

“ 外観や内装が綺麗だからと安心していませんか!?”

一般社団法人 住宅あんしん検査

建物状況調査と保証のご案内

中古住宅のご購入をお考えの方へ

Q これは何の数字でしょうか?

約 81%

答えは中面へ



A

住宅あんしん検査が実施した

建物状況調査で、

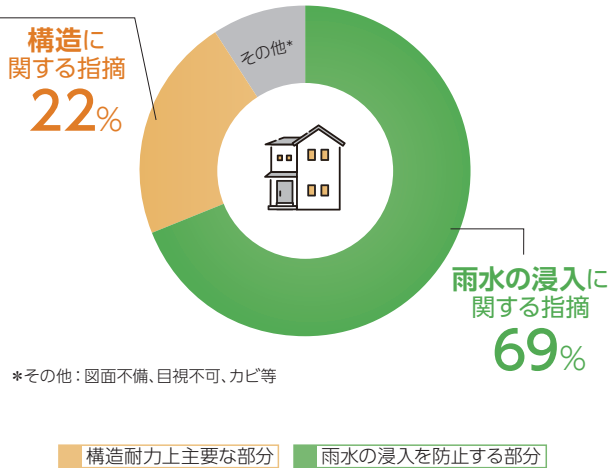
何らかの不具合等が

確認された割合です!



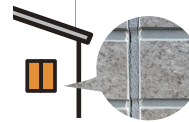
不具合等の割合

雨水の浸入の指摘割合が高い傾向です。



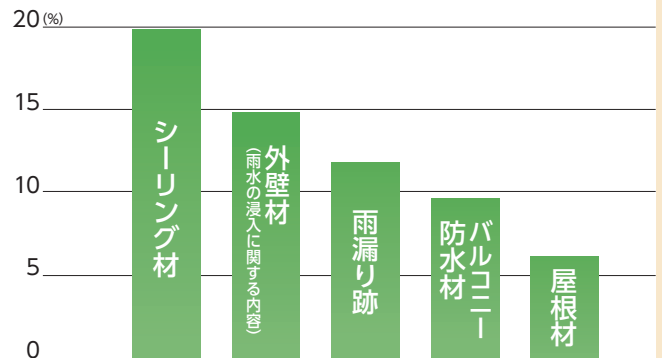
具体的な不具合上位5位の内訳

建物外部の不具合が多い傾向です。



シーリングの破損や隙間は雨水が浸入しやすくなります。

シーリングは「外壁材のつなぎ目」や「サッシまわりの隙間」など、動きの多い目地または隙間等に防水性等を確保する（雨水の浸入を防ぐ）ことを目的として施工します。



(いずれも住宅あんしん検査が2021年4月1日~2022年3月31日までに実施した戸建住宅に対する建物状況調査の結果に基づきます。)



住宅の購入前に「建物状況調査」を実施することで、 “あんしん”の住まいを手に入れましょう



住宅あんしん検査の『建物状況調査』で

住宅の購入後リスクを減らしたい

『建物状況調査』は、住宅の健康診断のようなものです。
何千万円の買い物なのに、何も調べないのは危険だと思いませんか？
専門家がきちんと診断する『建物状況調査』を実施することで
購入後リスクを減らせます。
住宅あんしん検査では、『建物状況調査』の実施が
「すべての中古住宅の取引で当たり前になってほしい！」
そんな思いでサービス普及に取り組んでいます。



住宅の購入前に住宅あんしん検査の『建物状況調査』を実施するメリット



01 スピーディーな対応& 調査数が豊富

お申込みから『建物状況調査報告書』の発行(3ページ参照)まで約2週間の**スピード対応を実現**。調査実績は**20,497件**(※)にのびります。

(※一般社団法人住宅あんしん検査・株式会社住宅あんしん保証グループ 2023年9月末時点累計)



02 建築士による調査

資格を持った**建築士が、国の基準に基づいて**調査を行います。建物の状況が把握・比較できるのであんしんです。



03 メンテナンスの見通しが立つ

補修の必要な箇所がわかるので、**住宅の購入後に行うリフォームやメンテナンスの計画が立てやすくなります**。





住宅あんしん検査の『建物状況調査』とは？ Q&A

中古住宅の基礎、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。なお、調査実施後に報告書を発行します。

Q1

調査員はどんな人？

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



Q2

調査時間は？

< 戸建住宅の場合 >

1.5~2時間程度



< 共同住宅(住戸)の場合 >

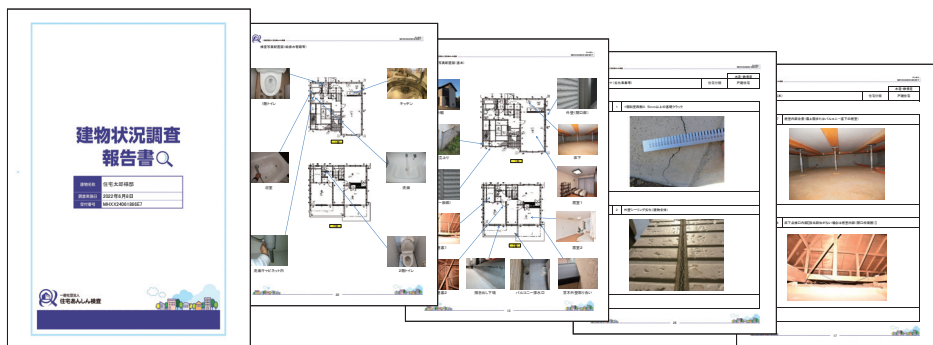
1時間程度

Q3

どんな報告書なの？

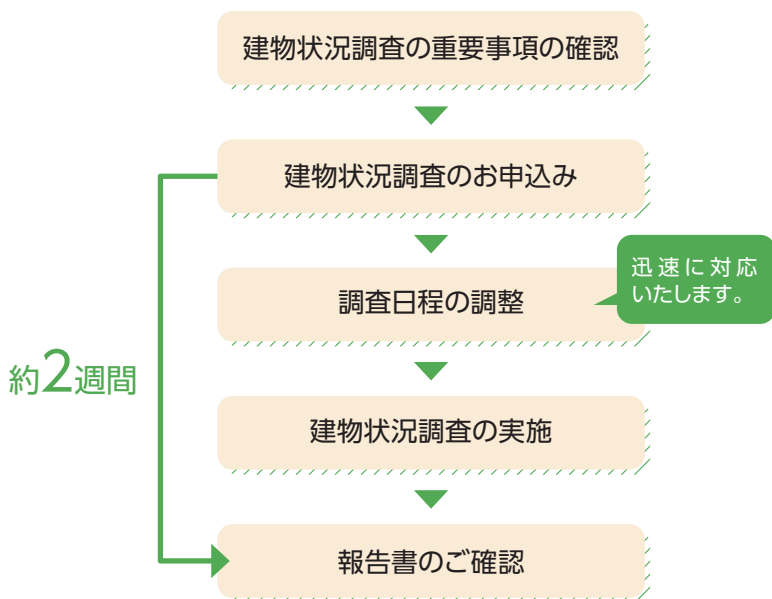
建物状況調査実施後に調査結果の概要と調査チェックシート、調査の記録写真、劣化事象等の箇所をまとめた報告書を発行します。

報告書は中古住宅取引の現場において活用されることを念頭に、わかりやすさに配慮して作成しています。



手続の流れ

建物状況調査の申込みから建物状況調査報告書発行までの手続の流れは次のとおりです。なお、建物状況調査は仲介する宅建業者を通じて申し込みください。



調査料のご請求にあたり、NP後払い*の審査を行います。

* 建物状況調査のご利用にあたり、株式会社ネットプロテクションズの提供するNP後払いサービスを適用する際には、サービスの範囲内で個人情報を提供し、代金債権を譲渡します。ご利用限度額は、累計残高で300,000円(税込)までとなります。



戸建住宅の 主な検査項目

調査員が目視および計測等による非破壊検査にて建物の状態を確認します。
調査対象となるのは、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」です。
また、オプションで「給排水管路」の調査を行います。

▶ 構造耐力上主要な部分



ひび割れ、欠陥や劣化等



著しい傾斜の有無、沈み等



ひび割れ、劣化、蟻害等

- 構造耐力上主要な部分
- 雨水の浸入を防止する部分
- 【オプション】給排水管路

▶ 雨水の浸入を防止する部分



雨漏りの跡、ひび割れ



劣化、欠損、金物等の不具合等



雨漏りの跡、腐朽等



雨漏りの跡



ひび割れ、劣化等



ひび割れ、浮き、劣化等
シーリング材の劣化等



開閉不良、外壁との隙間

▶ 【オプション】 給排水性能



水漏れ、排水不良、滞留等

マンション(住戸)にも対応可能

共用部分の外壁や廊下の一部および対象住戸の室内やバルコニーを確認します。



ひび割れ、浮き、劣化等
シーリング材の劣化等



くらつき、ひび割れ等



雨漏りの跡



コンクリート圧縮強度

▶ 【オプション】 給排水性能



水漏れ、排水不良、滞留等

❗ 建物状況調査の注意事項

次のいずれかに該当する場合は、実情に適するように調査内容を変更することや、調査を中止することがあるのでご注意ください。

- ①対象住宅の建て方(隣家等との距離等)、床下・小屋裏点検口が無いこと等により調査が困難または不可能な場合
- ②調査立会者が容易に移動させられない家具等がある場合
- ③天候不順等により調査を実施することが困難な場合

・調査実施日の時点で対象住宅の所有者、居住者または管理者が依頼者となる場合は、依頼者は調査の実施前に、居住者等から調査実施の承諾を得てください。この承諾がない場合は、調査を実施しません。
・調査を中止した場合で、再調査を希望する場合には、再調査(有料)をお申込みください。
・マンションの調査は、一部共用部分の調査が含まれるため、調査日までに調査の実施について管理組合または管理会社の承諾を得ていただくようお願いいたします。

・上記は「建物状況調査」の概要を説明したものです。詳しくは、住宅あんしん検査にご照会ください。

・ご契約に関する個人情報は、弊社個人情報保護方針に基づき取り扱います。詳しくは、ホームページ(<https://www.j-anshin.co.jp/company/anshinkensa/>)をご覧ください。

❗ 建物状況調査結果の注意事項

調査結果は、次の判定または保証をするものではありません。

- ①対象住宅の瑕疵(契約不適合)の有無の判定
- ②対象住宅に瑕疵(契約不適合)または劣化事象等がないことの判定または保証
- ③建築基準関係法令等への適合性の判定
- ④対象住宅が、既存住宅個人間売買瑕疵保険契約の対象となることの判定
- ⑤報告書の記載内容について、調査完了時点からの時間経過による変化または経年劣化がないことの保証

購入後に不具合が発覚しても安心

建物状況調査において不具合等が確認されないか、適切な補修工事等を実施して改善完了と認められた場合は、一定の条件のもと、**既存住宅個人間売買かし保証**（以下「かし保証」）を受けることができます（別途、保証料が必要です）。



かし保証の3つのメリット

01 一定の条件をクリアしているのであしん

建物状況調査で不具合等が確認されても適切な補修工事等により改善完了と認められてから保証開始となるのであしんです。



02 引渡し後に不具合が発覚した場合に保証される

建物状況調査を実施の上で引渡しを受けても、住み始めてから不具合等が発覚する場合があります。かし保証付きの住宅なら、思いもよらない出費や対応が必要になってもあしんです。



補修に必要な費用の一例

560万円

屋根の施工に不具合があったことが原因で、引渡し後に雨漏りが発生！このような場合は、かし保証によって補修の費用がカバーされます。



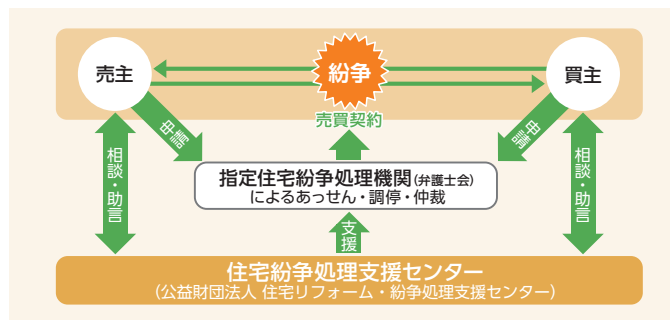
03 住宅紛争処理制度が利用できる



詳しくはこちら

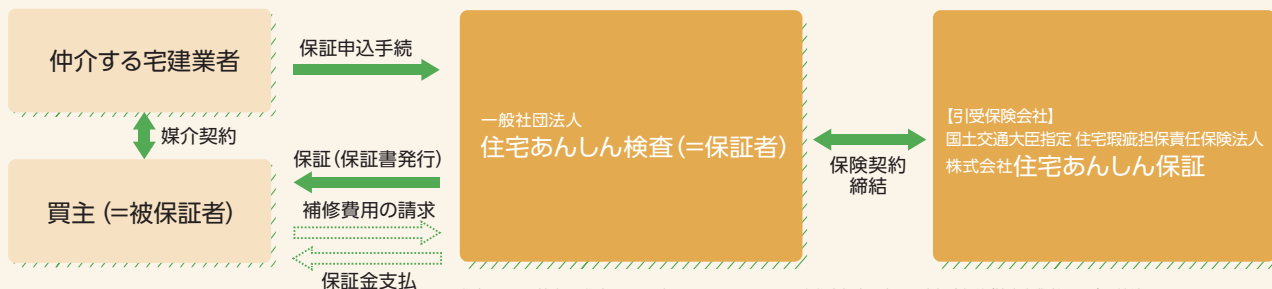
売主と買主との間の売買契約を巡るトラブルが起きた場合、双方またはどちらか一方からの申請により、紛争のあっせん、調停または仲裁を指定住宅紛争処理機関（弁護士会）に申し立てる制度を利用することができます。（この制度は、検査事業者である住宅あしん検査と買主との間の保証に関するトラブルにも利用できます。）

■ 住宅紛争処理制度のしくみ



かし保証のしくみ

住宅あしん検査のかし保証は、保証対象住宅について、売主または買主との約定に基づき、住宅あしん検査が保証対象住宅の基本構造部分等のかし保証責任を引き受けるものです。



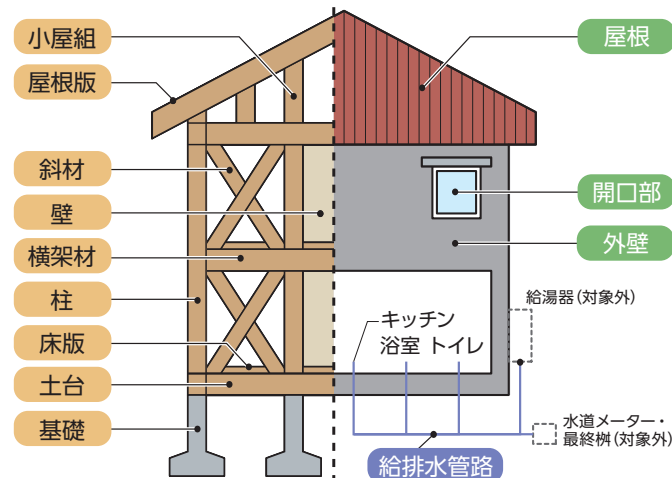
住宅あしん検査は、住宅あしん保証との間であしん既存住宅個人間売買瑕疵担保責任保険契約（検査事業者コース）を締結します。住宅あしん検査が倒産等の場合などは、買主は住宅あしん保証に直接保険金の請求を行い、直接保険金の支払いを受けることができます。



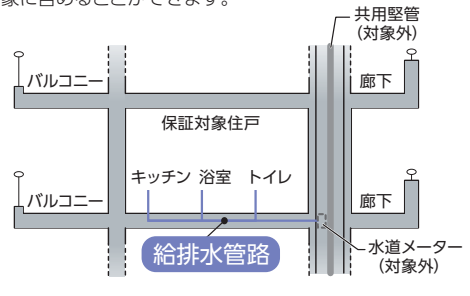
保証対象部分

対象住宅の次の部分が保証の対象となる部分です。

戸建住宅(木造(在来軸組工法))の例



共同住宅(住戸)の場合も[オプション]で給排水管路を保証対象に含めることができます。



- 構造耐力上主要な部分
- 雨水の浸入を防止する部分
- [オプション(特約を付帯している場合)]給排水管路

保証の内容

保証期間 保証対象住宅の引渡日から起算して**1年間、2年間 または 5年間**

期間中保証限度額 **1,000万円/戸 または 500万円/戸**

※仲介する宅建業者が提供するサービスにより、保証期間・保証限度額が決定される場合がありますので、当該宅建業者にご確認ください。

手続の流れ

かし保証の主な手続の流れは次のとおりです。

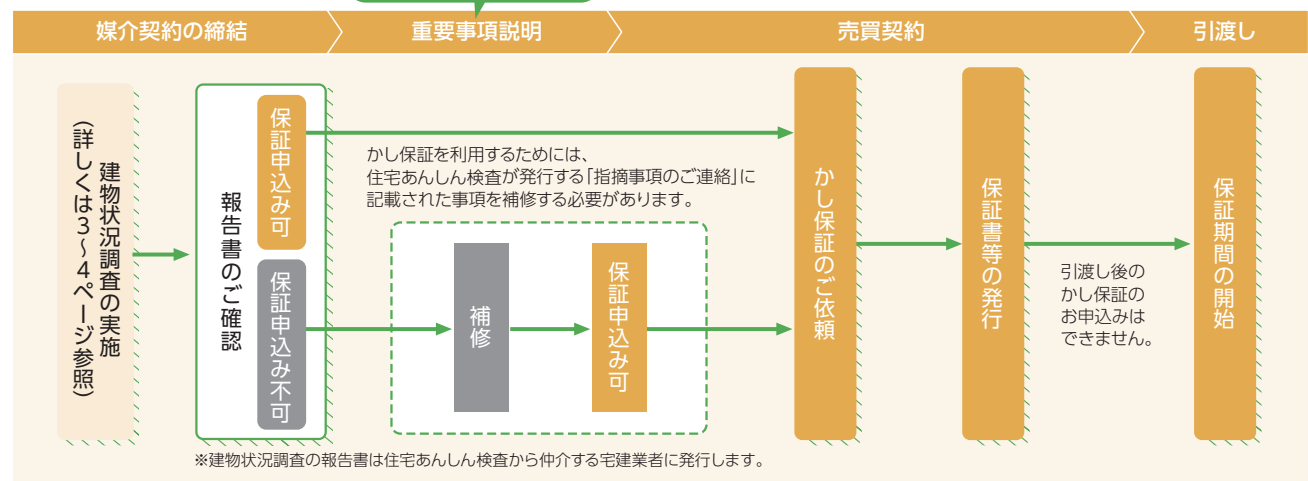
なお、住宅あんしん検査への手続は仲介する宅建業者が行いますので、かし保証を希望の場合は、仲介する宅建業者へご依頼ください。

また、かし保証のご利用にあたっては、保証申込みの手続が、住宅の引渡日より前に完了している必要があります。

調査の結果により補修が必要となる場合がありますので、お早めにご依頼ください。

※買主への引渡前に必要な補修ができない場合、引渡後6ヶ月以内に補修等の手続を完了することで、その後の瑕疵保証を受けられる場合があります。詳しくは住宅あんしん検査にご照会ください。

仲介する宅建業者が
調査結果の概要を説明



保証料のご請求にあたり、NP後払い*の審査を行います。

*かし保証のご利用にあたり、株式会社ネットプロテクションズの提供するNP後払いサービスを適用する際には、サービスの範囲内で個人情報を提供し、代金債権を譲渡します。ご利用限度額は、累計残高で300,000円(税込)までとなります。

主な必要書類

- 既存住宅個人売買^{かし}瑕疵保証 申込書
- 保証内容確認書
- 売買契約書

・上記は「既存住宅個人売買かし保証」の概要を説明したものです。詳しくは、住宅あんしん検査にご照会ください。

・ご契約に関する個人情報は、弊社個人情報保護方針に基づき取り扱います。詳しくは、ホームページ(<https://www.j-anshin.co.jp/company/anshinkensa/>)をご覧ください。

日本全国に 300名超の調査員を配備

(2023年9月末現在)



■ 法人概要

- 名称 / 一般社団法人 住宅あんしん検査
所在地 / 〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階
事業内容 / 住宅の検査業務等
登録 / 一級建築士事務所登録 東京都知事登録第62105号
関係会社 / 株式会社 住宅あんしん保証



中古住宅のミカタ
売る・買う・検査・保証のあんしんガイド

中古住宅専門WEBメディア
「中古住宅のミカタ」はこちら ▶
<https://www.chuko-mikata.jp/>



■ お問い合わせ先



一般社団法人 住宅あんしん検査

☎ 03-6824-9444 (平日: 9:00~17:30)

✉ kensa@anshinkensa.or.jp

<https://www.j-anshin.co.jp/company/anshinkensa/>

●本紙記載内容/2023年11月30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。

