

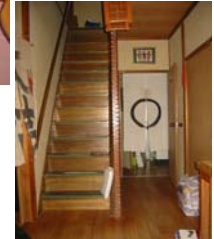
# 〇〇さんの家調査概要書

依頼主	依頼主	〇〇〇〇さん、〇〇〇〇さん	連絡先	TEL：〇〇〇〇-45-6789/FAX：同左
	立会者	—	連絡先	
	特記事項	現在は、夫婦共稼ぎ。約15年後は、共に退職して、家で過ごすだろう。		
	ご要望	今後30年間を目処に、安心+快適に住むことが出来るリフォームをしたい。		
		(居住者構成：現在は夫婦と中学生一人、10年後は夫婦だけが居住予定)		

建物概要	所在地	〇〇市〇〇1丁目2-3/地番：〇〇市〇〇1丁目1の555		
	地区地域	第一種住居専用地域 (50/100) / 第一種高度地区 (5+0.6L) / 法22条地域/外壁後退1m(北側)		
	接道状況	東側、南側に幅員約4mの私道あり。(※私道のほぼ中心まで、敷地内)		
	その他	敷地面積：約179㎡ (内52㎡は私道)。西側は河川石積み。東と南道路、北隣地と高低差なし。		
	構造・規模	RC造(在来)・RC造( )・S造( ) / 地下0階・地上2階(小屋裏収納なし)		
	建築面積	約56.4㎡ ( ) %	延床面積	95.94㎡ ( ) % (1階53.64㎡/2階42.30㎡)
建築の経過	竣工時期	1977年5月(築33年)	確認申請書	有(No )・無( )
	改修経緯	1999年、現所有者が購入時に改修(内容：外壁塗装、バルコニー防水更新)		
	改修経緯	2005年ごろ(内容：玄関扉廻り、DK内装改修)		
	改修経緯			

調査内容	A. 劣化に関すること	①基礎	布基礎で鉄筋あり。外部仕上はモルタル刷毛引。西側にヘアークラック3か所あり。
		②床下	床下は土。レベルは外周GL+約50mm。概ね乾燥。蟻害、腐朽は見当たらない。
		③屋根	釉薬和瓦葺き。下屋に谷あり。漆喰クラック多い。軒廻りに漏水痕あり。樋の破損なし。
		④外装	モルタル下吹付仕上。北面開口部廻りにクラック有。居室上バルコニー有。改修後、漏水なし。
		⑤内装	ボード下左官又はクロス貼、一部化粧合板貼り。1階和室南西壁にクロス剥がれあり。
		⑥設備・排水	外部排水良好。内部洗面排水若干不良。浴室は在来タイル貼り。
		⑦擁壁	東南北側境界部分に擁壁なし。西側河川上に、2段擁壁あり。上部はCB積み、若干傾き有。
		⑧その他	南側～東側にブロック塀あり。H=1600。目立ったクラックなし、控え壁あり。
		⑨地盤	敷地は周辺地形や公図より、河川跡で盛土だと予測できる。周辺道路に若干不陸あり。
		⑩耐力壁	壁は乾式で筋交あり。接合部は2本斜め釘打ちで不良。南東側、外壁線不一致。
	B. 耐震に関すること	⑪変形	1/180程度東側に傾いている。2階および小屋裏面には、居室4隅に火打ちあり。
		⑫断熱材	床下および壁：断熱材なし。天井面：GW100あり、施工方法良好。
		⑬外部開口	玄関は木建開き戸。その他は、半外付アルミサッシ(硝子はシングル)。開口部の気密は良。
	C. 温熱に関すること	⑭その他	床下は転し根太、天井面は吊天井で小屋裏ありで、気密シート類はなし。
		⑮軸組み	柱は100角程度/桧材、梁は巾105程度/米松、接合部は羽子板ボルト。
D. その他			

## 図・写真など



▲谷と漆喰のクラック

▲タイル貼りの在来浴室



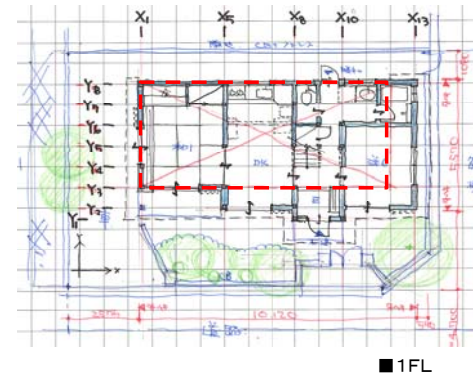
▲南西外観



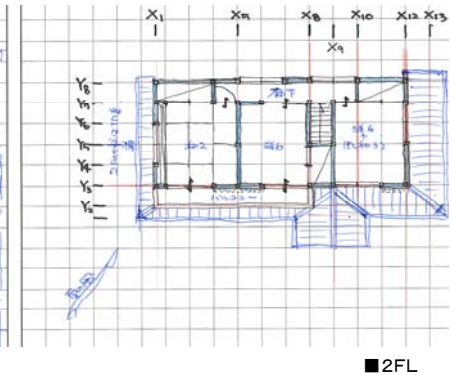
▲南東外観



▲一階和室内観



■1FL



■2FL

所見欄	[A劣化に関すること]	瓦そのものは防水上の問題ありませんが、棟などの漆喰にクラックが見受けられます。特に玄関上の谷やバルコニーのドレインはの防止上の弱点になります。また、目視確認できていませんが、在来浴室の漏水が土台や柱を腐朽させている可能性が高いです。屋根と浴室の2か所に、早めの防水・漏水対策や改修をおすすめします。
	[B.耐震に関すること]	玄関より西側の梁間と北側の桁行きは、上下階の壁や柱の位置がよく揃っています。一方、南側と東側の外壁は、上下階で90cmほどずれています。耐力壁の筋交を一部確認いたしましたが、接合方法が十分とは言えません。従って、南東側外壁の補強と耐力壁の補強をおすすめします。

[C.温熱に関すること]	天井に断熱材があり、窓には雨戸やカーテンがついていますので、それらを閉じて、夏季の暑さをある程度しのげますが、冬季の寒さ対策と夏の暑さ対策として、壁と床と窓に断熱補強をおすすめします。
[まとめ]	①1階の南側と東側の構造補強や、②屋根と浴室廻りに防水を目的とした改修を優先的に行って、併せて③温熱改修をおすすめします。敷地は日当たりがよいので、太陽の光や熱を活かした省エネで快適なリフォームが出来ます。

調査日：2010年5月27日(木) PM2~4時

調査担当者：〇〇〇〇 (〇級建築士 第〇〇〇〇〇号)、調査補助：〇〇〇〇