

神奈川県横浜市 C様

住宅診断報告書



住宅診断・水廻り診断・耐震診断なら

アシュア住宅診断

〒331-0812 埼玉県さいたま市北区宮原4-66-10-106

TEL 048-782-6940 FAX 048-782-6948



調査概要

物件概要

物件所在地	神奈川県横浜市〇〇区××町
構造種別	ツーバーフォー工法
規模	地上2階建て
築年数	0年
基礎	べた基礎
屋根	スレート葺き
外壁	モルタル左官下地 リシン吹き付け塗装

調査員

調査日	平成●●年 ○月×日	報告書発行日	平成●●年 ○月×日
診断者	我妻 拓也		
所属会社	アシュア住宅診断		
	所在地:埼玉県さいたま市北区宮原町4-66-10-106		
	TEL :048-782-6940		
診断部位	A:基礎	G:階段	M:
	B:屋根	H:居室	N:
	C:外壁	I:床下	O:
	D:外構	J:天井裏	P:
	E:水廻り	K:漏水	Q:
	F:建具	L:	R:

診断部位で問題が有る物は 以下の内容で表記する

- A:構造に影響有り。
- B:短期的に構造に影響を及ぼす恐れ有り。
- C:構造に影響は無く現段階では修理の必要無し。

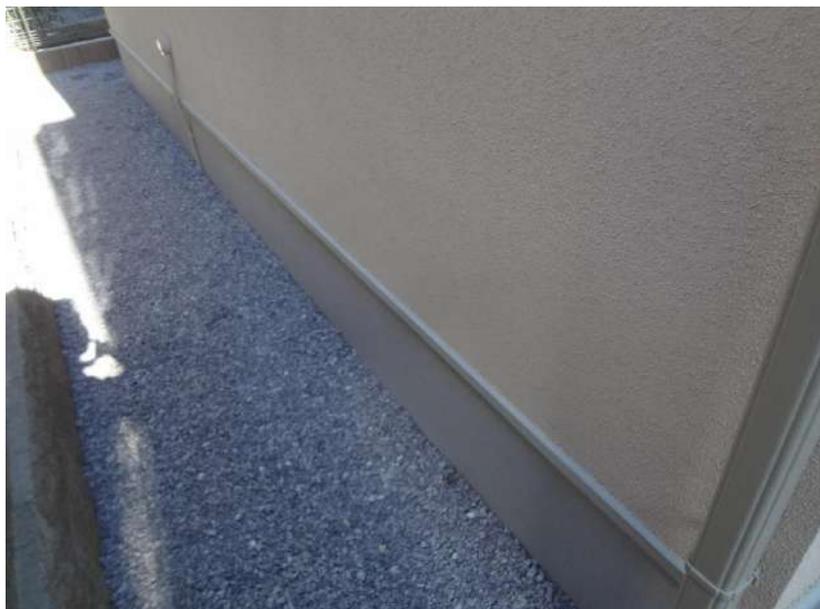
アシュア住宅診断 の 住宅診断

確認部位		調査項目	問題無	問題有	参照写真
A 基礎	A-1	・外周部の基礎のクラック	○		
	A-2	・水染みの跡	○		
	A-3	・基礎レベル	○		
	A-4	・鉄筋の露出	○		
	A-5	・床下換気口の適切な配置	○		
	A-6	・外周部の基礎天端高さの測定	○		
B 屋根	B-1	・屋根の状態		B	B-1-2
	B-2	・破風の材質	○		
	B-3	・破風の状態	○		
	B-4	・軒天井の材質	○		
	B-5	・軒天の劣化、しみ	○		
	B-6	・軒天換気の適切な配置	○		
C 外壁	C-1	・外壁の材質	○		
	C-2	・塗料の浮き・劣化・ひび割れ	○		
	C-3	・サイディングのチョーキング状況	○		
	C-4	・コーキングの劣化状況	○		
	C-5	・サイディング板のずれ・隙間	○		
	C-6	・錆・苔の有無	○		
	C-7	・既存木部の劣化状態	○		

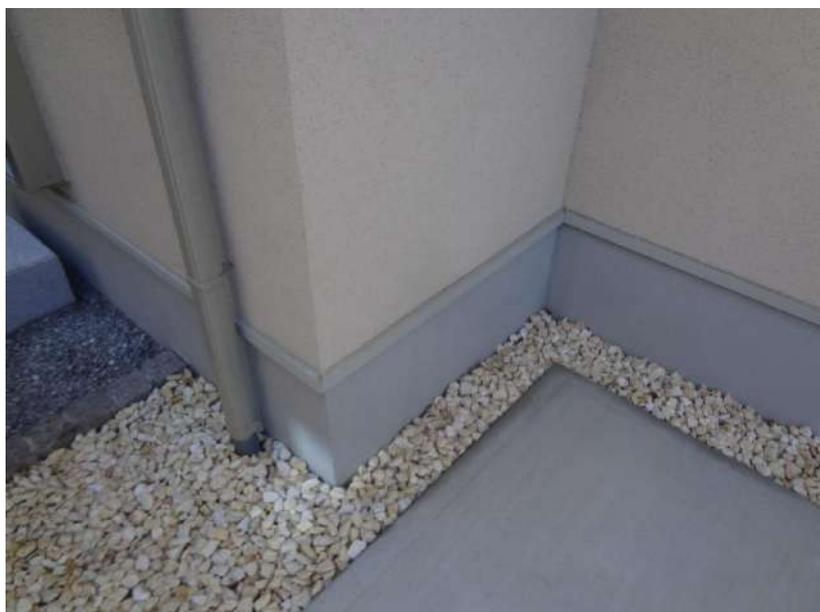
確認部位	調査項目	問題無	問題有	参照写真	
D 外構	D-1	・タイルの欠損・浮き	○		
	D-2	・ブロック塀・フェンスの不良	○		
	D-3	・土間・立水栓・その他の状態	○		
	D-4	・雨樋の劣化状態	○		
	D-5	・雨樋の勾配	○		
	D-6	・その他	○		
E 水廻り	E-1	・浴室コーキング・塗料の剥がれ	○		
	E-2	・浴室入口の開閉支障	○		
	E-3	・洗面化粧台のぐらつき	○		
	E-4	・洗面内装の腐食	○		
	E-5	・トイレ機器のぐらつき	○		
	E-6	・トイレ機器の水漏れ	○		
	E-7	・トイレ付帯設備の状態	○		
	E-8	・台所機器の不具合	○		
	E-9	・給湯器・浄化槽の不具合	○		
F 建具	F-1	・曲がり 歪み	○		
	F-2	・部材の不具合 欠損	○		
	F-3	・丁番の緩み ドアストッパーの有無	○		
G 階段	G-1	・欠損、腐食が無いか。	○		
	G-2	・過度な傾斜	○		
	G-3	・床鳴りの状況	○		
	G-4	・手摺のぐらつき・支持部分の腐食	○		

確認部位	調査項目	問題無	問題有	参照写真	
H 居室	H-1	・結露が起きていないか。	○		
	H-2	・内部壁の割れ、はがれ、腐食がないか	○		
	H-3	・天井の雨漏れ、しみの状態確認	○		
	H-4	・つまづく恐れのある段差があるか	○		
	H-5	・床鳴り 軋みの有無	○		
	H-6	・幅木の欠損 床の劣化	○		
	H-7	・床の傾き	○		
	H-8	・ベランダの状態	○		
I 床下	I-1	・床下湿気の状態の確認	○		
	I-2	・束石と束・大引の設置状態の確認	○		
	I-3	・土台の継ぎ目の状態、基礎との連結確認	○		
	I-4	・基礎の亀裂	○		
	I-5	・床断熱材の設置状況		C	I-5-1
J 天井裏	J-1	・天井板のシミ 雨漏りの形跡	○		
	J-2	・部材の破断 劣化状況	○		
	J-3	・天井裏配線の状況	○		
	J-4	・天井裏断熱材の設置状況	○		
K 漏水	K-1	・天井裏雨漏りの状況	○		
	K-2	・サッシ回り結露の状況	○		
	K-3	・その他 漏水の形跡	○		

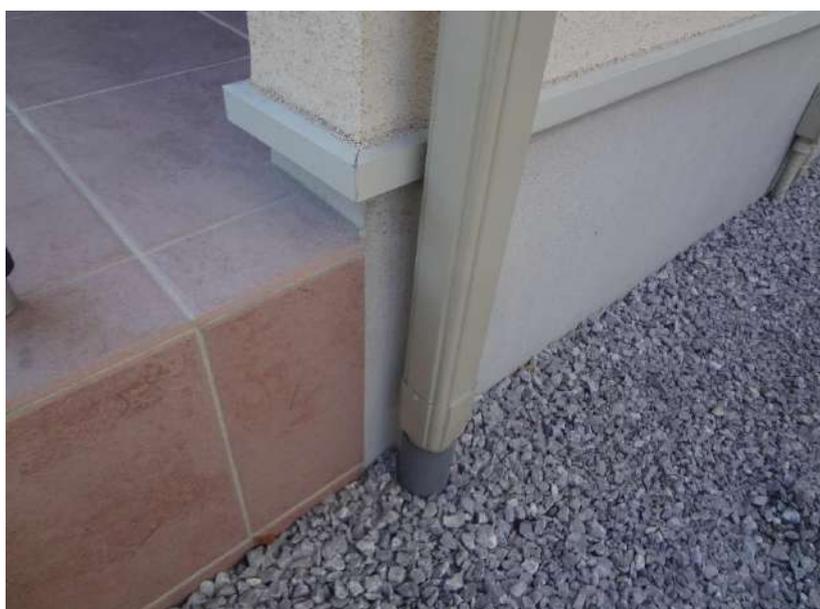
A 基礎



写真番号	A 1 - 1
撮影部位	外部基礎周り
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>基礎に目立つヒビはありませんでした。ちなみに0.3mm未満のヒビはヘアークラックと呼ばれ表面の仕上げが乾燥しているだけなので構造に何ら問題は有りません。見たところヘアークラックもまったく無い丈夫な基礎と言えます。</p>	



写真番号	A 1 - 2
撮影部位	外部基礎周り
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>雨水の浸入による腐食・基礎の水平異常・鉄筋の露出は有りませんでした。</p>	



写真番号	A 2 - 1
撮影部位	外部基礎周り
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>玄関タイルの接合面に雨水が浸入するような隙間は有りませんでした。</p>	

B 屋根



写真番号	B 1 - 1
撮影部位	屋根全面
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>屋根はスレート葺きで施工されておりました。一般的に新築後15年前後で最初のメンテナンス時期が来ると言われています。錆が広がる前に屋根塗装をしましょう。安価で耐久性のあるシリコン塗装をお勧め致します。 ※屋根塗装(シリコン塗装) 20万円前後</p>	



写真番号	B 1 - 2
撮影部位	屋根頂上
改修の必要性	B
修理時の概算金額	
<p>屋根頂上の棟木と呼ばれる部材のジョイントコーキングが切れていました。雨漏りの原因となりますので補修が必要です。調査当日に現場監督へ伝え、至急対応するよう指摘させて頂きました。</p>	



写真番号	B 1 - 3
撮影部位	屋根頂点
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>軒先には落雪を防止する雪止めアンクルと呼ばれる金物が設置されておりました。グラつき等の施工不良は見られませんでした。</p>	

B 屋根



写真番号	B 1 - 4
撮影部位	屋根外壁取合
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>雨漏りが起こりやすい部材の境にはコーキングにて防水処理されておりました。</p>	



写真番号	B 2 - 1
撮影部位	破風板
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>屋根の側面(破風板)は防水塗料で上塗りされており、グラつき等は見られませんでした。 当面はメンテナンスフリーで大丈夫です。</p>	



写真番号	B 4 - 1
撮影部位	軒天井
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>軒天井は一般的な住宅で使用されるケイ酸カルシウム板で施工されておりました。</p>	

B 屋根



写真番号	B 5 - 1
撮影部位	軒天井
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>軒天井には必要箇所小屋裏の熱気や湿気を通気する換気部材が設置されておりました。適切な部材、適切な配置で施工されております。</p>	



写真番号	B 5 - 2
撮影部位	軒天井
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>外壁取合いやダウンライト、換気部材と軒天井に隙間や破損等の施工不良は見られませんでした。</p>	

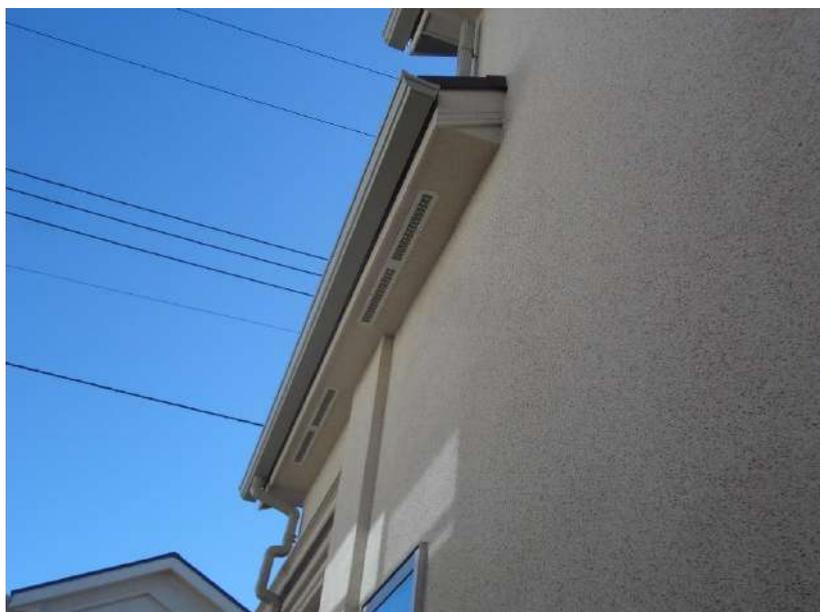


写真番号	B 5 - 3
撮影部位	軒天井
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>上記同様に全体を通して雨染みは見られませんでした。</p>	

C 外壁



写真番号	C 1 - 1
撮影部位	外壁
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>外壁は左官下地+塗装仕上げで施工されておりました。屋根と同じく15~20年後にメンテナンス時期が来ます。放置すると雨水が染み込みやすくなり補修に大きな費用が掛かってしまうので時期が来ましたら塗装しましょう。 ※外壁塗装(足場含む) 100万円前後</p>	



写真番号	C 2 - 1
撮影部位	外壁
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>外壁にヒビや欠損は見られませんでした。品質不良・経年劣化でのチョーキング(粉が出る現象)も有りませんでした。</p>	

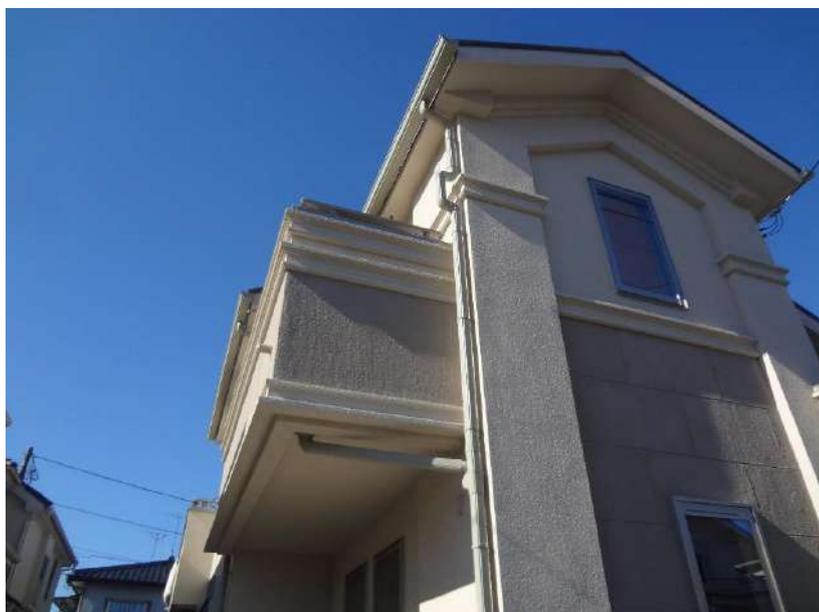


写真番号	C 4 - 1
撮影部位	外壁
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>外壁・窓・雨樋の接合点の防水コーキングに劣化や施工不良は有りませんでした。</p>	

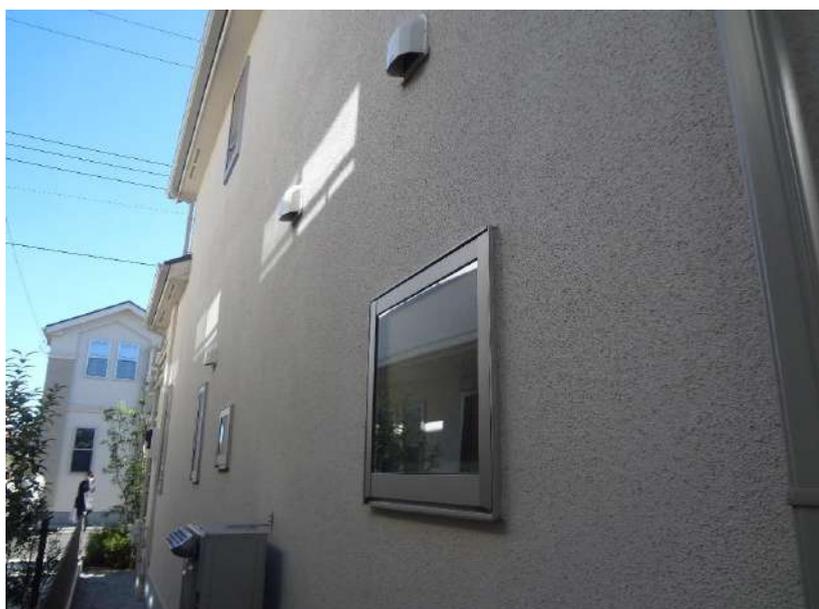
C 外壁



写真番号	C 5 - 1
撮影部位	外壁
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
基礎と外壁の境には水切りと呼ばれる板金加工がされておりました。こちらはメンテナンスをする必要は有りません。	

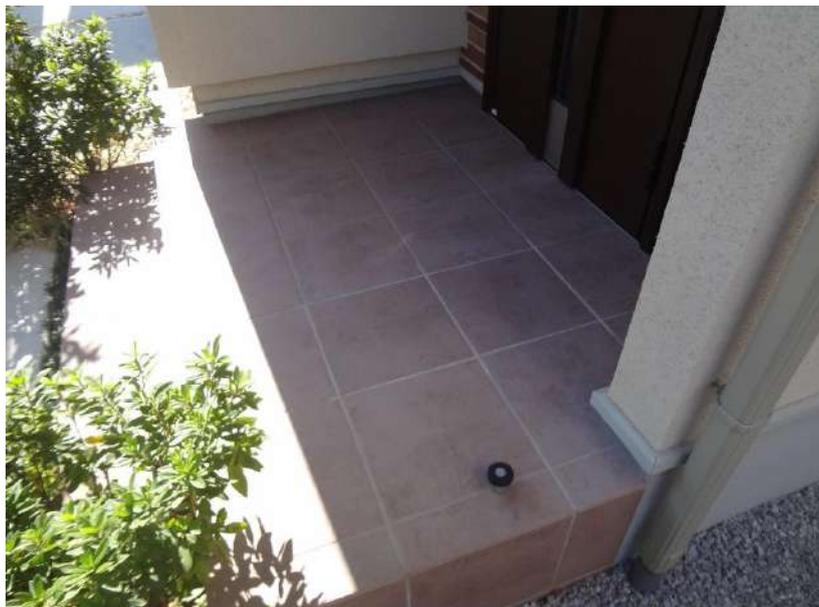


写真番号	C 5 - 2
撮影部位	外壁
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
施工不具合を起こしやすい建物の角や屋根取合いはしっかりと防水処理されておりました。	

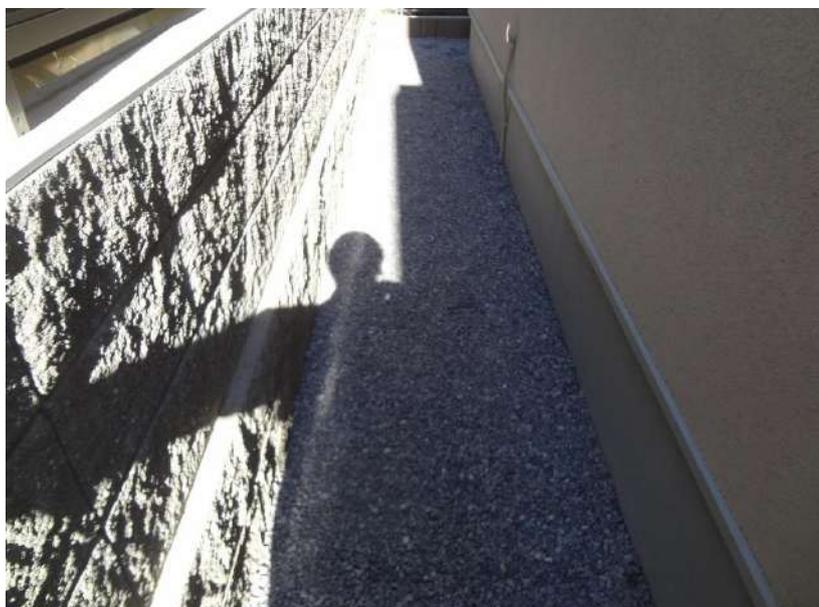


写真番号	C 5 - 3
撮影部位	外壁
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
外壁付帯部材やサッシ周りはコーキングで防水処理されておりました。	

D 外構



写真番号	D 1 - 1
撮影部位	玄関外部
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>タイルの浮き、目地の剥れは見られませんでした。</p>	



写真番号	D 3 - 1
撮影部位	外部土間
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>建物周辺の盛り土に陥没は見られず転圧不良や地盤沈下の形跡は有りませんでした。</p>	

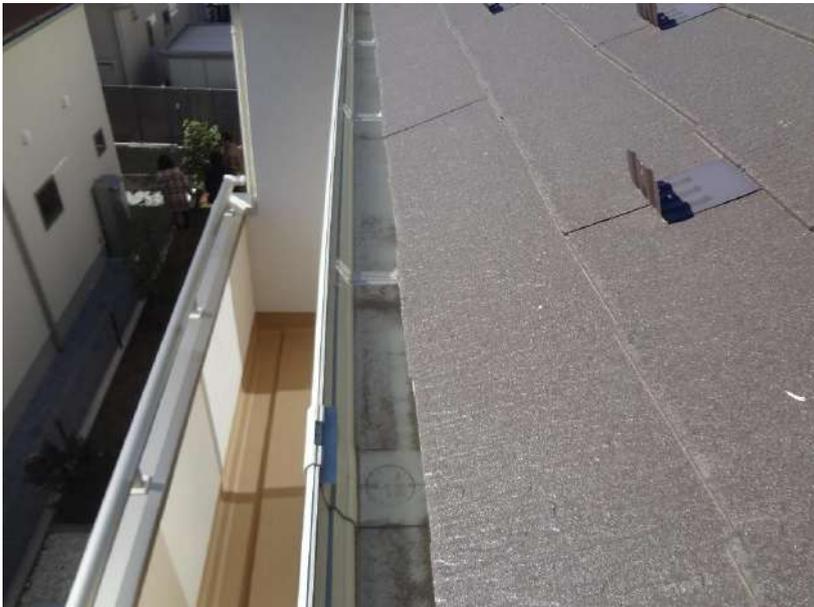


写真番号	D 3 - 2
撮影部位	土間
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>玄関土間のヒビ、アプローチの劣化、ブロックのグラつきは見られませんでした。</p>	

D 外構



写真番号	D 3 - 4
撮影部位	メーター
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>水道メーターは水を止めている状態で変化は無く、地中内で漏水している形跡は有りませんでした。</p>	



写真番号	D 4 - 1
撮影部位	雨樋
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>勾配は縦樋に流れるように付いており適正な傾斜で施工されておりました。落ち葉やゴミが溜まっている様子もありませんでした。</p>	



写真番号	D 4 - 2
撮影部位	雨樋
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>縦樋と外壁の接合点は防水処理がされており、グラつき等は見られませんでした。</p>	

D 外構



写真番号	D 6 - 1
撮影部位	その他
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>写真は屋根の上からトランスに向けて電磁波を確認したものです。針は70V/mを示しており、人体に影響の無い値です。</p>	



写真番号	D 6 - 2
撮影部位	その他
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>2階ベランダからトランスに向けて測定した写真です。針は10V/mを示しており、携帯電話やテレビの電波より微弱になりました。</p>	



写真番号	D 6 - 3
撮影部位	その他
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>ベランダの窓を閉めて室内で測定した写真です。針はほぼ振れませんでした。以上から室内ではトランスの影響は全くありません。一番近いベランダでも人体に影響を及ぼすことは無いでしょう。</p>	

E 水廻り



写真番号	E 1 - 1
撮影部位	浴室
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
浴室壁や水栓等の部材周りの防水処理はしっかりと施工されておりました。	



写真番号	E 1 - 2
撮影部位	浴室
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
浴室床全体の勾配は排水に向けられ適切な傾斜で施工されておりました。排水の状態も良好です。	



写真番号	E 3 - 1
撮影部位	洗面
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
洗面化粧台給水や引き出し・鏡の可動に不具合は有りませんでした。	

E 水廻り



写真番号	E 3 - 2
撮影部位	洗面
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
洗面台排水周りに水漏れやパッキンのゆるみ等は見られませんでした。	



写真番号	E 5 - 1
撮影部位	トイレ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
トイレの内部で水漏れ・パッキン等の部品劣化は見られませんでした。又、給水周りの水漏れも見られませんでした。	



写真番号	E 7 - 1
撮影部位	トイレ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
排水周りも同様に水漏れや便器の結露に伴う水染みは見られませんでした。	

E 水廻り



写真番号	E 8 - 1
撮影部位	キッチン周り
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>キッチン周りの床・天井の施工不良、換気扇や収納の可動においての製品不良は見られませんでした。又、キッチンパネルのコーキング不良、水栓金具の取り付け不良は見られませんでした。</p>	



写真番号	E 8 - 2
撮影部位	キッチン周り
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>給排水周りパッキン等、部材の摩耗や不良は見られませんでした。</p>	



写真番号	E 9 - 1
撮影部位	給湯器
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>ガス給湯器が設置されておりました。現状不具合は有りません。使い方にもよりますが10年前後で温度調節が効かなくなったり、自動湯張機能が使えなくなる等の不具合が出始めます。</p>	

F 建具



写真番号	F 1 - 1
撮影部位	玄関
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>玄関ドアアームに支障は見られませんでしたが。又、開閉や鍵の掛かり具合もチェックしましたが異常は見られませんでした。</p>	



写真番号	F 1 - 2
撮影部位	玄関収納
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>玄関収納やカップボード等、既製品の建具開閉や丁番金物に施工不良や製品不良は有りませんでした。</p>	



写真番号	F 1 - 3
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>ドア建具本体の歪みや敷居・鴨居の変形は見られませんでした。全室の開閉チェックをしたところ問題の有る箇所は見られませんでした。</p>	

F 建具



写真番号	F 1 - 4
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
引き戸の開閉にも支障は有りませんでした。建物の歪みや劣化で鴨居(建具の上枠)がたわむ事があるのですがそのような不具合は起こしていません。	



写真番号	F 1 - 5
撮影部位	外部サッシ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
枠と壁の接合点に離れや内装の浮き等、施工不良は見られませんでした。	

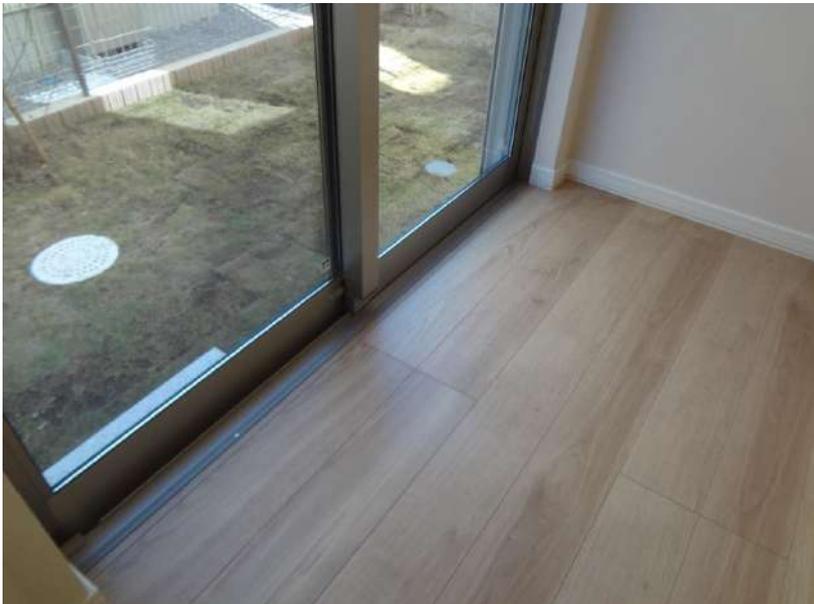


写真番号	F 1 - 6
撮影部位	外部サッシ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
外部サッシはペアガラス仕様になっております。開閉支障や歪みは見られませんでした。	

F 建具



写真番号	F 2 - 1
撮影部位	外部サッシ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>全室のカギの掛かり具合をチェックしましたが問題は有りませんでした。</p>	



写真番号	F 2 - 2
撮影部位	外部サッシ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>窓枠下部を調査したところシミや腐食は見られませんでした。ペアガラス仕様で結露しにくいサッシではありますが、観葉植物や石油暖房機、洗濯物の部屋干しで結露を起こすことがありますので注意しましょう。</p>	



写真番号	F 3 - 1
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>ドアストッパーは適切な箇所に適切な数だけ設置されておりました。</p>	

G 階段



写真番号	G 1 - 1
撮影部位	階段
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
欠損や施工不良、床鳴りは有りませんでした。	



写真番号	G 2 - 1
撮影部位	階段
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
踏み面の広さ 蹴上の高さ 勾配に設計上の問題は有りませんでした。	



写真番号	G 4 - 1
撮影部位	階段
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
手摺の接合不良・グラつきは有りませんでした。	

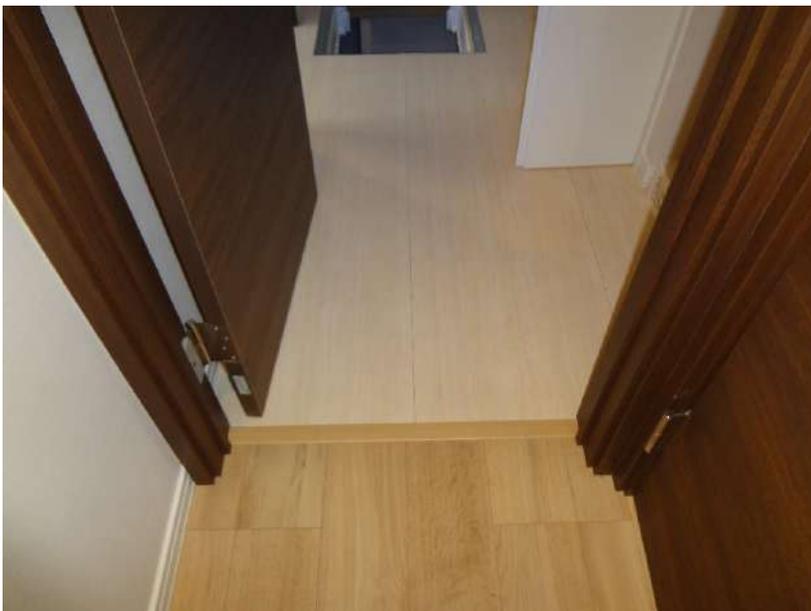
H 居室



写真番号	H 2 - 1
撮影部位	居室
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
壁内装に剥れや亀裂、目地離れは見られませんでした。	



写真番号	H 3 - 1
撮影部位	居室
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
天井内装に雨染みや目地の離れは見られませんでした。	



写真番号	H 5 - 1
撮影部位	建物全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
玄関框を含め、居室入り口につまづく恐れのある大きな段差は有りませんでした。	

H 居室



写真番号	H 6 - 1
撮影部位	2階洋室
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
床全体を隅々まで歩いて行きましたが床鳴りを起こしている部分は有りませんでした。	



写真番号	H 6 - 2
撮影部位	2階洋室
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
巾木の欠損や床との離れがある箇所は見られませんでした。	



写真番号	H 7 - 1
撮影部位	建物全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
全室の床水平をレーザーレベルにて調査しましたが、傾きは一切見られませんでした。	

H 居室



写真番号	H 8 - 1
撮影部位	ベランダ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>ベランダ防水の劣化は見られませんでした。 水が流れる勾配も排水口に向かって適切に施工されておりました。</p>	



写真番号	H 8 - 2
撮影部位	ベランダ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>排水回りに流れを妨げるものや詰まりは見られませんでした。</p>	



写真番号	H 8 - 3
撮影部位	ベランダ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>手摺・フェンスのグラつきは有りませんでした。又、外壁の接合点にはコーキングにて防水処理されておりました。</p>	

I 床下



写真番号	I 1 - 1
撮影部位	床下
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>木材・床土間ともに乾燥しており、シロアリ腐食の形跡は見られませんでした。</p>	



写真番号	I 1 - 2
撮影部位	床下
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>基礎パッキン工法という施工方法で床下換気がされていました。現在の新築で一般的に施工される換気量が多く取れて害虫が入りにくい仕様です。パッキンの厚み・設置数量は適正でした。</p>	



写真番号	I 2 - 1
撮影部位	床下
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>基礎立上りに鉄筋の露出や亀裂等の施工不良は見られませんでした。</p>	

I 床下



写真番号	I 3 - 1
撮影部位	床下
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>床を支持する束は1m間隔の適切な配置で施工されておりました。 写真の束は「鋼製束」といって木材よりも収縮の無い現在の新築で一般的に使用されるものです。</p>	



写真番号	I 4 - 1
撮影部位	床下
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>配管回りに水シミや漏水の形跡は有りませんでした。 又、適切な部材で固定されておりました。</p>	



写真番号	I 5 - 1
撮影部位	床下
改修の必要性	C
修理時の概算金額	
<p>部屋の隅までガラス繊維系の断熱材が入っていることを確認出来ました。玄関付近の断熱受け金具が破損しておりました。その場で修理を試みたのですが、根元から折れていたため交換が必要でした。調査当日に監督へ交換を指示させて頂きました。</p>	

J天井裏



写真番号	J 1 - 1
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
天井板はすべて乾燥しており雨漏りの形跡は見られませんでした。	



写真番号	J 2 - 1
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
軒天井換気で通気が取れており、異常な熱気や湿気は感じられませんでした。	



写真番号	J 2 - 2
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
部材の寸法・配置共に適正に施工されておりました。また部材の連結箇所は適切に加工されておりました。	

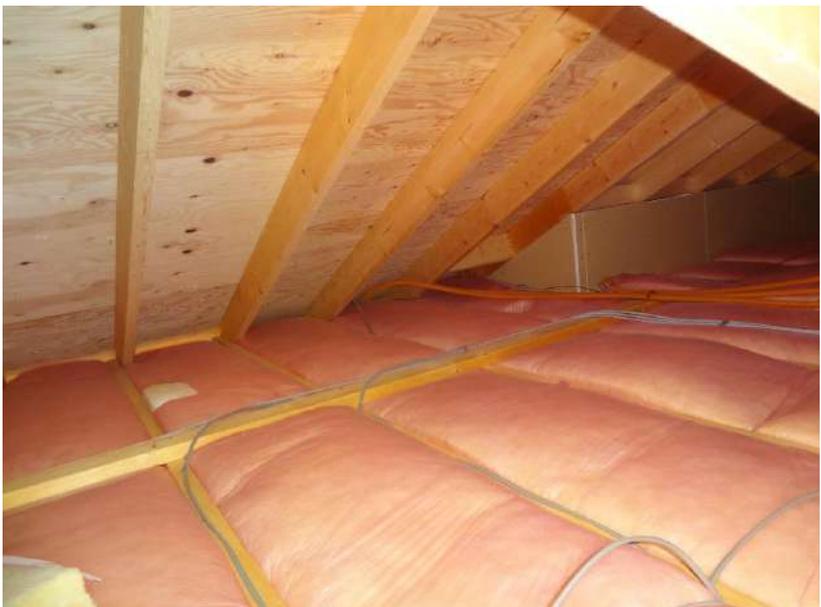
J天井裏



写真番号	J 2 - 3
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>潜入できる範囲のボルト・金物を確認しましたがゆるみはありませんでした。</p>	

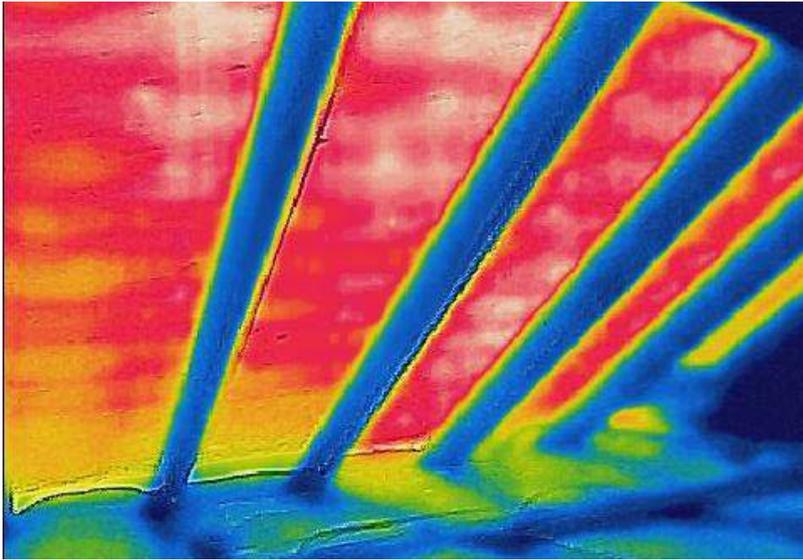


写真番号	J 3 - 1
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>天井裏配線は整理されており、適切に固定されておりました。</p>	

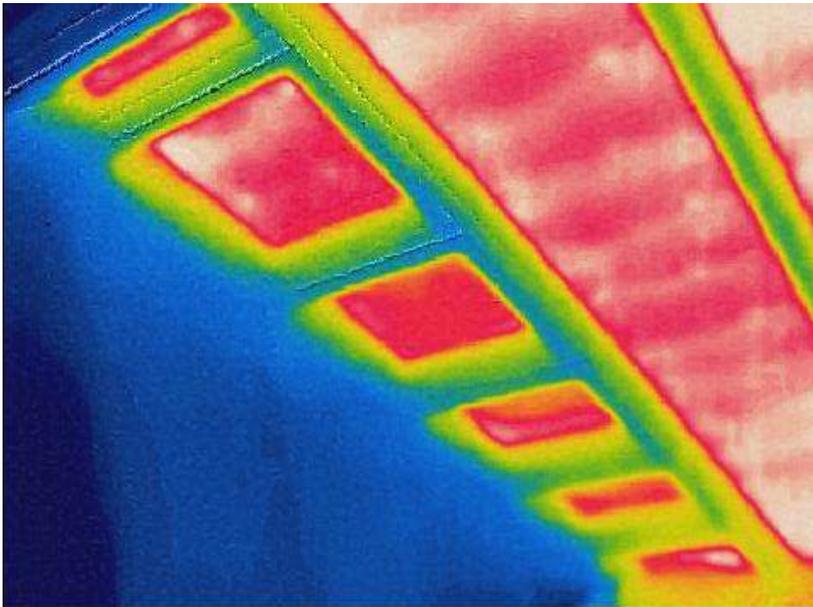


写真番号	J 4 - 1
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>天井裏断熱は適正に施工されておりました。床下同様にグラスウールと呼ばれるガラス繊維系の断熱材です。</p>	

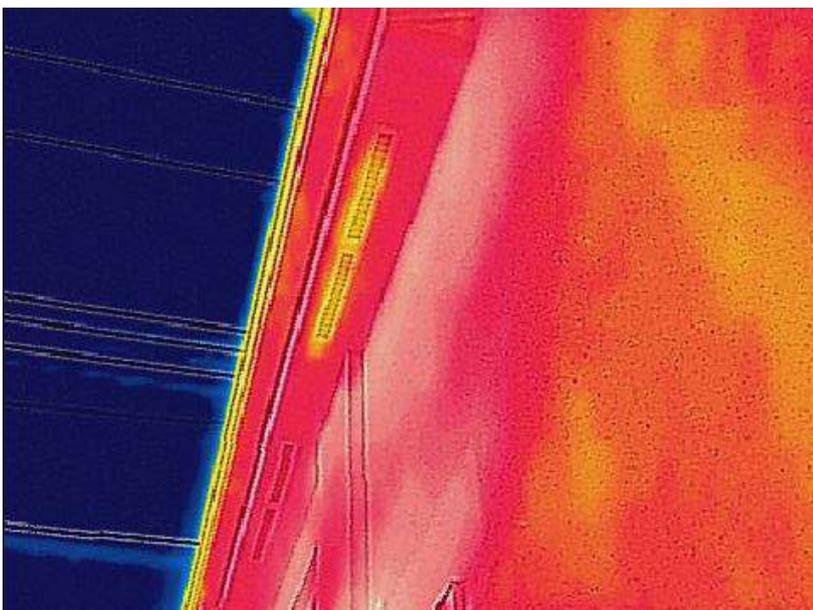
K 漏水



写真番号	K 1 - 1
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>天井裏から天井板に向かって撮影したサーモカメラの画像です。天井板が熱く反応し、雨漏りが発生している場合部分的に色が青色になります。全面通して雨漏りの形跡は見られませんでした。</p>	

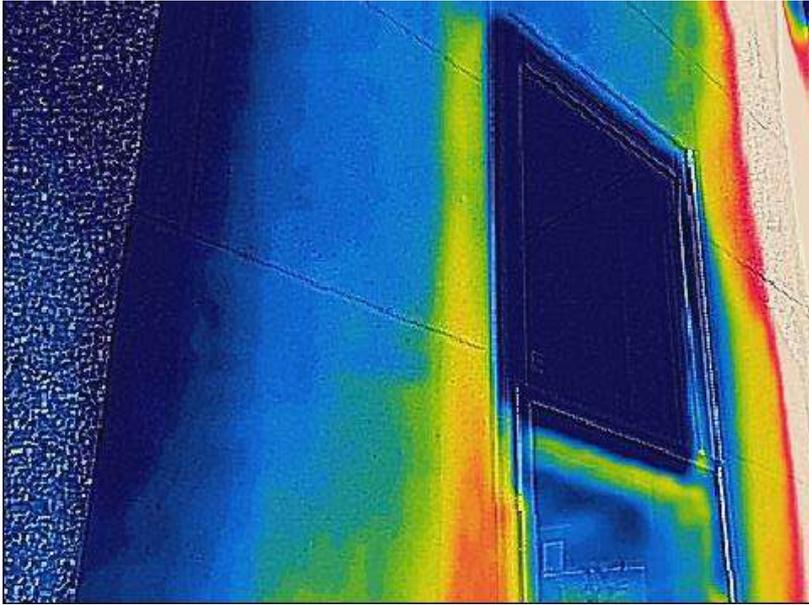


写真番号	K 1 - 2
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>前途同様に浸入出来る範囲のすべての天井板で雨漏りを起こしていない事が確認出来ました。</p>	

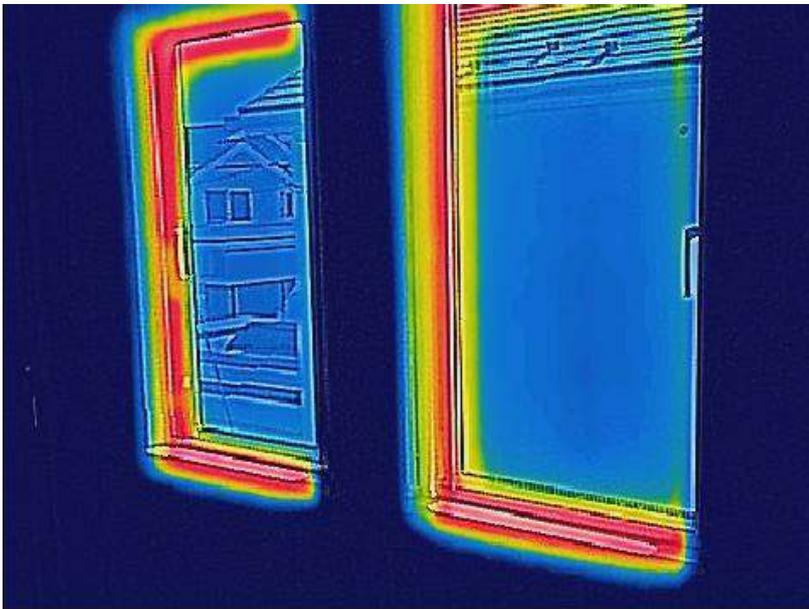


写真番号	K 1 - 3
撮影部位	軒天井
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>玄関周りの軒天井を撮影した画像です。ベランダからの水漏れや外壁から侵入した雨水の形跡は見られませんでした。</p>	

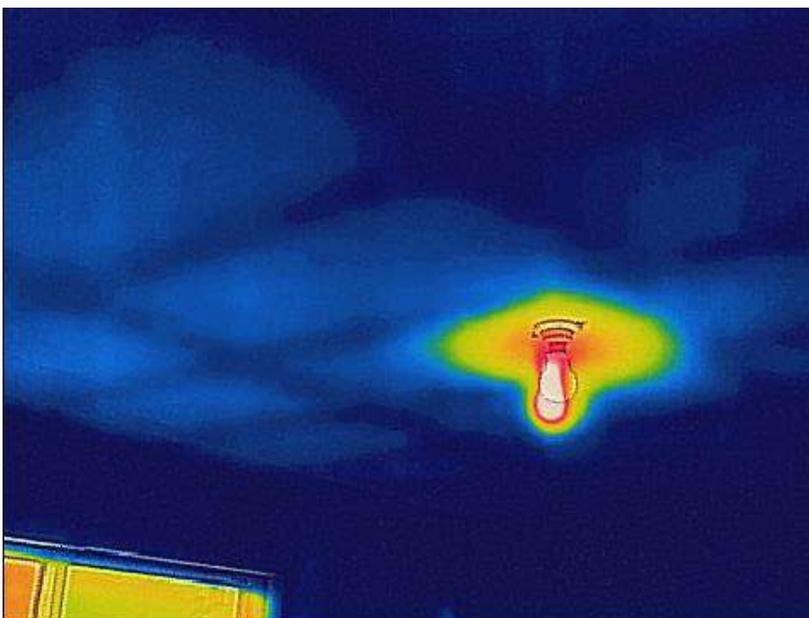
K 漏水



写真番号	K 2 - 1
撮影部位	サッシ
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
掃き出しサッシや水廻りサッシで水染みや水漏れの症状は見られませんでした。	



写真番号	K 3 - 1
撮影部位	外壁
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
上記同様に外壁全体を通して雨水が浸入している形跡は見られませんでした。	



写真番号	K 3 - 2
撮影部位	天井
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
天井を撮影した画像です。雨漏りや雨染みの形跡は見られませんでした。	

総 評

床下、天井裏に潜入しましたが、構造的な欠陥や雨漏り、水漏れは有りませんでした。
内装の隙間や建具の傷が見られましたが補修で直る範囲であり、監督へ指摘させて頂きましたので引き渡し時には直っているはずです。
尚、棟木のコーキング割れと断熱受けの破損は雨漏りや断熱材滑落につながるので、早期に修理するよう伝えました。
心配されておりました電磁波ですが、すべての部屋で測定した所、針は全く振れませんでした。
トランスに近いベランダで若干振れましたが日常生活で影響が出ない範囲です。

近日中に修理が必要な箇所

屋根棟木板金コーキング

今後のメンテナンス計画

時期	内容	概算金額
10年後	ボイラーに不具合が出る時期。概算費用は新品交換	20万前後
15年前後	屋根のメンテナンス時期	20万前後
15～20年後	外壁塗装の時期 概算費用は足場含み	100万前後
20年後	ベランダ防水の塗り替え時期	10万前後

※メンテナンス時期は使用方法や環境で変化しますのでお客様での継続的なチェックをお願いいたします。

