

既存住宅状況調査の概要等



○ 確認・注意事項等

■ 建物状況調査の内容（共通事項）

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する 既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

cf. 調査項目部位方法等は、下記 及び（第3面）2、3

- ① 設計図書等との照合をすること、設計内容・図書等と対象建物の適合性・不整合・事後変更内容等を確認・判定
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること、法規定・設計 施工基準等の照合・確認・法適合性・不整合等を判定
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、及び 施工状態・精度 不良など 不備過失等を判定
また 欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

□ その他 申請者等の確認事項；

- 調査等依頼主と住宅所有者（居住者・管理組合 他）等が異なる場合は、調査実施に対する承諾が必要です。
- 特別オプション調査・非破壊検査機器による調査・検査等は 調査時間・打撃音・打撃痕等の発生あり 予めご了承下さい。
- 当該住宅の検査等に伴うキズ・支障等が生じた場合であっても、補修等を求めないことを承諾し、これについての住宅所有者等の同意を得ていること。また 検査時点において既存のものであるキズ・支障等に関しては承知しています。
- 原則、屋根・高所・小屋裏・天井裏・床下・狭小部・損傷腐食その他の劣化が著しい等他、危険・有害箇所と判断等リスク（保安上危険・衛生上有害等）を伴う各部位等へ浸入などとしての調査・検査は対象外となります。但し、安全確保・身体移動等の通常アクセスが可能・安全に実施できる範囲では、別途オプション検査として調査対象とすることができる。

■ 建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅等には、経年により劣化が生じます。
本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。
なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。
また、本調査の受任者（検査事業者；保険法人の登録を受けた事業者）は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人（国交大臣指定法人）へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。また、保険の加入の可否を判断するものではない。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続き等が必要です。

■ 本調査結果についての注意事項（個別事項）

1. 調査対象となった住宅の売買、交換または賃借（以下「売買等」という。）を行う場合には、本調査結果を、当該売買等に係る宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条の規定による重要事項の説明等（以下「重要事項説明等」という。）に用いるため、当該売買等を媒介する宅地建物取引業者に提供することがあります。
2. 委任者（承諾を得た者を含む）は、調査を実施した日から1年以内に調査対象となった住宅の売買等が行われる場合、重要事項説明等を補足する目的で、調査者に対し、本調査結果の再説明に関する依頼をすることができます。

■ 特記事項（建物状況調査について）

- ※ □ 既存住宅インスペクション・ガイドライン； 国土交通省で定めた『インスペクション』の標準 検査基準指針（…平成25年6月制定 国土交通省）
- 『既存住宅状況調査』とは； 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条第1項に規定する … genuine 『…インスペクション』 住宅の構造耐力上主要な部分等の状況の調査 … 「既存住宅状況調査技術者」本人が実施する。
調査内容； □ ・構造耐力上主要な部分に係る調査 □ ・劣化事象等；〔建築士が根拠資格条件）
cf. 図解等（第3面）2、3 □ ・雨水の浸入を防止する部分に係る調査 （例） 蟻害、腐朽・腐食や傾斜等、
□ ・耐震性に関する書類の確認 躯体のひび割れ・欠損等の確認
□ ・劣化事象その他不具合である事象 雨漏りや漏水等の確認
- 宅建業法第34条の2に規定する『建物状況調査』とは；（…平成30年4月1日施行）
〈… 第35、37条書面〉 既存住宅状況調査方法基準（平成29年2月3日公布・施行 国土交通省告示第82号）
に基づく 既存住宅状況調査 … 2023.4.1 告示改正

⚠️ ※ 「既存住宅状況調査技術者」と「国交省の調査基準に適合する調査内容・標準書式等」でないもの等が行った検査・インスペクション調査結果報告等は、国土交通省制定の「建物状況調査」には該当しないので要注意です。!!!
（「ホームインスペクション」「住宅診断」など様々な名称で提供されているので偽物にご注意を。!!!） ⇨ 国土交通省HPで調査実施者の確認が必要！

◎ 既存住宅状況調査方法基準（平成29年2月3日公布・施行 国土交通省告示第82号） cf. 調査の内容等（第3面）

…この基準は公正かつ適確な調査の適正な実施を図るため、既存住宅状況調査の方法・検査の基準を国土交通省が定めたもの。

◎ 既存住宅状況調査： 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律、平成11年6月23日法律第81号 第九十四条第一項に規定する「住宅の構造耐力上主要な部分等の状況の調査」と定義される。対象住宅に生じている劣化事象等の有無を確認することを目的とし、目視等により状況把握し報告する。

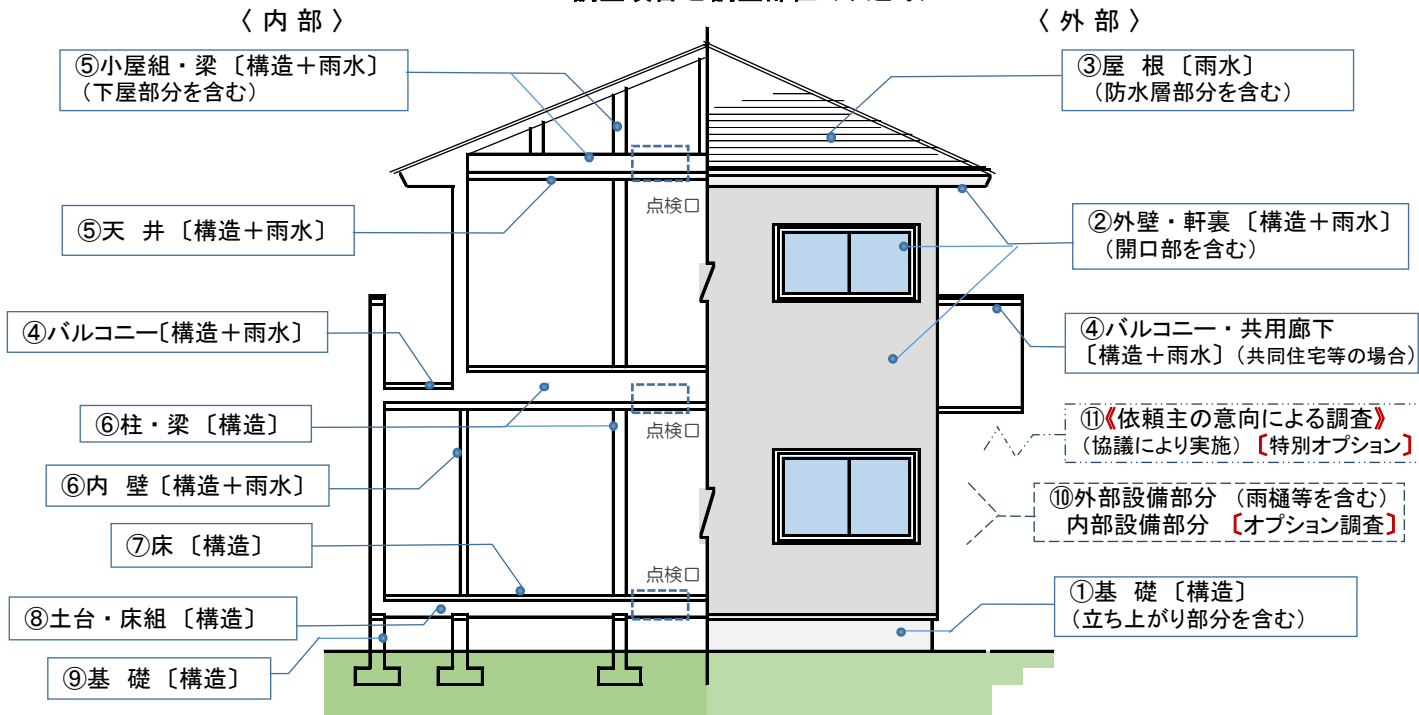
…インスペクション・ガイドライン(平成25年6月制定 国土交通省)における「既存住宅に係る一次的なインスペクション = 既存住宅現況検査」に該当する。宅建業法第34条の2に規定する『建物状況調査』とは(平成30年4月1日施行)、「既存住宅状況調査」(インスペクション)のこと。宅建業者が行う売買契約締結時の重要事項説明の対象とされ、第35、37条書面として交付される。「既存住宅状況調査技術者」が調査を実施。

状況調査結果概要+調査報告書
(=インスペクション適合証明)

【木造(鉄骨造)の住宅の調査事項】(調査内容)

- ex.【構造】 …「構造耐力上主要な部分」の調査部位 … cf. 表(1)は次頁に
…住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい)、方づえ、火打材等)、床版、屋根版、横架材(梁、桁等)で自重・荷重等支えるもの
- ex.【雨水】 …「雨水の浸入を防止する部分」の調査部位 … cf. 表(2)は本頁に
…住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、枠その他の建具、雨水排水管のうち 屋根、外壁の内部、屋内にある部分
- ex.【劣化事象等】【蟻害・腐朽・腐食等】 … (1)(2)表中各号の部位共通
- re. ①～⑩ … 番号は調査・検査手順を示す(参考) cf. 調査内容項目等(第4面)

調査項目と調査部位(木造等)



◎ 既存住宅状況調査方法基準に基づく調査・検査

木造既存住宅の調査部位及び調査方法等(2)

… cf. 表(1)は次頁に

木造の対象住宅の「雨水の浸入を防止する部分に係る調査」における調査項目及び調査方法等(調査方法基準第6条)

| 部位 | 劣化事象等(劣化事象その他不具合である事象) | 方法 |
|--|---|--------------|
| 一 外壁 (開口部を含む) | シーリング材の破断又は欠損 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良 | 目視 目視又は操作 |
| 二 軒裏 | シーリング材の破断又は欠損 軒裏天井の雨漏りの跡、濡れている状態、変色、シミ等の発生 | 目視 |
| 三 バルコニー(対象住宅が共同住宅等である場合にあってはバルコニー及び共用廊下) | 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合 塗膜防水の場合トップコートの剥がれや表面のひび割れ | 目視 |
| 四 内壁 | 雨漏りの跡、濡れている状態、変色、シミ等が生じている状態 | 目視 |
| 五 天井 | 雨漏りの跡、濡れている状態、変色、シミ等が生じている状態 | 目視 |
| 六 小屋組 | 雨漏りの跡、濡れている状態、変色、シミ等が生じている状態 | 目視 |
| 七 屋根 | … 小屋裏部分の調査は、顔又は上半身の一部を点検口に入れる程度で、目視可能な範囲で行う。 | |
| イ 屋根材による仕上げの場合 | 屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ 劣化、欠損、浮き又ははがれ | 目視 |
| ロ その他の仕上げの場合 | 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損 又は水切り金物等の不具合 防水層の破断、剥離、トップコートの剥がれやひび割れ | 目視 |

○ 既存住宅状況調査方法基準に基づく調査・検査

木造既存住宅の調査部位及び調査方法等（1）

… cf. 表(2)は前頁に cf. 調査の内容等（第3面）

木造の対象住宅の「構造耐力上主要な部分に係る調査」における調査項目及び調査方法等（調査方法基準第5条）

| 部 位 | 劣化事象等 | 方 法 |
|---|--|-----------------------|
| 一 基礎 (立ち上がり部分を含む) | 幅0.5ミリメートル以上のひび割れ | 計測又は目視 |
| | 深さ20ミリメートル以上の欠損 | 計測又は目視 |
| | コンクリートの著しい劣化 | 打診又は目視 |
| | サビ汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む) | 目視 |
| | 鉄筋の露出 セパレーター著しい錆 | 計測又は目視 |
| 二 土台及び床組 | 著しいひび割れ、劣化又は欠損 腐朽(W)腐食(S)の有無の確認 … 床下部分の調査は、顔又は上半身の一部を点検口に入れる程度で、目視可能な範囲で行う。 | 計測又は目視 |
| 三 床 | 著しいひび割れ、劣化又は欠損 | 計測又は目視 |
| | 著しい沈み、床鳴りや床のキシミ 腐朽(W)腐食(S)の有無の確認 | 計測又は目視 |
| | 1000分の6以上の勾配の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる床の表面における二点(3メートル程度離れているものに限る。)の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。) | 計測 |
| 四 柱及び梁 | 著しいひび割れ、劣化又は欠損 | 計測又は目視 |
| | 梁の著しいたわみ 腐朽(W)腐食(S)の有無の確認 | 目視 |
| | 柱の1000分の6以上の勾配の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線(2メートル程度以上の長さのものに限る。)の鉛直線に対する角度をいう。) … 室内に表し・外部表し・露出となっている場合、点検口等から目視可能な範囲で行う。 | 計測 |
| 五 外壁及び軒裏 イ 乾式仕上げの場合 | 合板、ラス網、ボード、防水紙、構造材その他の下地材(以下「外壁等下地材」という。)まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 | 計測又は目視 |
| | 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ、又は欠損 | 計測又は目視 |
| | 金属の著しいさび又は化学的浸食 | 計測又は目視 |
| ロ タイル仕上げの場合 (湿式工法) | 外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 | 計測又は目視 |
| | 複数の仕上げ材にまたがったひび割れ、又は欠損 | 計測又は目視 |
| | 仕上げ材の著しい浮き | 打診又は目視 |
| ハ 塗壁仕上げの場合 | 外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 | 計測又は目視 |
| | 仕上げ材の著しい浮き | 打診又は目視 |
| | イからハまでの場合における劣化事象等に準じるもの | イからハまでの場合における方法に準じるもの |
| 六 バルコニー(対象住宅が共同住宅等である場合にあってはバルコニー及び共用廊下) | 支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化 著しい腐朽の有無(木造)、腐食の有無(鉄骨)の確認 | 計測又は目視 |
| 七 内 壁 | 合板、ボード、構造材その他の下地材(以下「内壁下地材」という。)まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 | 計測又は目視 |
| | 1000分の6以上の勾配の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線(2メートル程度以上の長さのものに限る。)の鉛直線に対する角度をいう。) | 計測 |
| 八 天 井 | 合板、ボード、構造材その他の下地材(以下「天井下地材」という。)まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落 | 目視 |
| 九 小屋組 (下屋部分を含む) | 著しいひび割れ、劣化又は欠損 腐朽(W)腐食(S)の有無の確認 … 小屋裏部分の調査は、顔又は上半身の一部を点検口に入れる程度で、目視可能な範囲で行う。 | 計測又は目視 |
| 十 1 各部位 共通 (床下の部分を含む) | 著しい蟻害の有無 … 床下部分の調査は、顔又は上半身の一部を点検口に入れる程度で、目視可能な範囲で行う。 | 目視 |
| 十 2 各部位 共通 (床下の部分を含む) | 著しい腐朽等の有無 | 計測又は目視及び 打診又は触診 |
| 十 3 基 礎 (立ち上がり部分を含む) | 鉄筋の本数及び間隔(構造耐力上問題のある不足の有無) (基礎に係る劣化事象等があったときに、依頼者の同意が得られる場合に限る。) | 計測 (オプション) |
| 十一 配管・設備・雨樋等 配管設備(給水、排水、換気ダクト) 設備機器(給排水、電気、ガス) | 調査対象として規定していない部位や劣化事象等について 配管及び接続部分において漏水・漏水の痕跡、腐食や変形等の確認 トラップと排水管の接続部周辺の確認 器具及び機器自体は対象外 (追加調査することがある、依頼者の意向による オプション業務。) | 目視 (オプション) |
| 十二 耐震性に関する書類の確認 (適合することを判断するものではない。) ・証明する書類の存在で判断する。 | 該当する書類等で確認する。 新耐震基準物件 (建築工事完了後に増改築等が行われた場合は、耐震基準等に適合することが確認できるものに限る。旧耐震基準物件の場合も同様。) | 書類確認 (書類審査) |



○ 既存住宅状況調査方法基準に基づく調査・検査

調査結果の概要及び報告書・写真等の作成・報告 (3)

■ 建物状況調査の実施概要

※ 状況調査の実施は目視・触診・打診・計測等による非破壊で行う検査で一定の劣化事象等の有無を確認・把握し結果報告する。本調査は歩行等通常的手段により移動できる位置から行うこととする。移動が困難な家具等により隠蔽されている部分や点検口等がなく調査できない部分も調査は必要としない。物理的に調査出来ない部位は「調査できない」ものとして取扱う。壁・仕上材・断熱材・遮蔽物等を剥がすなどの破壊調査を含まない、目視で確認できない部分については調査不要となります。また 床下や天井裏・小屋裏等の部分の調査については点検口等から覗き込む、顔又は上半身の一部を入れる程度で行うことによるなど、目視可能な範囲を確認することを基本とします。

※ 〈 調査現状写真の概要 〉

- 確認された劣化事象等がある箇所、調査できない部分は現状写真を撮影する。調査結果の根拠となる情報画像。
□ 劣化事象等が確認されない場合は、調査箇所のうち1か所を撮影する。その他記録として必要な情報画像。

○ 国土交通省に登録された「一級建築士である既存住宅状況調査技術者」が国交省の定める検査基準等に適合する本調査により調査対象建物の物件検査等、事実に基づく公正かつ確かな状況調査等を実施した後、調査結果概要・現場状況写真等 調査事項の全てを調査等実施した状況調査技術者本人が精査・整理して正確に規定様式で調査報告書・証明書等を作成・交付(報告)する。

CONTENTS LIST (調査報告書一式)

・該当事項に■印で示す



(a)

インスペクション 証明書类等 内容項目

check send receive
調査報告書 [checkbox] [checkbox] [checkbox]
[checkbox] [checkbox] [checkbox]
[checkbox] [checkbox] [checkbox]
[checkbox] [checkbox] [checkbox]
[checkbox] [checkbox] [checkbox]
[checkbox] [checkbox] [checkbox]
[checkbox] [checkbox] [checkbox]

■ 建物状況調査結果概要 (重要事項説明用…インスペクション適合証明)
■ 建物状況調査結果概要 (調査報告書用…インスペクション適合証明)
■ 資格技術者登録証明書 (一級建築士・状況調査技術者 資格者証)
■ 建物状況調査 調査報告書 (調査項目・内容報告)
■ 建物状況調査 調査報告書 (オプション項目・内容報告)
■ 建物状況調査 写真シート (調査状況写真 貼付等用)
□ その他検査 …原則上記調査検査対象外範囲です。(…付随的実施オプション業務で対応可あり)
《 特別追加事項等 オプション検査 》 …※ 建物状況により実施不可能な場合あり。 無 有

《 参考項目 》

(推奨)

○ オプション等

〈註〉※ 別途追加費用及び日時等発生します。

(依頼主から外部専門業者へ)

ガイドdata 頁
インスペクション
の区分表示番号)

(d) ○ □ 給排水設備・電気設備・ガス設備・換気設備・雨排水設備等の調査 (検査等は外部専門メ-カ-へ) □ □
設備機器・器具類 製品自体の検査は対象外 (検査等は外部専門業者へ)
漏水・雨漏り等の調査・検査、原因判定等は対象外 (検査等は外部専門業者へ)
(c) ○ □ 箇所・部位別(外部・内部)劣化範囲・不具合事象等の検査 □ □
(b) (d) △ □ 増改リフォーム等の事前 建物診断調査結果 (設計図面一式ある場合) □ □
(d) △ □ 鉄筋探査調査結果 (検査可能範囲あるとき) (調査等は外部専門業者へ) □ □
(d) △ □ コンクリート圧縮強度調査結果 (検査可能範囲あるとき) (調査等は外部専門業者へ) □ □
(b) (c) ○ □ 耐震診断基準等の適合証明業務 □ □
(b) △ □ 木造軸組の接合部仕様(金物) 調査確認 (通常手段で目視確認・移動可能範囲) 事前調査結果とその是正・耐震改修工事等 (工事等は外部専門業者へ) □ □
(d) ○ □ 敷地内 外構・工作構造物・車庫・排水溝等の調査 (地盤・地中障害等は外部専門業者へ) □ □
地中・埋設物・空中・架線物等(屋根含)は対象外
(c) (d) △ □ 床下・小屋裏・天井・屋根等に進入等しての調査業務 (調査等は外部専門業者へ) □ □
進入等容易・安全実施等 確実な部所のみ対象 (通常手段で目視確認・移動可能範囲)
(c) (d) △ □ 防蟻・防湿・防腐等の処置調査結果 (床下空間) (調査・処置等は外部専門業者へ) □ □
(d) △ □ 建築基準関係規定等の現行建築基準への適合状況調査 (設計図面一式ある場合) □ □
設計図書等との照合・違反の有無の判定等
(c) (d) ○ □ フラット35技術基準等の適合証明業務 (工事等は外部専門業者へ) □ □
事前調査結果とその是正・耐震補強工事等
(d) ○ □ 設計図面 無い建物の 再現設計図類等作成調査結果 □ □
(c) △ □ 増改リフォーム等の建築設計図類等作成 □ □
(b) (c) (d) □ その他; 《 依頼主の意向による調査 》 …(第3面) 調査の内容・概要以外の行為 無 有
・ もくじ頁の 17 頁 < > □ □
・ 依頼主の意向等に応じて調査対象とする範囲(事例)
劣化事象等の是正・補修工事・再検査等(a) (劣化・不具合・点検口等) □ □
詳細な調査の実施が必要となる場合等(b) (雨漏り・耐震診断等他) □ □
改修工事等の実施が必要となる場合等(c) (性能向上リフォーム等) □ □
・ 建物状況調査とフラット35基準・耐震診断基準 調査等の同時検査実施 □ □

