

# □ 一般財団法人大阪住宅センターの既存住宅状況調査

## 既存住宅状況調査とは

- 国土交通省が定める「既存住宅状況調査方法基準」等に基づき、「**構造耐力上主要な部分**」及び「**雨水の浸入を防止する部分**」等を対象に、目視や計測等により調査します。
- 本調査は、国の告示に基づく「既存住宅状況調査技術者講習」を修了した**建築士が実施**します。
- 本調査は、瑕疵がないことを保証するものではありませんが、**安心して取引ができるよう、劣化事象等を把握し、明らかにするものです。**

## 既存住宅状況調査の内容

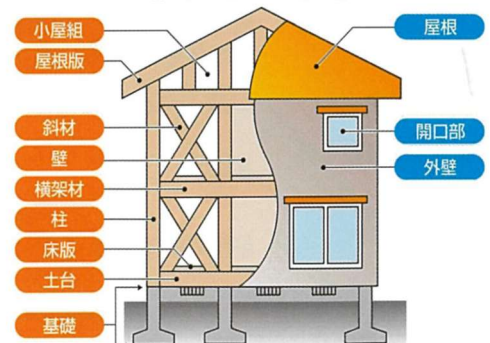
### 標準調査

- 歩行その他の通常的手段により移動できる位置で、目視や計測などにより調査します。
- 戸建住宅の床下や小屋裏は、各点検口から目視可能な範囲での調査となります。
- 共同住宅は専用部分（専用使用部含む）及び主要出入口から調査住戸までの経路を調査します。

#### 《 標準調査の主な内容 》

- ◇ 構造耐力上主要な部分
  - 腐朽・腐食、蟻害、傾斜、躯体のひび割れ・欠損等
- ◇ 雨水の浸入を防止する部分
  - 天井等の雨漏れ跡、屋根の劣化、壁の劣化 等
- ◇ 設備（給水管、排水管等）【**当センター独自**】
  - 漏水、詰まり、機器の作動状況 等

【 木造住宅の例 】



### オプション調査（戸建住宅）

- |        |  |
|--------|--|
| 床下調査   | ◇ 床下点検口がある場合、可能な範囲で床下に進出し、土台や床組の腐朽・腐食や蟻害、基礎のひび割れ、給排水管からの漏水等を調査します。 |
| 小屋裏調査  | ◇ 天井点検口がある場合、可能な範囲で小屋裏に進出し、雨漏れの有無や小屋組みなどのひび割れ等を調査します。              |
| 強度調査   | ◇ 基礎等のコンクリートの圧縮強度を測定します。   |
| 配筋状況調査 | ◇ 基礎内部の配筋状況を調査する「電磁波レーダー」などを用い調査します。                               |

## 大阪住宅センターの業務対象区域

- 大阪府・兵庫県・奈良県・京都府・滋賀県・和歌山県の各全域

## 大阪住宅センターの業務対象住宅

- 一戸建住宅・長屋住宅・共同住宅（住戸専用部等）

**① 国が定める調査内容を標準とし、当センター独自に設備配管の状況等を調査します。**

- 調査方法基準で定める検査内容に加え、基礎内部の配筋状況や設備配管の漏水状況等の調査を標準調査として実施します。
- また、配筋状況調査やコンクリート強度調査など、詳細調査のオプションを用意しています。

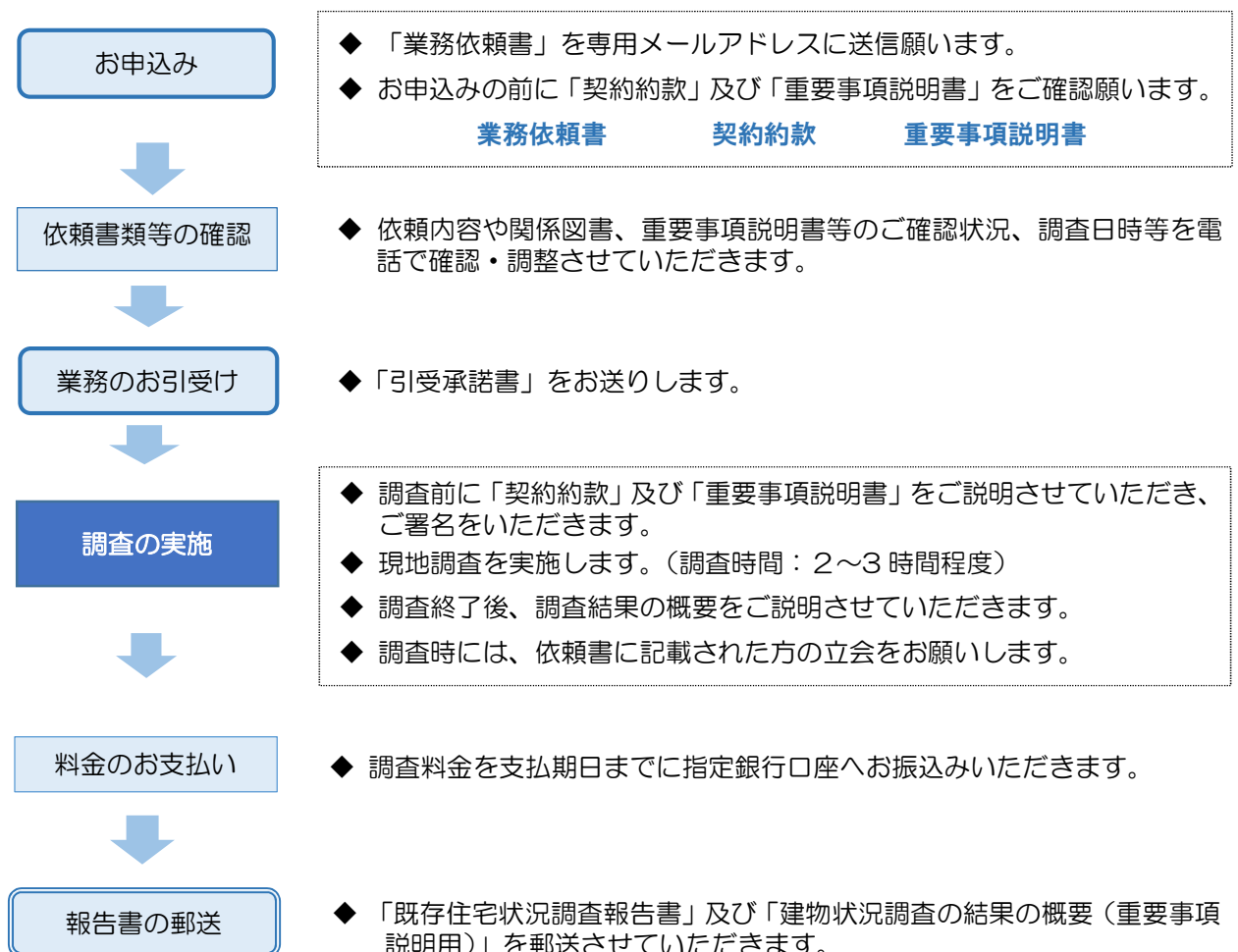
**② 「既存住宅状況調査」と、フラット35等の「適合証明の現場検査」を同時に行えます。**

- 既存住宅状況調査とフラット 35 等の適合証明の現場検査を同時に行うことができますので、時間や費用を節約できます。

**③ 「住宅性能評価機関」等としての豊富な検査経験や知識を持った技術者が調査します。**

- 大阪住宅センターは、「住宅性能評価機関」及びフラット 35 等の「適合証明検査機関」として、長年蓄積された豊富な検査経験や知識をもった技術者が調査します。

## 調査業務の流れ



## 調査料金（消費税込み）

### ◆標準調査料金（令和7年10月1日現在）

		単独申込の場合	フラット35等の「適合証明の現場検査」と同時にお申込みの場合
料 金	戸建住宅	63,800 円	31,900 円
	共同住宅	44,000 円	22,000 円

- ※ 調査対象住宅の延面積（共同住宅は専有面積）が 150 m<sup>2</sup>を超える場合、及び共同住宅の主要出入口から調査対象住戸までの経路に係る調査料金は別途見積となります。
- ※ 調査対象住宅の関係図面（平面図等）が無い場合は 11,000 円を加算します。
- ※ 建設住宅性能評価書、検査済証のいずれかがある場合は、標準調査料金を 10%割引します。

### ◆オプション調査料金（戸建住宅）（令和7年10月1日現在）

	床下調査	小屋裏調査	コンクリート 強度調査	配筋状況 調査
料 金	16,500 円	11,000 円	11,000 円	22,000 円
全オプション 選択時の料金	43,200 円			

- ※ 床下・小屋裏調査で点検口がない場合は、依頼者のご負担で設置していただきます。

### ◆建物状況調査の結果の概要の再説明

- 調査を実施した日から 1 年以内で依頼者より建物状況調査の結果の概要の再説明の依頼があった場合は 11,000 円/回となります。

### ◆交通費・遠隔地

- 調査の際に、最寄駅からタクシーの利用が必要な場合は、実費相当額が必要となります。
- 調査対象住宅が、事務所から 30 kmを超えている場合は別途料金が発生します。

## フラット35等の「適合証明の現場検査」を単独で行う場合

- 既存住宅を取得するときにフラット 35 等を活用する場合は、当該既存住宅の住宅金融支援機構が定める技術基準への適合性を確認するための現場検査が必要になります。
- 大阪住宅センターは、フラット 35 等の「適合証明検査機関」として、当該現場検査を行うことができます。気軽にご相談ください。

### ◇お問合せ先

一般財団法人 大阪住宅センター 住宅評価部（電話 06-6253-0238）  
又はホームページお問い合わせ先 <https://www.osaka-jutaku.or.jp/contact/>

◇依頼書類の送付先 Email : [hyk\\_gk@osaka-jutaku.or.jp](mailto:hyk_gk@osaka-jutaku.or.jp)