



## 改正民法の施行で売主の説明責任が 問われる時代になりました

住まいの健康診断

# インスペクション

(建物状況調査)

## で安心の取引



住宅は一生の中で一番大きな取引です。  
「面倒だ」・「費用が掛かる」と避けて  
インスペクションを理解し安心な取引を行いましょう。



### 住まいの健康診断「=建物状況調査(インスペクション)」とは



人は定期的に健康診断を受けて悪いところや悪い兆候がないかをチェックします。インスペクションとは、住宅に精通したインスペクター(住宅診断士)が専門家の立場から、住宅の劣化状況・欠陥の有無・改修すべき箇所や時期・おおよその費用などをチェックする住まいの健康診断のようなものです。

米国では州によって異なりますが、取引全体の70~90%の割合でインスペクションが行われ既に常識となっています。インスペクション自体は義務ではありませんが宅地建物取引業法の改定により2018年4月から中古住宅取引の際にインスペクションの説明・紹介・あっせんの可否の告知が義務化され、媒介契約書面にあっせんの有無が記載されることになりました。

### インスペクションのメリット

#### 売却する場合

- 2020年に施行される民法では、瑕疵担保責任に代わって「契約不適合責任」という責任が売主に課せられます。瑕疵が隠れているかどうかは関係なくなり、売主が契約と違うものを売れば契約不適合となり、売主の責任は重くなります。そのようなトラブルを防止するためにインスペクションは有効です。
- インスペクション実施済みの住宅は、インスペクション無しの物件と比べると「安心・安全」の面で差別化ができます。

#### 購入する場合

- 購入前に瑕疵や不具合があるかどうかわかるため、安心して購入の判断が出来ます。
- 住宅の状況がわかるため突発的な修理の発生リスクが少なく、メンテナンスの時期や費用の計画を立てやすくなります。
- 買主の負担でインスペクションを実施することも可能です。



## インスペクションの内容と費用

- 著しい建物の傾きがないか
- 地盤沈下している可能性がないか
- 著しい施工不良がないか
- 構造耐力上主要な部分の著しい損傷がないか
- 躯体の腐食・変形がないか
- 屋内排水管の著しい劣化、漏水やその形跡がないか

などを目視・非破壊検査で行い、一戸建ての場合約3時間かかります。

費用は調査項目および調査実施者によって異なりますが、おおよそ10～15万円かかります。

## ■ インスペクションの流れ

売却のご相談

媒介契約

インスペクション

検査結果の確認  
(補修の検討)

売却

## 参考情報

### 1. 既存住宅売買瑕疵保険について

既存住宅瑕疵保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度です。住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)が保険を引き受けます。売買された中古住宅に後日欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が事業者(事業者が倒産の場合は買主)に支払われ、中古住宅を購入しようとお考えの方は安心して取得が可能です。この保険に加入するためにはインスペクション等による住宅の基本的な性能について合格しているかが条件となります。



詳しくはコチラ

### 2. 木造住宅の耐震診断・耐震改修への支援について

旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の耐震基準)により建築された住宅を現行の耐震基準(昭和56年6月1日以降の耐震基準)に適合させる耐震改修を行った場合所得税額から控除されます。また、耐震診断、改修費用について市町村から補助を受けられる場合があります。詳しくは市町村にお問い合わせください。



詳しくはコチラ

### 3. 既存住宅の省エネ化又はバリアフリー化に対する支援制度について

省エネ化又はバリアフリー化の改修工事に対し費用の一部を支援する制度があります。また、岩手県では省エネ性能を有し、一定量県産木材を使用したリフォームに対し補助を行っております。詳しくは岩手県庁のホームページをご覧ください。



詳しくはコチラ

### 4. 性能向上リフォームに係る優遇税制について

性能向上リフォーム工事には所得税等の減税があります。



詳しくはコチラ

発行 岩手県 県土整備部 建築住宅課

作成 公益社団法人 全日本不動産協会 岩手県本部

〒020-0872 岩手県盛岡市八幡町1-9-101 TEL.019-601-3173 FAX.019-622-4134