

内閣府認可一般財団法人職業技能振興会認定資格者による伝統構法住宅調査報告書

古民家再生総合調査報告書

本書は一般社団法人住まい教育推進協会が定めた調査項目に基づき専門の資格者が築50年以上の古民家の現状のコンディションを調査した報告書です。本書の目的は建物の性能や資産価値の維持に関する判断材料を提供することが目的で建物の欠陥を発見することではございません。本調査報告書を係争資料として利用する事はできません。また本書は「宅地建物取引業法第34条の2第2項」及び、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産鑑定評価書ではありません。一般社団法人住まい教育推進協会独自の古民家のリユース促進のために定めた文化的判断基準に沿って価値を表したもので法的根拠はございません。また記載した建物価格で買い取りを保証するものでもございません。

本報告書作成にあたり調査を実施したものの

KK140570

古民家鑑定士

塚原 信行

YS150001

古民家床下診断士

杉本 龍一

DT S01731

伝統耐震診断士

石井 良次

本報告書の発行をおこなったもの

一般社団法人南千葉古民家再生協会

代表理事

石井正明

全国床下インスペクション協会

河野 公宏

一般社団法人伝統構法耐震評価機

杉本 龍一

本報告書発行委託著作権者名

一般社団法人住まい教育推進協会 会長 川上幸生

〒107-0061 東京都港区北青山2-7-26

調査実施者

□古民家鑑定実施者

古民家鑑定士名	塚原 信行	所属する企業名	一級建築士事務所 studio ai architects
認定番号	KK140570	住所	東京都墨田区東駒形2-2-6
資格有効期限	2022.2.28	連絡先	03-6658-8950

□所持する専門資格

古材鑑定士	伝統再築士	新民家プランナー
伝統的構法による木造建築物状況調査技術者		第02171200428

□所持する国家資格

一級建築士	第340768号
-------	----------

□床下インスペクション実施者

古民家床下診断士	杉本 龍一	実施協会名	全国床下インスペクション協会東京支部
認定番号	YS150001	住所	東京都港区北青山2-7-26

□伝統耐震診断実施者

伝統耐震診断士	石井 良次	実施協会名	全国伝統耐震診断連合会
認定番号	DT S01731	住所	千葉県南房総市千倉町白子1672

調査実施者である私達は中立性を堅持し、特定者が優位になる報告はおこないません。事実と相違する報告書を作成し、リフォーム工事や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おこないません。この宣誓の上で以下の中立性を失う恐れのある事項について記載します。

古民家鑑定書に対して中立性を失う恐れのある事項の記載

古民家再生総合調査の実施者は今後のリフォームや不動産売買を受注もしくは斡旋することが可能です。

古民家再生総合調査発行者

発行元

一般社団法人南千葉古民家再生協会

代表理事

石井正明

所在地

千葉県南房総市千倉町白子1672

TEL

0470-44-2090

FAX

0470-44-1411

印

調査結果

□物件情報

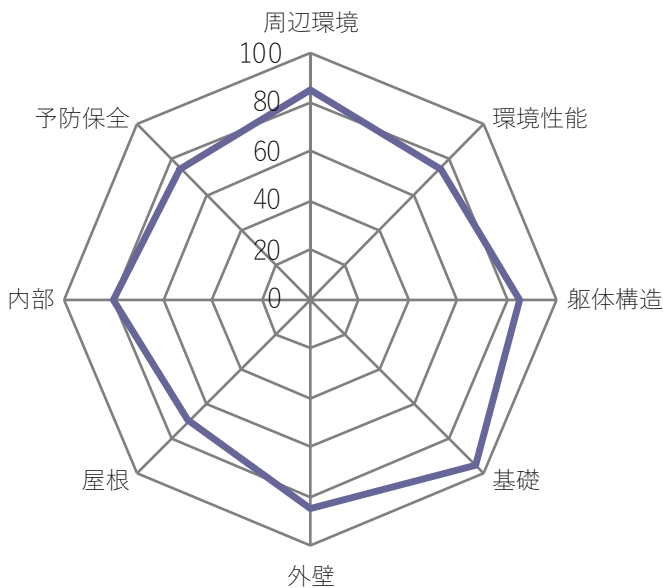
依頼者名 _____ 所有者名 _____ (敬称略)
物件所在地 千葉県
古民家鑑定 2020年12月5日 床下調査日 2020年12月5日 伝統耐震診断日 2020年12月5日
延べ床面積 204.04 平米 構法 伝統構法 築年数 120 (推定)

□古民家鑑定の結果は

再生移築が可能です

□各部ごとの点数 (100点満点)

周辺環境 適法性	環境性能	構造躯体	基礎	外壁	屋根	内部	予防保全	平均
85	75	85	95	85	70	80	75	81



□古民家の文化的価値による鑑定金額は

¥8,289,125

□再生することによる二酸化炭素削減量

ブナの木 2,660 本分

配点は100点満点で示されます。点数が高い方が状態が良く、八角形の面積が正八角形に近い程全体のコンディションも良い事を示しています。点数が低い部分が修繕等が必要な部分となります。

□古民家床下インスペクション調査の結果は

床下環境は良好です。今後も定期的な経過観察をしていきましょう

□伝統耐震診断の結果は

東西方向はやや危険、南北方向は一応安全と判断される。

□伝統耐震性能評価指数C値 短辺方向 24.6 長辺方向 34.4

所見

□各部位ごとの所見

地盤所見	概ね地盤に関しては安心できる
庭の手入れ状況	手入れされている
災害所見	概ね災害に関しては安心できる
生活利便性所見	生活の利便性は高い
構造所見	構造体の一部補強が必要であるが5年程度は経過観察も可能
基礎所見	基礎及び土台は10年程度は使用可能である
外壁所見	外壁は5年程度は使用可能である
屋根所見	屋根は一部補修が必要である
設備所見	設備関係は一部補修が必要である
内部所見	内部は5年程度は使用可能である

□建物についての主観

利便性の良い市街地の一角に残る旧市街にこの築120年の古民家があります。小高い丘の上に曲がりくねった道を経てたどり着ける立地はこの住民しか入って来ず、都会の喧騒とは程遠い静かな心地よいエリアです。建物は、床下の通気が確保されていた事で乾燥していて良い状態です。但し、小屋組の部材断面寸法が小さく屋根荷重に耐えられず屋根が湾曲している箇所があります。また、棟に若干の隙間があるので、雨水が入ってこない対策が必要です。

□建物の維持管理についての鑑定士からのアドバイス 100文字程度

まずは、上記で述べた理由により、屋根の改修をお勧めします。また、洋室は雨漏りの被害が大きいためこちらでも改修が必要です。長手方向に壁面が少ないので耐震補強をすると、より丈夫な古民家になります。

□増改築改修履歴

改修年月日	改修内容	改修種別
1980年代	台所、応接室、	大規模の模様替え

メンテナンススケジュール

□予防保全計画書

点検部位		主な点検項目	重要度	サイクル	次回メンテナンス予定（西暦表示）						
構造躯体	基礎	コンクリート基礎	ひび、欠損、沈下、錆び、蟻道等	☆	5	-					
		伝統構法（木部）束回り	蟻道、湿気、腐朽、浮き、ズレ等	☆	5	2023	2028	2033	2038	2043	
		土台	ズレ、腐朽、浮き、断面欠損、蟻害等		5	2023	2028	2033	2038	2043	
		床組	大引き、根太	腐朽、蟻害、傾斜、たわみ、振動等		5	2023	2028	2033	2038	2043
		軸組	柱、筋違い、梁桁	傾斜、断面欠損、腐朽、蟻害等	☆	10	2022	2032	2042	2052	2062
		小屋	垂木、母屋、小屋	雨漏り跡、小屋組の接合部の割れ等	☆	10	2021	2031	2041	2051	2061
屋外	屋根	仕上げ材	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏等		5	2021	2026	2031	2036	2041	
	外壁	漆喰、板張り等	傾斜、割れ、欠損、浮き、剥がれ等	☆	5	2022	2027	2032	2037	2042	
		サイディング、モルタル	割れ、浮き、剥がれ、シーリング破断等	☆	3	2022	2025	2028	2031	2034	
		雨樋	破損、詰まり、はずれ、軒樋の垂下り		3	2022	2025	2028	2031	2034	
		軒天	腐朽、雨漏り、はがれ、ひび割れ	☆	3	2022	2025	2028	2031	2034	
		屋外に面する開口部	建具周囲の隙間、建具の開閉不良等	☆	5	2022	2027	2032	2037	2042	
設備	配管	給水管	漏水、赤水、給水流量の開閉不良等	☆	5	2023	2028	2033	2038	2043	
		配水管	漏水、排水の滞留、臭い	☆	5	2024	2029	2034	2039	2044	
		水廻り住宅設備機器	器具の取り付け状態、がたつき、浮き等		3	2022	2025	2028	2031	2034	
		可動部	建具などの開閉具合、がたつき、破損		3	2022	2025	2028	2031	2034	
		電気設備	漏電、作動不良		3	2022	2025	2028	2031	2034	
	給湯器	異常な熱、漏電、給湯流量の低下、錆等		3	2022	2025	2028	2031	2034		
内仕上	天井		はがれ、傾斜、垂れ下がり、雨漏り跡等		5	2021	2026	2031	2036	2041	
	壁面		はがれ、陥没、傾斜、雨漏り跡等		5	2022	2027	2032	2037	2042	
	床		傾斜、摩耗、陥没、床鳴り等		5	2021	2026	2031	2036	2041	
	造作家具や内部建具		がたつき、破損、作動不良等		5	2021	2026	2031	2036	2041	

注意 メンテナンス予定については現在の建物コンディションに照らして表示しております。メンテナンス期限迄性能や品質が保証されるものではございません。あくまで目安となるスケジュールですので今後の気候や外的要因や使用方法等により期間が短くなる場合がございます。表中の調査重要度の☆印は地震や台風の後、点検時期に関わらず臨時点検を行って下さい。

注意 各点検については調査を実施した古民家鑑定士にご依頼ください。尚点検の結果により適時維持保全の方法については見直しがされる場合がございます。点検結果を踏まえ必要に応じて有償にて詳細調査、修繕又は改良をおこなう必要がございます。

所有者情報・家歴書

物件所有者

所有者名	()	(敬称略)
所有者現住所	千葉県	
連絡先		
携帯電話		

所有者に変更が生じた場合に記入

新しい所有者

所有者名		(敬称略)
所有者現住所		
連絡先		
携帯電話		

新しい所有者

所有者名		(敬称略)
所有者現住所		
連絡先		
携帯電話		

家歴書

▽修繕や改装などを実施した際に所有者様にて記入ください

改修年月日	改修内容 <input type="checkbox"/> にチェックを付け下に部屋名などを記載
年 月 日	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替え <input type="checkbox"/> メンテナンス <input type="checkbox"/> 減築
年 月 日	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替え <input type="checkbox"/> メンテナンス <input type="checkbox"/> 減築
年 月 日	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替え <input type="checkbox"/> メンテナンス <input type="checkbox"/> 減築
年 月 日	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替え <input type="checkbox"/> メンテナンス <input type="checkbox"/> 減築
年 月 日	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替え <input type="checkbox"/> メンテナンス <input type="checkbox"/> 減築

基礎情報

□土地について

住所	千葉県				
地番	千葉県				
筆数	1	筆	土地面積	2400	平米
指定建ぺい率	60	%	指定容積率	200	%
近隣交通機関	車				
地目	宅地	敷地内に公衆用道路の有無			無し
所有権	所有者が100%所有		抵当権	抵当権無し	

□規制について

都市計画地域	市街化調整区域	用途地域	
防火地域	無し	斜線制限	無し
国土利用計画法	無し	伝建地域	外
美観地区	外	風致地区	外
特定街区	外	景観地区	外
その他の制限			

□前面道路

幅員	4.5	m	接道長さ	30	m
----	-----	---	------	----	---

□境界確認

角地	無し	敷地越境	無し
境界確認	不明		
他社利用	無し		

□家屋について

家屋番号	1	種類	一戸建ての住宅			
築年数（推定〇〇年）	120	築年数の確認方法	推測			
階数	地上	1階	小屋裏	無し	地階	無し
建築面積	204.04	平米	1階床面積	204.04	平米	
2階床面積		平米	3階床面積		平米	
小屋裏床面積		平米	地階床面積		平米	
延べ床面積	204.04	平米	建ぺい率	容積率		
設計図書の有無	無し		建設当時の業者	不明		
火災保険			再建築	可能		

*再建築とは現状の建物を解体した場合に新しく建築確認申請を出して新築を建てるのが可能かの判断

□付帯設備について

電気設備	あり	ガス設備	プロパンガス
水道設備	上水道	下水設備	浄化槽

□地盤に関して

周辺概況	市街地・畑地・山・丘陵地
周辺道路	異常なし
近隣建物	異常なし
近隣工作物	異常なし
河川・池・水路等	周辺半径50mの範囲に無し
調査建物	不同沈下無し

□敷地内地盤に関して

敷地状況	切土でも盛土でも無い
擁壁・石垣高さ	擁壁高さ 1 m以上
擁壁・石垣と建物の直線距離	擁壁高さの1.5倍以上
表面土壌の軟弱さ	問題無し

地盤所見*	概ね地盤に関しては安心できる
-------	----------------

□周辺環境

ハザードマップ	公開されている			洪水	無し	内水	無し
高潮津波	無し	土砂災害	無し	火山	無し	液状化	無し
周辺に崖地	無し			近隣に嫌悪団体	無し		
前面道路交通量	少ない			近隣騒音	少ない		
地形	丘陵地			過去の水害	無し		
台風の通過	少ない			積雪（概50cm）	少ない		

□敷地環境

日射	良い	敷地高さ	道路より低い
水はけ	悪い	駐車スペース	有り

□生活環境

テレビの受信	良い	携帯電話の受信	良い
住宅密集度	適度	日用品の購入	便利

庭の手入れ*	手入れされている		
災害所見*	概ね災害に関しては安心できる		
生活利便性所見*	生活の利便性は高い		

構造について

工法について	伝統構法	混構造	平面混構造
蟻害について	無し	腐朽について	無し
雨漏りについて	修理済み		
過去の災害	無し		

□小屋組

著しいひび割れやたわみ	無し	目視による腐朽・蟻害	無し
小屋梁等の空洞音	無し	小屋裏換気口	無し
小屋梁の組み方	折置組	火打材	無し

□構造材

著しいひび割れ	無し	断面積の1/3以上の欠損	無し
著しい劣化	無し	著しい腐朽	無し
外壁の柱周りの腐朽	有り	内部浴室周りの腐朽	無し
水回り建物北側の蟻害	無し	小屋梁等の空洞音	無し

□建物の傾き損傷

壁面および柱の傾き	無し	床の傾斜	無し
不同沈下	無し	壁の劣化、損傷、剥離	無し

□スパンと天井高さ壁形状、平面形状

半間のスパン	949mm以下	主たる部屋の天井高さ	2501mm以上
土壁の厚み	149mm以下	大壁の有無	和室以外大壁
壁面配置	1階外壁の東西南北の各面の内、壁が全くない面がある		
平面形状	建物の平面は長方形に近い平面		
間崩れ	無し	増改築の有無	有り

構造所見*	構造体の一部補強が必要であるが5年程度は経過観察も可能
-------	-----------------------------

基礎に関して

石場建て基礎	土台の有無	外周は敷き土台あり		
	腐朽	有り	蟻害	無し
コンクリート基礎	基礎形状	該当部位無し	鉄筋の有無	
	クラック		クラック深さ	
	換気口			
	劣化	コンクリートの著しい劣化		
		さび汁を伴うひび割れ・欠損		
鉄筋の露出・爆裂				
エフロレッセンス				
床下コンクリート	無し	床高さ（（GLからFL最も低い部分））	700	mm
施設や古井戸、旧建物の基礎などの地中埋設物が予測される				無し
不同沈下がある				無し
擁壁などの異常がある				無し
土壌汚染の可能性がある				無し
過去に液状化現象の被害を受けた、今後受ける可能性がある				無し
地耐力は弱そうである（建替えの際は地盤改良が必要である）				強い
床下の木部が湿っており触ると水分が手につく				乾燥している
白蟻による食害が見受けられ、表面を木槌で叩くと空洞音がる				無し
木部表面に小さなピンホール状の穴が無数に開いている				無し
木部の著しいひび割れ、劣化、欠損				無し
基礎所見*	基礎及び土台は10年程度は使用可能である			

外壁に関して 該当する項目の無いものは該当無しと表示

□壁仕上げ

モルタル壁塗装仕上	壁構造		大壁		塗替えの必要性	無し
	劣化	ひび割れ・隙間		有り	著しい欠損	無し
		浮き・剥れ		無し	チョーキング	無し
		こけ浮き・変退色		有り	水染み跡	無し
サイディング	壁構造		大壁		張替えの必要性	無し
	劣化	ひび割れ・隙間		無し	著しい欠損	無し
		浮き・剥れ		無し	チョーキング	無し
		こけ浮き・変退色		無し	水染み跡	無し
土壁	壁構造		柱表しの漆喰塗り		海鼠壁の有無	無し
	劣化	ひび割れ・隙間		無し	著しい欠損	無し
		浮き・剥れ		無し	木部の腐朽・蟻害	無し
		こけ浮き・変退色		無し	水染み跡	無し
外部木部（柱及び板）	壁構造		南京下見張り		張替えの必要性	無し
	劣化	ひび割れ・隙間		無し	著しい欠損	無し
		浮き・剥れ		無し	保護塗料	有効
		こけ浮き・変退色		無し	水染み跡	無し
タイル・石	使用部位		無し			
	劣化	ひび割れ・隙間			著しい欠損	
		浮き・剥離			エフロレッセンス	
		こけ浮き・変退色			水染み跡	

□シーリング

シーリング	劣化	著しいひび割れ		該当無し	剥離・破断	該当無し
		水切り等の破損・錆		該当無し	チョーキング	該当無し
		こけ浮き・変退色		該当無し	隙間	該当無し

□外部建具

外部建具	種類		アルミなどの鋼製建具			
	劣化	開閉状態		問題無し	雨水の侵入	無し
		周囲の隙間			水染み跡	無し
		ガタつき・破損・腐食		無し	窓格子・木製格子	該当無し

□配管貫通部

配管配線貫通部の周辺隙間	不明	支持金物等の錆、変形、破損	不明
--------------	----	---------------	----

□バルコニー・外階段

バルコニー	劣化	防水層破断	該当無し	防水層コケ・退色	該当無し
		支持柱、床ガタつき	該当無し	水染み跡	該当無し
		手すりガタつき	該当無し	手摺腐食、破損	該当無し
外部階段	劣化	支持部材の欠損	該当無し	支持部材の腐食	該当無し
		踏面の腐食	該当無し	踏面の破損	該当無し
		手すりガタつき	該当無し	手摺腐食、破損	該当無し

外壁所見*	外壁は5年程度は使用可能である
-------	-----------------

屋根に関して 該当する項目の無いものは該当無しと表示

□形状

屋根形状	寄棟	仕上げ材	棧瓦噴き		
著しいひび割れ	無し	著しい欠損	無し	剥がれ、ずれ	有り
こけ、変退色	無し	腐食	無し	地瓦が波打っている	有り

□小屋組

甲乙で組まれた堅牢な小屋組みである	NO
小屋組は屋根葺き材に対して緩勾配で雨漏りの可能性がある	NO

□棟

著しいひび割れ	無し	著しい欠損	無し	剥がれ・ずれ	有り
こけ・変退色	無し	腐食	無し	波打っている	無し

□板金

著しいひび割れ	該当無し	著しい欠損		剥がれ・ずれ	
こけ・変退色		腐食		穴が開いている	

□軒先・軒天

著しいひび割れ	無し	著しい欠損	無し	剥がれ・ずれ	無し
こけ・変退色	無し	腐食	無し	波打っている	無し

□母屋・鼻隠し

著しいひび割れ	無し	著しい欠損	無し	剥がれ・ずれ	無し
こけ・変退色	無し	腐食	無し	波打っている	無し

□庇

著しいひび割れ	該当無し	著しい欠損		剥がれ・ずれ	
こけ・変退色		腐食		波打っている	

□雨樋

変形・破損・外れ	無し	著しい変退色	無し	交換が必要	不要
支持金物変形・破損	無し	錆・腐食	無し	交換が必要	不要

屋根所見*	屋根は一部補修が必要である
-------	---------------

設備に関して 該当する項目の無いものは該当無しと表示

□キッチン設備 *キッチンキャビネットのみが対象部屋は内部調査項目で確認のこと

キャビネット	使用可能	天板	使用可能	換気扇	使用可能
ガスレンジ (IH)	使用可能	扉類	使用可能	水栓金具	使用可能

□浴室

浴槽	使用可能	浴槽床	使用可能	浴槽壁 (鏡など含む)	使用可能
浴槽天井	使用可能	排水設備	使用可能	給水給湯設備	使用可能

□洗面キャビネット *洗面キャビネットのみが対象部屋は内部調査項目で確認のこと

洗面ボウル	使用可能	洗面キャビネット	使用可能	鏡及び収納	該当無し
照明器具	使用可能	排水設備	使用可能	給水給湯設備	使用可能

□トイレ (1) *便器のみが対象部屋は内部調査項目で確認のこと

便器本体	使用可能	手洗い	該当無し	紙巻器	使用可能
照明器具	使用可能	排水設備	使用可能	給水設備	使用可能

□トイレ (2) *便器のみが対象部屋は内部調査項目で確認のこと

便器本体		手洗い		紙巻器	
照明器具		排水設備		給水設備	

□トイレ (小便器) *便器のみが対象部屋は内部調査項目で確認のこと

便器本体	使用可能	排水設備	使用可能	給水設備	使用可能
------	------	------	------	------	------

□給排水設備

給水	劣化	給水量の不足	無し	赤水・青水	有り
		漏水	無し	配管の結論	無し
		配管経路上の腐朽	無し	井戸水の利用	無し
給湯	劣化	給水量の不足	無し	赤水・青水などの変色	無し
		漏水	無し	配管の結論	無し
		配管経路上の腐朽	無し	井戸水の利用	無し
排水	宅内	つまり・緩勾配	無し	漏水	無し
	敷地内	枅内堆積物	無し	漏水	無し

□給湯器 *便器のみが対象部屋は内部調査項目で確認のこと

熱源機器	ガス給湯器				
使用可否	使用可能	漏水	無し	製造年	
メーカー型番大きさ	GHQ-2028(S)AX				

□電気設備

分電盤容量不足	無し	コンセント数不足	無し	配線不良・破損	無し
配線の発熱	無し	火災警報器	未設置	換気設備	使用不可

設備所見 *	設備関係は一部補修が必要である				
--------	-----------------	--	--	--	--

内部に関して 該当する項目の無いものは該当無しと表示

□土間

床	仕上げ	タイル・石	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
壁	仕上げ	漆喰壁	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	該当無し	劣化状況	
	形式		状況判断	
天井	仕上げ	その他	劣化状況	劣化無し
	形式	平天井	状況判断	現状使用可能
建具①	建具	アルミ掃出し	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具②	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具③	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

□応接室

床	仕上げ	カーペット	劣化状況	汚濁
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
壁	仕上げ	板張壁	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	該当無し	劣化状況	
	形式		状況判断	
天井	仕上げ	底目天井	劣化状況	劣化無し
	形式	平天井	状況判断	現状使用可能
建具①	建具	木製	劣化状況	開閉不良
	水染み	問題無し	状況判断	修繕が必要
建具②	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具③	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

□15畳

床	仕上げ	畳	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
壁	仕上げ	漆喰壁	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	該当無し	劣化状況	該当無し
	形式	該当無し	状況判断	該当無し
天井	仕上げ	その他	劣化状況	汚濁
	形式	平天井	状況判断	現状使用可能
建具①	建具	木製	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具②	建具	障子	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具③	建具	木製	劣化状況	問題無し
	水染み	該当無し	状況判断	
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

□10畳A

床	仕上げ	畳	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
壁	仕上げ	漆喰壁	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	該当無し	劣化状況	
	形式		状況判断	
天井	仕上げ	竿縁天井	劣化状況	汚濁
	形式	平天井	状況判断	現状使用可能
建具①	建具	木製	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具②	建具	障子	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具③	建具	襖	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

□8畳

床	仕上げ	畳	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
壁	仕上げ	漆喰壁	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	漆喰壁	劣化状況	劣化無し
	形式	床の間のみ	状況判断	現状使用可能
天井	仕上げ	竿縁天井	劣化状況	劣化無し
	形式	平天井	状況判断	現状使用可能
建具①	建具	襖	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具②	建具	障子	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具③	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

□8.5畳

床	仕上げ	畳	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
壁	仕上げ	漆喰壁	劣化状況	汚濁
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	該当無し	劣化状況	
	形式		状況判断	
天井	仕上げ	竿縁天井	劣化状況	汚濁
	形式	平天井	状況判断	現状使用可能
建具①	建具	襖	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具②	建具	障子	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具③	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

□10畳B

床	仕上げ	畳	劣化状況	腐食・カビ
	傾斜	6/1000以上	状況判断	一部改修
壁	仕上げ	板張壁	劣化状況	汚濁
	傾斜		状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	該当無し	劣化状況	
	形式		状況判断	
天井	仕上げ	その他	劣化状況	劣化無し
	形式	平天井	状況判断	現状使用可能
建具①	建具	襖	劣化状況	敷居の磨耗
	水染み	問題無し	状況判断	修繕が必要
建具②	建具	その他	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具③	建具	木製	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

□台所

床	仕上げ	板貼り	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
壁	仕上げ	壁紙	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	該当無し	劣化状況	
	形式		状況判断	
天井	仕上げ	クロス貼り	劣化状況	劣化無し
	形式	平天井	状況判断	現状使用可能
建具①	建具	アルミ窓	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具②	建具	木製	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具③	建具	その他	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

□縁側

床	仕上げ	板貼り	劣化状況	汚濁
	傾斜	12/1000以上	状況判断	現状使用可能
壁	仕上げ	該当無し	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	該当無し	劣化状況	
	形式		状況判断	
天井	仕上げ	底目天井	劣化状況	汚濁
	形式	平天井	状況判断	
建具①	建具	アルミ掃出し	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具②	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具③	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

□廊下

床	仕上げ	板貼り	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
壁	仕上げ	漆喰壁	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	該当無し	劣化状況	
	形式		状況判断	
天井	仕上げ	底目天井	劣化状況	汚濁
	形式	平天井	状況判断	一部改修
建具①	建具	アルミ掃出し	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具②	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具③	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

□洋室A

床	仕上げ	板貼り	劣化状況	汚濁
	傾斜	6/1000以下	状況判断	改修が必要
壁	仕上げ	板張壁	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	該当無し	劣化状況	
	形式		状況判断	
天井	仕上げ	クロス貼り	劣化状況	汚濁
	形式	平天井	状況判断	現状使用可能
建具①	建具	木製	劣化状況	開閉不良
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具②	建具	アルミ掃出し	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具③	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

□洋室B

床	仕上げ	板貼り	劣化状況	汚濁
	傾斜	6/1000以下	状況判断	改修が必要
壁	仕上げ	板張壁	劣化状況	劣化無し
	傾斜	6/1000以下	状況判断	現状使用可能
床の間	仕上げ	該当無し	劣化状況	
	形式		状況判断	
天井	仕上げ	クロス貼り	劣化状況	欠損
	形式	平天井	状況判断	改修が必要
建具①	建具	木製	劣化状況	開閉不良
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具②	建具	アルミ掃出し	劣化状況	問題無し
	水染み	問題無し	状況判断	使用可能
建具③	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	
建具④	建具		劣化状況	
	水染み		状況判断	

内部所見 *

内部は5年程度は使用可能である

古民家鑑定調査写真（外観）



写真番号	1	調査場所	南建物外観
------	---	------	-------

状況メモ



写真番号	2	調査場所	西建物外観
------	---	------	-------

状況メモ



写真番号	3	調査場所	北建物外観
------	---	------	-------

状況メモ



写真番号	4	調査場所	軒下
------	---	------	----

状況メモ



写真番号	5	調査場所	南側サッシ廻り
------	---	------	---------

状況メモ



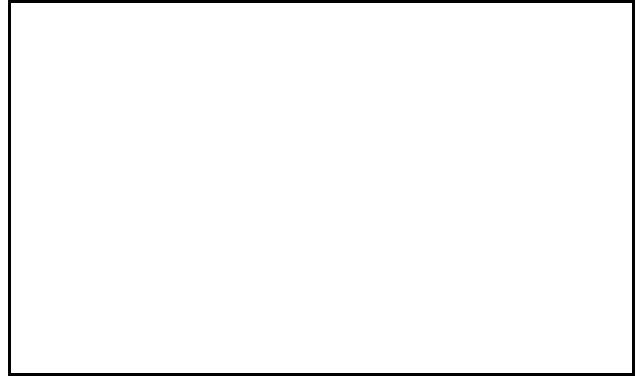
写真番号	6	調査場所	アプローチ1
------	---	------	--------

状況メモ

古民家鑑定調査写真（外観）



写真番号	7	部屋名	アプローチ2
状況メモ 外回り石垣			



写真番号	8	部屋名	建物玄関
状況メモ			



写真番号	9	部屋名	建物外観
状況メモ			



写真番号	10	部屋名	建物外観
状況メモ			



写真番号	11	部屋名	建物外観
状況メモ			

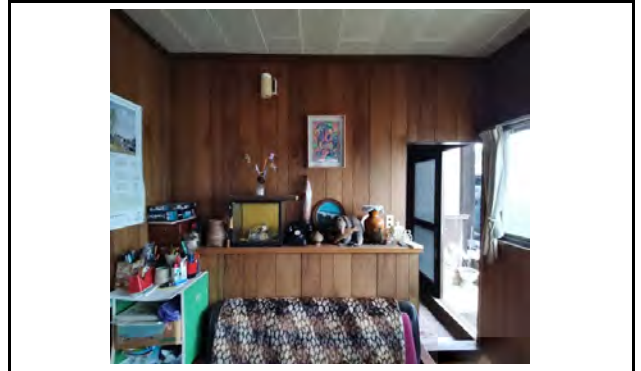


写真番号	12	部屋名	建物外観
状況メモ			

古民家鑑定調査写真（内観）



写真番号	1	調査場所	応接室
状況メモ	現状で利用可能		



写真番号	2	調査場所	応接室
状況メモ			



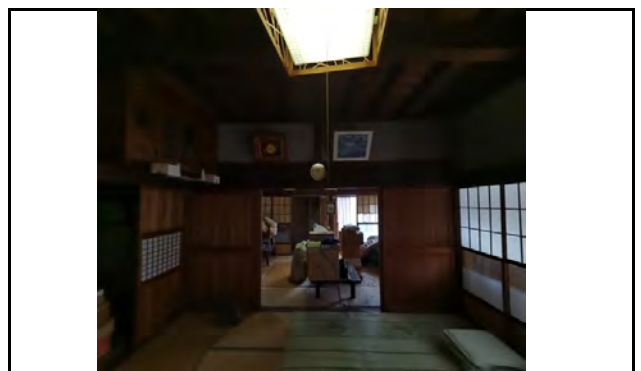
写真番号	3	調査場所	応接室
状況メモ			



写真番号	4	調査場所	応接室
状況メモ			



写真番号	5	調査場所	15畳
状況メモ	状態は良いです		



写真番号	6	調査場所	15畳
状況メモ			

古民家鑑定調査写真（内観）



写真番号	7	部屋名	15畳
状況メモ			



写真番号	8	部屋名	15畳
状況メモ			



写真番号	9	部屋名	10畳A
状況メモ 現状で利用可能			



写真番号	10	部屋名	10畳A
状況メモ			



写真番号	11	部屋名	10畳A
状況メモ			



写真番号	12	部屋名	10畳A
状況メモ			

古民家鑑定調査写真（内観）



写真番号	13	部屋名	8畳
状況メモ 現状で利用可能			



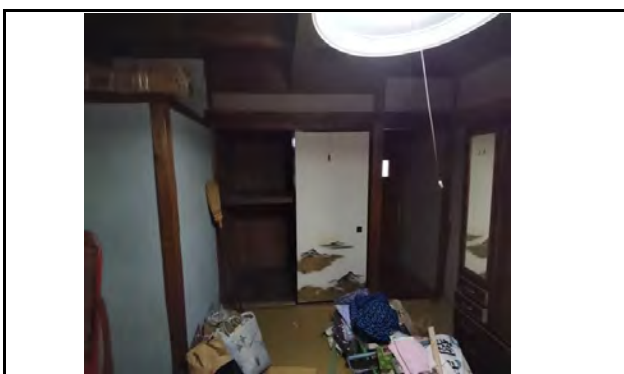
写真番号	14	部屋名	8畳
状況メモ			



写真番号	15	部屋名	8畳
状況メモ			



写真番号	16	部屋名	8畳
状況メモ			



写真番号	17	部屋名	8.5畳
状況メモ			



写真番号	18	部屋名	8.5畳
状況メモ			

古民家鑑定調査写真（内観）



写真番号	19	部屋名	8.5畳
状況×モ			



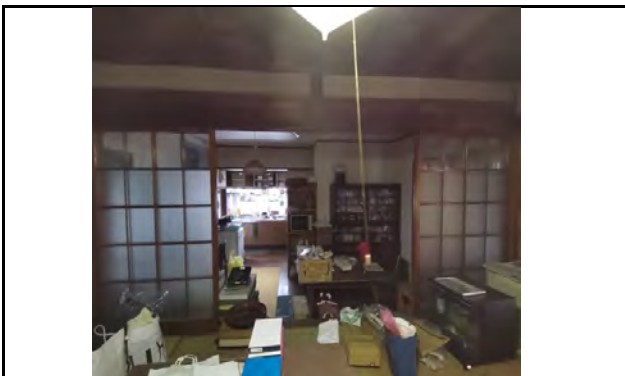
写真番号	20	部屋名	8.5畳
状況×モ			



写真番号	21	部屋名	10畳B
状況×モ			



写真番号	22	部屋名	10畳B
状況×モ			



写真番号	23	部屋名	10畳B
状況×モ			



写真番号	24	部屋名	10畳B
状況×モ 作業風景			

古民家鑑定調査写真（内観）



写真番号	25	部屋名	台所
状況メモ	現状で利用可能		



写真番号	26	部屋名	台所
状況メモ			



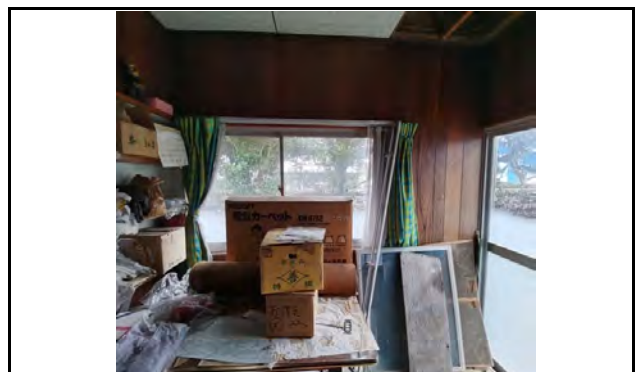
写真番号	27	部屋名	台所
状況メモ			



写真番号	28	部屋名	台所
状況メモ			



写真番号	29	部屋名	洋室A
状況メモ	修繕が必要		



写真番号	30	部屋名	洋室B
状況メモ	修繕が必要		

劣化事象報告書（写真）



写真番号	1	調査場所	洋室A
------	---	------	-----

状況メモ 床が雨漏りにより損傷



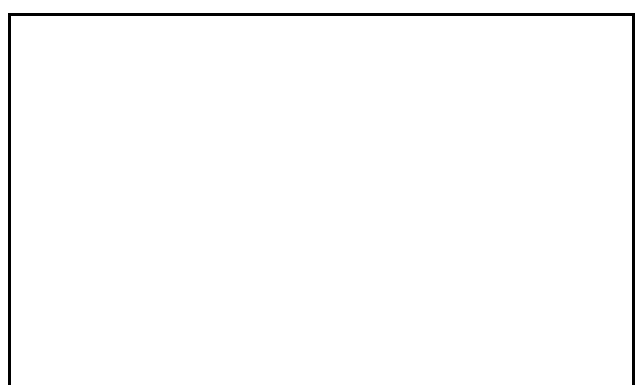
写真番号	2	調査場所	洋室A
------	---	------	-----

状況メモ



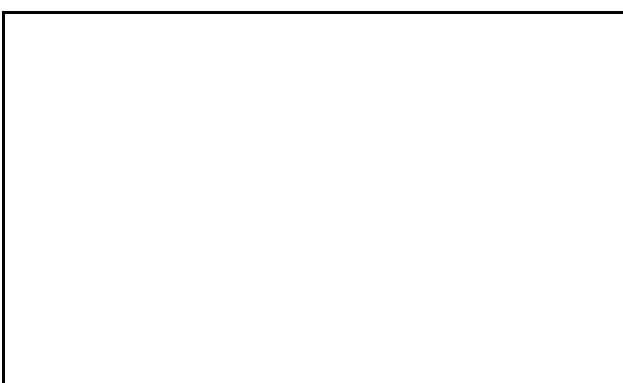
写真番号	3	調査場所	洋室A
------	---	------	-----

状況メモ 天井が雨漏りにより破損



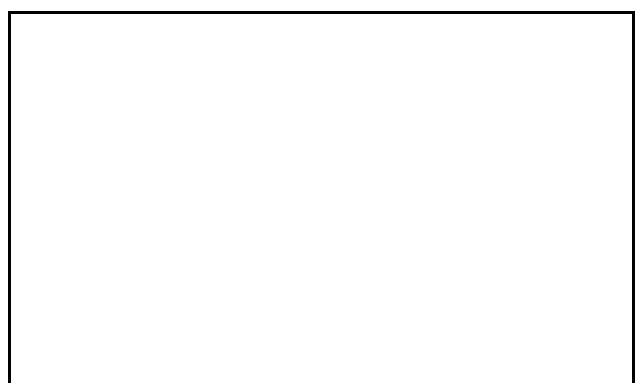
写真番号	4	調査場所	
------	---	------	--

状況メモ



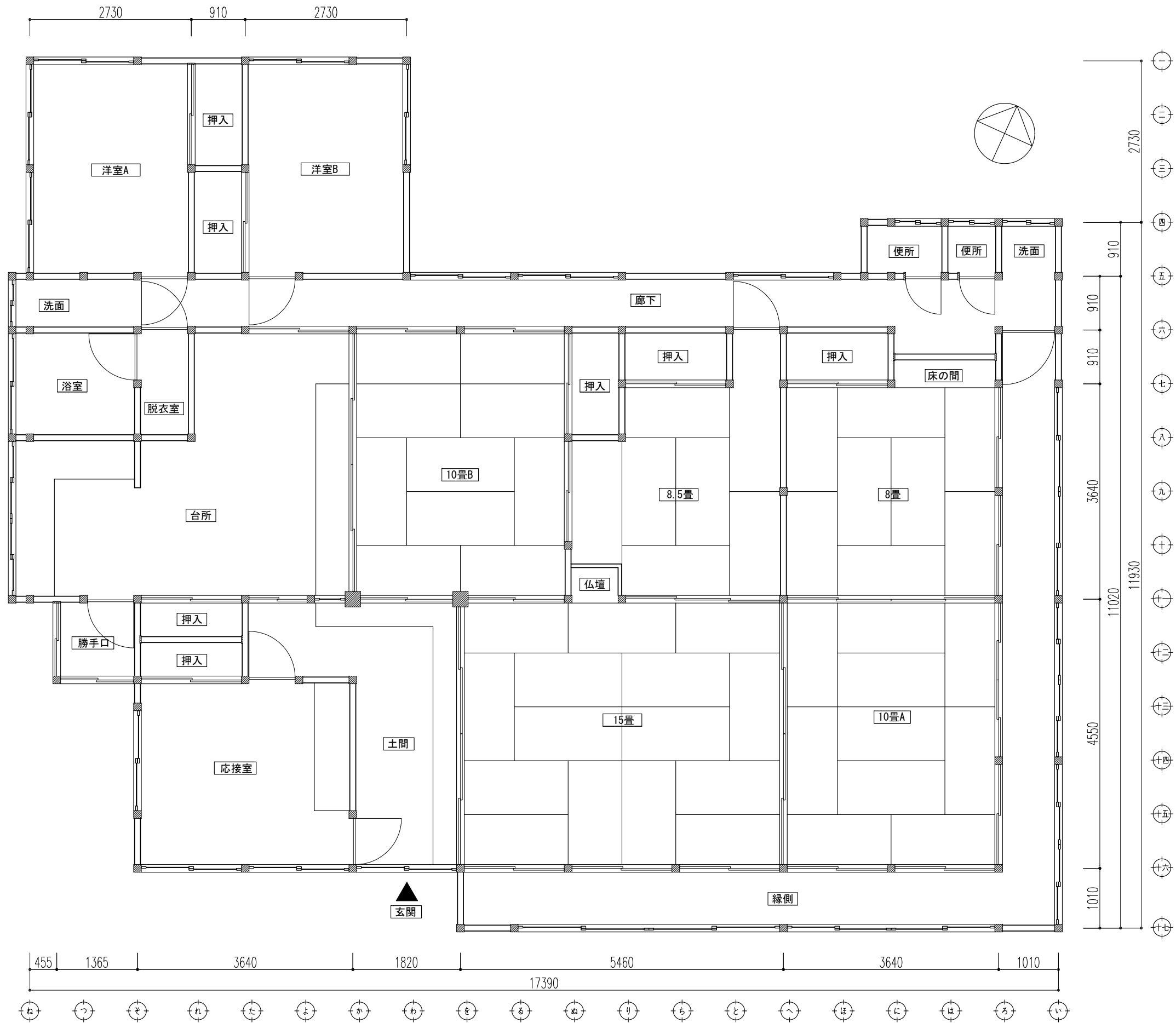
写真番号	5	調査場所	
------	---	------	--

状況メモ



写真番号	6	調査場所	
------	---	------	--

状況メモ



床下インスペクション調査票

□依頼者情報

依頼者名		TEL	
調査場所住所	千葉県		

□調査者

協会名	全国床下インスペクション協会東京支部(一般社団法人古民家再生協会東京)			
調査員氏名	杉本 龍一	認定番号	YS150001	
所在地	郵便番号	107-0061	住所	東京都港区北青山2-7-26
TEL	03-6890-0983		FAX	03-6862-5118
使用機材	当協会			

□概要

建物概要	戸建		
階数	平屋		
建築工法	伝統構法・在来工法		
浴室構造	ユニットバス		
トイレ床下	あり(土間)		
基礎形状	石場立て・布基礎		
侵入経路	和室・物入れ・一部進入不可		
一部進入不可	あり(洋室A、台所改修部分)		
小屋裏確認	あり 進入経路(台所土間天井)		
羽蟻	現在 なし 過去 あり・その他(外部荷物置場)		
特記事項	床下調湿材なし・床下換気扇なし・その他()		
床面積	一階床面積	177.51	平米

□調査日天候

調査日時	調査日	2020年12月5日	時間	10:00 ~ 15:00
天候	曇・雨			

□被害の有無

被害が確認できた部屋	和室北側、トイレ
------------	----------

白蟻の食害	有	該当部位	土台
白蟻の蟻道	無	該当部位	
白蟻の確認	無	該当部位	
白蟻被害程度	軽微	該当部位	土台
食音聴診	有	該当部位	土台 柱
継手の食害	無	該当部位	
仕口の食害	無	該当部位	
金具結露	無	該当部位	
礎石結露	有	該当部位	北側一部
木部結露	有	該当部位	一部(土台 東 大引き 根太 床板 柱)
土壌湿気	有	該当部位	一部

他の虫発生	有		
クモ・クモの巣・ダンゴムシ・竹・コケ・その他の植物・その他（ ）			
カビの発生	有	該当部位	土台 東 大引き 根太 床板
腐朽の発生	有	該当部位	一部土台
腐朽被害程度	軽微	該当部位	土台
褐色腐朽菌	無	該当部位	
白色腐朽菌	有	該当部位	土台 東 大引き 根太 床板
木屑や木端などの残材	外部にあり		

□調査結果

シロアリによる床下への被害	有	被害が確認されました
シロアリによる床上への被害	無	被害は確認されませんでした
カビ・木材腐朽菌による劣化	有	被害が確認されました
床下の湿度	有	被害が確認されました
床下の通風	良	良好です
給排水管等の水漏れ	無	水漏れは確認されませんでした。
外周りへのシロアリ被害	有	改善が必要です
その他不具合、劣化事象	無	

□所見

<p>総合的に床下に大きな問題はなく、環境も良好ですが、建物外壁回りの荷物や植栽は取り除きましょう。湿気が発生し外に置いてある木材に蟻害が見られました。北側の外回りの土台下に一部腐朽が発生していました。縁側と北東側の洗面下に竹類の植物が生えていました。ごく一部ですが白色腐朽菌も見られました。北西側の洋室の床下通気がとれていないので、通気口の設置をお勧めします。全体的には床下の通気は良いので、外部荷物と床下の竹類の撤去を行い定期的に経過観察をすると良いでしょう。</p>	
--	--

所見	床下環境は良好です。今後も定期的な経過観察をしていきましょう
----	--------------------------------

今後の対策	毎年の床下環境調査をお勧めします（5年間）
-------	-----------------------

本調査内容は全国床下インスペクション協会が認定する資格者による判定ですが、資格者が確認できた範囲で報告させていただいています。木材の内部や壁の中など確認できない箇所は含まれておりません。また当協会が瑕疵等を保証する保証書ではございませんのでご了承ください。

床下インスペクション調査票 調査報告書 (写真)



写真番号	1	調査場所	建物外観
状況メモ			



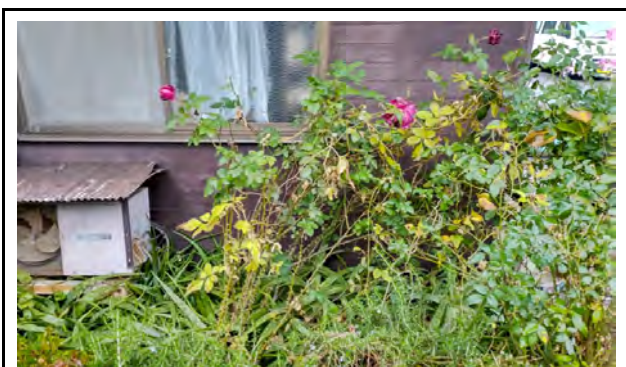
写真番号	2	調査場所	機器写真
状況メモ			



写真番号	3	調査場所	診断状況
状況メモ			



写真番号	4	調査場所	診断状況
状況メモ			



写真番号	5	調査場所	外部状況
状況メモ			



写真番号	6	調査場所	外部状況
状況メモ			

床下インスペクション調査票 調査報告書 (写真)



写真番号	7	部屋名	湿気状況
状況メモ			



写真番号	8	部屋名	腐朽箇所
状況メモ			



写真番号	9	部屋名	縁側南下
状況メモ			



写真番号	10	部屋名	和室東側
状況メモ			



写真番号	11	部屋名	縁側東下
状況メモ			



写真番号	12	部屋名	洗面下
状況メモ			

床下インスペクション調査票 調査報告書 (写真)



写真番号	13	部屋名	和室中央
状況メモ			



写真番号	14	部屋名	和室中央
状況メモ			



写真番号	15	部屋名	和室中央
状況メモ			



写真番号	16	部屋名	洋室
状況メモ			

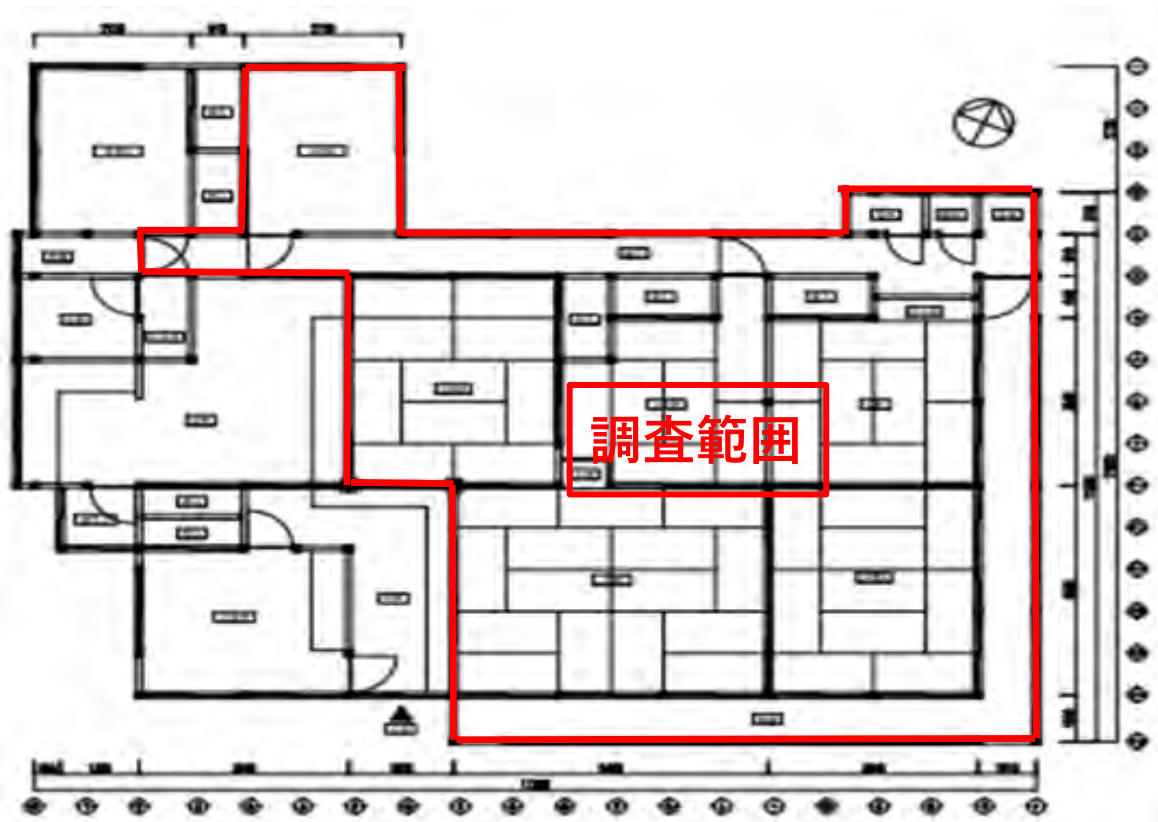


写真番号	17	部屋名	
状況メモ			



写真番号	18	部屋名	
状況メモ			

調査報告書 (図面)



伝統耐震診断調査結果

□依頼者情報

依頼者名		TEL	
調査場所住所	千葉県		

□調査者

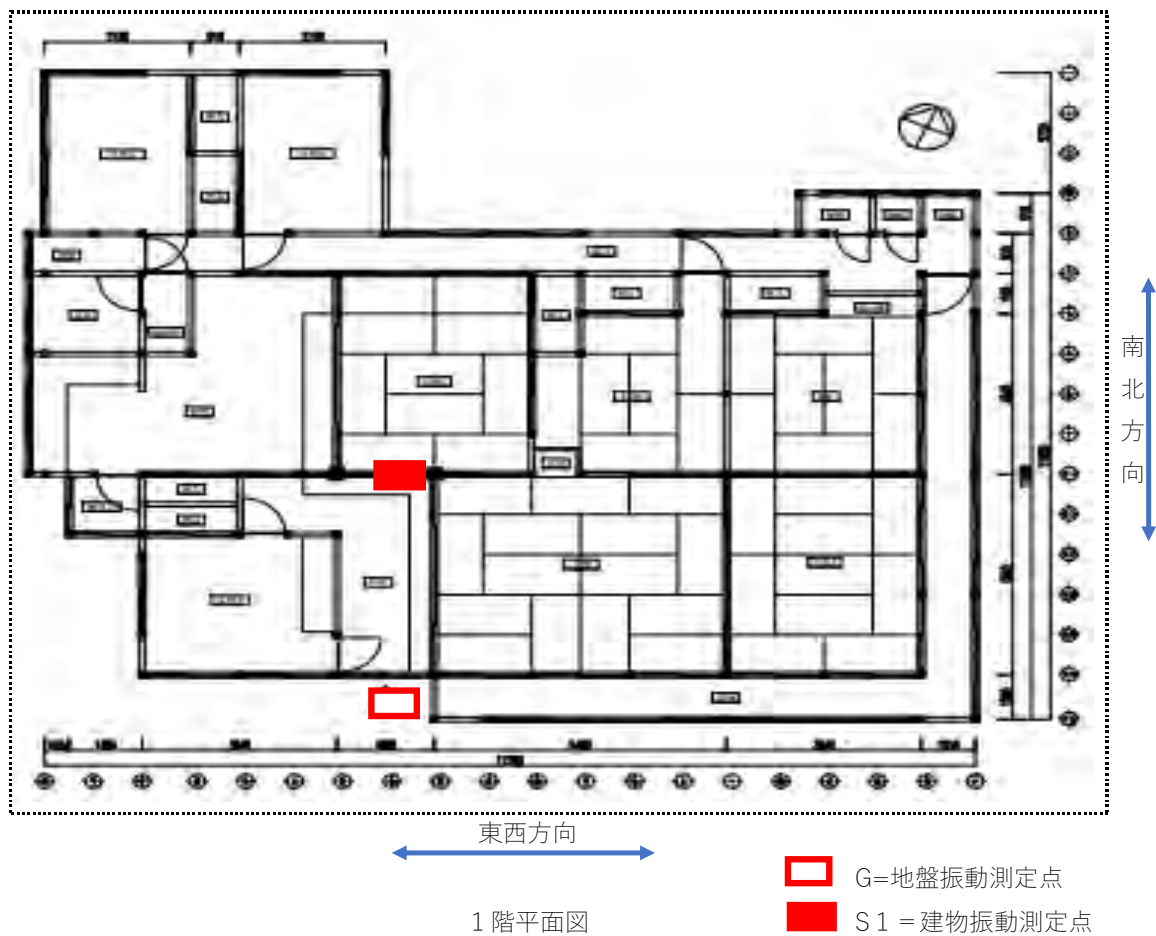
協会名実施有無	全国伝統耐震診断連合会		
調査員氏名	石井 良次	認定番号	DT S01731
所在地	郵便番号	295-0003	住所
	千葉県南房総市千倉町白子1672		
TEL	0470-44-1658	FAX	0470-44-1411
使用機材	2号機	建物階高	1階

□調査日天候

調査日時	調査日	2020年12月5日	時間	10:00	~	15:00
天候	晴れ					

□調査方法

下平面図)に示すように縁側土間に地盤振動の測定点Gを設け、また、建物の中心付近に相当するとみなして測定点S1を小屋裏梁上若しくは2階床上に設けて、それぞれ短辺方向成分と長辺方向成分の建物と地盤の常時微動を同時に測定し、解析した。地震計設置場所を1階平面図に図示する。



□調査結果

5回計測した値の短辺方向と長辺方向の振動特性値と伝統耐震性能評価指数C値、またその平均値を以下の表に示す。

	南北方向			
	fo,Hz	Q	R	C
1回	2.3	3.0	10.5	25.6
2回	2.4	3.6	12.2	27.7
3回	2.4	3.1	8.3	21.3
4回	2.3	2.7	7.5	20.3
5回	2.3	3.0	12.8	28.2
平均	2.3	3.1	10.3	24.6

	東西方向			
	fo,Hz	Q	R	C
1回	2.3	6.0	10.3	35.7
2回	2.4	8.3	13.8	45.0
3回	2.3	8.0	9.8	40.3
4回	2.4	3.6	9.7	24.6
5回	2.3	3.0	11.2	26.4
平均	2.3	5.8	11.0	34.4

□結果の考察と耐震診断

本建物は診断の結果、伝統構法と在来工法が混在した混構造となっており、建物全体としては伝統構法の性質を示している。東西方向の伝統耐震性能評価指数C値は平均が34.4でやや危険、南北方向の平均のC値が24.6で一応安全と判断される。下記の考察を参考に耐震補強対策をお勧めする。

□耐震補強対策

- 1 診断の結果、長辺方向（東西）C値が34.4と悪いとため、総合的にやや危険と判断された。計測された固有振動数により本建物は柔構造の伝統構法と判断される、特に長辺方向に壁が少なく建物の重量と東西方向の壁量のバランスが若干悪いと思われる。柔構造の性質を活かすため、古民家耐震パネル型面格子壁や制震ダンパー等を使用した補強計画をお勧めする。
- 2 茅葺屋根から瓦葺に葺き替えた際の施工方法により、若干小屋組みの強度が不足していると思われる。小屋筋交いの補強、垂木の入れ替え、野地の補強などの対策をお勧めする。

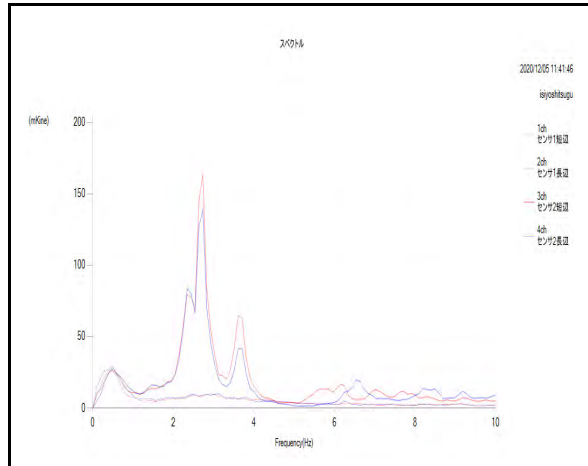
□測定データ

測定で得られた建物の振動特性値のデータを添付する

地盤面地震計設置写真



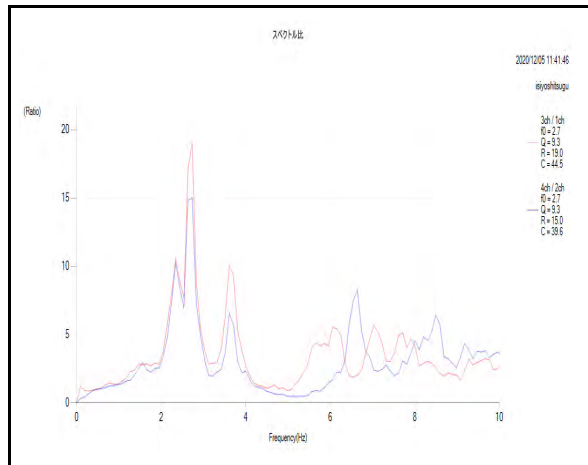
1回目 スペクトル



建物地震計設置写真



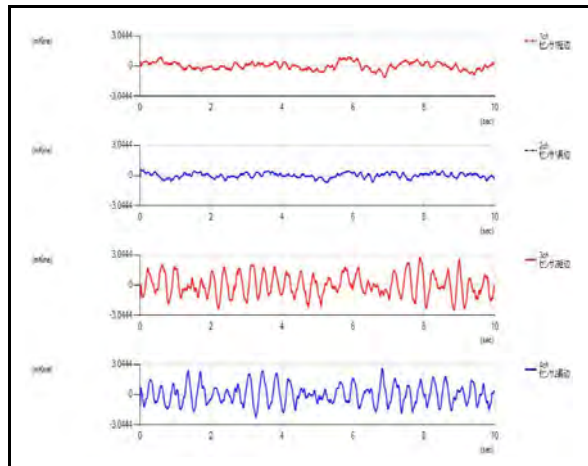
1回目 レシオ



診断状況写真



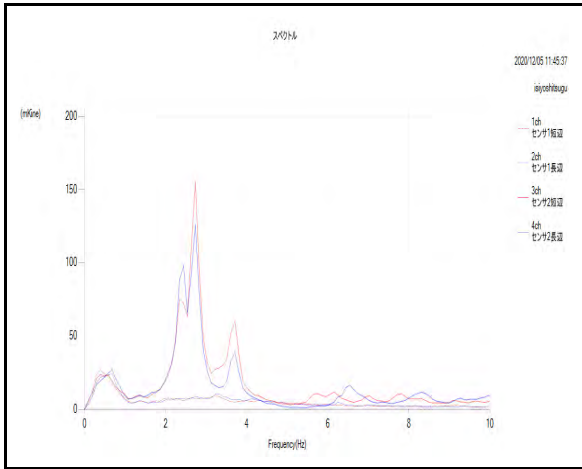
1回目 波形



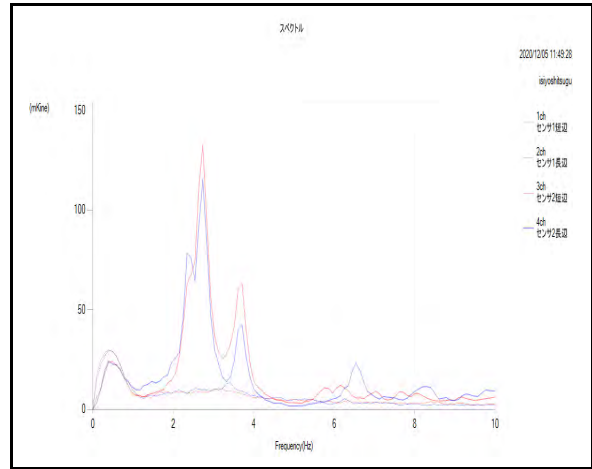
□測定データ

測定で得られた建物の振動特性値のデータを添付する

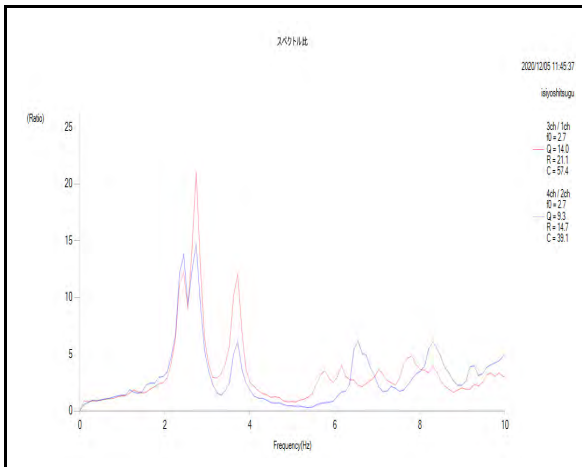
2回目 スペクトル



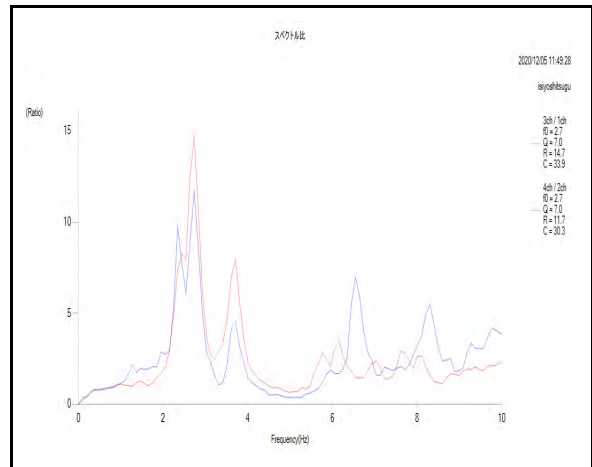
3回目 スペクトル



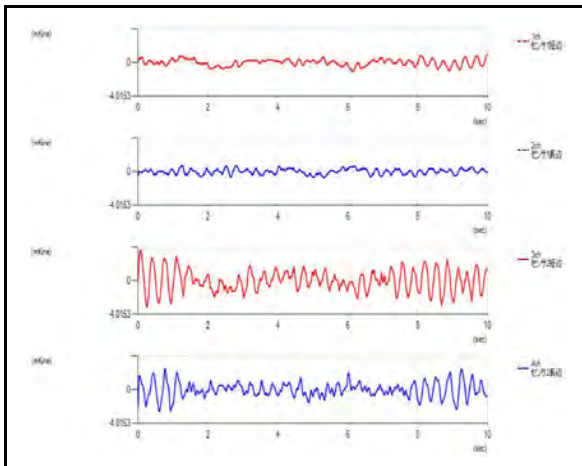
2回目 レシオ



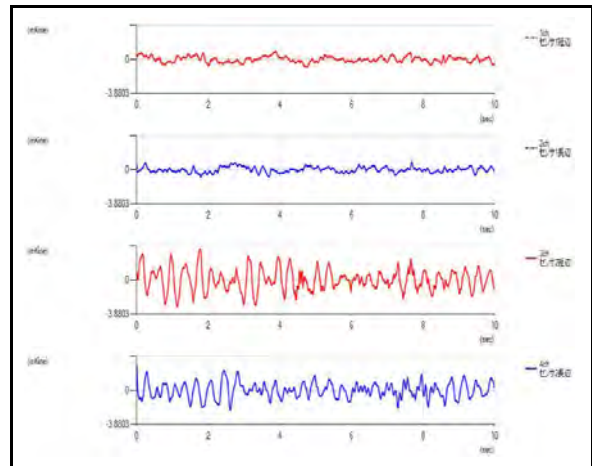
3回目 レシオ



2回目 波形



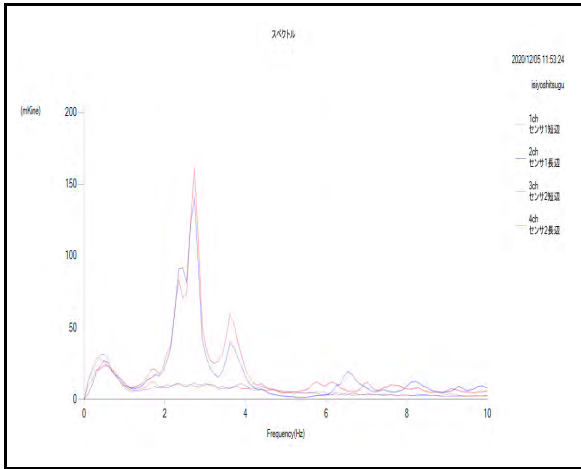
3回目 波形



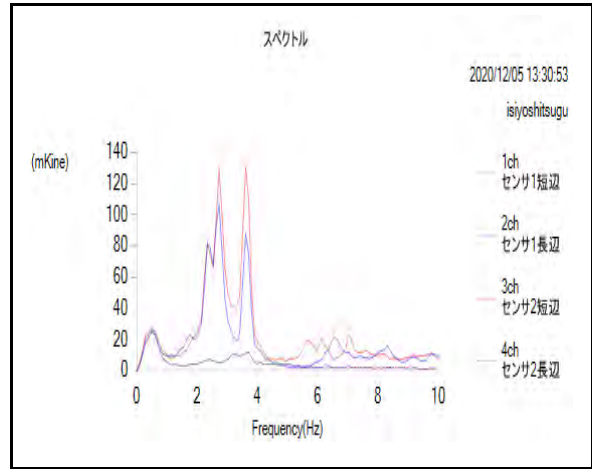
□測定データ

測定で得られた建物の振動特性値のデータを添付する

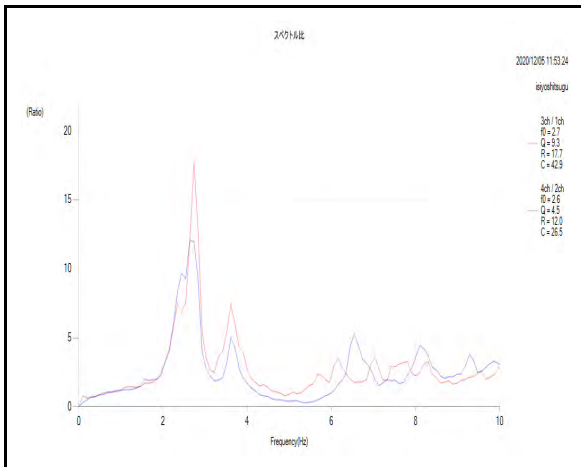
4回目 スペクトル



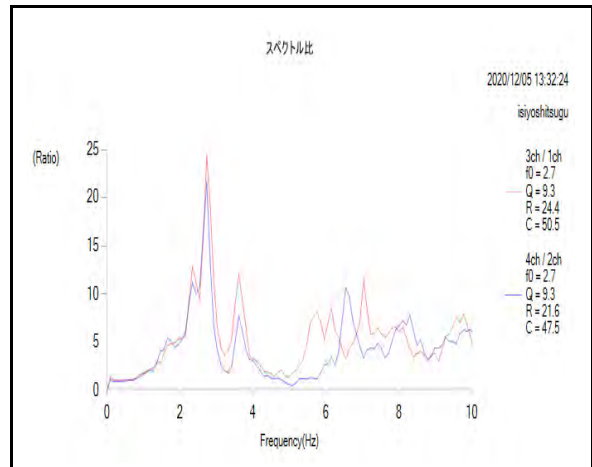
5回目 スペクトル



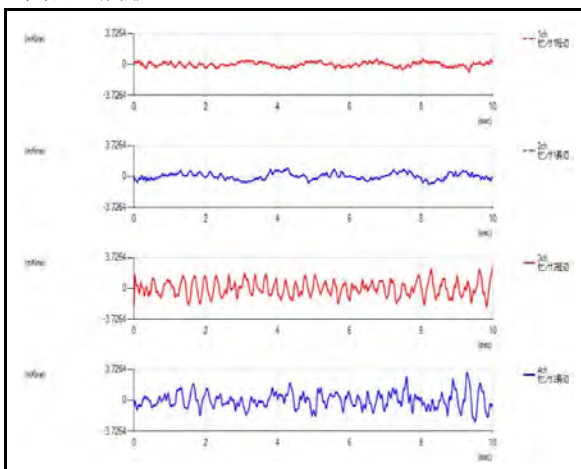
4回目 レシオ



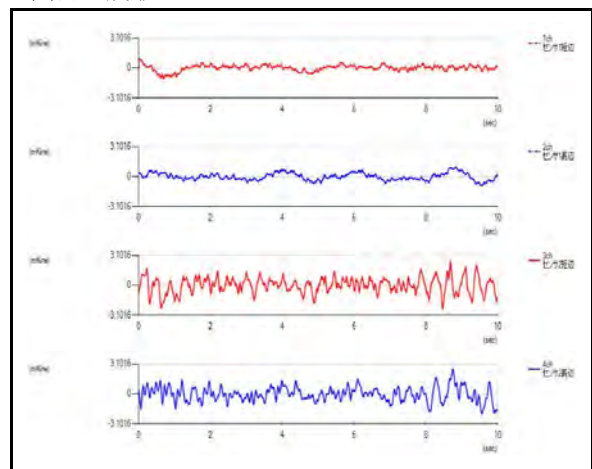
5回目 レシオ



4回目 波形



5回目 波形



古民家鑑定書とは

適確な建物コンディションの調査をおこない、リフォームや購入の判断材料を提供します。築年数の経過した建物は状態が悪い場合構造体などの改修に多額の出費がかかったりします。使われている木材や仕上げ材はいいものが使われているがこのままりフォームした方がいいのか、それとも建て替えた方がいいのか。また不動産として購入予定だが建物を利用したい場合にどの程度改修費用が必要かを知りたいなどリフォームや不動産購入を検討する際に必要な情報を資格者が調査して情報提供をおこなう事を目的としています。

古民家鑑定書の作成の意義

- ・古民家を所有しているが、解体するか改装するか悩んでいる
- ・古民家を購入して住み替えを計画しているが、建物の耐久性や補修箇所部分を知りたい
- ・古民家を売却したいのだが、いくらで売却するのがいいか相談したい

などの古民家を残そうと考えて頂けるユーザーに対して持ち主の立場ではなくあくまで第3者として築50年以上の建物に特化した公正な検査を行うハウスインスペクション（建物検査員）です。

古民家の鑑定をすることによって、所有者が不安に思う建物のコンディションが明確になり今後のメンテナンスなどの計画を立てることができます。また、古民家の価値を解りやすく表現する為に古民家の価値を金額でも表示しています。従来、建物の売買をする際は固定資産税の観点から評価されますが、築年数が古くなり25年から30年で価値がほぼ0円となる固定資産税の評価では残念ながら古民家の価値は解らないと思います。そこで古民家鑑定では

- ・移築や再生をするに値するか
- ・再生して住むことができるのか
- ・その古民家の部材を再活用して新築住宅などに使用することが可能か
- ・あるいは再活用すべきではないか

などの判別とともに、その建物を売却すると仮定した場合の古民家の文化的価値や建物の耐久性を基にした価格の目安を表示しています。

古民家鑑定書は資格者が調査をおこないます

正確な情報を提供するためには、古民家についての知識を有するものが適切な調査をおこなう必要があります。古民家鑑定書は内閣府認可一般財団法人職業技能振興会がおこなう試験に合格した古民家鑑定士資格者が実施します。古民家鑑定士には全ての木造住宅を調査出来る古民家鑑定士一級と、伝統構法、在来工法それぞれの建築工法の住宅を調査出来る古民家鑑定士二級の資格があります。また、古民家鑑定士は3年ごとに更新が必要な資格です。古民家鑑定士は資格書を携帯しておりますのでお客様の建物が調査出来る資格があるか、有効期限を過ぎていないかをご確認下さい。

また、古民家鑑定書は一般社団法人住まい教育推進協会が定めた調査項目に基づき築50年以上の古民家の現状のコンディションを診断します。本診断の目的は建物の性能や資産価値の維持に関する判断

材料を提供する目的で建物の欠陥を発見することを目的にはしていません。本鑑定書を係争などの資料として利用する事はできません。また本鑑定書は「宅地建物取引業法第34条の2第2項」及び、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産鑑定評価書ではありません。一般社団法人住まい教育推進協会独自の古民家のリユース促進のために定めた判断基準に沿って価値を表したもので法的な根拠はありません。また記載した建物価格で買い取りを保証する物でもございません。

古民家鑑定書は地域の協会が発行致します

建物調査は古民家鑑定士資格者がおこないますが、古民家鑑定書は各地域の古民家再生協会が発行します。これは古民家鑑定士が調査した内容を地域の古民家再生協会がチェックをするためです。更に古民家鑑定書の報告書作成は古民家鑑定書プログラム作成元である一般社団法人住まい教育推進協会がおこないます。二重のチェックを受けて発行されるので精度の高い診断が可能です。ただし調査内容の正確性や判断等については鑑定調査を行った古民家鑑定士の責となります。また目視による調査のため見えない部分、隠れた瑕疵についての判断はできません。地域の一般社団法人古民家再生協会等並びに鑑定書作成をおこなう一般社団法人住まい教育推進協会では古民家鑑定書に起因する損害をお客様が被った場合でもいかなる賠償もおこないません。

古民家鑑定書発行元の地域の古民家再生協会並びに支部等について

古民家鑑定士育成の為に各県に国土交通省のリフォーム登録団体である一般社団法人全国古民家再生協会の各支部事務局を務める一般社団法人古民家再生協会等が設立されています。各法人は財団法人職業技能振興会から委託を受け、古民家鑑定士の講習や資格者の情報提供とスキルアップの為に会員の会を組織し、例会の開催や実際の古民家での古民家鑑定実技講習会などを定期的に開催しており、地域に根ざした法人となっております。

連絡先 各地域の一般社団法人古民家再生協会等

鑑定書プログラム開発をおこなう一般社団法人住まい教育推進協会について

一般社団法人住まい教育推進協会は平成20年参議院で可決した「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」平成24年施行された「住宅基本法」の中でうたわれている「住教育」を広めるための活動や、内閣府認可一般財団法人職業技能振興会から委託を受け、古民家鑑定士並びに伝統再築士、古民家床下診断士等の普及の為に講習試験並びにセミナーや資格取得者へのフォローなどを行なっている。

古民家鑑定書は下記の項目に付いて調査いたします

1	物件情報 不動産売買時の重要事項説明書に近い形で所在地や法的制限などについて調査しています。	2	構法築年数推定 物件を目視や謄本等の資料を元に建築構法と築年数を推定します。	3	周辺環境 物件周辺の環境を調査し、住みやすさを判断します。
4	劣化状況 外壁、屋根、基礎、構造体、内部、水回りなどの現在のコンディションを判断します。	5	予防保全 今後30年間の点検とメンテナンスのスケジュールを提案します。	6	家歴書 いままでの改修履歴を調査し、今後の履歴を残せるように提案します。

古民家鑑定で評価される項目は、

1、周辺環境適法性

生活空間として近隣環境など住み易さの指針を判断。また現在の建築基準法に照らし合わせて形態や法規にどの程度適合しているかで判定します。耐震についての判断は伝統耐震診断にて示します。

2、環境性能

古民家などの伝統構法の住宅は同時に自然素材住宅でもあります。自然素材は循環型の建築資材であり、廃棄されたとしても最終的にはまた自然の一部になります。環境負荷を限りなく少なくするという観点で循環型自然素材を多く使うほど高い評価になります。

3、構造躯体

構造躯体とは骨組みの事を指します。骨組みがどのような組み立て方をされているか、現在の痛み具合で今後どのくらい長期間使用可能かどうかで評価されます。耐震性能並びにシロアリについては判定されません。

4、屋根

屋根は痛みやすい部分です。屋根の現在のコンディションを把握し評価します。

5、外壁

外壁は美観的な見た目と雨などを防ぐ機能面の両方で評価します。

6、基礎

床下の湿気やシロアリの蟻害の有無や風通しなどで評価します。

7、内部

内部は人が生活する空間でありここがいかにか快適かで住み心地も大きく変わります。住まれておられる方は気がつかない問題を古民家鑑定士が第三者の冷静な目で評価をおこないます。また評価の内容は重要文化財などの希少価値や、高価な部材の使用で評価するのではなく、そのまま住める状態か、あまり費用を掛けずに改修が可能かの観点で評価します。あくまで古民家に住む事を目的にしており骨董的価値は反映されません。

8、予防保全計画

古民家を長く使って行く為に現在のコンディションを維持し必要なメンテナンスとコストと照らし合わせて評価します。出来るだけお金をあまり掛けずに今の状態を長く維持出来るほうが評価は高くなります。またここでの評価を元に予防保全の為に計画書が付けられます。

古民家床下インスペクション調査とは

床下インスペクションは、一般社団法人住まい教育推進協会が主催する古民家床下診断士資格に合格した資格者の在籍する全国床下インスペクション協会がシロアリなどをはじめとした床下の害虫診断について自走式点検ロボットモーグル等を使い調査をおこない、古民家の床下コンディションについての報告をと提案を実施します。本調査を実施することで床下の状態や手入れのポイント等がわかります。本調査の目的は人体への影響が懸念される薬剤による防虫処理に頼るのではなく、毎年の点検を実施し、蟻害の原因となる要因を取り除いた床下環境を維持することで健全な建物環境を保全する目的で実施しています。

床下インスペクション調査のメリット

- ・現在の床下コンディションが分かり、床下環境保全の方法が分かります。
- ・床下評価を評価することで、修繕が必要な箇所や対策が分かります。
- ・薬剤を使わない防虫対策を推進します。
- ・古民家床下診断士が毎年調査を行うので、安心です。（別途有料）

薬剤によるシロアリ防除の危険性

シロアリ駆除には昔「クロルデン」という薬剤が使われ、シロアリ駆除剤の90パーセントを占めていました。一度クロルデンを使用した家屋は一生シロアリ被害を受けないといわれるほど強い薬だったのですが、人間の健康も害することから昭和61年に輸入・製造・使用が全面禁止になりました。代替薬品として有機リン系殺虫剤の「クロルピリホス」が使われるようになりましたが、こちらも平成9年に

はシックハウス症候群の原因として安全性を疑われ始め事実上使用禁止になりました。「クロルピリホス」などの薬剤は頭痛やめまい・目やのどの違和感・吐き気・肌荒れなど様々な症状を出すシックハウス症候群の代表的な物質「ホルムアルデヒド」よりもずっと毒性が強く、妊婦、犬や猫などのペット、子どもへの影響が心配されています。最近のシロアリ駆除剤はタバコに含まれるニコチンに似た構造のネオニコチノイド系薬剤が主流となっています。シロアリに対して忌避性がないので、シロアリは知らずの内に薬剤に接触し、駆除されます。人畜や魚類に対する毒性も低く、一匹のシロアリを經由してたくさんのシロアリを駆除できる「ドミノ効果」が期待でき良く使われていますが、一方で、水に溶けやすいため土壌の流出に注意が必要で、ネオニコチノイド系薬剤のミツバチに対する影響が高いことも、環境への悪影響として指摘されています。

床下インスペクションとは

インスペクションとは建物などの現在のコンディションをプロが診断する事を指します。床下の状態を古民家床下診断士が調査し、判定をおこないます。判定の内容は床下に腐朽（木材の腐り）やシロアリなどの食害があるかと今後の発生の可能性を診断します。また、今後それらの加害の可能性が高い場合にはそれを予防する為の方法をお知らせすると共に、1年に1回程度の定期的な調査を継続して薬剤に頼らない環境維持を努めます。

全国床下インスペクション協会各支部が報告します

床下インスペクション調査は古民家床下診断士資格者がおこないますが、報告書は各地域の全国床下インスペクション協会各支部が発行します。報告書作成は古民家鑑定書プログラム作成元である一般社団法人住まい教育推進協会がおこないます。調査者と報告書作成を分けることで精度の高い報告が可能です。ただし調査内容の正確性や判断等については調査を行った古民家床下診断士の責となります。また床下自走式ロボットによる調査のため見えない部分、隠れた瑕疵についての判断はできません。地域の全国床下インスペクション協会各支部等並びに報告書作成をおこなう一般社団法人住まい教育推進協会では本報告書に起因する損害をお客様が被った場合でもいかなる賠償もおこないません。

連絡先 全国床下インスペクション協会 運営事務局 株式会社アステティックスジャパン
〒791-8057 愛媛県松山市大可賀2丁目1番28号 愛媛国際貿易センター内
TEL 089-967-7765 【お電話受付時間：平日 10時～17時】

各支部の連絡先はこちらからご確認ください。
全国床下インスペクション協会各支部連絡先

伝統耐震性能評価とは

古民家等の伝統構法の耐震性能を診断します。この耐震診断は伝統的な建物並びに伝統的建物に現在の建築基準法に定められている在来工法により増改築された混構造の建物の耐震性能を診断しその結果を報告します。耐震性能が不足している場合には日本伝統再築士会各支部が最適な耐震改修計画を提案します。

建物は常に地震発生時以外に於いても微細な振動を受けて建物自体も振動を起こしています。正確には交通機関や各種機械などから人為的に受ける振動や、風や波浪などの自然現象に基づき地盤が小さな振動をしています。伝統耐震診断はこの微細な地盤の振動と、それに起因する建物の振動を同時に計測しその振動データを解析処理する事で建物の振動特性値を求め、地震の際に建物がどう振動するかを推測し、耐震補強に役立てる方法です。実際の計測は地震計を建物近くの地盤面と、建物中央部付近の1階梁上か2階床面に水平直角方向に建物の短辺方向、長辺方向に設置して数分間の振動測定を5回繰り返しデータ収集して解析を行い伝統耐震性能評価をします。

伝統耐震性能評価は、現存する伝統的建造物の耐震性能の評価を、常時存在する地盤と建物の微震動を利用し、地盤と建物の振動を同時に測定及び解析する。そして建物の振動特性を総合的に分析して、実在する伝統的建造物の耐震性能について評価・考察する手法。伝統耐震診断の結果、建物の耐震性能に問題がある場合には、合理的かつ適切に耐震改修方策を設計して、建物の耐震補強工事を実施し、その後再度 伝統耐震診断によって、補強工事による耐震性能の改善の効果を、数値的に伝統耐震性能評価指数の検証により確認します。

伝統耐震性能評価使用機器

<1号機>

伝統耐震診断システム Retrofit Model-1

- ・換振器（地震計）：2台 短辺と長辺方向の2成分を内蔵
- ・増幅器（諸機能）：8成分
- ・ノートパソコン:Panasonic CF-W4



<2号機>

伝統耐震性能評価システム Dentai Model-2

- ・換振器（地震計）：2台 短辺と長辺方向の2成分を内蔵
- ・増幅器（諸機能）：6成分
- ・ノートパソコン:Panasonic CF-S9



伝統構法耐震評価機構が報告します

伝統耐震性能評価報告は伝統耐震診断士資格者が調査し一般社団法人伝統構法耐震評価機構がおこないます。評価内容は一般社団法人住まい教育推進協会が古民家鑑定、古民家床下インスペクション調査と合わせて作成します。また伝統耐震診断は非破壊によって行われているため、改修工事実施時に確認できていない問題が発見される場合もあります。本報告書は調査を行った当日の現況について記載されているものであり、この内容が調査後も継続するものを保証するものではありません。また本報告内容に起因する損害をお客様が被った場合でもいかなる賠償もおこないません。

伝統耐震性能評価機関

一般社団法人 伝統構法耐震評価機構

〒107-0061 東京都港区北青山 2-7-26 2 階 TEL 03-6890-0983

【お電話受付時間：平日 10 時～17 時】

再築計画作成機関 日本伝統再築士会各支部

伝統耐震性能評価の結果耐震性能に問題がある場合には日本伝統再築士会各支部が再築基準に基づき改修計画を立案します。

連絡先

一般社団法人日本伝統再築士会

〒107-0061 東京都港区北青山 2-7-26 TEL 03-6890-6912

【お電話受付時間：平日 10 時～17 時】

各支部の連絡先はこちらからご確認ください。

一般社団法人日本伝統再築士会各支部連絡先

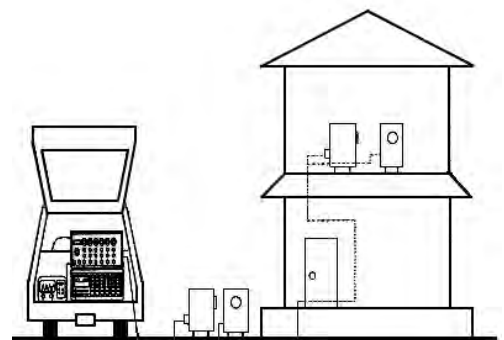
伝統耐震診断・評価方法測定と解析の流れ

1、測定

換振器・地震計を地盤上と二階床上に設置
 アンプ、パソコン等機器をケーブルで接続
 数分間振動を収録・解析、5 回以上計測実施
 実時間演算で解析処理結果出力

2、解析

振動波形データ収録
 スペクトル解析演算処理
 振幅応答倍率と振動数の関係等演算



建物の固有振動数・Q 値・最大振幅応答倍率
建物の伝統耐震性能評価指数 C の算定

その他現地での調査・確認事項

振動特性値の概略評価、建物の老朽度点検 地形、地盤、基礎床下、屋根、日当たり、湿気、建物の外周調査

PC 画面で振動波形が安定していることを確認してからデータは収録、波形のスペクトル解析を行う。解析から建物の振動特性値、すなわち建物の固有振動数 f_0 (Hz)、(これは固有周期 T 秒の逆数)、最大振幅応答倍率 R、および共振性能係数 Q 値が得られる。

伝統耐震診断評価の概念と用語の解説

建物の固有周期:T(sec)、 $T=1/f_0$

振幅倍率と周波数の関係から、振幅倍率が最も大きい値をとっている点(最大振幅応答倍率)に対応する振動数が建物の固有振動数 f_0 [Hz] である。その固有振動数の逆数が固有周期 T [s] である。建物の上層 階部分の重量を M、下層部分の水平横方向の剛性を K で表すとき、T は

$$T=2\pi\sqrt{(M/K)} \text{で表せる。これは特に重要な関係式である。}$$

一般的に建物の固有周期が大きいとき建物は揺れやすく、地盤の地震動と共振する可能性は比較的に高くなる。

共振性能係数 Q 値:Q(Quality Factor)

建物の振動の減衰の程度を表す減衰定数 h は、振幅倍率と振動数の関係を表す応答倍率曲線からハーフ・パワー法により求められる。すなわち、ここでは PC(パソコン)が自動的に、最大振幅応答倍率 R の $1/\sqrt{2}$ 倍 に相当する振幅倍率に対応する振動数 f_1 、 f_2 と固有振動数 f_0 から、減衰定数 h は下式のようにして求められる。

$$h=\Delta f/(2f_0)、(\Delta f=f_2-f_1)$$

Q 値は得られた減衰定数 h と Q 値の物理的関係から下式のようにして求められる。

$$Q=1/(2h)、(Q=f_0/\Delta f)$$

Q 値が大きければ、建物振動の共振性が高いことになり地震動に対して建物が比較的に被害を受ける可能性が高くなる。

最大振幅応答倍率:R

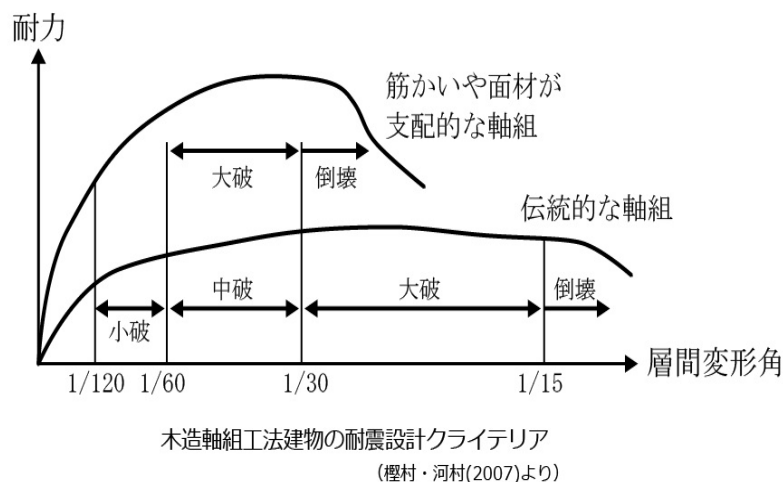
振幅倍率と振動数の関係において、建物の固有振動数に対応する振幅倍率が最大になるから、それを最大振幅応答倍率とする。最大振幅応答倍率が大きければ、上層部分の重量に比べて、1 階部分の剛性(横方向の力に耐える強度)が相対的に小さいことを表しており、地震動の際に建物が大きな振動振幅を持つ可能性が高い。つまり、大きな地震動に対して被害を受けやすい特性であることになる。

伝統耐震性能評価指数:C

伝統耐震性能評価システムの使用の際には、一般的な在来型の小規模建物の固有周期 $T(s)$ 、 Q 値、最大振幅応答倍率 R を用いて、次の式により定義する建物の伝統耐震性能評価指数 C を算出する。ここで在来型 小規模建物に関する場合、最小相当の基準固有周期 T_0 は 0.1sec 、これらに比べて構造壁が少ない「柔構造」である伝統構法の建物に関しては、最小相当の基準固有周期 T_t は 0.2sec とするのがこれまでの研究結果のデータから適当であると考えられる。

また、木造在来工法と木造伝統構法とは、多くの場合許容層間変形量に相違があり、伝統構法は柔構造で柔らかく、多くは最大振幅応答倍率 R が大きくなる傾向にある。その場合 $R=R_t/2$ の関係になる古民家建築の特性を持っている。

下図を参照すると分かるように在来工法建物の最大層間変形角が $1/30\text{radian}$ で倒壊の危険にいたるとされているが、伝統構法による建物は倒壊の危険にいたる最大層間変形角は $1/15\text{radian}$ であり、前者の2倍の層間変形角、すなわち大きな振動による変形が倒壊までに許容されていることを意味している。



在来工法の建物の伝統耐震性能評価指数 C 値は、基準固有周期 T_0 を 0.1sec とすると、
 $C = (T/T_0)^2 \cdot \sqrt{(Q \cdot R)} = (T/0.1)^2 \cdot \sqrt{(Q \cdot R)} = 100 \cdot T^2 \cdot \sqrt{(Q \cdot R)}$ となる。

伝統耐震診断においては、基準固有周期 T_t を 0.2sec とすることとし、その際の伝統耐震性能評価指数 C を C_t とすると、

R が大きい場合の C_t は

$$\begin{aligned} C_t &= (T/T_t)^2 \cdot \sqrt{(Q_q \cdot R_t)} = (T/0.2)^2 \cdot \sqrt{(Q_q \cdot R_t/2)} \\ &= 25\sqrt{(1/2)} \cdot T^2 \cdot \sqrt{(Q \cdot R_t)} = C/5.7 \end{aligned}$$

R が大きくない場合の C_t は

$$\begin{aligned} C_t &= (T/T_t)^2 \cdot \sqrt{(Q_q \cdot R_t)} = (T/0.2)^2 \cdot \sqrt{(Q_q \cdot R_t)} \\ &= 25 \cdot T^2 \cdot \sqrt{(Q \cdot R_t)} = C/4 \end{aligned}$$

と算定される。

伝統耐震性能評価指数 C の判定根拠

次に、下図に今まで調査した初期の代表的な建物の伝統耐震性能評価指数 C の事例を示す。1995 年 1 月 17 日の兵庫県南部地震(阪神 淡路大震災)では木質パネル工法の木造住宅にはほとんど被害が発生していないことが災害調査の結果から分かっている。これから、 $C \leq 20$ の場合を十分安全な建物であると判断した。

一方、調査事例から $40 < C$ を示す建物では短辺・南北方向と長辺・東西方向の C のばらつきが概して大きく、すなわち壁配置のバランスの悪さがはっきりしている。また、建築年代が古く、老朽化の著しい傾向かが顕著であり、大地震では倒壊の危険性が十分認められるので、 $40 < C$ の場合を大いに建物の倒壊の危険があると判断した。また、 $C=20 \sim 40$ では、上記を踏まえて $20 < C \leq 30$ は安全(倒壊または大破壊の恐れはない)、 $30 < C \leq 40$ はやや危険とした。

伝統耐震性能評価指数 C の判断目安

ランク A	$C \leq 20$	十分安全
ランク B	$20 < C \leq 30$	一応安全
ランク C	$30 < C \leq 40$	やや危険
ランク D	$40 < C$	相当に危険(倒壊・崩壊または大破壊のおそれあり)

このランク付けは、日本建築防災協会が国土交通省のもとにまとめた木造住宅の耐震診断の実施基準の総合評点に対応している。すなわちランク A の C が 20 以下は総合評点の 1.5 以上、ランク D の C が 40 以上は同じく総合評点の 0.7 以下に相当する。ランク B、ランク C も同様に総合評点の 1.5~1.0、1.0~0.7 に対応するとみなす。

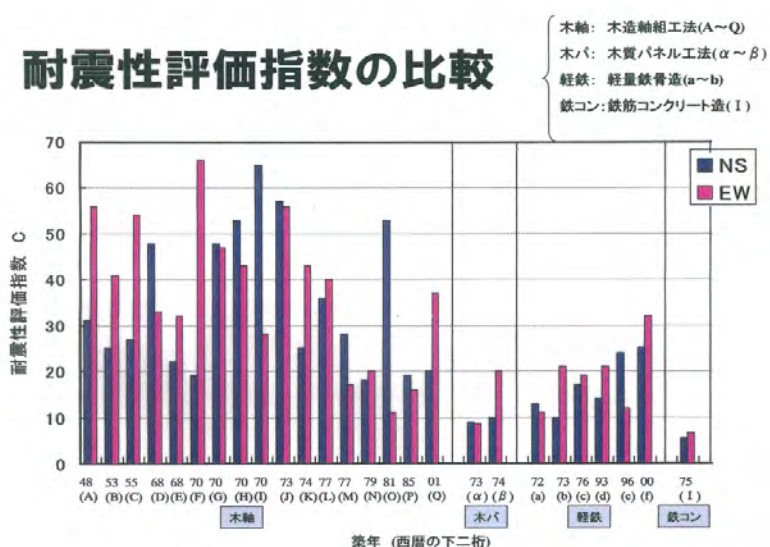


図 各種工法の建物の伝統耐震性能評価指数 C の比較