

〇〇 〇〇 様邸  
建物現況調査報告書

株式会社 JFDクリエイティブサポート  
一級建築士事務所 大阪府知事登録 (イ)第23462号

平成〇〇年〇月〇日 作成

## I. 建物調査概要

### I - 1. 建物概要・調査日等

物件名	〇〇 〇〇様邸
所在地	〇〇市〇〇町〇丁目
竣工時期	〇〇年〇月〇日
構造・階数	木造2階（一部 ）
増築等の有無	無し
調査目的	既存住宅現況調査
調査日	平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇月〇日
調査者	〇〇 〇〇（一級建築士 登録番号 第〇〇〇〇号）
調査時使用資料	設計図書(各階平面図・立面図)・地積測量図
調査方法	目視、打診、機材計測
調査使用機材	鉄筋探査機、レーザーレベル

### I - 2. 調査の背景と目的

本調査は、対象建物における現況(調査時)の劣化等の状況を「一次劣化調査」として明らかにし、不動産管理上の資料とすることを目的としています。なお、本報告書の結果をもって建物の瑕疵の有無を保証するものではありません。

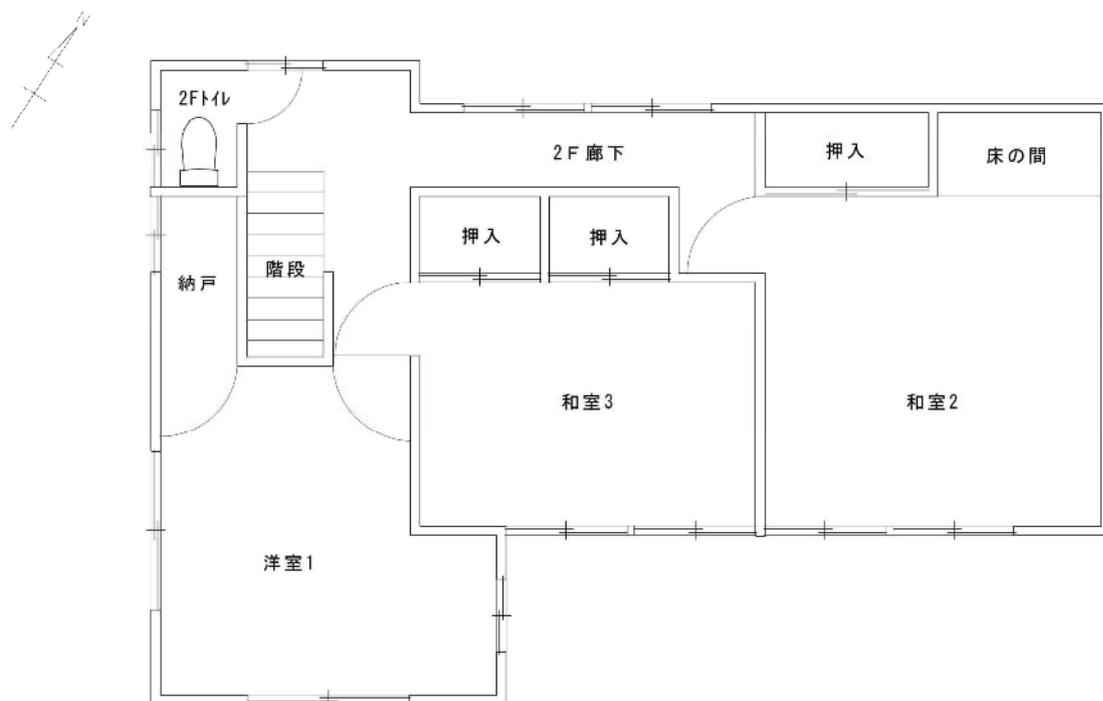
### I - 3. 調査立入範囲

1階	玄関、廊下、ダイニング、台所、洗面所、浴室、和室1、トイレ、階段
2階	階段、廊下、トイレ、洋室1、和室2・3、バルコニー
その他	床下、小屋裏

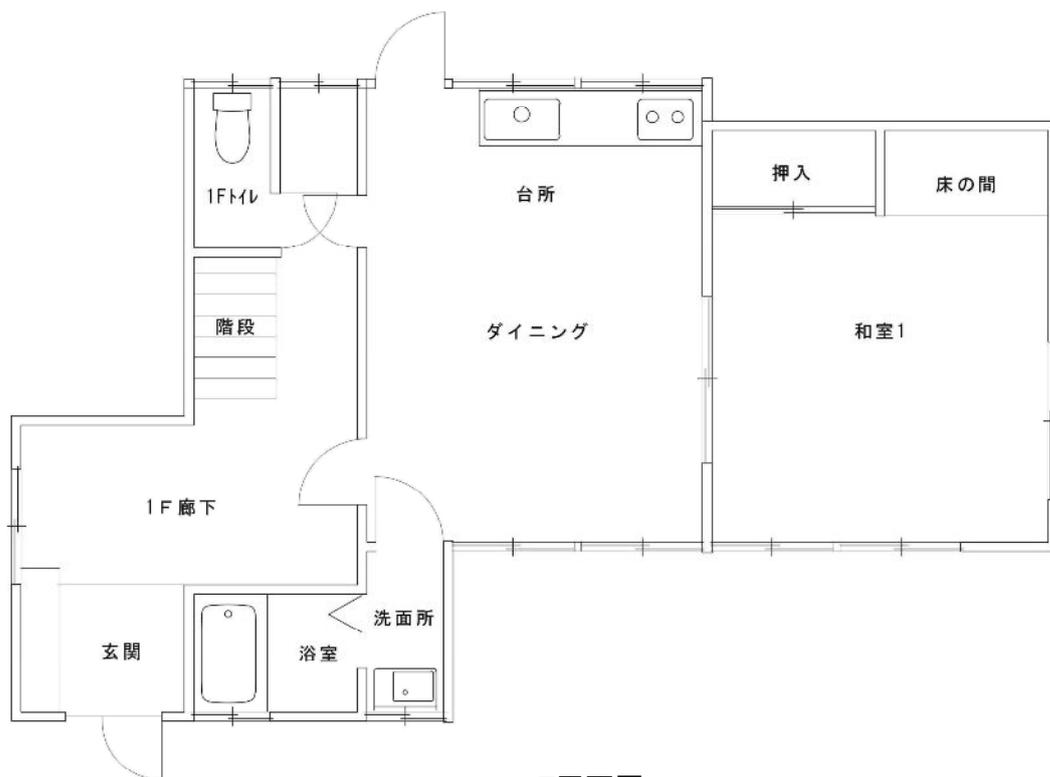
### I - 4. 各箇所の確認できなかった範囲

外装・外構	外壁はほぼ全周確認しましたが、屋根は離れた場所からの目視のみです。
室内	ほぼ全範囲確認しました。(荷物等により一部確認できませんでした)
床下	ほぼ全範囲に侵入しましたが、浴室周辺部分は人通口が狭く目視のみです。
小屋裏・天井裏	小屋裏はほぼ全範囲侵入しましたが、一部入れない部分がありました。

## I - 5. 調査対象建物概略図



2F平面図



1F平面図

## I - 6. 調査方法

本調査は、立入り可能な範囲および点検口からの目視または打診等により建物および設備機器、外構の状況を確認しました。  
鉄筋探査機によるコンクリート基礎部の配筋状況確認、レーザーレベルによる床・壁・柱の傾斜状況確認も加えて行いました。

I - 7. 調査総評

部位	位置および事象について
構造耐力上主要な部分の著しい損傷・腐食・変形等	小屋裏の屋根梁接合部に一部破損が見られます。
継続していると思われる雨漏りの痕や防水処理の劣化等	2階和室の天井及び小屋裏からの調査により、雨漏り痕を確認しました。野地板(屋根下地材)や天井材の広い範囲に痕があるため、現在も進行中で、下地材等にも腐朽が進んでいる可能性が高いと思われます。
著しい施工不良と思われる箇所	屋根～外壁の取合部に開口があいています。風雨や鳥などが入りやすい状態です。
室内における著しい異常	著しい異常ではありませんが、和室や廊下等の塗り壁の広い範囲において、クラックや隙間が見られます。構造的なものでなく、経年劣化によるものと思われます。
著しい建物の傾きや地盤の影響による不同沈下	特記する異常は見られません。
屋内・屋外の給排水管および設備配管等の劣化や漏水等	特記する異常は見られません。
既存住宅売買瑕疵保険について	屋根における雨漏り、接合部施工不良などがあり、屋根の葺き替え等かなり大掛かりな修繕が必要です。外壁に関しては軽微な補修により対応できるものの、内装の塗り壁やタイル補修等、広い範囲についての補修が必要です。
地形・地盤について	当該地付近土地条件は「台地」となります。台地地形とは、平坦面と、崖が階段状になっている、よく締まった砂、砂礫、硬粘土からなり、安定した良好な地盤といえます。当該地付近には古墳が確認され、このような歴史的建造物の周辺は一般的に洪水等の自然災害を受けない良い地盤です。



Ⅱ - 2. 内部

調査箇所		検査項目（■は指摘項目）	
床 下	内部侵入調査	■ 実施 □未実施 （台所床下収納庫より侵入）	
	基礎形状	RC布基礎 （基礎立上り幅 150mm）	
	通風・湿度	□ 通風状態が悪い	□ 湿度が高い
	床下面	□ 耐圧盤のひび割れ・鉄筋露出	□ 著しい陥没
		□ 防湿措置なし	□ その他( )
	基礎・土台	□ 著しい蟻害(白蟻の蟻道など)	□ 土台・大引等木部の腐朽
		□ 換気口廻りの異常	□ 変色・劣化
	断熱材	□ 断熱材あり	■ 断熱材なし
	束	□ 破損・劣化等	
	接合金物	□ 接合金物の破損・劣化	□ 接合金物の緩み
床下配管・配線	□ 配管廻りの漏水等	□ 配管・配線の不具合	
特記・指摘事項	防湿材が敷設され、湿気も少なく木部や基礎、束等も健全な状態です。 接合金物には錆や緩みは見られません。 床材下の断熱材の敷設はありません。 蟻害等は見られません。		
基 礎 (内 部)	基礎形状	RC布基礎 （基礎立上り幅 150mm）	
	鉄筋探査調査	■ 実施（有筋） □未実施	
	劣化状況	□ ひび割れ	□ 破損・欠損
		□ 錆汁を伴うひび割れ	■ 鉄筋の露出
	□ 著しい蟻害(白蟻の蟻道など)	□ 著しい鉄筋本数の不足等	
	□ その他( )		
特記・指摘事項	基礎の一部に鉄筋の露出が見られます。		
小 屋 裏	内部侵入調査	■ 実施 □未実施 （2F和室押入 天井点検口より侵入）	
	通風・湿度	□ 通風状態が悪い	□ 湿度が高い
	構造部材	□ 著しい蟻害(白蟻の蟻道など)	□ 構造部材の腐朽
		■ 構造部材の施工不良等	■ その他(屋根～外壁 開口あり)
	雨漏り	■ 雨漏り痕	■ 屋根下地材・防水層の劣化等
		□ その他	
	断熱材	□ 断熱材あり(壁・天井)	■ 断熱材なし
接合金物	□ 接合金物の破損・劣化	□ 接合金物の緩み	
特記・指摘事項	屋根～外壁の取合部に新築時に塞がれていない開口が見られます。 野地板や天井材の広い範囲に雨漏り痕が見られ、下地材等にも腐朽が進んでいる可能性が高いと思われます。 屋根梁の接合部に欠損が見られます。		

## II - 3. 室内

調査箇所		検査項目（■は指摘項目）	
1 階	部屋名	玄関、廊下、ダイニング、台所、洗面所、浴室、和室1、トイレ、階段	
	壁	■ 破損・劣化・変色等	■ 雨漏りの痕等
	床	□ 破損・劣化・変色等	■ 沈み、きしみ
	天井	□ 破損・劣化・変色等	■ 雨漏りの痕等
	建具(扉・収納)	□ 開閉困難	□ その他( )
	建具(サッシ)	■ 開閉困難	□ その他( )
	収納内部	□ 破損・劣化・変色等	□ その他( )
	特記・指摘事項	和室や廊下等の塗り壁にクラックや隙間が多く見られます。 台所勝手口付近の壁に水染みが見られます。 1F廊下の天井に水染みが見られます。 ダイニングの床に沈みが見られます。 和室1の南側サッシに若干の開閉不良があります。 トイレの壁タイルにクラックが見られます。	

調査箇所		検査項目（■は指摘項目）	
2 階	部屋名	階段、廊下、トイレ、洋室1、和室2・3	
	壁	■ 破損・劣化・変色等	■ 雨漏りの痕等
	床	□ 破損・劣化・変色等	□ 沈み、きしみ
	天井	□ 破損・劣化・変色等	■ 雨漏りの痕等
	建具(扉・収納)	□ 開閉困難	□ その他( )
	建具(サッシ)	■ 開閉困難	□ その他( )
	収納内部	□ 破損・劣化・変色等	□ その他( )
	特記・指摘事項	和室や廊下等の塗り壁にクラックや隙間が多く見られます。 和室3の壁に水染みが見られます。 和室2の天井に水染みが見られます。 和室2の南側サッシに若干の開閉不良があります。 トイレの壁タイルにクラックが見られます。 洋室1の壁にクラックが見られます。	

## II - 4. 室内床の傾斜

調査箇所	検査項目（■は指摘項目）
傾斜計測	■ 実施 □未実施 (1F廊下 2F廊下 2F洋室1)
1F 廊下	著しい傾斜は見られません
2F 廊下	洋室1の入口部と廊下の北側に部分的な沈みが見られます。
2F 洋室1	著しい傾斜は見られません

II - 5. 設備

調査箇所	検査項目 (■は指摘項目)	
対象部屋名	台所・浴室・洗面所・トイレ(1F・2F)	
給排水設備	<input type="checkbox"/> 著しい給水量不足	<input type="checkbox"/> 水の著しい変色
給湯設備	<input type="checkbox"/> 漏水	<input type="checkbox"/> その他( )
換気設備	<input type="checkbox"/> 著しい給排気不足	<input type="checkbox"/> 動作不良・異音等
	<input type="checkbox"/> ダクト接続不良	<input type="checkbox"/> 外部貫通部破損等
電気設備	<input type="checkbox"/> 照明器具不点灯	<input type="checkbox"/> 配線の不良
	<input type="checkbox"/> その他( )	
屋外排水枡	<input type="checkbox"/> 雨水枡・汚水枡の異常	<input type="checkbox"/> 著しい堆積物
	<input type="checkbox"/> その他( )	
特記・指摘事項	特に異常は見られません。	

II - 6. 外部・外構

調査箇所	検査項目 (■は指摘項目)	
バルコニー	形状・材質	一般バルコニー 屋根 波板
	劣化状況	<input type="checkbox"/> 手摺、手摺壁のぐらつき <input type="checkbox"/> 笠木等の金物の劣化 <input type="checkbox"/> 手摺～壁の取合部不良 <input type="checkbox"/> 掃出サッシ下枠部防水措置 <input type="checkbox"/> 床防水層の劣化等 <input type="checkbox"/> 床排水ドレン廻りの異常 <input type="checkbox"/> 支柱設置部の防水措置 <input type="checkbox"/> その他( )
	軒裏	<input type="checkbox"/> 破損・劣化・変色等 <input type="checkbox"/> 雨漏りの痕
	特記・指摘事項	特に異常は見られません。
	外周部	<input type="checkbox"/> 犬走りの破損・変状 <input checked="" type="checkbox"/> 排水状況の異常 <input type="checkbox"/> 地盤変状等 <input type="checkbox"/> その他( )
外塀	<input type="checkbox"/> 破損・クラック等 <input type="checkbox"/> 倒れ <input checked="" type="checkbox"/> 塗装の劣化等 <input type="checkbox"/> その他( )	
特記・指摘事項	東側外周部は若干水はけが悪い状態です。 外塀南側、東側に塗装の劣化(浮き・割れ)が見られます。	



全面道路状況

---

---

---

---

---

---

---

---



東面バルコニー壁タイル

タイル目地部分にクラックが見られます。

---

---

---

---

---



東側外壁

エアコンの配管ダクトが空いたままになっています。その下の取付金具痕も未処理のままです。

---

---

---



---

外壁窓木枠部

---

外壁の窓の木枠に部分的ですが劣化が見られます。

---

---

---

---

---



---

床下状況

---

基礎～土台の接合金物や鋼製束等で補強されています。金物には錆等の劣化は見られません。

---

---

---

---

---



---

床下状況

---

浴室部周辺  
人通口は小さく侵入確認はできませんでした。

---

---

---

---

---



---

床下状況

---

ダイニングの床沈み部分

下部付近の状況です。

根太等の腐食は見られま  
せん。

床下の断熱材は敷設されて  
いません。

---



---

床下状況

---

基礎の立上りに鉄筋の露出  
している箇所があります。

---

---

---

---

---

---



---

小屋裏状況

---

天井部・壁部に断熱材は  
見られません。

---

---

---

---

---

---



---

小屋裏状況

---

屋根と外壁の取合部に開口  
があります。同様の箇所が  
合計2カ所見られます。

---

---

---

---



<屋根全景写真>

---

屋根状況

---

上記 小屋裏状況の屋根  
外景です。入り組んだ屋根  
形状部分です。

---

---

---

---



---

小屋裏状況

---

屋根梁の接合部分に欠損が  
見られます。

---

---

---

---



---

小屋裏状況

---

和室2上部 天井裏

広い範囲において雨漏れの痕が見られます。

---

---

---

---



---

小屋裏状況

---

和室2上部 天井裏

屋根下地材にも雨漏れの痕が見られます。

---

---

---

---



---

和室・廊下等 壁

---

塗り壁部分と柱や廻り縁周辺に著しい隙間やクラックが見られます。

同様の現象が数カ所で見られます。

---

---



---

和室・廊下等 壁

---

---

塗り壁部分と柱や廻り縁周辺  
に著しい隙間やクラックが  
見られます。

---

---

---

---



---

和室・廊下等 壁

---

---

塗り壁部分と柱や廻り縁周辺  
に著しい隙間やクラックが  
見られます。  
部分的に写真のような割れも  
見られます。

---

---

---

---



---

台所 壁

---

---

雨漏りの痕が見られます。  
継続的なものではないと  
思われます。

---

---

---

---



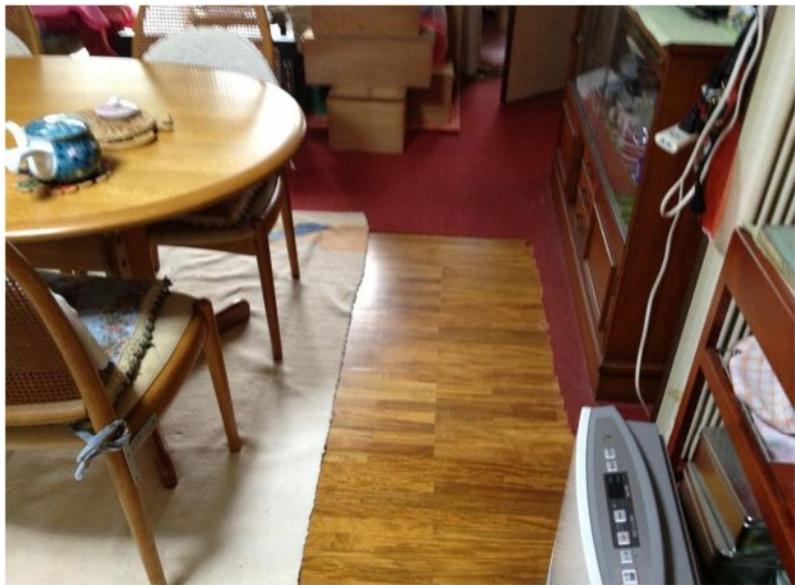
台所 外部

外部の壁や庇部分には  
雨漏りの原因と考えられる  
部位は見られません。



玄関～廊下 天井

天井部に水染みが見られます。



ダイニング 床

床の一部に沈みがあります。  
床下から下部を確認しましたが、  
木部の腐朽等の現象は  
見られず、床材と根太との  
接合部劣化と思われます。



1Fトイレ 壁

壁のタイルが入り隅部を中心に隙間が見られます。

1F、2Fのトイレとも同様の現象が数カ所見られます。



2F和室3 壁

壁部に水染みが見られます。



2F和室3 壁

壁仕上げ面に損傷が見られます  
スイッチBOXが露出しています



---

2F和室2 天井

---

天井部に水染みが見られます。  
小屋裏からの調査により、  
屋根からの雨漏りであると思われ  
ます。

---

---

---

---



---

2F洋室1 壁

---

壁仕上げ材だけでなく、下地  
ボードにも達するクラックが  
見られます。

---

---

---

---



---

1F廊下 床

---

床傾斜の計測状況  
著しい傾斜は見られません。

---

---

---

---



2F廊下 床

床傾斜の計測状況

洋室1の入り口部分と和室3  
北側に部分的な床傾斜が  
見られます。



屋外排水枘

敷地北側の雑排水枘状況  
詰まり等の異常は  
見られません。



屋外排水枘

敷地北側の雨水排水枘状況  
詰まりや堆積物の異常は  
見られません。



2Fバルコニー

床の防水や手摺の状況等  
特に異常は見られません。



外塀

外塀の吹付塗装部分に  
浮きや劣化が見られます。  
同様な現象が玄関門扉周辺  
にも見られます。



敷地外周部

東側外周部は犬走りや側溝  
がなく、若干水はけが悪い状態  
です。