

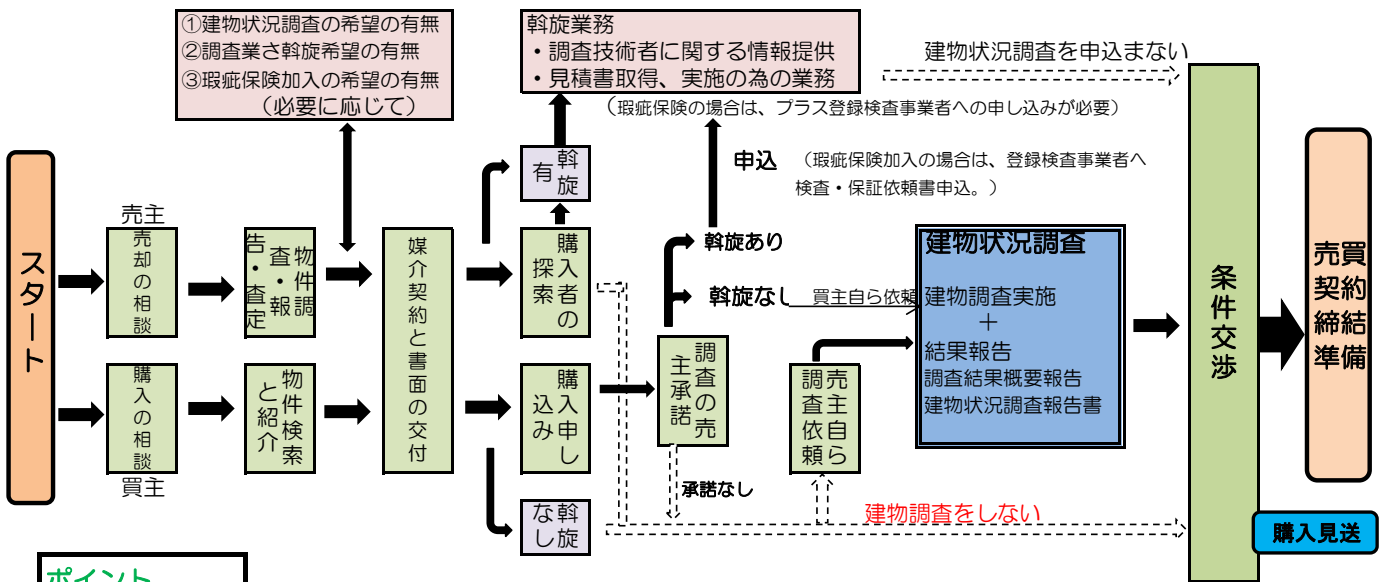
建物状況調査 (宅建業法改正)

本年4月より、宅建業法改正により、空家の解消、住宅の流通促進を図る観点から中古住宅の取引時に問題のある建物なのかそうでないのかを構造面と雨漏りに限って調査を行い、それを取引時に書面で説明しなければならないようになりました。欧米は中古住宅の流通が主流ですが、我が国は築年数がかさむと建物が評価されない傾向でした。少子高齢化社会で有り余る中古住宅の流通促進を図り空家解消を狙う改正です。



高知城の桜

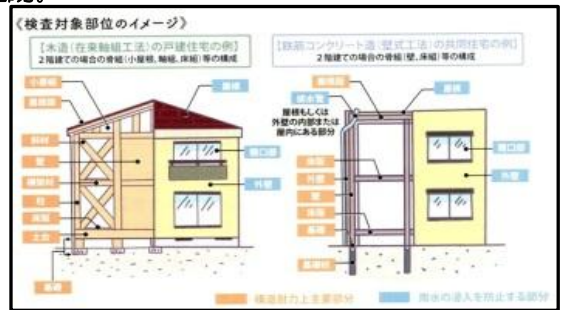
業務の流れ



ポイント

- 1. 建物調査の対象となる建物 → 戸建住宅・共同住宅・賃貸住宅 (店舗、事務所、工場等は対象となりません)
- 2. 建物状況調査の対象部位 → 構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分。
- 3. 調査方法 → 目視を中心としつつ、計測機器を使用した計測、打診、触診、打診による確認、作動確認等の非破壊検査
- 4. 調査結果 → 建物状況調査の結果の概要〈重要事項説明〉建物調査報告書、が依頼者へ交付・・・有料
- 5. 実施主体 → 既存住宅状況調査技術者講習の終了した建築士
- 6. 住宅瑕疵保険への加入 → 5.の資格者でありかつ、住宅瑕疵責任保険法人の登録検査事業者(検査人)である事が必要。瑕疵保険は新耐震基準に適合している必要があります。

賃貸住宅も対象となります。後日オーナー様には、当社よりご照会書をお送りいたしますのでご回答ください。



(昭和56年6月以降の建築着手建物、区分建物は昭和58年6月目安)

建物調査は、法的義務はありませんが調査を実施したかどうか、その内容はどのような内容かを購入者に説明する義務が生じているものです。しかし購入者の立場から見れば、調査が行われない建物は何か問題があるのではないかと疑われ、価格面や、検討対象物件から外される可能性があります。調査で劣化現象が見つかったとしても、見つかった部位に対して劣化現象ありと記載されるだけで、修理の必要性を問われる訳ではありません。しかし購入希望者にとって見つかった劣化現象が重大か否かは大きな関心事となります。調査で見つかった主要構造部や雨漏りの部位は当然ですが、その他の部位の修繕箇所も、説明報告だけでは済まない事も十分考えられます。その為、劣化現象を補修する場合の費用なども事前に把握しておくことも重要です。また、瑕疵保険加入については、劣化現象の補修については必要不可欠となります。少子社会で住宅余りが今後ますます顕著となる環境下で、解体される建物以外の既存住宅は選別される時代となります。費用に関しては、設計図書があるか、ないか? 建物の大きさ、構造、調査項目、検査内容等により異なりますが、木造140㎡で4万円~8万円程度が通常でしょう。詳細は、ネット検索してご確認ください。

- (一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会 <http://kashihoken.or.jp/>
- (公社) 日本建築士会連合会 <http://www.kenchikushikai.or.jp/>
- (一社) 日本建築士事務所協会連合会 <http://www.njr.or.jp/>

等他の団体等もありますのでご確認ください。