

# 一般財団法人宮崎県建築住宅センター NEWS

～建物状況調査をはじめます！！～

既存住宅の取引において買主様は住宅の質に対する不安を抱えていらっしゃるようです。

そこで売主様、買主様が安心して既存住宅の取引が出来る市場を整備することを目的として、平成 28 年 6 月宅地建物取引業法が改正され平成 30 年 4 月 1 日から施行されます。

## ■ 宅地建物取引業法（宅建業法）が改正されました！

既存建物の取引に係る【取引フロー】に沿って、各タイミングで情報提供の充実に関する【新たな措置】が講じられます。

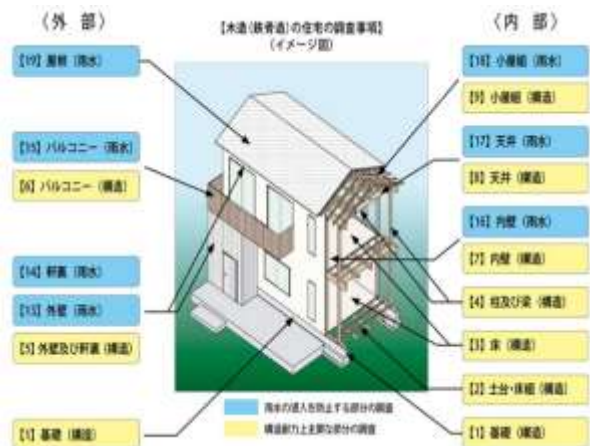


出典：国土交通省 HP

■ 【既存住宅状況調査技術者】が【建物状況調査】を行います！ 建物状況調査とは、現場で足場等を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲、小屋裏点検口や床下点検口から目視可能な範囲で、目視や計測等により劣化事象の状況を調査するものです。耐震性については、書類によって新耐震基準に適合しているか確認します。

調査は、建築士で既存住宅状況調査技術者講習を修了した「既存住宅状況調査技術者」が、「既存住宅状況調査方法基準」に従って行います。

《調査方法基準における劣化事象の例》



出典：建築士会連合会 HP より抜粋

### 【構造耐力上主要な部分】

小屋組 : 著しいひび割れ、劣化、または欠損  
壁 : 6/1000 以上の勾配の傾斜  
基礎 : 鉄筋の露出、幅 0.5 mm以上のひび割れ

### 【雨水の浸入を防止する部分】

バルコニー : 防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合  
天井 : 雨漏りの跡  
外壁 : 建具の周囲の隙間 又は 建具の著しい開閉不良