

空き家カルテ

No. 上板(利活用)-02

作成 令和4年10月7日

建物名称	
所在地	徳島県板野郡上板町七条字一里山ノ下 12番地
敷地	687.15㎡ ■平坦地 □傾斜地(向き)
前面道路	4.75m ■公道(町道) □私道
電気	■引込済(6回路)
給水	■上水道
排水	■集落排水
給湯	■ガス
ガス	■LPガス
電話	■無
テレビ	■有
インターネット	■無
利用状況	■空き家(R2年～) □その他()
主要施設等	板野駅 6.1 km 松島小学校 1.1 km
	上板町役場 0.55km 上板中学校 0.23km
	上板中学校前バス停 0.35km 友成医院 0.26km
	鍛冶屋原 1.0 km マルジョー スーパー 2.6 km
立地環境	□商店街 □市街地(住宅街) □郊外住宅地 ■農村集落 □漁村集落 □山村集落 □その他()

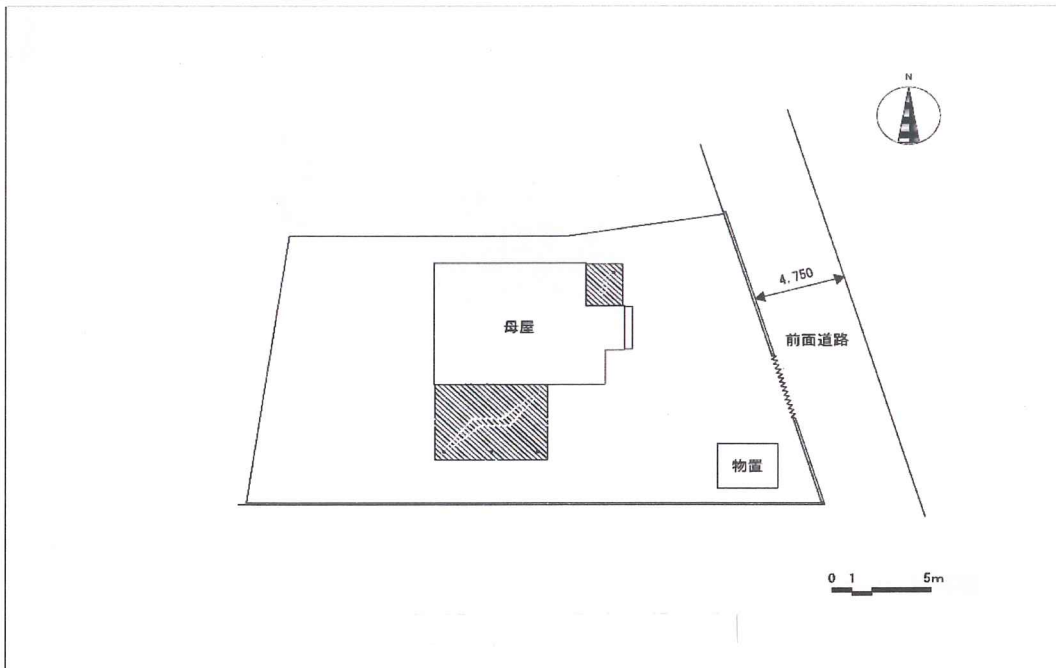
建物全景 (東)



周辺環境



配置図



駐車場	2台	付属屋	名称	物置		
庭	■あり		構造	スチールプレハブ		
家庭菜園	■あり		規模	8 m ²	m ²	m ²

建物概要

構造	☒ 木造(在来工法) ☐ 鉄骨造 ☐ 鉄筋コンクリート造 ☐ その他()		
建築面積	56.30㎡	延べ面積	56.30㎡ ☐ 登記面積
床面積	1階56.30 ㎡	2階㎡	3階㎡ ☒ 実測面積
建築時期			
屋根仕上	☐ 本瓦葺 ☒ 桧瓦葺 ☐ 金属板葺 ☐ スレート葺 ☐ その他()		
軒裏仕上	☒ 木製 ☐ ケイカル板 ☐ その他()		
外壁仕上	☐ 漆喰 ☐ 板張り ☐ 金属板 ☒ サイディング ☐ モルタル ☐ その他()		
外部建具	☐ 木製 ☒ アルミサッシ ☐ その他()		
基礎形式	☒ 鉄筋コンクリート ☐ 無筋コンクリート ☐ 礎石基礎 ☐ 玉石基礎 ☐ その他()		
改修の 必要性	屋根	☒ 有(北・南 屋根葺き材の破損・浮き)	
	軒裏	☒ 無	
	外壁	☒ 有(東面 シーリング材の破断)	
	外部建具	☒ 無	
	その他	各室の建物概要欄に記載。	

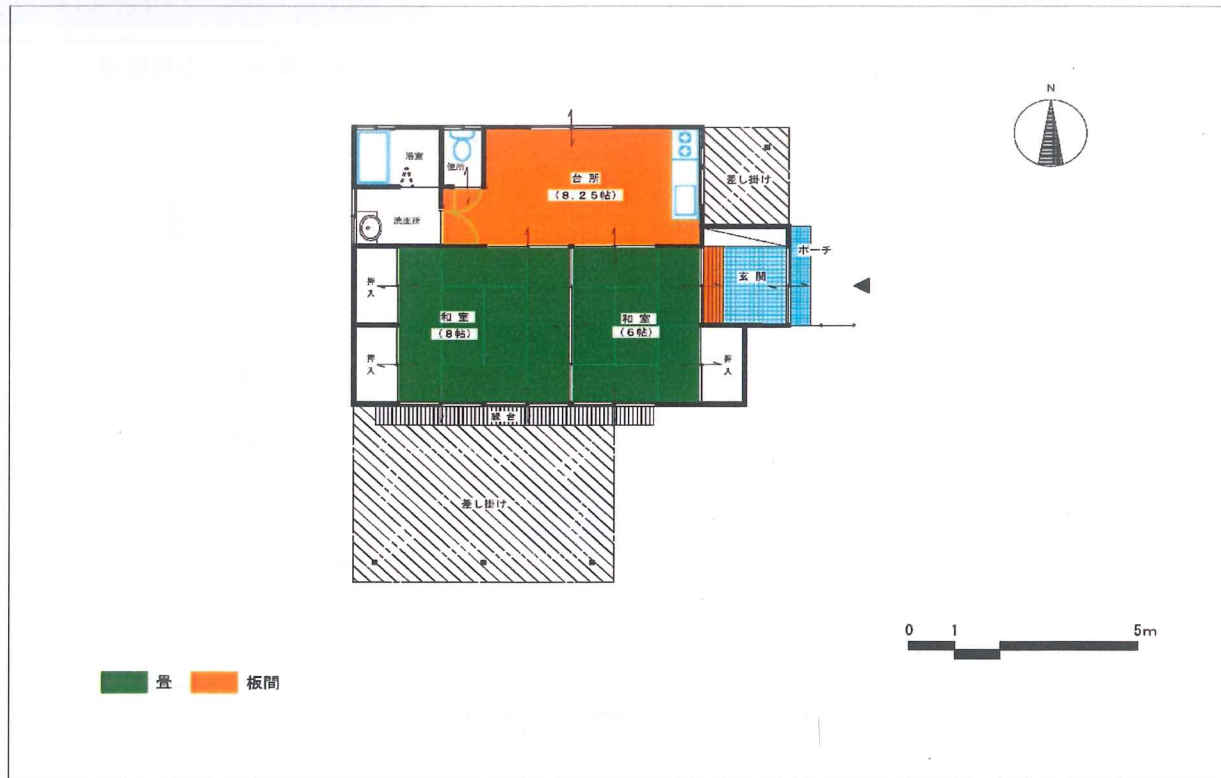
外観写真-1 (西)



外観写真-2 (南西)



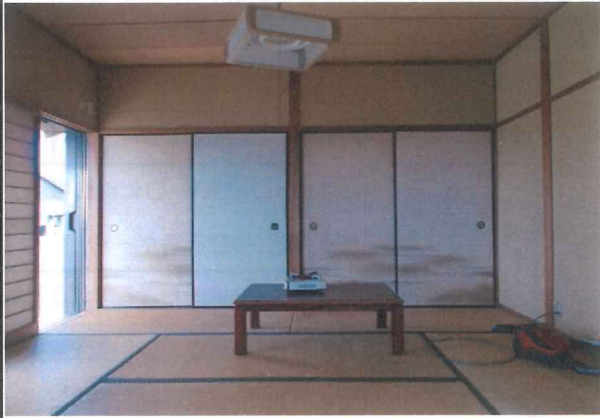
平面図



コメント

■建物未登記です。

建物概要

室名		和室		内観写真（東面）
面積		6.0 畳	m ²	
天井	仕上	☐ 竿縁 ☐ 板張り ☒ 化粧合板 ☐ 石膏ボード ☐ その他()		
	改修	☒ 不要(押入れ前辺りに獣糞らしきしみがあります。)		
壁	仕上	☐ 板張り ☐ 土壁 ☐ 塗壁 ☐ 化粧合板 ☒ 石膏ボード ☐ その他		
	改修	☒ 不要(経年劣化による汚れなどあります。)		
床	仕上	☒ 畳 ☐ 板張り ☐ フローリング ☐ カーペット ☐ CFシート ☐ その他		
	改修	☒ 不要(経年劣化による汚れなどあります。)		
室名		和室		内観写真（西面）
面積		8.0 畳	m ²	
天井	仕上	☐ 竿縁 ☐ 板張り ☒ 化粧合板 ☐ 石膏ボード ☐ その他()		
	改修	☒ 不要(経年劣化による汚れなどあります。)		
壁	仕上	☐ 板張り ☐ 土壁 ☐ 塗壁 ☐ 化粧合板 ☒ 石膏ボード ☐ その他		
	改修	☒ 不要(経年劣化による汚れなどあります。)		
床	仕上	☒ 畳 ☐ 板張り ☐ フローリング ☐ カーペット ☐ CFシート ☐ その他		
	改修	☒ 不要(経年劣化による汚れなどあります。)		
室名		台所	主屋 ☒ 内部 ☐ 外部	内観写真（東面）
面積		8.25 畳	m ²	
天井	仕上	☐ 竿縁 ☐ 板張り ☐ 化粧合板 ☐ 石膏ボード ☒ その他(化粧石膏ボード)		
	改修	☒ 不要(経年劣化による汚れなどあります。)		
壁	仕上	☐ 板張り ☐ 土壁 ☐ 塗壁 ☒ 化粧合板 ☐ 石膏ボード ☒ その他(タイル)		
	改修	☒ 不要(経年劣化による汚れなどあります。)		
床	仕上	☐ 畳 ☐ 板張り ☒ フローリング ☐ カーペット ☐ CFシート ☐ その他		
	改修	☒ 不要(経年劣化による汚れなどあります。)		
設備	キッチン	☐ システム ☒ セット ☒ IHヒーター ☐ ガスコンロ		
	給湯	☒ 有(☒ 給湯 ☐ 瞬間湯沸かし) ☐ 無		
	改修	☒ 不要(空き家期間～2年との事、再チェック要)		

建 物 概 要					
室名		浴室	主屋	■内部 □外部	内観写真
面積		1.5 畳		m ²	
天井	仕上	☒ ユニット □化粧合板 □ボード+ペンキ □バスリブ ☐ その他			
	改修	■不要(経年劣化による汚れなどあります。)			
壁	仕上	☒ ユニット □板張り □モルタル塗 □タイル貼 ☐ その他			
	改修	■不要(経年劣化による汚れなどあります。)			
床	仕上	☒ ユニット □タイル貼り ☐ その他			
	改修	■不要(経年劣化による汚れなどあります。)			
設備	浴槽	□ステンレス □ホーロー ■FRP □人造石			
	シャワー	■有 □無			
	改修	■要(換気扇が稼働していません。)			
室名		便所	主屋	■内部 □外部	内観写真
面積		0.75 畳		m ²	
天井	仕上	☐ 竿縁 □板張り □化粧合板 □石膏ボード ☒ その他(化粧石膏ボード)			
	改修	■不要(経年劣化による汚れなどあります。)			
壁	仕上	☐ 板張り □塗壁 □化粧合板 ■タイル貼り ☒ その他(石膏ボード)			
	改修	■不要(経年劣化による汚れなどあります。)			
床	仕上	☐ 板張り □フローリング ■タイル貼り □CFシート ☐ その他			
	改修	■不要(経年劣化による汚れなどあります。)			
設備	形式	■水洗 □簡易水洗 □汲み取り			
	便器	□小便器 ■大便器(洋式)			
	改修	■不要(空き家期間~2年との事、再チェック要)			





No.1

空き家カルテ

建物全景（東）



No.2

空き家カルテ

外観写真（西）



No.3

空き家カルテ

外観写真（南西）



No.4

空き家カルテ

周囲環境

撮影方向：北→南



No.5

空き家カルテ

前面道路（東側）

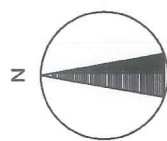
幅員：4.75m



No.6

空き家カルテ

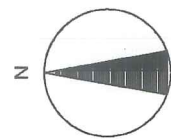
電気：6 回路



畳 板間



屋根葺き材 破損 基礎ひび割れ幅1.9mm・深さ7mm



0 1 5m

畳 板間

あなたのご自宅の耐震診断を実施いたしました。結果は次の通りです。なお、この報告は調査時点での診断状況です。今後の経年劣化に対しては十分な維持管理をお願いします。

上部構造	地域係数Z	全階木造	
0.64	1.0	床仕様 接合仕様	Ⅲ 火打ちなし 4m以上の吹抜け無し 金物は不明でありⅣとして診断

上部構造評点 のめやす		1.5以上	倒壊しない
		1.0以上1.5未満	一応倒壊しない
		0.7以上1.0未満	倒壊する可能性がある
	○	0.7未満	倒壊する可能性が高い

木造 最下 階	方向	壁・柱の耐力	配置低減	劣化度 dK	保有耐力 $edQu = Qu \times eKfI$ $\times dK$	必要耐力	上部構造評点
		Qu (kN)	eKfI			Qr (kN)	$edQu / Qr$
	X	26.69	0.61	0.89	14.47	22.38	0.64
	Y	18.24	1.00	0.89	16.21		0.72

最小値＝ 0.64

総合所見		壁の耐力不足、配置低減、劣化度の影響で、上部構造評点は1.0を満足できていません。	
A 上部 構造 の 評価	1, 壁・柱の耐力 Qu に対する所見	壁強さは、壁の量で決定されるがY方向が、必要耐力に対して不足しています。	
	2, 配置低減eKfIに対する所見 (床仕様、4分割法、吹き抜け)	1/4に分割した検討では、負担重量に対して壁の量が不足しているゾーンがあることから、壁配置による低減が生じています。	
	3, 劣化度dKに対する所見	現地調査の結果、基礎亀裂を生じさせる事象が見られることから劣化度による低減が生じており、詳細な調査を行うことが望まれます。	
B, 地盤の評価	良い地盤 洪積台地、 同等の地盤	良い地盤と思われます。	
C基礎の評価	Ⅱ ひび割れのある鉄筋 コンクリート布基礎	基礎に障害があると、地震時に壁の耐力を有効に生かすことが出来ません。基礎のひび割れは補修することが必要です。	
その他注意事項		現地調査からは、筋交いの設置状況が確認できなかったの で、筋交いがないものとして診断しました。このため、評点 が低めになっている可能性があります。1.2mを超えるブロッ ク塀に控え壁が施工されていません。転倒に対して詳細な調 査を行うことを希望します。	

□ 1 階だけを本格的に補強する場合	概算費用	168	万円程度
□ すべての階を本格的に補強する場合	概算費用	168	万円程度

	耐震改修工 事費	=	単位費用 (円/評点・㎡)	×	(	耐震改修後 の評点	-	現況の評点	) ×	床面積 (㎡)
3 階	円=			×	(	-		) ×		
2 階	円=			×	(	-		) ×		
1 階	1,679,919 円=		38,000	×	(	1.59	-	0.80	) ×	55.96
合計	1,679,919 円									

単位費用とは、床面積1㎡あたり、評点を1.0向上させるのに必要な耐震改修工事費です。
これまでに耐震改修工事を行った徳島県内の住宅のデータを基に下式で算出すると、
単位費用（平均値）は約38,000円／評点・㎡となりました。

$$\text{単位費用 (円/評点・㎡)} = \frac{\text{耐震改修工事費}}{(\text{耐震改修後の評点} - \text{耐震改修前の評点}) \times 1\text{階床面積 (㎡)}}$$

【注1】 補強計画は、住まいの状況、建物の劣化状況等により、いろいろな方法がありますが、そのうちの一例を示したものです。補強計画についてのご要望に応えられていない点もあろうかと思いますが、この案を参考に、生活の利便性、施工性を加味して改修設計を行って下さい。

【注2】 補強計画の作成における与条件として、劣化度の改善は全てなされたものと想定します。すなわち「補強計画計算書」の「現況上部構造評点」の「劣化度 dk」は1.0としています。

【注3】 単位費用を用いて算出した耐震改修工事費は、おおよその金額であり、実際の金額と異なる場合があります。概算の費用を知るための参考としてください。

工事の手法や工事箇所によっても、金額は変動します。耐震化に係る工事のみとし、基礎の新設、屋根の葺替、大規模な劣化改善工事など多額の費用が必要な工事は含みません。さらに一般的なリフォーム工事も概算費用には入っていません。