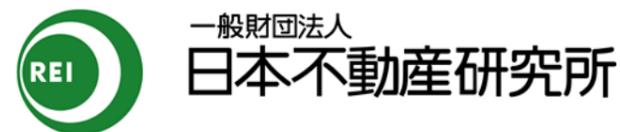


一般財団法人日本不動産研究所は、昭和34年(1959年)に創立され、以来半世紀余にわたって、不動産に関する、理論的・実証的研究、鑑定評価、コンサルティング業務等を先導的に展開し、お客様のご要請に対し積極的に応えてまいりました。

事業者・検査人に関する情報の開示	
名称	一般財団法人 日本不動産研究所
本社所在地	東京都港区虎ノ門1丁目3番2号 勸銀不二屋ビル
代表者	理事長 福田 進
基本財産	16億円
設立年月日	昭和34年2月24日 設立認可 平成23年5月2日 一般財団法人移行
免許・登録	一級建築士事務所 東京都知事登録 第24222号 不動産鑑定業者 国土交通大臣登録(15)第8号
検査人	國松 了 一級建築士 平成4年2月7日 第235437号 既存住宅現況検査技術者 (登録番号:01-14-04091) 不動産鑑定士 平成元年5月18日 第4966号 平成19年より秋田県内にて不動産鑑定評価、不動産調査業務に従事 平成26年10月より、既存住宅現況検査に従事
連絡先	〒010-0921 秋田市大町3丁目4番1号 マニユライフプレイス秋田6階 一般財団法人日本不動産研究所 秋田支所 TEL018-863-1018 FAX018-823-5206



〒010-0921 秋田市大町3丁目4番1号 マニユライフプレイス秋田6階  
一般財団法人日本不動産研究所  
秋田支所  
TEL: 018-863-1018 FAX: 018-823-5206  
URL: <http://www.reinet.or.jp/>

(2015.3)



中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差が生じます。  
既存住宅現況検査(中古住宅インスペクション)とは、目視等を中心とした非破壊による現況検査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするものです。

#### 中古住宅の購入をご検討されているかたへ

- ・不具合の生じている住宅を購入してしまうリスクを低減できます。
- ・専門家の検査により、売買に伴う不安感を払拭できます。
- ・中古住宅購入後に必要となる補修の概算額の把握に役立てられます。

#### ご自宅の売却をご検討されているかたへ

- ・購入者への情報提供により、早期、円滑な売却が図られます。
- ・売却後に生じる建物の不具合に関するトラブルを未然に防ぐことができます。

#### 居住中のご自宅の現状を把握したいかたへ

- ・傷んでいる箇所を早期に発見でき、損傷の拡大を防ぐ事ができます。
- ・現状を把握することで、安心して居住することができます。
- ・リフォームや修繕など、将来的に発生するであろう出費の予測の参考になります。

一般財団法人日本不動産研究所の既存住宅現況検査(中古住宅インスペクション)は、有資格者(一級建築士、不動産鑑定士)が公正・中立の立場で住宅の現状を検査いたします。

## 検査費用等

検査対応エリア：秋田県内  
 検査対象物件：既存（中古）戸建住宅

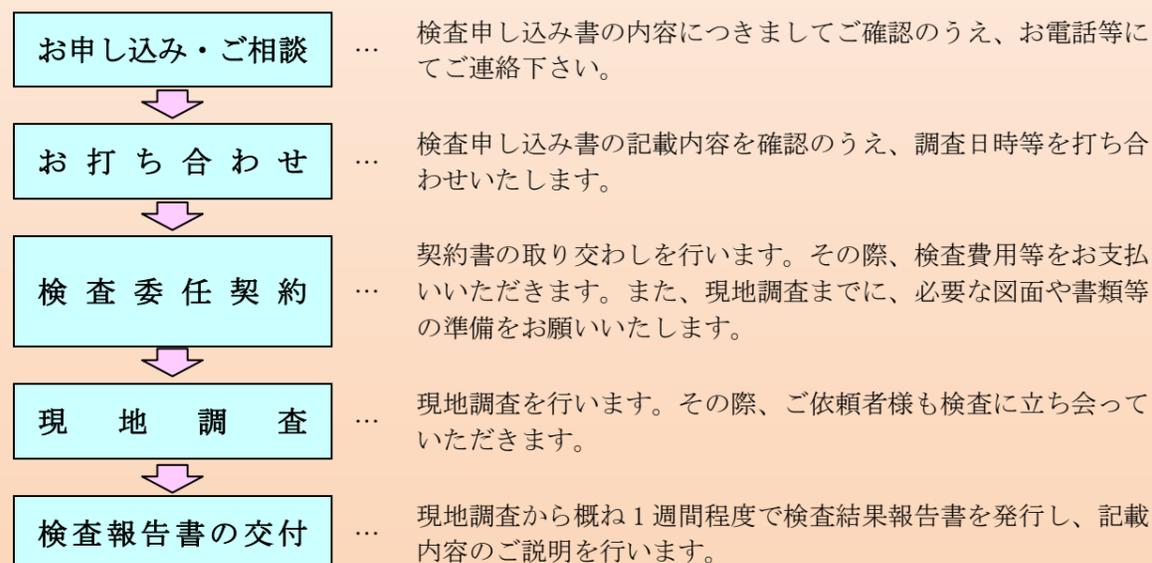
検査費用 = 基本報酬 + 面積加算 + 遠隔地加算 + オプション検査費用

- 基本報酬：65,000円
  - 面積加算：住宅の延床面積が150㎡まで加算なし  
150㎡を超える場合50㎡毎に5,000円加算
  - 遠隔地加算：当事務所から20kmまで加算なし  
50kmまで5,000円加算、100kmまで10,000円加算、100km超15,000円加算
  - オプション検査費用…依頼者の要請に応じて、実施される検査です。
    - 小屋裏進入検査：20,000円
    - 床下進入検査：25,000円

※基本検査では、小屋裏点検口、床下点検口から見える範囲で、目視の検査を行います。点検口から進入して、検査を行う場合には、オプション検査となります。点検口がなく、検査人が小屋裏、床下に進入できない場合にはこれらの検査は実施できません。

  - 不動産鑑定評価：費用については別途お問い合わせ下さい。  
 （不動産鑑定士が、対象不動産（土地・建物）について、適正な取引価格を評価します。）
- ※上記の記載は、消費税抜きの金額ですので、別途消費税がかかります。

## 調査の流れ



## キャンセルについて

キャンセルの場合、契約締結から現地調査の前日30%、現地調査の日50%、現地調査後100%のキャンセル料が発生いたします。

## 検査内容（戸建住宅の場合）

現況調査に関する検査対象範囲は、現場で足場を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲を基本とし、下記の項目について目視を中心とした非破壊の検査を行います。壁の内部や家具、設備等により覆われ、目視できない箇所については、検査対象外となります。

検査の観点	対象部位等	検査対象とする劣化事象等	検査方法
①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	小屋組、柱、梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要な部分	・ 構造方式に応じ、木造にあつては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあつては腐食が、鉄筋コンクリート造にあつては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態 ・ 著しい欠損や接合不良等が生じている状態	目視、触診 打診、計測
	床、壁、柱	・ 6/1,000以上の傾斜が生じている状態（鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く）	計測
	基礎	・ コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れまたは深さ20mm以上の欠損が生じている状態 ・ 鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発生）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋の露出）	目視、計測
②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部 屋根、外壁	・ 屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態 ・ シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視
	外部 屋外に面したサッシ等	・ 建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 ・ シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視
	内部 小屋組、天井、内壁	・ 雨漏り又は水漏れが生じている状態（雨漏り・漏水跡を確認）	目視
③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水 給水管、給湯管	・ 給水管の発錆による赤水が生じている状態 ・ 水漏れが生じている状態	目視、触診（通水）
	給排水 排水管	・ 排水管が詰まっている状態（排水の滞留を確認） ・ 水漏れが生じている状態	目視、触診（通水）
	換気 換気ダクト	・ 換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態	目視

（国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドライン」より）