福井県土木部建築住宅課　様

No　140006240809

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しての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。この鑑定金額は、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産の鑑定評価ではなく、不動産の鑑定評価を求める場合は、日本不動産鑑定士協会連合会（お近くの不動産鑑定士協会）へご相談下さい。

本報告書作成にあたり調査を実施したもの

古民家鑑定士　田中　諭美

古民家床下診断士　西島　和之

伝統耐震診断士　松田　沢弘

発行元

一般社団法人全国古民家再生協会福井第一支部

松田　沢弘

本報告書において再築後の評価額に関して意見を述べたもの

一般社団法人日本伝統再築士会

支部長　松田　沢弘

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

〒100-0011　東京都千代田区内幸町１丁目３－１

調査実施者

□古民家鑑定実施者

古民家鑑定士名	田中　諭美	所属する企業名	ラ・プランタ設計事務所
認定番号	KK140006	住所	福井県福井市日之出4-15-15-302
資格有効期限	2027.05.31	連絡先	090-6270-6326

□所持する専門資格

伝統再築士

□所持する国家資格

一級建築士　　第308882号

□床下インスペクション実施者

古民家床下診断士	西島　和之	実施協会名	全国床下インスペクション協会福井支部(西島木材株式会社)
認定番号	YS160047	住所	福井県あわら市市姫5丁目6-33

□伝統耐震診断実施者

伝統耐震診断士	松田　沢弘	実施協会名	全国伝統耐震診断連合会福井支部 (株式会社松田工務店)
認定番号	DTS01712	住所	福井県丹生郡越前町気比庄3-1

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

一般社団法人全国古民家再生協会福井第一支部
発行元　一般社団法人全国古民家再生協会福井第一支部
代表理事　松田　沢弘
所在地　福井県丹生郡越前町気比庄3-1
TEL　0778-34-0705　FAX　0778-34-2027

印影省略

調査結果

□物件情報

依頼者名　福井県土木部建築住宅課　所有者名　[redacted]　（敬称略）

物件所在地　福井県坂井市丸岡町上竹田第41号40番地

古民家鑑定　2024年8月9日　床下調査日　2024年8月9日　伝統耐震診断日　2024年8月2日

延べ床面積　283.79 平米　構法　伝統構法　築年数　約250年（推定）

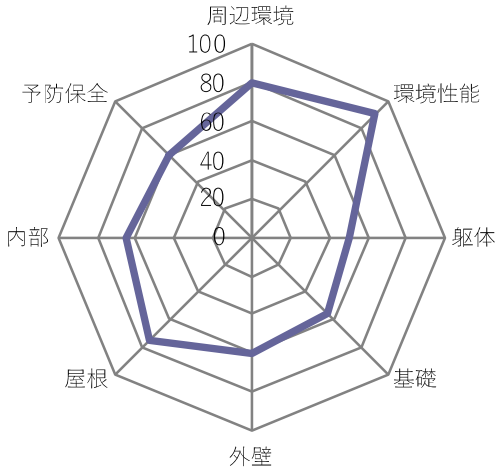
□古民家鑑定の結果は

コストがかかりますが再生可能です

□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
80	90	50	55	60	75	65	60	67

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



□古民家（動産）の価値を示す古民家鑑定金額は

¥9,489,228

□再生することによる二酸化炭素削減量

ブナの木　3,699　本分

□古民家床下インスペクション調査の結果は

虫害並びに腐朽箇所における修繕対策が必要です。修繕対策後は経過観察が必要です。

毎年の床下環境調査をお勧めします（５年間）

□伝統耐震性能評価指数C値並びに伝統耐震診断の結果は

南北方向	46 相当に危険	東西方向	55.6 相当に危険

□耐震改修の方向性については

伝統構法としての耐震改修をお勧めします

所　　見

□各部位ごとの所見

地盤所見	問題は無い
庭の手入れ状況	手入れが必要
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	生活の利便性は低い
構造所見	構造には特に問題が無く、20年以上は維持可能である
基礎所見	礎石及び土台は１０年程度は使用可能である
外壁所見	外壁は一部補修が必要である
屋根所見	屋根は３年程度は使用可能である
設備所見	設備関係は３年程度は使用可能である
内部所見	内部は一部補修が必要である

□建物についての主観

坂井市丸岡町の山間部、日本で唯一の源氏の隠れ里と言われる竹田地区に位置します。南側から敷地に入ると中ほどにふたつの蔵と立派な門があり、その奥に前庭、母屋があります。約260年前江戸中期頃に住宅として建築され、10年ほど前に改装、宿泊・飲食の施設として営業していましが、現在は使用されていません。一部修繕が必要ではありますが、最近まで手入れされていましたので、建物、庭とも状態は悪くはありません。ただし湿気対策は必要であると思われます。雪深いこの地に代々受け継がれ丁寧に管理されてきたこの頑丈で伝統的な和風建築は周辺環境も含めぜひ後世まで残していきたい建物です。

□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

一部の部屋で雨風の侵入による床等の汚れがありました。ほとんどの部屋の外部建具が昔ながらの木製建具となっていますが、気密性にかなり難があると見られますので、アルミサッシなども効果的に使用することをお勧めします。また、床上床下ともに換気をよくするなど湿気対策が必要であると思われます。古民家のメンテナンスには、在来工法にはない技能が必要です。伝統再築士に相談されることをお勧めします。

□建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に関する説明

住宅においても床面積が300㎡を超える建物は省エネ基準に適合に適合しなければ再生工事がおこなえません。本建物については現在の省エネ基準には適合していません。ペアガラスへの交換や建物の断熱化工事やLED照明や高効率冷暖房設備、給湯設備の採用で一次エネルギー消費量を低減させ地球環境に配慮した住まいとすることが可能です。建築士資格を持つ古民家鑑定士や伝統再築士にご相談ください。

メンテナンススケジュール

□増改築改修履歴

改修年月日	改修内容	改修種別
2014年	全館修繕	大規模の修繕
2014年	厨房、浴室、茶室改装	大規模の模様替え

□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	2024	2029	2034	2039	2044
	土台		ズレ、腐朽、浮き、断面欠損、蟻害等		5	2024	2029	2034	2039	2044
	床組	大引き、根太	腐朽、蟻害、傾斜、たわみ、振動等		5	2024	2029	2034	2039	2044
	軸組	柱、筋違い、梁桁	傾斜、断面欠損、腐朽、蟻害等	☆	10	2024	2034	2044	2054	2064
	小屋組	垂木、母屋、小屋束	雨漏り跡、小屋組の接合部の割れ等	☆	10	2025	2035	2045	2055	2065
屋外	屋根	仕上げ材	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏等		5	2025	2030	2035	2040	2045
	外壁	漆喰、板張り等	傾斜、割れ、欠損、浮き、剥がれ等	☆	5	2024	2029	2034	2039	2044
		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					
	雨樋		破損、詰まり、はずれ、軒樋の垂下り		3	2024	2027	2030	2033	2036
	軒天		腐朽、雨漏り、はがれ、ひび割れ	☆	3	2025	2028	2031	2034	2037
	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	2024	2029	2034	2039	2044
設備	配管	給水管	漏水、赤水、給水流量の開閉不良等	☆	5	2024	2029	2034	2039	2044
		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	2025	2028	2031	2034	2037
	可動部		建具などの開閉具合、がたつき、破損		3	2025	2028	2031	2034	2037
	電気設備		漏電、作動不良		3	2024	2027	2030	2033	2036
	給湯器		異常な熱、漏電、給湯流量の低下、錆等		3	2025	2028	2031	2034	2037
内部仕上	天井		はがれ、傾斜、垂れ下がり、雨漏り跡等		5	2024	2029	2034	2039	2044
	壁面		はがれ、陥没、傾斜、雨漏り跡等		5	2024	2029	2034	2039	2044
	床		傾斜、摩耗、陥没、床鳴り等		5	2024	2029	2034	2039	2044
	造作家具や内部建具		がたつき、破損、作動不良等		5	2024	2029	2034	2039	2044

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	[redacted] （ [redacted] ） （敬称略）
所有者現住所	[redacted]
連絡先	[redacted]
携帯電話	[redacted]

□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　□にチェックを付け下に部屋名などを記載
年　月　日	□増築　□改築　□大規模の修繕　□大規模の模様替え　□メンテナンス　□減築
年　月　日	□増築　□改築　□大規模の修繕　□大規模の模様替え　□メンテナンス　□減築
年　月　日	□増築　□改築　□大規模の修繕　□大規模の模様替え　□メンテナンス　□減築
年　月　日	□増築　□改築　□大規模の修繕　□大規模の模様替え　□メンテナンス　□減築
年　月　日	□増築　□改築　□大規模の修繕　□大規模の模様替え　□メンテナンス　□減築

基礎情報

□土地について

住所	福井県坂井市丸岡町上竹田第41号40番地				
＊住所は番地まで記入ください。					
地番	福井県坂井市丸岡町上竹田41字40番				
筆数	12	筆	土地面積	3160.86	平米
指定建ぺい率		%	指定容積率		%
近隣交通機関	竹田乗合タクシー線　松多良橋バス停				
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	都計区域外	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	4.3	m	接道長さ	不明	m

□境界確認

角地	無し	敷地越境	無し
境界確認	不明		
他者利用	無し		

□家屋について

家屋番号	1		種類	その他	
築年数（推定○○年）	約250年		築年数の確認方法	ヒヤリング	
階数	地上	2 階	小屋裏	無し	地階	無し
建築面積	269.98	平米	1 階床面積	255.51	平米
2 階床面積	28.28	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	283.79	平米	建ぺい率	9%	容積率	9%
設計図書の有無	無し		建設当時の業者	不明	
火災保険	掛けていない		再建築	可能	
＊再建築とは建物を解体した場合新しく新築を建てることが可能かの判断です。					

□付帯設備について

電気設備	北陸電力	ガス設備	プロパンガス
水道設備	上水道	下水設備	公共下水

□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１ｍ未満・擁壁無し
擁壁・石垣と建物の直線距離	不明
表面土壌の軟弱さ	問題無し

□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	有り	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50cm以上の積雪	多い		

□敷地環境

日射	良い	敷地高さ	道路より高い
水はけ	良い	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	不便

構造について

工法について	伝統構法	混構造	混構造は無い
＊工法については伝統耐震診断の評価とは別に古民家鑑定士で判断ください。			
蟻害について	無し	腐朽について	無し
＊蟻害、腐朽については床下を含め床上の状態も確認して判断ください。 床下蟻害有り、床上蟻害有り→有り　床下蟻害無し、床上蟻害有り→有り　床下蟻害無し			

雨漏りについて	無し	雨漏り箇所	無し
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	京呂組	火打材	有り

□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	無し	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	有り

□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	建物の平面は複雑な平面形状		
間崩れ	有り	増改築の有無	有り

基礎に関して

石場建て基礎	有り	目視による劣化や腐朽	無し
コンクリート基礎	無し	目視による劣化や腐朽	無し
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

＊基礎の詳細について床下インスペクション報告をご確認ください。

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	該当部位無し		塗替えの必要性	該当無し
	劣化	ひび割れ・隙間	該当無し	著しい欠損	該当無し
		浮き・剥れ	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	水染み跡	該当無し
サイディング	壁構造	該当部位無し		張替えの必要性	該当無し
	劣化	ひび割れ・隙間	該当無し	著しい欠損	該当無し
		浮き・剥れ	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	水染み跡	該当無し

土壁	壁構造	柱表しの漆喰塗り		海鼠壁の有無	該当無し
	劣化	ひび割れ・隙間	無し	著しい欠損	無し
		浮き・剥れ	有り	木部の腐朽・蟻害	有り
		こけ浮き・変退色	有り	水染み跡	有り
外部木部（柱及び板）	壁構造	ササラ子下見板張り		張替えの必要性	有り
	劣化	ひび割れ・隙間	有り	著しい欠損	無し
		浮き・剥れ	有り	保護塗料	効果無し
		こけ浮き・変退色	有り	水染み跡	有り
タイル・石	使用部位	一部使用			
	劣化	ひび割れ・隙間	無し	著しい欠損	無し
		浮き・剥離	無し	エフロレッセンス	無し
		こけ浮き・変退色	無し	水染み跡	無し

□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	木製とアルミなどの鋼製			
	劣化	開閉状態	問題無し	雨水の侵入	有り
		周囲の隙間	有り	水染み跡	有り
		ガタつき・破損・腐食	有り	窓格子・木製格子	有り

□配管貫通部

配管配線貫通部の周辺隙間	問題無し	支持金物等の錆、変形、破損	問題無し

□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
		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
		手すりガタつき	該当無し	手摺腐食、破損	該当無し

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	入母屋		仕上げ材	桟瓦噴き	
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	有り	腐食	無し	地瓦が波打っている	有り

□小屋組

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	無し
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	該当無し	剥がれ・ずれ	該当無し
こけ・変退色	該当無し	腐食	該当無し	穴が開いている	該当無し

□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	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

□雨樋

変形・破損・外れ	有り	著しい変退色	有り	交換が必要	有り

設備に関して　　＊複数同設備がある場合には最も痛みのあるもので評価

□キッチン

使用可能の可否	使用可能

□浴室

使用可能の可否	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

使用可能の可否	使用可能

□トイレ　＊便器のみが対象部屋は内部調査項目で確認のこと

使用可能の可否	使用可能

□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

使用可能の可否	該当無し

□給排水設備

給水	劣化	漏水	不明	配管経路上の腐朽	無し
給湯	劣化	漏水	不明	配管経路上の腐朽	無し
排水	劣化	漏水	不明	配管経路の損壊	無し
給湯器	熱源	電気温水器		漏水	不明
給湯器メーカー型番	株式会社ハウステック　HHP-AT466HAT			製造年	2011年

□電気設備

分電盤容量不足	不明	コンセント数不足	不明	配線不良・破損	無し
電気配線の発熱	不明	火災警報器	有り	換気設備	有り

内部　　該当する項目の無いものは該当無しと表示

□①和室8帖

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	漆喰以外の左官壁		
	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	形式	該当無し
	劣化状況	該当無し	状況判断	該当無し
天井	仕上げ	竿縁天井	形式	平天井
	劣化状況	劣化無し		
	状況判断	現状使用可能		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	障子		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	襖		
	劣化状況	開閉不良	水染み	問題無し
	状況判断	修理が必要		

□②和室8帖

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	漆喰以外の左官壁		
	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	漆喰以外の左官壁	形式	床の間・床脇
	劣化状況	劣化無し	状況判断	現状使用可能
天井	仕上げ	竿縁天井	形式	平天井
	劣化状況	劣化無し		
	状況判断	現状使用可能		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	障子		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

□③和室6帖

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	漆喰以外の左官壁		
	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	形式	該当無し
	劣化状況	該当無し	状況判断	該当無し
天井	仕上げ	竿縁天井	形式	平天井
	劣化状況	劣化無し		
	状況判断	現状使用可能		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	障子		
	劣化状況	開閉不良	水染み	問題無し
	状況判断	修理が必要		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	開閉不良	水染み	問題無し
	状況判断	修理が必要		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

□④和室6帖

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	漆喰以外の左官壁		
	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	形式	該当無し
	劣化状況	該当無し	状況判断	該当無し
天井	仕上げ	竿縁天井	形式	平天井
	劣化状況	劣化無し		
	状況判断	現状使用可能		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	障子		
	劣化状況	開閉不良	水染み	問題無し
	状況判断	修理が必要		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	開閉不良	水染み	問題無し
	状況判断	修理が必要		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

内部　　該当する項目の無いものは該当無しと表示

□⑤和室4.5帖

床	仕上げ	畳		
	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	漆喰以外の左官壁		
	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	漆喰以外の左官壁	形式	床の間・床脇
	劣化状況	汚濁	状況判断	ー部改修
天井	仕上げ	竿縁天井	形式	該当無し
	劣化状況	汚濁		
	状況判断	ー部改修		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	襖		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	襖		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	問題無し	水染み	水染み有り
	状況判断	修理が必要		

□⑥ホーール

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	複合的な劣化	傾斜	6/1000以下
	状況判断	ー部改修		
床の間	仕上げ	該当無し	形式	該当無し
	劣化状況	該当無し	状況判断	該当無し
天井	仕上げ	その他	形式	平天井
	劣化状況	複合的な劣化		
	状況判断	現状使用可能		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	障子		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	開閉不良	水染み	問題無し
	状況判断	修理が必要		

□⑦和室6帖

床	仕上げ	畳		
	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	漆喰以外の左官壁		
	劣化状況	汚濁	傾斜	6/1000以下
	状況判断	ー部改修		
床の間	仕上げ	漆喰以外の左官壁	形式	特殊な造り
	劣化状況	汚濁	状況判断	ー部改修
天井	仕上げ	底目天井	形式	平天井
	劣化状況	腐食・カビ		
	状況判断	改修が必要		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	襖		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	問題無し	水染み	水染み有り
	状況判断	修理が必要		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	襖		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	障子		
	劣化状況	開閉不良	水染み	水染み有り
	状況判断	修理が必要		

□⑧応接室

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	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	形式	該当無し
	劣化状況	該当無し	状況判断	該当無し
天井	仕上げ	あじろ組	形式	折上げ天井
	劣化状況	汚濁		
	状況判断	ー部改修		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	開閉不良	水染み	水染み有り
	状況判断	修理が必要		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

内部　　該当する項目の無いものは該当無しと表示

□⑨いろりの部屋

床	仕上げ	板貼り		
	劣化状況	複合的な劣化	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	複合的な劣化	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	形式	該当無し
	劣化状況	該当無し	状況判断	該当無し
天井	仕上げ	その他	形式	平天井
	劣化状況	複合的な劣化		
	状況判断	現状使用可能		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	障子		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

□⑩厨房

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	形式	該当無し
	劣化状況	該当無し	状況判断	該当無し
天井	仕上げ	クロス貼り	形式	平天井
	劣化状況	複合的な劣化		
	状況判断	一部改修		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	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	現状使用可能		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	木製		
	劣化状況	問題無し	水染み	問題無し
	状況判断	現状使用可能		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	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	現状使用可能		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	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	現状使用可能		

□①和室10帖

床	仕上げ	板貼り		
	劣化状況	複合的な劣化	傾斜	6/1000以下
	状況判断	改修が必要		
壁	仕上げ	漆喰以外の左官壁		
	劣化状況	複合的な劣化	傾斜	6/1000以下
	状況判断	改修が必要		
床の間	仕上げ	漆喰以外の左官壁	形式	床の間のみ
	劣化状況	複合的な劣化	状況判断	改修が必要
天井	仕上げ	竿縁天井	形式	平天井
	劣化状況	汚濁		
	状況判断	一部改修		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	障子		
	劣化状況	開閉不良	水染み	水染み有り
	状況判断	修理が必要		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

□部屋名

床	仕上げ	該当無し		
	劣化状況	該当無し	傾斜	未計測
	状況判断	該当無し		
壁	仕上げ	該当無し		
	劣化状況	該当無し	傾斜	不明
	状況判断	該当無し		
床の間	仕上げ	該当無し	形式	該当無し
	劣化状況	該当無し	状況判断	該当無し
天井	仕上げ	該当無し	形式	該当無し
	劣化状況	該当無し		
	状況判断	該当無し		

東面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

西面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

南面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

北面にある建具（複数の建具がある場合には最も痛みのあるものを入力）

建具	建具	該当無し		
	劣化状況	該当無し	水染み	該当無し
	状況判断	該当無し		

古民家鑑定調査写真（外観）

写真番号	1	調査場所	建物外観

状況メモ　門南面

写真番号	2	調査場所	建物外観

状況メモ　南面

写真番号	3	調査場所	建物外観

状況メモ　厨房東面

写真番号	4	調査場所	建物外観

状況メモ　厨房北面

写真番号	5	調査場所	建物外観

状況メモ　東面

写真番号	6	調査場所	建物外観

状況メモ　東面

古民家鑑定調査写真（外観）

写真番号	7	部屋名	建物外観

状況メモ　東面

写真番号	8	部屋名	建物外観

状況メモ　土縁

写真番号	9	部屋名	建物外観

状況メモ　屋根取合い

写真番号	10	部屋名	建物外観

状況メモ　屋根取合い

写真番号	11	部屋名	土縁

状況メモ

写真番号	12	部屋名	土縁

状況メモ

古民家鑑定調査写真（内観）

写真番号	1	調査場所	①和室８畳

状況メモ　北面

写真番号	2	調査場所	①和室８畳

状況メモ　南面

写真番号	3	調査場所	②和室８畳

状況メモ　東面

写真番号	4	調査場所	②和室８畳

状況メモ　北面

写真番号	5	調査場所	③和室６畳

状況メモ　南面

写真番号	6	調査場所	③和室６畳

状況メモ　北面

古民家鑑定調査写真（内観）

写真番号	7	部屋名	④和室６畳

状況メモ　東面

写真番号	8	部屋名	④和室６畳

状況メモ　南面

写真番号	9	部屋名	⑤和室4.5畳

状況メモ　西面床の間

写真番号	10	部屋名	⑤和室4.5畳

状況メモ　南面

写真番号	11	部屋名	⑥ホール

状況メモ　東面

写真番号	12	部屋名	⑥ホール

状況メモ　南面

古民家鑑定調査写真（内観）

写真番号	13	部屋名	⑦和室６畳

状況メモ　北面

写真番号	14	部屋名	⑦和室６畳

状況メモ　西面

写真番号	15	部屋名	⑧応接室

状況メモ　南面

写真番号	16	部屋名	⑧応接室

状況メモ　西面

写真番号	17	部屋名	⑨囲炉裏部屋

状況メモ　南面

写真番号	18	部屋名	⑨囲炉裏部屋

状況メモ　西面

古民家鑑定調査写真（内観）

写真番号	19	部屋名	⑩厨房

状況メモ　南面

写真番号	20	部屋名	⑩厨房

状況メモ　西面

写真番号	21	部屋名	⑪和室10畳

状況メモ　東面

写真番号	22	部屋名	⑪和室10畳

状況メモ　南面

写真番号	23	部屋名	玄関

状況メモ　南面

写真番号	24	部屋名	玄関

状況メモ　北東面

古民家鑑定調査写真（内観）

写真番号	25	部屋名	WC

状況メモ　東面

写真番号	26	部屋名	WC

状況メモ　北面

写真番号	27	部屋名	浴室

状況メモ　東面

写真番号	28	部屋名	西縁側

状況メモ　北面

写真番号	29	部屋名	小屋裏

状況メモ

写真番号	30	部屋名	小屋裏

状況メモ

劣化事象報告書（写真）

写真番号	1	調査場所	⑤和室4.5畳

状況メモ　床汚れ

写真番号	2	調査場所	⑤和室4.5畳

状況メモ　窓台汚れ

写真番号	3	調査場所	⑥ホール

状況メモ　天井汚れ

写真番号	4	調査場所	⑥ホール

状況メモ　壁汚れ劣化

写真番号	5	調査場所	⑪和室10畳

状況メモ　北東面建具 複合的劣化

写真番号	6	調査場所	⑪和室10畳

状況メモ　北東面壁 クラック

劣化事象報告書（写真）

写真番号	7	部屋名	⑪和室10畳

状況メモ　北東面壁 クラック剥がれ

写真番号	8	部屋名	⑪和室10畳

状況メモ　和室北面壁 剥がれ

写真番号	9	部屋名	⑪和室10畳

状況メモ　北面壁 複合的劣化

写真番号	10	部屋名	縁側

状況メモ　壁 劣化

写真番号	11	部屋名	屋根

状況メモ　複合的劣化

写真番号	12	部屋名	外壁

状況メモ　木部欠損変退色

劣化事象報告書（写真）

写真番号	13	部屋名	屋根

状況メモ　軒先 漆喰剥がれ

写真番号	14	部屋名	外壁

状況メモ　汚れ

写真番号	15	部屋名	外壁

状況メモ　漆喰剥がれ

写真番号	16	部屋名	軒天

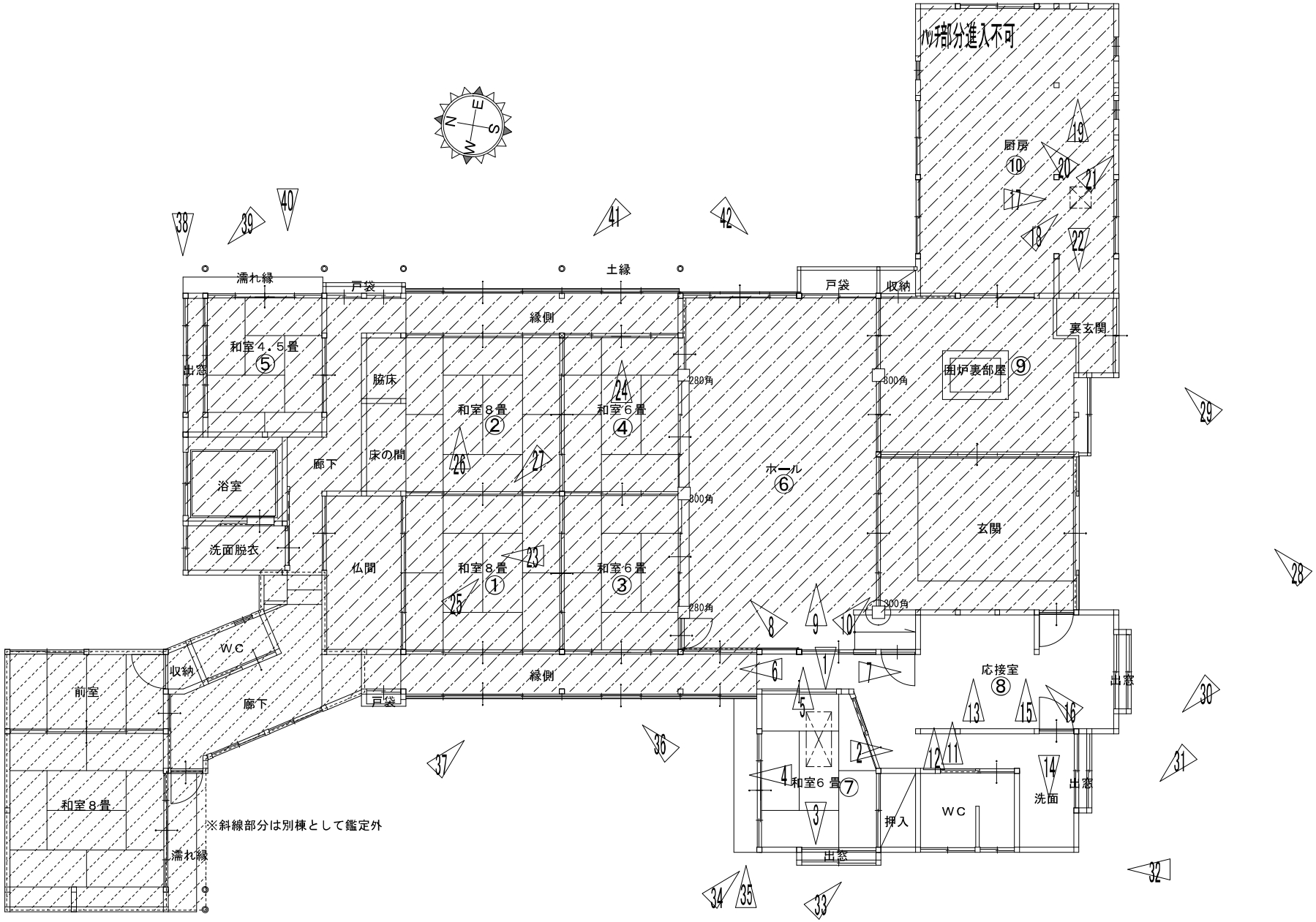
状況メモ　木部の変退色

写真番号	17	部屋名	軒裏

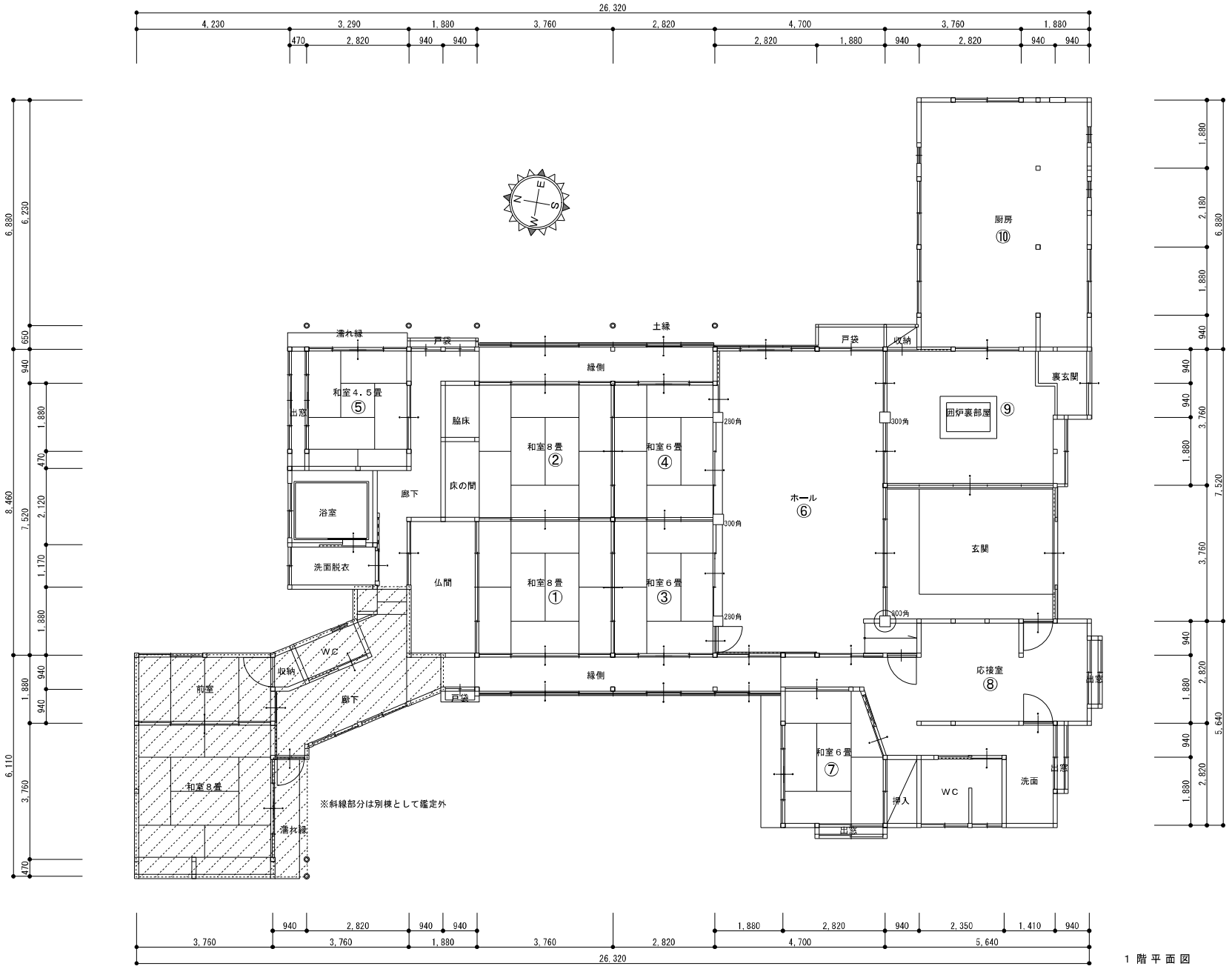
状況メモ　劣化

写真番号	18	部屋名	

状況メモ



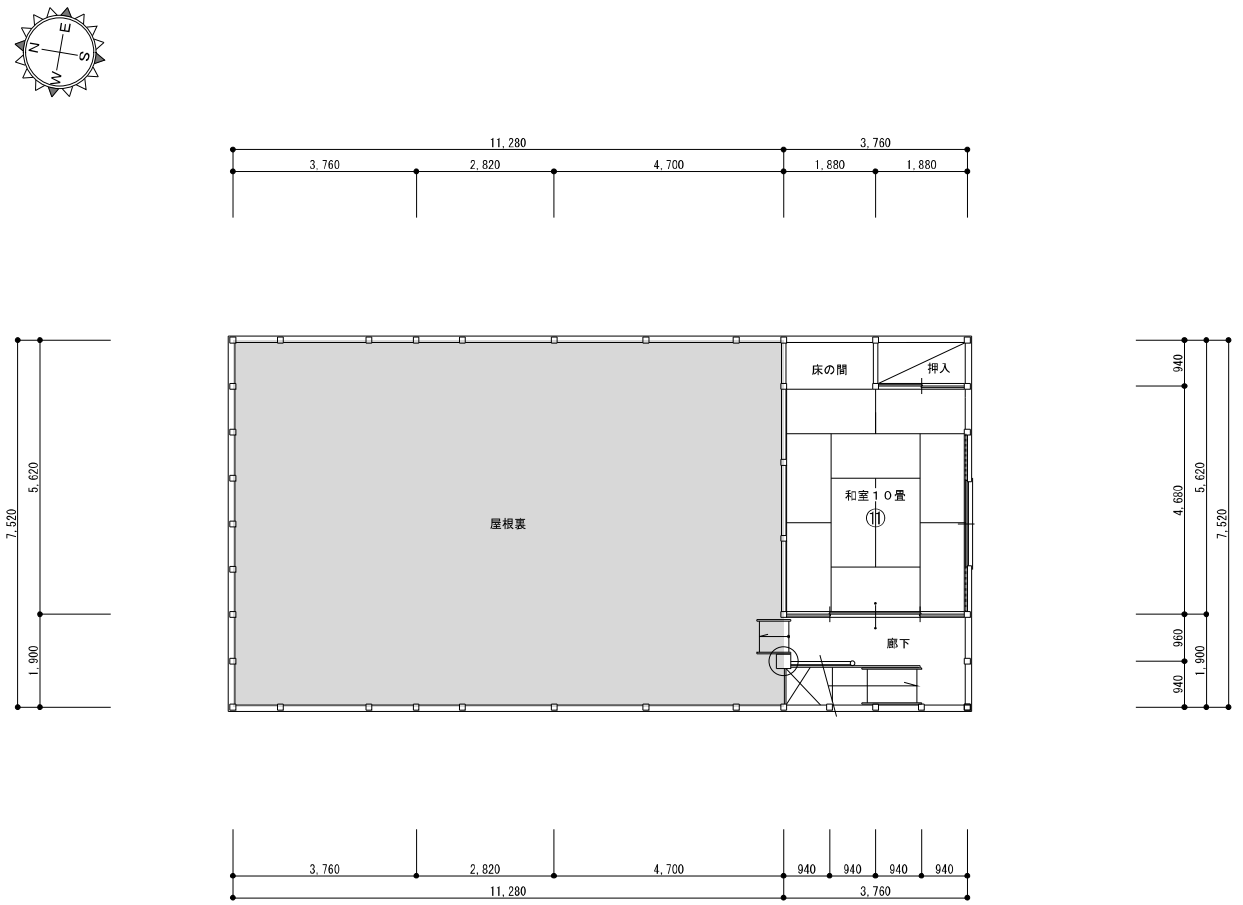
ハッチ部分進入不可
厨房
⑩
濡れ縁
戸袋
土縁
戸袋
収納
縁側
裏玄関
和室４．５畳
⑤
出窓
脇床
和室８畳
②
和室６畳
④
280角
300角
囲炉裏部屋
⑨
床の間
廊下
浴室
ホール
⑥
300角
玄関
洗面脱衣
仏間
和室８畳
①
和室６畳
③
280角
300角
WC
収納
前室
廊下
戸袋
縁側
応接室
⑧
出窓
和室６畳
⑦
押入
WC
洗面
出窓
出窓
和室８畳
※斜線部分は別棟として鑑定外
濡れ縁



1階平面図

[redacted] 古民家鑑定			
住所＞ 坂井市丸岡町上竹田４１－４０	図面名＞ 鑑定用・１階平面図	縮尺＞ １／１００	鑑定日＞ ２０２４・０８・０９

古民家再生協会福井



２階平面図

＜建築面積＞

建築面積：２６９．９８㎡

＜床面積＞

１階床面積：２５５．５１㎡

２階床面積：　２８．２８㎡

延べ床面積：２８３．７９㎡

[redacted] 古民家鑑定				古民家再生協会福井
住所＞ 坂井市丸岡町上竹田４１－４０	図面名＞ 鑑定用・２階平面図	縮尺＞ １／１００	鑑定日＞ ２０２４・０８・０９	

床下インスペクション調査票

大切な家に長く住むため床下から守る
全国床下インスペクション協会

□依頼者情報

依頼者名(敬称略)	福井県土木部建築住宅課
調査場所住所	坂井市丸岡町上竹田41-40

□調査者

協会名	全国床下インスペクション協会福井支部			
調査員氏名	西島　和之		認定番号	YS160047
所在地	郵便番号	919-0621	住所	福井県あわら市市姫5丁目6-33
TEL	0776-73-0156		FAX	0776-73-0285

□調査日天候

調査日時	調査日	2024年9月21日	時間	13:30	～	15:30
天候	晴れ					

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。

□概要

建物概要	戸建			
階数	２階建て			
建築工法	伝統構法			
浴室構造	ユニットバス			
トイレ床下	なし　（ﾀｲﾙ貼り）			
基礎形状	石場立て			
侵入経路	和室7、厨房　　一部進入不可			
一部進入不可	あり　　場所（ﾎｰﾙ、和室1，2，3，4，5、厨房、囲炉裏部屋、洗面浴室）			
小屋裏確認	あり　　ありの場合　進入経路（ﾎｰﾙ階段　　）			
羽蟻	現在　なし　　過去　不明			
特記事項	床下調調湿材 あり ・床下換気扇なし			
石場建て基礎	敷き土台の有無	不明	足固めの有無	有り
RC基礎	基礎形状	布基礎	鉄筋の有無	不明
	クラック	0.5mm以下	クラック深さ	不明
	換気口	有り	換気口周りの通風	不明
	床下防湿コンクリート	無し	不同沈下	不明

擁壁などの異常がある	不明
土壌汚染の可能性がある	不明
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	不明
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）	不明
床下の木部が湿っており触ると水分が手につく	湿気がある

一階床面積	255.51	平米
床高さ（（GLからFL最も低い部分））	360	mm

□被害の有無

被害が確認できた部屋	応接室

□被害状況

白蟻の食害	未調査	該当部位	
白蟻の蟻道	未調査	該当部位	
白蟻の確認	未調査	該当部位	
白蟻被害程度	未調査	該当部位	
食音聴診	未調査	該当部位	
継手の食害	未調査	該当部位	
仕口の食害	未調査	該当部位	
金具結露	未調査	該当部位	
礎石結露	未調査	該当部位	
木部結露	未調査	該当部位	
土壌湿気	有	該当部位	
他の虫発生	有		
クモ・クモの巣			
カビの発生	有	該当部位	束　大引き　タルキ
腐朽の発生	有	該当部位	大引き
腐朽被害程度	進行中	該当部位	大引き
褐色腐朽菌	不明	該当部位	
白色腐朽菌	不明	該当部位	

コンクリートの劣化	不明	さび汁を伴うひび割れ・欠損	該当部位無し
鉄筋の露出・爆裂	不明	エフロレッセンス	該当部位無し
木屑や木端などの残材	軽微		

□調査結果

シロアリによる床下への被害	不明	判定できない箇所がありました
シロアリによる床上への被害	不明	判定できない箇所がありました
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	悪	判定できない箇所がありました
床下の通風	不明	判定できない箇所がありました
給排水管等の水漏れ	不明	判定できない箇所がありました
外周りへのシロアリ被害	不明	判定できない箇所がありました
その他不具合、劣化事象	不明	判定できない箇所がありました

□所見

全般的に床高が低く、多くの部分が進入できない状況です。2018年に座敷とﾎｰﾙの床ﾘﾌｫｰﾑ工事を行っており。ﾋﾞﾆﾙｼｰﾄと調湿剤で多少湿気は抑えられている模様です。ただ全体にカビや腐朽による被害が出ているためさらなる調査が必要と考えます。

所見	虫害並びに腐朽箇所が今後進む可能性が高いため定期的な観察が必要です

今後の対策	毎年の床下環境調査をお勧めします（５年間）

本調査は自走式床下点検ロボットによる調査を実施しています。

所見については下記の５段階で評価しています。

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

虫害並びに腐朽箇所が今後進む可能性が高いため定期的な観察が必要です

虫害並びに腐朽箇所における修繕対策が必要です。修繕対策後は経過観察が必要です。

非常に厳しい環境と判断されるため早急な改善対策が必須です 。

更に詳細な調査が必要です。

今後の対策については、

毎年の床下環境調査をお勧めします（５年間）

駆除対策を早急にお勧めします

経過観察に留意が必要ですが３年程度はこのままで問題ありません

の３段階で評価しています。具体的な対策方法については調査を実施した資格者にお問合せください。

自走式床下点検ロボット

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	部屋名	和室　7

状況メモ　侵入箇所

写真番号	2	部屋名	和室　7

状況メモ　大引きにカビが出ている

写真番号	3	部屋名	和室　7

状況メモ

写真番号	4	部屋名	和室　7

状況メモ

写真番号	5	部屋名	和室　7

状況メモ　落ち葉が散乱している

写真番号	6	部屋名	縁側

状況メモ　落ち葉が散乱している

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	ﾎｰﾙ

状況メモ

写真番号	8	部屋名	ﾎｰﾙ

状況メモ

写真番号	9	部屋名	ﾎｰﾙ

状況メモ

写真番号	10	部屋名	ﾎｰﾙ

状況メモ

写真番号	11	部屋名	ﾎｰﾙ

状況メモ　大引き下端の腐朽

写真番号	12	部屋名	ﾎｰﾙ

状況メモ　大引き下端の腐朽

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	応接室

状況メモ

写真番号	14	部屋名	洗面所

状況メモ

写真番号	15	部屋名	応接室

状況メモ　束が束石に接地していない

写真番号	16	部屋名	応接室

状況メモ

写真番号	17	部屋名	厨房

状況メモ　侵入箇所

写真番号	18	部屋名	厨房

状況メモ　束にカビが出ている

床下インスペクション調査票　調査報告書（写真）

写真番号	19	部屋名	厨房

状況メモ

写真番号	20	部屋名	厨房

状況メモ　点検に使用した自走式床下点検ロボット

写真番号	21	部屋名	厨房

状況メモ

写真番号	22	部屋名	厨房

状況メモ　廃材が残っている

写真番号	23	部屋名	和室　1

状況メモ　　床下ｼｰﾄ敷き　（2018年撮影）

写真番号	24	部屋名	和室　4

状況メモ　床下ｼｰﾄ敷き　（2018年撮影）

床下インスペクション調査票　調査報告書（写真）

写真番号	25	部屋名	和室　1

状況メモ　床下ｼｰﾄ敷き　（2018年撮影）

写真番号	26	部屋名	和室　2

状況メモ　床下調湿剤敷き　（2018年撮影）

写真番号	27	部屋名	和室1、2

状況メモ　床下調湿剤敷き　（2018年撮影）

写真番号	28	調査場所	南面

状況メモ　建物正面

写真番号	29	調査場所	南面

状況メモ

写真番号	30	部屋名	南面

状況メモ　床下換気口周りは雑草の除去が望まれる

床下インスペクション調査票　調査報告書（写真）

写真番号	31	調査場所	南面

状況メモ　建物際排水溝設置　（2018年撮影）

写真番号	32	調査場所	西面

状況メモ　床下換気口周りは雑草の除去が望まれる

写真番号	33	調査場所	西面

状況メモ　床下換気口周りの状況　（2018年撮影）

写真番号	34	調査場所	西面

状況メモ

写真番号	35	調査場所	西面

状況メモ

写真番号	36	調査場所	西面

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	37	調査場所	西面

状況メモ

写真番号	38	調査場所	北面

状況メモ

写真番号	39	調査場所	東面

状況メモ

写真番号	40	調査場所	東面

状況メモ　板の破損部はﾈｯﾄでの補修が望まれる

写真番号	41	調査場所	東面

状況メモ　床下換気口周りは雑草の除去が望まれる

写真番号	42	調査場所	東面

状況メモ　床下換気口周りは雑草の除去が望まれる

伝統耐震診断調査結果

2024年8月13日

□依頼者情報

依頼者名	福井県土木部建築住宅課	TEL	0776-20-0506
調査場所住所	坂井市丸岡町上竹田41-40		
建物築年数	築 約250 年	建物構法	昭和25年以前の建物と推測される

□調査者

協会名	全国伝統耐震診断連合会福井支部						
調査員氏名	松田　沢弘		認定番号	DTS01712			
所在地	郵便番号 916-0133		住所	福井県丹生郡越前町気比庄3-1			
TEL	0778-34-0705		FAX	0778-34-2027			
建物築年数	築 約250 年		1階階高	3,800 mm	2階階高	2,240 mm	
基礎仕様	□ Ⅰ	□ Ⅱ	■ Ⅲ	主たる柱の径	■ １２０以下	□ １４０以上	
柱接合部	□ Ⅰ（告示1460）	□ Ⅱ羽子板	□ Ⅲほぞ差し	■ Ⅳほぞ差し			
屋根仕様	□ 石綿スレート・鉄板葺き等	■ 桟瓦葺き	□ 土のせ瓦葺き	□ その他			
土壁厚み	60 mm	地盤	■ 通常	□ 軟弱地盤			
建物構法	昭和25年以前の建物と推測される						

＊基礎仕様、柱接合部は建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法　2004」に基づき選択。不明時は選択しない

□調査日天候

調査日時	調査日	2024年8月13日	時間	14:00 ～	15:00
	天候	晴れ	使用機材	2号機	

地盤面地震計設置写真

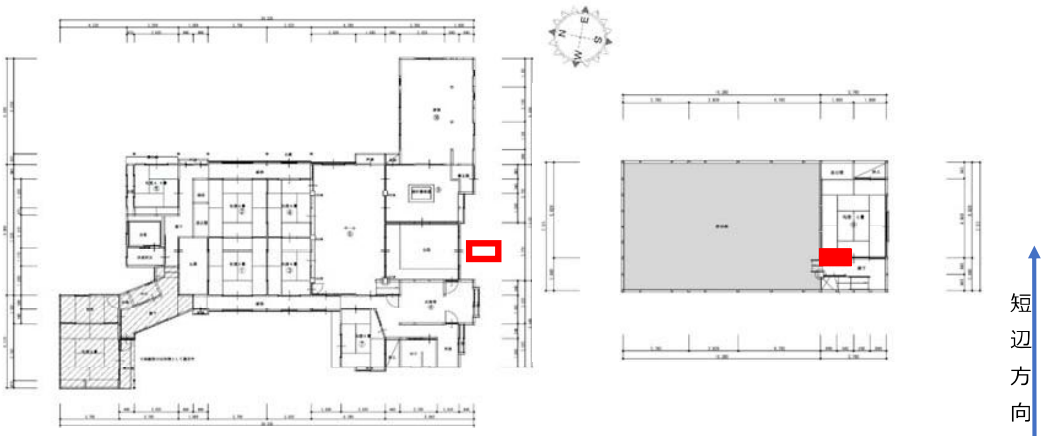
建物地震計設置写真

診断状況写真

基礎仕様■基礎Ⅰ 健全な鉄筋コンクリートの布基礎またはベタ基礎　基礎Ⅱ 健全でない（ひび割れのある）鉄筋コンクリートの布基礎またはベタ基礎・無筋コンクリート布基礎、柱脚に足固めを設けた玉石基礎　基礎Ⅲ その他の基礎　柱接合部仕様■接合部Ⅰ 平12建告1460号に適合する仕様　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　接合部Ⅲ ほぞ差し、釘打ち、かすがい等（両端が通し柱の場合）　接合部Ⅳ　ほぞ差し、釘打ち、かすがい等

□調査方法

下平面図に示すように1階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、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2階平面図に図示する。



一階平面図　　二階平面図

長辺方向

G=地盤振動測定点

S１＝建物振動測定点

□今回の調査で使用した機器

＜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

□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（長辺）方向			
	fo ,Hz	Q	R	C
１回	3.3	11.3	56.9	57.6
２回	3.3	8.5	27.9	34.9
３回	3.3	11.3	19.1	33.3
４回	3.3	11.3	52.9	55.5
５回	3.3	8.5	54.0	48.6
平均	3.3	10.2	42.2	46.0

	東西（短辺）方向			
	fo ,Hz	Q	R	C
１回	2.8	9.7	51.9	69.8
２回	2.8	9.7	27.4	50.7
３回	2.8	9.7	18.6	41.7
４回	2.8	7.3	27.0	43.6
５回	2.7	9.3	50.1	72.3
平均	2.8	9.1	35.0	55.6

□結果の考察と耐震診断

本建物はf0の値から伝統構法と判断する。南北方向の伝統耐震性能評価指数C値は46.0で相当に危険、東西方向のC値は55.6で相当に危険と評価できる。下記を参考に維持管理・劣化・耐震補強対策を検討されたい。

□耐震診断の方向性

上記調査結果により　伝統構法としての耐震改修をお勧めします

□耐震補強対策

1

本建物の柔構造の性質を活かしながら、古民家耐震パネル型面格子壁や古民家制震ダンパー等を用いた耐震補強法をお勧めする。詳しくは地域の日本伝統再築士会にご相談願います。

2

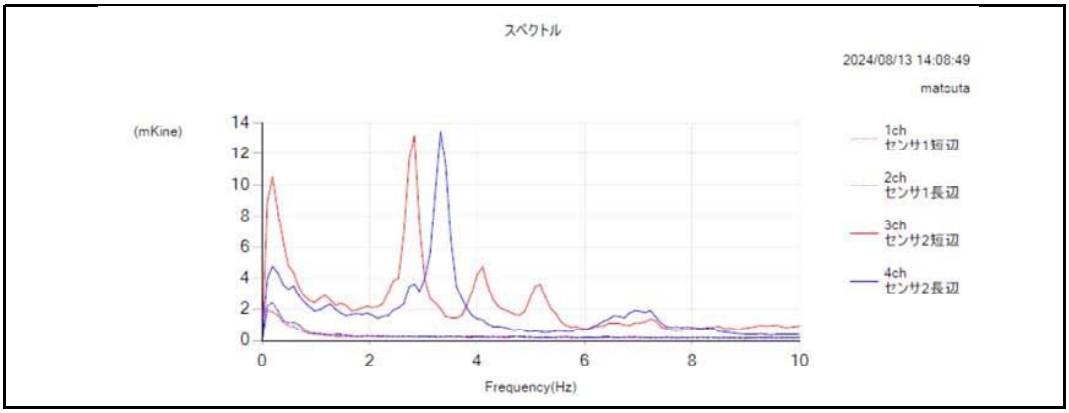
現在は床組み等は改修されて漏水や蟻害等は改善されて認められないが、構造躯体の蟻害や腐朽は耐震性にも影響を与えます。定期的なメンテナンスにより、蟻害や腐朽の発生しにくい環境を維持するよう努めてください。

□測定データ

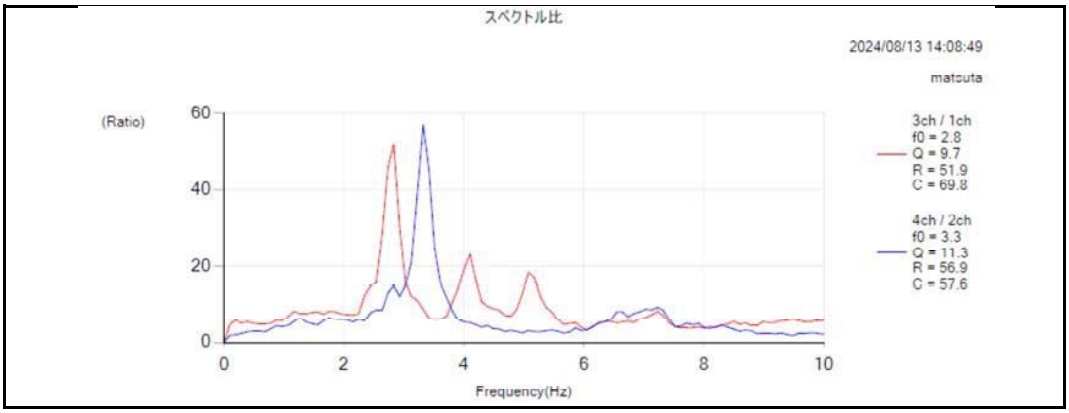
測定で得られた建物の振動特性値のデータを添付する

1回目

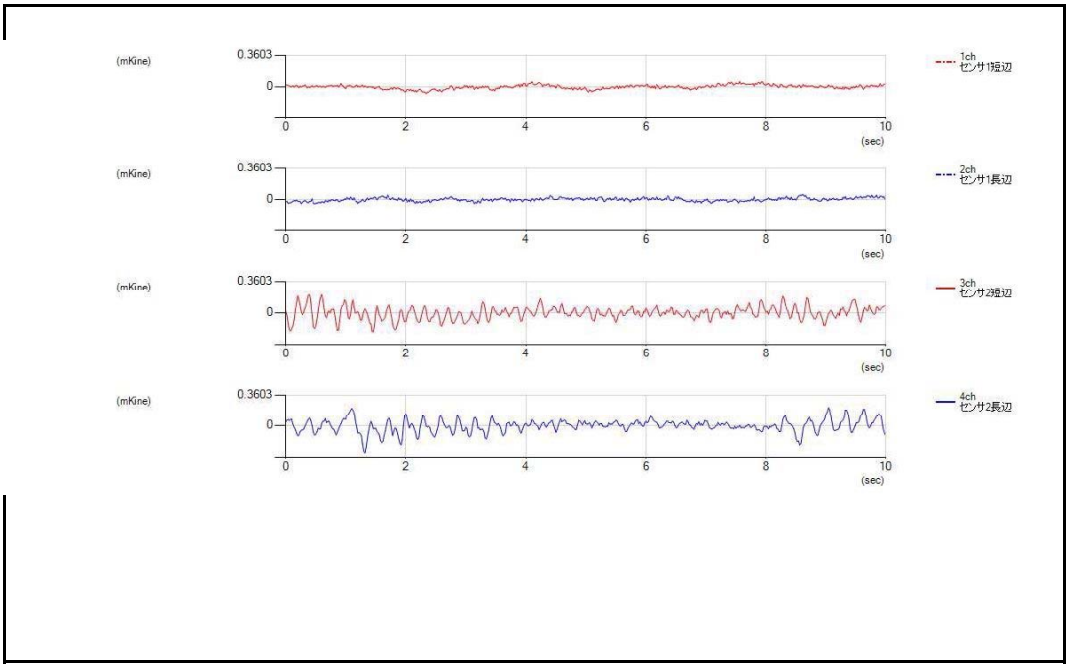
スペクトル



レシオ



波形

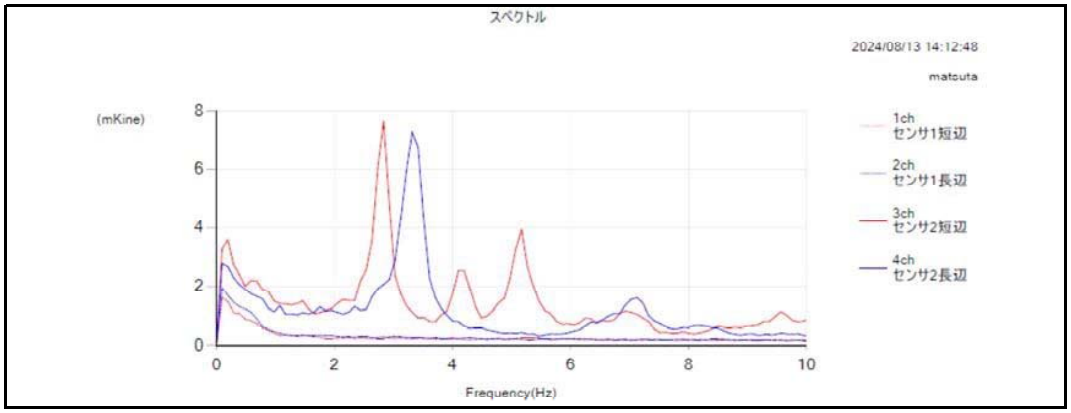


□測定データ

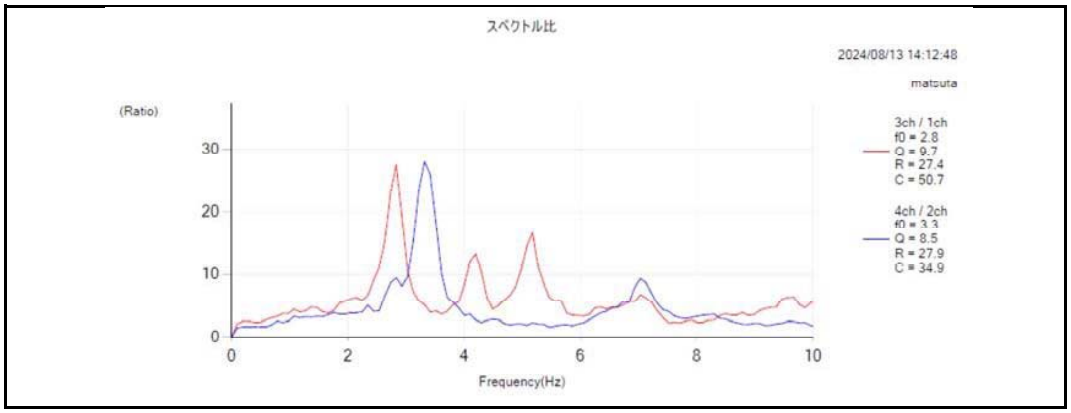
測定で得られた建物の振動特性値のデータを添付する

２回目

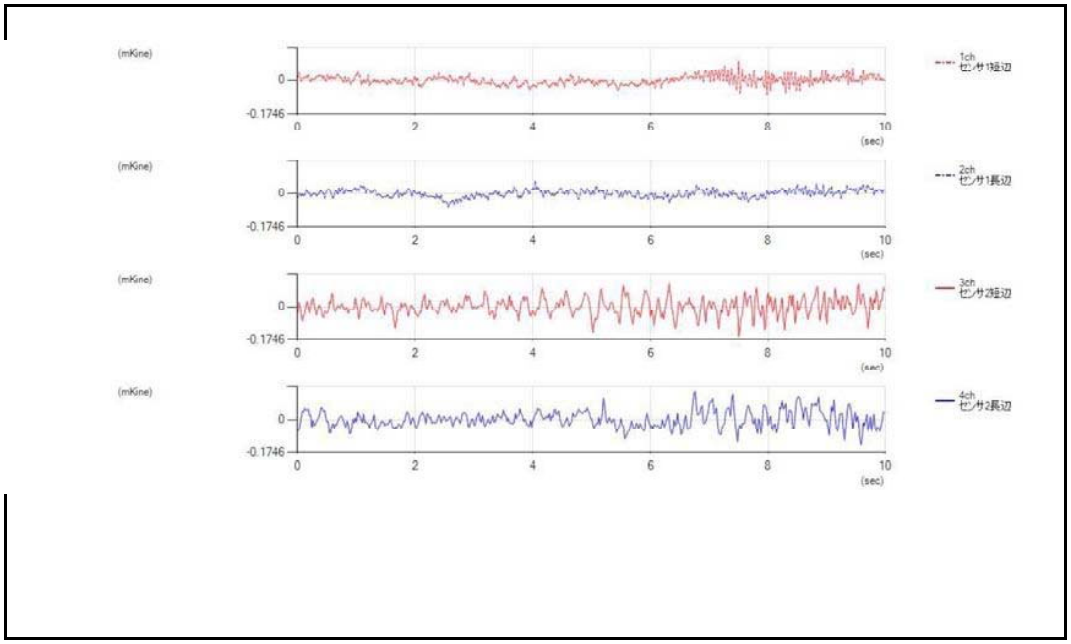
スペクトル



レシオ



波形

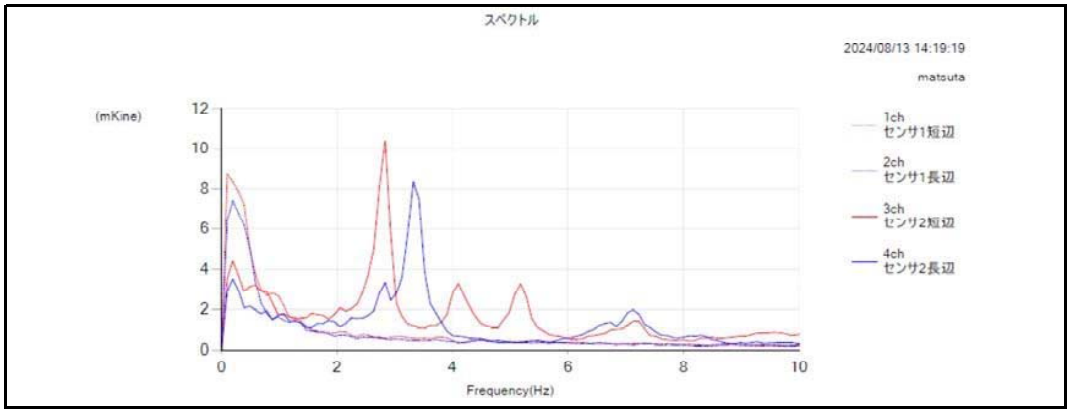


□測定データ

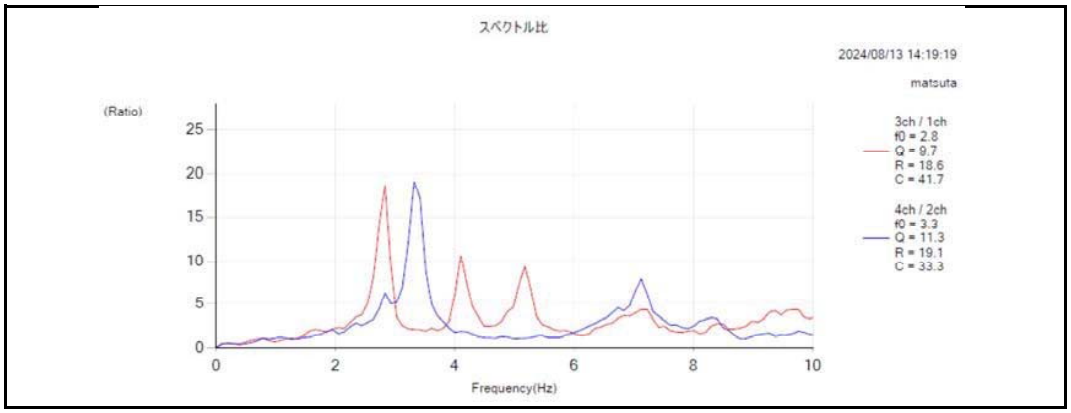
測定で得られた建物の振動特性値のデータを添付する

３回目

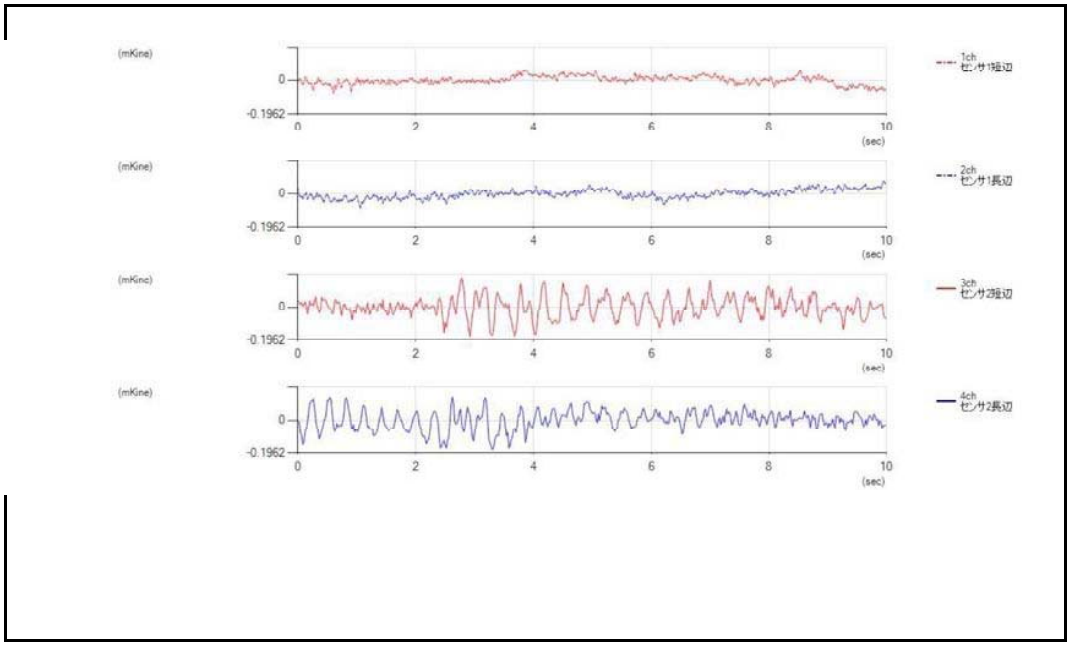
スペクトル



レシオ



波形

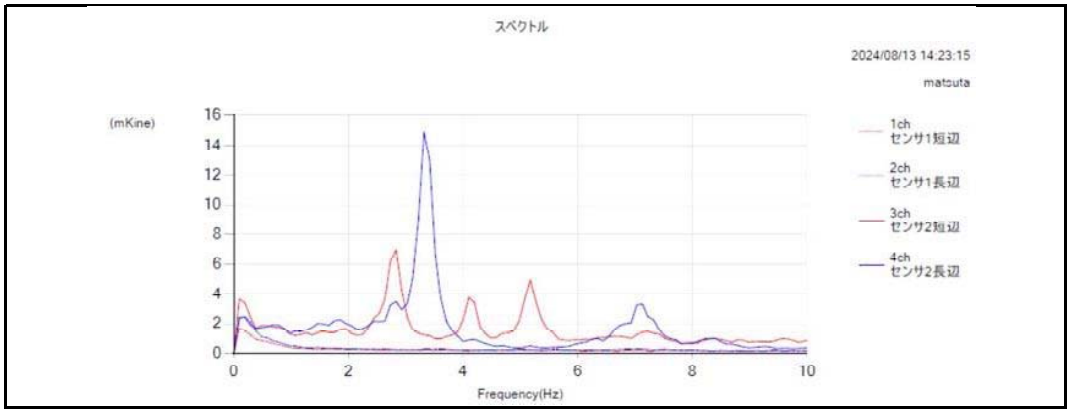


□測定データ

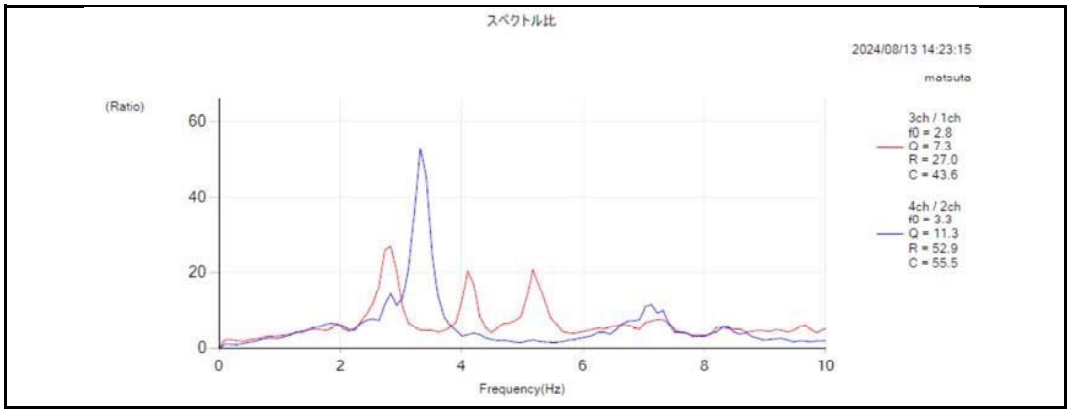
測定で得られた建物の振動特性値のデータを添付する

４回目

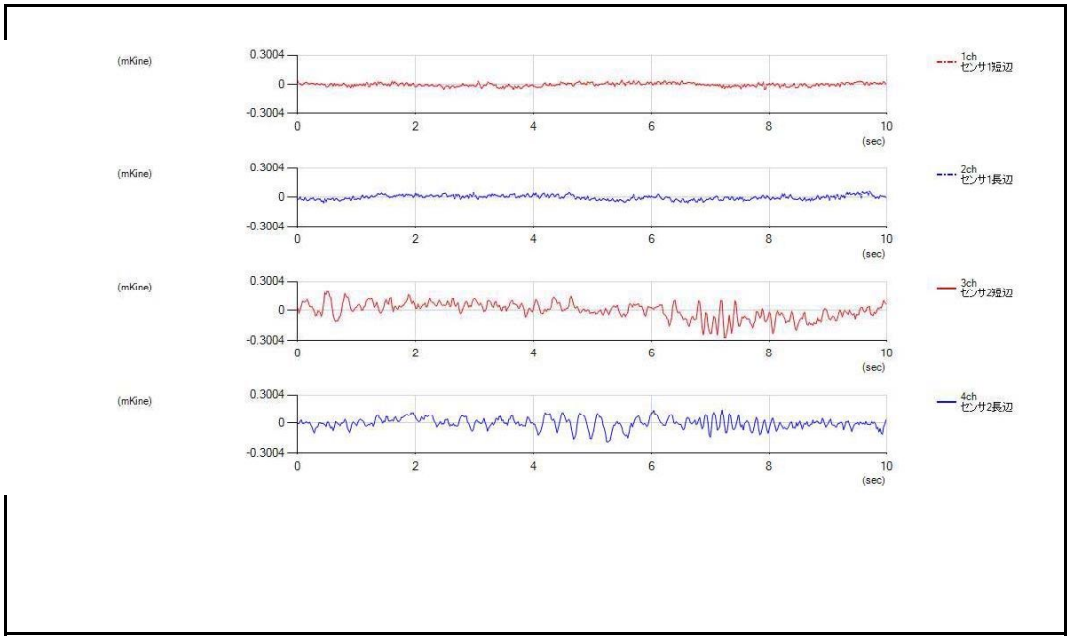
スペクトル



レシオ



波形

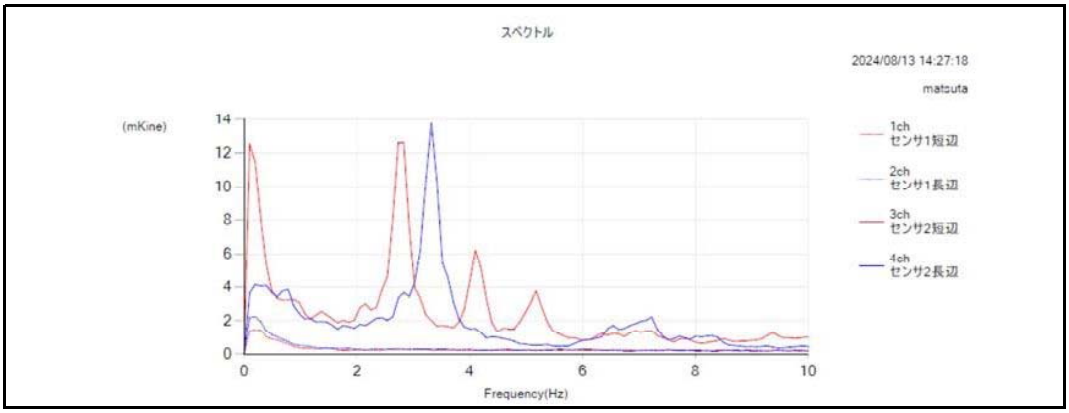


□測定データ

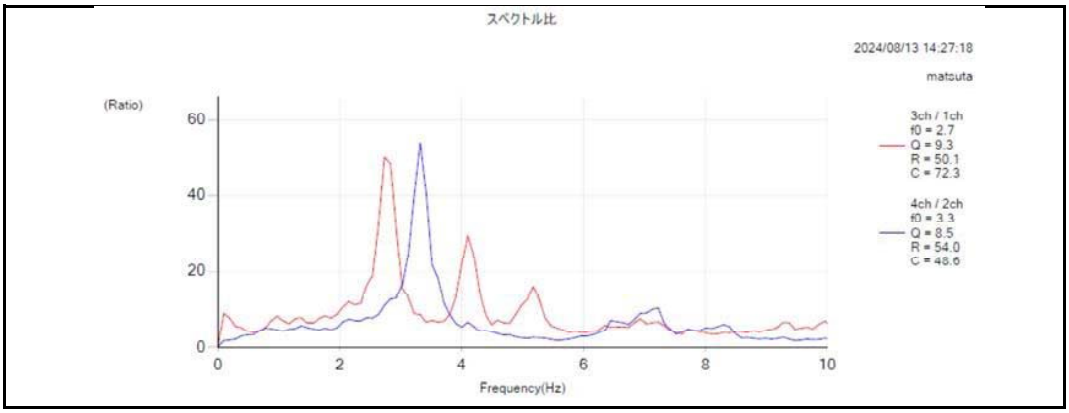
測定で得られた建物の振動特性値のデータを添付する

5回目

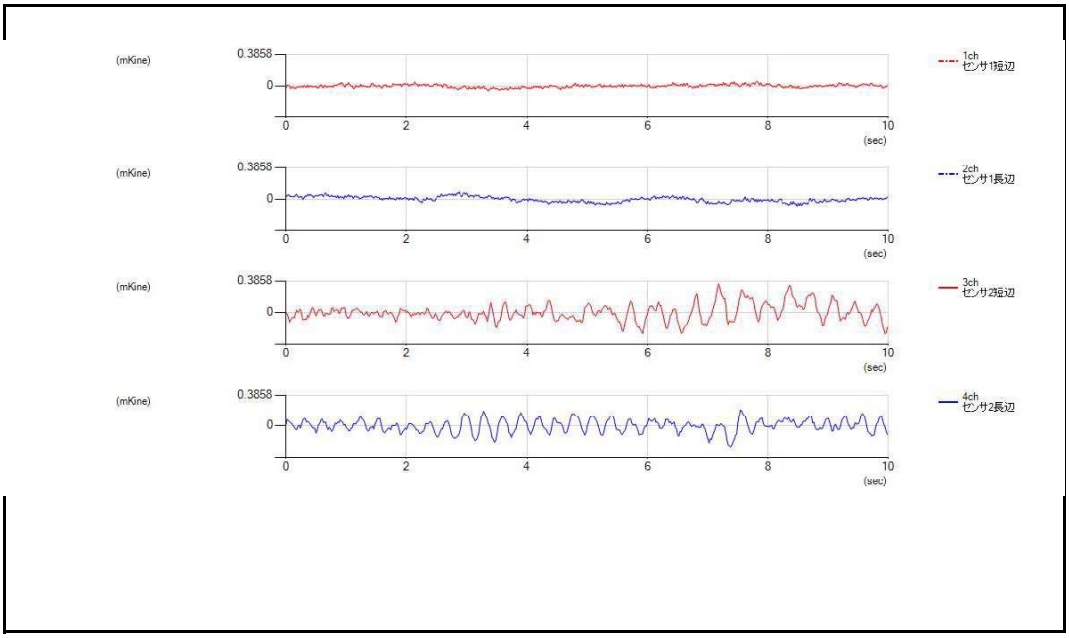
スペクトル



レシオ



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リ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しての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についてご不明な場合は下記へご連絡ください。

一般社団法人全国古民家再生協会
〒100-0011　東京都千代田区内幸町１丁目 3-1　幸ビルディング９階
TEL : 03-6275-0795　受付：平日 10 時から 12 時、13 時から 16 時　※土・日・祝祭日を除く

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の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３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の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、一匹のシロアリを経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】

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

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 1-3-1 幸ビルディング 9 階 TEL 03-4500-1583

【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。

一般社団法人日本伝統再築士会

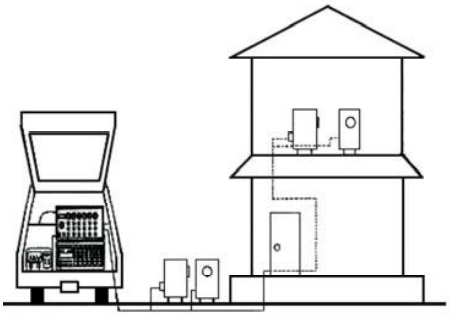
〒100-0011 東京都千代田区内幸町 1-3-1 幸ビルディング 9 階 TEL 03-6275-0797

【お電話受付時間：平日 10 時～17 時】

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

$T=2\pi\sqrt{(M/K)}$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/√2 倍 に相当する振幅倍率に対応する振動数 f1、f2 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。

$$h=\Delta f/(2f_0)、\quad(\Delta f=f2-f1)$$

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。

$$Q=1/(2h)、\quad(Q=f_0/\Delta f)$$

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

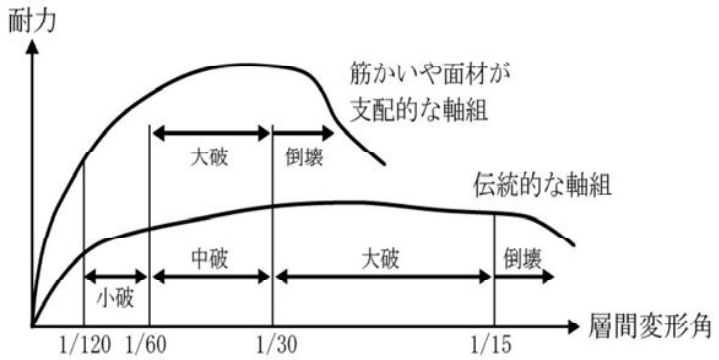
振幅倍率と振動数の関係において、建物の固有振動数に対応する振幅倍率が最大になるから、それを最大振幅応答倍率とする。最大振幅応答倍率が大きければ、上層部分の重量に比べて、1 階部分の剛性(横方向の力に耐える強度)が相対的に小さいことを表しており、地震動の際に建物が大きな振動振幅を持つ可能性が高い。つまり、大きな地震動に対して被害を受けやすい特性であることになる。

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 Tt 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=Rt/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 1/30radian 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かは 1/15radian 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。



木造軸組工法建物の耐震設計クライテリア
(樫村・河村(2007)より)

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 Tt 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 Ct とすると、
R が大きい場合の Ct は

$Ct=(T/Tt)^2 \cdot \sqrt{(Qq \cdot Rt)}=(T/0.2)^2 \cdot \sqrt{(Qq \cdot Rt/2)}$
$= 25\sqrt{(1/2)} \cdot T^2 \cdot \sqrt{(Q \cdot Rt)}= C/5.7$

R が大きくない場合の Ct は

$Ct=(T/Tt)^2 \cdot \sqrt{(Qq \cdot Rt)}=(T/0.2)^2 \cdot \sqrt{(Qq \cdot Rt)}$
$= 25 \cdot T^2 \cdot \sqrt{(Q \cdot Rt)} = C/4$

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≦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=20~40 では、上記を踏まえて 20<C≦30 は安全(倒壊または大破壊の恐れはない)、30<C≦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≦20	十分安全
ランク B	20<C≦30	一応安全
ランク C	30<C≦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。

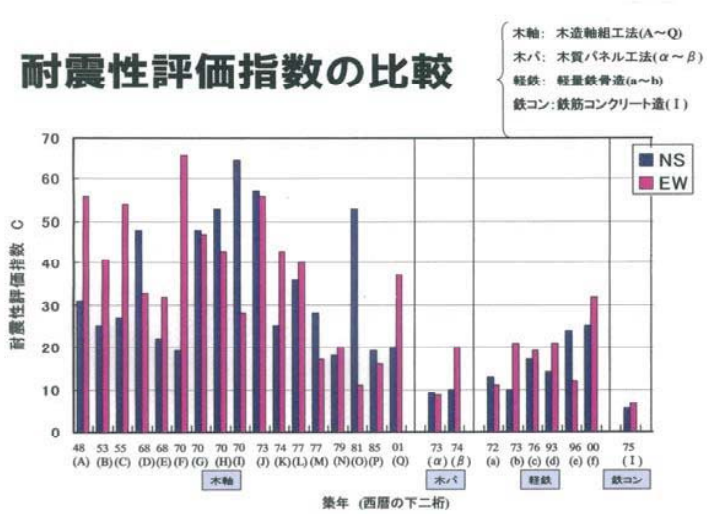


図　各種工法の建物の伝統耐震性能評価指数 C の比較

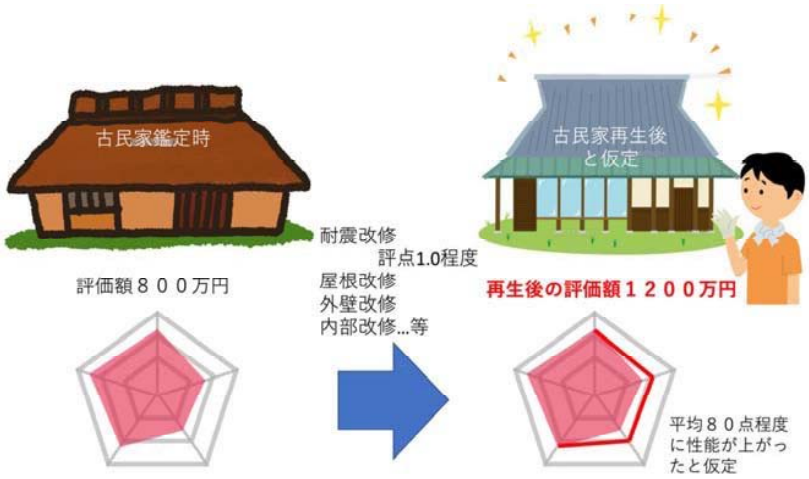
古民家再築後の評価額について

令和４年４月１日より従来の鑑定調査金額とは別に再築後の価値金額を希望される場合に表示します。この評価額は経済的価値でなく文化的・環境的価値で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。

算出の根拠は、

１、古民家鑑定の評価点数に基づき、全面的な改修、部分的な改修が必要かで評価額は変わります。概ね評価点が８０点以上に向上すると想定して評価いたします。

２、評価額はあくまで文化的価値に基づき算出されますので実際の工事金額とは異なります。概ね実際の工事金額の１/３か半分ぐらいと仮定しています。



不動産売買時の建物インスペクション、既存住宅状況調査報告書に本書は対応しています。建築士資格者が伝統的構法による木造住宅状況調査技術者講習を受講し合格した者が古民家鑑定を実施した場合は本書を不動産売買時の重要事項説明に用いることが可能です。また重要事項説明書に同封する報告書を発行できます。

また建物の省エネルギーに関する説明項目が追加されました。内容をご確認頂き詳細については調査を実施した建築士資格を持つ伝統再築士にお聞きください。

伝統耐震診断については今後改修するにあたり伝統構法として耐震改修すべきか、在来工法として耐震改修すべきかの指針を示します。改修にあたっては伝統耐震診断士にご相談ください。