



物件No.: 026

調査物件概要			
調査の区分	一戸建ての住宅		
物件住所	八女市黒木町大淵		
竣工年月	不詳	耐震性に関する提出書類	無
階数	地上 2 階 地下 0 階	その添付図書	無
延床面積	279.92 m ²	構造	木造
調査日	令和3年5月26日	調査時間	9:30 ~ 12:30
気象状況	天候: 曇天	温度: 20 °C	湿度: 71 %
建物状況調査実施者			
調査実施者氏名	田中 崇浩		
講習機関名	一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会		
既存住宅状況 調査技術者番号	N2040-039		
建築士資格種別	一級建築士		
建築士番号	国土交通大臣登録 第320639号		
建築士事務所名	株式会社光栄建設		
建築士事務所番号	福岡県知事登録 第1-50605号		
事業者名	一般財団法人 福岡県建築住宅センター		

調査結果表

○調査結果一覧

調査部位		調査の観点	調査の概要	劣化有	劣化無	調査不可 該当箇所無	劣化事象 No. (資料4)
1	基礎	構造	基礎の劣化や破損等、構造に関する調査	■	□	□	1
2	土台・床組	構造	床下部材の構造に関する調査	■	□	□	2
		雨漏り等 ●	床下部材等の漏水痕、漏水等に関する調査	□	■	□	
		その他 ●	床下部材の含水率の調査	■	□	□	3
3	床	構造	床の傾きや劣化等、構造や歩行安全性等に関する調査	■	□	□	4,5
		その他 ●	歩行に支障をきたす床の劣化に関する調査	■	□	□	6
4	柱・梁	構造	柱・梁の傾きや劣化等、構造に関する調査	■	□	□	7
		雨漏り等 ●	柱・梁の漏水痕等、雨水の浸入等に関する調査	□	■	□	
5	外壁・屋外建具	構造	外壁の劣化や破損等、構造に関する調査	■	□	□	8,20,21,22,28,30
		雨漏り等	外壁・屋外建具からの雨水の浸入等に関する調査	■	□	□	23,26
		その他 ●	手摺の使用安全性に関する調査	□	■	□	
6	軒裏	構造	軒裏の劣化や破損等、構造に関する調査	■	□	□	25
		雨漏り等	軒裏の漏水痕等、雨水の浸入等に関する調査	□	■	□	
7	バルコニー・ 共用廊下	構造	バルコニー等支持部等の構造に関する調査	□	□	■	
		雨漏り等	バルコニー等からの雨水の浸入等に関する調査	□	□	■	
		その他 ●	バルコニー等の手摺の使用安全性に関する調査	□	□	■	
8	内壁	構造	内壁の傾きや劣化等、構造に関する調査	■	□	□	9,27,29
		雨漏り等	内壁の漏水痕等、雨水の浸入等に関する調査	■	□	□	10
9	天井	構造	天井の構造に関する調査	■	□	□	11,24
		雨漏り等	天井の漏水痕等、雨水の浸入等に関する調査	■	□	□	12
10	小屋組	構造	小屋組の構造に関する調査	□	■	□	
		雨漏り等	小屋裏の漏水痕等、雨水の浸入等に関する調査	■	□	□	13
11	屋根	構造 ●	屋根の構造に関する調査	□	■	□	
		雨漏り等	屋根の雨水の浸入等に関する調査	■	□	□	14,15
12	雨樋	その他 ●	雨樋の破損等、雨水の浸入等に関する調査	■	□	□	16,17
13	ポーチ	その他 ●	ポーチの歩行安全性に関する調査	□	■	□	
14	在来浴室	構造 ●	浴室からの漏水による構造の劣化等に関する調査	■	□	□	18,19
15	給水・給湯管	設備配管等 ●	給水・給湯管に関する調査	□	■	□	
16	排水管	設備配管等 ●	排水管に関する調査	□	■	□	
17	換気ダクト・換気扇	設備配管等 ●	換気ダクトの接合不良等、設備配管に関する調査	□	■	□	
18	耐震性に関する書類の確認						
	耐震性に関する提出書類		添付図書	現場との整合		判断	
	無		無	不明		不適合	

※●印の項目は国の「既存住宅状況調査方法基準」にはない独自基準です。
重要事項説明用の概要書には記載されない項目です。本報告書にて、関係者へお伝えすることをお勧めします。

劣化事象に該当しないその他の事象（参考）

- ・窓の建付不良多数見られます。
- ・キッチンの換気扇に汚れや腐食が見られます。
- ・資料4の代表的な劣化事象の他、建物が全体的に老朽化が進み、外装と内装共に傷み、補修が必要な部分が散見されます。
- ・小屋裏部材に“大正13年”と記載されていますが、正確な竣工年月は不明です。

○床下・天井裏の調査状況

床下点検口	有	床下進入調査	有
1階 天井点検口	有	小屋裏進入調査	有
2階 天井点検口	有		

○立会いの有無

仲介事業者 様	有
売主 様	有
購入希望者 様	無

劣化事象について

1	基礎の仕上げ材に躯体に達していると思われる0.9mm程度のひび割れが見られます。ひび割れは雨水の浸入につながる可能性があります。 一般的な補修方法としては、ひび割れの状況に応じた措置を行い充填材を充填します。
2	床下の束、大引きに腐朽が見られます。 一般的な補修方法としては、腐朽のある部材の取替えを行います。
3	床下部材の含水率が30%を超えています。部材の高含水率は、カビや腐朽菌の発生の原因となります。 原因の特定には詳細な調査が必要です。
4	床（畳）に著しい沈みが見られます。下地の劣化に起因している可能性があります。 一般的な補修方法としては、沈みのある部分の下地を確認し劣化があれば、交換を行います。
5	床に13/1000程度の傾斜が見られます。部分的なものであり、建物全体が傾いている状態ではありません。 原因の特定には、詳細な調査が必要です。
6	床仕上げ材表面に剥がれが見られます。放置すると剥がれの拡大につながり、歩行に支障をきたします。 一般的な補修方法としては、劣化のある仕上げ材の交換を行います。
7	柱が13/1000程度傾斜しています。周辺の柱の傾きは適正範囲内です。 原因の特定には詳細な調査が必要です。
8	外壁仕上げの羽目板に数か所欠損が見られます。雨水の浸入等により躯体の劣化につながる可能性があります。 一般的な補修方法としては、欠損部分を貼替える方法があります。その際、下地に劣化があれば併せて補修を行います。
9	壁に6/1000以上の傾斜が見られます。 原因の特定には詳細な調査が必要です。
10	仕上材が浮いてきています。下地の劣化に起因している可能性があります。 一般的な補修方法としては、劣化部分を撤去の上、再施工する方法があります。その際、下地に劣化があれば併せて補修を行います。

※調査結果についての注意事項

本検査は、調査人が調査部位に到達可能な地点から、目視確認の範囲で行っております。

よって調査対象物件の全ての部位を確認し、調査したものではありません。

また、不動産の購入・所有には瑕疵などのリスクが伴います。住宅調査はリスクを軽減するために行うものですが、漏水や木部の腐朽、白蟻被害等の原因の特定が必要な場合は、専門の会社に依頼することをお勧めいたします。

※上記内容の他、本調査に関する契約約款と業務規程を下記ホームページに掲載しておりますので、ご確認下さい。

http://www.fkjc.or.jp/jigyō/shindan_gaiyou.php

劣化事象について

11	<p>収納の天井がほぼ全損しています。 一般的な補修方法については、破損部分を全て撤去し天井材を施工します。</p>
12	<p>天井に水染みがあり、変形が見られました。雨水の浸入による可能性があります。 原因の特定には、詳細な調査が必要です。</p>
13	<p>小屋裏の壁面に水染みが見られます。雨水の浸入による可能性があります。 原因の特定には詳細な調査が必要です。</p>
14	<p>屋根瓦の一部に破損が見られます。雨水の浸入により構造躯体の劣化につながる可能性があります。</p>
15	<p>屋根瓦の一部にずれが見られます。雨水の浸入により構造躯体の劣化につながる可能性があります。 一般的な補修方法としては、瓦を正しい位置に戻します。瓦に破損があれば交換します。その際、下葺き材に劣化があれば併せて補修を行います。</p>
16	<p>竪樋との接合部のはずれが見られます。雨水により地盤が浸食される可能性があります。 一般的な補修方法としては、樋の延長などにより再接続を行います。</p>
17	<p>軒樋が部分的に欠落しています。雨水により、軒や外壁の劣化や構造躯体の劣化につながる可能性があります。 一般的な補修方法としては、軒樋を新たに設置する方法があります。</p>
18	<p>浴室壁のタイルに、下地まで達していると思われるひび割れが見られます。浴室からの漏水や湿気の流出により、周辺部の構造部材の劣化につながる可能性があります。 一般的な補修方法としては、ひび割れのあるタイル、モルタルを撤去し、タイルを再施工する方法があります。その際、下地の状況を確認し、劣化があれば、下地の補修も合わせて行います。</p>
19	<p>内壁に下地に達していると思われるひび割れが見られます。下地の劣化に起因している可能性があります。 一般的な補修方法としては、劣化部分を撤去の上、再施工する方法があります。その際、下地に劣化があれば併せて補修を行います。</p>
20	<p>外部木部の一部に腐朽が見られます。 一般的な補修方法としては、該当部分の取替などを行います。その際、外壁仕上げも解体し施工し直す必要があります。</p>

※調査結果についての注意事項

本検査は、調査人が調査部位に到達可能な地点から、目視確認の範囲で行っております。

よって調査対象物件の全ての部位を確認し、調査したものではありません。

また、不動産の購入・所有には瑕疵などのリスクが伴います。住宅調査はリスクを軽減するために行うものですが、漏水や木部の腐朽、白蟻被害等の原因の特定が必要な場合は、専門の会社に依頼することをお勧めいたします。

※上記内容の他、本調査に関する契約約款と業務規程を下記ホームページに掲載しておりますので、ご確認下さい。

http://www.fkjc.or.jp/jigyو/shindan_gaiyou.php

劣化事象について

21	外壁にビス穴があいています。雨水の浸入により躯体の劣化につながる可能性があります。一般的な補修方法としては、仕上げ材に応じた充填材で穴を塞ぐ方法があります。
22	外壁に下地まで達していると思われるひび割れが見られます。雨水の浸入等により躯体の劣化につながる可能性があります。一般的な補修方法としては、ひび割れの幅や仕上げ材に応じた充填材を充填する方法があります。
23	窓の開閉ができませんでした。一般的な補修方法としては、レールの調整や交換等、建付け調整を行います。
24	天井仕上げに欠損が見られます。一般的な補修方法については、欠損した部分の貼替えを行います。その際、下地に劣化があれば併せて補修を行います。
25	外部の母屋に腐朽が見られます。一般的な補修方法としては、腐食部分を取り替える方法があります。また、木部は耐久性向上のため、塗装も行うことをお勧めします。
26	固定網戸枠の周囲に隙間が見られます。雨水の浸入等により構造躯体の劣化につながる可能性があります。一般的な補修方法としては、建物の工法を確認の上、隙間を埋める必要があれば、状況に応じた措置を行い、充填材を充填します。
27	内壁に下地に達していると思われるひび割れが見られます。下地の劣化に起因している可能性があります。一般的な補修方法としては、劣化部分を撤去の上、再施工する方法があります。その際、下地に劣化があれば併せて補修を行います。
28	外壁仕上材のタイルが一部、剥落しています。一般的な補修方法としては、剥離部分の下地の状況を確認の上、状況に応じた措置を行い、タイルを貼り直します。

※調査結果についての注意事項

本検査は、調査人が調査部位に到達可能な地点から、目視確認の範囲で行っております。

よって調査対象物件の全ての部位を確認し、調査したものではありません。

また、不動産の購入・所有には瑕疵などのリスクが伴います。住宅調査はリスクを軽減するために行うものですが、漏水や木部の腐朽、白蟻被害等の原因の特定が必要な場合は、専門の会社に依頼することをお勧めいたします。

※上記内容の他、本調査に関する契約約款と業務規程を下記ホームページに掲載しておりますので、ご確認下さい。

http://www.fkjc.or.jp/jigyo/shindan_gaiyou.php

劣化事象について

29	内壁に下地の劣化に起因している可能性のある、仕上の浮き、はらみ、剥落が見られます。一般的な補修方法としては、劣化部分を撤去の上、再施工する方法があります。その際、下地に劣化があれば併せて補修を行います。
30	金属製の外壁仕上材に著しい錆が見られます。錆が進行すると穴あき等による雨水の浸入により、躯体の劣化につながる可能性があります。一般的な補修方法としては、錆を除去の上、再塗装を行う必要があります。腐食がひどく欠損があれば、貼り替えを行います。
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	

※調査結果についての注意事項

本検査は、調査人が調査部位に到達可能な地点から、目視確認の範囲で行っております。

よって調査対象物件の全ての部位を確認し、調査したものではありません。

また、不動産の購入・所有には瑕疵などのリスクが伴います。住宅調査はリスクを軽減するために行うものですが、漏水や木部の腐朽、白蟻被害等の原因の特定が必要な場合は、専門の会社に依頼することをお勧めいたします。

※上記内容の他、本調査に関する契約約款と業務規程を下記ホームページに掲載しておりますので、ご確認下さい。

http://www.fkjc.or.jp/jigyo/shindan_gaiyou.php