 劣化事象等(有り 無し 調査できなかった 不実施) 対象部位なし

天井点検口等の有無 ない ある 不要

雨漏りの跡がありますか ない ある()

雨水の侵入を防止する部分【小屋組】

調査の結果 劣化事象等(有り 無し 調査できなかった 不実施) 対象部位なし

雨漏りの跡がありますか ない ある()

雨水の侵入を防止する部分【屋根】

調査の結果 劣化事象等(有り 無し 調査できなかった 不実施) 対象部位なし

屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれがありますか ない ある()

陸屋根等の場合、防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合がありますか ない ある()

備考

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【給排水(外部)】

- 排水ます(汚水・雨水・位置・流れ・接続・漏水・腐食又は著しい損傷)の状況 適 否()
- 浄化槽(汚水・雨水・位置・流れ・接続・漏水・腐食又は著しい損傷)の状況 適 否()
- 散水栓・水道メーター・給湯器・貯湯タンク 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【電気(外部)】

- 引き込み位置・電気メーター・防水コンセント・照明作動・照明著しい損傷) 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【玄関・廊下】

- 照明作動・照明著しい損傷・コンセント通電 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【階段】

- 照明(3路スイッチ・作動・著しい損傷) 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【LD】

- 照明作動・照明著しい損傷・アンテナ引き込み・コンセント・電話引き込み 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【キッチン】

- 照明作動・照明著しい損傷・コンセント通電・IH作動・給湯リモコン・給湯温度・ガスレンジ 適 否()
- 換気扇(作動・ダクトの脱落・給気/排気ガラの腐食) 適 否()
- インターホン作動 適 否()
- 給排水(固定・水漏れ・水圧・給湯・排水トラップ・赤水) 適 否()
- 食洗器(作動・水圧・給湯) 適 否(対象なし)

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【和室】

照明作動・照明著しい損傷・換気扇作動・コンセント通電 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【洋室1F・2F・3F】

照明作動・照明著しい損傷・換気扇作動・コンセント通電・電話引き込み・アンテナ引き込み 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【洗面室】

照明作動・照明著しい損傷・換気扇作動・分電盤作動・コンセント通電・アース 適 否()

換気扇(作動・ダクト脱落・給気ガラリ・排気ガラリの腐食) 適 否()

洗面給排水(固定・水漏れ・水圧・排水流れ・赤水・腐食損傷) 適 否()

洗濯給排水(固定・水漏れ・水圧・排水流れ・赤水・腐食損傷) 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【便所】

照明作動・照明著しい損傷・コンセント通電・アース 適 否()

換気扇(作動・ダクト脱落・給気ガラリ・排気ガラリの腐食) 適 否(異音あり)

便器固定 適 否()

給排水(水漏れ・水圧・排水流れ・排水トラップ・腐食損傷) 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【浴室】

照明作動・照明著しい損傷・コンセント通電・アース 適 否()

給湯リモコン作動・給湯温度 適 否()

換気扇(作動・ダクト脱落・給気ガラリ・排気ガラリの腐食) 適 否()

カラん(固定・水圧・水漏れ・赤水) 適 否()

シャワー(固定・水漏れ・水圧・赤水) 適 否()

洗い場排水(固定・排水トラップ) 適 否()

浴槽排水(栓開閉・排水流れ) 適 否()

ガス配管(固定・腐食劣化) 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【屋外配管】

給排水(水漏れ・水圧・排水流れ・排水トラップ・腐食損傷) 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【床下配管】

給排水(水漏れ・水圧・排水流れ・排水トラップ・腐食損傷) 適 否()

給排水設備・電気設備の漏水・作動部分【天井裏配管】

給排水(水漏れ・水圧・排水流れ・排水トラップ・腐食損傷) 適 否()

調査日 令和5年11月11日

屋根調査報告書

邸名： 浅野様邸

対象物件所在地： 秋田県秋田市外旭川字八幡田307-11

調査事業者： 佐々木建築株式会社 担当者： 佐々木

屋根等の状況は別紙添付の写真の通りです。

■調査後の所見

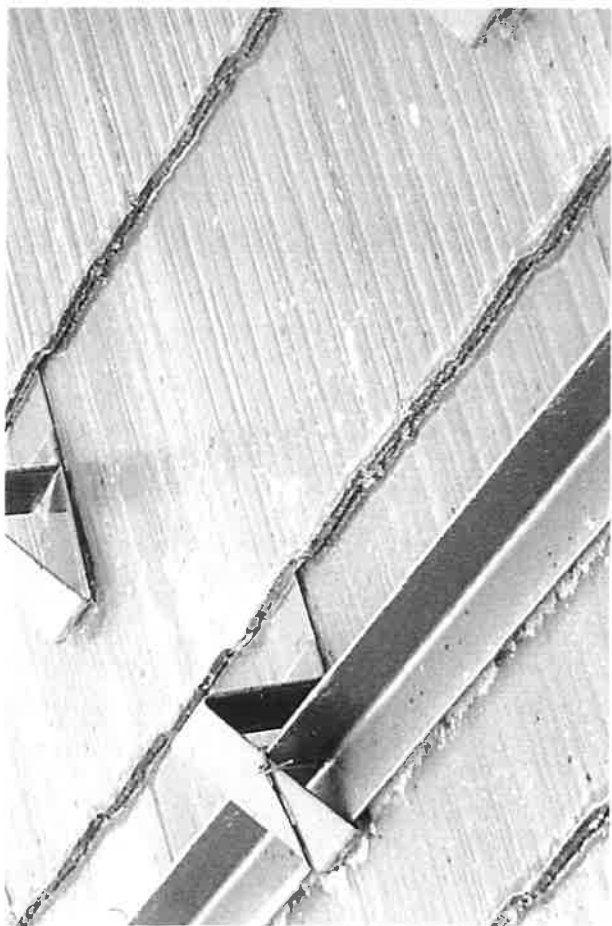
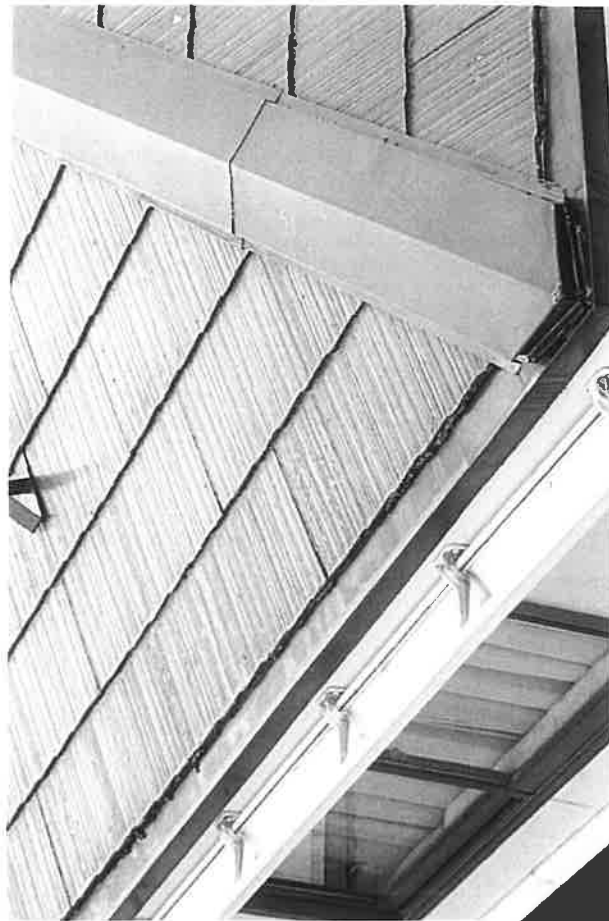
・屋根はスレート葺きです。通称コロニアル葺きと呼ばれるものです。回数や経過年数はわかりませんが、塗装メンテナンスがされているようです。

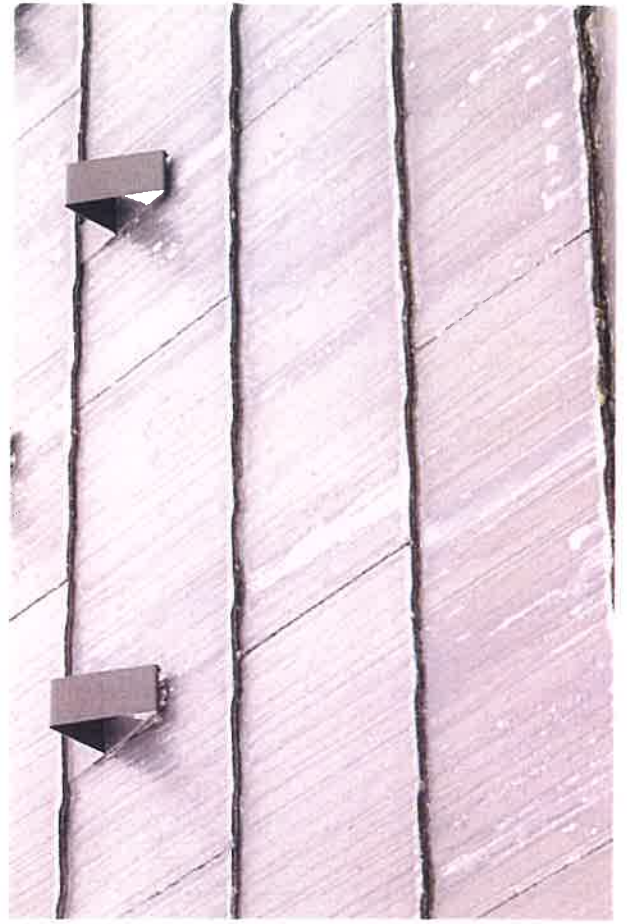
屋根平場にぼつぼつと爆裂して内部が露出しているような箇所が見られます。表面の劣化による水分の吸収、凍害などが考えられます。

・破風板には錆は見られません。雨樋も不具合は見られないようでした。

■対処方法について

・スレート葺きは凍害に弱いので、表面を保護するため塗装メンテナンスをするか、スレート本体が弱っている可能性も高いため、鋼板葺きへの葺き替えなども検討すると良いかと思われます。









調査日 令和5年11月11日

白蟻調査報告書

邸名： 浅野様邸

対象物件所在地： 秋田県秋田市外旭川字八幡田307-11

調査事業者： 佐々木建築株式会社 担当者： 佐々木

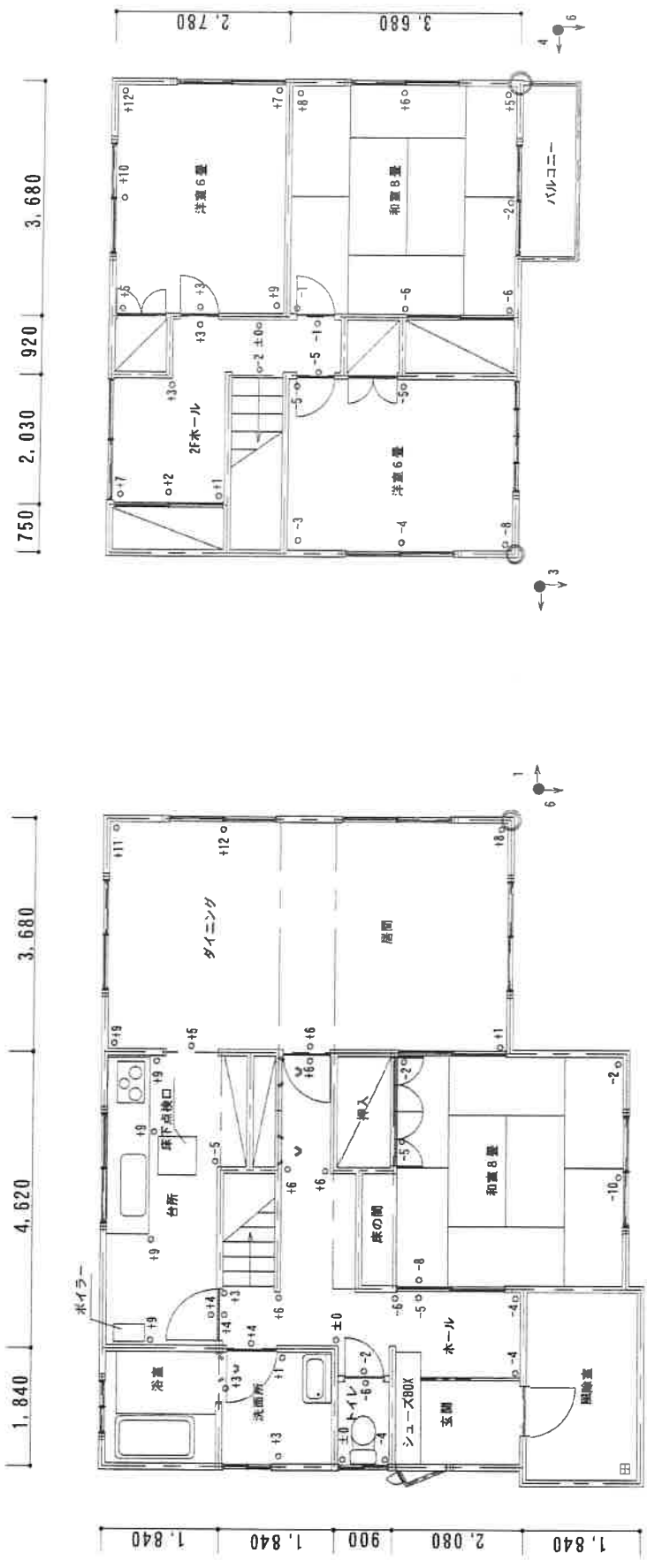
床下等の状況は別紙添付の写真の通りです。

■調査後の所見

- ・床下人通口が小さく、点検口付近しか目視することが出来ませんでした。
目視出来た範囲では、床下の乾燥状態も良く、木部の乾燥状態も良好に感じました。白蟻の食害や蟻道は見られませんでした。
床下の断熱材はスチロール系断熱材厚さ50mm程度のようなものでした。

■対処方法について

- ・確認出来る範囲ではシロアリの被害は見られませんでした。建築後34年が経過しておりますので、予防のための消毒をされると安心かと思えます。



凡 例

3 → 矢印の方向への柱の割れを示す (単位mm)

2 ↓

○ +2 床の高さを示す

工事名	住 所	作成	縮尺
インスベクション 浅野様邸 実施 2023/11/11	秋田市外旭川字八幡田307-11	2023/11/14	1/100
Sasaki Architectural Office 佐々木建築株式会社 一級建築士事務所 秋田県知事 20-10A-1117 佐々木展 一級建築士 第323360号			

調査日 令和5年11月11日

ホームインスペクション総評

邸名： 浅野様邸

対象物件所在地： 秋田県秋田市外旭川字八幡田307-11

検査事業者： 佐々木建築株式会社 ホームインスペクター： 佐々木 展 登録番号： 00128

一級建築士 第323360号

対象物件のあんしんくん住宅検査による状態把握は別添報告書のとおりです。本物件の現地調査をしたホームインスペクターとして下記のとおり、見解を示します。

■検査後の所見

① 建物全体について

登記簿で見ると平成元年(1989年)頃の新築となっており、築後34年が経過しております。多少のメンテナンスが行われています。おおむね経年に応じた劣化状況と思われます。

② 外装・屋根について

屋根はスレート葺きです。年数は経過していると思われますが、塗装メンテナンスがされていると思われます。割れや欠落は見られないですが、凍害と思われる爆裂がいくらか見られます。

外壁は塗装メンテナンスと一部上張り工法による外壁メンテナンスがされています。劣化はあまりみられません。

屋根については別紙屋根調査報告書及び写真を添付致します。

③ 基礎について

外周まわりの基礎部分に多少のひび割れがあります。

④ シロアリについて

確認した範囲では蟻害や蟻道は見られませんでした。別紙調査報告書及び写真を添付します。

⑤ 住宅設備について

キッチン・お風呂などの住宅設備は、経年なりの使用感だと思われます。

数カ所において凍結によるものと思われる漏水が発生しております。

⑥ 室内全体について

概ね経年なりの劣化具合かと思われます。築年数にしては綺麗だと思います。

窓枠に結露などによるものと思われる傷みがあります。

■ホームインスペクターによる見解

① 建物全体について

概ね経年なりの劣化具合であり、いくつかの小・中規模メンテナンスが必要です。

② 屋根・外壁等外部について

外壁は塗装や上張りメンテナンスがされており、現状酷く傷んでいる箇所は見られませんでした。今後も定期的にメンテナンスをしていくと良いと思われます。

屋根は、凍害によるものと思われる爆裂箇所が見られます。早急な塗装メンテナンスもしくは鋼板屋根への葺き替えなどをお勧めします。屋根については別紙屋根調査報告書及び写真を添付致します。

③ 住宅設備等について

ボイラー、洗面所、浴室など数カ所ですら凍結による漏水がおきております。補修しなければ使用出来ません。システムキッチン、バス、洗面化粧台、トイレなどの住宅設備はおおむね経年なりの劣化具合と思われますが、比較的綺麗です。給水設備類は交換メンテナンス時期を迎えている年数ですので、現状大丈夫な部分も今後交換が必要になっていくかと思われます。

④ 壁・天井内装全般

比較的綺麗な状態です。使用上差し支えないとは思われますが、劣化はしてきていますので、内装のやり替えなどを検討しても良いかと思われます。

恐らく窓の断熱性能が低い為、結露などにより窓枠が傷んでいます。窓枠の交換も必要ですが、窓自体の断熱性能を上げる改修などを検討しても良いかもしれません。

■既存住宅瑕疵保険等の適用について

本建築物は新耐震基準適用後（昭和 56 年以後）の建物ですので、耐震改修をしなくてもその他の検査部分が規定内であれば、既存住宅瑕疵保険の適用を受けることが出来ると思われます。劣化事象を解決しなければいけませんので、各所の改修工事を事前に行う必要があると思われます。ただし建築年月が登記簿上の表記のみですので、確証が得られる資料が無い場合耐震診断及び改修などが必要になる場合があります。

■その他

天井の断熱材は吹き込みグラスウール、壁は確認出来ておりません。床はスチロール系の断熱材 50 mm 程度が施工されているようです。窓はほとんどの箇所でアルミ重サッシ+ペアガラスが施工されています。パナホームというメーカーで建てられているようです。建築当時では比較的高性能な断熱施工かと思われますが、現在の基準で考えると、断熱性能的には弱いかと思われます。床下の通気状態は良いので、床下構造的には良好かと思われます。天井裏小屋組みの状態も目視可能な範囲では良好です。

床や壁の傾きですが、おおむね基準値 0.6%以内でしたが、一部において基準以上の傾きが見られました。全体が傾いているというわけではないので、構造的に著しく劣化事象があるのではないと思われます。

長期維持メンテナンス管理計画表 10か年計画 秋田市外旭川字八幡田307-11 住宅

計画制作年度	2023/11/20									
居住者最高年齢	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年	41年	42年	43年
築年数	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
壁材										
床材										
室内ドア										
キッチン										
浴室										
洗面室										
トイレ										
給湯・温水器										
上下水道										
設備										
コンセント										
スイッチ										
電球										
換気扇										
サッシ										
雨樋										
屋根										
外壁										
シロアリ予防										
その他										

居室材の交換時期

※を要する事項

図案事項

定期メンテナンス事項

パリアフリーの建築事項

備考

給湯器の寿命は通常10年～20年程度です。現在設置されている給湯器は2019年製のため

屋根・外壁はやはり最も重要な項目です。特に屋根は目視でも確認する必要があります。現状を調査しメンテナンスをしていく場合は3年～5年を目安に実施費を精査してください。