



建物インスペクション 建物状況調査とは？

リニューアル仲介通信 Vol.48
(平成29年5月1日 発行)

改正宅建業法における建物状況調査(建物インスペクション)の規定が平成30年4月1日に施行されます。これにより宅建業者は消費者に対して建物状況調査(建物インスペクション)に関する情報提供の有無の告知等が義務化されることになります。いよいよ動き始める建物状況調査(建物インスペクション)。今回はその概要と取引における考え方についてご説明いたします。

建物状況調査(建物インスペクション)は安心して中古住宅を取引するための制度です。

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案(改正宅建業法)」が平成28年5月に成立しました。「既存建物の取引における情報提供の充実」が掲げられ、既存住宅の売買にあたり、建物状況調査(建物インスペクション)の活用を促し、その結果を重要事項説明の対象に加えることで、消費者が安心して取引することができる市場環境を整備することが目的となります。改正宅建業法における建物状況調査(建物インスペクション)は、「専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等に生じているひび割れや雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの」とされ、**実務では専門の講習を受講した建築士(既存住宅状況調査技術者)が建物調査を実施**します。調査対象部位は戸建住宅の場合であれば「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」です。調査内容が既存住宅売買瑕疵保険における検査内容とほぼ同等なので、単に調査を実施することを推進するのではなく、**既存住宅売買瑕疵保険の利用も見据えた、検査と保証が一体となった運用が想定**されます。

建物状況調査(建物インスペクション)を案内する宅建業者選びが失敗しない中古住宅購入の第一歩です。

中古住宅の取引において建物状況調査(建物インスペクション)は欠かせないプロセスです。中古住宅でも傷んだ部分を適切に修繕すれば、建物を長持ちさせることができるからです。建築士の調査により現況の性能が明らかにされ、改修工事費用を踏まえた全体の資金計画に問題がなければ、中古住宅でも安全に取引することができます。つまり、住宅購入者にとっては、**建物の改修費用を明らかにすることが、建物状況調査(建物インスペクション)の目的の一つ**となります。

改正宅建業法では宅建業者が消費者に対して、媒介契約時に建物状況調査(建物インスペクション)のあっせんの有無について書面で表示することが義務となります。**建物インスペクションのあっせんをしてもらえらる宅建業者を選択することが失敗しない中古住宅購入の第一歩**だと言えるでしょう。

「瑕疵保険」「耐震」「フラット」をワンストップで判断 リニューアル仲介の建物インスペクションをご利用ください。

リニューアル仲介では購入判断材料としての建物インスペクションの実施を推奨しており、物件の状況にあわせて適切なタイミングで建築士(既存住宅状況調査技術者)を手配いたします。戸建ての場合は、**瑕疵保険のための劣化調査だけでなく、耐震診断やフラット適合検査もワンストップで実施できるのがリニューアル仲介の建物インスペクションの特徴**です。気に入った物件が見つかったら、お気軽にご相談ください。

■建物インスペクションの実務



基礎の高さやひび割れの有無を確認します。

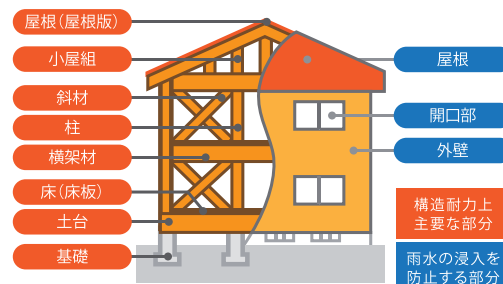


専門の機器を用いて建物の傾きを調査します。



外壁のひび割れを計測しています。
多くの家屋で見られます。

<参考>建物状況調査(建物インスペクション)の検査項目





壁補強1カ所と劣化改修だけで 耐震基準をクリア

耐震基準適合証明書取得で 住宅ローン減税の対象に

所在地：福岡県福津市
 物件価格：1500万円
 リフォーム費用：750万円
 建築年度：平成6年
 間取り・広さ：6LDK（125㎡）

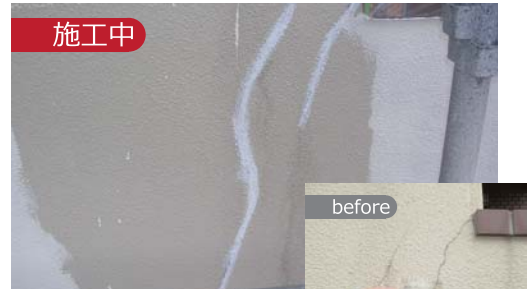
中古木造住宅の購入には、 建築士による建物インスペクションが欠かせません。

馴染みのあるエリアでの住宅購入を検討していた A さんの目に留まったのは、築 22 年の木造住宅でした。昭和 56 年 6 月以降の「新耐震」と言われる時期の建物ではあるものの、中古住宅の購入ということもあり、住宅の性能について多少の不安を感じていた A さんは、本物件を購入するに当たって建築士による建物インスペクションを実施して住宅性能を確認することにしました。

建築士による建物インスペクションの結果、床下に漏水が原因とみられる腐朽が見つかり、また、外壁に構造に影響を及ぼす可能性のあるひび割れが発見されました。耐震診断の結果は「0.84」。築 20 年を超える木造住宅のため、そのままでは住宅ローン減税の対象となりません。今回の物件のように、たとえ「新耐震」の建物でも耐震基準を満たしていないケースは多くあり、リニュアル仲介では今の耐震基準となった平成 12 年 5 月までに建築された木造住宅を購入する場合は、建築士による建物インスペクションで耐震診断を行うことをお勧めしています。ただ、耐震基準を若干下回るものの、1ヶ所の壁補強と床下や外壁などの劣化改修を行う程度で、それほど費用を掛けずに耐震基準を満たすことができるとわかりました。

A さんは耐震改修に加え、指摘された劣化箇所の改善工事を行い、また、建物性能の維持・保全のために屋根・外壁の塗装工事を行うことにしました。中古住宅購入では引渡しを受けた後の雨漏れなどの不具合が懸念されますが、劣化改修工事を実施したことで、引渡しから最長 5 年間、最大 1000 万円の既存住宅売買瑕疵保険に加入することもできるようになりました。

さらに築年相応の使用感があつたお風呂やトイレ、キッチンなどの住宅設備も最新のものへ一新。気持ち良い住空間に大満足の A さんです。住宅ローン減税も対象となり（最大 200 万円控除）、さらに 5 年間の既存住宅売買瑕疵保険に加入することもでき、安心して暮らせる理想の我が家を実現できました。



建物インスペクションで指摘された外壁のひび割れは外壁塗装とあわせて補修しました。

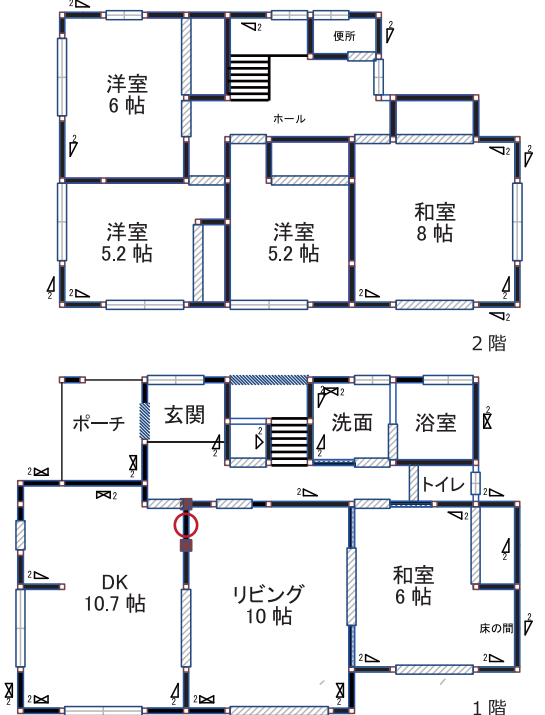


面材による壁補強の様子。



基礎補強の様子。

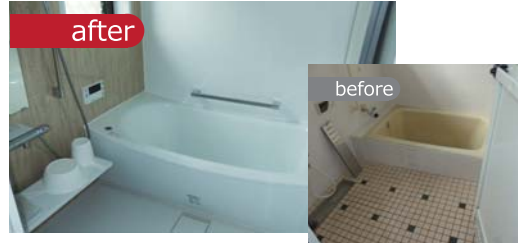
■ 図面



○箇所（1カ所）が壁補強箇所



吊戸棚を解体し、解放感のある明るいキッチンになりました。



築年相応の使用感があつた水廻り設備は最新のものへ交換。



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介の Facebook ページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。
 ※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QRで簡単アクセス

