

古民家総合調査チェックシート

古民家鑑定書 について

ver. 1

■ 提出物の確認

No	確認項目	✓	備考
1	土地、建物謄本	☐	
2	古民家鑑定調査票	☐	Excel Ver.9.03
3	床下インスペクション調査票	☐	Excel Ver.3.01
4	伝統耐震診断調査結果	☐	Excel Ver.3.01
5	お客様確認シート	☐	
6	平面図等（方位が記載されているか）	☐	

■ 古民家鑑定書の確認

No	確認項目	✓	備考
1	最新のver.を使用しているか	☐	
2	各鑑定の日時に相違はないか	☐	
3	各調査者の氏名、認定番号、資格有効期限等の情報が記載されているか	☐	
	↳ 伝統再築士のオブザーバー受講も取得とすること		
4	依頼者、所有者、立ち会い者の情報が記載されているか	☐	
5	ℓ.99 既存住宅状況調査報告書の要・不要の確認	☐	
	↳ 要の場合はℓ.23～26 記載必要（但し資格者のみ対応可能）		
	↳ 不要の場合はℓ.335～347の劣化事象は該当なしとする		
6	ℓ.109 住所が正しく記載されているか（番地まで必要）	☐	
7	ℓ.111 地番が正しく記載されているか	☐	
	↳ 謄本通りに記載されているか（字が含まれることが多い。家屋番号ではない）		
8	その他、土地については謄本を確認すること	☐	
9	ℓ.133 築年数は必ず記載すること	☐	
	↳ 不明の場合、評価額が下がる為		
10	ℓ.135 1階床面積と床下インスペクションの床面積に相違がないか	☐	
11	小屋組・構造材・傾き損傷・基礎・シーリング・外部建具・貫通部・屋根が記載されているか	☐	
	↳ 劣化有の場合は劣化部分の写真に反映されているか		
12	ℓ.292 建物についての感想がわかりやすく記載されているか	☐	
13	ℓ.307 維持管理についてわかりやすく記載されているか	☐	
	ℓ.349 建築物省エネ法に関する説明について書き換えたか	☐	
	↳ 専門用語を多用していないかなど		
14	ℓ.306 所見について各部位の劣化状況と相違がないか	☐	
15	ℓ.365 増改築等の改修履歴が記載されているか	☐	
	↳ 重要な情報になるのできちんと聞き取りがされているか		
16	内部調査票の部屋名が記載されているか	☐	和室に番号を記載すること
	↳ 抜けが多い事項		
	↳ 傾斜は出来る限り測定する（特に床、柱は必須）		
17	外観写真・内観写真がセルの上に配置されているか	☐	
	↳ 調査場所、部屋名が記載されているか		
	↳ 写真は横向きに撮ることを心掛けること		
	↳ 縦横比は変えない		
18	劣化部分写真に状況メモが記載されているか	☐	

【古民家向けパターン①】

本建物については現行の省エネ基準には適合していません。しかしながら、古民家ならではの趣や意匠を活かしながら、内窓の設置や断熱改修、高効率な空調・給湯設備の導入により、省エネルギー性能の向上を図ることが可能です。改修方法については古民家鑑定士や伝統再築士へご相談ください。

【古民家向けパターン②】

本建物は建築当時の基準に基づいて建てられており、現行の省エネ基準には適合していません。今後、断熱性能の向上や設備機器の更新を行うことで、古民家の魅力を損なうことなく快適性と省エネルギー性能を高めることが可能です。詳しくは専門家へご相談ください。

【古民家向けパターン③】

本建物については現行の省エネ基準には適合していませんが、古民家が持つ優れた木材や伝統的な空間構成を活かしながら、開口部や床・天井の断熱改修、省エネ設備の導入により、環境負荷の低減と居住性能の向上を図ることができます。改修の際は古民家鑑定士や伝統再築士にご相談ください。

【古民家向けパターン④】

本建物については現行の省エネ基準には適合していませんが、古民家の歴史的価値や伝統的な意匠を継承しながら、断熱性能の向上や高効率設備の導入を行うことで、快適性と省エネルギー性能を高めることが可能です。具体的な改修方法については、建築士資格を有する古民家鑑定士・伝統再築士へご相談ください。

古民家総合調査チェックシート

床下インスペクション調査票 について

ver.1

■ 床下インスペクション調査票の確認

No	確認項目	✓	備考
1	ℓ.5 調査場所の住所になっているか	☐	
	ℒ ○ -○ より ○番地○の方がより良い		
2	ℓ.7 調査者の記載が正しいか	☐	
	ℒ 支部名、認定番号等		
3	ℓ.11 建築概要の階数が相違ないか	☐	
	ℒ 厨子二階を二階建としている場合がある		
4	ℓ.25 トイレ床下無しは直接土間に便器を設置している場合	☐	
5	ℓ.42 1階床面積が鑑定書と相違がないか	☐	
6	ℓ.47～ 被害状況が無し・不明の場合、該当部位はすべて消しているか	☐	
7	ℓ.82～ 所見の文章が読みやすいか（専門用語を多用していないか）	☐	
8	床下写真の撮影場所を記載しているか	☐	和室に番号を記載すること
9	セルの上に写真が配置されているか	☐	
10	外周部の写真も張り付けられているか	☐	
	ℒ 床下ばかりでなく外部状況も大変重要		
	ℒ 植栽や立地状況で床下が湿気やすい環境かどうか判定のため		
11	床下図面が張り付け・添付されているか	☐	
	ℒ 方位が記載されているか		

古民家総合調査チェックシート

伝統耐震診断調査結果 について

ver.1

■ 伝統耐震診断調査結果の確認

No	確認項目	✓	備考
1	ℓ.5 調査場所の住所になっているか	☐	
	L○ -○ より ○番地○の方がより良い		
2	ℓ.6 築年数が鑑定書と相違ないか	☐	
3	ℓ.8 調査者の記載が正しいか	☐	
	L支部名、認定番号等		
4	ℓ.12 階高が1・2階とも記載されているか	☐	
5	ℓ.15～ 屋根仕様・土壁厚みは記載されているか	☐	
6	添付図面に方位が記載されているか	☐	
7	短辺・長辺方向が間違えていないか 南北方向に誤りはないか	☐	
8	ℓ.85 ○号機が間違いないか	☐	
9	測定値のf0<5でRの値が40を超えているときはCt値を使う	☐	

判定基準		ランク	判定
C ≤ 20	(1.5以上)	A	倒壊する可能性が極めて低い
20 < C ≤ 30	(1.5～1.0)	B	倒壊する可能性が低い
30 < C ≤ 40	(1.0～0.7)	C	倒壊する可能性がある
40 < C	(0.7未満)	D	倒壊する可能性が高い

10	耐震補強対策がわかりやすく記載されているか	☐	
11	データが正しく添付されているか (スペクトル・レシオ・波形)	☐	