

～中古住宅のインスペクションって？～

今年の4月1日から宅地建物取引業法が改正されるなかで注目されているのが「インスペクションに関する説明の義務化」というものがあります。どういふものなのか、記事にします。

～「説明」を行うことが義務化される～

インスペクションは「建物状況調査」と言われるものです。

宅建業法の改正に伴い、中古住宅の売買契約時にインスペクションについての説明を行うことが我々不動産業者に義務化され、契約書にも記載されるようになります。

説明の義務化であって、インスペクションの実施が義務化されることはありません。

しかしながら、この調査を実施するか否かで売主・買主お互いが取引後の安心を得る為の手段であることが一つの目的と言えます。

新築の場合、構造耐力上主要な部分（柱、基礎など）や雨水の浸入を防止する部分（屋根や外壁など）について、10年間の保証が義務付けられています。また、工務店やハウスメーカーによっては仕上げ・設備などは1～2年程度の短期の保証がつくところもあります。

完成したばかりなのでいつ頃の程度の修繕が必要なのかある程度の目安が付き、保証の安心もあってすぐに修繕が心配になるということはないでしょう。

一方で中古住宅は新築と異なり、既に劣化が始まっている状態での売買となりますので、物件により築年数・劣化の進み具合・維持管理状況が異なります。そのため、建物がどんな状態なのかを、既存住宅の売買等の締結前に『建物状況調査』との呼称にて規定し、国の登録を受けた「既存住宅状況調査技術者」が行います。

これは、技術者講習を修了した「建築士」をもった国家資格者が実施するものであり、民間業者によって実施されてきた従来のインスペクションサービスと区別する為のものでもあります。

インスペクター（住宅診断士）が診断するものと混同されない様、注意が必要です。

次のページに図がありますが、緑枠の部分（売主・買主）が個人の方々に関わってくる場所です。

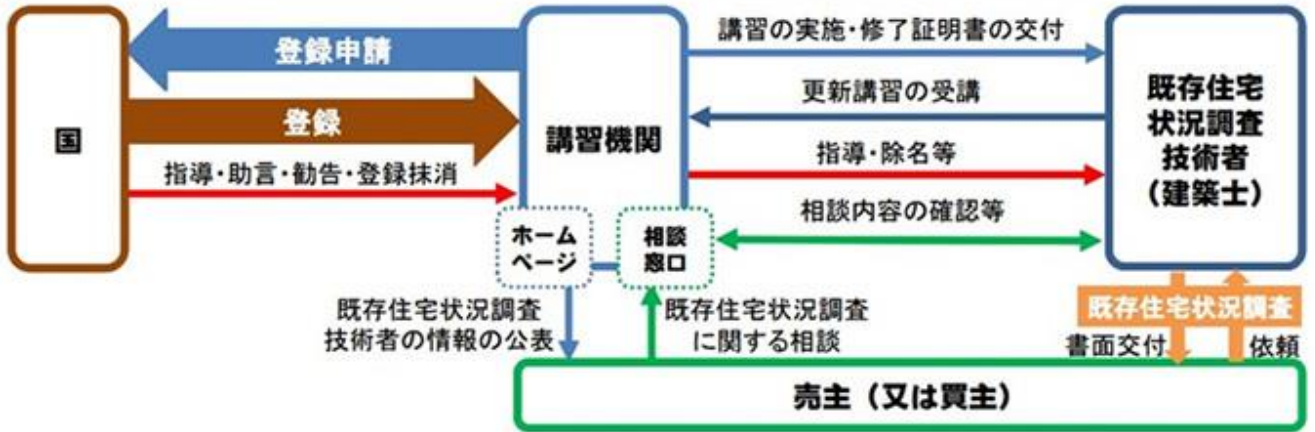


既存住宅状況調査技術者講習制度の概要

- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

既存住宅状況調査技術者講習登録規程

- 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



既存住宅状況調査方法基準

- 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査・耐震性に関する書類の確認)を規定。

これまでは民間資格等でインスペクションサービスが存在しましたが、今回の宅建業法改正にあたり、建築士により調査を行う事が明確化されました。

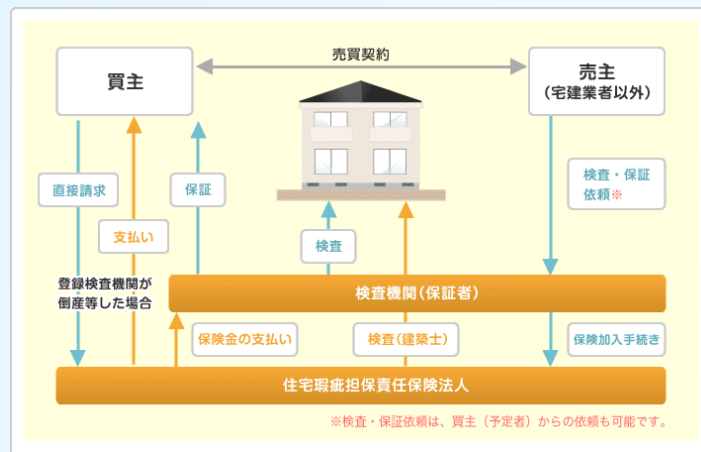
～調査実施義務はないが、取引をより安全に！～

インスペクションと同時に検討できるものとして「既存住宅売買瑕疵保険」があります。これは、**売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が支払われるものです。**

加入するためには、住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査に合格することが必要です。

つまり、**前述の調査と同時に進行事が可能です。**

これにより、中古住宅の買主にとって、安心が確認された住宅の取得が可能となります。また、売主もこの安心をウリに出来ます。



**「今の自宅を売らなくても
インスペクションは出来ます！」**

**私たちは、土地や建物の仲介のみではなく、
声かけ頂ければ、何でもお役に立てます！**

～土地・建物のよろず屋～

マルヒロ不動産(株)

名古屋市中村区横前町109番地
TEL: 052-413-4628



ご自宅の「健康診断」として
いかがでしょうか？
ご相談、承ります！