



# 空き家の状態を知る。

## 住宅診断のススメ

Home inspection

### ご存知ですか？住宅診断

基礎、土台は大丈夫かな？

まさかシロアリなんていないわよね

雨漏り腐食などはないかしら？

この住宅はあと何年もつのだろうか？...

住宅診断（ホームインスペクション）とは、中古住宅（空き家）を第三者が客観的に診断し、建物の状況や品質を出来る範囲で明らかにします。現在の状況を把握することで補修箇所も明らかになり、安心の中古住宅取引に結びつくため、国土交通省も強く整備を進めている新しい取り組みです。



### 建物の健康状態

あなたはどちらの空き家（中古住宅）を選びますか？



#### 未診断

補修が必要かさえ不明。



#### 診断済み

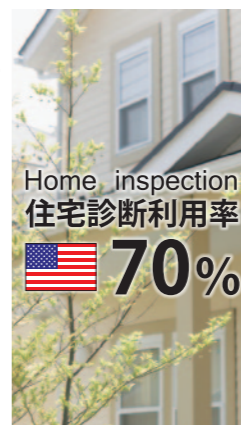
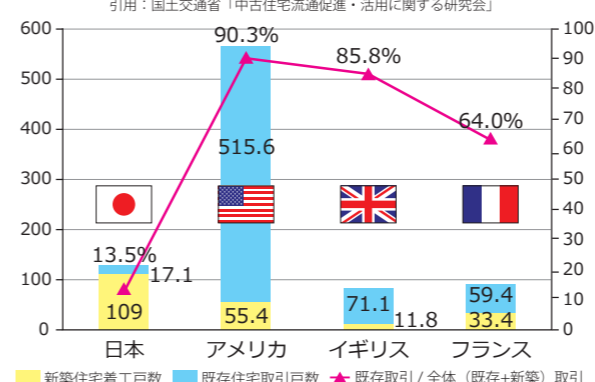
補修箇所とその内容が分かる。



中古住宅を購入するとき、誰でも気にかけること、それは「住宅の現状」です。どこか壊れているところはないか、ひよっとしたらシロアリがいるのでは無いかなど潜在的な不安が、現在の中古住宅取引には存在します。では、潜在的な不安がなぜ発生するのか。これは、購入しようとしている住宅の健康状態が不明なことによって発生しています。第三者による、外壁、屋根、室内、床下などの適正な診断で不具合と修繕箇所を判明させることにより、安心の中古住宅取引へとつながっていきます。

### ホームインスペクションの定着。欧米の中古住宅流通

#### 中古住宅流通シェアの国際比較



アメリカはすでに住宅ストック型社会が形成され、住宅流通の90%が中古住宅です。また、その取引の70%以上で診断が実施されています。なお、新築住宅の着工戸数割合が高い日本は、世界から見ても特異です。人口減少期となった今、空き家率の増加などが社会問題となりつつあり「新しくつくる」から「あるものを活用する、循環させる」時代へ、日本の住宅市場は大きな転換期を迎えています。

### ホームインスペクションの検査項目

前述のとおり、中古住宅取引時の利用を前提としたインスペクションは、コストと迅速性を踏まえると目視等を中心とした第一次診断が適しています。本項では一般的な検査項目とその様子をご紹介します。

#### 検査項目の一例（戸建住宅）

引用：国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドライン」

検査観点	対象部位	検査対象の劣化事象	検査方法
構造耐力重要箇所の安全性	小屋組、柱・梁、床、土台等	・蟻害、腐朽腐食 ・コンクリート劣化事象 ・著しい欠損や接合不良	目視、触診 打診、計測
	床、壁、柱	・対象物の傾斜	計測
	基礎	・コンクリートのクラック ・鉄筋の腐食や錆汁の発生	目視、計測
雨漏り水漏れ	外部	屋根、外壁 ・屋根葺き材の欠損やずれ ・シーリング材や防水材の破断	目視
	屋外サッシ等	・建具の隙間や破損 ・シーリング材や防水材の破断	目視
	内部	小廻り、天井、内壁	・雨漏り、水漏れ（跡）
設備配管の日常支障	給排水	給水、給湯管 ・給水管の錆びによる赤水 ・水漏れ（跡）	目視、触診（通水）
	配水管	・配水管詰まり（滞留） ・水漏れ（跡）	目視、触診（通水）
	換気	換気ダクト	・換気ダクトの脱落、換気不良

#### ホームインスペクション 点検の様子と劣化事象

基礎や外壁の状態確認。ひび割れの幅やモルタルの浮きなどをチェック。



床下にも入り、シロアリ被害や木材の柱の腐朽などをチェック。



### 新たな価値観と安心の取引

住宅ストック型社会への転換。築年数を住宅の品質基準とする時代はもう終わりです。住まい手が大切に維持すれば価値は損なわれません。あなたのライフスタイルに合う住宅を、新たな価値観で引き継いでいきましょう。



ホームインスペクションのお問合せは信州中古住宅流通ネットワーク（NEX-T）所属の株式会社ランバーテックまでお問い合わせください。

LUMBERTECH 株式会社ランバーテック  
長野県松本市笹賀7189-2 TEL/0263-86-3486