

～ 建物状況調査の活用について ～

- ・ **建物状況調査**は、既存住宅（いわゆる中古住宅）の取引関係者からの委任を受けて建物の状況調査を行い、既存住宅の品質に関する公正な状況を消費者に提供することにより、売主・買主が安心して既存住宅の取引が出来る市場環境の整備と活性化に資すること目的としています。
- ・ 建物状況調査は、建築士である既存住宅状況調査技術者が住宅に生じている劣化事象等の有無を状況調査方法基準に従って調査するもので、現時点での不具合や劣化状況を把握することにより、悪化する前に補修するなど、修繕計画の参考となります。



- ・ **民法が改正され、2020年4月1日に施行**されます。民法改正の内容は多岐にわたりますが、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に変更されますので、不動産取引関係では、特に、売買される土地建物に瑕疵があった場合の売主の責任が拡大される内容になっていることに注意が必要です。場合によっては売主が思わぬ責任を負う危険があります。今後は、売主にとっても土地建物の事前調査（建物状況調査など）がより重要になってくるものと思われます。

～ 業務連携協定の締結について（お知らせ） ～

当センター（藤原憲一理事長）と宮崎県しろあり対策協会（金丸正会長）は令和元年11月6日に、業務連携協定を締結しました。

この協定は、当センターが実施する宅地建物取引業法第43条に定められた建物状況調査（インスペクション）において、調査を依頼する売主・買主から、当該建物状況調査の対象となる建物についての蟻害・腐朽・防除などに関する相談等があった場合、依頼者の希望に応じて、依頼者を宮崎県しろあり対策協会に紹介するもので、依頼者の既存住宅（中古住宅）に対する不安を払拭し、より安心して取引ができる既存住宅の市場環境の整備に寄与することを目的としたものです。

平成30年4月の宅建業法の改正では、既存住宅に関する建物状況調査のあっせんや報告書などについて定められましたが、一方令和2年4月に施行される改正民法では、不動産取引に関して「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」に変更され、これに伴い契約不適合があった場合には、買主は修繕請求や代金減額請求が可能になることなど、売主の責任が拡大される内容となっています。



このように、既存住宅の売買を取り巻く環境の変化や増加し続ける空き家を有効的に流通市場に乗せ、買主に供給できる仕組みを構築するためには、建物の状況を正確に把握する必要があり、外見で判断できない既存住宅への売主買主の不安をより払拭するために必要なものとして、今般の業務連携協定を締結したものです。

今回の宮崎県しろあり対策協会との業務連携を踏まえ、建物状況調査をより適正で確実なものとし、安全安心な業務の実施を図って参りますので、既存住宅の売買等をお考えの売主・買主様におかれましては、当センターの建物状況調査をご利用いただくようお願い申し上げます。

～ 既存住宅保険の活用について ～

・既存住宅保険とは、売買される既存住宅（いわゆる中古住宅）を対象とした、検査と保証がセットになった保険で、保証の対象となる部位は、構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分、特約（給排水管路・給排水設備、電気設備、ガス設備）等となっています。

・既存住宅保険には、様々なタイプがありますが、現在、当センターが実施している既存住宅瑕疵保証は、宅建業者以外の方（個人・法人を問わない）が売主として売買契約が締結される一戸建ての住宅について、当センターが瑕疵保証検査を実施し、検査基準に適合した場合には、センターが既存住宅の買主に対して検査機関型を活用し瑕疵保証を行うものです。

（保証期間は売買契約に基づく引き渡し日から1年間、保証限度額は500万円となっています。）

・これらの制度を活用することにより、売主にとっては、引き渡す既存住宅が瑕疵保証検査基準に適合しているなど、基礎的な状況が検査で確認されていることで「安心」であることをPR出来ます。また、買主にとっては、購入された既存住宅に万が一雨漏れなどの隠れた瑕疵が見つかった場合には検査機関型を活用し瑕疵保証を行いますので、より「安心」することができます。

～ 木造住宅耐震診断費用助成（公益目的事業）の活用について ～

・当センターでは、平成25年度から、県内の既存住宅（木造住宅）の耐震化をより進めるための公益目的事業を実施しています。これは県内市町村（宮崎市を除く）が実施されている、補助事業の耐震診断費用が対象限度額の6万円とした場合には、診断費用の1割（6千円）が自己負担となっていますので、この本人負担相当額（6千円）を当センターが助成し、所有者の自己負担額を軽減しているものです。

建築行政・建築関係団体からのお知らせ

■監理技術者講習

～設計業務従事者にもおすすめ～

- 1) 開催日程 : 2019年12月10日（火）8:50～16:45
- 2) 講習会場 : 宮崎建友会館2階 役員会議室 宮崎市別府町2-12
- 3) 受講料 : (WEB申し込み) 9,500円 (郵送、窓口申し込み) 10,000円 (税込・テキスト代込)
- 4) 問合せ先 : 宮崎県建築士会本部 TEL0985-27-3425

■木造住宅耐震リフォーム達人塾

宮崎県では、南海トラフをはじめとする大規模地震が懸念される中、より一層の住宅の耐震化を促進するため、既存住宅の耐震改修工事費の低価格化に有効な「低コスト工法」の普及に取り組んでいます。

1 実践編（アドバンストコース）

～実際にソフトを使って安価な耐震改修設計の演習・解説を行います～

- 1) 対象者 : 木造住宅の設計・施工に従事する建築技術者、行政職員
- 2) 開催日時 : 令和2年1月23日（木）10:00～17:00
- 3) 会場定員 : 宮崎県庁附属棟301会議室 定員 : 70名（先着順）
- 4) 参加費 : アドバンストコースのみ 2,500円
アドバンスト及びエキスパートの両コース受講者 3,500円
- 5) 必要道具 : 耐震診断ソフトをダウンロードしたパソコン（希望者のみ）、電卓（必須）
- 6) 問合せ先 : 宮崎県県土整備部建築住宅課建築指導担当 TEL0985-26-7195

2 エキスパートコース

～少人数でのグループワーク演習を行い、更なるスキルアップに向けて技術を習得していただきます～

- 1) 対象者 : 木造住宅の設計・施工に従事する建築技術者、行政職員
- 2) 開催日時 : 令和2年1月24日（木）10:00～17:00
- 3) 会場定員 : 宮崎県庁附属棟301会議室 定員 : 50名（先着順）
- 4) 参加費 : エキスパートコースのみ 2,500円（アドバンストコース受講者は無料）
- 5) 必要道具 : 耐震診断ソフトをダウンロードしたパソコン（必須）、電卓（必須）
- 6) 問合せ先 : 宮崎県県土整備部建築住宅課建築指導担当 TEL0985-26-7195