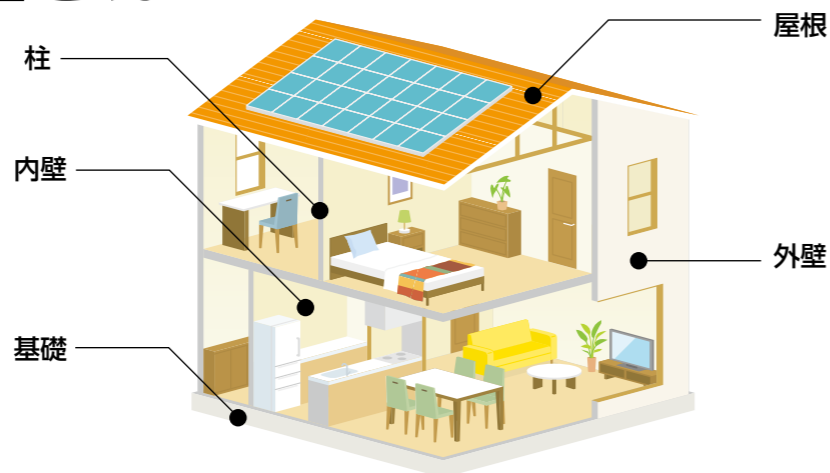


既存住宅状況調査とは？

住宅の基礎、外壁等に発生している「ひび割れ」や「雨漏り」等の劣化・不具合の有無を、専門知識を持つプロの調査者が**第三者の目線**で目視や計測、非破壊検査によって調査します。いわば、**住まいの「健康診断」**のようなものです。



基礎の鉄筋露出(コンクリート爆裂)



小屋裏(野地板)の雨染み跡



排水管の接合部からの漏水

既存住宅状況調査は、目視や計測により**住宅の状況を把握するためのもの**であって、

全ての不具合を見つけたり、不具合がないことを保証する目的で行う検査ではありません。

天井や床下、壁の中など、既存住宅状況調査で確認できない部分の不具合に備えるには、

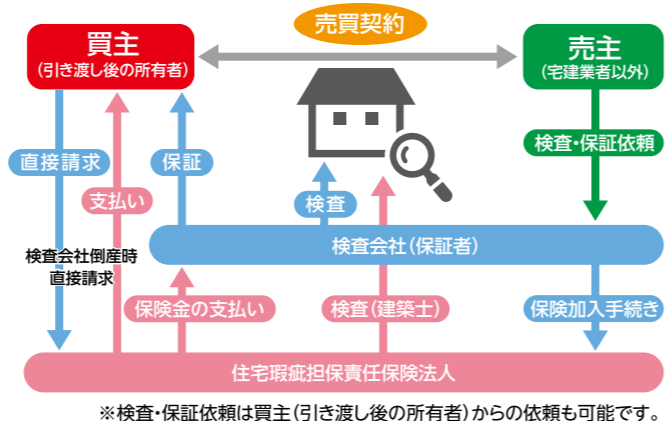
既存住宅売買かし保険がオススメです！

既存住宅売買かし保険ってどんな保険？

- 第三者による「検査」と「保証」がセットになった保険です。
- 対象住宅を検査する登録検査事業者が保険に加入します。
- 保険に加入する事業者が保険料等を支払いますが、費用として誰が負担するかは当事者間で決めていただきます。

加入するメリット

- 既存住宅状況調査による目視検査では発見できなかった不具合の修理費用もカバーできます！
- 売買後の既存住宅に隠れた瑕疵(欠陥)が見つかった場合、事業者が補修等を保証します！



かし保険を利用する登録事業者等の検索サイト (一社)住宅瑕疵担保責任保険協会
<https://www.kashihoken.or.jp/individuals/kizon/search.php>



作成: 山梨県県土整備部建築住宅課
<https://www.pref.yamanashi.jp/kenchikujutaku/kikaku/inspection.html>



ホームインスペクション



既存住宅状況調査 を ご存じですか？



建築士による
既存住宅状況調査

既存住宅状況調査で
安心して取引を！



インスペクションは住まいの健康診断！

ホームインスペクション(既存住宅状況調査)とは、住宅に精通した既存住宅状況調査技術者(建築士)が、客観的に住宅の状況を調査し、依頼者に報告を行います。住宅の購入前、ご自宅の売却前にホームインスペクションを行なうことで、建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことができます。

既存住宅状況調査（ホームインスペクション）をご存じですか？

既存住宅状況調査で安心して取引を！

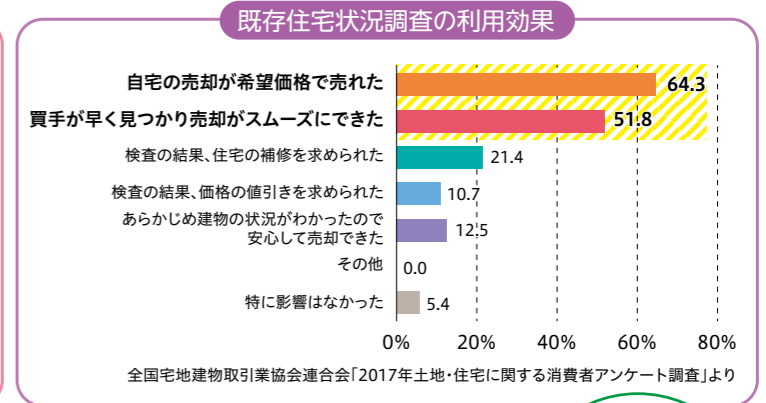
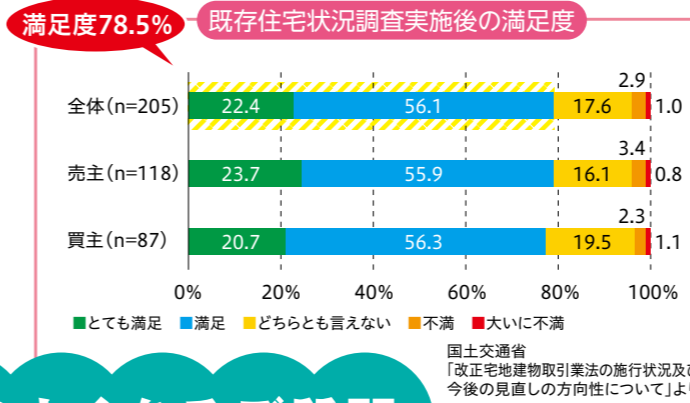
建築のプロの目で不具合の有無を確認。売買後のトラブルを未然に防ぎます！

- 買主** 調査結果を参考に、リフォームやメンテナンス等が行えます！
購入後に必要なリフォームや将来的なメンテナンス等の予定を見込んだ取引が可能です！
- 売主** 調査済み住宅や保証付き住宅として購入希望者にアピールできます！
既存住宅状況調査の結果を活用して、既存住宅売買かし保険に加入することができます。保証付き住宅として売ることが可能です！



既存住宅状況調査技術者（建築士）

インスペクションは住まいの健康診断！



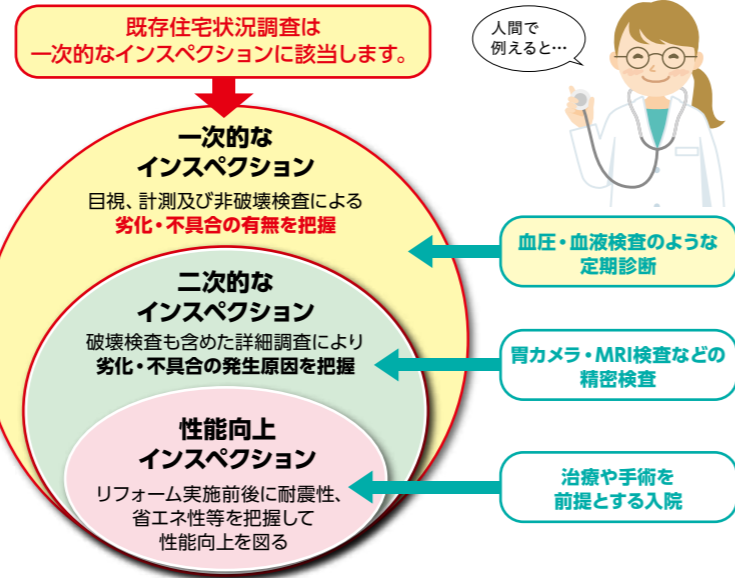
既存住宅状況調査のよくあるご質問

買主編

Q1 目視・計測・非破壊検査だけの調査では不十分、やっても無駄では？

A まずは現状を把握する基礎的な検査が大事。

既存住宅状況調査があえて目視・計測・非破壊検査としているのは、素人目には発見できない劣化・不具合を建築のプロの目で見極めることに特化しているためです。本来は、発見された劣化・不具合の発生原因まで調べられれば良いのですが、壁や内装を剥がしたり、長期間の計測が必要な場合もあり、費用と時間が相当かかってしまうことから中古住宅の売買の現場で実施するには現実的ではありません。まずは不具合の有無を確認するために既存住宅状況調査を行い、購入が決まった物件の劣化・不具合の発生原因を特定するために詳細な調査・診断を実施するといった、段階的な調査が考えられます。



Q2 調査費用が高いのでは？

A 一般的な木造戸建て（延床面積120㎡程度）の場合で約7万円。

一般的な木造戸建て（延床面積120㎡程度）の場合で7万円程度の費用が掛かります。中古の車などを購入する前には必ず状態をチェックすると思いますが、購入前に「既存住宅状況調査」を実施することで、劣化事象や不具合といった住宅の現状を把握することができるため、安心して住宅を購入することができます。また、調査結果を参考にすることで、住宅の基本性能（構造耐力、防水）を確保するためのリフォームや修繕といったメンテナンスを行うことができ、購入後の資金計画を立てる際の参考にすることができます。

Q3 引渡後にリフォームするので、インスペクションは不要なのは？

A 基本性能を把握することで、無駄なリフォームを回避。

引渡後のリフォームで内装や設備にほとんど予算を割いてしまい、後で雨漏りが発生して、せっかくの内装や設備が台無しになってしまったという事例があります。限られた予算で中古住宅のリフォームを行うのであれば、まずは住宅の基本性能（構造耐力や防水）を把握しておくことが重要です。無駄なリフォームをしないためにもインスペクションは有効です。

売主編

Q1 既存住宅状況調査で不具合が発見されれば、物件が売れない、売りづらくなるのでは？

A 売買後のトラブル防止のためにも調査は大切です。

現状渡しの売買契約であっても、買主が通常の注意を払っても知りえない瑕疵（欠陥）による損害や売主が予め知っていたにも関わらず買主に伝えなかった瑕疵（欠陥）による損害については、売主が契約の解除や損害賠償等の責任を負う可能性があり、売買後のトラブルにつながる可能性があります。不具合は見つからなければよいものではなく、不具合がないか、不具合があった場合にはその不具合に対してどのように対応するかを売主と買主の双方が事前に決めておくことが売買後のトラブルの防止につながります。

Q2 不具合が発見されれば売主が修理費用を負担するリスクがあるのでは？

A 不具合を売主が修理する責任・義務はありません。

既存住宅状況調査で発見された不具合を売主が修理する責任・義務はありません。修理せずに売買価格を調整してあえて現状渡しとするといった方法も考えられます。既存住宅状況調査の結果をもとに売主と買主双方の責任範囲やそれに基づく売買価格を決め、売買契約書上にもそれらを記載しておくことが重要です。

Q3 売主が費用を掛けてまで調査する必要があるのか？

A 調査済み物件は、早期取引につながるメリットがあります。

一般的な木造戸建て（延床面積120㎡程度）の場合で7万円程度の費用が掛かりますが、あらかじめ「既存住宅状況調査」を実施することで、調査済み物件であることを購入希望者にアピールすることができます。調査済み物件であることは購入希望者にとって大きな安心となります。さらに、買主側の仲介会社も安心して紹介できるため買い手が早く見つかる可能性が高く、売主にとっても大きなメリットがあります。

Q4 早く売りたいが既存住宅状況調査には時間がかかるのでは？

A 一般的な木造戸建て（延床面積120㎡）の場合で約2～3時間。

申込の手間や調査日時の調整の手間はかかりますが、木造戸建て（延床面積120㎡）の場合、調査自体にかかる時間は2～3時間程度です。調査は目視・計測・非破壊検査になりますので、建物に足場を組んだり、壁を剥がす等の工事はありません。なお、調査後には調査報告書が調査者から依頼者に提出されますが、調査報告書の作成に時間を要する場合があります。