

【特定空家等調査票】

- ☒ (1) 保安上危険な空家等
- ☒ (2) 衛生・生活環境上不適切な空家等

調査番号	合成第1号	調査年月日	2026年8月28日		
調査員	八街市：合成調査員 協定事業者：オハナホーム株式会社 菊池				
現地調査判定 特定空家等 相当 (評価①・②の両方に該当)					
判定		特定空家等・・・評価①・②に該当	評価①	☒ 該当あり	☐ 該当なし
		管理不全空家等・・・評価①・②いずれかに非該当	評価②	☒ 該当あり	☐ 該当なし
建築物の基本情報					
所在地	八街市 合成町1-2-3				
主要用途	☐ 住宅 ☐ 長屋 ☒ 共同住宅 ☐ 併用住宅 (併用用途：)				
	☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐ その他 ()				
構造	☐ 木造 ☐ S 造 ☒ R C 造 ☐ その他 ()				
階数	☐ 1 階 ☐ 2 階 ☒ 3 階 ☐ その他 (階)				
〈位置図〉 千葉県八街市合成町1-2-3 合成座標 35.700000, 140.300000 合成地図 実在の道路ではありません 100 m (表示確認用)					

特定空家等評価基準（（１）・（２）ともに評価１→評価２の順番で評価する）

(1) 保安上危険な空家等（（ア）→（イ）→（ウ）の順番で評価する）			
評価 ①	ア敷地の安全性が損なわれるおそれがある。（総合的に判断）		☒ 該当あり ☐ 該当なし
	敷地の安全性	☒ 擁壁の地盤状況、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等より安全性が損なわれている状態	
		〈擁壁の状況〉 ☒水抜き穴の詰まり ☒水のしみ出し ☒排水不備 ☒ひび割れ ☒目地の開き ☒傾斜・折損 ☒出隅部の開き ☒ふくらみ ☐その他（ ）	
		〈敷地の状況〉 ☒法面が崩壊している ☒必要な箇所に擁壁がない ☒地盤の不同沈下や液状化により建築物が地盤から浮いている ☒地盤の土砂が流出してしまい、建築物が不安定になっている	
	イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。		
	(下記のいずれかに該当) ※判定は目視で行う。		☒ 該当あり ☐ 該当なし
	屋根ふき材、ひさし又は軒	☒ 屋根ふき材等が脱落しそうな状態	
	外壁	☒ 外壁が脱落しそうな状態。	
	看板、給湯設備、屋上水槽等	☒ 支持部分接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、一部でも破断、遊離している状態。 ☒ 看板の仕上材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態。	
	屋外階段又はバルコニー	☒ 傾斜が見られ、脱落の危険がある状態。 ☒ 部材の腐食、破損があり、脱落の危険がある状態。	
門又は堀	☒ 崩落の危険があるほど傾斜している状態（1/20超） ☒ 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態。		

評価① 空家等の状態	ウ 建築物が倒壊等するおそれがある。(合計点が100点以上)		☒ 該当あり	☐ 該当なし
	① (100) + ② (25) + ③ (50) + ④ (20) + ⑤ (25) = 合計点数 (220)			
	1 構造の 腐朽又は 破損	※1 ① 基礎、土台、柱	☐ イ：柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの。(25点)	
			☐ 局所的な腐朽又は破損。【 ☐ 土台 ☐ 柱 ☐ はり ☐ 接合部】 ☐ 柱が1/60に近い程度傾斜 (/)	
			☐ ロ：基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるはりが腐朽し、もの等大修理を要するもの。(50点)	
		※2 ② 外壁	☐ 基礎に不同沈下がある。 ☐ 数か所に腐朽又は破損【 ☐ 土台 ☐ 柱 ☐ はり ☐ 接合部】 ☐ 柱が1/20以上傾斜 (/)	
			☒ ハ：基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの。(100点)	
			☐ 著しい腐朽、破損又は変形。【 ☐ 土台 ☐ 柱 ☐ はり ☐ 接合部】 ☐ 柱が1/20以上傾斜 (/)	
		③ 屋根	☐ イ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの。(15点)	
			☒ ロ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの。(25点)	
☐ イ：屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの。(15点) ☐ ロ：屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たるき等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。(25点)				
2 構造一般の程度	④ 基礎	☒ ハ：屋根が著しく変形したもの。(50点)		
		☐ イ：基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。		
		☐ イ：構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。(10点) ☒ ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。(20点)		
	⑤ 外壁	☐ ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。		
☒ 外壁の構造が粗悪なもの。(25点)				

この判定表は、国土交通省の示す「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる木造の建築物について示したものである。木造以外の構造の建築物については、本基準を参考に構造体に応じて個別に判定を行うものとする。

評価② 周辺への影響、危険性	建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にある状態。		☒ 該当あり	☐ 該当なし
	隣地	〈倒壊・落下等した場合〉 ☒ 害が周辺の敷地（隣地）に及ぶ見込みがある。		
		〈隣地の建築物の用途等及び軒からの距離〉※影響・危険性が及ぶ箇所にチェック		
		☒北 建築物（☒住宅 ☒店舗 ☐避難所 ☐病院 ☐その他（ ） 建築物以外（☐駐車場 ☐山林・田畑 ☐公園・広場 ☐その他（ ） 【軒からの距離： 1.5 m】		
		☐東 建築物（☐住宅 ☐店舗 ☐避難所 ☐病院 ☐その他（ ） 建築物以外（☐駐車場 ☐山林・田畑 ☐公園・広場 ☐その他（ ） 【軒からの距離： m】		
		☒南 建築物（☐住宅 ☐店舗 ☐避難所 ☐病院 ☐その他（ ） 建築物以外（☒駐車場 ☐山林・田畑 ☒公園・広場 ☐その他（ ） 【軒からの距離： 3.2 m】		
		☐西 建築物（☐住宅 ☐店舗 ☐避難所 ☐病院 ☐その他（ ） 建築物以外（☐駐車場 ☐山林・田畑 ☐公園・広場 ☐その他（ ） 【軒からの距離： m】		
	道路	〈倒壊・落下等した場合〉 ☒ 被害が周辺の道路（接道）・通行人等に及ぶ見込みがある。		
		〈道路までの距離・幅員・利用状況〉※影響・危険性が及ぶ箇所にチェック		
		☐北 【軒からの距離： m】【幅員： m（車道： m、歩道： m）】 ・特性【☐緊急輸送道路 ☐通学路 ☐幹線道路 ☐その他の公衆用道路】 ・利用状況（ ）		
		☒東 【軒からの距離： 2.0m】【幅員： 4.0 m（車道： 3.0 m、歩道： 1.0m）】 ・特性【☐緊急輸送道路 ☒通学路 ☒幹線道路 ☐その他の公衆用道路】 ・利用状況（ 通学時間帯は歩行者が多い ）		
		☐南 【軒からの距離： m】【幅員： m（車道： m、歩道： m）】 ・特性【☐緊急輸送道路 ☐通学路 ☐幹線道路 ☐その他の公衆用道路】 ・利用状況（ ）		
		☒西 【軒からの距離： 2.8m】【幅員： 5.5 m（車道： 5.5 m、歩道： m）】 ・特性【☒緊急輸送道路 ☐通学路 ☐幹線道路 ☒その他の公衆用道路】 ・利用状況（ 車両通行が多い ）		

メモ・備考【（１）保安上危険な空家等】

具体的な危険な箇所・破損状況、周辺の状況等を詳しく記載する。

【指定様式補足・斜め方位／隣地】北東：避難所・病院、軒から2.1m／南西：住宅・駐車場、軒から3.6m

【指定様式補足・斜め方位／道路】南東：軒から3.0m、幅員6.0m、幹線道路・その他公衆用道路、交差点に近く車両通行が多い／北西：軒から1.8m、幅員4.5m、緊急輸送道路・通学路、朝夕は歩行者と車両が集中

【敷地・擁壁】水抜き穴の詰まり、水のしみ出し、排水不備、ひび割れ・目地の開き、傾斜・折損・出隅部の開き、ふくらみ、法面が崩壊している、必要な箇所に擁壁がない、地盤の不同沈下や液状化により建築物が地盤から浮いている、地盤の土砂が流出し、建築物が不安定になっている

【屋根・外壁等】屋根ふき材等が脱落しそうな状態、外壁が脱落しそうな状態、看板・給湯設備・屋上水槽等：支持金物・支線の腐食、破断・遊離、看板の仕上材料の剥離・破損（落下の危険）、屋外階段・バルコニー：傾斜、部材の腐食・破損（脱落の危険）、門・塀：崩落の危険があるほどの傾斜（1/20超）、ひび割れ・亀裂・変形・破損

【不良度】ハ 著しい腐朽・破損・変形 崩壊の危険(100点)

【不良度】ロ 著しい露出・壁体貫通穴(25点)

【不良度】ハ 屋根の著しい変形(50点)

【不良度】ロ 基礎がない(20点)

【不良度】外壁の構造が粗悪(25点)

【隣地への影響】北：住宅・店舗、軒から1.5m／南：駐車場・公園・広場、軒から3.2m

【道路への影響】東：軒から2.0m、幅員4.0m、通学路・幹線道路、通学時間帯は歩行者が多い／西：軒から2.8m、幅員5.5m、緊急輸送道路・その他公衆用道路、車両通行が多い

合成テスト案件による指定様式の要対応確認。実在の調査結果ではありません。

(2) 衛生・生活環境上不適切な空家等

評価① 空家等の状態	下記のいずれかの状態。		☒ 該当あり	☐ 該当なし	
	衛生上不適切な空家等	☒ 吹付け石綿等が飛散し暴露している。 ☒ 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出又は臭気が発生している。 ☒ 排水等の流出により臭気が発生している。 ☒ ごみ等の放置、不法投棄により臭気が発生している。 ☒ ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が大量に発生している。			
	生活環境上不適切な空家等	☒ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散らばっている。 ☒ 立木の枝等が周辺の道路等にはみ出している。 ☒ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ☒ 空家等に住みついた動物等が原因で、動物の鳴き声その他の大きな音が発生している。 ☒ 空家等に住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している。 ☒ 空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が常時飛散している。 ☒ ねずみ、はえ、蚊、のみ等が大量に発生している。 ☒ シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している。 ☒ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ☒ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ☒ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 ☒ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している。 ☒ 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。			
		その他	☒ その他そのまま放置すれば衛生上不適切な状態、又は生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態。 (状態の説明： 合成確認：その他の状態)		

評価② 悪影響の程度	周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態。（総合的に判断）		☒ 該当あり	☐ 該当なし
	調査のポイント			
	(1) 悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因等、悪影響の状況を明確にする。			
	(2) 健康被害を及ぼす可能性の有無を確認する。			
	(3) 防犯上危険となる可能性の有無を確認する。			
	(4) 他の法律や条例、指針等による発生量等の目安があれば参考とする。			
空家等の状態（評価1）				
【空家等の現状】 空家等の現状を具体的かつ客観的に記載する。 可能なものは数値化する。		【空家等が及ぼす悪影響の状況】 空家等の現状によってどのような影響（被害）を受けているか記載する。		
【調査内容】 合成確認：周辺への影響がある状態		【調査内容】 合成確認：道路及び隣地への影響		
【その他参考となる事項】 合成テスト案件による指定様式の要対応確認。実在の調査結果ではありません。				

※枠内に書き切れない場合や状況を図にする場合は、次ページを活用する。

メモ・備考【（２）衛生・生活環境上不適切な空家等】

吹付け石綿等が飛散し暴露している

浄化槽等の放置・破損により汚物が流出又は臭気が発生

排水等の流出により臭気が発生

立木の腐朽・倒壊・枝折れ等で周辺の道路・敷地に枝等が散乱

立木の枝等が周辺の道路等にはみ出している

立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂

住みついた動物の鳴き声その他の大きな音が発生

動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生

敷地外に動物の毛・羽毛が常時飛散

ねずみ・はえ・蚊・のみ等が大量に発生

シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来

多数の窓ガラスが割れたまま放置

無施錠・窓割れ等で不特定の者が容易に侵入できる状態

敷地内にごみ等が散乱・山積したまま放置

周辺の道路・家屋の敷地等に土砂等が流出

屋根・外壁等が汚物や落書き等で大きく傷み・汚れたまま放置

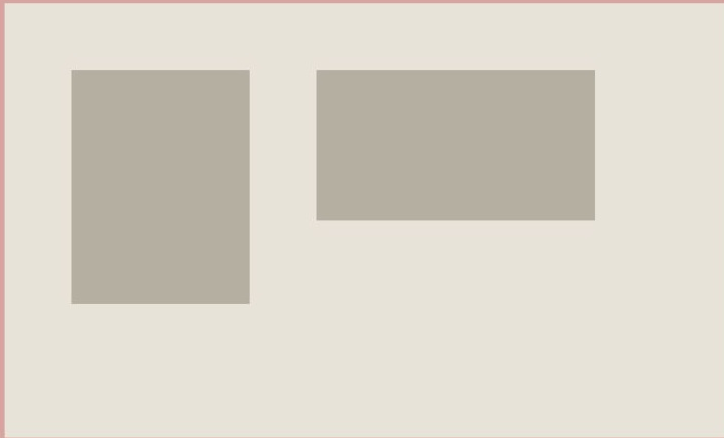
その他（下に状態を記載）

その他：合成確認：その他の状態

合成テスト案件による指定様式の要対応確認。実在の調査結果ではありません。

重要写真（合成）

写真 1



現場写真レイアウト確認用
実在の建物・調査結果ではありません

写真1 重要写真 | 擁壁・敷地の要確認 1

撮影：2026/8/28 10:00:00

重要写真（合成）

写真 2



現場写真レイアウト確認用
実在の建物・調査結果ではありません

写真2 重要写真 | 擁壁・敷地の要確認 2

撮影：2026/8/28 10:01:00

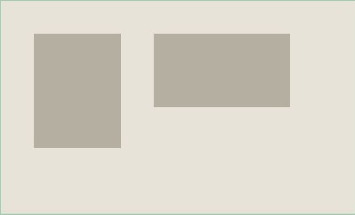
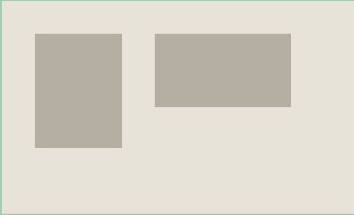
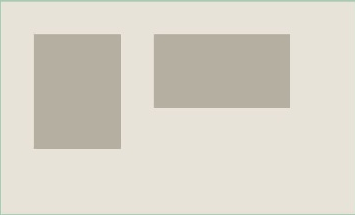
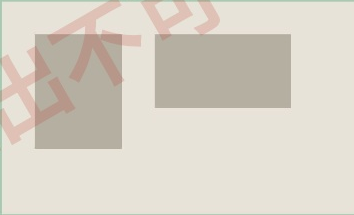
写真台帳 | 通常写真

4枚／ページで自動整理

通常写真 (合成)写真 3 現場写真レイアウト確認用 実在の建物・調査結果ではありません 写真3 通常写真 周辺状況 1 撮影 : 2026/8/28 10:02:00	通常写真 (合成)写真 4 現場写真レイアウト確認用 実在の建物・調査結果ではありません 写真4 通常写真 周辺状況 2 撮影 : 2026/8/28 10:03:00
通常写真 (合成)写真 5 現場写真レイアウト確認用 実在の建物・調査結果ではありません 写真5 通常写真 周辺状況 3 撮影 : 2026/8/28 10:04:00	通常写真 (合成)写真 6 現場写真レイアウト確認用 実在の建物・調査結果ではありません 写真6 通常写真 周辺状況 4 撮影 : 2026/8/28 10:05:00

写真台帳 | 全景・補足

6枚／ページで自動整理

全景・補足（合成） 写真 7  現場写真レイアウト確認用 実在の建物・調査結果ではありません 写真7 建物全景・所在 全景 1 撮影：2026/8/28 10:06:00	全景・補足（合成） 写真 8  現場写真レイアウト確認用 実在の建物・調査結果ではありません 写真8 建物全景・所在 全景 2 撮影：2026/8/28 10:07:00
全景・補足（合成） 写真 9  現場写真レイアウト確認用 実在の建物・調査結果ではありません 写真9 建物全景・所在 全景 3 撮影：2026/8/28 10:08:00	全景・補足（合成） 写真 10  現場写真レイアウト確認用 実在の建物・調査結果ではありません 写真10 その他 補足 1 撮影：2026/8/28 10:09:00
全景・補足（合成） 写真 11  現場写真レイアウト確認用 実在の建物・調査結果ではありません 写真11 その他 補足 2 撮影：2026/8/28 10:10:00	全景・補足（合成） 写真 12  現場写真レイアウト確認用 実在の建物・調査結果ではありません 写真12 その他 補足 3 撮影：2026/8/28 10:11:00