

建物状況調査（インスペクション）

～平成30年4月に改正宅建業法が施行されました～

既存住宅の取引において、建物状況調査（インスペクション）業者のあっせんの可否についての告知等が義務付けられました。

（宅地建物取引業法に基づき、宅地建物取引業者は既存住宅の媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載する必要があります。また、売主又は買主の建物状況調査実施の意向に応じて、建物状況調査を実施する者をあっせんしなければいけません。）



～令和2年4月に改正民法が施行されました～

民法改正により、既存住宅の売買において「瑕疵担保責任」に変わり「契約不適合責任」という新たな責任が売主に課せられることになりました。

この「契約不適合責任」を問われないためには、売却する住宅の状況を調査し、その結果を「売買契約書にしっかり書き込む」ことが大切です。

建物状況調査結果は、売買契約書に利用できますので、今後、建物状況調査は、ますます重要性を増してくるものと考えられます。

☆☆☆ 建物状況調査とは ☆☆☆



国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化、不具合の有無の状況を目視、計測により調査するものです。

●建物状況調査を実施するメリットは？

対象住宅の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあります。

- ① 引渡し後のトラブル回避～取引後のクレーム等のトラブル回避に繋がります。
- ② 競合物件との差別化が図れる～購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化ができます。
- ③ 建物状況調査の調査結果を売買契約書に利用できます。
- ④ 建物状況調査の調査結果を参考にリフォームやメンテナンス等を行うこともできます。

●当センターにおける建物状況調査の実績

- ① 既存住宅状況調査技術者7名を有し、《既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）》に従い建物状況調査を行っています。
- ② 平成30年4月1日から業務を開始し、令和3年3月末日で23件の実績があります。
- ③ 建物状況調査結果は、「建物状況調査報告書」を作成し、依頼者に説明を行ったうえでお渡ししています。

どうぞお気軽にご相談ください。

詳しくはセンターホームページをご覧ください。

<http://www.miyazaki-kjc.jp/jigyo/kizonjyutaku/tatemonosituation/>