



ホームインスペクション（住宅診断）

報告書

【一戸建て木造建築】

この報告書はNPO法人日本ホームインスペクターズ協会（以下JSHI）で定められた診断項目に基づいた住宅診断報告書です。報告書の記載内容についての問合せは、担当ホームインスペクターにお問合せください。



こちらはサンプルです。
報告内容を抜粋しております。

ご依頼者名	サンプル様
レポートID	00000a4a
ホームインスペクター氏名	植村敦
所属会社	植村工務店 一級建築士事務所

調査日	2014年11月18日	報告書発行日	2014年12月04日
診断者			
担当	ホームインスペクター 氏名	植村敦	
	所属会社	植村工務店 一級建築士事務所 所在地：奈良県磯城郡田原本町千代1037-7 TEL：0744-32-4031	
<p>診断者である私は、JSHI公認ホームインスペクターとして第三者性を堅持し、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」を以下の通り致します。</p>			
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			

物件概要			
物件所在地	大阪府サンプル		
構造種別	木造（在来工法）		
規模	地上 0階 地下 0階		
面積	延べ床面積 93 m ²		
竣工時期	1936年（昭和11年）01月 （築78年）		
調査当日の状況			
通電	有	水道開栓	有
ガス開栓	無		

【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。

●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 設備の状態
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、JSHIおよび当社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当社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。その他、表示内容に関しては「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在する可能性
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年以上の中古建物においては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		位置及び事象の説明
著しい建物の傾き		なし	和室廻り柱の傾斜があります。
	●	あり	
建物が不同沈下している可能性	●	なし	特に無し
		あり	
継続していると考えられる雨漏りの形跡		なし	玄関ポーチ後付ボリ波板屋根廻り。 軒瓦廻り、軒天。
	●	あり	
著しい施工不良と考えられる箇所		なし	同上
	●	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	基礎の状況はよくありません。地震時の曲げ破壊を起こす可能性があります。
	●	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考えられる箇所		なし	白蟻調査。
	●	あり	
早期に修繕が必要と考えられる箇所		なし	雨漏り部分。
	●	あり	

備考

調査項目一覧

【各項目の見方】

A 外周りの状態

【カメラマーク／青】
問題がない箇所の確認結果の写真がある場合には、「仕様」欄に青いカメラマークが付いています。

【カメラマーク／赤】
劣化事象が確認された項目は「あり」欄に●印が付いています。写真がある場合は、赤いカメラマークになります。

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A4 基礎	(1) 基礎	a. モルタル仕上げ	著しいひび割れ	●	
			著しい欠損	●	
			鉄筋の露出	●	
			浮き		●
			剥がれ	●	
			水染みの跡	●	
			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)				
備考/コメント	物が設置されていた箇所の裏側の基礎は確認できませんでした。				

No.1



基礎 > 基礎表面 > モルタル仕上げ

基礎表面の仕上がり状態は、一部に表面仕上げモルタルの浮きが見られたものの、ひび割れ等は見られず、全体的には良好でした。

No.2



基礎 > 基礎表面 > モルタル仕上げ > 浮き

基礎表面のモルタル仕上げにひび割れが見られ、その周りに浮きが見られました。ひび割れは基礎コンクリートまで至っておらず、モルタル仕上げ部分だけのものと思われます。

【確認できた範囲】
以下のうち該当するものが記載されています。
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

【備考/コメント】
確認できなかった範囲についてのコメントなど、確認部位全体についてのコメントが記載されています。

【写真およびコメント】
上記項目のなかで、カメラマークの付いている箇所の写真、およびその写真の内容を説明するコメントが記載されています。

A 外周りの状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-1 基礎	(1) 基礎	a. タイル			☹
	中庭廻り				☹
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)				

No. 1



基礎 > 基礎表面 > タイル貼

基礎立上り部分。前面道路側はタイル貼仕上げのためひび割れ等の確認が出来ませんでした。

No. 2



基礎 > 中庭廻り

中庭廻り。建物周囲に雑草が牛い茂っています。定期的に除草することをお勧めします。

A 外周りの状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-2 外壁仕上げ	(1) 外装材表面	a. モルタル塗り仕上げ等	著しいひび割れ	●	
			著しい欠損	●	
			浮き	●	
			チョーキング（白華化）	●	
			こけ、変退色、水染み跡		☹
			剥がれ	●	
			その他	●	
		b. タイル	著しいひび割れ	●	
			著しい欠損	●	
			浮き	●	
			剥がれ	●	
			こけ、変退色、水染み跡	●	
	白華（エフロレッセンス）			☹	
タイル目地		☹			
蟻害		☹			
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)				

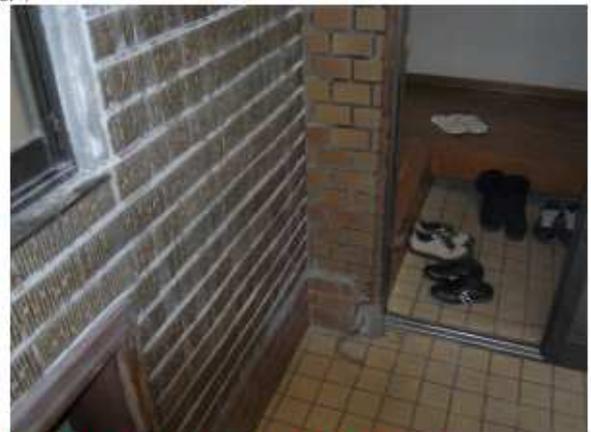
No. 3



外壁仕上げ > 外装材表面 > モルタル塗り仕上げ等 > こけ、変退色、水染み跡

隣棟取合い部分。笠木の雨水が直接壁に当たっていると思われます。出隅部分柱も腐食しています。雨水対策、腐食部分の補修が必要です。

No. 4



外壁仕上げ > 外装材表面 > タイル・石および目地 > 白華（エフロレッセンス）

玄関前の壁にエフロレッセンスが見られました。

No. 5



外壁仕上げ > 外装材表面 > タイル・石および目地 > 白華 (エフロレッセンス)

玄関前の壁にエフロレッセンスが見られました。後付のポリ波板屋根の勾配がゆるいため流れにくい雨水が壁に浸透し下地モルタルに湿気が廻った結果、エフロを誘発したと思われます。

No. 6



外壁仕上げ > 外装材表面 > タイル・石および目地 > タイル目地

外壁タイル目地には隙間が多く発生していました。タイルの割れもあります。全体的な補修をお勧めします。

No. 7



外壁仕上げ > 外装材表面 > タイル・石および目地 > タイル目地

外壁タイルコーナー部の目地にも隙間が発生していました。補修をお勧めします。

No. 8



外壁仕上げ > 蟻害

玄関扉枠部に蟻害が有ります。早急に改修が必要です。

A 外周りの状態

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	仕様	状態			
A-3 屋根	(1) 軒先、棟、屋根面等の形状		変形	●		
				ポーチ屋根		●
	(2) 仕上げ材表面	a. 粘土瓦、厚形スレート(プレスセメント瓦) 住宅屋根用化粧スレート		著しいひび割れ	●	
				著しい欠損		●
				剥がれ、ずれ	●	
				こけ、変退色	●	
				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	●	
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)					

No. 9



屋根 > 軒先、棟、屋根面等の形状 > 軒先、棟、屋根面等の形状 > ポーチ屋根

後付け玄関ポーチ屋根。殆ど勾配がありません。壁取合い部分も止水処理が不十分なために壁からの浸水があります。早急に対策が必要です。

No. 10



屋根 > 仕上げ材表面 > 粘土瓦、厚形スレート(プレスセメント瓦)住宅屋根用化粧スレート > 著しい欠損

下り丸瓦の単部が欠落して葺き土が見える状態です。雨が直接入る状態です。のし瓦下の面戸漆喰の劣化も激しく防水性が少ない状態です。

A 外周りの状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-4 軒裏	(1) 仕上げ材表面	a. モルタル仕上げ等	著しいひび割れ		●
			著しい欠損	●	
			浮き	●	
			剥がれ	●	
			水染み跡		●
			その他	●	
		b. ケイカル板、合板等	著しい割れ	●	
			著しい欠損	●	
			剥がれ	●	
			腐食	●	
			水染み跡		●
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)				

No. 11



軒裏 > 仕上げ材表面 > モルタル仕上げ等 > 著しいひび割れ

屋根の軒裏にひび割れが発生しています。雨の影響を受けやすく、剥離、雨漏りの原因にもなりますので注意が必要です。

No. 12



軒裏 > 仕上げ材表面 > モルタル仕上げ等 > 水染み跡

道路側屋根軒裏
大きな水染みがあります。全体に確認が出来るために軒瓦の出が少ない可能性があります。

No. 13



軒裏 > 仕上げ材表面 > ケイカル板、合板等 > 水染み跡

玄関ポーチ屋根の軒裏に水染み痕があります。また、劣化により腐食しています。

No. 14



軒裏 > 仕上げ材表面 > ケイカル板、合板等 > 水染み跡

中庭側軒天。水染み痕が激しく軒瓦部分で雨漏りがしている可能性があります。

A 外周りの状態

確認部位	調査項目		なし	あり	
	詳細部位	仕様			状態
A-5 雨どい	(1) 軒どい、縦どい等		変形、破損、外れ	●	
			著しい変退色		●
			その他	●	
	(2) 支持金物		変形、破損	●	
			錆び	●	
			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)				

No. 15



雨どい > 軒どい、縦どい等 > 軒どい、縦どい等 > 著しい変退色

表面が劣化しはじめています。塗装するなどして本体を保護すると長持ちしやすくなります。

A 外周りの状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
A-6 外部に取り付けられている金物等	(1) 配管配線貫通部		周辺の隙間	●	
			その他	●	
	(2) 面格子		ぐらつき	●	
			錆び、腐食	●	
			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

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
B-1 壁、柱および梁のうち 屋内に面する部分	(1) 仕上げ材表面	a. 壁紙等	剥がれ		●
			著しい割れ	●	
			腐食・かび		●
			水染み跡	●	
			その他	●	
		b. 左官	著しいひび割れ・欠損		●
			腐食・かび	●	
			水染み跡	●	
			その他	●	
	(2) 著しい傾斜			●	
柱の食害			●		
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)				

No. 16



壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 > 仕上げ材表面 > 壁紙等 > 剥がれ

クロスが剥がれや破れ部分はかなり箇所で見受けられました。写真はリビング壁。

No. 17



壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 > 仕上げ材表面 > 壁紙等 > 腐食・かび

玄関壁。コンセントボックスからの水浸み痕があります。屋根一壁取合いからの雨水の浸入が原因と思われます。

No. 18



壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 > 仕上げ材表面 > 壁紙等 > 腐食・かび

玄関壁。広範囲の腐食、カビが発生しています。屋根一壁取合いからの雨水の浸入が原因と思われます。ここまで発生していれば内部の木部も腐食している可能性があります。

No. 19



壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 > 仕上げ材表面 > 左官 > 著しいひび割れ・欠損

和室壁にひび割れが見られました。

No. 20



壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 > 仕上げ材表面 > 左官 > 著しいひび割れ・欠損

和室壁にひび割れが見られました。

No. 21



壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 > 著しい傾斜

和室柱の傾斜の測定。柱の傾斜があります。4.1/1,000

No. 22



壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 > 柱の食害

柱に単単貼をされていますが、欠けた部分から蟻害が確認できます。

B 室内の状態

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
B-2 床	(1) 仕上げ材表面	a. フローリング等	著しい割れ	●	
			剥がれ	●	
			その他	●	
		b. 畳	腐食・かび	●	
			その他	●	
			著しい沈み	●	
	(2) 歩行時の変化		著しい床鳴り・きしみ	●	
			その他	●	
			著しい傾斜	●	
	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

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
B-3 天井	(1) 仕上げ材表面	a. 壁紙等	著しいひび割れ・欠損	●	
			腐食・かび	●	
			水染み跡	●	
			その他	●	
		b. ボード類等の仕上げ材	著しいひび割れ・欠損	●	
			腐食・かび	●	
			水染み跡	●	
			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

確認部位	調査項目		なし	あり	
	詳細部位	仕様			状態
B-4 開口部	(1) サッシ		動作不良	●	
			その他	●	
	(2) 玄関、勝手口ドア等		動作不良	●	
			その他	●	
	(3) 室内ドア・引戸等		動作不良	●	
			木製建具枠廻り		●
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)				

No. 23



開口部 > 室内ドア・引戸等 > 室内ドア・引戸等 > 木製建具枠廻り

中庭部木製掃出し窓。敷居、建具框に食害痕があります。建具の動作不良もあります。

C 床下の状態

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) 土台、大引き、根太等		著しい割れ	●	
			腐朽	●	
			蟻道・虫食い跡等	●	
			水染み跡	●	
			湿り気	●	
			その他	●	
	(2) 束	a. 木製	腐食	●	
			蟻道・虫食い跡等	●	
			浮き	●	
			その他	●	
	(3) 接合部		緩み	●	
			金物の著しい錆	●	
			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

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
C-2 基礎	(1) 基礎	a. 基礎立上り	著しいひび割れ		☹️
			著しい欠損	●	
			鉄筋の露出	●	
			蟻道と思われる付着物	●	
			その他		☹️
	(2) 床下面	a. 防湿コンクリート	著しいひび割れ		☹️
			著しい欠損	●	
			鉄筋の露出	●	
			木くずの堆積	●	
			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)				

No. 21



基礎および床下面 > 基礎 > 基礎立上り > 著しいひび割れ

立ち上がり基礎の様子です。幅2mm以上のひび割れが発生していました。ひび割れ補修をおすすめします。

No. 25



基礎および床下面 > 基礎 > 基礎立上り > その他

以前土間の部分の箇所を床に改修した立上りの状況。C B基礎が新設されている。写真では大引の支持がされていません。ゴミの処理がされていません。

No. 26



基礎および床下面 > 基礎 > 基礎立上り > その他

基礎立上りの状況。コンクリートのジャンカが目立ちます。あまり状態のいいコンクリートではありません。

No. 27



基礎および床下面 > 床下面 > 防湿コンクリート > 著しいひび割れ

防湿コンクリートに著しいひび割れが確認されました。防湿コンクリートですので構造的には大きな影響は少ないと考えられますが、このまま放置すると地中の湿気が上がってくる可能性があります。リフォーム等される際は補修を行う事をおすすめします。

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 小屋裏	(1) 梁、小屋組および野地板等		著しい割れ	●	
			水染み跡	●	
			湿り気	●	
			腐朽	●	
			蟻道・虫食い跡等	●	
			その他	●	
	(2) 接合部		金物の著しい不足	●	
			金物の著しい錆	●	
			金物の著しい緩み	●	
			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)				

No. 28



小屋裏 > 梁、小屋組および野地板等

洋室物入点検口から目視の範囲で行いました。小屋束、雲筋交い等の補強がされています。

No. 29



小屋裏 > 梁、小屋組および野地板等

洋室物入点検口から目視の範囲で行いました。小屋束、雲筋交い等の補強がされています。

E 設備の状態

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			●	
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

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-2 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、詰まり	●	
			漏水	●	
			その他	●	
	(2) 最終枘 (敷地内)		著しい堆積物	●	
			内部の隙間	●	
		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

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
E-3 火災警報器	(1) 設置していない			●	
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)				