

建物状況調査(インスペクション) を活用しませんか？

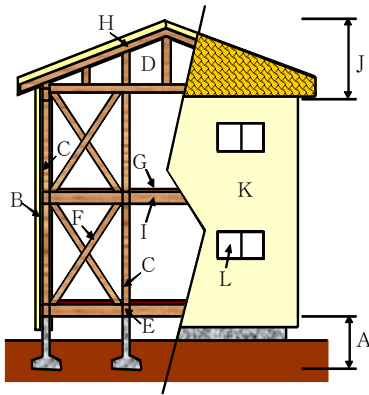
平成30年4月1日より、既存住宅の取引において、
宅地建物取引業者との媒介契約書面に
建物状況調査のあっせんの有無が記載されることとなりました。

●建物状況調査とは？

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

【木造戸建て住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

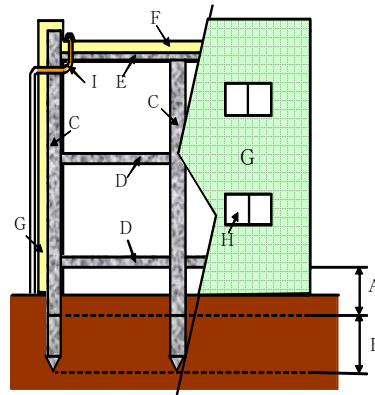
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

※「建物状況調査」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はありません。

●建物状況調査を実施するメリットは？

売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあります。

① 引渡し後のトラブル回避

取引後のクレーム等のトラブル回避に繋がります。

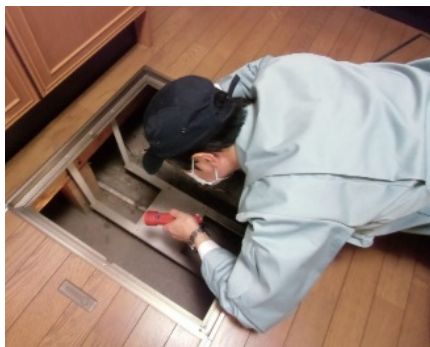
② 競合物件との差別化が図れる

購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化ができます。

● 建物状況調査はどうやって行うの？

建物状況調査は、国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査を行います。

【木造戸建て住宅の場合】



「土台・床組、基礎」調査の様子

【共同住宅の場合】



「外部（バルコニー）」調査の様子

【検査機器（例）】



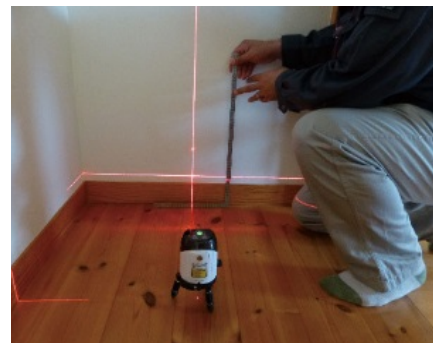
「基礎配筋」の調査機器



「小屋組・梁」調査の様子



「外部（外壁）」調査の様子



「床の傾きを計測する」調査機器

(注) 建物状況調査で用いる検査機器は、建物状況調査実施者によって異なります。

● 検査にかかる時間・費用は？

調査する物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。調査費用につきましては、各調査実施者により異なります。

● 建物状況調査を実施したい場合にはどうしたらよいの？

既存住宅状況調査技術者検索ページ等から調査実施者を検索いただくことが可能です（下記URL参照）。また、宅地建物取引業者が提携している調査実施者がいる場合などには、あっせんを希望する旨お伝えください。

注：あっせんの可否につきましては、各宅地建物取引業者にご確認ください。

● 検査事業者による保証について

建物状況調査の調査実施者（※）へ別途保証の申込を行うことで、売買された住宅の引渡し後、構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分等に欠陥が発見された場合に、調査実施者より既存住宅売買瑕疵保険を活用した保証を受けられる場合がございます。詳細については、調査実施者までお問い合わせください。

注：住宅瑕疵担保責任保険法人に登録された検査事業者であることが必要です。

● 参考情報

○参考URL < <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html> >

○作成：国土交通省土地・建設産業局不動産課