

東京都板橋区 B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	東京都板橋区〇〇町-▲▲
構造種別	木造在来工法
規模	地上2階建て
築年数	30年
基礎	布基礎
屋根	瓦屋根(一部縦長尺板金屋根)
外壁	モルタル左官下地 ポンタイル塗装仕上げ

調査員

調査日	〇月〇日	報告書発行日	△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	・外部土間との離れ	○		
	A-6	・その他 基礎周りの欠損	○		
B 屋根	B-1	・屋根板金状態	○		
	B-2	・破風の材質	○		
	B-3	・破風の状態		C	B-3-1
	B-4	・軒天井の材質	○		
	B-5	・軒天の劣化、しみ		C	B-5-1
	B-6	・軒天換気の適切な配置	○		
C 外壁	C-1	・外壁のひび割れ、劣化状況確認		C	C-1-1 ~ C-1-3
	C-2	・塗料の浮き・劣化	○		
	C-3	・サイディングのチョーキング状況		C	C-3-1
	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	・土間の勾配 陥没	○		
	D-4	・雨樋の劣化状態	○		
	D-5	・雨樋の勾配		C	D-5-1
	D-6	・外部設備の劣化	○		
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	・トイレ水を流した後の溜まり水の量	○		
	E-7	・トイレ機器の水漏れ	○		
	E-8	・台所機器の不具合	○		
	E-9	・給湯器の不具合	○		
F 建具	F-1	・玄関建具の状態	○		
	F-2	・曲がり 歪み	○		
	F-3	・丁番の緩み	○		
G 階段	G-1	・欠損、腐食の無いか	○		
	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	・天井内装の割れ、しみの状態確認	○		
	H-4	・つまづく恐れのある段差があるか		C	H-4-1
	H-5	・床鳴り 軋みの有無	○		
	H-6	・床の傾き	○		
	H-7	・床の沈み、劣化状態		B	H-7-3
	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	・床内部の亀裂状況	○		
	I-3	・束石と束・大引の設置状態の確認		C	I-3-2
	I-4	・配管の水漏れ	○		
	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		C	J-4-1
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	基礎外部
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>基礎に目立つヒビは御座いませんでした。ちなみに0.3mm以下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	基礎外部
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>亀裂が生じやすい換気口周りや出隅部にも問題の有るような箇所は見られませんでした。</p>	



写真番号	A 1 - 3
撮影部位	基礎外周
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>外周部全面において雨染み・鉄筋の露出・苔の繁殖は見られませんでした。</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>屋根は瓦葺きで施工されておりました。磁器瓦屋根の寿命は一般的に60年～100年と言われております。欠損した瓦を部分補修すれば良いので塗装等のメンテナンスは不要です。</p>	



写真番号	B 1 - 2
撮影部位	屋根頂点
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>屋根頂上の棟木と呼ばれる部材に剥離や劣化は見られませんでした。</p>	



写真番号	B 1 - 3
撮影部位	屋根全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>一部下屋は板金葺きになっておりました。こちらは今後メンテナンスが必要です。現状から考慮して5年～8年後に塗装が必要のようです。塗装をする際は安価で長持ちするシリコンペイント塗装をお勧め致します。 (シリコンペイント塗装 5～8万円)</p>	

B 屋根



写真番号	B 3 - 1
撮影部位	破風板
改修の必要性	C
修理時の概算金額	20万円前後
<p>破風板は防水塗装で仕上がっております。こちらも屋根同様に5年～8年後に塗装補修が必要のようです。 ※破風板塗装 20万円前後</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>軒天井プリント板で施工されておりました。小屋裏の熱気や湿気を排気する部材は適切な箇所に配置されております。</p>	



写真番号	B 5 - 1
撮影部位	軒天井
改修の必要性	C
修理時の概算金額	3万～5万円
<p>西側軒天井に雨染みが見られました。調査の結果、雨漏りではなく雨樋の不良が見られました。軒天井を上げ替える場合は、雨樋を先に修理しましょう。 ※軒天井一部揚げ替え 3万～5万円</p>	

C 外壁



写真番号	C 1 - 1
撮影部位	外壁
改修の必要性	C
修理時の概算金額	60万～80万円
<p>外壁はモルタル左官下地にボンタイル塗装という仕上がりになっておりました。塗装の劣化状況から考慮して屋根同様に5年～8年後に再塗装が必要のようです。放置すると剥離が進んで補修に大きな費用が掛かるので悪化する前に塗装しましょう。 ※外壁塗装(足場含む 60万～80万円)</p>	



写真番号	C 1 - 2
撮影部位	外壁
改修の必要性	C
修理時の概算金額	1万円前後
<p>北側浴室外壁に亀裂が見られました。構造に大きな問題があるわけではなく経年劣化と地震で付いた亀裂と思われます。雨水が浸入し下地を腐食させてしまう恐れがありますので簡易的な防水処理をお勧め致します。その上で5～8年後に全体を塗装仕上げでメンテナンスしましょう。 ※コーキング補修 1万円前後</p>	



写真番号	C 1 - 3
撮影部位	外壁
改修の必要性	C
修理時の概算金額	1万円前後
<p>他にも北側を中心にいくつかの亀裂が見られましたが浴室外壁の亀裂程に深刻な状態ではありませんでした。上記同様の処理を行い、全面塗装で最終仕上げをすればきれいになります。 ※コーキング補修 1万円前後</p>	

C 外壁



写真番号	C 3 - 1
撮影部位	外壁
改修の必要性	C
修理時の概算金額	
<p>外壁の劣化度合を示すチョーキング現象(表面に粉が出る現象)が見られました。チョーキングの度合からも5~8年後がメンテナンス時期ということが分かります。</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>サッシ周りのコーキングに劣化は見られませんでした。</p>	



写真番号	C 6 - 1
撮影部位	北側外壁
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>苔の繁殖しやすい北側を含め、全外周を通して苔や錆びの発生は有りませんでした。</p>	

D 外構



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



写真番号	D 1 - 2
撮影部位	玄関
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
玄関建具のジョイント部分に雨水が浸入するような施工不良は見られませんでした。	



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	
土間に地震や経年劣化による構造に影響する亀裂や陥没は有りませんでした。	

D 外構



写真番号	D 3 - 2
撮影部位	外部土間
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>建物周辺で土間や砂利の陥没は見られませんでしたが。転圧不良や地盤沈下の現象は有りません。</p>	



写真番号	D 3 - 3
撮影部位	浄化槽
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>浄化槽に問題は見られませんでした。空気を循環するモーターも問題無く作動しておりました。</p>	



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

D 外構



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>雨樋の金具は適切な位置に適切な数だけ設置されていました。 グラつき等も見受けられませんでした。</p>	



写真番号	D 5 - 1
撮影部位	雨樋
改修の必要性	C
修理時の概算金額	5万円前後
<p>軒天井で指摘した箇所では雨樋の勾配とつなぎ加工に問題が見られました。部材の補修と勾配調整が必要です。 ※部材交換 勾配調整 5万円前後</p>	



写真番号	D 5 - 2
撮影部位	雨樋
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>縦樋の連結や固定に不具合は有りませんでした。</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	
浴室内部の目地の劣化や施工不良は見られませんでした。	



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	
浴室の床取合い・水栓・入り口建具にグラつきや使用の支障は有りませんでした。	



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	
洗面化粧台水栓にグラつきやパッキン摩耗による水漏れは有りませんでした。又、収納の開閉にも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	
排水周りも同様にパッキンの摩耗や漏水の症状は有りませんでした。	



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。 ちなみにトイレの部品で最初に劣化するの「ボールタップ」という部材です。水の流れが止まらなくなる症状が出ます。 1万円前後で修理出来ます。	



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	
排水周りに水漏れの形跡は有りません。 尚、冬季は便器自体の結露で床が湿る事があります。 水漏れとは無関係ですので「濡れている＝水漏れ」と勘違いしないようにしましょう。	

E 水廻り



写真番号	E 8 - 1
撮影部位	台所
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>台所水栓にグラつきやパッキン摩耗による水漏れは有りませんでした。又、キッチンタイルや機器の目地に隙間は無く、水が浸入するような施工不良は有りませんでした。</p>	



写真番号	E 8 - 2
撮影部位	台所
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>台所排水も同様にパッキンの摩耗や水漏れの形跡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>給湯器はガスボイラーが設置されておりました。ボイラーは10年を過ぎた頃から温度調節や湯張り機能に故障が多く見られます。今後5年前後で交換時期が来ると考えられます。 ※ボイラー交換 20万円前後</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>鍵の掛かり具合を確認しましたが不具合は有りませんでした。又、土間との接地部にも不具合は有りません。</p>	



写真番号	F 2 - 1
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>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>	



写真番号	F 2 - 2
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>引き戸や障子の開閉にも支障は有りませんでした。築年数が経過すると鴨居(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ないようです。</p>	

F 建具



写真番号	F 2 - 3
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
収納建具の開閉にも問題は見られませんでした。	



写真番号	F 2 - 4
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
障子建具の開閉にも問題は見られませんでした。	



写真番号	F 2 - 5
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
ドアストッパーは適切な位置に適切な個数設置されておりました。	

F 建具



写真番号	F 2 - 6
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
外部サッシは内部建具同様に開閉支障は見られませんでした。	



写真番号	F 2 - 7
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
鍵の掛かり具合をチェックしましたが異常は有りませんでした。	



写真番号	F 2 - 8
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
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。	

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	
欠損や腐食、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	
手摺にグラつきは見られませんでした。	

H 居室



写真番号	H 1 - 1
撮影部位	窓枠
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>サッシ回りに結露を起こした際の腐食は見られませんでした。結露を起こしやすい北側部屋の窓回りや北側に位置する収納についても確認しましたが湿気によるカビの繁殖や劣化は見られませんでした。</p>	



写真番号	H 2 - 1
撮影部位	内部壁
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>壁に構造に関わる亀裂や内装の剥れは見られませんでした。</p>	



写真番号	H 3 - 1
撮影部位	和室
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>天井クロスや和室天井に剥れや雨漏りによるシミ等は見られませんでした。</p>	

H 居室



写真番号	H 4 - 1
撮影部位	廊下
改修の必要性	C
修理時の概算金額	3万～5万円
<p>廊下と部屋の上に3～5cmのまたぎ段差がありました。段差を解消する場合、敷居を撤去し、床と建具枠を補修します。最小限の工事をするとう補修跡が残ってしまうので注意しましょう。 ※敷居撤去+補修 3万円～5万円</p>	



写真番号	H 5 - 1
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>巾木とフローリングの間に離れは見られませんでした。又、室内全体を確認しましたが、床鳴りは見られませんでした。</p>	



写真番号	H 6 - 1
撮影部位	住宅全体
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>住宅全体の水平を調査した所、北側へ若干の傾きが見られました。しかし傾斜は2/1000以下の体感では感じられない程の小さな傾きです。築年数から考えると経年劣化の傾きで現状以上に悪化する事は考えにくいです。</p>	

H居室



写真番号	H 7 - 1
撮影部位	台所
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>台所床は以前に行ったフローリング張替えリフォームの影響で中心が盛り上がる形で若干の傾きが見られますが、こちらも体感では分かりにくい程に微細な傾斜であり、構造上問題の有るものではありません。</p>	



写真番号	H 7 - 2
撮影部位	和室
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>和室畳に沈みは見られませんでした。</p>	



写真番号	H 7 - 3
撮影部位	居室
改修の必要性	B
修理時の概算金額	10万円～15万円
<p>トイレと洗面室で床の沈みが見られました。湿気による影響で下地が腐食していると思われます。補修する場合、構造用合板を交換し床内装を張り替える必要があります。 ※合板交換+内装張替 10万円～15万円</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	
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。	



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	
外周同様に内部にも構造に関わる亀裂は見られませんでした。	



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	
束石と束は1m間隔で設置されており、適正な施工方法で結合されておりました。	

I 床下



写真番号	I 3 - 2
撮影部位	床下
改修の必要性	C
修理時の概算金額	5万円前後
<p>和室下部の束が浮いておりました。束石と離れている部分が3カ所だけで一部分に集中していることから施工不良では無く、部分的に床土が沈んで起こった現象と思われます。一部分だけで建物耐力を著しく下げるものではありませんが今後、和室の床がたわむ可能性がありますので補修をお勧め致します。 ※束補強×3カ所 5万円前後</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	15万円前後
<p>構造上の問題ではありませんが床断熱が入っていませんでした。断熱を充填する場合は床下から施工可能です。 ※断熱充填 15万円前後</p>	

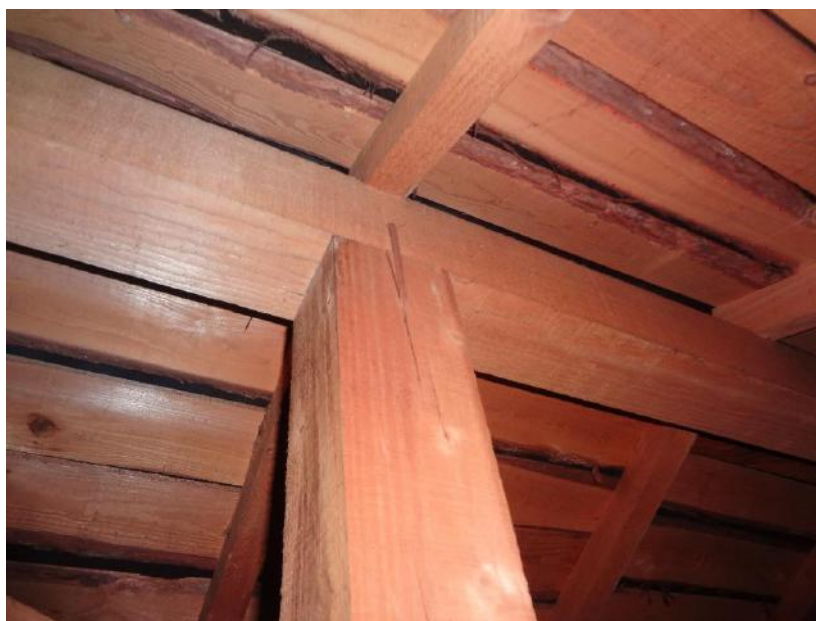
J天井裏



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 1 - 2
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
天井裏の空間で異常な熱のこもりや湿気は有りませんでした。軒天井で正常に換気が取れているようです。	



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	
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 - 2
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>金物は適正に配置されております。手の届く範囲でボルトのゆるみを確認しましたが、異常は見られませんでした。</p>	

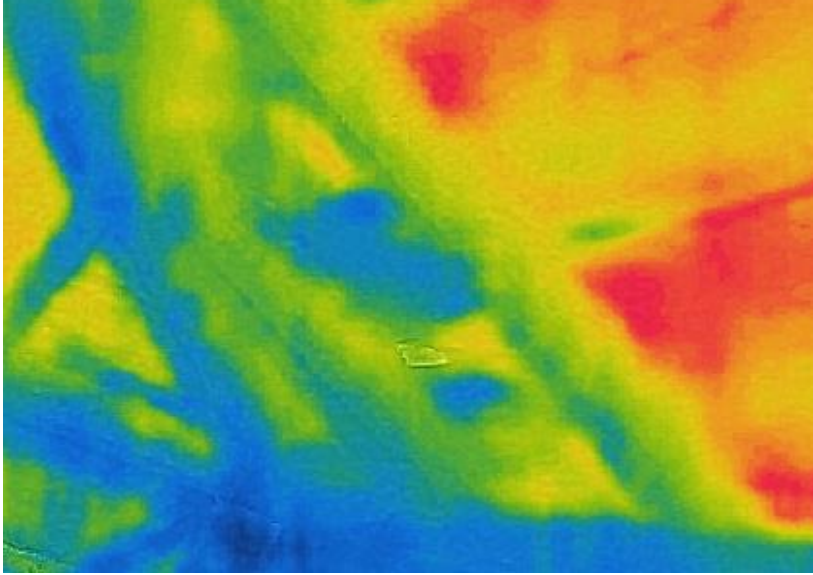


写真番号	J 3 - 1
撮影部位	天井裏
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>天井裏配線は適切に整理・固定され仕上がっております。</p>	

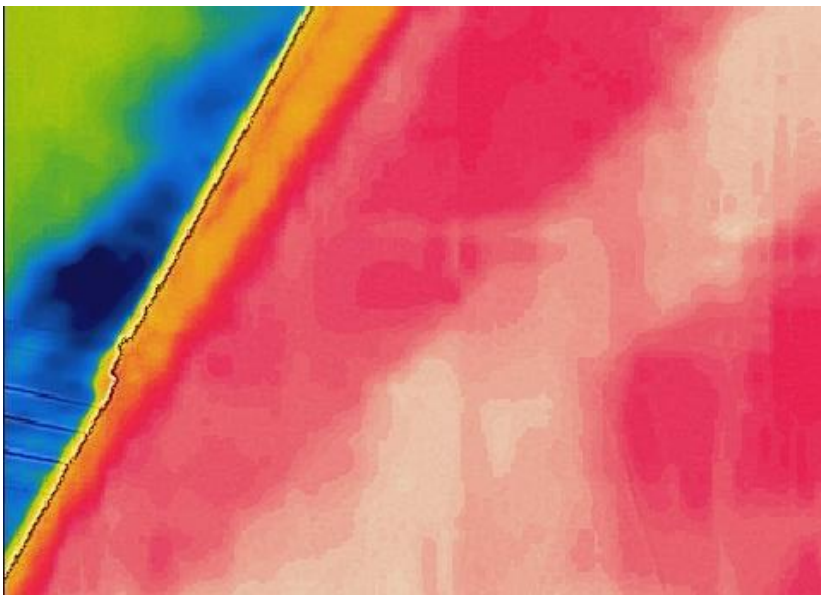


写真番号	J 4 - 1
撮影部位	天井裏
改修の必要性	C
修理時の概算金額	10万円前後
<p>天井裏も床同様に断熱材が入っておりませんでした。冷暖房の効きが悪い可能性があります。 ※断熱充填 10万円前後</p>	

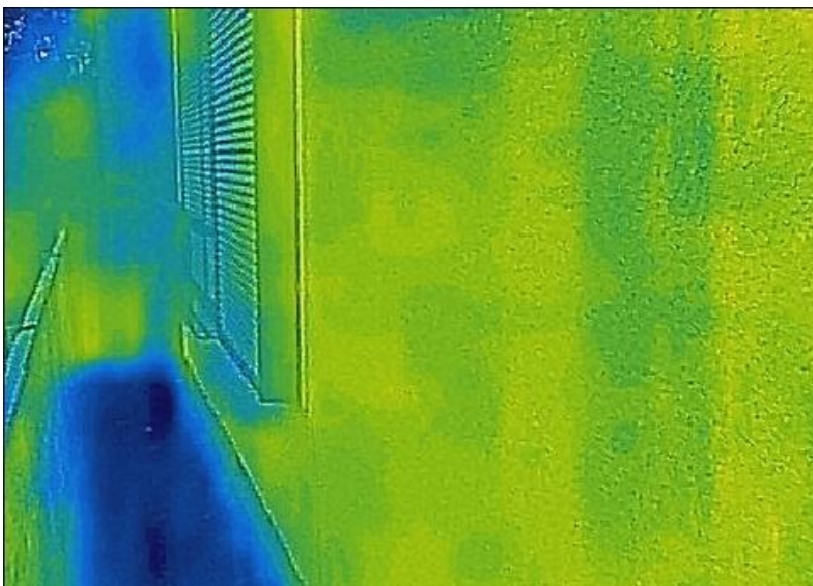
K 漏水



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は部分的に色が青色になります。隅々まで調査して雨漏りの形跡が無い事が確認できました。</p>	



写真番号	K 1 - 2
撮影部位	軒天井
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>外部軒天井を撮影した画像です。漏水の形跡は見られませんでした。</p>	



写真番号	K 2 - 1
撮影部位	サッシ回り
改修の必要性	-
修理時の概算金額	
<p>室内サッシ周りを撮影した画像です。漏水の形跡は見られませんでした。</p>	

総 評

床下・天井裏を含め調査を致しましたが、著しい構造的な問題や傾き、水漏れ雨漏りは見られませんでした。但し、水廻りの床下は基礎で囲まれていた為、確認する事が出来ませんでした。調査する為には破壊検査が必要です。
洗面室とトイレに劣化の症状が出ていますので、床を交換する際に確認する事をお勧め致します。しかし、周りの土台にシロアリの形跡は見られませんでしたのでシロアリ腐食の可能性は低いです。湿気に伴う腐食と思われます。
外装に関して5年から8年後にメンテナンス時期が来ます。外壁亀裂について近日中に簡易的な補修をし、時期が来ましたら一気に塗装仕上げして下さい。
経年劣化の部分もありますのでメンテナンス計画の費用と施工方法を参考に事前に把握しましょう。

近日中に修理が必要な箇所

洗面室とトイレの床交換及び水廻り床下点検
外壁亀裂の簡易補修
西側雨樋の調整

今後のメンテナンス計画

時期	内容	概算金額
5年後	ボイラーの交換時期	20万前後
5～8年後	外壁塗装工事 ※概算は足場含む	60万～80万
5～8年後	屋根塗装工事	5万～8万
5～8年後	破風板塗装工事	20万前後

※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。

