

2018年4月に施行される改正宅地建物取引業法に基づく

# 建物状況調査

についてのご案内

2018年4月から  
既存住宅売買時に  
建物状況調査の  
説明が必須と  
なります

宅地建物取引業法（以下「宅建業法」といいます。）の一部を改正する法律が2018年4月に施行され、既存住宅の取引において建物状況調査の活用が促されます。ここでは宅建業法改正のポイントおよび建物状況調査の概要をご案内します。

## 1. 宅建業法改正のポイント

### ① 媒介契約締結時

宅建業者が建物状況調査を実施する事業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせん

売主・買主



建物状況調査を実施する事業者をあっせんできます！

宅建業者が建物状況調査を実施する事業者をあっせんすることにより、建物状況調査の存在を知るきっかけとなり、建物状況調査が普及していくと予想されます

### ② 重要事項説明時

宅建業者が建物状況調査結果を買主に対して説明

建物状況調査の結果については必ず買主の知るところとなり、建物の状況に応じた公平な取引が促されます

買主



この物件の建物状況調査の結果を説明します

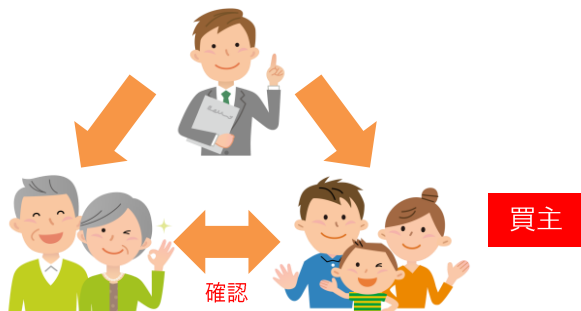
### ③ 売買契約締結時

基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

売主と買主が建物の状況について合意できた内容を書面に残すためトラブルの防止につながります

売主

買主



確認

## 2. だれが調査するのか

国土交通省の登録を受けた講習機関の講習を受講し修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。



# 3. 主な調査項目と流れ

建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視・計測等により調査するものです。調査対象部位は構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分です。なおオプション調査として給排水管路等を調査対象に含む場合があります。

## (1) 建物の外部を確認します

- コンクリート部分のクラック等を確認
- 外壁のシーリング材やひび割れを確認
- 屋根や軒裏が見える範囲で確認（戸建住宅）
- バルコニーの状況を確認
- コンクリートの非破壊検査を実施（共同住宅）



## (2) 建物の内部を確認します

- 室内の壁、天井等の雨漏り跡を確認
- 1階床下点検口、各階天井点検口内の確認（戸建住宅）
- 各居室の床、柱等で著しい傾斜の有無を確認



## (3) [オプション]給排水管路等を確認します

- 各水栓より水やお湯を流し、給水管、給湯管、排水管に水漏れ、詰り、逆流、あふれが無いを確認



# 4. 建物状況調査の目的

建物状況調査を行うことにより、調査時点における住宅の状況を把握したうえで売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することが期待できます。また、既存住宅購入後に建物状況調査の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考えられます。さらに、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた当法人の検査員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場合には、既存住宅売買瑕疵保険への加入を条件に瑕疵保証を受けることができます。

# 5. 売買契約における重要事項説明

売買契約時には、1年以内に実施した建物状況調査について仲介を行う宅建業者が購入希望者に対して書面をもって調査結果を説明しなくてはなりません。

また、実施した建物状況調査については、調査の内容を詳しく記録した報告書が提供されます。

建物状況調査の結果の概要

建物状況調査報告書



一般社団法人  
**住宅あんしん検査**

〒104-0031 東京都中央区京橋 1-6-1 三井住友海上テコビル 6 階  
TEL.03-6824-9444 FAX.03-3562-8031  
(ホームページ) <https://www.anshinkensa.or.jp/>

備考

●本紙記載内容/2017年12月19日現在  
●本紙に記載しております内容は予告なく変更される場合があります。  
●承認番号: AK228A-1801-01-01