

～既存(中古)住宅の安心取引のために～ 建物状況調査(インスペクション)活用の手引き



建物状況調査(インスペクション)って何？どんなことが分かるの？

建物状況調査(インスペクション)とは…

- ☑ 国の登録を受けた機関が開催する講習を修了した**建築士(既存住宅状況調査技術者)**が、**構造耐力上主要な部分**と**雨水の浸入を防止する部分**について目視や計測、非破壊検査を行います。
- ☑ 売主・買主どちらが実施してもかまいません。ただし、買主が実施する場合は売主の同意が必要です。



調査対象の範囲

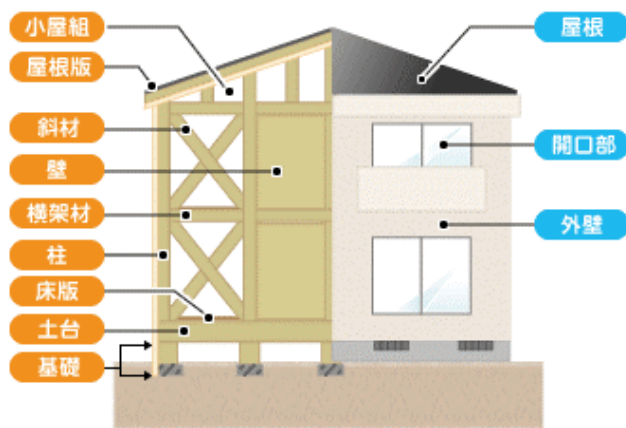
(1)構造耐力上主要な部分

基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するもの)、床版、屋根版または横架材(はり、けたその他これらに類するもの)

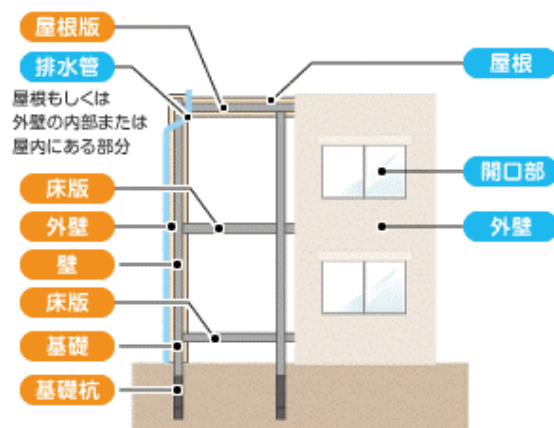
(2)雨水の浸入を防止する部分

屋根もしくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部又は屋内にある部分

【木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例】
2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



【鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例】
2階建ての場合の骨組(壁、床組)等の構成



構造耐力上主要な部分

雨水の浸入を防止する部分

※調査できない箇所がある場合は省略することができます。

※全ての瑕疵がないことを約束するものではありません。

住む上で重要な箇所を専門家がチェックしてくれるんだ！





調査にかかる**時間**や**費用**はどれくらいなの？



建物状況調査(インスペクション)にかかる時間や費用は…

- ☑ 物件の規模にもよりますが、時間は**1～3時間程度**が見込まれます。
- ☑ 調査費用は、物件の規模の加えて、調査実施者によっても異なりますが、**6万円程度～**が目安となります。

住宅という大きな買い物をすると考えると調査の負担はそこまで大きくないね！



建物状況調査を実施すると**どんなメリット**があるの？

建物状況調査を実施することのメリット



売主Aさん

築20年以内の比較的新しい物件で、調査した結果、不具合は見つかりませんでした。**不具合がないことを、仲介会社さんが広告等で購入検討者の方へアピールしてくれたので、希望価格で思ったより早く売れました！**



売主Bさん

調査の結果、不具合があったが、それも含めて適正価格で売却でき、**事前に買主に伝えられたことでトラブルがありませんでした！**

「中古」ということで、雨漏りや不具合等の不安がありましたが、事前に専門家がチェックしてくれたので**安心して購入**を決断できました！



買主Cさん

築年が古い物件でしたが、調査によって、**劣化等の不具合が事前に明確**になったので、それを踏まえてリフォーム含めた資金計画が立てられました！



買主Dさん

建物状況調査を実施しないことのリスク



売主Eさん

購入検討者から、建物状況調査を実施したいと要望があったが、面倒だし何か不具合が見つかったら嫌なので断った。その後成約し、引き渡した後に、買主から不具合が見つかったと指摘があり、隠していたのではないかとわれ、トラブルに発展した。

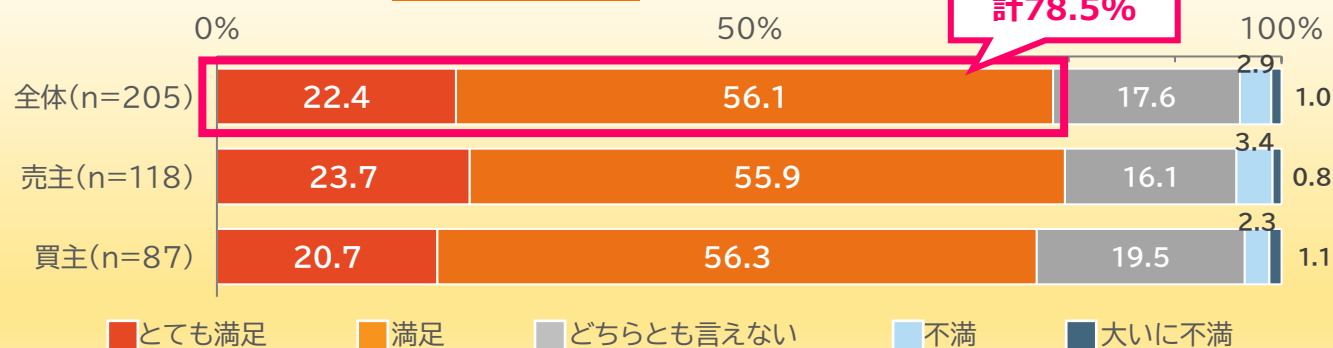
※民法では、売主が、契約不適合責任を負わない特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができないと定められています（民法572条）。

建物状況調査を実施せず購入後、不具合が見つかり、想定外に高額な改修費用が必要になってしまった。



買主Fさん

実際に、実施した人のうち、**78.5%が満足**と回答しています。



出典：令和4年度「既存住宅取引におけるインスペクションに関する実態調査」国土交通省

建物状況調査を実施して満足している人がたくさんいるんだな。
住宅のトラブルはおおごとになりそうだし、人ごとじゃないなあ・・・



既存住宅売買瑕疵保険という保険があるって聞いたけど、どういうもの？

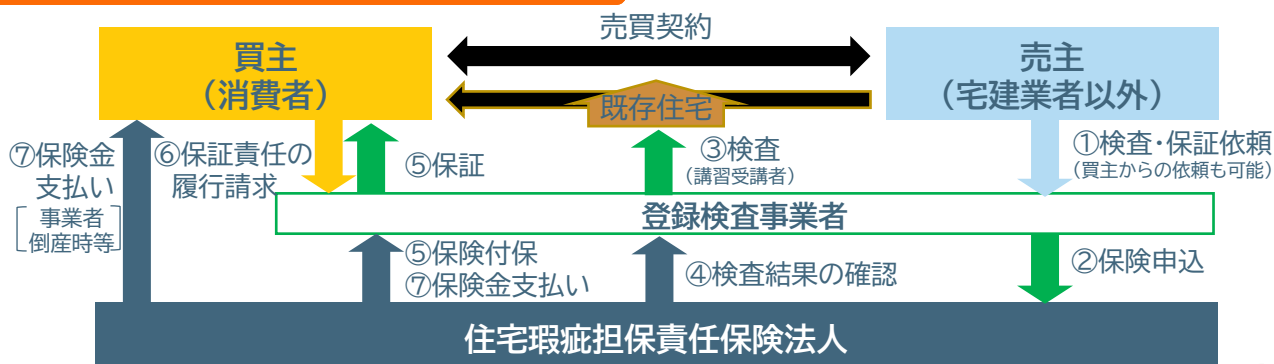
既存住宅売買瑕疵保険とは…

既存住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分について瑕疵(欠陥)が発見された場合に生じる補修費用などの経済的な負担をカバーするのが、検査と保証がセットになった**既存住宅売買瑕疵保険**です。

- ❑ 既存住宅の引渡し前に住宅の検査を行い、基準に適合していれば加入できます。
※検査できなかった箇所や劣化事象等があった場合、それらを検査・修補すれば加入できます。
- ❑ 保険に加入していれば、引渡しを受けた後に住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分について瑕疵(欠陥)が発見された場合、住宅瑕疵担保責任保険法人から補修費用等が支払われます。※一定の免責事由あり。



個人間売買タイプ^①（検査事業者保証型）



建物状況調査が健康診断だとすると、瑕疵保険は生命保険みたいなものか！
瑕疵保険に加入できる物件は保証がついてるから安心とも言えるんだね。



既存住宅売買瑕疵保険に加入する上でのポイント

- ☑ 新耐震基準等に適合しているなど一定の要件を満たす中古住宅が対象です。
- ☑ 保険の加入に必要な検査は、建物状況調査と併せて実施することができます。
- ☑ 売主・買主(予定者含む)どちらでも、検査を依頼をすることができます。

後から想定外の出費は避けたいし、万一のために保険加入を検討したいな。



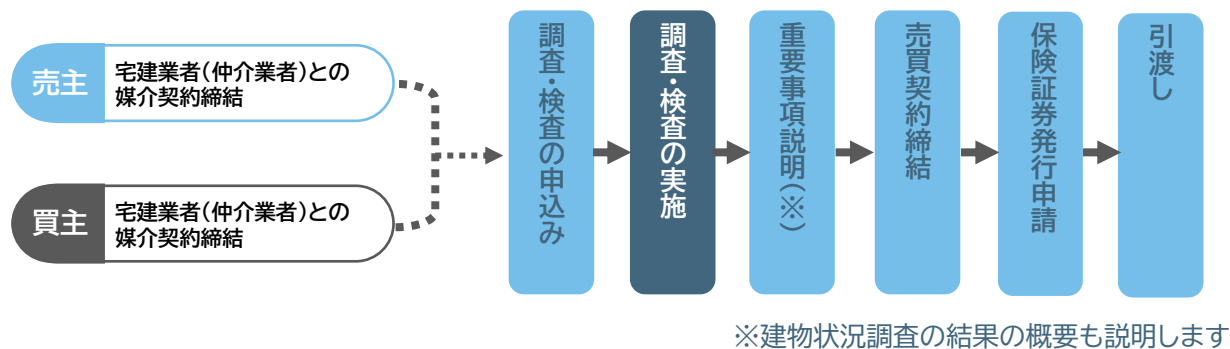
?

建物状況調査や瑕疵保険のための検査を実施するには誰に相談すれば良い？

建物状況調査や瑕疵保険のための検査を実施するためには…

- ☑ 宅建業者に仲介を依頼している場合は、宅建業者に調査実施者のあつせんを相談してみましょう。また、「既存住宅状況調査技術者検索サイト」から調査実施者を検索することが可能です。(参考URL参照)

宅建業者(仲介業者)を介する売買



安心して売買したいから、
まずは今相談してる宅建業者さんに相談してみようかな。



参考URL

既存住宅状況調査技術者検索サイト
<https://kizon-inspection.jp/>

(一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会HP
<https://www.kashihoken.or.jp/>

