

日本不動産研究所の行う

既存住宅現況検査（中古住宅インスペクション）について

下記の説明はたいへん重要ですので、既存住宅現況検査（中古住宅インスペクション）のご依頼の前に、内容をご確認いただきますようお願いいたします。

- 現況検査の内容は、検査の対象となる住宅について、基礎、外壁等の住宅の部位毎に生じているひび割れ、欠損といった劣化事象及び不具合事象（以下「劣化事象等」という）の状況を、目視、計測を中心とした非破壊検査により把握し、その検査結果を依頼者に対し報告することです。
- 当研究所、検査人は、公正中立的な第三者としての立場を堅持し、特定の者もしくは組織に対して優位・不利になるような恣意的な検査や報告書の作成は行いません。また、劣化事象等に関する補修・修繕の指示や助言、設計・工事・監理・施工の受注・斡旋は行いません。
- 現況検査を行ったとしても、当研究所はいかなる場合も検査対象不動産の売買にかかわる担保責任等を負うものではありません。
- 現況検査には次の内容は含まれておりません。
 - 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無を判定すること
 - 建築物について瑕疵のないことを保証すること
 - 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
 - 建築基準関係法令等への適合性を判定すること
 - 設計図書との照合を行うこと
 - 地盤の軟弱性を含む地盤についての調査を行うこと
- 現況検査における検査対象の範囲は、以下を基本としています。
 - 現場で足場等を組むことなく、歩行その他の通常の手段により移動できる範囲
 - 戸建住宅における小屋裏や床下については、小屋裏点検口や床下点検口か

ら目視可能な範囲（小屋裏点検口、床下点検口がない場合は検査できません。）

- 検査の実施にあたり、住宅の建て方（隣家等との距離）、床下・小屋裏点検口が無い場合、容易に移動させられない家具等がある場合または積雪時などの状況により、予定された検査が実施できない場合があります。このような場合には、実情に適するように検査内容を変更し、または一部の検査を中止します。なお、検査内容に変更等が生じたとしても、検査費用が減額されることはありません。
- 現況検査では、建物の壁内部や家具等にて遮蔽されているなどにより目視等で確認できない部分もあるため、建物のすべての箇所を網羅できるわけではありません。
- 更なる検査により、現況検査に基づいて作成された当該検査報告書の内容と異なる結果が生じる場合があります。

●検査業務に係る留意事項

- 現況検査を実施するに当たって、依頼者が住宅所有者または居住者と異なる場合には住宅に立ち入り検査を行うことについて、住宅所有者や居住者の承諾が必要となるため、承諾が得られない場合には現況検査は実施できません。
- 現況検査において、検査内容を記録するため、写真撮影を行います。
- 現況検査時には、依頼者の立会いが必要になります。
- 検査時に水道が不通の場合は、通水や配管からの漏水等の確認ができません。予めご準備をお願いします。また、検査に必要な水道については、検査対象住宅のものを使用します。このことにつき、建物の所有者、居住者からの承諾を得ていただきます。なお、電気設備、ガス設備等については、検査の対象外となります。
- 同質の不具合箇所（外壁や室内壁のひび割れ等）が多数ある場合は、報告書上、すべての箇所については報告を行わず、代表箇所のみを指摘となります。
- 不動産の売買に関して、係争状態にある場合、あるいは係争が予定されている場合、裁判の証拠資料取得を目的とした場合には、現況検査の対象とはなりません。別途ご相談下さい。
- 検査報告書の複製は禁じます。また、検査をご依頼いただいた依頼者以外

の第三者への報告書の開示、提出を行った場合には、これらによって第三者との間にトラブルが生じた場合であっても、当研究所は責任を負いません。

- 当研究所は、検査の対象となる住宅について、不動産鑑定評価も受託することができます。その場合であっても、現況検査の検査結果、不動産鑑定評価の内容が特定の者にとって特別に有利になるような行為はいたしません。また、当該検査、不動産鑑定評価の結果によって予定されていた不動産売買が破談になった場合であっても、当研究所は責任を負いません。
- 検査において、ご提供いただく資料や情報、関係者への聞き取り調査を参考にしておりますが、これらの資料、情報等は正確であることを前提としております。これらの資料・情報の利用が、その内容が正しいことを保証するものではありません。また、これらの資料・情報の誤りに起因して発生する損害については責任を負いません。
- 報告書の記載内容は、あくまで検査時点のものです。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。
- 建物は、季節や気候、時間によりその環境は変化するほか、確認できない不具合等が隠れている可能性があります。
- 検査人が指摘しなかった不具合等により、万が一依頼者が損害を被ることがあっても、当研究所は損害賠償の責任を負いません。ただし当研究所、検査人に故意または重大な過失がある場合は、当研究所が受領した報酬額を上限として損害の賠償に応じます。依頼者以外の方に対しては、当研究所及び検査人はいかなる場合も損害賠償の責任を負うことはありません。

●その他

- 当研究所、検査人は、検査結果及び依頼者に関する情報について、依頼者の承諾なく、第三者に対し情報提供や公開をいたしません。
- 当研究所、検査人は、住宅の流通、リフォーム等に関わる事業者から、現況検査業務の実施に関し謝礼等の金銭的利益の提供や、中立性を損なう恐れのある便宜的供与を受けません。
- 当研究所、検査人は、現況検査等の実施に関し、依頼者の紹介や、依頼者への斡旋等を受けたことに対する謝礼等の提供を行いません。
- 当研究所、検査人は、住宅の売買や、リフォーム工事の請負契約の締結に関する勧誘は行いません。