



住宅のコンディション  
調べませんか？

# 知りたい！ 建物状況調査



一般社団法人 住宅あんしん検査

建物状況調査の実施は

**売主様**にとって



# 建物状況調査の

どのようなメリットがあるのでしょうか？



## プロが第三者の立場で 住宅の状況を調べてくれる

既存住宅状況調査技術者(建築士)が調査するので、  
売却前に建物の状況を適切に把握することができます。



## 不具合を巡る引渡し後の トラブル防止に役立つ

あらかじめ客観性のある報告書を元に  
住宅の状況を伝えておくことで、  
売主と買主のトラブルを回避することができます。



## 建物状況調査「実施済」の住宅として 付加価値をプラスする

住まい選びにおいて、立地や価格はもちろん大事な要素です。  
たださらに調査済みの住宅と調査未実施の住宅があった場合、  
どちらを選びますか？

建物状況調査を実施して、建物に付加価値をプラスし、  
買主様の不安を取り除きましょう。



建物状況調査の実施は

買主様にとって



# メリットいろいろ

## どのようなメリットがあるのでしょうか？



### 適切なメンテナンスの見通しが立てやすくなる

補修の必要な箇所がわかるので、住宅の購入後に行うリフォームやメンテナンスの計画が立てやすくなります。



### 一定の基準を満たしていれば瑕疵保証を受けられる

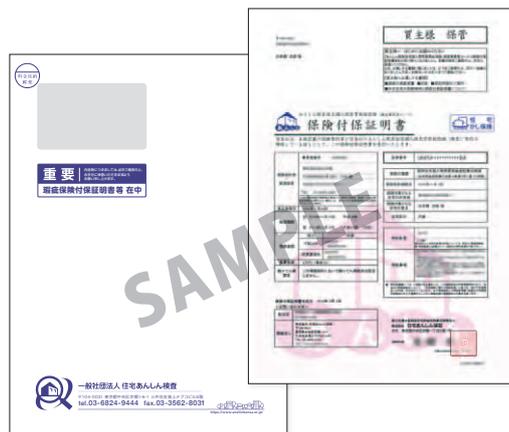
建物状況調査で見つけることができなかった建物の瑕疵が引渡し後に発見された場合、保証を受けることができます。  
(保証期間内で保証を受けられる条件に該当する場合があります。)



### 既存住宅個人間売買瑕疵保証を活用して税制優遇の適用を受けられる

瑕疵保証を受けると発行される保険付保証明書<sup>(※)</sup>があれば、築年数が経過している場合でも…

「税制優遇」適用対象外の物件	
非耐火建築物(木造戸建等) 築20年超	耐火建築物(マンション等) 築25年超



上記の条件の物件も  
**税制優遇の適用対象に!**

保険付保証明書を活用できる税制優遇

- 住宅ローン減税 ●登録免許税の軽減措置 ●贈与税の非課税措置 等

税制優遇の詳細は、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。  
最寄りの税務署または市区町村等にご相談ください。

※住宅あんしん検査は、既存住宅個人間売買瑕疵保証の提供にあたり、既存住宅個人間売買瑕疵保証に加入します。保険付保証明書は、住宅あんしん検査がこの保険に加入していることを証明するものです。

# 調査項目

## 戸建住宅編

専門知識を持つ建築士の調査員が目視および計測等による非破壊検査にて建物の状態を確認します。  
調査対象となるのは、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」です。  
また、オプションで「給排水管路」の調査を行います。



専門知識を持つ建築士の調査員が確認します。

### 確認内容の例

#### 【構造耐力上主要な部分】

基礎、外壁、土台・床組等にひび割れ、劣化等がないか？  
床・壁・柱が傾いていないか？

#### 【雨水の浸入を防止する部分】

小屋裏、天井・内壁等に雨漏り跡がないか？  
外壁、シーリング部分、屋根ふき材等にひび割れ、劣化がないか？

#### 【給排水管路(オプション)】

給水管・給湯管、排水管、汚水管  
雨水縦樋に詰まり、水漏れ、損傷等がないか？

### 調査時のイメージ



次のいずれかに該当する場合は、実情に適するように調査内容を変更することや、調査を中止することがあるのをご注意ください。

- ① 対象住宅の建て方(隣家等との距離等)、床下・小屋裏点検口が無いこと等により調査が困難または不可能な場合
- ② 容易に移動させられない家具等がある場合
- ③ 天候不順等により調査を実施することが困難な場合



#### 建物状況調査に係る 注意事項

調査実施日の時点で対象住宅の所有者、居住者または管理者が依頼者と異なる場合は、調査の実施前にその承諾を得てください。この承諾がない場合は、調査を実施しません。  
調査を中止した場合で、再調査を希望される場合には、再調査(有料)をお申込みください。マンションの調査は、一部共用部分の調査が含まれます。  
調査日までに調査の実施について管理組合または管理会社の承諾を得ていただくようお願いいたします。



#### 建物状況調査結果に係る 注意事項

調査結果は、次の判定または保証をするものではありません。

- ① 対象住宅の瑕疵の有無の判定
- ② 対象住宅に瑕疵または劣化事象等がないことの判定または保証
- ③ 建築基準関係法令等への適合性の判定
- ④ 対象住宅が、既存住宅個人間売買瑕疵保険契約の対象となることの判定
- ⑤ 調査結果報告書の記載内容について、調査完了時点からの時間経過による変化または経年劣化がないことの保証

・上記は「建物状況調査」の概要を説明したものです。詳しくは、住宅あんしん検査にご照会ください。

・ご契約に関する個人情報は、弊社個人情報保護方針に基づき取り扱います。詳しくは、住宅あんしん検査のホームページをご覧ください。

# 申込手続

## マンション編

マンション(共同住宅住戸型)の調査では、共用部分の外壁や廊下の一部および対象住戸の室内やバルコニーを確認します。

### 調査時のイメージ

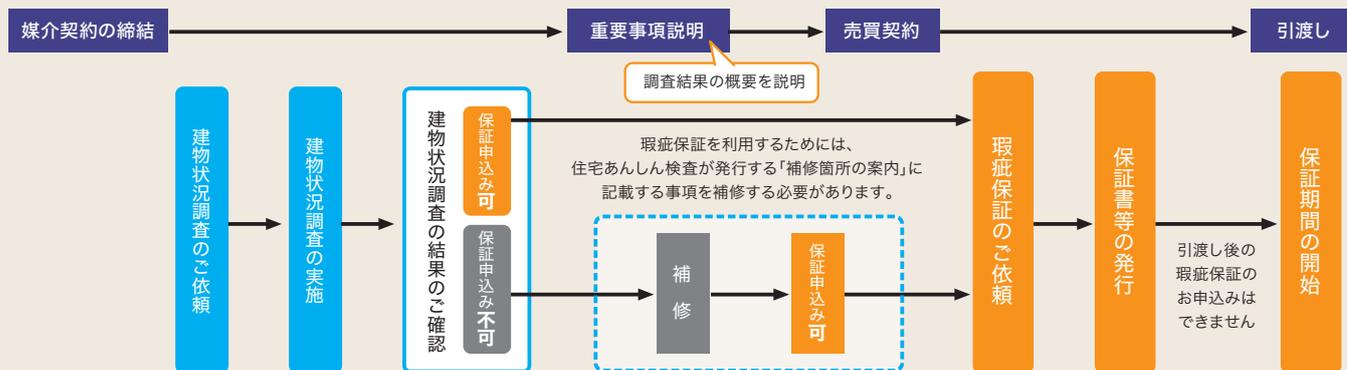


### どのように申込みをすればいいの？主な手続の流れ

建物状況調査および既存住宅個人売買瑕疵保証にかかわる主な手続の流れは次の図のとおりです。なお、住宅あんしん検査への手続は仲介する宅建業者が行いますので、建物状況調査・既存住宅個人売買瑕疵保証を希望の場合は、仲介する宅建業者へご依頼ください。また、瑕疵保証のご利用にあたっては、保証申込みの手続が、住宅の引渡し前に完了している必要があります。調査の結果により補修が必要となる場合がありますので、お早めにご依頼ください。

調査料等を売主様や買主様宛てに直接ご請求させていただく場合は、あわせてNP後払い\*の審査を行います。

\*建物状況調査および既存住宅個人売買瑕疵保証のご利用にあたり、株式会社ネットプロテクションズの提供するNP後払いサービスを適用する際には、サービスの範囲内で個人情報を提供し、代金債権を譲渡します。ご利用限度額は、累計残高で300,000円(税込)までとなります。



※建物状況調査の報告書は住宅あんしん検査から仲介する宅建業者に発行します。

【建物状況調査のご依頼に必要な書類】 ①建物状況調査 申込書 ②平面図等 ③新耐震基準等に適合していることが確認できる資料

# 住宅あんしん検査の

# 建物状況調査について

## 3つのポイント



どんな人が調査をするの？

**A** **建築士が調査**します。(既存住宅状況調査技術者)



調査の結果について詳しく知りたいのですが？

**A** 調査後に**建物状況調査報告書**を提供いたします。

※調査終了後、約1週間で、調査結果の概要と検査チェックシート、検査の記録写真、劣化事象等の箇所をまとめた報告書を提供いたします。



建物状況調査報告書

建物状況調査の結果の概要



建物状況調査報告書で何がわかるの？

**A** 報告書で**劣化事象等を把握**できます。

適切な補修を行うことで既存住宅個人間売買瑕疵保証をご依頼いただけます。

### 【参考】劣化事象等の事例と補修費用の目安

基礎のクラック	外壁シーリング	屋根
		
部分的なひび割れ	部分的なシーリングの劣化	広範囲におよぶ屋根仕上げ材表面の劣化
約 <b>9</b> 万円 (Uカット、シーリング等)	約 <b>4</b> 万円 (劣化部位のシーリング)	約 <b>60</b> 万円 (全面塗装)

2018年4月1日から

宅建業者は売主様・買主様に対し、建物状況調査に関する説明をすることが必要となりました。

日本の住宅流通における  
既存住宅が占める割合は  
欧米諸国と比べて低いです。

住宅の品質が  
把握しづらいん  
だよな...



国は消費者が安心して既存住宅の取引ができる環境を整えることを目的として、宅地建物取引業法の一部改正を行いました。ポイントは次のとおりです。

#### 媒介契約時

宅建業者が  
**建物状況調査を実施する**  
事業者のあっせん可否を示し、  
依頼者の意向に応じてあっせん

#### 重要事項説明時

宅建業者が  
**建物状況調査の**  
**有無および結果を**  
**買主に対して説明**

#### 売買契約締結時

建物の現況を  
売主・買主が相互に確認し、  
その内容を宅建業者から  
**書面で売主・買主に交付**

さらに

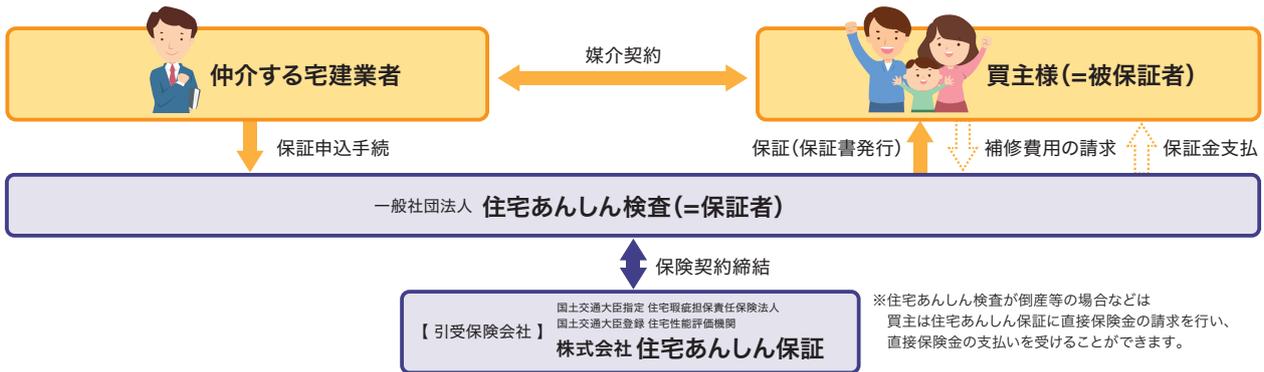
# お引渡し後の不具合への備えに瑕疵保証を！

## 既存住宅個人間売買瑕疵保証

建物状況調査を実施の上で引渡しを受けても、住み始めてから不具合が発覚する場合があります。

そのような不具合への備えとして、建物状況調査において劣化事象等が確認されないか、劣化事象等に対する適切な補修工事を実施して改善完了と認められた場合は、一定の条件のもと住宅の保証を受けることができます(別途、保証料が必要です)。

### 保証のしくみ



### どんなところが保証されるの? 保証内容の概要

対象住宅の基本構造部分等の隠れた瑕疵に起因する一定の不具合による損害(補修費用等)を保証します。

<b>保証の対象となる基本構造部分</b> <small>(保証内容についての詳細は住宅あんしん検査にお問い合わせください。)</small>	<b>【木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例】</b> 2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成 	<b>【鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例】</b> 2階建ての場合の骨組(壁、床組)等の構成 
	<small>           ※特約(オプション)を付帯することで保証の対象に 給排水管路 を追加することができます。         </small>	
保証期間	保証対象住宅の引渡日から起算して <b>1年間</b> または <b>5年間</b>	
期間中保証限度額	<b>500万円</b> または <b>1,000万円</b>	

・上記は「既存住宅個人間売買瑕疵保証」の概要を説明したものです。詳しくは、住宅あんしん検査にご照会ください。

・ご契約に関する個人情報は、弊社個人情報保護方針に基づき取り扱います。詳しくは、住宅あんしん検査のホームページをご覧ください。

#### 法人概要

名称 / 一般社団法人 住宅あんしん検査

所在地 / 〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階

事業内容 / 住宅の検査業務等

登録 / 一級建築士事務所登録 東京都知事登録第62105号

関係会社 / 株式会社 住宅あんしん保証

#### お問い合わせ先



tel.03-6824-9444 fax.03-3562-8031

ホームページ <https://www.anshinkensa.or.jp/>

●本紙記載内容/2018年6月1日現在 ●本紙に記載しております内容は予告なく変更される場合があります。



住宅選びの  
新しいモノサシ

# 知りたい! 建物状況調査



一般社団法人 住宅あんしん検査