

住まいの診断レポート

建物調査診断報告書

Ver.2021

住宅様邸

令和3年10月23日

●●●●建築設計事務所

目次

I 調査診断結果概要

- はじめに、注意事項
 - 調査実施概要
 - 建物概要、法規制概要
 - 住まいの履歴
 - 現況平面図、現況写真
 - 性能診断結果概要
-

II 各性能診断結果詳細

- 01 耐久性（劣化対策）
 - 02 耐震性
 - 03 温熱性
 - 04 省エネルギー性
 - 05 バリアフリー性
 - 06 火災時の安全性
-

III 添付資料

- 住まいの問診票
 - 調査野帳
 - 耐震性能計算書
 - 温熱性能計算書
 - 一次エネルギー消費量計算書
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

はじめに

本建物の調査診断を行い、現状の劣化や各性能の状況を把握することができましたので、「住まいの診断レポート（建物詳細調査報告書）」としてご報告します。

この「住まいの診断レポート」は、現在の建物の健康状態を示すものです。今後、建物の維持管理やリフォームを行う際は、このレポートの調査診断結果を参考に、適切なメンテナンスや性能向上リフォームを行いましょう。

注意事項

本報告書は、建物の敷地や外周部、室内、床下、小屋裏、設備等の現状について、各種計測機器と調査員の目視により調査を行い、建物の状態や各種性能を診断したものです。非破壊調査のため、進入不可能な部分や解体しなければ分からない部分については、診断結果が実態と異なる可能性があります。リフォームを実施する場合は、不明な箇所について解体工事の時などに再度確認してください。

本報告書は、建物の隠れた瑕疵（欠陥）の有無を示すものではありません。また、本報告書の記載内容は、調査診断の時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。

本報告書は、調査員の診断技術の向上を目的として、本調査参加者が閲覧する場合があります。本報告書作成者以外の第三者が、依頼者に無断で本報告書を利用することを禁じます。本報告書作成者以外の第三者が本報告書を用いた場合に生じたトラブルについては、一切の責任を負いかねます。

調査実施概要

依頼者	住宅 太郎 様	建物名称		住宅様邸	
建物所在地	●●県●●市●●区●●O-O-O				
建物詳細調査年月日	2021年10月01日（金）	調査時間・天候		9：00～17：00 晴れ	
レポート作成年月日	2021年10月23日（土）	資格等	住宅医	住宅医登録 sapj2000000	
レポート作成者	住宅医 花子		建築士	一級建築士 第0000000号	
建物詳細調査 参加調査員					
氏名／所属		資格等		氏名／所属	資格等
住宅医花子／●●●●建築設計事務所		一級建築士、住宅医		●●●●／●●●●建築設計事務所	一級建築士、住宅医
●●●●／●●●●建築設計事務所		一級建築士		●●●●／●●●●建築設計事務所	一級建築士
●●●●／●●●●建築設計事務所		二級建築士		●●●●／●●●●建築設計事務所	二級建築士
使用した特殊機器等					
鉄筋探知機	BOSCH-GMS		レーザーレベル	TAJIMA GT5 Zi	
木材水分計	ケット HM-520		360° カメラ	RICOH THETA SC2	
本調査で確認できなかった箇所					
外装					
内装					
床下	1階（浴室、便所、玄関、勝手口）、2階（洋室、廊下、便所） ※詳細は概要平面図参照				
小屋裏					
その他	解体しなければ分からない部分（床下や小屋裏から見えない構造躯体、下地など）				

建物概要

所有者	土 地	住宅 太郎			建物	住宅 太郎				
家族構成	現 在	4人家族（夫婦＋子供2人）			近い将来	未定				
構造・規模	構 造	木造（在来軸組）			規 模	地上	2階		地下	0階
面 積	敷地面積	231.33㎡		参照	参照資料名	確認申請図（新築時）				
	建築面積	105.97㎡		実測	参照資料名					
	延床面積	137.46㎡		実測	参照資料名					
	（各階）	地階		1 階	92.81㎡	2階	44.65㎡		3階	
引込設備	上水	公営	口径	25mm	下水	下水道				
	ガス	都市ガス			電気	契約容量		30A		

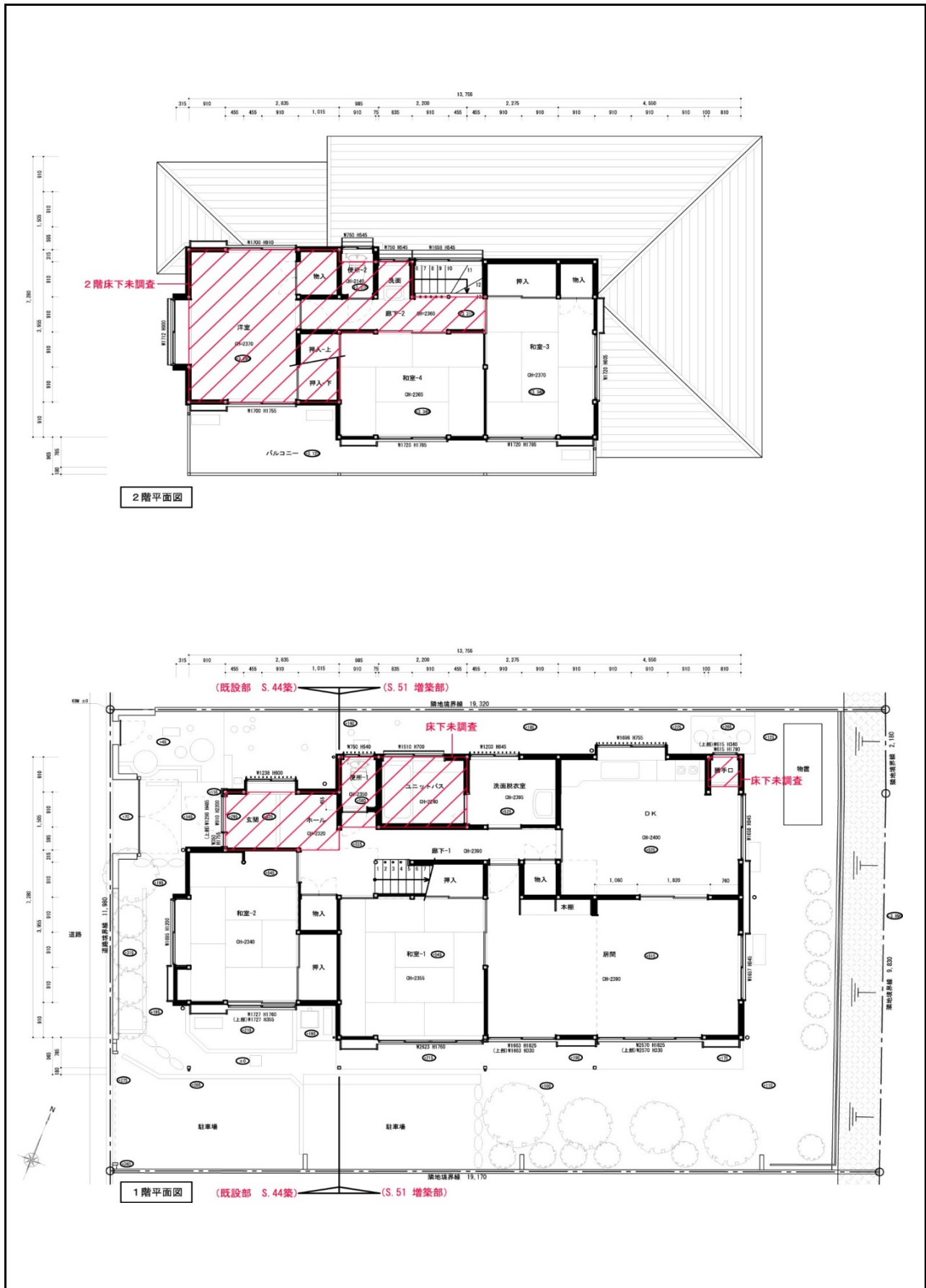
法規制概要

都市計画	都市計画区域（市街化区域）				用途地域	第1種低層住居専用地域			
建ぺい率(%)	基準	50.00%	調査値	45.81%	容積率(%)	基準	100.00%	調査値	59.43%
防火地域・区域	法22条指定区域				高度地区	第1種高度地区			
高さ・日影規制	高さ制限 10m、日影規制 3h/2h + 1.5m								
斜線等	道路斜線 1.25/1、北側斜線 5m+0.6/1								
その他	外壁後退 1m								

住まいの履歴

建築年	西暦	1966	年	年号	昭和41	年	築年数	55	年
保存図書	確認申請図（新築時、増築時）								
	検査済証（新築時）								
	実施設計図（新築時、増築時）								
	報告書類（床下修理時：床下調査報告書、屋根葺き替え時：屋根調査報告書）								
増改築・改修・修理・更新・点検等の履歴									
年（西暦）	（年号）	種別	具体的な内容						
1969年	昭和44年	増築	西側（道路側）に2階建てを増築						
1976年	昭和51年	減築	S41新築部分を解体						
		増築	S44増築部につなげる形で2階建てを増築						
1994年	平成6年	更新	浄化槽から下水道に切り替え						
1996年	平成8年	更新	洗面化粧台交換						
2002年	平成14年	修理	床下防蟻補修						
		改修	屋根葺き替え、内部一部改修						
2006年	平成18年	更新	在来浴室をユニットバスに交換、給湯器交換						
		改修	外装再塗装、鉄骨バルコニー・玄関鉄骨門扉をアルミ製に交換						
2014年	平成26年	修理	トイレ排水修理						
		更新	1階2階便器交換						

現況平面図



現況写真

(1) 外観



位置 南西側



北西側



位置 東側（1階部分）



北東側（2階部分）



位置 北側（1階部分）



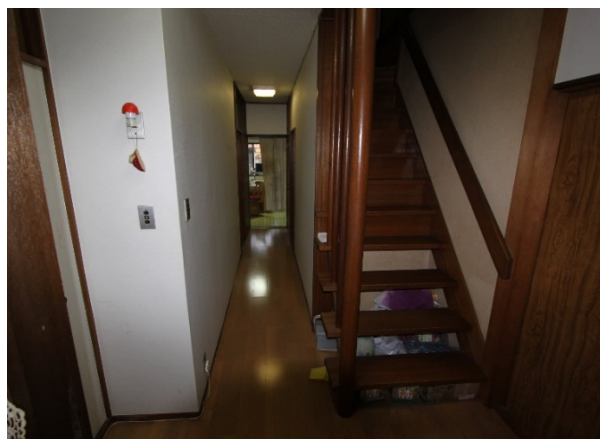
北側（2階部分）

現況写真

(2) 内観



位置 玄関



1階 廊下-1、階段



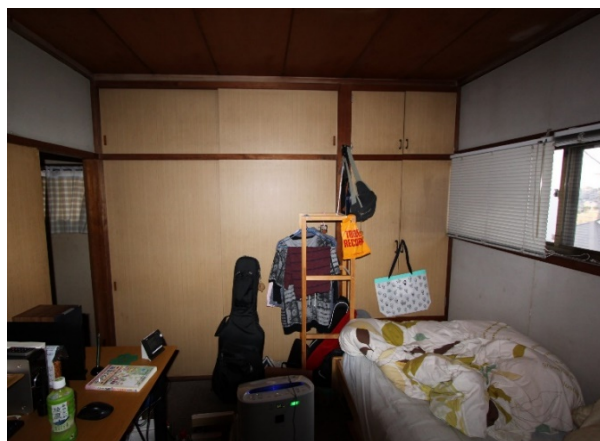
位置 1階 DK



1階 居間



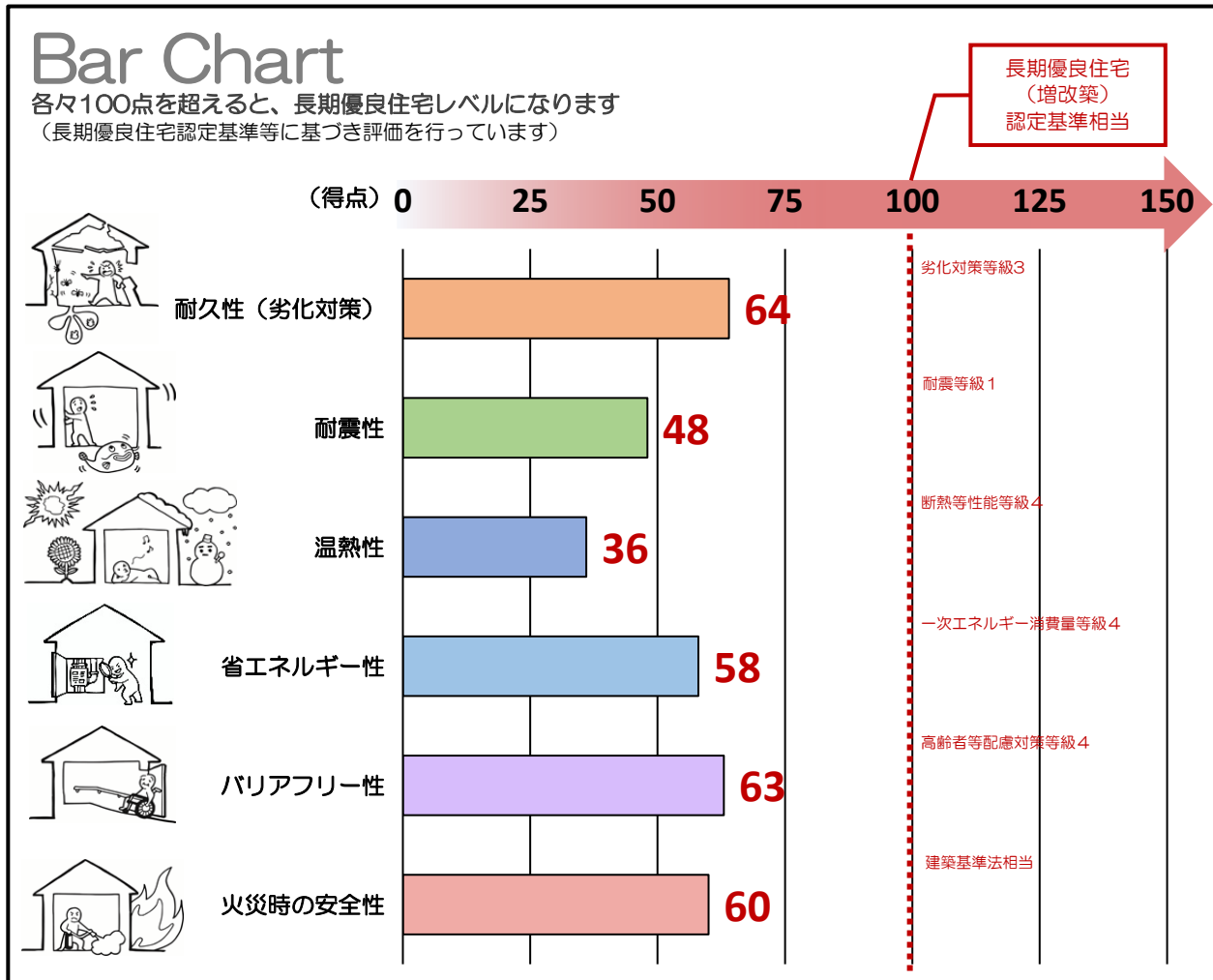
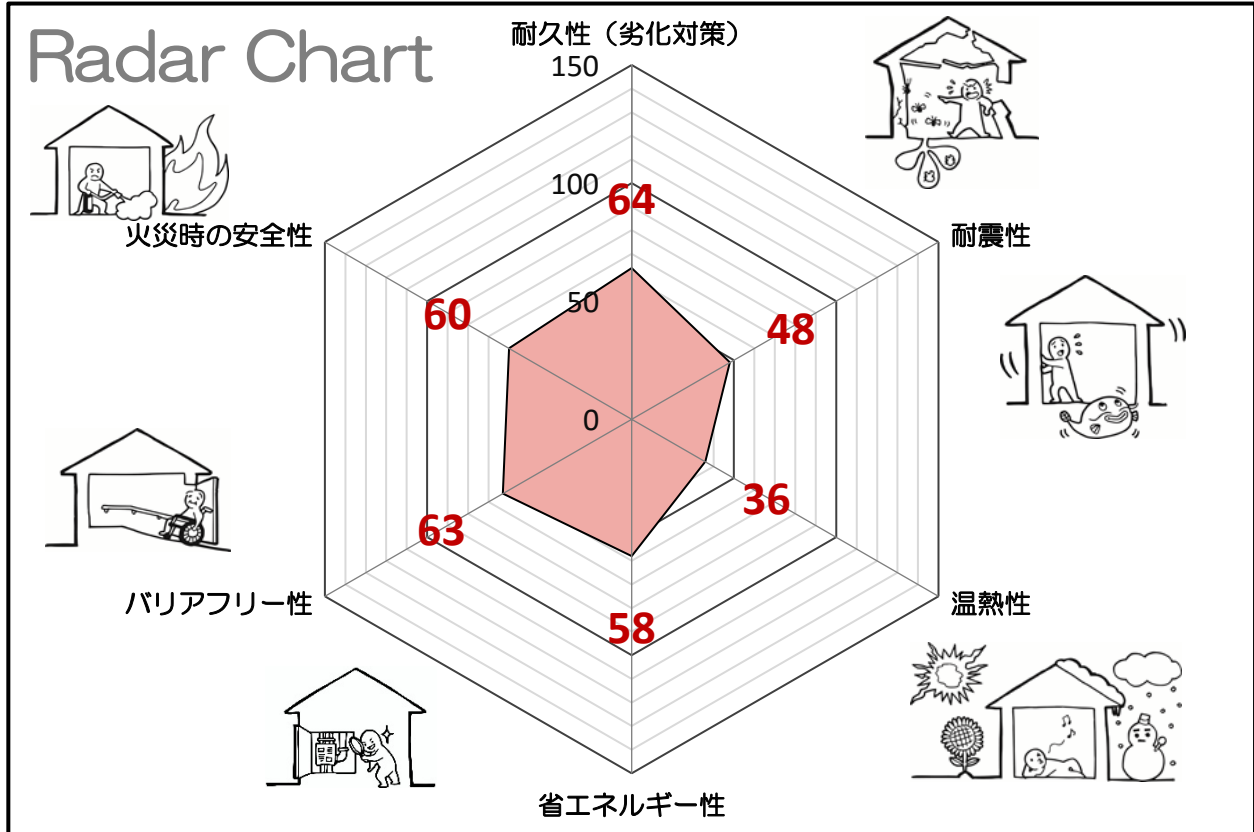
位置 1階 和室-2



2階 和室-3

性能診断結果概要（チャート）

現状



性能診断結果概要（所見）

現状

劣化対策（耐久性）	劣化状況	屋根葺き材の割れや外壁・建具回りの隙間は、雨水が浸入する恐れがあるため早めに補修する必要がある。屋根の葺き替え・外装の再塗装から15年程度経過しておりメンテナンス（再塗装）の時期である。室内は部分的にひび割れ、沈み等が見られ外構の塀も老朽化している。床下・小屋裏では蟻害や腐朽は見られなかったが、水シミ痕、カビ、断熱材の脱落が多く見られ、湿潤状態であった。
	劣化対策	浴室・脱衣室の防水については現行の基準を満たしている。外壁の軸組、土台、地盤の防腐防蟻については過去に部分的に防蟻処理がされているが現在の効果は不明であり、定期的な点検が必要である。床下・小屋裏の防湿・換気については換気口が不足し湿潤状態にあるため、換気口を設置するなど湿潤状態を改善させる必要がある。点検できない床下についても点検口を設置しておくといよい。
耐震性	地形地盤	建物の不同沈下は見られないこと、及び自治体のハザードマップから液状化や土砂災害の危険性もない地域であることから安定した地盤と推測されるが、斜面の丘陵地で造成時に盛土されている可能性もあるため、大規模な改修の際には地盤調査を行うことが望ましい。
	上部構造	建物の上部構造評点の最小値は「0.54」であり、大地震時に倒壊する危険性が高い。壁の量が全体的に不足しており、1階の壁の配置もバランスが悪い。柱・梁・筋かいの接合部も現行基準の金物が設置されていない。架構の弱点も見られることから、壁の量や配置、軸組材の接合部の補強と共に架構の弱点も補強できると良い。また、既存部と増築部の構造仕様が異なるため、構造が一体化されるよう補強する必要がある。
断熱性	外皮性能	断熱性能（外皮平均熱還流率）は「2.12」で、現行基準の建物より約2.4倍の熱が逃げている。外壁からの熱の逃げが最も多く、次いで開口部と天井からの熱の逃げが多い。冷房機の日射遮蔽性能（外皮平均日射熱取得率）は「4.7」で、夏場は現行基準の建物より約1.7倍の日射熱が入っている。屋根からの日射取得が最も多く、次いで南側と東側の開口部からの日射取得が多い。日射遮蔽できると効果が大きい部分である。
	気密防露	開口部や床下・小屋裏などに隙間が多く、現行基準の建物のような気密性能が確保されていないため、熱がさらに逃げてしまう状態である。断熱材のたわみややはがれも多々見られる。外壁の壁内や畳の床下地部分には結露が発生する危険性もある。断熱補強を行う際は、熱や湿気を通さないよう、気密・防露・気流とめなどについても検討する必要がある。
省エネルギー性	消費量	1年間の一次エネルギー消費量の推計値は約「146GJ」であり、建築物省エネ法の基準値約「92GJ」より約1.6倍のエネルギーを消費している。特に暖房設備の一次エネルギー消費量が基準値の約3.9倍であり、冬場のガスファンヒーターによる暖房の消費量がかなり多くなっていると思われる。
	設備機器	多用している開放型のガスファンヒーターは、室内の空気を汚すだけでなく水蒸気も放出し結露を増やす要因にもなるため、FF式ガスファンヒーターやエアコンの使用を検討すると良い。省エネ性能に優れた給湯器や手元止水機能が付いた水栓などへの交換、蛍光灯照明からLED照明への交換など、設備機器を新しいものに更新できると、エネルギー消費量をさらに抑えることができる。
バリアフリー性	形状・幅	寝室の配置・大きさ、浴室の大きさ・出入口の幅、廊下・玄関出入口の幅は十分であるが、便所の大きさ・出入口の幅が不十分であるため、リフォームを行う場合は、便所の大きさや出入口の幅を大きくできると良い。
	段差手摺	浴室の出入口に段差は無いが、玄関、便所、その他の部屋の出入口には段差があるため、床をリフォームする際などに日常生活空間内の段差は解消しておけると良い。手すりは浴室のみ設置されているが、便所、脱衣室、玄関についても将来的に手すりが設置できるよう下地を準備しておけると良い。道路から玄関までのアプローチは多少段差があるが、スロープ等の設置により車いすによる移動も可能である。
火災時の安全性	避難安全	火源（ガスコンロ）付近及び台所の壁・天井の下地・仕上げの材料は若干基準を満たしていないと思われる。火災警報器や消火器については設置が不十分であるため、火源付近の消火器の設置、及び各部屋への火災警報器の設置は直ぐに行っておくと良い。出火した際の避難については、バルコニーを含めて全ての居室から二方向へ避難が可能である。
	延焼防止	屋根は全て不燃材料で葺かれている。延焼の恐れのある開口部は、法22条地域のため防耐火性能の規制は無いが、軒裏と外壁については、要求されている防耐火性能を正確に満たしているか不明である。隣接する周囲に燃えやすい建物は見られないが、隣家が近い部分の軒裏や外壁については、リフォームの際などに防火性能を高めておけると良い。



Ⅱ 各性能診断結果詳細

01 耐久性（劣化対策）

1) 調査診断項目の解説

2) 建物状況（劣化）調査結果

(1) 外部 1. 基礎

(1) 外部 2. 外壁・軒裏・雨樋

(1) 外部 3. 屋根・バルコニー

(2) 内部 天井・内壁・床

(3) 床下 基礎・軸組・地盤

(4) 小屋裏・天井裏

(5) 設備配管・外構・その他

3) 劣化対策性能

(1) 外壁の軸組等の防腐防蟻

(2) 土台の防腐防蟻

(3) 浴室の防水

(4) 脱衣室の防水

(5) 地盤の防蟻

(6) 基礎の高さ

(7) 床下の防湿・換気

(8) 小屋裏の換気

(9) 床下・小屋裏の点検

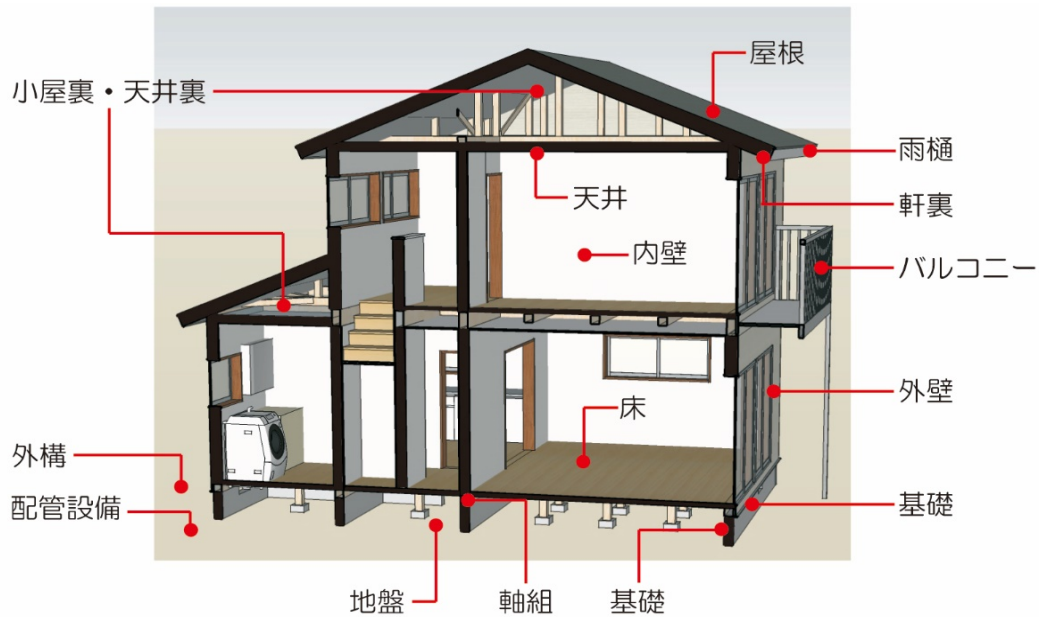
(10) 専用配管の構造

4) アスベストについて（参考）

5) 診断結果

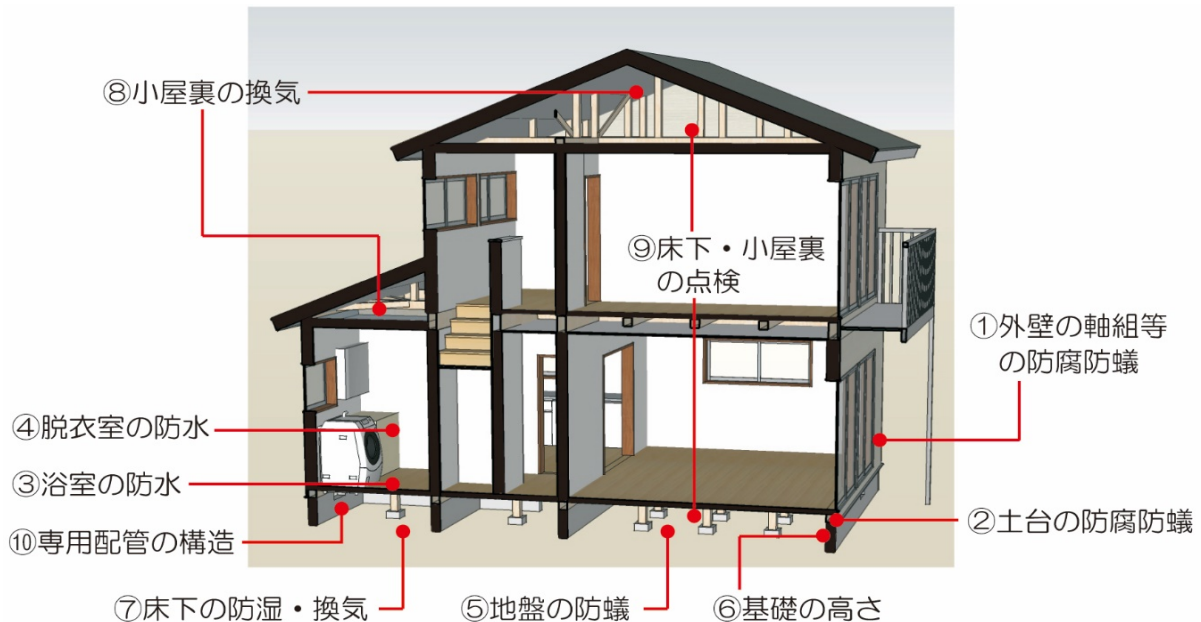
1) 調査診断項目の解説

①建物状況調査（劣化事象の有無）



①外部（基礎・外壁・軒裏・雨樋・屋根・バルコニー）、②内部（天井・内壁・床）、③床下（基礎・軸組・地盤）、④小屋裏・天井裏、⑤設備配管・外構・その他について、目視が可能な範囲で、著しい劣化事象（構造耐力上主要な部分に係る劣化、及び雨水の浸入を防止する部分に係る劣化など）の有無について調査します。

②劣化対策調査（維持管理対策含む）



住宅性能表示制度の「劣化対策等級・維持管理対策等級」、及び長期優良住宅の認定基準を用いて、木造住宅の場合、①外壁の軸組等の防腐防蟻、②土台の防腐防蟻、③浴室の防水、④脱衣室の防水、⑤地盤の防蟻、⑥基礎の高さ、⑦床下の防湿・換気、⑧小屋裏の換気、⑨床下・小屋裏の点検、⑩専用配管の構造、という10項目の劣化対策・維持管理対策を調査します。

1) 調査診断項目の解説

【各部位のメンテナンス、更新・取替えの時期】（目安）

定期的にメンテナンスを行うことで建物の寿命を延ばすことができます。使用環境や材料・工法等により大きな差がありますが、定期的に点検を行い、必要に応じて適切なメンテナンスを行いましょう。

部 位	メンテナンス	更新・取替
防蟻	予防処理	5年程度で再処理
屋根	陶器瓦	30年程度で葺き替えを検討
	金属系	10～15年程度で再塗装
	スレート	10～15年程度で再塗装
	雨樋	10～15年程度で再塗装
外装	モルタル、塗壁	10～15年程度で再塗装
	サイディング	10～15年程度で再塗装
	金属系	10～15年程度で再塗装
	木質系、木部	5年程度で再塗装
	バルコニー防水	5年程度で再塗装
設備	バスユニット、シンク、便器、洗面台等	パッキン類は5～10年で取替え
	給湯器、コンロ、換気扇、食洗器等	20～30年程度で取替えを検討

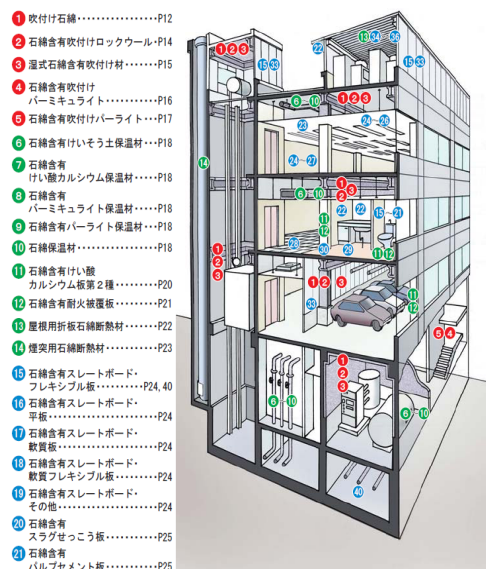
（出典）長期優良住宅認定基準や、住まいの管理手帳/住宅金融普及協会などを元に作成

③アスベスト含有建材の有無（参考）

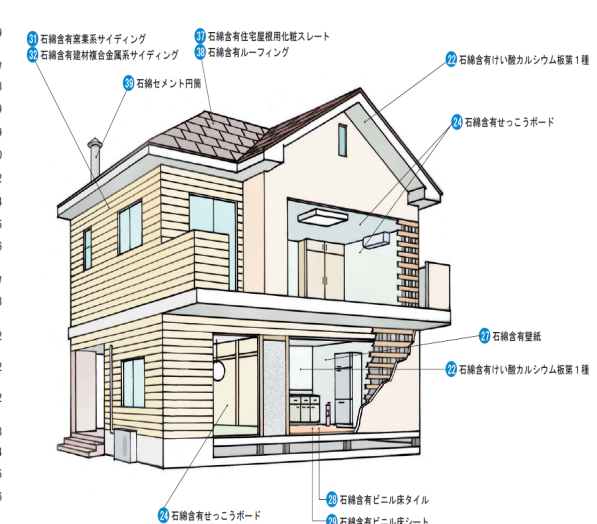
建物の建築年や施工時期から、アスベストが含まれている可能性がある建材の有無を推測します。アスベスト含有建材の正確な判定は、別途、専門の調査員や分析機関による調査が必要となります。

<RC・S造>

<戸建て住宅>



- 1 吹付け石綿……………P12
- 2 石綿含有吹付けロックウール……………P14
- 3 湿式石綿含有吹付け材……………P15
- 4 石綿含有吹付けパームキュライト……………P16
- 5 石綿含有吹付けバーライト……………P17
- 6 石綿含有けいそう土保温材……………P18
- 7 石綿含有けい酸カルシウム保温材……………P18
- 8 石綿含有パームキュライト保温材……………P18
- 9 石綿含有バーライト保温材……………P18
- 10 石綿保温材……………P18
- 11 石綿含有けい酸カルシウム板第2種……………P20
- 12 石綿含有耐火被覆材……………P21
- 13 屋根用折板石綿断熱材……………P22
- 14 煙突用石綿断熱材……………P23
- 15 石綿含有スレートボード・フレキシブル板……………P24, 40
- 16 石綿含有スレートボード・平板……………P24
- 17 石綿含有スレートボード・軟質板……………P24
- 18 石綿含有スレートボード・軟質フレキシブル板……………P24
- 19 石綿含有スレートボード・その他……………P24
- 20 石綿含有スラグせこう板……………P25
- 21 石綿含有バルブセメント板……………P25
- 22 石綿含有けい酸カルシウム板第1種……………P26, 31, 39
- 23 石綿含有ロックウール吸音天井……………P27
- 24 石綿含有せこうボード……………P28
- 25 石綿含有バーライト板……………P29
- 26 石綿含有その他パネル・ボード……………P29
- 27 石綿含有壁紙……………P30
- 28 石綿含有ビニル床タイル……………P32
- 29 石綿含有ビニル床シート……………P34
- 30 石綿含有ソフト巾木……………P35
- 31 石綿含有窯業系サイディング……………P36
- 32 石綿含有建材複合金属系サイディング……………P37
- 33 石綿含有押出成形セメント板……………P38
- 34 石綿含有スレート波板・大波……………P42
- 35 石綿含有スレート波板・小波……………P42
- 36 石綿含有スレート波板・その他……………P42
- 37 石綿含有住宅用根用化粧スレート……………P43
- 38 石綿含有ルーフィング……………P44
- 39 石綿セメント円筒……………P45
- 40 石綿セメント管……………P46



石綿障害 予防規則区分	種類 (施工部位)	No	建材の種類	製造時期
石綿含有 産業廃棄物	吹付け材	1	吹付け石綿	1956～1975
		2	石綿含有吹付けロックウール	1961～1987
		3	湿式石綿含有吹付け材	1970～1989
		4	石綿含有吹付けパームキュライト	～1988
		5	石綿含有吹付けバーライト	～1989
	保温材・耐火被覆材・断熱材	6	石綿含有けいそう土保温材	～1980
		7	石綿含有けい酸カルシウム保温材	～1980
		8	石綿含有パームキュライト保温材	～1980
		9	石綿含有バーライト保温材	～1980
		10	石綿保温材	～1980
	断熱材	11	石綿含有けい酸カルシウム板第2種	1963～1997
		12	石綿含有耐火被覆材	1966～1983
		13	屋根用折板石綿断熱材	～1989
		14	煙突用石綿断熱材	～2004
		15	石綿含有スレートボード・フレキシブル板	1952～2004
石綿含有 産業廃棄物	その他アスベスト含有建材 (成形板等)	16	石綿含有スレートボード・平板	1931～2004
		17	石綿含有スレートボード・軟質板	1936～2004
		18	石綿含有スレートボード・軟質フレキシブル板	1971～2004
		19	石綿含有スレートボード・その他	1953～2004
		20	石綿含有スラグせこう板	1978～2003
		21	石綿含有バルブセメント板	1958～2004
		22	石綿含有けい酸カルシウム板第1種	1960～2004
		23	石綿含有ロックウール吸音天井板	1961～1987
		24	石綿含有せこうボード	1970～1986
		25	石綿含有バーライト板	1951～1999

石綿障害 予防規則区分	種類 (施工部位)	No	建材の種類	製造時期
石綿含有 産業廃棄物	内装材 (壁・天井)	22	石綿含有けい酸カルシウム板第1種	1960～2004
		23	石綿含有ロックウール吸音天井板	1961～1987
		24	石綿含有せこうボード	1970～1986
		25	石綿含有バーライト板	1951～1999
		26	石綿含有その他パネル・ボード	1966～2003
	耐火間仕切り	27	石綿含有壁紙	1969～1991
		28	石綿含有けい酸カルシウム板第1種	1960～2004
		29	石綿含有ビニル床タイル	1952～1987
	床材	30	石綿含有ビニル床シート	1951～1990
		31	石綿含有ソフト巾木	(住宅用ほとんどなし)
		32	石綿含有窯業系サイディング	1960～2004
	外装材 (外壁・軒天)	33	石綿含有建材複合金属系サイディング	1975～1990
		34	石綿含有押出成形セメント板	1970～2004
		35	石綿含有けい酸カルシウム板第1種	1960～2004
		36	石綿含有スレートボード・フレキシブル板	1952～2004
		37	石綿含有スレート波板・大波	1931～2004
		38	石綿含有スレート波板・小波	1918～2004
		39	石綿含有スレート波板・その他	1930～2004
		40	石綿含有住宅用根用化粧スレート	1961～2004
		41	石綿含有ルーフィング	1937～1987
		42	石綿セメント円筒	1937～2004
		43	石綿セメント管	～1985
		44	石綿発泡体	1973～2001

（出典）目で見えるアスベスト建材（第2版）／国土交通省

2) 建物状況（劣化）調査結果

(1) 外部 1. 基礎

野帳
写真
No.



1	位置	和室-2 西側基礎立上り 中央部	状況	幅0.5mmのひび割れ
---	----	------------------	----	-------------

野帳
写真
No.



2	位置	和室-2 南側基礎立上り 中央部	状況	幅0.15mmの軽微なひび割れ
---	----	------------------	----	-----------------

野帳
写真
No.



	位置		状況	
--	----	--	----	--

2) 建物状況（劣化）調査結果

(1) 外部 2. 外壁・軒裏・雨樋

野帳
写真
No.



4	位置	和室-4 南側外壁 開口上部隅部	状況	幅0.25mmの軽微なひび割れ
---	----	------------------	----	-----------------

野帳
写真
No.



5	位置	和室-4 南側外壁 開口枠下部	状況	顕著な隙間
---	----	-----------------	----	-------

野帳
写真
No.



6	位置	洋室 南側外壁 雨戸敷居	状況	顕著な隙間、腐朽
---	----	--------------	----	----------

2) 建物状況（劣化）調査結果

(1) 外部 3. 屋根・バルコニー



7	位置	下屋 東側中央部	状況	化粧スレート 割れ
---	----	----------	----	-----------



8	位置	下屋 北側 全体的に	状況	顕著な変色
---	----	------------	----	-------



9	位置	2階屋根 南側中央部	状況	化粧スレート 割れ
---	----	------------	----	-----------

2) 建物状況（劣化）調査結果

(2) 内部 天井・内壁・床



10	位置	居間 南側天井	状況	雨漏り痕
----	----	---------	----	------



11	位置	DK 東側内壁 開口下部	状況	顕著なひび割れ
----	----	--------------	----	---------



12	位置	DK 西側床 出入口付近	状況	顕著な沈み
----	----	--------------	----	-------

2) 建物状況（劣化）調査結果

(3) 床下 基礎・軸組・地盤



14	位置	和室-2 西側基礎立上り 中央部	状況	幅2.0mmのひび割れ。貫通している。
----	----	------------------	----	---------------------



15	位置	DK～廊下 人通口	状況	鉄筋露出（φ9） サビ
----	----	-----------	----	-------------



16	位置	和室-2 東側押入れ下部	状況	床下地 たわみ カビ
----	----	--------------	----	------------

2) 建物状況（劣化）調査結果

(3) 床下 基礎・軸組・地盤

野帳
写真
No.



17	位置	廊下 床断熱材	状況	脱落
----	----	---------	----	----

野帳
写真
No.



18	位置	廊下 地面	状況	除湿材にカビ
----	----	-------	----	--------

野帳
写真
No.



20	位置	DK 地面	状況	ガス管が土に埋まり、サビている
----	----	-------	----	-----------------

2) 建物状況（劣化）調査結果

(4) 小屋裏・天井裏



23	位置	和室-3 北東隅 外壁下部 下屋	状況	雨漏り痕
----	----	------------------	----	------



25	位置	和室-3 東側 外壁下部 下屋	状況	垂木カビ、断熱材変色
----	----	-----------------	----	------------



26	位置	洋室 北西側 天井裏	状況	動物の排泄痕
----	----	------------	----	--------

2) 建物状況（劣化）調査結果

(4) 小屋裏・天井裏

野帳
写真
No.

27	位置	和室-3 東側 天井裏	状況	野地板力ビ
----	----	-------------	----	-------

野帳
写真
No.

28	位置	洋室 北東側 天井裏	状況	梁接合部 顕著な割れ
----	----	------------	----	------------

野帳
写真
No.

29	位置	洋室 中央部 天井裏	状況	小屋束 浮き
----	----	------------	----	--------

2) 建物状況（劣化）調査結果

(5) 設備配管・外構・その他

野帳
写真
No.



30	位置	道路側 塀 大谷石	状況	劣化 崩れ
----	----	-----------	----	-------

野帳
写真
No.



31	位置	東側 フェンス	状況	劣化 サビ
----	----	---------	----	-------

野帳
写真
No.



写真貼付覧



写真貼付覧

	位置		状況	
--	----	--	----	--

3) 劣化対策性能

(1) 外壁の軸組等の防腐防蟻

等級	劣化対策等級2（既存住宅）相当	劣化対策等級3（既存住宅）相当	劣化対策等級3（新築）相当
基準	<p>外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分が、次の(1)～(5)のいずれかに適合（北海道、青森県では防蟻処理を要しない）</p> <p>(1) 外壁が通気構造等</p> <p>(2) 軸組等が製材又は集成材等であって（下地材は構造用合板含む）、軸組等が防腐・防蟻処理されている</p> <p>(3) 軸組等が製材又は集成材等で小径が12.0cm以上</p> <p>(4) 軸組等が耐久性区分D1の樹種に区部される製材又はこれにより構成される集成材等</p> <p>(5) (1)～(4)と同等の劣化の軽減に有効な措置</p> <p>(6) (1)～(5)のいずれにも該当せず、土台、床・床組、軸組について維持保全の強化を実施する場合は、以下の範囲で防腐・防蟻処理を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下空間に露出している部分 ・増築又は改築の工事で露出する部分 	<p>外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分（維持保全の強化を実施する場合は、床下空間に露出している部分及び増改築工事で露出する部分とする）が、次の(1)～(3)のいずれかに適合（北海道、青森県では防蟻処理を要しない）</p> <p>(1) 外壁が通気構造等、かつ、次の①～④のいずれか</p> <p>① 軸組等が製材又は集成材等であって（下地材は構造用合板含む）、軸組等が防腐・防蟻処理されている</p> <p>② 軸組等が製材又は集成材等で小径が13.5cm以上</p> <p>③ 軸組等が耐久性区分D1の樹種に区部される製材又はこれにより構成される集成材等でその小径が12.0cm以上</p> <p>④ ①～④と同等の劣化の軽減に有効な措置</p> <p>(2) JAS保存処理性能区分K3相当以上の防腐防蟻処理</p> <p>(3) (1)又は(2)と同等の劣化の軽減に有効な措置</p>	<p>外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分が、次の(1)～(3)のいずれかに適合（北海道、青森県では防蟻処理を要しない）</p> <p>(1) 外壁が通気構造等、かつ、次の①～④のいずれか</p> <p>① 軸組等が製材又は集成材等であって（下地材は構造用合板含む）、軸組等が防腐・防蟻処理されている</p> <p>② 軸組等が製材又は集成材等で小径が13.5cm以上</p> <p>③ 軸組等が耐久性区分D1の樹種に区部される製材又はこれにより構成される集成材等でその小径が12.0cm以上</p> <p>④ ①～④と同等の劣化の軽減に有効な措置</p> <p>(2) JAS保存処理性能区分K3相当以上の防腐防蟻処理</p> <p>(3) (1)又は(2)と同等の劣化の軽減に有効な措置</p>
(注)	<p>【外壁の軸組等】外壁の軸組、枠組その他これらに類する部分で木質の下地材を含み、室内に露出した部分を含まない</p> <p>【通気構造等】通気層を設けた躯体（壁体内に通気経路を設けた構造で、外壁仕上げと軸組等の間に中空層が設けられている等軸組等が雨水に接触することを防止するための有効な措置が講じられているもの）又は軒の出が90cm以上である真壁構造（柱が直接外気に接する構造）のいずれかの構造</p> <p>【維持保全の強化】維持保全の強化により基準に適合する場合は、1年ごとの点検を維持保全計画に位置付けること。</p> <p>なお、2年目の点検において健全であれば点検間隔を徐々に伸ばしてもよい</p> <p>【床下空間に露出している部分】土台、柱・筋かい下端、大引、根太、合板等、基礎の立上り、束石・束</p> <p>【増改築工事で露出する部分】地面から1m以内に限る</p> <p>【耐久性区分D1の樹種】ヒノキ、ヒバ、ベイヒバ、パシフィックコーストイエローシーダー、ケヤキ、アトピン、ウェスタンラーチ、ウェスタンレッドシーダー、カプル、カラマツ、クヌギ、クリ、ケンバス、スギ、セランガンバツ、タイワンヒノキ、ダグラスファー、ダフリカカラマツ、タマラック、ベイスギ、ベイヒ、ペイマツ、ミズナラ、サイプレスパイン、ボンゴシ、イペ、ジャラ</p>		
適合	○	×	×
得点	2	0	0

該当箇所写真



所見	外壁は通気構造でない。軸組等の防腐・防蟻処理は不明。柱・土台の小径は10cm。軸組等の樹種は、ヒノキ、スギ、ペイマツ。
----	---

3) 劣化対策性能

(2) 土台の防腐防蟻

等級	劣化対策等級2（既存住宅）相当	劣化対策等級3（既存住宅）相当	劣化対策等級3（新築）相当
基準	<p>土台が次の(1)又は(2)のいずれかに適合</p> <p>(1) ①～③のいずれかに適合し、かつ、土台に接する外壁の下端に水切り設置</p> <p>① K3相当以上の防腐・防蟻処理（北海道、青森県ではK2以上）</p> <p>② 耐久性区分D1の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシーダーその他これらと同等の耐久性を有するものに区分される製材又はこれらにより構成される集成材等</p> <p>③ ①～②と同等の劣化の軽減に有効な措置</p> <p>(3) 以下の範囲で防腐・防蟻処理実施（北海道、青森県では防蟻処理を要しない）＋維持保全の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下空間に露出している部分 ・増築又は改築の工事で露出する部分 	<p>土台が次の(1)～(4)のいずれかに適合し、かつ土台に接する外壁の下端に水切り設置</p> <p>(1) K3相当以上の防腐・防蟻処理（北海道、青森県ではK2以上）</p> <p>(2) 耐久性区分D1の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシーダーその他これらと同等の耐久性を有するものに区分される製材又はこれらにより構成される集成材等</p> <p>(3) 以下の範囲で防腐・防蟻処理実施（北海道、青森県では防蟻処理を要しない）＋維持保全の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下空間に露出している部分 ・増築又は改築の工事で露出する部分 <p>(4) (1)～(3)と同等の劣化の軽減に有効な措置</p>	<p>土台が次の(1)～(3)のいずれかに適合し、かつ土台に接する外壁の下端に水切り設置</p> <p>(1) K3相当以上の防腐・防蟻処理（北海道、青森県ではK2以上）</p> <p>(2) 耐久性区分D1の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウェスタンレッドシーダーその他これらと同等の耐久性を有するものに区分される製材又はこれらにより構成される集成材等</p> <p>(3) (1)～(3)と同等の劣化の軽減に有効な措置</p>
(注)	<p>【K3相当以上の防腐・防蟻処理】</p> <p>JASに規定する保存処理の性能区分のうち、K3以上の防腐・防蟻処理をいい、JIS K1570に規定する木材保存剤又はこれと同等の薬剤を用いて、K3以上の薬剤の浸潤度及び吸収量を確保する工場処理その他これと同等の性能を有する処理を含む</p> <p>【維持保全の強化】</p> <p>維持保全の強化により基準に適合する場合は、1年ごとの点検を維持保全計画に位置付けること。</p> <p>なお、2年目の点検において健全であれば点検間隔を徐々に伸ばしてもよい</p> <p>【床下空間に露出している部分】</p> <p>土台、柱・筋かい下端、大引、根太、合板等、基礎の立上り、束石・束</p> <p>【増改築工事で露出する部分】</p> <p>地面から1m以内に限る</p>		
適合	×	×	×
得点	0	0	0

該当箇所写真



所見 土台に接する外壁の下端に水切り設置なし。土台はヒノキで防腐・防蟻処理は不明。

3) 劣化対策性能

(3) 浴室の防水

等級	劣化対策等級2（既存住宅）相当	劣化対策等級3（既存住宅）相当	劣化対策等級3（新築）相当
基準	浴室の壁の軸組等、及び床組（1階の浴室廻りのコンクリートブロックの腰壁又はコンクリート造の腰高布基礎の部分を除き、浴室が地上2階以上の階にある場合は下地材を含む）並びに浴室の天井が、次の(1)～(4)のいずれかに適合 (1) 防水上有効な仕上げ (2) JIS規格A4416に規定する浴室ユニット (3) (1)、(2)と同等の防水上有効な措置 (4) 各部位が、「外壁の軸組等」における(1)～(5)のいずれかに適合	浴室の壁の軸組等、及び床組（1階の浴室廻りのコンクリートブロックの腰壁又はコンクリート造の腰高布基礎の部分を除き、浴室が地上2階以上の階にある場合は下地材を含む）並びに浴室の天井が、次の(1)～(4)のいずれかに適合 (1) 防水上有効な仕上げ (2) JIS規格A4416に規定する浴室ユニット (3) (1)、(2)と同等の防水上有効な措置 (4) 各部位が、「外壁の軸組等 劣化対策等級3（既存住宅）」における(1)～(3)のいずれかに適合	浴室の壁の軸組等、及び床組（1階の浴室廻りのコンクリートブロックの腰壁又はコンクリート造の腰高布基礎の部分を除き、浴室が地上2階以上の階にある場合は下地材を含む）並びに浴室の天井が、次の(1)～(4)のいずれかに適合 (1) 防水上有効な仕上げ (2) JIS規格A4416に規定する浴室ユニット (3) (1)、(2)と同等の防水上有効な措置 (4) 各部位が、「外壁の軸組等 劣化対策等級3（新築）」における(1)～(3)のいずれかに適合
(注)	【防水上有効な仕上げ】 継ぎ目がなく防水性のある仕上げ材（ビニールクロス、ビニール床シート等）をいう。継ぎ目のある仕上げ材（撥水性のあるフローリングやPタイル等）を用いる場合は、下地に耐水性のある下地材（耐水石膏ボード、耐水合板等）を用い、軸組等や床組に水等が侵入しないようにする		
適合	○	○	○
得点	2	5	10

該当箇所写真



所見 浴室はユニットバス

3) 劣化対策性能

(4) 脱衣室の防水

等級	劣化対策等級2（既存住宅）相当	劣化対策等級3（既存住宅）相当	劣化対策等級3（新築）相当
基準	<p>脱衣室の壁の軸組等、及び床組（1階の脱衣室廻りのコンクリートブロックの腰壁又はコンクリート造の腰高布基礎の部分を除き、脱衣室が地上2階以上の階にある場合は下地材を含む）が、次の(1)～(4)のいずれかに適合</p> <p>(1) 防水上有効な仕上げ</p> <p>(2) JIS規格A4416に規定する浴室ユニット</p> <p>(3) (1)、(2)と同等の防水上有効な措置</p> <p>(4) 各部位が、「外壁の軸組等」における(1)～(5)のいずれかに適合</p>	<p>脱衣室の壁の軸組等、及び床組（1階の脱衣室廻りのコンクリートブロックの腰壁又はコンクリート造の腰高布基礎の部分を除き、脱衣室が地上2階以上の階にある場合は下地材を含む）が、次の(1)～(4)のいずれかに適合</p> <p>(1) 防水上有効な仕上げ</p> <p>(2) JIS規格A4416に規定する浴室ユニット</p> <p>(3) (1)、(2)と同等の防水上有効な措置</p> <p>(4) 各部位が、「外壁の軸組等 劣化対策等級3（既存住宅）」における(1)～(3)のいずれかに適合</p>	<p>脱衣室の壁の軸組等、及び床組（1階の脱衣室廻りのコンクリートブロックの腰壁又はコンクリート造の腰高布基礎の部分を除き、脱衣室が地上2階以上の階にある場合は下地材を含む）が、次の(1)～(4)のいずれかに適合</p> <p>(1) 防水上有効な仕上げ</p> <p>(2) JIS規格A4416に規定する浴室ユニット</p> <p>(3) (1)、(2)と同等の防水上有効な措置</p> <p>(4) 各部位が、「外壁の軸組等 劣化対策等級3（新築）」における(1)～(3)のいずれかに適合</p>
(注)	<p>【防水上有効な仕上げ】</p> <p>継ぎ目がなく防水性のある仕上げ材（ビニールクロス、ビニール床シート等）をいう。継ぎ目のある仕上げ材（撥水性のあるフローリングやPタイル等）を用いる場合は、下地に耐水性のある下地材（耐水石膏ボード、耐水合板等）を用い、軸組等や床組に水等が侵入しないようにする</p>		
適合	○	○	○
得点	2	5	10

該当箇所写真



所見 脱衣室の壁はビニールクロス張り。床はクッションフロア張り。

3) 劣化対策性能

(5) 地盤の防蟻

等級	劣化対策等級2（既存住宅）相当	劣化対策等級3（既存住宅）相当	劣化対策等級3（新築）相当
基準	<p>次の(1)又は(2)のいずれかに適合（ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県、又は福井県の区域に存する住宅を除く）</p> <p>(1) 基礎の内周部及び束石の周囲の地盤に次の①～③のいずれか（基礎断熱工法の場合は①）の防蟻措置</p> <p>① 地盤を鉄筋コンクリート造のベタ基礎で、又は布基礎と鉄筋により一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの</p> <p>② 有効な土壌処理</p> <p>③ ①～②と同等の防蟻性能</p> <p>(2) 地盤を基礎とその内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもので、当該コンクリートにひび割れ等による隙間が生じていないこと＋基礎、土台、床・床組、軸組について維持保全の強化</p>	<p>次の(1)又は(2)のいずれかに適合（ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県、又は福井県の区域に存する住宅を除く）</p> <p>(1) 基礎の内周部及び束石の周囲の地盤に次の①～③のいずれか（基礎断熱工法の場合は①）の防蟻措置</p> <p>① 地盤を鉄筋コンクリート造のベタ基礎で、又は布基礎と鉄筋により一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの</p> <p>② 有効な土壌処理</p> <p>③ ①～②と同等の防蟻性能</p> <p>(2) 地盤を基礎とその内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもので、当該コンクリートにひび割れ等による隙間が生じていないこと＋維持保全の強化</p>	<p>次の(1)のいずれかに適合（ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県、又は福井県の区域に存する住宅を除く）</p> <p>(1) 基礎の内周部及び束石の周囲の地盤に次の①～③のいずれか（基礎断熱工法の場合は①）の防蟻措置</p> <p>① 地盤を鉄筋コンクリート造のベタ基礎で、又は布基礎と鉄筋により一体となって基礎の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったもの</p> <p>② 有効な土壌処理</p> <p>③ ①～②と同等の防蟻性能</p>
(注)	<p>【有効な土壌処理】</p> <p>（社）しろあり対策協会認定の土壌処理剤、（社）日本木材保存協会認定土壌処理用木材防蟻剤、又はこれと同等の効力を有するものとする</p> <p>土壌処理を行う部分は、外周部布基礎の内側及び内部布基礎の周辺20cm並びに束石等の周囲20cm以上とする</p> <p>【維持保全の強化】</p> <p>維持保全の強化により基準に適合する場合は、1年ごとの点検を維持保全計画に位置付けること。</p> <p>なお、2年目の点検において健全であれば点検間隔を徐々に伸ばしてもよい</p>		
適合	×	×	×
得点	0	0	0

該当箇所
写真



所見 床下の地盤は土で、有効な土壌処理も確認できない。

3) 劣化対策性能

(6) 基礎の高さ

等級	劣化対策等級2（既存住宅）相当	劣化対策等級3（既存住宅）相当	劣化対策等級3（新築）相当
基準	次の(1)、(2)のいずれかに適合 (1) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが400mm以上 (2) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが300mm以上、かつ、基礎廻りの雨はね防止措置＋土台、床・床組について維持保全の強化	次の(1)、(2)のいずれかに適合 (1) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが400mm以上 (2) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが300mm以上、かつ、基礎廻りの雨はね防止措置＋維持保全の強化	次の(1)に適合 (1) 地面から基礎上端まで又は地面から土台下端までの高さが400mm以上
(注)	【雨はね防止措置】 軒・庇の出を900mm以上、基礎外周に人工芝、芝、砂利を敷設、雨樋の設置等、軒先から流下する水のはね返りが土台、外壁下端等の木部に当たることを防止する措置をいう。 【維持保全の強化】 維持保全の強化により基準に適合する場合は、1年ごとの点検を維持保全計画に位置付けること。 なお、2年目の点検において健全であれば点検間隔を徐々に伸ばしてもよい		
適合	×	×	×
得点	0	0	0

該当箇所写真



所見 基礎の立上りは、40～220mm程度。基礎廻りの雨はね防止措置無し。

3) 劣化対策性能

(7) 床下の防湿・換気

等級	劣化対策等級2（既存住宅）相当	劣化対策等級3（既存住宅）相当	劣化対策等級3（新築）相当
基準	<p>次の(1)及び(2)に適合</p> <p>(1) 次の①又は②のいずれかに適合 ① 床下が厚さ60mm以上のコンクリート、厚さ0.1mm以上の防湿フィルム又はその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われている ② 床下木部が湿潤状態にない＋土台、床・床組について維持保全の強化</p> <p>(2) 次の①又は②のいずれかに適合 ① 次の i)～iv)のいずれかの換気性能を有する i) 外壁の床下部分に壁の長さ4m以下ごとに有効面積300cm^2以上の換気口 ii) 壁の全周にわたり壁の長さ1m当たり有効面積75cm^2以上の換気口 iii) 外壁の床下部分に壁の長さ5m以下ごとに有効面積300cm^2以上の換気口＋維持保全の強化 iv) i)～iii)と同等の換気性能があると確かめられた措置 ② 基礎断熱工法を用いた場合で、床下が厚さ100mm以上のコンクリート、暑さ0.1mm以上の防湿フィルム（重ね幅を300mm以上とし、厚さ50mm以上のコンクリート又は乾燥した砂で押さえたものに限る）その他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われ、かつ、基礎の断熱材の熱抵抗が（1、2地域）1.2$\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$以上、（3～7地域）0.6$\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$以上である</p>	<p>次の(1)及び(2)に適合</p> <p>(1) 次の①又は②のいずれかに適合 ① 床下が厚さ60mm以上のコンクリート、厚さ0.1mm以上の防湿フィルム又はその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われている ② 床下がひび割れ等による隙間が生じていないコンクリートで覆われており、床下木部が湿潤状態にない＋維持保全の強化</p> <p>(2) 次の①又は②のいずれかに適合 ① 次の i)～iii)のいずれかの換気性能を有する i) 外壁の床下部分に壁の長さ4m以下ごとに有効面積300cm^2以上の換気口 ii) 壁の全周にわたり壁の長さ1m当たり有効面積75cm^2以上の換気口 iii) i)～ii)と同等の換気性能があると確かめられた措置 ② 基礎断熱工法を用いた場合で、床下が厚さ100mm以上のコンクリート、暑さ0.1mm以上の防湿フィルム（重ね幅を300mm以上とし、厚さ50mm以上のコンクリート又は乾燥した砂で押さえたものに限る）その他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われ、かつ、基礎の断熱材の熱抵抗が（1、2地域）1.2$\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$以上、（3～7地域）0.6$\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$以上である</p>	<p>次の(1)及び(2)に適合</p> <p>(1) 床下が厚さ60mm以上のコンクリート、厚さ0.1mm以上の防湿フィルム又はその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われている</p> <p>(2) 次の①又は②のいずれかに適合 ① 次の i)～iii)のいずれかの換気性能を有する i) 外壁の床下部分に壁の長さ4m以下ごとに有効面積300cm^2以上の換気口 ii) 壁の全周にわたり壁の長さ1m当たり有効面積75cm^2以上の換気口 iii) i)～ii)と同等の換気性能があると確かめられた措置 ② 基礎断熱工法を用いた場合で、床下が厚さ100mm以上のコンクリート、暑さ0.1mm以上の防湿フィルム（重ね幅を300mm以上とし、厚さ50mm以上のコンクリート又は乾燥した砂で押さえたものに限る）その他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われ、かつ、基礎の断熱材の熱抵抗が（1、2地域）1.2$\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$以上、（3～7地域）0.6$\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$以上である</p>
(注)	<p>【木部が湿潤状態にないこと】 床下・小屋裏の木部が湿潤状態にないことを確認するにあたっては、触診によることとし、含水率計等を用いることを必ずしも要しない</p> <p>【維持保全の強化】 維持保全の強化により基準に適合する場合は、1年ごとの点検を維持保全計画に位置付けること。 なお、2年目の点検において健全であれば点検間隔を徐々に伸ばしてもよい</p>		
適合	×	×	×
得点	0	0	0

該当箇所写真



所見

床下の地面は土で防湿措置なし。維持保全の強化も実施なし。床下換気口の有効面積は240 cm^2 /個程度で、設置箇所も不十分。

3) 劣化対策性能

(8) 小屋裏の換気

等級	劣化対策等級2（既存住宅）相当	劣化対策等級3（既存住宅）相当	劣化対策等級3（新築）相当
基準	<p>次の(1)～(3)のいずれかに適合</p> <p>(1) 小屋裏が次の①～④のいずれかの換気方式である ① 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積が天井面積の1/300以上 ② 軒裏に換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積が天井面積の1/250以上 ③ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に排気口が給気口と垂直距離で90cm以上離して設けられ、かつ給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の1/900以上 ④ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の頂部に排気口が設けられ、かつ、給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積1/900以上及び1/1600以上</p> <p>(2) 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられており、小屋組み部材が湿潤状態にない＋小屋組について維持保全の強化</p> <p>(3) 屋根断熱工法等により、小屋裏が室内と同等の温熱環境にある</p>	<p>次の(1)～(3)のいずれかに適合</p> <p>(1) 小屋裏が次の①～④のいずれかの換気方式である ① 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積が天井面積の1/300以上 ② 軒裏に換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積が天井面積の1/250以上 ③ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に排気口が給気口と垂直距離で90cm以上離して設けられ、かつ給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の1/900以上 ④ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の頂部に排気口が設けられ、かつ、給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積1/900以上及び1/1600以上</p> <p>(2) 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられており、小屋組み部材が湿潤状態にない＋維持保全の強化</p> <p>(3) 屋根断熱工法等により、小屋裏が室内と同等の温熱環境にある</p>	<p>次の(1)～(2)のいずれかに適合</p> <p>(1) 小屋裏が次の①～④のいずれかの換気方式である ① 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積が天井面積の1/300以上 ② 軒裏に換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積が天井面積の1/250以上 ③ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に排気口が給気口と垂直距離で90cm以上離して設けられ、かつ給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積の1/900以上 ④ 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の頂部に排気口が設けられ、かつ、給気口及び排気口の有効面積がそれぞれ天井面積1/900以上及び1/1600以上</p> <p>(2) 屋根断熱工法等により、小屋裏が室内と同等の温熱環境にある</p>
(注)	<p>【木部が湿潤状態にないこと】 床下・小屋裏の木部が湿潤状態にないことを確認するにあたっては、触診によることとし、含水率計等を用いることを必ずしも要しない 【維持保全の強化】 維持保全の強化により基準に適合する場合は、1年ごとの点検を維持保全計画に位置付けること。 なお、2年目の点検において健全であれば点検間隔を徐々に伸ばしてもよい</p>		
適合	×	×	×
得点	0	0	0

該当箇所写真



所見 天井断熱で、小屋裏や軒裏に換気口の設置なし。

3) 劣化対策性能

(9) 床下・小屋裏の点検

判定	過半の床下・小屋裏が適合	一部を除く床下・小屋裏が適合	全ての床下・小屋裏が適合
基準	<p>【床下の点検】</p> <p>次の(1)及び(2)に適合、又は(1)及び(3)に適合</p> <p>(1) 区分された床下空間（人通口等により接続されている場合は、接続されている床下空間を1の部分とみなす）ごとに点検口設置</p> <p>(2) 床下空間の有効高さ330mm以上である 浴室の床下等当該床下空間の有効高さを330mm未満とすることがやむを得ないと認められる部分で、当該部分の点検を行うことができ、当該部分以外の床下空間の点検に支障をきたさない場合を除く</p> <p>(3) 点検口からの目視等により床下空間の各部を点検可能</p> <p>【小屋裏の点検】</p> <p>次の(1)及び(2)に適合</p> <p>(1) 区分された小屋裏空間（人通口等により接続されている場合は、接続されている小屋裏空間を1の部分とみなす）ごとに点検口設置</p> <p>(2) 各点検口からの目視等により小屋裏空間の各部を点検可能</p>		
(注)			
適合	○	○	×
得点	2	5	0

該当箇所写真



所見

床下空間の有効高さは300mm以下の部分もあるが、脱衣室・便所以外点検可能である。小屋裏は、下屋、2階屋根共に全て点検が可能である。

3) 劣化対策性能

(10) 専用配管の構造

判定	維持管理対策等級2（既存住宅）相当	維持管理対策等級3（既存住宅）相当	維持管理対策等級3（新築）相当
基準	<p>次の(1)～(3)の全てに適合すること。 （ガス管除く）</p> <p>(1) 専用の給水管、排水管、給湯管（以下、専用配管という）が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと（※）。</p> <p>(2) 床下から屋外へ接続する部分で基礎下に配管されている部分を除き、地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと（※）。</p> <p>(3) 専用排水管（継手及びヘッダー含む）のうち、改修を行う部分及び厨房用の排水管の内面が清掃に支障無いように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないよう設置されていること。</p> <p>＜地中埋設管の上のコンクリート：各等級共通＞ 住宅のコンクリート土間や布基礎と一体となっていない防湿コンクリートのように、住宅の構造躯体に影響を及ぼさずに地中埋設管の維持管理ができる場合を除く</p>	<p>次の(1)～(6)の全てに適合すること。 （ガス管除く）</p> <p>(1) 専用の給水管、排水管、給湯管（以下、専用配管という）が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと（※）。</p> <p>(2) 床下から屋外へ接続する部分で基礎下に配管されている部分を除き、地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと（※）。</p> <p>(3) 専用排水管（継手及びヘッダー含む）の内面が清掃に支障無いように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないよう設置されていること。</p> <p>(4) 専用排水管には、掃除口が設けられているか、又は清掃が可能な措置が講じられたトラップが設置されていること。ただし、便所の排水管で便所に隣接する排水ますにあっては、この限りではない。</p> <p>(5) 設備機器と専用配管の接合部並びに専用配管のバルブ及びヘッダー（以下、主要接合部等という）又は排水管の掃除口が仕上げ材等により隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が当該仕上げ材等に設けられていること。</p> <p>(6) 専用の排水管に設けられた掃除口、清掃が可能な措置が講じられたトラップ、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が使用できるものであること。</p>	<p>次の(1)～(6)の全てに適合すること。</p> <p>(1) 専用の給水管、排水管、給湯管、ガス管（以下、専用配管という）が、壁、柱、床、はり及び基礎の立上り部分を貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないこと。</p> <p>(2) 床下から屋外へ接続する部分で基礎下に配管されている部分を除き、地中埋設された専用配管の上にコンクリートが打設されていないこと。</p> <p>(3) 専用排水管（継手及びヘッダー含む）の内面が清掃に支障無いように平滑で、かつ当該排水管が清掃に支障を及ぼすようなたわみ、抜けその他変形が生じないよう設置されていること。</p> <p>(4) 専用排水管には、掃除口が設けられているか、又は清掃が可能な措置が講じられたトラップが設置されていること。ただし、便所の排水管で便所に隣接する排水ますにあっては、この限りではない。</p> <p>(5) 設備機器と専用配管の接合部並びに専用配管のバルブ及びヘッダー（以下、主要接合部等という）又は排水管の掃除口が仕上げ材等により隠蔽されている場合には、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が当該仕上げ材等に設けられていること。</p> <p>(6) 専用の排水管に設けられた掃除口、清掃が可能な措置が講じられたトラップ、主要接合部等を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口が使用できるものであること。</p>
(注)	（※）：ただし、現状支障なく使用できている場合に限り、将来的に上記を満たすよう更新することを維持保全計画に記載することも可。		
適合	○	○	○
得点	2	5	10

該当箇所写真



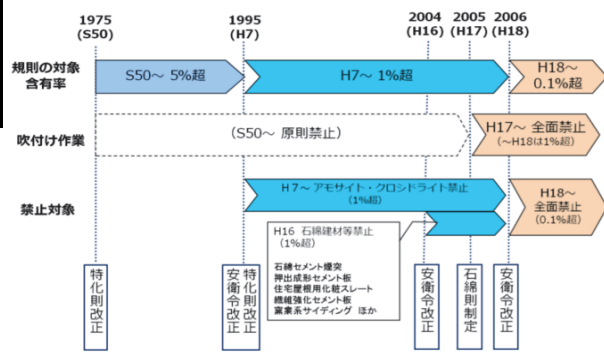
所見 専用配管について、コンクリート内に埋め込まれた箇所はなく、地中埋設管の上にコンクリートが打設されている箇所もない。わたみ、抜けも見られず、設備機器との接合部も全て、点検や清掃が可能である。

4) アスベストについて（参考）

（１）建築・施工時期（※増改築部分含む）

□	平成18年（2006年）9月以降
■	平成18年（2006年）9月以前

平成18年（2006年）9月から、石綿の輸入、製造、使用などが禁止されていますが、それ以前に製造されたアスベスト含有建材とされている建材には、石綿が含まれている可能性があります。
現在の各法令では、建材の重量あたり0.1％超の石綿を含有する建材を規制対象としています。
アスベスト含有建材の正確な判定のためには、別途、専門の調査員や分析機関の調査が必要になりますが、アスベスト含有建材があると、解体工事時に撤去や処分に係る費用が別途必要となります。



（出典）民間建築物の石綿（アスベスト）点検・管理マニュアル

（２）石綿が含まれている可能性のある建材（※平成18年9月以前の建築・施工箇所がある場合）



位置	屋根葺き材	種類	化粧スレート。製品名は不明
----	-------	----	---------------



位置	軒裏	種類	けい酸カルシウム板。製品名は不明
----	----	----	------------------

5) 診断結果

評価項目		得点	
①建物状況（劣化）調査結果		基準点（満点）	調査結果
1	外部 1. 基礎	5	4
2	外部 2. 外壁・軒裏・雨樋	10	8
3	外部 3. 屋根・バルコニー	5	2
4	内部 天井・内壁・床	5	2
5	床下 基礎・軸組・地盤	10	4
6	小屋裏・天井裏	10	4
7	設備配管・外構・その他	5	3
小計		50	27

評価項目		得点	
②劣化対策		基準点（満点）	調査結果
1	外壁の軸組等の防腐防蟻	10	2
2	土台の防腐防蟻	10	0
3	浴室の防水	10	10
4	脱衣室の防水	10	10
5	地盤の防蟻	10	0
6	基礎の高さ	10	0
7	床下の防湿・換気	10	0
8	小屋裏の換気	10	0
9	床下・小屋裏の点検	10	5
10	専用配管の構造	10	10
小計		100	37

総合得点	150	64
------	-----	----

※③アスベスト含有建材の有無については、得点に含めていません。

所 見

耐久性（劣化対策）	劣化状況	屋根葺き材の割れや外壁・建具回りの隙間は、雨水が浸入する恐れがあるため早めに補修する必要がある。屋根の葺き替え・外装の再塗装から15年程度経過しておりメンテナンス（再塗装）の時期である。室内は部分的にひび割れ、沈み等が見られ外構の塀も老朽化している。床下・小屋裏では蟻害や腐朽は見られなかったが、水シミ痕、カビ、断熱材の脱落が多く見られ、湿潤状態であった。
	劣化対策	浴室・脱衣室の防水については現行の基準を満たしている。外壁の軸組、土台、地盤の防腐防蟻については過去に部分的に防蟻処理がされているが現在の効果は不明であり、定期的な点検が必要である。床下・小屋裏の防湿・換気については換気口が不足し湿潤状態にあるため、換気口を設置するなど湿潤状態を改善させる必要がある。点検できない床下についても点検口を設置しておくとい。

Ⅱ 各性能診断結果詳細



02 耐震性

1) 調査診断項目の解説

2) 地盤・地形

(1) 自治体ハザード情報

(2) 周囲の地形

3) 建物の耐震要素

4) 架構について

5) 診断結果

1) 調査診断項目の解説

①耐震基準の変遷と各部位の仕様

建物の耐震基準は大地震が起こる度に改正されてきました。木造住宅の耐震基準は、1981年（昭和56年：新耐震基準）、及び2000年（平成12年）に大きく改正されており、建てられた年代によって各部位の仕様や耐震性能が異なっています。

<div>1891年 濃尾地震(M8.0)</div> <div>1923年 関東大震災(M7.9)</div> <div>1968年 十勝沖地震(M7.9)</div> <div>1978年 宮城県沖地震(M7.4)</div> <div>2011年 東北地方太平洋沖地震(M9.0)</div> <div>1995年 兵庫県南部地震(M7.3)</div>				
年代	1950年(昭和25年)～	1959年(昭和34年)～	1981年(昭和56年)～	2000年(平成12年)～
必要壁量 (地震力)	軽い屋根 8 12 16	軽い屋根 12 21 30	昭和62年～ 3階建ての規定 軽い屋根 11 29 46	令46条の壁量規定は変更なし 耐力壁の鈎合のよい配置の規定
床面積に 乗する値 (cm/m ²)	重い屋根 12 16 20	重い屋根 15 24 33	重い屋根 15 33 50	品確法の制定(新たな壁量規定)
必要壁量 (風圧力)	規定なし	昭和46年～ 沿岸部:1.5倍、市街地:2/3	一般地域:50 指定地域:50～75	令46条の壁量規定は変更なし 品確法の制定(新たな壁量規定)
見付面積に 乗する値 (cm/m ²)			2FL 1.35m 1FL 1.35m	
層間変形角	規定なし	中地震時:1/60	中地震時:1/120	中地震時:1/120 大地震時:1/30
基礎	布基礎、ローソク基礎 石、ブロック、無筋コンクリート	布基礎、ローソク基礎 石、ブロック、無筋コンクリート アンカーボルト(点在)	布基礎、ベタ基礎 鉄筋コンクリート アンカーボルト(点在)	ベタ基礎、布基礎、地盤改良 鉄筋コンクリート(基礎配筋の規定) アンカーボルト
軸組	手加工 スギ、ヒノキ、地松、ケヤキ	手加工 スギ、ヒノキ、ベイツガ、ベイツ	手加工、プレカット スギ、ヒノキ、ベイツガ、ベイツ	プレカット ベイツ、集成材、スギ、ヒノキ
接合部	蟻、鎌 ほぞ差し、洋釘 官庁系はボルト、帯金物	蟻、鎌 ほぞ差し、洋釘 羽子板ボルト、カスガイ	蟻、鎌 ほぞ差し、洋釘 羽子板ボルト、カスガイ、Z金物	蟻、鎌+補助金物 ほぞ差し+補助金物 認定金物(仕口の緊結方法の規定)

(図表出典) ヤマベの耐震改修

②耐震基準の種類

現在の耐震基準は、大地震（数百年に一度程度発生する地震。震度6強～震度7程度）と、中地震（数十年に一度発生する地震。震度5強程度）に分け、各々の地震に対する損傷の度合いを考慮して決められています。新築住宅では、人命を守る（倒壊防止）ことに加えて財産も守る（損傷防止）ことが目的とされていますが、既存住宅の耐震補強では、人命を守る（倒壊防止）ことが優先されています。

【住宅性能表示制度】（※主に新築住宅で使用）

等級1	大地震の力に対して倒壊等しない。 中地震の力に対して損傷を生じない。
等級2	大地震の力の 1.25倍 の力に対して倒壊等しない。 中地震の力の 1.25倍 の力に対して損傷を生じない。
等級3	大地震の力の 1.5倍 の力に対して倒壊等しない。 中地震の力の 1.5倍 の力に対して損傷を生じない。

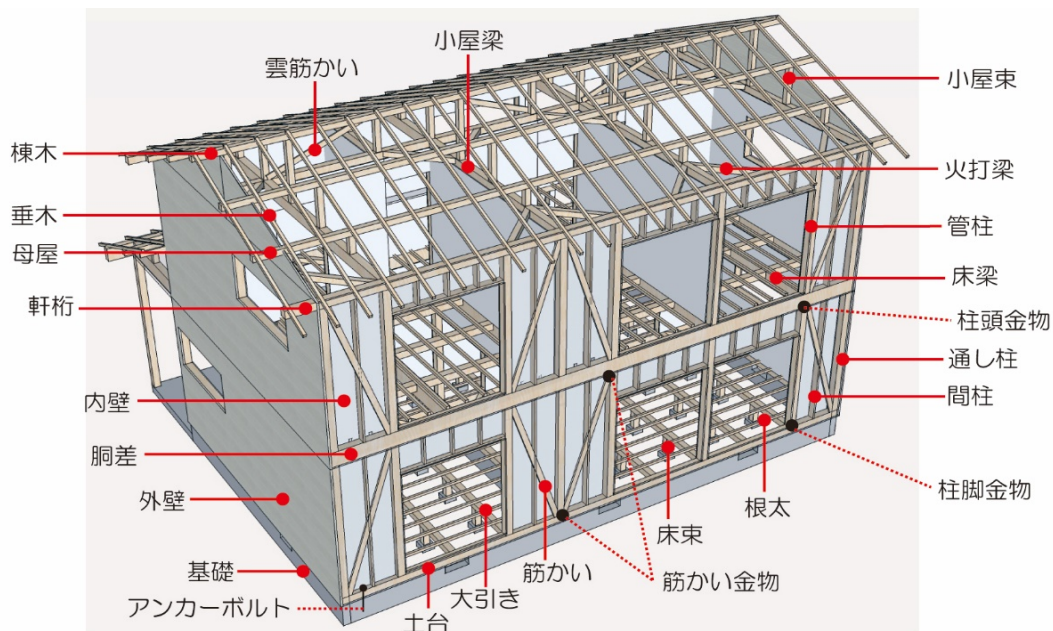
【耐震診断（木造住宅の耐震診断と補強方法／（一社）日本建築防災協会）】（※主に既存住宅で使用）

大地震の力に対して	上部構造評点
倒壊する可能性が高い	0.7未満
倒壊する可能性がある	0.7以上～1.0未満
一応倒壊しない	1.0以上～1.5未満
倒壊しない	1.5以上

1) 調査診断項目の解説

③耐震診断（建物の耐震要素の調査）

屋根、外壁、基礎、内壁、筋かい・金物、柱頭・柱脚の金物、火打ち梁など、耐震要素となる部位の形状や仕様について調査します。



④架構について

地震時以外の通常の状態では、屋根や2階をちゃんと支えられる架構（構造躯体）になっているか、危険な箇所が無いかなど、現状の架構に問題があるかどうかについても調査します。

⑤地盤・地形

建物の耐震性能が同じでも、地盤や地形の状況によって被害が大きく異なります。既存住宅の耐震診断では、地盤を「良い・普通の地盤」「悪い地盤」「非常に悪い地盤」の3種類に分類し、「非常に悪い地盤」の場合は、建物の必要な耐力が通常の1.5倍必要になります。

◆大地震時の損傷状況

損傷ランク	I(軽微)	II(小破)	III(中破)	IV(大破)	V(破壊)
概念図					
建物の傾斜	層間変形角 1/120以下 残留変形なし	層間変形角 1/120~1/60 残留変形なし	層間変形角 1/60~1/30 残留変形あり	層間変形角 1/30~1/10 倒壊は免れる	層間変形角 1/10以上 倒壊
基礎	換気口廻りのひび割れ 小	換気口廻りのひび割れ やや大	ひび割れ多大、破断なし 仕上げモルタルの剥離	ひび割れ多大、破断あり 土台の踏み外し	破断・移動あり 周辺地盤の崩壊
外壁	モルタルひび割れ 微小	モルタルひび割れ	モルタル、タイル剥離	モルタル、タイル脱落	モルタル、タイル脱落
開口部	隅角部に隙間	開閉不能	ガラス破損	建具・サッシの破損、脱落	建具・サッシの破損、脱落
筋かい	損傷なし	損傷なし	仕口ズレ	折損	折損
パネル	わずかなズレ	隅角部のひび割れ 一部釘めり込み	パネル相互の著しいズレ 釘めり込み	面外座屈、剥離 釘めり込み	脱落
修復性	軽微	簡易	やや困難	困難	不可
壁量目安	第1種地盤 品確法 等級3	品確法 等級2	建築基準法×1.0	—	—
第2種地盤	—	品確法 等級3	品確法 等級2	建築基準法×1.0	—
第3種地盤	—	—	品確法 等級3	建築基準法×1.5	建築基準法×1.0
耐震診断評定目安	—	上部構造評点≥1.5	上部構造評点≥1.25	上部構造評点≥1.0	上部構造評点<1.0

(図表出典) ヤマベの木構造

1) 調査診断項目の解説

【地盤種別（参考）】

地盤種別	地層構成	判断基準	地盤の分類
第1種地盤	岩盤、硬質砂礫層、その他主として第3紀以前の地層によって構成されているもの または地盤周期等についての調査若しくは研究の結果に基づき、これと同程度の地盤周期を有すると認められるもの	洪積台地または同等以上の地盤 設計仕様書のある地盤改良	良い・普通の地盤
第2種地盤	第1種地盤および第3種地盤以外のもの	長期許容地耐力50kN/m ² 以上	
		下記以外	悪い地盤
		30mよりも浅い沖積層（軟弱層）	
		埋立地及び盛土地で大規模な造成工事によるもの	
第3種地盤	腐植土、泥土その他これらに類するもので大部分が構成されている沖積層（盛土がある場合においてはこれを含む）で、その深さが概ね30m以上のもの 沼沢、泥海等を埋め立てた地盤の深さが概ね3m以上であり、かつ、埋め立てられてから概ね30年経過していないもの または地盤周期等についての調査若しくは研究の結果に基づき、これと同程度の地盤周期を有すると認められるもの	長期許容地耐力20kN/m ² 以上、50kN/m ² 未満	非常に悪い地盤
		海・川・池・沼・水田等の埋立地及び丘陵地の盛土地で、小規模な造成工事によるもので軟弱な地盤 30mよりも深い沖積層（軟弱層）	

出典/昭和55年建設省告示第1793号、木造住宅の耐震診断と補強方法（一社）日本建築防災協会

【非常に悪い地形の分類（参考）】

出典/木造住宅の耐震診断と補強方法（一社）日本建築防災協会

地盤の分類	判断基準
液状化地盤	<ul style="list-style-type: none"> 過去の地震災害において液状化した地盤 建築基礎構造設計指針（日本建築学会）の液状化判定によって液状化の恐れがあるとされた地盤 小規模建築物基礎設計の手引き（日本建築学会）の砂の液状化簡易判定グラフにより液状化の恐れがあるとされた地盤 液状化の危険性があるとして、自治体が指定した地盤 その他、砂地盤の細粒土含有率が低く、N値が小さく、地下水位面が地表面に近く、液状化の恐れがあると判断された地盤（沼地など低湿地をきれいな砂で埋め立てた造成地、旧河道地。ゆるく堆積した沖積砂質低地等）
危険な崖地（隣地含む）	<ul style="list-style-type: none"> 過去の地震災害において崖崩れ等が発生し、その補修が未了の地盤 宅地造成等規制法、同施行令によるがけで、同施行令の技術的基準に適合しない地盤 斜面の崩壊（山崩れ、崖崩れ、土砂崩れ、落石）によって、建築物が倒壊、圧壊、流出の恐れがあると判断された地盤
危険な造成地（すべり、沈下）	<ul style="list-style-type: none"> 過去の地震災害において木造建築物が倒壊した盛土地盤 宅地造成等規制法、同施行令によるがけで、同施行令の技術的基準に適合しない地盤 その他の盛土で、液状化、不同沈下等の恐れのある地盤
危険な護岸（地盤側方流動）	<ul style="list-style-type: none"> 過去の地震災害において護岸が崩壊した地盤 間知石積や玉石積などの護岸で、強度が低く崩壊の恐れのある地盤 軟弱な法面などの護岸で、強度が低く崩壊の恐れのある地盤

地盤・地形については、自治体のハザードマップの情報（液状化、土砂災害、水害など）、及び周囲の地形や建物の状況を目視することにより、調査地の地盤・地形の状況を把握します。
建物の大規模改修を実施する際に、地盤の詳細な調査が必要と判断された場合は、可能な範囲で、別途、専門業者による地盤調査を実施することもあります。

2) 地盤・地形

(1) 自治体ハザード情報

【液状化】



液状化危険度分布	
高い	
やや高い	
低い	
きわめて低い	

出典 ●●市ハザードマップ

所見 ●●市のハザードマップでは、調査地及び周辺に液状化の危険のある地域は指定されていない

【土砂災害】



土砂災害情報

急傾斜地崩壊危険区域	
土砂災害警戒区域	
土砂災害特別警戒区域	

出典 ●●市ハザードマップ

所見 ●●市のハザードマップでは、調査地及び周辺に土砂災害の危険のある地域は指定されていない

【水害】



津波ハザードマップ	
4.0m以上	
3.0m以上4.0m未満	
2.0m以上3.0m未満	
1.2m以上2.0m未満	
0.8m以上1.2m未満	
0.5m以上0.8m未満	
0.15m以上0.5m未満	
0.00m以上0.15m未満	

出典 ●●市ハザードマップ

所見 ●●市のハザードマップでは、調査地及び周辺に津波や洪水の危険のある地域は指定されていない

2) 地盤・地形

(2) 周囲の地形



位置	東側
状況	隣家。高低差4m程度の石積みよう壁があり、大地震時には崩壊する恐れがある。



位置	南側
状況	隣家。高さ1.4mのコンクリートブロック塀があり、大地震時には崩壊する恐れがある。



位置	西側
状況	前面道路。道路を介して高低差4m程度の石積みよう壁があり、大地震時には崩壊する恐れがある。



位置	北側
状況	隣家。高さ1.4mのコンクリートブロック塀があり、大地震時には崩壊する恐れがある。



画像貼付覧



画像貼付覧

位置	
状況	

位置	
状況	

3) 建物の耐震要素

【多雪地域区分】

区分	内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 一般	※多雪地域では、積雪荷重を考慮した必要耐力が算出されます
<input type="checkbox"/> 多雪地域	積雪量（多雪地域の場合） m

【地震地域係数】

区分	内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 1.00	※地震地域係数により、必要耐力が低減されます。 地震地域係数は地震記録や地震活動状況等に応じて国土交通省が定めています。
<input type="checkbox"/> 0.90	
<input type="checkbox"/> 0.80	
<input type="checkbox"/> 0.70	

【建物の形状】 ※短辺の長さが短い建物は、建物の必要耐力が1.0～1.3倍必要になります

3階	建物短辺の長さ
<input type="checkbox"/>	4.0m
<input type="checkbox"/>	4.0m 以上 6.0m 未満
<input type="checkbox"/>	6.0m 以上
2階	建物短辺の長さ
<input type="checkbox"/>	4.0m
<input checked="" type="checkbox"/>	4.0m 以上 6.0m 未満
<input type="checkbox"/>	6.0m 以上
1階	建物短辺の長さ
<input type="checkbox"/>	4.0m
<input type="checkbox"/>	4.0m 以上 6.0m 未満
<input checked="" type="checkbox"/>	6.0m 以上



【建物の外装・重量】

屋根仕様	化粧スレート葺き
外壁仕様	木ずり下地ラスモルタル塗り
建物重量	
<input checked="" type="checkbox"/>	軽い建物
<input type="checkbox"/>	重い建物（※必要耐力1.2～1.4倍）
<input type="checkbox"/>	非常に重い建物（※必要耐力1.7～2.2倍）
【軽い建物】 石綿スレート板(950)、ラスモルタル壁(750)、ボード壁(200) 【重い建物】 栈瓦葺き(1300)、土塗壁(1200)、ボード壁(200) 【非常に重い建物】 土葺瓦(2400)、土塗壁（外・内壁）(1200+450) 床荷重（600）、積載荷重(600) ※（ ）内は想定重量(N/m ²)	



【構法種別】

	種別
<input checked="" type="checkbox"/> 木造（在来軸組工法）	※1階部分が鉄骨造または鉄筋コンクリート造の場合は、必要耐力が1.2倍されます
<input type="checkbox"/> 木造（伝統的工法）	
<input type="checkbox"/> 木造（枠組壁工法）	
<input type="checkbox"/> 混構造（1階：鉄骨または鉄筋コンクリート造）	

【軟弱地盤割増】

	種別
<input checked="" type="checkbox"/> 軟弱地盤ではない	※地盤が著しく軟弱と思われる敷地の場合は、必要耐力が1.5倍されます
<input type="checkbox"/> 軟弱地盤である	

3) 建物の耐震要素

【基礎】

<input type="checkbox"/>	【基礎Ⅰ】 健全な鉄筋コンクリートの布基礎又はベタ基礎
<input type="checkbox"/>	【基礎Ⅱ】 ひび割れのある鉄筋コンクリートの布基礎又はベタ基礎、健全な無筋コンクリートの布基礎、柱脚に足固めを設け、鉄筋コンクリート底盤に柱脚又は足固め等を緊結した玉石基礎、軽微なひび割れのある無筋コンクリートの布基礎
<input checked="" type="checkbox"/>	【基礎Ⅲ】 玉石、石積、ブロック基礎、ひび割れのある無筋コンクリートの基礎など



【筋かい・土塗壁】

<input type="checkbox"/>	筋かい 鉄筋9φ以上
<input type="checkbox"/>	筋かい 15mm×90mm以上
<input checked="" type="checkbox"/>	筋かい 30mm×90mm以上
<input type="checkbox"/>	筋かい 45mm×90mm以上
<input type="checkbox"/>	筋かい 90mm×90mm以上
(木製筋かい接合部)	
<input type="checkbox"/>	所定の金物
<input type="checkbox"/>	2.0倍用金物以上(筋かいプレートBP-2)
<input type="checkbox"/>	1.5倍用金物以上(筋かいプレートBP)
<input checked="" type="checkbox"/>	釘打ち(2-N75程度)以下
<input type="checkbox"/>	土塗り壁 塗厚40mm以上50mm未満 ※貫3本以上
<input type="checkbox"/>	土塗り壁 塗厚50mm以上55mm未満 ※貫3本以上
<input type="checkbox"/>	土塗り壁 塗厚55mm以上70mm未満 ※貫3本以上
<input type="checkbox"/>	土塗り壁 塗厚70mm以上90mm未満 ※貫3本以上
<input type="checkbox"/>	土塗り壁 塗厚90mm以上 ※貫3本以上
<input type="checkbox"/>	土塗り壁 片面塗り ※貫3本以上



【柱頭柱脚接合部】

<input type="checkbox"/>	【接合部Ⅰ】 平成12年建設省告示1460号に適合する仕様
<input type="checkbox"/>	【接合部Ⅱ】 羽子板ボルト、山形プレートVP、かど金物CP-T、CP-L、込み栓
<input checked="" type="checkbox"/>	【接合部Ⅲ】 ほぞ差し、釘打ち、かすがい等 (構面の両端が通し柱の場合)
<input checked="" type="checkbox"/>	【接合部Ⅳ】 ほぞ差し、釘打ち、かすがい等



3) 建物の耐震要素

【内壁下地】



耐震要素

洋室 石こうボード下地、クロス張り（天井まで）

和室 ラスボード下地、左官仕上げ（天井まで）

【水平構面】



耐震要素

1階2階桁 木製火打ち梁 90×90 ボルトとめ

2階床下地 パラ板t-12、根太：95×35@303

【横架材接合部】

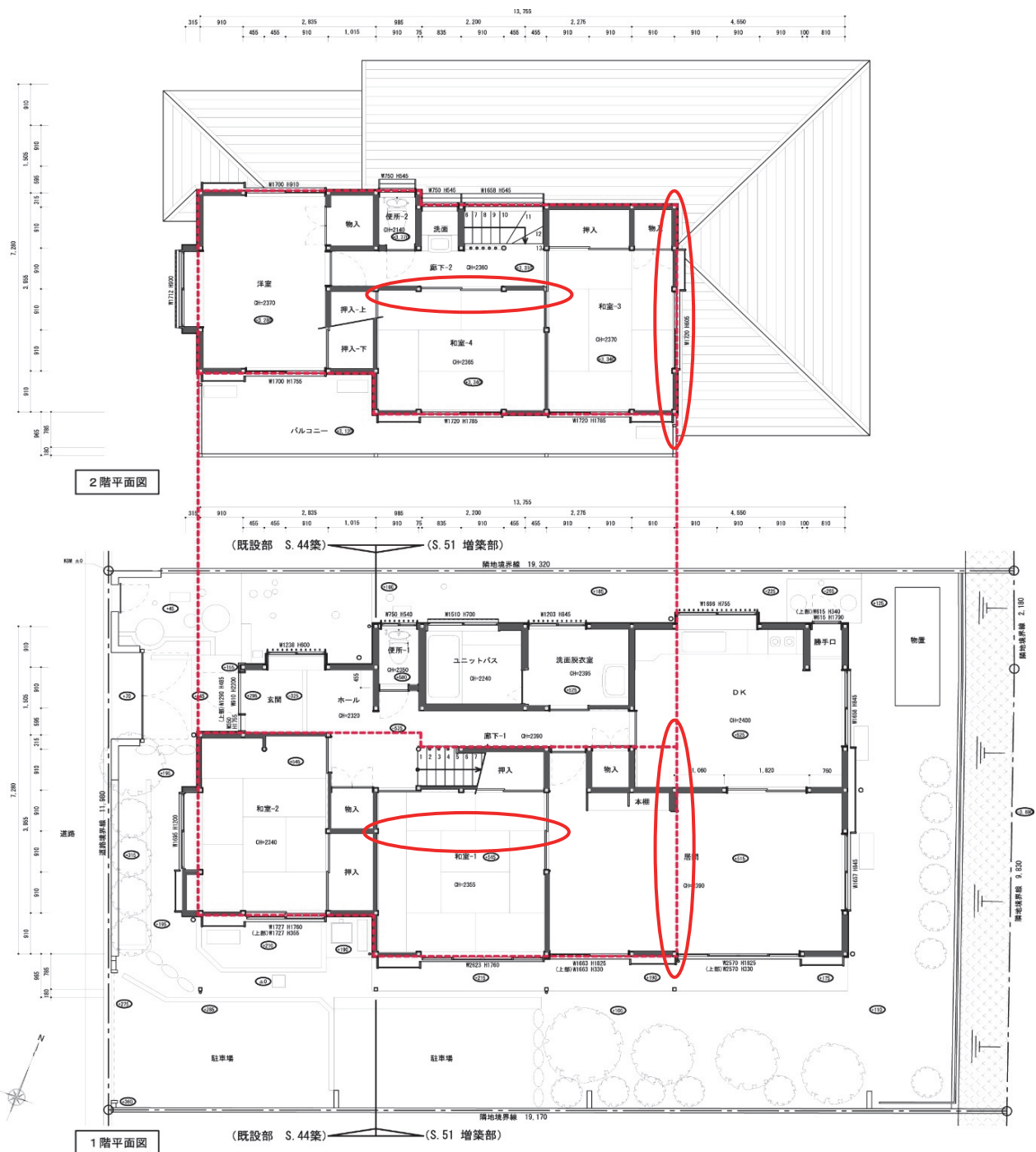


耐震要素

羽子板ボルト止め（貫通ボルト無し）

カマ継ぎ（金物無し）

4) 架構（構造躯体）について



所見 屋根や2階の荷重を1階の柱や壁で無理なく受ける架構となっていることが理想的であるが、屋根や2階の荷重を最も受けている、2階和室-4の北側の壁の下部（和室-2）や、2階和室-3の東側の外壁の下部に柱や壁が無い場合、この部分は大地震が発生しなくても構造的な不具合を生じる可能性が高い。

5) 診断結果

【地盤・地形の評価】

	区分	所見・注意事項等
地盤	■ 良い・普通	建物の不同沈下は見られないこと、及び自治体のハザードマップから液状化の危険性もない地域であることから安定した地盤と推測されるが、斜面の丘陵地で造成時に盛土されている可能性もあるため注意が必要である。
	□ 悪い	
	□ 非常に悪い	
地形	■ 平坦・普通	土砂災害警戒区域には指定されていないが斜面の丘陵地であり、大地震時には周囲のよう壁が崩落する危険性がある。
	□ がけ地・急斜面	

【上部構造評点】

□	一般診断法を採用									
階	方向	壁の耐力 (kN)	配置低減 係数	劣化低減 係数	保有耐力 (kN)	必要耐力 (kN)	評点	判定 (最小値)	得点	
3階	X							0.00	×100	0
	Y									
2階	X									
	Y									
1階	X									
	Y									

■	精密診断法1（保有耐力診断法）を採用									
階	方向	壁の耐力 (kN)	剛性率 低減	偏心率 低減	保有耐力 (kN)	必要耐力 (kN)	評点	判定 (最小値)	得点	
3階	X							0.54	×100	54
	Y									
2階	X	23.41	1.00	1.000	23.41	18.28	1.28			
	Y	16.30	1.00	1.000	16.30		0.89			
1階	X	46.00	1.00	0.769	35.37	55.25	0.64			
	Y	40.47	1.00	0.750	30.35		0.54			

【架構について】

■	問題あり（×0.9）	0.9
□	問題なし（×1.0）	
総合判定		48

評点	判定
1.5以上	倒壊しない
1.0以上 1.5未満	一応倒壊しない
0.7以上 1.0未満	倒壊する可能性がある
0.7未満	倒壊する可能性が高い

所 見

耐震性	地形 地盤	建物の不同沈下は見られないこと、及び自治体のハザードマップから液状化や土砂災害の危険性もない地域であることから安定した地盤と推測されるが、斜面の丘陵地で造成時に盛土されている可能性もあるため、大規模な改修の際には地盤調査を行うことが望ましい。
	上部 構造	建物の上部構造評点の最小値は「0.54」であり、大地震時に倒壊する危険性が高い。壁の量が全体的に不足しており、1階の壁の配置もバランスが悪い。柱・梁・筋かいの接合部も現行基準の金物が設置されていない。架構の弱点も見られることから、壁の量や配置、軸組材の接合部の補強と共に架構の弱点も補強できると良い。また、既存部と増築部の構造仕様が異なるため、構造が一体化されるよう補強する必要がある。

Ⅱ 各性能診断結果詳細



03 温熱性

1) 調査診断項目の解説

2) 各部位の断熱性能

(1) 屋根・天井

(2) 壁

(3) 床

(4) 開口部

3) 気流止め

4) 熱損失計算結果

5) 日射取得率計算結果

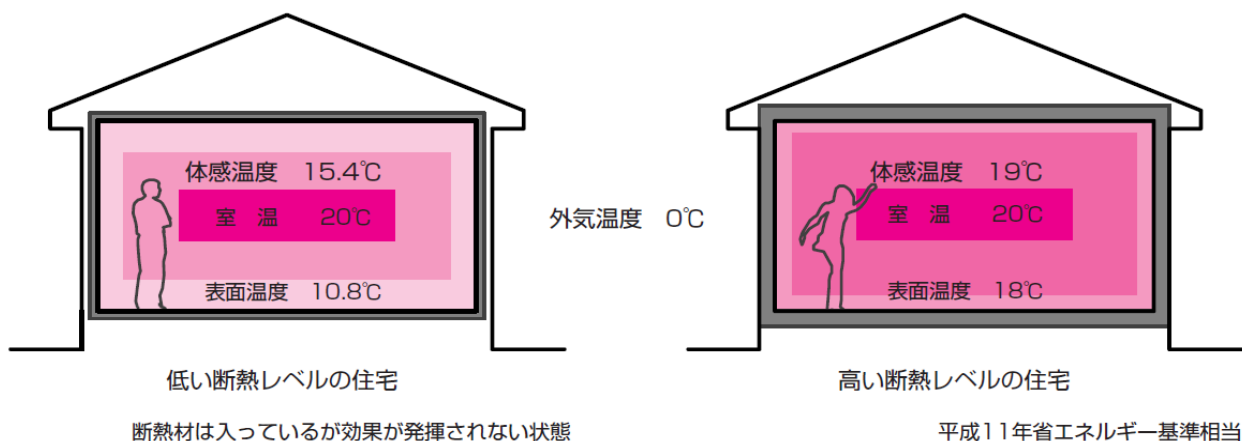
6) 診断結果

1) 調査診断項目の解説

①温熱性能と住まい

【温熱性能と体感温度】

住空間で不快と感じる要因の一つに体感温度があります。暖房している部屋でも足元が寒い、窓際が寒い、夏に冷房していても天井から暑さが降りてくる、といった経験をされている方も多いでしょう。人間の体感温度は、室内の空気の温度だけでなく、囲まれた床・壁・天井の表面温度も深く関係しています。おおよそ、気温と各面の表面温度を足し合わせ2で割った値が、私たちが体感する温度だと言われています。



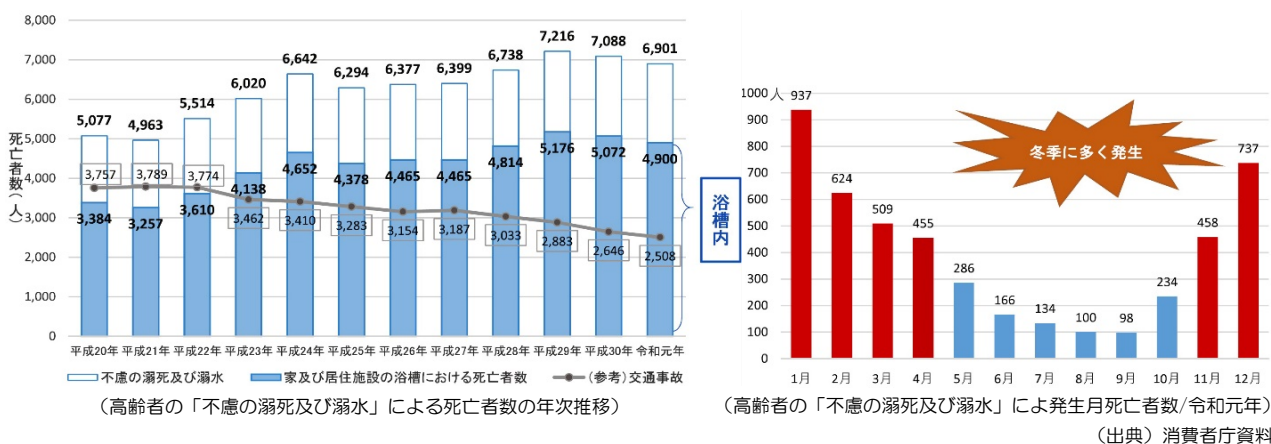
(図表出典) 自立循環型住宅への設計ガイドライン／建築研究所・国土技術政策総合研究所

断熱性が高い住宅では、床・壁・天井の温度も室内の気温に近くなりますので、例えばエアコンの設定温度を20℃にすると、体感温度も20℃に近くなります。断熱性が低い住宅では、いくら気温を暖めても、床・壁・天井はなかなか暖まらないので、エアコンの設定温度は20℃なのに体感温度は15℃程度、ということになってしまいます。

【ヒートショック】

厚生労働省の「人口動態調査」によると、高齢者の「不慮の溺死及び溺水」による死亡者数、及び家や居住施設の浴槽における溺水による死亡者数は高い水準で推移しており、平成23年度以降、「交通事故」による死亡者数より多くなっています。令和元年の家及び居住施設の浴槽における死亡者数は4,900人で、平成20年の3,384人と比較すると、約10年間で約1.5倍に増加しています。

高齢者の浴槽内での不慮の溺死及び溺水による死亡事故のうち、発生月が分かっている4,738件を見ると、高齢者の入浴中の事故は、1月をピークに11月～4月、特に冬季に多く発生しています。



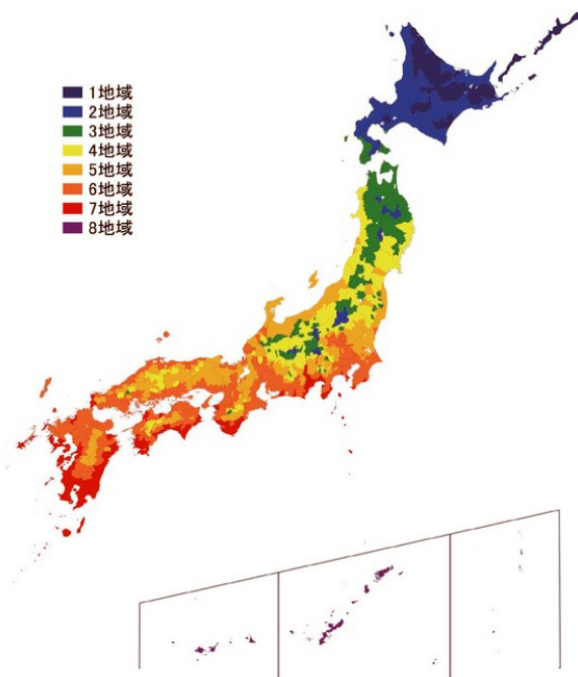
これらの事故の要因となっているのが、家の中の顕著な温度差により生じる健康被害、いわゆる「ヒートショック」です。ヒートショックを防止するためにも、また、快適で健康な暮らしのためにも、住宅の温熱性能を向上させることが大切です。

1) 調査診断項目の解説

②温熱性能の基準

日本列島は北海道～沖縄まで様々な気候が存在します。国の建築物省エネ基準では、その地域で暖房が必要である期間中の外気温や暖房温度などから算出される「暖房度日」を用いて全国を8つの地域に区分し、各地域において、建物から逃げる熱の量（ U_A 値：外皮平均熱貫流率、 Q 値：換気も考慮した熱損失係数）、及び、夏場に入っている日射熱の量（ μ_{AC} 値：平均日射熱取得率）の基準値が定められています。

建築物省エネ基準は、昭和55年に初めて策定され、その後、平成4年、平成11年、平成25年の改正を経て、現在は平成28年基準が運用されています。

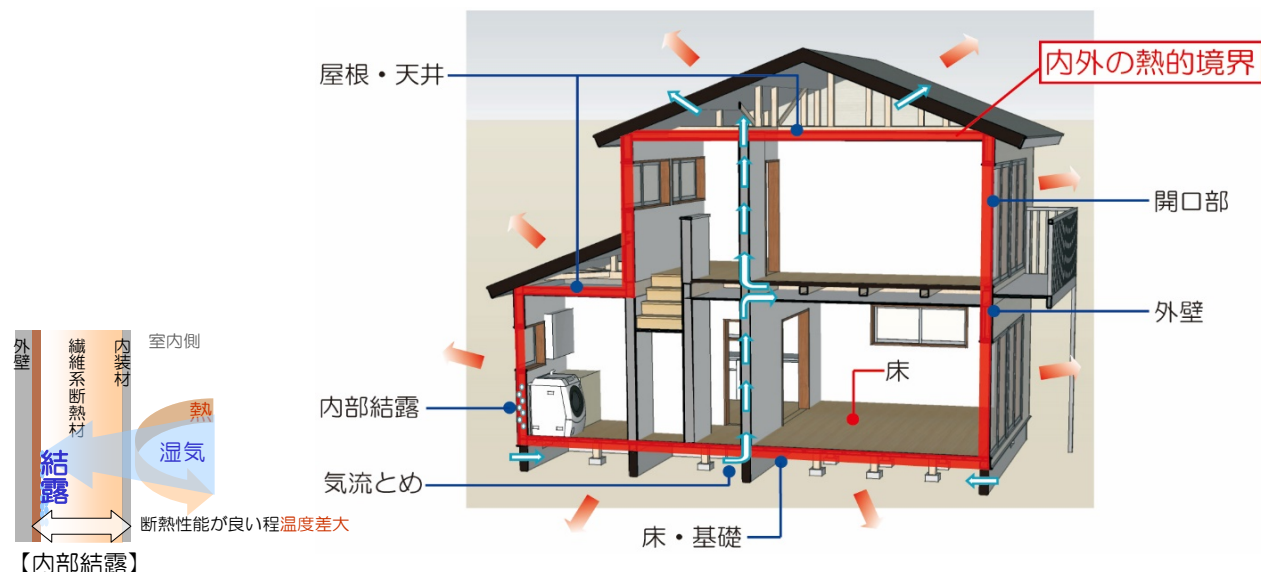


地域区分	建築物省エネ基準		参考値
	U_A 値	μ_{AC} 値	
1	0.46	—	1.6
2	0.46	—	1.6
3	0.56	—	1.9
4	0.75	—	2.4
5	0.87	3	2.7
6	0.87	2.8	2.7
7	0.87	2.7	2.7
8	—	6.7	3.7

③各部位の断熱性能・内部結露・気流とめ

建物の内外の熱的境界となる、屋根・天井、外壁、床、開口部、基礎等の断熱性能を調査します。

また、建物の劣化を早める要因となる内部結露発生の危険性や、温熱性能を著しく低下させる劣化事象や壁体内の気流止めの有無も調査します。



室温と床・壁・天井などの温度差が大きくなると結露が発生します。冬場の窓ガラスによく見られますが、このような表面結露以外に、壁などの内部で発生する見えない結露があります。内部結露と呼ばれ、断熱材の劣化や構造躯体の腐朽なども生じさせる厄介な結露です。調査では、壁などの建材の構成から、内部結露の発生リスクについて計算によって判定します。

2) 各部位の断熱性能

(1) 屋根・天井 (※代表的な仕様)

【仕様1】

名称	石こうボード下地、クロス張り (増築部)	
室内	構 成 材 料	
1	クロス張り	
2	石こうボード 9.5mm	
3	グラスウール断熱材10K 50mm (断熱部)	
4	天然木材 (軸組部)	
5		
6		
7		
8		
9		
10		
屋外		
無し		内部結露の危険性

熱還流率 U値 (W/m²・K) 0.91

【仕様2】

名称	化粧合板 (既存部)	
室内	構 成 材 料	
1	ラワン合板 5mm	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
屋外		
無し		内部結露の危険性

熱還流率 U値 (W/m²・K) 4.74

【仕様3】

名称		
室内	構 成 材 料	
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
屋外		
無し		内部結露の危険性

熱還流率 U値 (W/m²・K)

2) 各部位の断熱性能

(2) 壁 (※代表的な仕様)

【仕様1】

名称	石膏ボード下地、クロス張り (増築部)	
室内	構 成 材 料	
1	クロス張り	
2	石膏ボード 9.5mm	
3	グラスウール断熱材10K 50mm (断熱部)	
4	天然木材 (軸組部)	
5	モルタル塗木造外壁 20mm	
6		
7		
8		
9		
10		
屋外		
有り		内部結露の危険性



熱還流率 U値 (W/m²・K) 0.96

【仕様2】

名称	化粧合板 (既存部)	
室内	構 成 材 料	
1	ラワン合板 5mm	
2	天然木材 (軸組部)	
3	モルタル塗木造外壁 20mm	
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
屋外		
無し		内部結露の危険性



熱還流率 U値 (W/m²・K) 4.56

【仕様3】

名称		
室内	構 成 材 料	
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
屋外		
無し		内部結露の危険性



熱還流率 U値 (W/m²・K)

2) 各部位の断熱性能

(3) 床 (※代表的な仕様)

【仕様1】

名称	フローリング	
室内	構 成 材 料	
1	ラワン合板 12mm	
2	グラスウール断熱材10K 50mm (断熱部)	
3	天然木材 (軸組部)	
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
屋外		
無し		内部結露の危険性



熱還流率 U値 (W/m²・K) 0.89

【仕様2】

名称	畳 (断熱あり)	
室内	構 成 材 料	
1	畳 60mm	
2	ラワン合板 12mm	
3	グラスウール断熱材10K 50mm (断熱部)	
4	天然木材 (軸組部)	
5		
6		
7		
8		
9		
10		
屋外		
無し		内部結露の危険性



熱還流率 U値 (W/m²・K) 0.54

【仕様3】

名称	畳 (断熱なし)	
室内	構 成 材 料	
1	畳 60mm	
2	ラワン合板 12mm	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
屋外		
有り		内部結露の危険性



熱還流率 U値 (W/m²・K) 0.91

2) 各部位の断熱性能

(4) 開口部 (※代表的な仕様)

【仕様1】

名称	アルミサッシ(雨戸付)	
部材名	構成材料	
枠の種類	金属製	
ガラス 又は戸の種類	単板ガラス	
ガラスの仕様	普通ガラス	
断熱用付属部材	雨戸	

熱還流率 U値 (W/m²・K) 5.06

【仕様2】

名称	アルミサッシ(障子付)	
部材名	構成材料	
枠の種類	金属製	
ガラス 又は戸の種類	単板ガラス	
ガラスの仕様	普通ガラス	
断熱用付属部材	障子	

熱還流率 U値 (W/m²・K) 4.61

【仕様3】

名称	アルミサッシ	
部材名	構成材料	
枠の種類	金属製	
ガラス 又は戸の種類	単板ガラス	
ガラスの仕様	普通ガラス	
断熱用付属部材	なし	

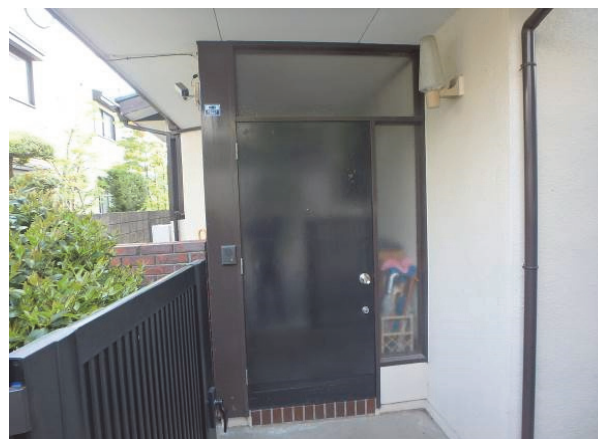
熱還流率 U値 (W/m²・K) 6.27

2) 各部位の断熱性能

(4) 開口部 (※代表的な仕様)

【仕様4】

名称	F I X 窓	
部材名	構 成 材 料	
枠の種類	木製	
ガラス 又は戸の種類	単板ガラス	
ガラスの仕様	普通ガラス	
断熱用付属部材	なし	



熱還流率 U値 (W/m²・K) 4.78

【仕様5】

名称	アルミドア	
部材名	構 成 材 料	
枠の種類	金属製	
ガラス 又は戸の種類	金属製	
ガラスの仕様	なし	
断熱用付属部材	なし	



熱還流率 U値 (W/m²・K) 5.71

【仕様6】

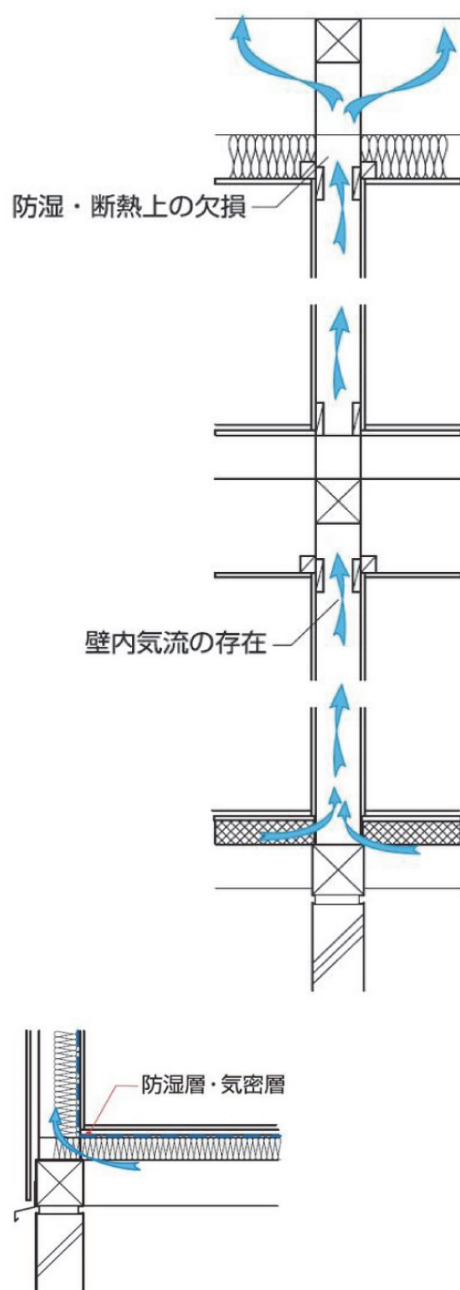
名称		
部材名	構 成 材 料	
枠の種類		
ガラス 又は戸の種類		
ガラスの仕様		
断熱用付属部材		



写真貼付覧

熱還流率 U値 (W/m²・K)

3) 気流止め



壁に床下の冷気が入り込むことを防ぐために、壁の上下の取合い部に気流止めが必要です。

間仕切り壁は、床下から小屋裏まで煙突状態になり、空気が抜けることがあります

外壁と床の取合い部では、防湿層・気密層を連続して施工しても気流が生じる場合があります。

基礎断熱、屋根断熱として床下及び小屋裏空間が熱的境界内である場合は、気流止めは必要ありません。

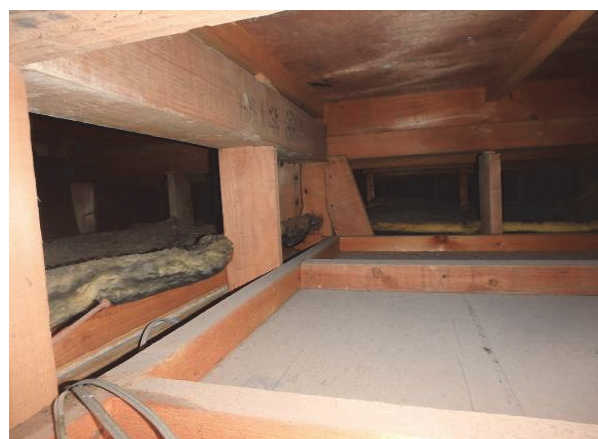
【最上階：天井】



気流止め

無し

【中間階：天井～床下】



気流止め

無し

【最下階：床下】



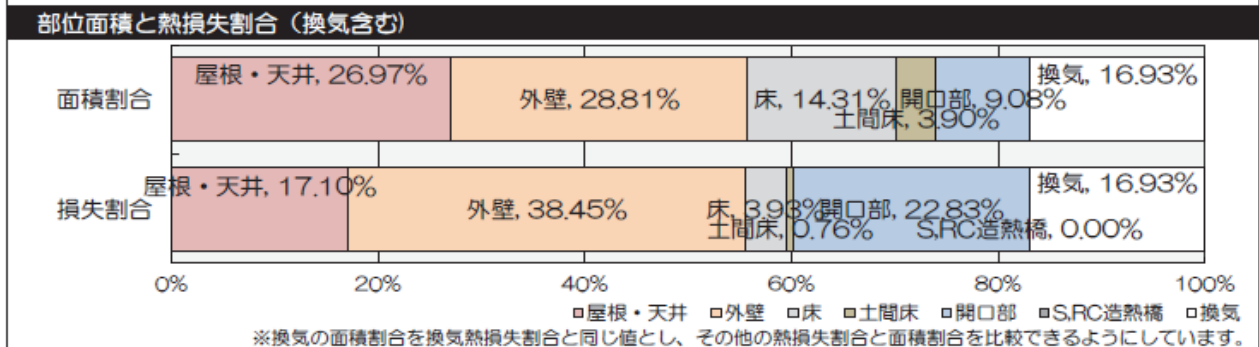
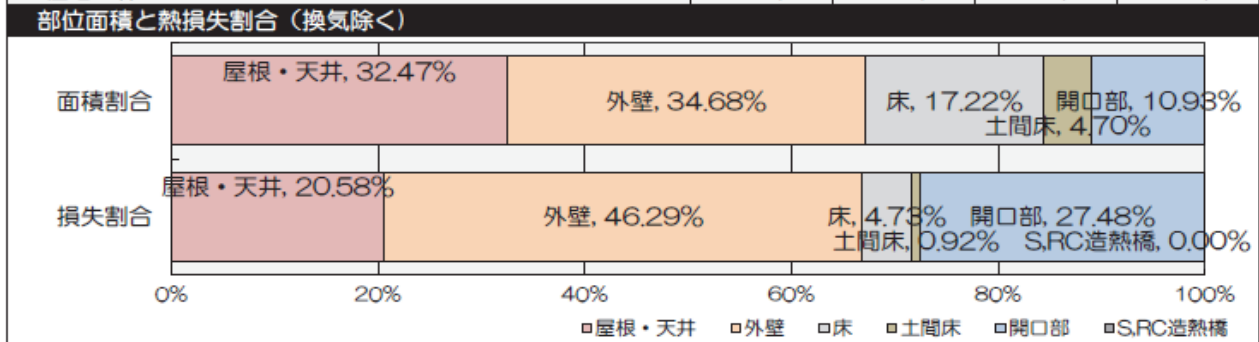
気流止め

無し

4) 熱損失計算結果

熱計算結果		
外皮平均熱貫流率UA	2.12 W/m ² K	建物外皮面積1㎡あたり、温度差1℃あたりの熱移動の速さを示す。(換気除く)
	省エネルギー基準値 0.87 W/m ² K	
開口部以外の外皮平均熱貫流率	1.72 W/m ² K	開口部を除く外皮の平均熱貫流率を示す。
開口部の平均熱貫流率	5.31 W/m ² K	開口部の平均熱貫流率を示す。
単位温度差あたりの外皮熱損失量q値	894.27 W/K	温度差1℃あたりの建物全体の熱移動の速さを示す。(換気除く)
熱損失係数 Q値	7.83 W/m ² K	床面積1㎡あたり、温度差1℃あたりの熱移動の速さを示す。(換気含む)
	8.48 W/m ² K 参考：気積を仮想天井高2.6mとして除して実質延べ床面積を求めたもの 126.88㎡あたり	
総熱損失量Q	1076.51 W/K	温度差1℃あたりの建物全体の熱移動の速さを示す。(換気含む)
熱損失面積係数	3.08 m ² /m ²	床面積1㎡当りの外皮面積を示す。数値が小さいほど熱損失の少ない建物形状。
	138.83% 参考：本建物床面積の正方形総二階、階高2.4M、フラット屋根の熱損失面積係数との比率	
熱容量合計	7,295.62 kJ/K	建物全体の熱容量を示す。
床面積あたりの熱容量	53.07 kJ/m ² K	床面積1㎡あたりの熱容量を示す。

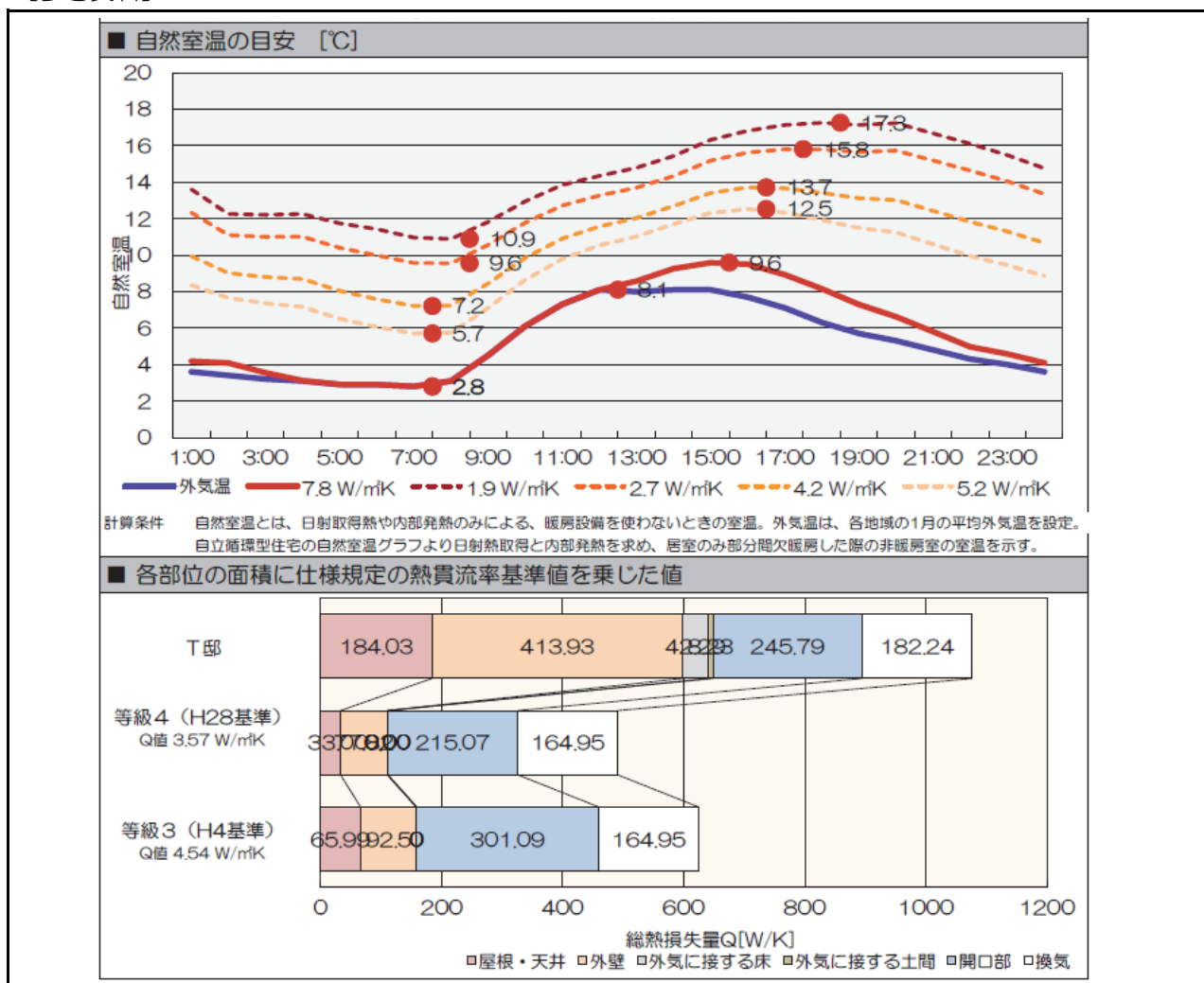
部位別熱損失集計					
部 位	主な断熱仕様	部位面積 [㎡]	平均熱貫流率 [W/m ² K]	熱損失 [W/K]	熱損失係数 [W/m ² K]
□ 屋根・天井	(既設部)断熱材なし(増築部)グラスウール50mm程度	137.46	1.34	184.03	1.34
□ 外壁	(既設部)断熱材なし(増築部)グラスウール50mm程度	146.82	2.82	413.93	3.01
□ 床	(既設部)断熱材なし(増築部)グラスウール50mm程度	72.91	0.83	42.29	0.31
□ 土間床	断熱材なし	19.90	0.41	8.23	0.06
□ 開口部	アルミサッシ シングルガラス	46.25	5.31	245.79	1.79
□ 線熱貫流損失		-	-	0.00	0.00
□ 換気	換気回数 1.6 回/h	-	-	182.24	1.33
■ 住宅全体		423.34	2.54	1076.51	7.83



省エネ地域区分		6地域
所見	断熱性能(外皮平均熱貫流率)は「2.12」で、現行基準の建物より約2.4倍の熱が逃げている。外壁からの熱の逃げが最も多く、次いで開口部と天井からの熱の逃げが多い。断熱補強できると効果が大きい部分である。	

6) 診断結果

【参考資料】



【診断結果】

	評価項目	診断結果					総合得点
1	外皮平均熱還流率（U _A 値）	基準値	0.87	計算結果	2.12	0.41	36
2	外皮平均日射熱取得率（η _{AC} 値）	基準値	2.8	計算結果	4.7	0.59	
3	内部結露の危険性	危険性有り			0.9	0.41	
4	気流止め	気流止め無し			0.9	0.9	
5	関連する著しい劣化事象	劣化事象有り			0.9		

※5.関連する著しい劣化事象(II-01.耐久性「建物状況(劣化)調査結果」参照) (1~2の最小値) × (3~5の低減: 1.0又は0.9) ↑

所 見

温熱性	外皮性能	断熱性能(外皮平均熱還流率)は「2.12」で、現行基準の建物より約2.4倍の熱が逃げている。外壁からの熱の逃げが最も多く、次いで開口部と天井からの熱の逃げが多い。冷房機の日射遮蔽性能(外皮平均日射熱取得率)は「4.7」で、夏場は現行基準の建物より約1.7倍の日射熱が入っている。屋根からの日射取得が最も多く、次いで南側と東側の開口部からの日射取得が多い。日射遮蔽できると効果が大きい部分である。
	気密防露	開口部や床下・小屋裏などに隙間が多く、現行基準の建物のような気密性能が確保されていないため、熱がさらに逃げてしまう状態である。断熱材のたわみやはがれも多々見られる。外壁の壁内や畳の床下地部分には結露が発生する危険性もある。断熱補強を行う際は、熱や湿気を通さないよう、気密・防露・気流とめなどについても検討する必要がある。

Ⅱ 各性能診断結果詳細



04 省エネルギー性

1) 調査診断項目の解説

2) 設備機器概要

(1) 冷暖房設備

(2) 換気設備

(3) 給湯設備・水栓形状・配管方式

(4) 照明設備

(5) 太陽光・太陽熱・コージェネレーション設備

3) 光熱費分析(参考)

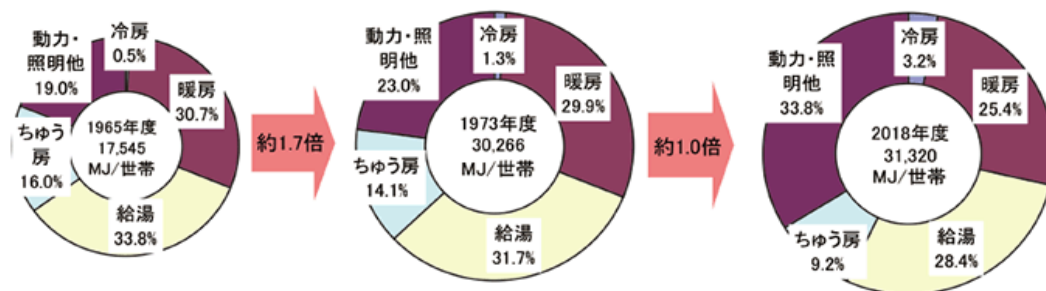
4) 診断結果

1) 調査診断項目の解説

①省エネルギーと住まい

【家庭のエネルギー消費量】

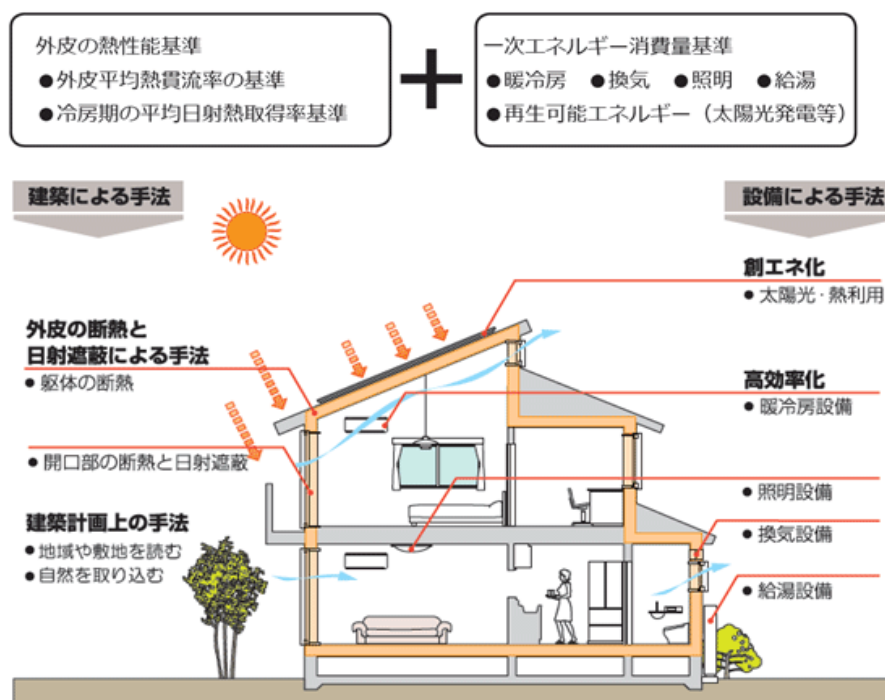
家庭用エネルギー消費量は年々増加しています。2018年度のエネルギー消費量を用途別にみると、動力・照明他が33.8%、給湯が28.4%、暖房が25.4%を占めています。近年、動力・照明他が増加傾向にあるのは、家電機器の多様化や大型化、生活様式の変化等によるものと考えられます。



(図表出典) エネルギー白書2020ホームページ/資源エネルギー庁

【建築物の省エネルギー基準】

地球温暖化やエネルギー問題を解決するために、わが国でも低炭素型の社会をつくるのが大きな課題になっています。建築分野では、平成27年に建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法令が交付され、建物の外皮の熱性能、及び一次エネルギー消費量の2つの基準で、建築物の省エネルギー性能を評価することになりました。



(出典) (一財) 建築環境・省エネルギー機構ホームページ

②省エネルギー性の調査診断

外皮の熱性能については「Ⅱ-O3 温熱性能」の評価結果を用いて、一次エネルギー消費量については、既存の設備機器等の概要を調査し、その結果を用いて1年間に消費される一次エネルギー消費量を推計します。推計は、住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム(建築研究所)を用いて行い、建築物省エネ法による一次エネルギー消費量基準値と推計値を比較することで、省エネルギー性能を評価しています。実際の光熱費(エネルギー使用量)が分かる場合は、総務省家計調査による世帯別の平均値等と比較した結果も、参考値として算出しています。

2) 設備機器概要

(1) 冷暖房設備



位置	居間
種類	ルームエアコン



位置	和室-1
種類	ルームエアコン



位置	居間
種類	ガスFFファンヒーター



位置	和室-1
種類	開放型ガスファンヒーター



位置	
種類	



位置	
種類	

2) 設備機器概要

(2) 換気設備



位置	台所
種類	壁付け第三種換気



位置	浴室
種類	天井換気扇（ダクト式）



位置	便所
種類	壁付け第三種換気



位置	
種類	



位置	
種類	



位置	
種類	

2) 設備機器概要

(3) 給湯設備・水栓形状・配管方式



位置	浴室用給湯器
種類	ガス給湯器 エコジョーズ



位置	洗面用給湯器
種類	ガス給湯器



位置	台所水栓
種類	シングルレバー混合栓



位置	浴室シャワー水栓
種類	シングルレバー混合栓



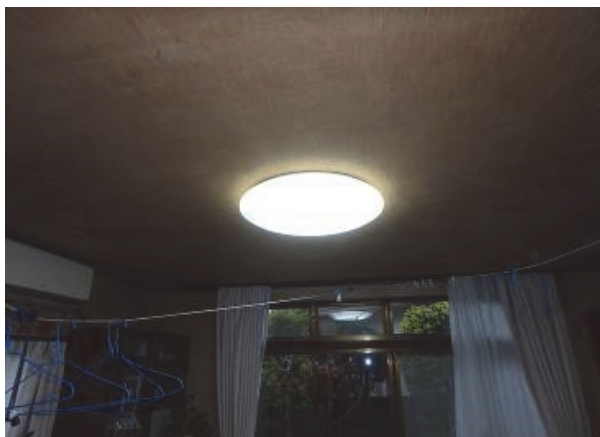
位置	洗面シャワー水栓
種類	シングルレバー混合栓



位置	配管方式
種類	先分岐方式

2) 設備機器概要

(4) 照明設備



位置	居間
種類	蛍光灯



位置	和室-1
種類	蛍光灯



位置	玄関ホール
種類	蛍光灯



位置	便所
種類	蛍光灯



位置	
種類	



位置	
種類	

2) 設備機器概要

(5) 太陽光・太陽熱・コージェネレーション設備

写真貼付覧

位置	
種類	

写真貼付覧

位置	
種類	

写真貼付覧

位置	
種類	

写真貼付覧

位置	
種類	

写真貼付覧

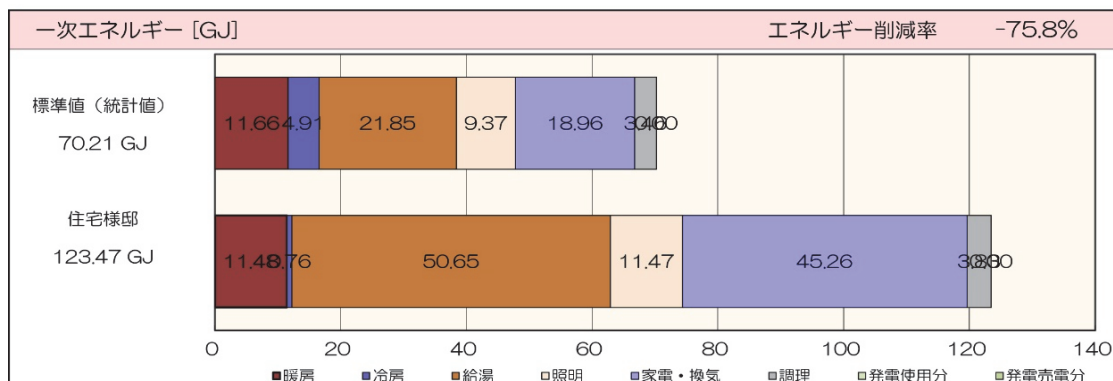
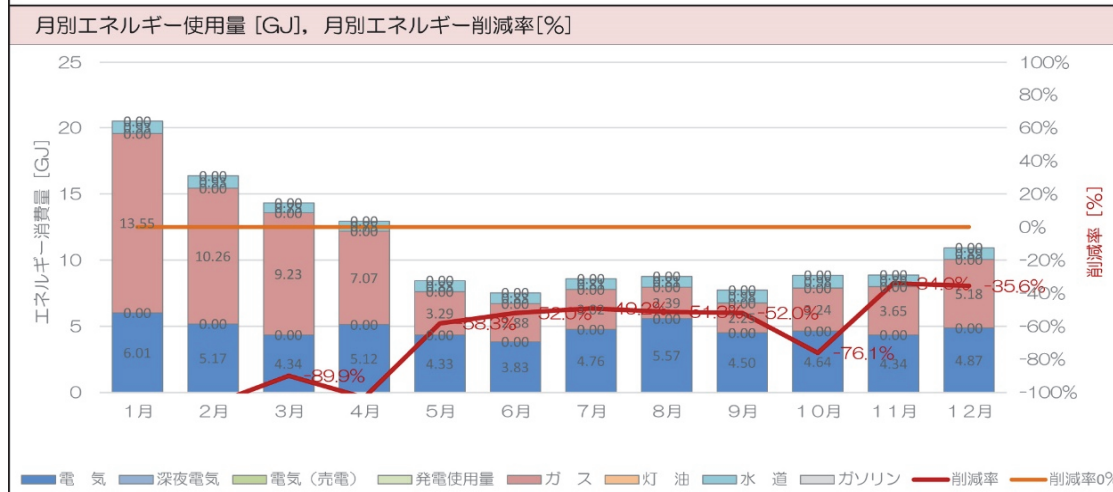
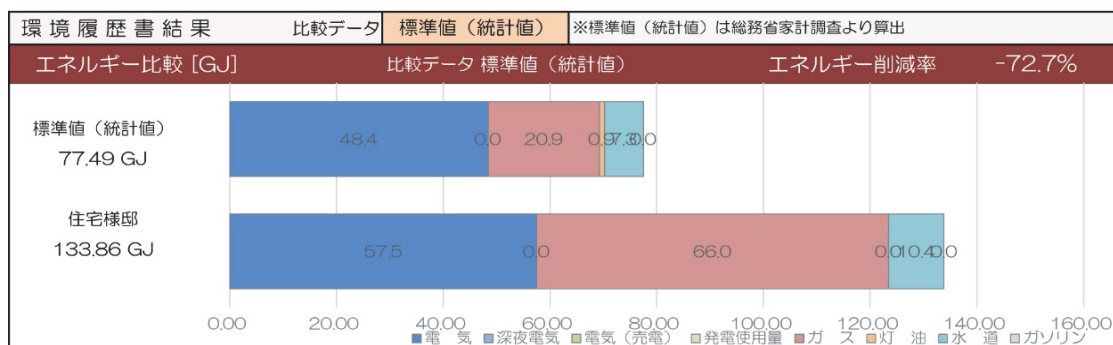
位置	
種類	

写真貼付覧

位置	
種類	

3) 光熱費分析 (参考)

■ 今年度の光熱費データ														
使用量		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	計
電 気	kWh	616.0	530.0	445.0	525.0	444.0	392.0	488.0	571.0	461.0	475.0	445.0	499.0	5,891.0
深夜電気	kWh													0.0
電気(売電)	kWh													0.0
発電量	kWh													0.0
都市ガス	m ³	301.0	228.0	205.0	157.0	73.0	64.0	67.0	53.0	50.0	72.0	81.0	115.0	1,466.0
灯 油	L	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
水 道	m ³	38.5	38.5	31.0	31.0	34.0	34.0	33.5	33.5	40.5	40.5	36.5	36.5	428.0
ガソリン評価しない	L													0.0
削減率		-127.0%	-107.1%	-89.9%	-103.1%	-58.3%	-52.0%	-49.2%	-51.3%	-52.0%	-76.1%	-34.0%	-35.6%	-72.7%



所見

1年間の実際のエネルギー消費量は「133.86GJ」であり、4人家族の平均値「77.50GJ」より約1.7倍のエネルギーを消費している。特にガスの消費量は約3.1倍であり、冬場のガスファンヒーターによる暖房とガス給湯器によるガスの消費量が、般家庭に比べてかなり多くなっていると思われる。

4) 診断結果

【一次エネルギー消費量計算結果】

※エネルギー消費性能計算プログラム/建築研究所による計算結果

建物の断熱性能や設備機器仕様の概要から推計した、1年間の一次エネルギー消費量

	設備種別	【計算調果】 設計一次エネルギー (MJ)	【基準】 一次エネルギー (MJ)
1	暖房設備	77,084	19,821
2	冷房設備	9,516	7,823
3	換気設備	7,033	5,115
4	給湯設備	23,686	25,091
5	照明設備	7,647	13,309
6	その他の設備	21,241	21,241
7	発電設備の発電量のうち自家消費分		
8	コージェネレーション設備の売電量に係る控除量		
	一次エネルギー消費量（合計） MJ/(戸・年)	146,207	92,400

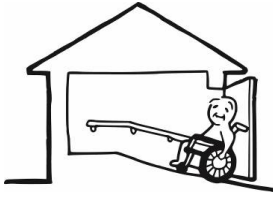
【診断結果】

	評価項目	診断結果				基準 達成率	総合得点
1	一次エネルギー消費量	基準値 (GJ)	92.4	計算結果 (GJ)	146.3	0.63	63

所 見

省エ ネ ル ギ ー 性	消費 量	1年間の一次エネルギー消費量の推計値は約「146GJ」であり、建築物省エネ法の基準値約「92GJ」より約1.6倍のエネルギーを消費している。特に暖房設備の一次エネルギー消費量が基準値の約3.9倍であり、冬場のガスファンヒーターによる暖房の消費量がかなり多くなっていると思われる。
	設備 機器	多用している開放型のガスファンヒーターは、室内の空気を汚すだけでなく水蒸気も放出し結露を増やす要因にもなるため、FF式ガスファンヒーターやエアコンの使用を検討すると良い。省エネ性能に優れた給湯器や手元止水機能が付いた水栓などへの交換、蛍光灯照明からLED照明への交換など、設備機器を新しいものに更新できると、エネルギー消費量をさらに抑えることができる。

Ⅱ 各性能診断結果詳細



05 バリアフリー性

1) 調査診断項目の解説

2) 形状・大きさ

- (1) 特定寝室の大きさ・配置
- (2) 浴室の大きさ
- (3) 便所の形状
- (4) 便所の大きさ
- (5) 玄関出入口の幅
- (6) 浴室出入口の幅
- (7) 日常生活空間内の出入口の幅
- (8) 日常生活空間内の通路の幅

3) 段差・手すり

- (1) 玄関の段差（出入口）
- (2) 玄関の段差（上がり框）
- (3) 浴室の出入口の段差
- (4) 日常生活空間内の段差
- (5) バルコニーの段差
- (6) 階段（勾配）
- (7) 階段（蹴込み）
- (8) 階段（形式）
- (9) 手すり（階段）
- (10) 手すり（その他）
- (11) 転落防止手すり
- (12) アプローチ（道路～建物入口）

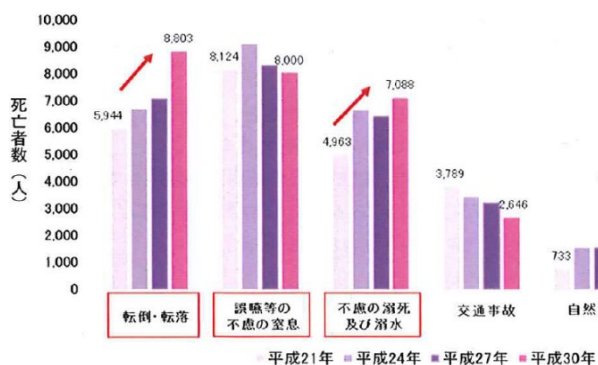
4) 診断結果

1) 調査診断項目の解説

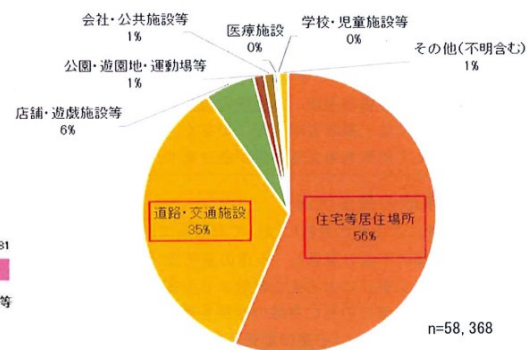
①高齢者と住まい

【高齢者の不慮の事故】

高齢者（65歳以上）の不慮の事故による死亡者数について死因別に比較すると、平成30年度は「転倒・転落」、「誤嚥等の不慮の窒息」、「不慮の溺死及び溺水」の順に多く、これらは「交通事故」や「自然災害」による死亡者数よりも多くなっています。また、東京消防庁の救急搬送人数のデータによると、高齢者の「ころぶ」事故の多くは、家庭内と外出時の道路上で起きていることが分かります。



(高齢者の不慮の事故による死因別死亡者数)



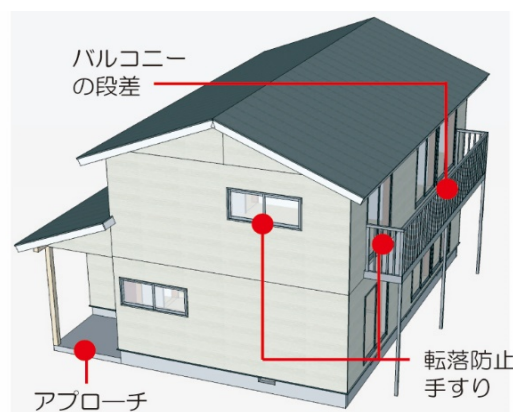
(高齢者の「ころぶ」事故による発生場所救急搬送人数/平成30年)

(出典) 消費者庁資料

②バリアフリー性能の調査診断

実際に高齢者や障がい者の介助等が必要になった場合、部分的に段差を解消したり手すりや福祉用具を設置することは比較的容易ですが、部屋の広さや廊下・出入口の幅などを改善するためには大規模な改修が必要となるため、住宅の新築時や大規模改修の際に予め対応しておくことが望ましいです。

住宅性能表示制度では、将来に備えて確保しておくべきバリアフリー性能（高齢者等配慮対策等級）を、等級2～5のレベル別に定めています。本調査診断では、等級4（高齢者の移動および介助のしやすさに配慮した措置）を目標レベルとして、各部の形状・大きさ、段差・手すり等の有無について調査し、評価しています。



【高齢者等配慮対策等級】

(等級2)

高齢者等の移動のための基本的な措置

(等級3)

高齢者等の移動および介助のための基本的な措置

(等級4)

高齢者等の移動および介助のしやすさに配慮した措置

(等級5)

高齢者等の移動および介助のしやすさに特に配慮した措置

ただし、既に介助等が必要な場合は、具体的な介助等の内容に応じて個別に対応する必要があります。かかりつけ医や療養士、ケアマネージャー等の専門家を交え、適切な対策を検討しましょう。

2) 形状・大きさ

(1) 特定寝室の大きさ・配置

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
特定 寝室 面積	内法面積9㎡以上 (約6帖)	内法面積12㎡以上 (約8帖)	
配置	(特定寝室と同一階に配置) 便所	(特定寝室と同一階に配置) 便所、浴室	(特定寝室と同一階に配置) 便所、浴室、玄関、洗面所、 脱衣室、食事室
適合	○	○	○
得点	3	5	7

※特定寝室：現在または将来、高齢者等が就寝のために使用する部屋



【所見など】

特定寝室として想定している「和室-1」の内法面積は12.5㎡。同一階に、便所、浴室、洗面所、脱衣室、食事室が配置されている。

(2) 浴室の大きさ

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
短辺 面積	短辺1,300mm以上 かつ、面積2.0㎡以上	短辺1,400mm以上 かつ、面積2.5㎡以上	
適合	○	○	
得点	3	5	



【所見など】

浴室の短辺は1,600mm。面積は3.3㎡。

2) 形状・大きさ

(3) 便所の形状

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
形状	腰掛け式		
適合	○		
得点	5		



【所見など】

便所は腰掛け式。

(4) 便所の大きさ

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
内法	(次のいずれか) ・長辺1,300mm以上 ・便器前方又は側方に500mm以上確保	(次のいずれか) ・短辺1,100mm以上、かつ長辺1,300mm以上 ・便器前方及び側方に500mm以上確保	(次のいずれか) ・短辺1,300mm以上 ・短辺を便器後方の壁から便器の先端までの距離に500mmを加えた値以上確保
適合	×	×	×
得点	0	0	0



【所見など】

便所の長辺は1,210mm、短辺は860mm。便器前方の空きは450mm、側方の空きは230mm。

2) 形状・大きさ

(5) 玄関出入口の幅

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
幅	有効750mm以上		有効800mm以上
適合	○		○
得点	5		7



【所見など】

玄関出入口の有効幅は850mm。

(6) 浴室出入口の幅

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
幅	有効600mm以上	有効650mm以上	有効800mm以上
適合	○	○	×
得点	3	5	0



【所見など】

浴室出入口の有効幅は660mm。

2) 形状・大きさ

(7) 日常生活空間内の出入口の幅（玄関・浴室以外）

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
幅	有効750mm以上 (勝手口その他屋外に面する開口部を除く)		有効800mm以上 (勝手口その他屋外に面する開口部を除く)
適合	×		×
得点	0		0

※日常生活空間：玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、特定寝室、食事室、特定寝室と同じ階にあるバルコニー、特定寝室と同じ階にある全ての居室、これら全ての部屋を結ぶ通路。各々複数ある場合は高齢者の利用を想定するもの一つ。



【所見など】

廊下-1～DKの出入口有効幅は705mm。
便所-1の出入口有効幅は560mm。
それ以外の出入口有効幅は750mm以上。

(8) 日常生活空間内の通路の幅

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
幅	有効780mm以上 (柱等の箇所は750mm以上)		有効850mm以上 (柱等の箇所は750mm以上)
適合	○		×
得点	5		0

※日常生活空間：玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、特定寝室、食事室、特定寝室と同じ階にあるバルコニー、特定寝室と同じ階にある全ての居室、これら全ての部屋を結ぶ通路。各々複数ある場合は高齢者の利用を想定するもの一つ。




【所見など】

廊下-1の有効幅は780mm。

3) 段差・手摺

(1) 玄関の段差(出入口)

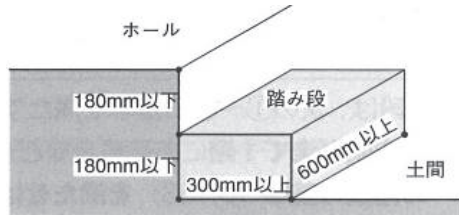
等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
段差	<div>くつずりと玄関外側20mm以下、 かつ、くつずりと玄関土間5mm以下</div> <div><div>土間 くつずり ポーチ</div><div>5mm以下 20mm以下</div></div>		
適合	×		
得点	0		



【所見など】

くつずりと玄関外側の段差は140mm。
くつずりと玄関土間の段差は0。

(2) 玄関の段差(上がり框)

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
段差	※基準無し	180mm以下 (右図の踏み台設置でも可)	
適合	○	×	
得点	3	0	

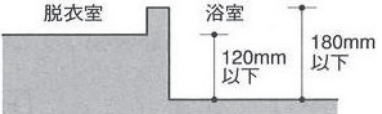



【所見など】

玄関の上がり框の段差は210mm。

3) 段差・手摺

(3) 浴室の出入口の段差

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
段差	(次のいずれか) ・20mm以下の単純段差 ・浴室内外の高低差120mm以下+またぎ高さ180mm以下+手すり 	・20mm以下の単純段差 	
適合	○	○	
得点	3	5	



【所見など】

浴室の出入口の段差は0。

(4) 日常生活空間内の段差

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
段差	5mm以下		
適合	×		
得点	0		

※日常生活空間：玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、特定寝室、食事室、特定寝室と同じ階にあるバルコニー、特定寝室と同じ階にある全ての居室、これら全ての部屋を結ぶ通路。各々複数ある場合は高齢者の利用を想定するもの一つ。

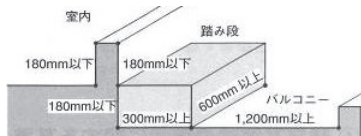
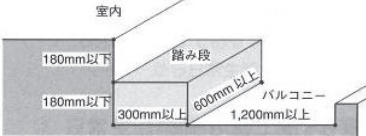


【所見など】

各居室の出入口の段差は10mmから35mm。

3) 段差・手摺

(5) バルコニーの段差

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
段差	※基準無し	(以下のいずれか) ・180mm以下の単純段差 ・250mm以下の単純段差+手すり ・屋内外側とも180mm以下のまたぎ段差+手すり (※下図の踏み台設置でも可) 	180mm以下の単純段差 (※下図の踏み台設置でも可) 
適合	○	×	×
得点	3	0	0



【所見など】

バルコニーの段差は190～220mm。

(6) 階段(勾配)

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
勾配 ①	けあげ／踏面 $\leq 22/21$ (≒1.0476)	けあげ／踏面 $\leq 6/7$ (≒0.8571)	
勾配 ②	550mm \leq けあげ $\times 2 \leq 650$ mm かつ、踏面195mm以上	550mm \leq けあげ $\times 2 \leq 650$ 、かつ、踏面203mm以上	
適合	×	×	
得点	0	0	



【所見など】

けあげ(213mm)／踏面(195mm) $> 22/21$ 。
 けあげ(213mm) $\times 2 = 426$ 。

3) 段差・手摺

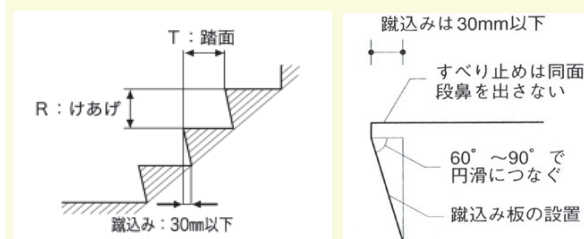
(7) 階段（蹴込み）

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
蹴込	30mm以下	30mm以下、蹴込み板を設置	30mm以下、蹴込み板を設置 滑り止めは踏面と同一面 段鼻を出さない
適合	×	×	×
得点	0	0	0



【所見など】

蹴込35mm。蹴込み板（一部なし）。



(8) 階段（形式）

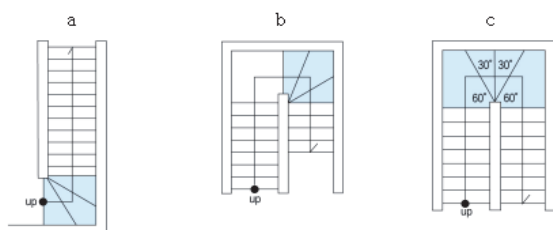
等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
形式	曲がり階段可 （※各寸法の適用除外あり）	曲がり階段は設けない 最上段の通路等への食い込み無し、最下段の通路等への突出無し	
適合	○	×	
得点	3	0	



【所見など】

曲がり階段あり。通路等への食い込み、突出無し。

※曲がり階段の曲がり部分の寸法の適用除外



（以下に該当する部分は、勾配・蹴込の規定は適用しない）
a) 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分。
b) 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
c) 180度屈曲部分が4段で構成され、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分

3) 段差・手摺

(9) 手すり(階段)

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
手摺	階段片側に設置		階段両側に設置
適合	○		×
得点	5		0



【所見など】

階段片側に手すり設置。

(10) 手すり(その他)

等級	高齢者等配慮対策等級3 相当	高齢者等配慮対策等級4 相当	高齢者等配慮対策等級5 相当
手摺	便所、浴室に設置、かつ、玄関、脱衣室に下地の準備	便所、浴室、玄関、脱衣室に設置	便所、浴室（浴室出入り、浴槽出入り、浴槽内での立ち座り等の機能）、玄関、脱衣室に設置
適合	×	×	×
得点	0	0	0



【所見など】

浴室のみ手すり設置。

3) 段差・手摺

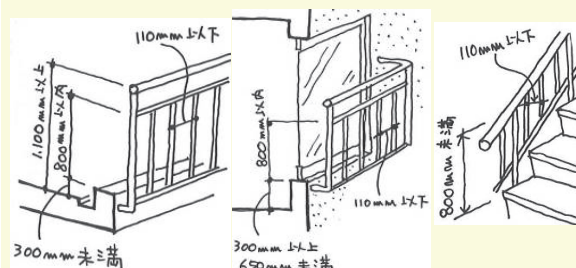
(11) 転落防止手すり

等級	高齢者等配慮対策（等級3、等級4、等級5）共通	
	腰壁・窓台・足がかりの高さ	手すりが達する高さ
① バルコニー	650mm≦腰壁・足がかりの高さ<1,100mm	床面から1,100mm以上
	300mm≦腰壁・足がかりの高さ<650mm	腰壁・足がかりから800mm以上
	腰壁・足がかりの高さ<300mm	床面から1,100mm以上
② 2階以上の窓	650mm≦窓台・足がかりの高さ<800mm	床面から800mm以上（3階の場合は1,100mm以上）
	300mm≦窓台・足がかりの高さ<650mm	窓台・足がかりから800mm以上
	窓台・足がかりの高さ<300mm	床面から1,100mm以上
③ 廊下階段	650mm≦腰壁・足がかりの高さ<800mm	床面（踏面先端）から800mm以上
	腰壁・足がかりの高さ<650mm	腰壁・足がかりから800mm以上
適合	○	
得点	5	



【所見など】

バルコニー手すり：床面から1,100mm
 2階の窓：窓台・足がかりの高さ1,000mm以上
 廊下階段：該当箇所なし



(12) アプローチ（道路～建物入口）

等級	独自基準	独自基準	独自基準
アプローチ	高低差や段差が顕著で、スロープや昇降機の設置が難しく、車いすによるアプローチが困難である	高低差や段差はあるが、スロープや昇降機の設置により、車いすによるアプローチが可能である	高低差や段差がなく、車いすによるアプローチが可能である
適合	該当なし	○	×
得点	0	5	0



【所見など】

段差が1段あるのみで、スロープ等の設置により、車いす移動は可能。

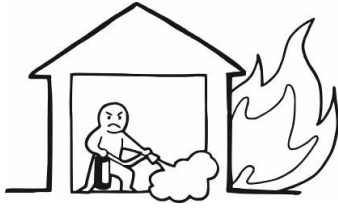
4) 診断結果

評価項目		得点	
①形状・大きさ		基準点（満点）	調査結果
1	特定寝室の大きさ・配置	7	7
2	浴室の大きさ	5	5
3	便所の形状	5	5
4	便所の大きさ	7	0
5	玄関出入口の幅	7	7
6	浴室出入口の幅	7	5
7	日常生活空間内の出入口の幅（玄関・浴室以外）	7	0
8	日常生活空間内の通路の幅	7	5
小計		52	34
②劣化対策		基準点（満点）	調査結果
1	玄関の段差（出入口）	5	0
2	玄関の段差（上がり框）	5	3
3	浴室の出入口の段差	5	5
4	日常生活空間内の段差	5	0
5	バルコニーの段差	7	3
6	階段（勾配）	5	0
7	階段（蹴込み）	7	0
8	階段（形式）	5	3
9	手すり（階段）	7	5
10	手すり（その他）	7	0
11	転落防止手すり	5	5
12	アプローチ（道路～建物入口）	7	5
小計		70	29
総合得点		122	63

所 見

バリアフリー性	形状 大きさ	寝室の配置・大きさ、浴室の大きさ・出入口の幅、廊下・玄関出入口の幅は十分であるが、便所の大きさ・出入口の幅が不十分であるため、リフォームを行う場合は、便所の大きさや出入口の幅を大きくできると良い。
	段差 手摺	浴室の出入口に段差は無いが、玄関、便所、その他の部屋の出入口には段差があるため、床をリフォームする際などに日常生活空間内の段差は解消しておけると良い。手すりは浴室のみ設置されているが、便所、脱衣室、玄関についても将来的に手すりが設置できるよう下地を準備しておけると良い。道路から玄関までのアプローチは多少段差があるが、スロープ等の設置により車いすによる移動も可能である。

Ⅱ 各性能診断結果詳細



06 火災時の安全性

1) 調査診断項目の解説

2) 避難安全

(1) 火源付近の内装(壁)

(2) 火源付近の内装(天井)

(3) 火災警報器の設置

(4) 消火器の設置

(5) 二方向避難

3) 延焼防止

(1) 屋根

(2) 軒裏

(3) 外壁

(4) 開口部

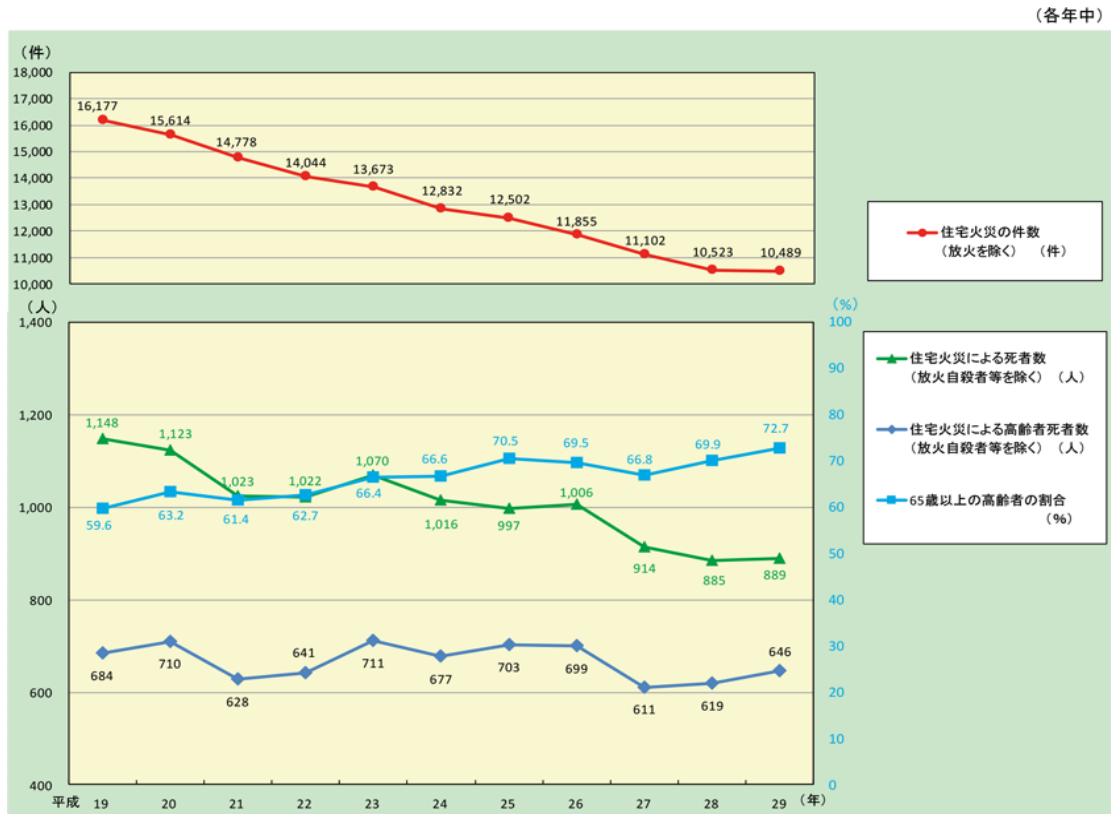
(5) 周囲の建物

4) 診断結果

1) 調査診断項目の解説

①住宅火災による死者の状況

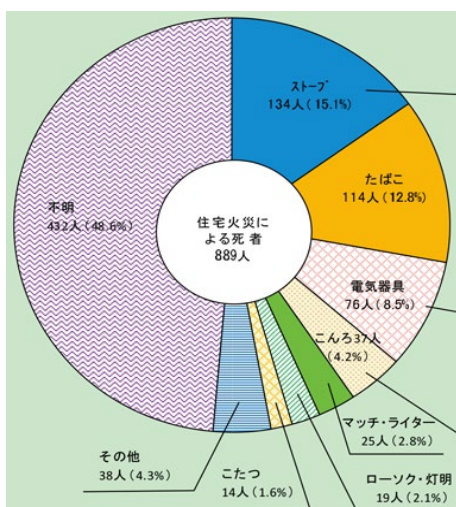
平成16年の消防法改正により設置が義務付けられた住宅用火災警報器の設置率は、平成30年6月1日時点で全国では81.6%となっています。こうした中、平成29年中の住宅火災による死者数（放火自殺者等を除く。）は889人と、前年と比較して4人（0.5%）増加していますが、1,220人を記録した平成17年からおおむね減少傾向となっています。また、65歳以上の高齢者は646人で、住宅火災による死者数（放火自殺者等を除く。）の72.7%を占めています。



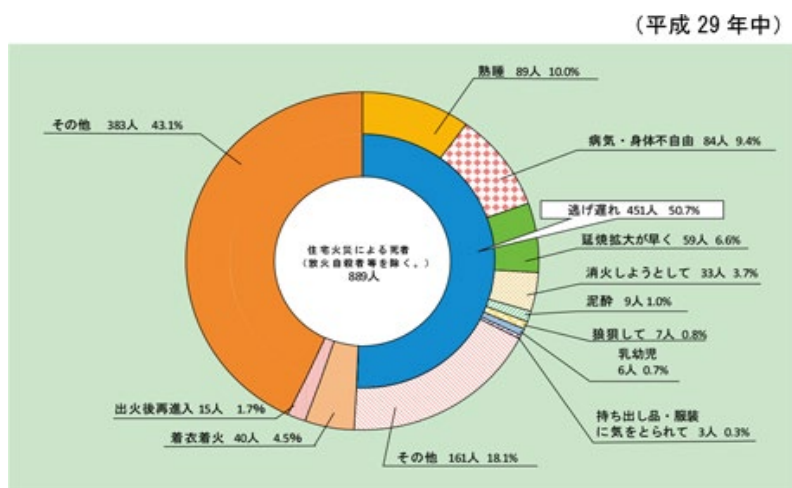
住宅火災の件数及び死者数の推移（放火自殺者等除く）

(図表出典) 平成30年版消防白書/総務省消防庁

死者（放火自殺者等を除く。）を発火源別（不明を除く。）にみると、ストーブによるものが最も多く、次いでたばこ、電気器具となっています。また、死者（放火自殺者等を除く。）を死に至った経過の発生状況別にみると、逃げ遅れが451人と最も多くなっています。



住宅火災の発火源別死者数（放火自殺者等除く）



宅火災の死に至った経過別死者発生状況（放火自殺者等除く）

(図表出典) 平成30年版消防白書/総務省消防庁

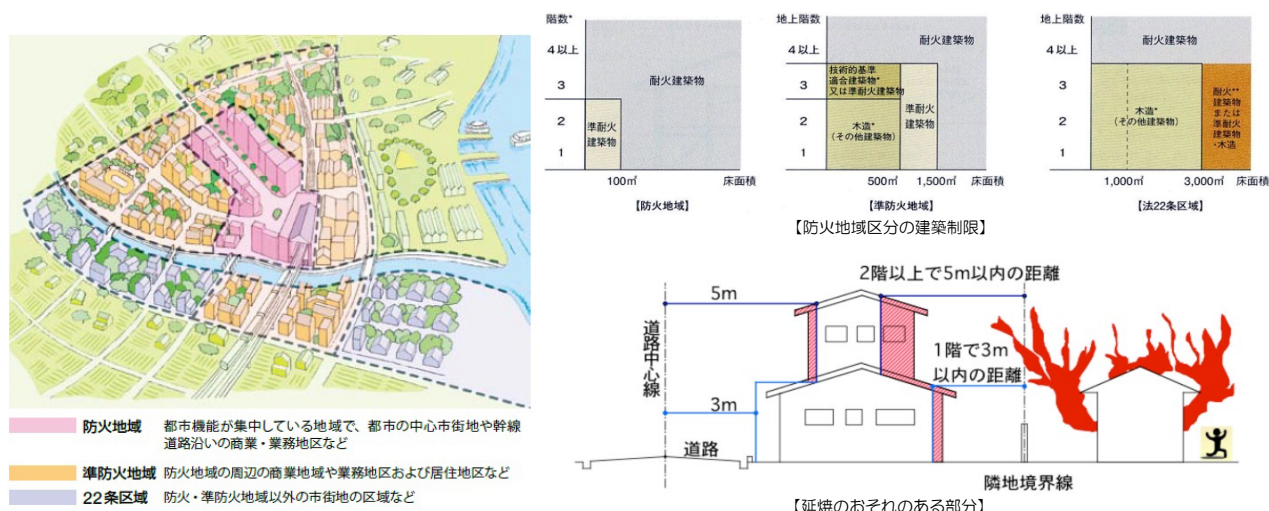
1) 調査診断項目の解説

②住宅に求められる火災時の安全性

ポイント		主な対策
避難安全 (人命を守る)	①火を出さない	<ul style="list-style-type: none"> ・火源を減らす。 ・火源周囲から可燃物をなくす。 (コンロ等のまわり80cm程度の仕上げは不燃材料とする) ・可燃物をきちんと収納する
	②火災を早く見つける	・住宅用火災警報器の設置(電池切れに注意)。
	③火を消す	・出火率の高い部屋に消火器を設置する。
	④逃げる	<ul style="list-style-type: none"> ・避難路の確保。 ・区画する(逃げる時は扉を開けて逃げる)。 ・避難バルコニー、非常用進入口等の確保(救助)。
延焼防止 (財産を守る)	⑤延焼させない	<ul style="list-style-type: none"> ・延焼の恐れのある部分の防火性能を確保する。 (屋根、軒裏、外壁、開口部) ・延焼経路となり易い、隣家に近い開口部の防火性能を確保する。 (隣家の開口部とすらす、防火戸とするなど)

【防火のための地域区分】

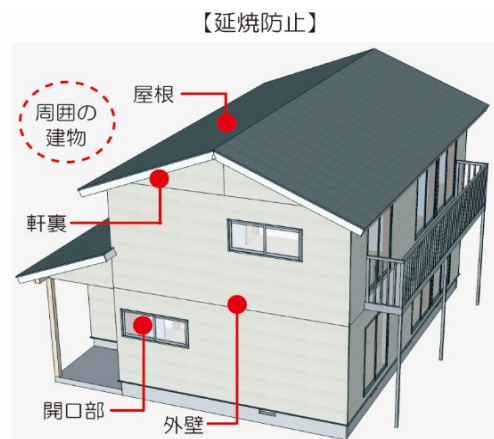
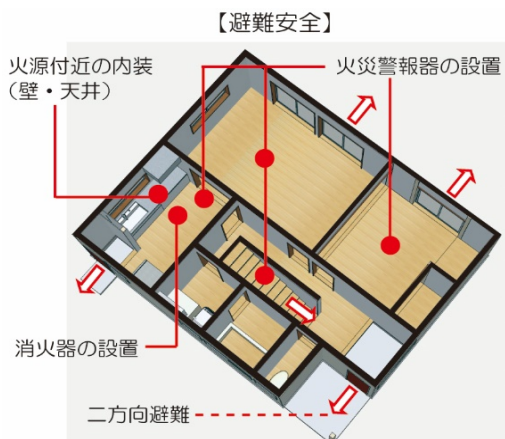
市街地における建物の延焼や市街地火災を防ぐため、地域によって異なる規制がかけられています。人口が密集する場所は、ほとんどの地域が準防火地域または防火地域に指定されています。木造密集地域においては、新防火地域という新たな指定も生まれています。



(図表出典) 木造建築のすすめ/ (一社) 木を活かす建築推進協議会、住宅医スクール資料、他

③火災時の安全性の調査診断

避難安全対策として、火源付近の内装(壁・天井)、火災警報器の設置、消火器の設置、二方向避難について、延焼防止対策として、屋根、軒裏、外壁、開口部、及び周囲の建物の防耐火性能について、調査診断しています。



2) 避難安全

(1) 火源付近の内装（壁）

等級	建築基準法 相当	建築基準法 相当
基準	火源付近（概ね半径80cm程度以上）の壁仕上げと下地が特定不燃材料、又は壁仕上げが（※）石膏ボード厚12.5mm以上等	火気使用室の全ての壁が準不燃材料（不燃材料の垂れ壁（50cm以上）が有る場合は該当する区画内のみ）
適合	×	×
得点	0	0



【所見】

壁仕上げ：タイル。
下地：石膏ボード 9.5mm。厚みが若干不足。

(2) 火源付近の内装（天井）

等級	建築基準法 相当	建築基準法 相当
基準	火源付近（概ね半径80cm程度以上）の天井仕上げと下地が特定不燃材料、又は壁仕上げが（※）石膏ボード厚12.5mm以上等	火気使用室の全ての天井が準不燃材料（不燃材料の垂れ壁（50cm以上）が有る場合は該当する区画内のみ）
適合	×	×
得点	0	0



【所見】

天井仕上げ：ケイ酸カルシウム板 5mm程度。
ケイ酸カルシウム板の正確な仕様は不明。

【特定不燃材料】コンクリート、レンガ、瓦、陶磁器質タイル、繊維強化セメント板、ガラス繊維混入セメント板（3mm以上）

繊維混入ケイ酸カルシウム板（5mm以上）、鉄鋼、金属板、モルタル、漆喰、石、石膏ボード（12mm以上）、ロックウール、グラスウール
（※）石膏ボード厚12.5mm以上、繊維混入ケイ酸カルシウム板厚5.6mm以上又は繊維強化セメント板2枚貼り、モルタル12mm以上

【準不燃材料】石膏ボード（9mm以上）、木毛セメント板（15mm以上）、硬質木片セメント板（9mm以上）、木片セメント板（30mm以上）など

2) 避難安全

(3) 火災警報器の設置

等級	感知警報装置設置等級1 相当	感知警報装置設置等級2 相当	感知警報装置設置等級3 相当
基準	住宅用火災警報器等が以下の場所に設置されている ・全ての寝室 ・寝室が存在する階（避難階を除く）から直下階に通ずる階段	住宅用火災警報器等が以下の場所に設置されている ・全ての寝室 ・寝室が存在する階（避難階を除く）から直下階に通ずる階段 ・全ての台所等（火気使用室）	住宅用火災警報器等が以下の場所に設置されている ・全ての居室 ・全ての階段 ・全ての台所等（火気使用室）
適合	×	×	×
得点	0	0	0



【所見】

DKと階段にのみ設置。

(4) 消火器の設置

等級	—	—
基準	火源の付近に消火器が設置されている（使用期限切れの消火器は不可）	火源の付近を含む2ヶ所以上に、消火器が設置されている（使用期限切れの消火器は不可）
適合	×	×
得点	0	0



【所見】

消火器の設置なし。

2) 避難安全

(5) 二方向避難

等級	—	—	—
基準	火源から出火した際、全ての寝室から二方向避難が可能である (バルコニーや人が載れる下屋等への避難も可)	火源から出火した際、全ての居室から二方向避難が可能である (バルコニーや人が載れる下屋等への避難も可)	火源から出火した際、全ての部屋から二方向避難が可能である (バルコニーや人が載れる下屋等への避難も可)
適合	○	○	○
得点	5	10	15



【所見】

2階のバルコニーや下屋への非難も含めて、全ての部屋から二方向避難が可能である。

3) 延焼防止

(1) 屋根

等級	—	建築基準法 相当
基準	全ての屋根が、不燃材料等で葺かれている (増築されたサンルーム、物置、車庫等を除く)	全ての屋根が、不燃材料等で葺かれている (増築されたサンルーム、物置、車庫等を含む)
適合	○	○
得点	5	10



【所見】

全ての屋根が、化粧スレートで葺かれている。

(2) 軒裏

等級	—	建築基準法 相当	—
基準	延焼の恐れのある大部分の軒裏が、建築基準法（地域、構造等）で定められた防耐火性能を有する	延焼の恐れのある全ての軒裏が、建築基準法（地域、構造等）で定められた防耐火性能を有する	全ての軒裏が、建築基準法（地域、構造等）で定められた防耐火性能を有する
適合	○	○	○
得点	5	10	15



【所見】

全ての軒裏が、ケイ酸カルシウム板 5mm程度。
法22条地域のため、防耐火性能の規制なし。

3) 延焼防止

(3) 外壁

等級	—	建築基準法 相当	—
基準	延焼の恐れのある大部分の外壁が、建築基準法（地域、構造等）で定められた防耐火性能を有する	延焼の恐れのある全ての外壁が、建築基準法（地域、構造等）で定められた防耐火性能を有する	全ての外壁が、建築基準法（地域、構造等）で定められた防耐火性能を有する
適合	×	×	×
得点	0	0	0



【所見】

外壁は木すり下地ラスモルタル 20mm程度。雨戸戸袋部分はベニア仕上げ。
 内壁側は、化粧合板、石こうボード、ラスボードなど様々。
 増築部のみ断熱材（グラスウール50mm程度）あり。

(4) 開口部

等級	—	建築基準法 相当	—
基準	延焼の恐れのある大部分の開口部が、建築基準法（地域、構造等）で定められた防耐火性能を有する	延焼の恐れのある全ての開口部が、建築基準法（地域、構造等）で定められた防耐火性能を有する	全ての開口部が、建築基準法（地域、構造等）で定められた防耐火性能を有する
適合	○	○	○
得点	5	10	15



【所見】

アルミサッシ（防火戸でない）。
 法22条地域のため、防耐火性能の規制なし。

3) 延焼防止

(5) 周囲の建物

等級	独自基準	独自基準
基準	隣接する建物（敷地）の過半が、建築基準法（地域、構造等）で定められた防耐火性能を有する、又は延焼の恐れが少ない空地等である。	隣接する建物（敷地）全てが、建築基準法（地域、構造等）で定められた防耐火性能を有する、又は延焼の恐れが少ない空地等である。
適合	○	×
得点	5	0



【所見】
南側は築年数の古い木造住宅で、現行基準は満たしていない可能性が高い。
東側、北側の住宅は、比較的新しい建物で現行基準を満たしていると思われる。
西側は幅員6mの前面道路。

4) 診断結果

評価項目		得点	
①避難安全		基準点（満点）	調査結果
1	火源付近の内装（壁）	10	0
2	火源付近の内装（天井）	10	0
3	火災警報器の設置	15	0
4	消火器の設置	10	0
5	二方向避難	15	15
小計		60	15
②延焼防止		基準点（満点）	調査結果
1	屋根	10	10
2	軒裏	15	15
3	外壁	15	0
4	開口部	15	15
5	周囲の建物	10	5
小計		65	45
総合得点		125	60

所 見

火災時の安全性	避難安全	火源（ガスコンロ）付近及び台所の壁・天井の下地・仕上げの材料は若干基準を満たしていないと思われる。火災警報器や消火器については設置が不十分であるため、火源付近の消火器の設置、及び各部屋への火災警報器の設置は直ぐに行っておくと良い。出火した際の避難については、バルコニーを含めて全ての居室から二方向へ避難が可能である。
	延焼防止	屋根は全て不燃材料で葺かれている。延焼の恐れのある軒裏・開口部は、法22条地域のため防耐火性能の規制は無いが、外壁については要求されている防耐火性能を正確に満たしているか不明である。隣接する周囲に燃えやすい建物は見られないが、隣家が近い部分の軒裏や外壁については、リフォームの際などに防火性能を高めておけると良い。

III 添付資料

- 住まいの問診票
- 調査野帳
- 耐震性能計算書
- 温熱性能計算書
- 一次エネルギー消費量計算書