

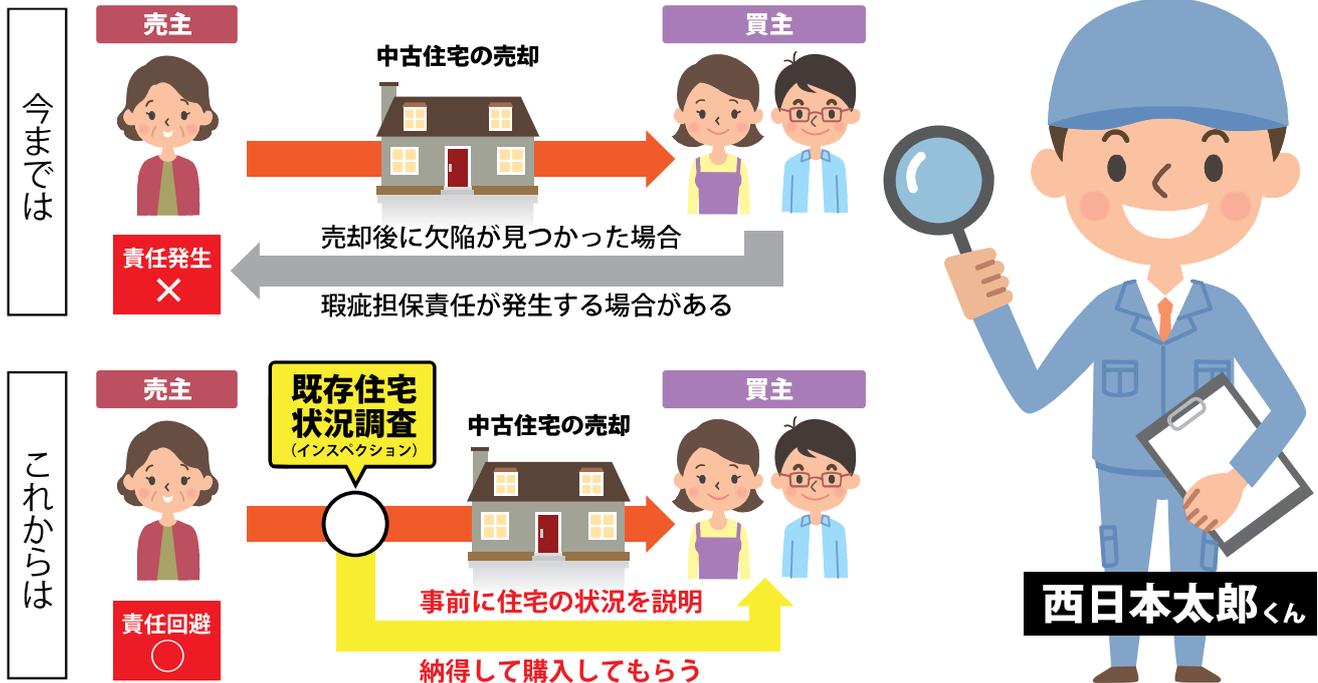
イラストや
写真で説明!!

よくわかる 既存住宅状況調査のしくみ (インスペクション)



改正宅建業法（宅地建物取引業の一部を改正する法律）が平成30年4月から施行されています。

インスペクションの活用により、
既存の住宅（中古住宅）の売買に関して、
売主、買主が安心して取引できるような
市場環境が整備されます。



既存住宅状況調査（インスペクション）って何？

既存住宅状況調査（インスペクション）とは、既存住宅状況調査技術者の資格をもつ建築士が、第三者的な立場で、住宅の基礎・外壁等、住宅の部位毎に生じている劣化事象の状況を、原則として非破壊検査により調査・報告するものです。

既存住宅状況調査技術者

国の登録を受けた「既存住宅状況調査技術者講習」を修了した建築士

改正宅地建物取引業法（平成30年4月より施行）に規定する建物状況調査を行えるのは、この資格者のみです。





既存住宅状況調査（インスペクション）は 売主にも買主にもうれしい仕組みです

よくわかる
既存住宅状況調査のしくみ
(インスペクション)



住宅を売りたい方

- 購入者に安心・納得して購入してもらいたい
- 売却後のトラブルを防ぎたい
- 劣化の有無を確認し、不具合があれば補修し、瑕疵保険に加入したい



不動産業者

- 既存住宅状況調査及び瑕疵保険に加入するための住宅検査を実施することで、建物状況に応じた公平な取引を提供できる



住宅を買いたい方

- 公正な第三者の調査で、中古住宅の状況を知りたい
- 購入後のトラブルを防ぎたい
- 瑕疵保険付き住宅を購入したい



既存住宅状況調査（インスペクション）の種類

大きく分けて
2種類の
検査があります



既存住宅売買瑕疵保険に...

既存住宅売買 瑕疵保険とは？

既存住宅（中古住宅）の住宅検査と住宅に瑕疵が見つかった場合の保証がセットになった保険制度です。住宅専門の保険会社（住宅瑕疵保険担保責任保険法人）が保険を引き受けます。

加入しない

加入する

西日本住宅評価センターで
全て対応可能です

既存住宅状況調査 (インスペクション)

基本調査

+

オプション調査

住宅専門の保険会社

瑕疵保険に加入 するための住宅検査

基本調査

+

瑕疵保険専用検査

※既存住宅売買瑕疵保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。





既存住宅状況調査（インスペクション）の調査内容

よくわかる
既存住宅状況調査のしくみ
(インスペクション)



基本調査

基礎



著しいひび割れ・欠損等

土台・床組（構造）



著しいひび割れ、劣化等
※点検口から目視で確認

床（構造）



沈み・著しいひび割れ、劣化等

柱・梁（構造）



柱の傾斜・著しいひび割れ等

外壁・軒裏（構造）



下地まで到達するひび割れ、欠損等

バルコニー（構造）



支持部材又は床ぐらつき、ひび割れ劣化

内壁（構造）



傾斜・下地まで到達するひび割れ等

小屋組・天井（構造）



構造軸組材の割れ、劣化欠損等
※点検口から目視で確認

腐朽等（構造）



著しい蟻害・腐朽等
※点検口から目視で確認

外壁・軒裏（雨水）



シーリング材の破断、雨漏り跡等

外部建具（雨水）



窓廻りのシーリング材の破断等

バルコニー（雨水）



防水層の著しいひび割れ、劣化欠損等

屋根・小屋裏（雨水）



屋根葺き材の劣化等・雨漏り跡の確認

耐震書類調査



新耐震基準の充足確認

かなり細かく
チェックするのね。



オプション調査

※組み合わせは自由です

設備配管（給水・給湯管）



給水管から赤水・漏水

設備配管（排水管）



排水の滞留
排水管の漏水

蟻害（構造）



シロアリ現場検査員が検査



詳しくは、お気軽にお問い合わせください。

TEL : 06-6539-5425



瑕疵保険専用検査

※瑕疵保険に加入するための必須項目です



水たまり・水染み跡
※点検口から目視で確認



防水層の劣化又は金物、手すり笠木、
ドレイン配管接続部分等の不具合



雨漏りの跡
※点検口から目視で確認

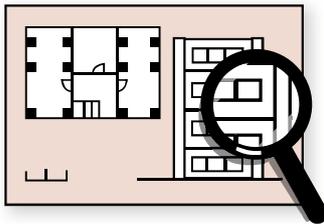


ご注意

瑕疵保険会社によって項目が異なります。また、検査結果に応じて補修、追加検査が必要となる場合があります。

調査のおおまかな流れ

① 図面確認



図面を拝見させていただき、調査すべき箇所を確認します。

② 現場調査



実際の建築物を確認させていただき、項目ごとに調査いたします。

③ 報告書作成



調査結果をもとに、報告書を作成いたします。
※瑕疵保険用検査の場合、報告書はありません。

注意事項等

既存住宅状況調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成 29 年国土交通省告示第 82 号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 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
- ④ 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または原因を判定すること

既存住宅状況調査の報告書は、既存住宅売買瑕疵保険に加入したことを証明するものではありません。
既存住宅売買瑕疵保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

