

建売住宅診断(竣工検査) 報告書

【 一戸建て新築木造住宅 】



ご依頼者名 : サンプル 様

調査日	2022年〇月△日	報告書発行日	2022年〇月▲日
診断者			
担当	ホームインスペクター 氏名	勝股 圭	
	所属会社	H I あすなろ事務所 (建築士事務所登録 : 岐阜県知事登録第11254号)	
		所在地 : 愛知県名古屋市中区丸の内2-17-13 NK丸の内ビル2階 TEL : 0120-959-668	
診断者である私は、第三者性を堅持し、特定者が優位になる診断報告をしたり、事実と相違する報告書を作成し、不動産売買の意思決定に関して顧客を誘導するなどの行為は決していたしません。 この宣誓の上で「診断対象物件に対して第三者性を失う恐れのある事項の報告」を以下の通り記載致します。			
診断対象物件に対して第三者性を失う恐れのある事項の報告			
診断者は本物件の今後のリフォームの設計や工事監理を受注、もしくは斡旋することが可能です。			

物件概要				
物件所在地	愛知県名古屋市中〇〇区▲▲1丁目1-1			
構造種別	木造在来工法		防火地域	指定なし
規模	地上	2 階	地下	- 階
			小屋裏収納	無
面積	延べ床面積 111.19 m ²		建築面積 57.45 m ²	
竣工時期	2022年8月 (築 00 年)			
調査当日の状況				
通電	有		床下内部	進入可
水道開栓	有		小屋裏内部	進入可
ガス開栓	無		天気	晴れ

【目 次】

●総合判定

・総合判定

全調査項目をもとに、当該物件の状態を総合的に記載しています。

・各箇所の確認できなかった範囲

A～Eの各項目において確認できなかった範囲を記載しています。

●調査項目一覧

A 外周りの状態

外壁・バルコニー・シャッターなど

B 室内の状態

室内の天井・壁・床・建具など

C 床下の状態

土台・束・コンクリート基礎など

D 小屋裏・天井裏の状態

小屋組み・断熱材・金物など

E 設備

給排水設備・換気設備など

●添付資料

【注意事項】

●報告書の記載内容について

本報告書は、調査を実施した当日の現況について記載したものであり、記載された内容は調査後も継続することを保証するものではありません。また調査は、歩行および特別な設備を使用せずに移動できる方法で、弊所の調査基準に基づき、各々の部位等を目視観察・計測等により行なっております。

本報告書は、調査により補修を要する程度の事象が認められたか否か等を表示しています。調査方法・基準の一部には「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」における、住宅性能表示制度の既存住宅現況調査の検査項目ならびに判断基準を採用していますが、本報告書は品確法で定められた“住宅性能評価書”とは異なるものです。

●基礎資料について

調査においては、ご依頼者等の関係者から提供された資料や、関係者への聞き取り調査による情報を参考にしており、これらの資料・情報は正確であることを前提としております。したがって、これらの資料・情報の誤りに起因し発生する損害について弊所は責任を負いかねます。

●表示内容について

各項目には、調査時にホームインスペクターがどの程度の範囲までその部位を見られたかを「確認できた範囲」として表示しています。また、仕上げ材等に複数の仕様がある調査部位については、当該物件で該当する仕様に「該当」という項目を設け、■で表示しています。「各項目の見方」ページをご覧ください。

●傾斜の判断基準

壁、床の施工精度につきましては、平成12年建設省告示第1653号「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」第70条の規定に基づく「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」を参考としています。

（測点の間隔）

・壁または柱：2m程度以上の長さ ・床：3m程度以上の長さ

レベル	勾配の傾斜	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
1	3/1000未満	低い
2	3/1000以上6/1000未満	一定程度存する
3	6/1000以上	高い

品確法に基づく「建設住宅性能表示制度・既存住宅現況検査）」においては6/1000が目安となっています。（財）日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」においても6/1000を越える傾きが規準とされています。

したがって上記基準を勘案し、本報告書では築10年以上の中古建物と同様に6/1000を超えるか否かを規準に有無を報告することとします。

6/1000以上の傾斜があっても瑕疵が必ずあるということではなく、症状によっては二次診断（詳細な調査診断）が必要であるという診断を行う場合もあります。

総合判定

事象	有無		位置および事象の説明
建物の傾き（高さが2m以上で6/1000勾配が続く傾斜または、3m以上の水平距離で6/1000勾配の続く傾斜）	●	なし	
		あり	
建物が不同沈下している可能性	●	なし	
		あり	
継続していると思われる雨漏りの形跡（微細な形跡は除きます）	●	なし	
		あり	
施工不良と思われる箇所の有無		なし	コメントが入ります
	●	あり	
構造耐力上主要な部分の著しい損傷・腐食・変形の有無	●	なし	
		あり	
屋内給排水管の著しい劣化、漏水やその形跡	●	なし	
		あり	
詳細な調査を行うことが望ましいと判断できる箇所	●	なし	
		あり	

早期に補修が必要な箇所		なし	コメントが入ります
	●	あり	

備考及び所見

コメントが入ります

調査結果概要

■調査結果のまとめ

地盤 盛土 **あり**
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

擁壁ひび割れ **なし**

基礎 **ベタ基礎**
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

基礎ひび割れ **なし**

補修跡 **なし**

外壁 **横貼りサイディング**
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

外壁ひび割れ **なし**

補修跡 **なし**

屋根 **コロニアル**
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

割れ、破損、欠損 **なし**

補修跡 **なし**

漏水 雨水漏水 **なし**
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

設備漏水 **なし**

蟻害 蟻害確認 **なし**
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

蟻道 **なし**

建物沈下 過度の沈下 **なし**
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

過度の傾斜 **なし**

被災履歴 洪水 
(申告による)

火災 

震災 

その他 

確認申請 確認済証 **あり**
(申告・調査による。調査範囲は調査報告を参照)

検査済証 **あり**

各箇所の確認できなかった範囲

A 外周り

- ・ 2階屋根

B 室内

C 床下

- ・ 検査人が進入して確認できる範囲外の部分

D 小屋裏・天井裏

- ・ 検査人が進入して確認できる範囲外の部分

E 設備

- ・ 瓦斯、給湯設備

備考

調査項目一覧

【各項目の見方】

「該当」欄に■印がある場合、当該物件でその仕様が採用されていることを示しています。

A 外周りの状態 1

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
A-1 基礎 (屋外に面する部分)	(1) 基礎表面	■	a. コンクリート直仕上げ	ひび割れ		▲
				欠損	●	
				水染みの跡	●	
				鉄筋の露出	●	
				その他：	●	
	b. モルタル仕上げ			ひび割れ		
				浮き		
				水染みの跡		
				剥がれ		
				その他：		
		■	c. その他：一部タイル張り	ひび割れ・浮き	●	
	(2) その他				●	
確認できた範囲	3. 過半の割合は確認できなかった(1割以上5割未満)					

【確認できた範囲】以下のうち該当するものを記載します。

1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)
2. 過半の割合は確認できた(5割以上9割未満)
3. 過半の割合は確認できなかった(1割以上5割未満)
4. ほとんど確認できなかった(1割未満)
5. まったく確認できなかった

劣化事象が確認された項目は「あり」欄に●印をつけています。
劣化事象が比較的軽微な場合、例えばコンクリートのひび割れのうち0.3mm以上0.5mm未満の幅のものがある場合には、▲印をつけています。

当該物件で該当しない仕様の「なし」「あり」欄は網掛けになっています。

A 外周りの状態 1

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
A-1 基礎 （屋外に面する部分）	(1) 基礎表面		a. コンクリート直仕上げ （塗装仕上げ）	ひび割れ		
				欠損		
				水染みの跡		
				鉄筋の露出		
				その他：		
		■	b. モルタル仕上げ	ひび割れ	●	
				浮き	●	
				水染みの跡	●	
				施工不良（塗り不足、隙間）	●	
				その他：	●	
		c. その他：				
	(2) その他：				●	
確認できた範囲					1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)	

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
A-2 外壁仕上げ （屋外に面する部分）	(1) 外装材表面		a. モルタル塗仕上げおよび吹付塗装	ひび割れ		
				欠損		
				浮き		
				塗装むら		
				変退色、水染み跡		
				剥がれ		
				その他：		
		■	b. サイディングおよび金属製外壁材	ひび割れ	●	
				欠損	●	
				剥がれ・欠落	●	
				隙間・ずれ	●	
				目地加工未施工	●	
				通気孔幅の不足	●	
				小口吸水防止措置なし		●
		その他：	●			
			c. タイル・石および目地	ひび割れ		
				欠損		
				浮き		
				剥がれ		
				変退色、水染み跡		
				白華（エフロレッセンス）		
				その他：		
			d. その他：			
	(2) シーリング材	ひび割れ	●			
		剥離、破断	●			
		施工不良（隙間）	●			
		その他：	●			
	(3) その他：		●			
確認できた範囲	2. 過半の割合は確認できた（5割以上9割未満）					

A 外周りの状態 2

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
A-3 屋根	(1) 形状			変形	●	
				その他：	●	
	(2) 仕上げ材表面	■	a. 粘上がわら、厚形スレート(プレスセメントがわら)住宅屋根用化粧スレート	ひび割れ		
				欠損		
				剥がれ、ずれ		
				施工不良		
				その他：		
			b. 金属系屋根葺き材(基材が鋼板であるものに限る)	腐食		
				変退色		
				その他：		
		c. その他：				
	(3) その他：				●	
確認できた範囲 4. ほとんど確認できなかった(1割未満)						

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
A-4 軒裏	(1) 仕上げ材表面		a. モルタル仕上げ等	ひび割れ		
				欠損		
				浮き		
				剥がれ		
				水染み跡		
				その他：		
		■	b. ケイカル板、サイディング等	割れ	●	
				欠損	●	
				剥がれ	●	
				施工不良	●	
				水染み跡	●	
				その他：	●	
			c. その他：			
	(2) その他：				●	
確認できた範囲 1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)						

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-5 雨樋	(1) 樋		変形、破損、外れ、傷、凹み	●	
			施工不良	●	
			その他：	●	
	(2) 支持金物		変形、破損	●	
			錆び	●	
			その他：	●	
	(3) その他：			●	
確認できた範囲	2. 過半の割合は確認できた (5割以上9割未満)				

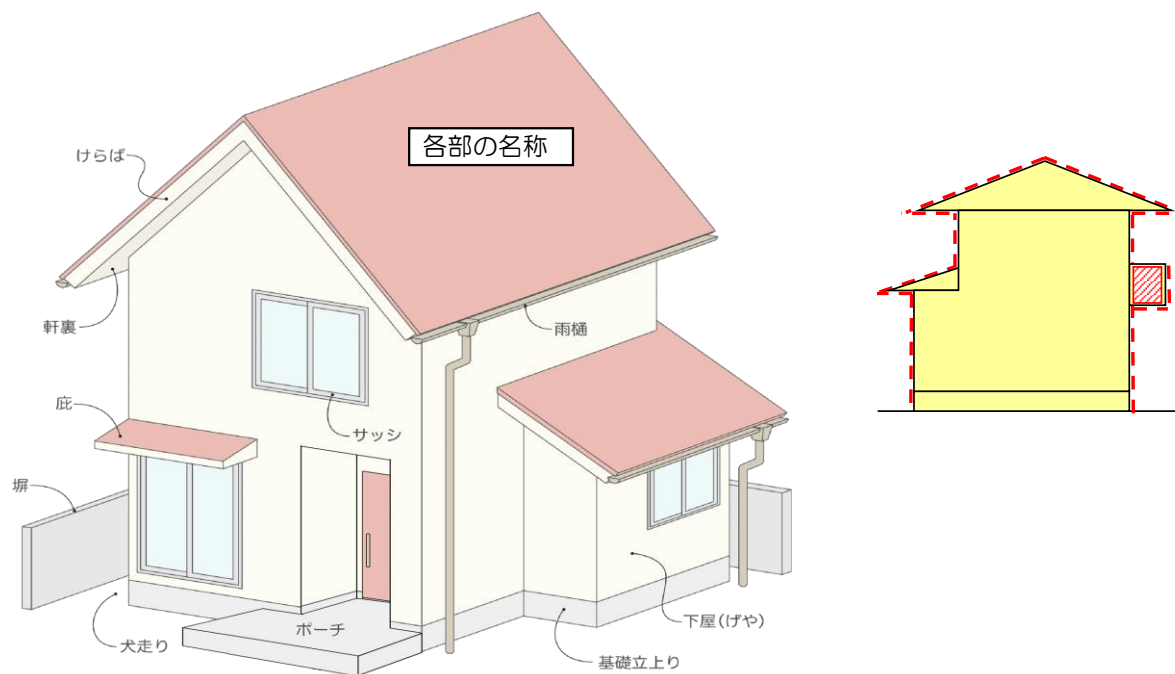
A 外周りの状態 3

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-6 外部金物等	(1) 配管配線貫通部		周辺の隙間		●
			その他：	●	
	(2) 留め付け具	a. 設備支持金具	錆び、変形、破損	●	
			その他：	●	
		b. 釘 【該当なし】	錆び、脱落		
			その他：		
	(3) 面格子 【該当なし】		ぐらつき		
			錆び、腐食		
			その他：		
	(4) 転落防止用手すり（窓手すりなど） 【該当なし】		ぐらつき		
			支持部材の腐食		
			その他：		
	(5) その他：			●	
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)				

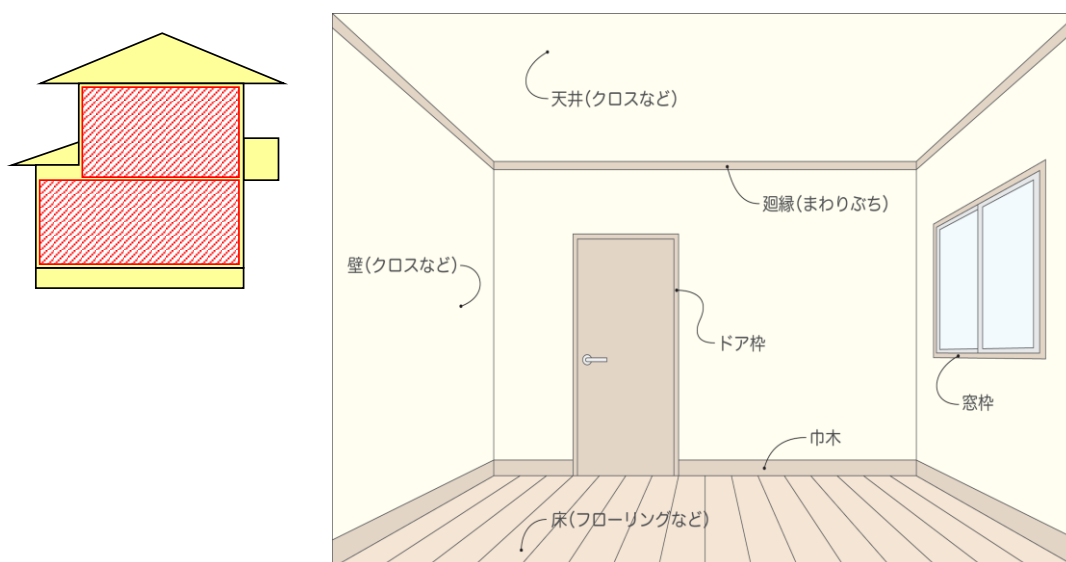
確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-7 バルコニー	(1)フラットルーフ（陸屋根）、 ルーフバルコニー、バルコニー	a防水層	ひび割れ、変色	●	
			その他：	●	
		b. 床	沈み	●	
			勾配不足	●	
			その他：	●	
		c. 手すり	ぐらつき	●	
			支持部材の不具合	●	
			その他：	●	
		d. その他：		●	
	(2)後付けのバルコニー 【該当なし】	a. 支持部材	欠損、傷		
			施工不良		
			その他：		
	(3)その他：		●		
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)				

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-8 外部階段	(1) 構造体や支持部		著しい欠損		
			取付け部の破損		
			ぐらつき		
			その他：		
	(2) 踏面		腐食		
			破損		
			その他：		
	(3) 転落防止用手すり		ぐらつき		
			支持部材の腐食		
			その他：		
	(4) その他：				
確認できた範囲					

A 外周りの状態で表記されている箇所



B 室内の状態で表記されている箇所



B 室内の状態 1

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
B-1 壁、柱及び梁 のうち屋内に 面する部分	(1) 仕上げ材表面	■	a. 壁紙・ボード類等	浮き、剥がれ、捲れ		●
				ひび割れ	●	
				凹み、膨らみ	●	
				隙間、下地露出		●
				その他： 破れ部補修不良		●
			b. 左官	ひび割れ・欠損		
				腐食・かび		
				水染み跡		
				その他：		
			c. タイル	ひび割れ・欠損		
				浮き・剥がれ		
				水染み跡		
				その他：		
			d. 塗装	染み		
				水染み跡		
				その他：		
	■	e. その他： 巾木	コーナー材取付不良		●	
(2) 著しい傾斜				●		
(3) その他：				素地露出	●	
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
B-2 床	(1) 仕上げ材表面	■	a. フローリング等	割れ、へこみ	●	
				浮き、剥がれ	●	
				その他：	●	
		■	b. タイル・石（玄関）	ひび割れ	●	
				著しい欠損	●	
				剥がれ・浮き（下地不良）		●
				その他：	●	
			c. カーペット	めくれ		
				剥れ		
				その他：		
			d. 畳（和室）	スレ、反り、浮き、カビ		
				その他：		
		e. その他：				
		(2) 歩行時の変化	沈み	●		
			床鳴り・きしみ	●		
			その他：	●		
	(3) 著しい傾斜		●			
	(4) その他：		●			
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

B 室内の状態 2

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
B-3 天井	(1) 仕上げ材表面	■	a. 壁紙等	浮き、剥がれ、捲れ	●	
				ひび割れ	●	
				隙間、下地露出	●	
				その他： ジョイントが目立つ		●
			b. 左官	ひび割れ・欠損		
				腐食・かび		
				水染み跡		
				その他：		
			c. ボード類等の仕上げ材	ひび割れ・欠損		
				腐食・かび		
				水染み跡		
				その他：		
			d. 塗装	ひび割れ・欠損		
				腐食・かび		
				水染み跡		
				その他：		
			e. その他：			
	(2) その他：				●	
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
B-4 階段	(1) 歩行時の変化		沈み	●	
			床鳴り、きしみ	●	
			その他：	●	
	(2) 著しい傾斜			●	
	(3) その他：			●	
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)				

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
B-5 サッシ・ドア・シャッター・雨戸等	(1) サッシ		動作・建付け不良	●	
			その他 サッシビス締付不足		▲
	(2) 玄関ドア・勝手口ドア		動作・建付け不良	●	
			その他	●	
	(3) 内部建具		動作・建付け不良		▲
			その他	●	
	(4) シャッター雨戸		動作不良	●	
			その他	●	
	(5) その他： 収納扉		直接扉等が壁に当たる、調整不足		●
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)				

※設備点検項目は「E. 設備の状態」で報告します。

C 床下の状態 1

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
C-1 土台および床組	(1) 部材		割れ	●	
			腐朽・虫食い跡	●	
			水染み跡	●	
			湿り気	●	
			その他： 配管貫通による欠損		●
	(2) 接合部		緩み	●	
			金物の不足	●	
			その他：	●	
	(3) その他： 断熱材		隙間		●
	確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)			

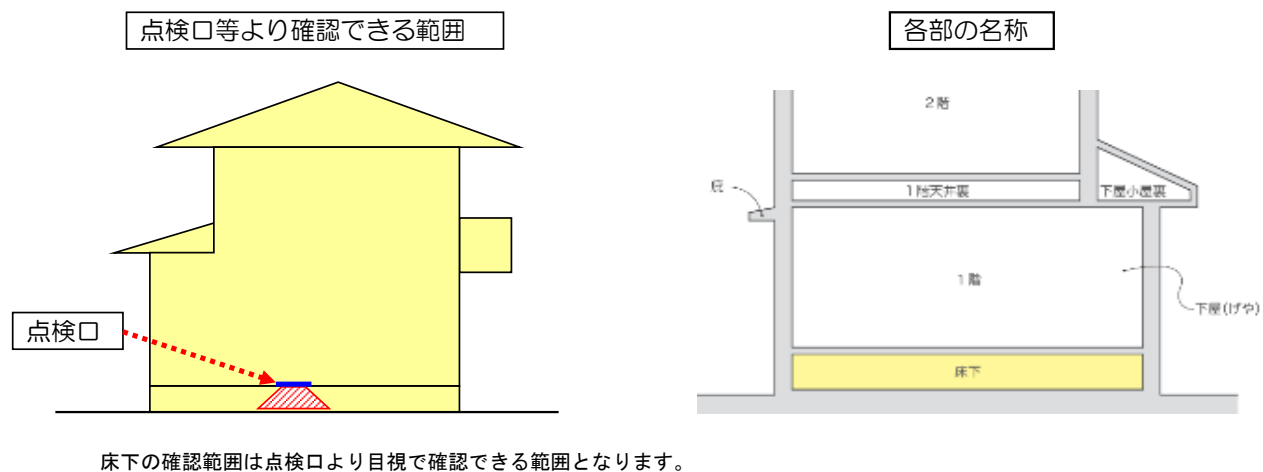
確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
C-2 基礎および床 下面	(1) 基礎立上り			ひび割れ	●	
				欠損	●	
				鉄筋の露出	●	
				欠損		▲
				その他： 天端断熱未処理		●
	(2) 床下面	■	a. 耐圧盤	ひび割れ	●	
				欠損	●	
				鉄筋の露出	●	
				ゴミ、木材等の残材放置		●
				その他：	●	
			b. 防湿コンクリート	ひび割れ		
				欠損		
				鉄筋の露出		
				ゴミ、木材等の残材放置		
				その他：		
			c. 土	防湿措置なし		
				防湿シートの著しい隙間		
				著しい陥没		
				ゴミ、木材等の残材放置		
				その他：		
			d. その他：			
		(3) その他：			●	
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)					

C 床下の状態 2

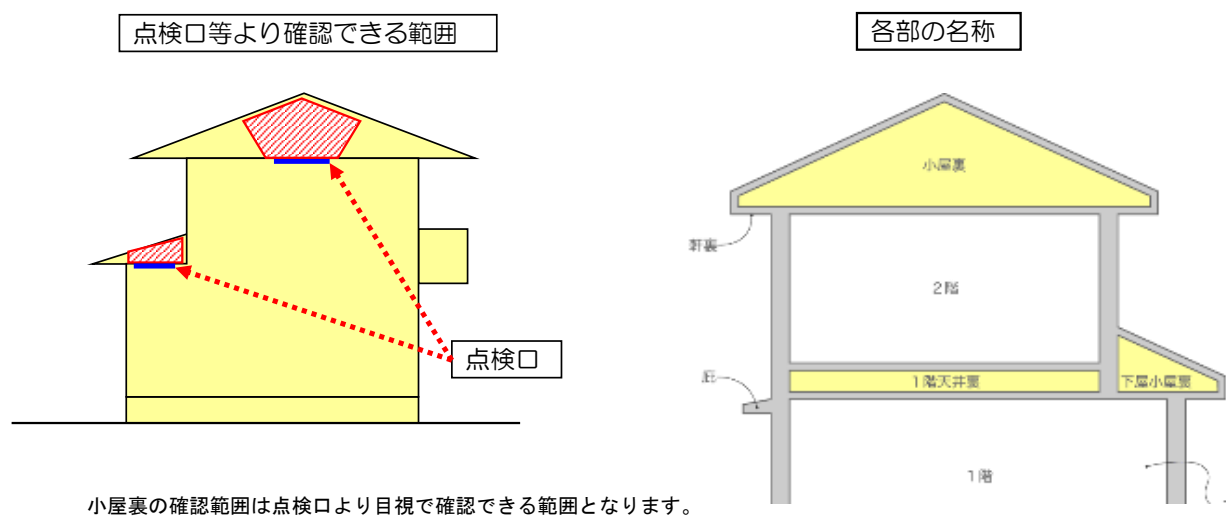
確認部位	調査項目				なし	あり	
	詳細部位	該当	仕様	状態			
C-3 束	(1) 支持状態	■	a. 鋼製又は樹脂製	緩み	●		
				固定不足	●		
				その他：	●		
				b. 木製	接合の不具合		
					浮き		
					固定不足		
					その他：		
	(2) その他：				●		
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)						

※設備点検項目は「E. 設備の状態」で報告します。

C 床下の状態で表記されている箇所



D 小屋裏の状態で表記されている箇所



D 小屋裏・天井裏の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
D-1 梁、桁、小屋 組および野地 板	(1) 部材		割れ	●	
			部材の不足	●	
			水染み跡	●	
			湿り気	●	
			その他：	●	
	(2) 接合部		緩み	●	
			金物の不足		●
			金物の緩み	●	
			施工不良	●	
			その他：	●	
	(3) その他： 断熱材		設置不良、隙間		●
確認できた範囲	2. 過半の剖分は確認できた(5割以上9割未満)				

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
D-2 各階間の天井 裏・下屋小屋 裏	(1) 部材		割れ	●	
			部材の不足	●	
			水染み跡	●	
			湿り気	●	
			その他：	●	
	(2) 接合部		金物の不足	●	
			金物の緩み	●	
			緩み	●	
			施工不良	●	
			その他：	●	
	(3) その他：			●	
確認できた範囲	4. ほとんど確認できなかった(1割未満)				

※設備点検項目は「E. 設備の状態」で報告します。

E 設備の状態 1

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-1 給水設備	(1) 著しい給水量不足			●	
	(2) 水の著しい変色			●	
	(3) 漏水			●	
	(4) その他: 保温材		不足		●
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)				

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
E-2 給湯設備	(1) 著しい給湯量不足					
	(2) 給湯器	■	a. ガス給湯器	機器からの漏水など著しい変化	●	
			b. エコキュート	機器からの漏水など著しい変化		
			c. その他:	機器からの漏水など著しい変化		
	(3) その他:				●	
確認できた範囲	4. ほとんど確認できなかった(1割未満)					

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-3 排水設備	(1) 排水管（建物内）		封水の吸引、または噴出し	●	
			排水不良、つまり	●	
			漏水	●	
			その他：	●	
	(2) 排水管・最終枅（建物外）		著しい堆積物	●	
			排水不良、つまり	●	
			その他：	●	
	(3) その他：			●	
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)				

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-4 換気設備	(1) 著しい給排気量不足			●	
	(2) 動作不良			●	
	(3) 異音			●	
	(4) ダクト		接続不良	●	
			その他： 逆勾配		●
	(5) 外部貫通部		破損・滅失	●	
			その他：	●	
	(6) その他：			●	
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた(9割以上)				

E 設備の状態 2

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-5 火災報知機	(1) 設置していない			●	
	(2) その他:			●	
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた (9割以上)				

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-6 その他	(1) 照明器具のある電灯の不点灯			●	
	(2) その他:			●	
確認できた範囲	1. すべて又はほとんど確認できた (9割以上)				

1階床レベル調査

1階倒れ調査

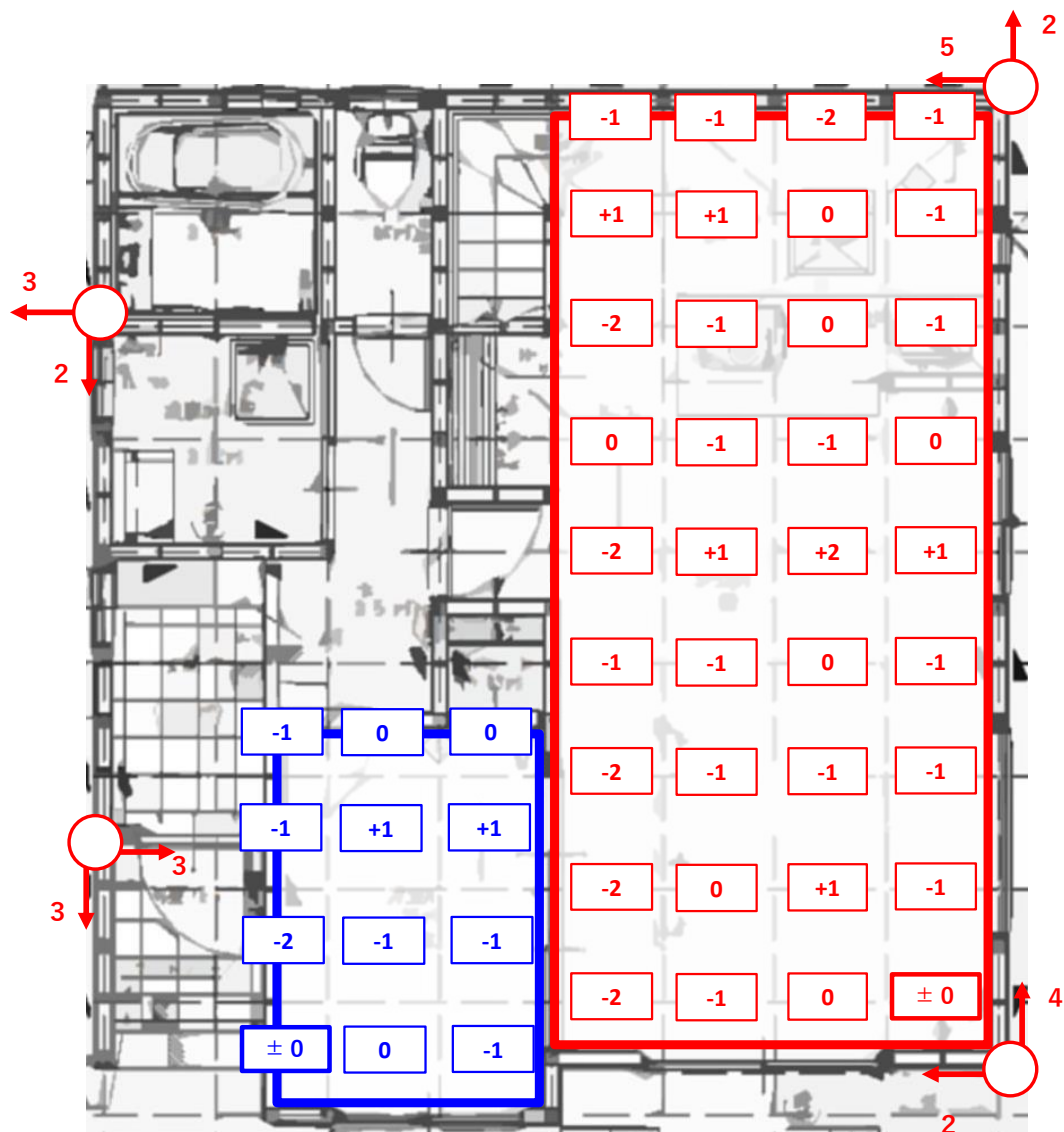
± 0 を基準とし、各部屋ごとのレベルを記載しております。

※ 1. 測定位置は図面位置と若干異なる場合があります。

※ 2. 単位はmm（ミリメートル）にて記載しております。

※ 3.  の表示は下部を基準0とし上部（2m部分）が5mm矢印方向への変位を表す。
建物の四隅に近い測定可能な箇所で計測しております。

※ 4. 約90cm間隔で計測



※6/1000を越える床・壁の傾斜はありません。

2階床レベル調査

2階倒れ調査

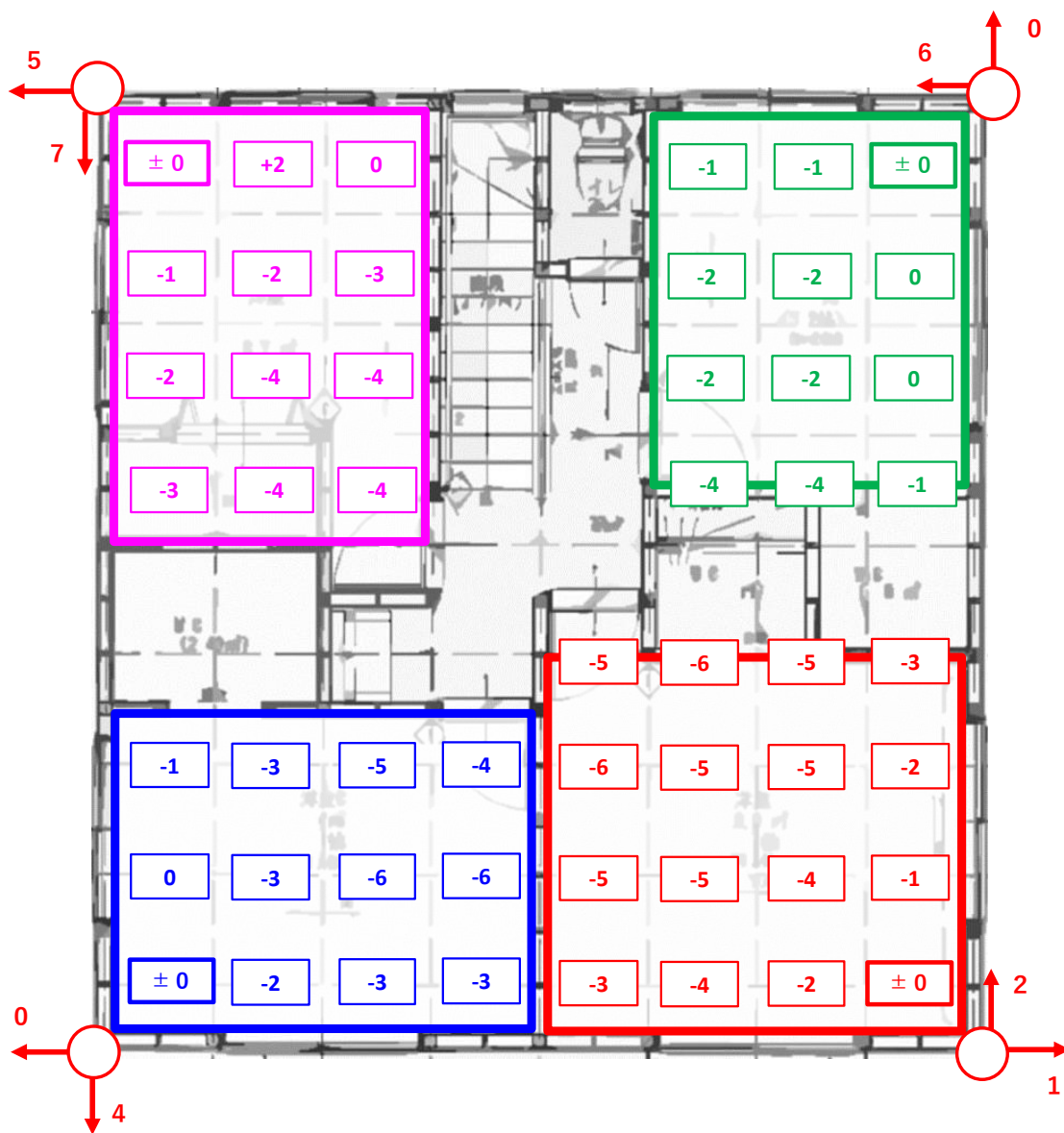
± 0 を基準とし、各部屋ごとのレベルを記載しております。

※ 1. 測定位置は図面位置と若干異なる場合があります。

※ 2. 単位はmm（ミリメートル）にて記載しております。

※ 3.  の表示は下部を基準0とし上部（2m部分）が5mm矢印方向への変位を表す。
建物の四隅に近い測定可能な箇所で計測しております。

※ 4. 約90cm間隔で計測



※6/1000を越える床・壁の傾斜はありません。