

建物状況調査について

建物状況調査の実施主体

○建物状況調査は、

既存住宅状況調査技術者講習（※1）を修了した建築士が
既存住宅状況調査方法基準（※2）に従って行う ものです。

（※1）既存住宅状況調査技術者講習

国土交通大臣が告示に基づき登録した講習であり、5講習機関（平成29年6月末現在）が実施。

修了者の情報は、修了した講習を実施した講習機関のHPで確認可能。

（※2）既存住宅状況調査方法基準

国土交通大臣が定めた告示。既存住宅状況調査技術者（建築士）による構造・防水に関する調査内容・方法等を規定。

（※）建物状況調査は、劣化事象等の有無を判定する調査であり、瑕疵の有無を判定したり、瑕疵のないことを保証するものではありません。

建物状況調査の対象部位等

○建物状況調査の調査対象は、建物の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分です。

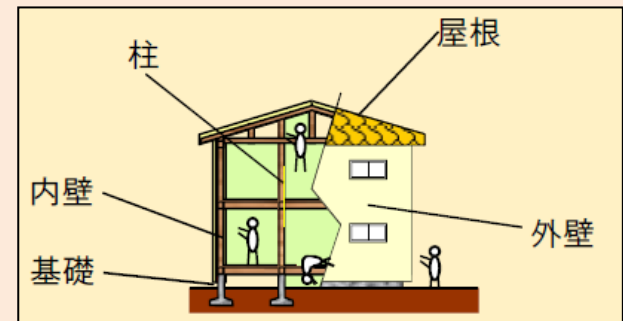
これらの部分の状況を確認するため、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準と同等のものである既存住宅状況調査方法基準に従い、住宅の構造に応じた調査対象部位を調査します。

ア：構造耐力上主要な部分に係る調査対象部位の例

基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、
バルコニー、内壁、天井、小屋組

イ：雨水の浸入を防止する部分に係る調査対象部位の例

外壁、内壁、天井、屋根



（※）建物状況調査の結果を活用して既存住宅売買瑕疵保険に加入するためには、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす必要があります。

調査部位及び確認事項

【既存住宅状況調査方法基準】（平成29年2月 国土交通省告示第八十二号）

- 【1】基礎
- 【2】土台・床組（構造）
- 【3】床（構造）
- 【4】柱及び梁（構造）
- 【5】外壁及び軒裏（構造）
- 【6】バルコニー（及び共用廊下）（構造）
- 【7】内壁（構造）
- 【8】天井（構造）
- 【9】小屋組（下屋部分を含む）（構造）
- 【10】蟻害（構造）
- 【11】腐朽等（構造）
- 【12】鉄筋探査 ※小規模住宅では劣化事象がり依頼者の同意で調査
- 【13】コンクリート圧縮強度 ※小規模住宅では調査は実施しない
- 【14】外壁（雨水）
- 【15】軒裏（雨水）
- 【16】バルコニー（及び共用廊下）（雨水）
- 【17】内壁（雨水）
- 【18】天井（雨水）
- 【19】小屋組（雨水）
- 【20】屋根（雨水）
- 【21】耐震性に関する書類の確認

建物状況調査の様子

基礎



土台・床組、基礎



バルコニー



小屋組・梁



不具合事象の例

小屋組の漏水跡



外壁のひび割れ



床下の木材の腐朽



基礎立ち上がりの割れ



検査機器を用いた例①

クラックスケール（ひび割れ幅の計測）



ピアノ線（ひび割れ深さの計測）



鉄筋探査機（基礎配筋の調査）



リバウンドハンマー（コンクリート圧縮強度の測定）



検査機器を用いた例②

水平器（柱の傾きの計測）



レーザーレベル（床の傾きの計測）



水平器（床の傾きの計測）



打診棒（タイルの浮きの調査）



あっせん、建物状況調査について各社の取り組み

・パターンA

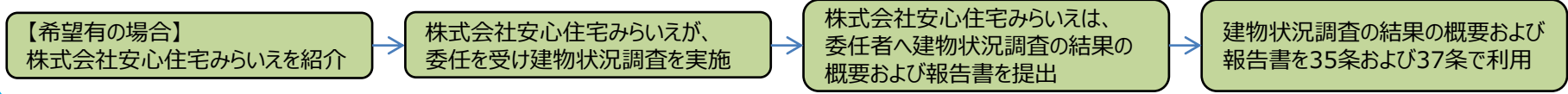
媒介契約時に、売主または購入希望者に対して建物状況調査の制度概要等について紹介はするが、建物状況調査を実施する者のあっせんは「無」とする。

……本制度に対し否定的な考え

・パターンB

媒介契約時に、売主または購入希望者に対して建物状況調査の制度概要等について紹介はするが、建物状況調査を実施する者のあっせんは、売主または購入希望者の希望を確認した上で対応する。

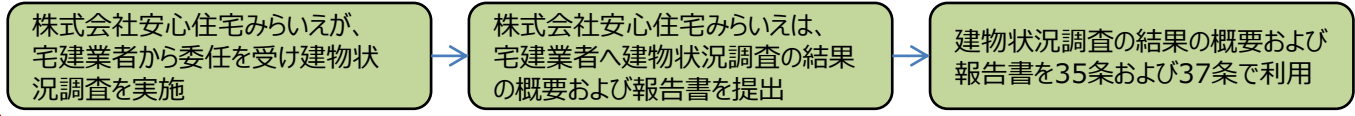
……本制度に対し、受動的な考え



・パターンC

売主から建物の販売の依頼を相談された際に、現地を確認と同時に「建物状況調査」を実施し、その後、媒介契約を締結する。媒介契約時に、売主に対して建物状況調査の制度概要等について再度紹介をおこない、既に建物状況調査は実施済のため、建物状況調査を実施する者のあっせんは「無」とする。

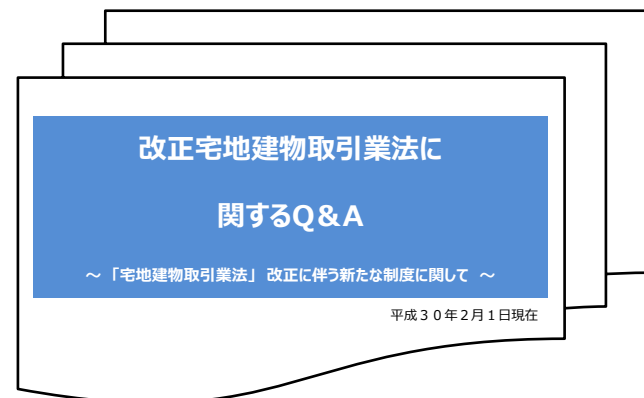
……本制度に対し、能動的な考え



平成30年4月1日からの対応

各社、業務の進め方・考え方が様々です。

国土交通省のホームページ上には、
改正宅地建物取引業法に関するQ&A ～「宅地建物取引業法」改正に伴う新たな制度に関して～
が公開されております。…最新更新日：平成30年2月1日



1. 建物状況調査に関する基礎知識【平成30年4月1日施行部分】
2. 建物状況調査の対象部位及び方法について【平成30年4月1日施行部分】
3. 建物状況調査を実施する者のあっせんについて（改正法第34条の2第1項）【平成30年4月1日施行部分】
4. 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について（改正法第35条第1項第6号の2イ）【平成30年4月1日施行部分】
5. 「書類の保存の状況」に関する重要事項説明について（改正法第35条第1項第6号の2ロ）【平成30年4月1日施行部分】
6. 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載について（改正法第37条第1項第2号の2）【平成30年4月1日施行部分】
7. 売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告について（改正法第34条の2第8項）【平成29年4月1日施行済】
8. 建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険について【平成30年4月1日施行部分】