

(公社)全日本不動産協会について

公益社団法人 全日本不動産協会は、全国に3万社を超える会員を有する、不動産業界で最も歴史ある全国組織の公益法人です。
 不動産取引における、消費者の安心と安全を確保し、社会への貢献と業界の健全な発展に寄与しています。



協会マスコット
ラビーちゃん

サービス提供会社について

東京都：一級建築士事務所登録番号第55660号



ジャパンホームシールド株式会社

建物検査営業部

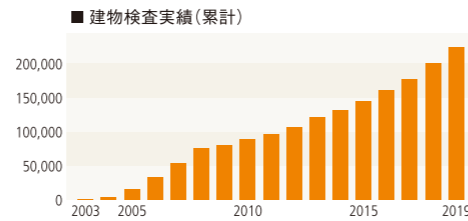
☎ 03-6872-1157

■サービス提供会社

社名 ジャパンホームシールド株式会社
 従業員数 337名 (2018年2月現在)
 本社 東京都墨田区両国2-10-14 両国シティコア17F
 支店 8支店 15営業所 FC店:40法人 46店舗

建物検査実績
累計20万戸

(2019年3月現在)



取扱会社

住宅の売却を
お考えの方へ

おすすめ
です!

建物
状況調査

より安心して、スムーズな
不動産取引のための
検査と保証のご紹介



check!!



建物状況調査が おススメです!!

建物状況調査とは、既存住宅の基礎・外壁等に生じている劣化・不具合の有無を、一定の資格を有するプロの検査員が、目視・計測等により調査するものです。

- 第三者による信頼ある検査
- +
- 建築士資格を持つプロの検査員
- +
- 国が定める基準に準じた詳細な検査

建物状況調査の斡旋について

平成30年4月1日より、宅建業者は既存住宅を売買するお客様に対して「建物状況調査」の制度の説明と、希望に応じた斡旋を行う必要があります。本パンフレットのご案内は、同制度の紹介を兼ねてご提供されます。お客様は本パンフレットの内容をご確認いただき、ご検討ください。



住宅の売却を検討される売主様へ

建物状況調査の制度説明は、お客様の住宅の購入を検討される方にも実施されますので、検査未実施の場合は、先々買主様が検査を希望されることがあります。検査の申し出を承諾するかどうかは、売主様の意思でお選びいただけます。

何のためにするの!?

建物状況調査をおすすめする理由

売却する住宅を事前に調査し、品質を把握することでスムーズでトラブルのない取引につながります。

おススメする理由①

売却後のトラブルを未然に防ぎます!!

あとから不具合が見つかる方が大変です!

もしも引渡し後に不具合が見つかった場合、「契約不適合責任」により、その補修費用などを負担しなければなりません。あらかじめ検査をし、その状況を買主様に説明しておくことで、売却後のトラブルを防げます。

瑕疵担保責任とは?

2020年4月の民法改正により「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」に変わりました。既存(中古)住宅の売買にあたって、一般的に引渡しから3ヶ月以内に見つかった不具合の補修など、売主様が買主様に対して負う責任をいいます。



おススメする理由②

他の住宅との差別化で、選ばれやすい住宅に!!

安心の検査済み物件としてアピールできます!

既存住宅の購入を検討している方にとって、立地や価格、間取りはもちろん、住宅の状況を把握することも重要なポイント。住宅の品質を事前に確認しておくことで、「安心の検査済み」という付加価値のある物件としてご案内できます。

例えばこんなケースも...

買主様の要望で検査をした場合、売買契約までの時間が長くなる場合もあるので、事前に検査することをおススメします。

さらに買主様には

検査結果が既存住宅売買かし保険の基準に適合している住宅なら、**既存住宅かし保証**を利用でき、さらに、住宅取得時の**税制優遇**というメリットも!

▶詳しくはP5へ

公正な第三者検査が、住宅に信頼と安心をプラスします。

住宅に不具合がないか？ 雨漏りはないか？ 見た目だけでは判断することが難しい住宅の状況を、専門知識を持つプロの検査員が検査します。

建物にひび割れはないかな？

雨漏りの跡はないかな？

主な検査項目(戸建住宅)

専門知識を持つプロの検査員が目視および計測等による非破壊検査にて詳細に確認します。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**、および**給排水管路**です。

※給排水管路検査はオプションとなります。

【検査方法】

通常歩行可能な範囲からの目視・動作確認・機器による計測等(非破壊検査)

【所要時間】

2~3時間程度(延面積、その他条件により異なります)



柱や基礎は大丈夫？

構造耐力上主要な部分に係るもの



雨漏りの心配はない？

雨水の浸入を防止する部分に係るもの



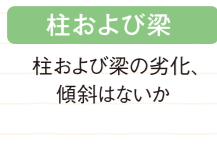
バルコニー

バルコニーのひび割れ、劣化はないか



外壁

外壁のひび割れ、欠損、はがれ、サッシの周囲の隙間、開閉不良はないか



柱および梁

柱および梁の劣化、傾斜はないか



土台

土台のひび割れ、劣化はないか



基礎

基礎のひび割れ、欠損、劣化はないか



床・壁

床・壁の傾斜はないか

水漏れはしてない？

給排水管路検査
※オプション



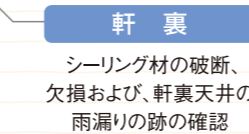
屋根

屋根のひび割れ、劣化、はがれはないか



小屋裏

小屋裏の劣化状況の確認



軒裏

シーリング材の破断、欠損および、軒裏天井の雨漏りの跡の確認



内壁・天井

内壁と天井の雨漏りの跡の確認

マンションにも対応可能



屋上・屋根

屋上・屋根の防水層の劣化はないか



外壁

外壁・内壁の劣化状況の確認



内壁



室内(専有部)

室内の床の傾斜

給排水管路検査(オプション)



バルコニー・共用廊下

バルコニー・共用廊下のぐらつき・ひび割れの確認

基礎・躯体
シュミットハンマー検査(コンクリート圧縮強度試験)

マンションの検査は、一部共用部分の検査が含まれます。検査日までに以下の検査について、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。

【共用部分の検査内容】

- ①外壁や部屋までの経路の劣化状況の確認：外壁にひび割れや劣化などが確認をします。
- ②コンクリート圧縮強度検査：共用部のコンクリートでのシュミット試験、検査に伴い音が発生します。
- ③屋上の防水検査：検査員が屋上に上がり、屋根の防水を確認します。

※条件によっては一部検査が省略となります。詳細はお問い合わせください。
※給排水管路検査はオプションとなります。

検査のポイント

プロの検査員ってどんな人？

建物状況調査のご依頼を受けた場合には一定の講習を修了した経験豊富な建築士*が検査を実施します。

※既存住宅状況調査技術者と呼ばれます。この建築士が行った検査のみ「建物状況調査」ということができます。

建物状況調査に準じた詳細な検査!

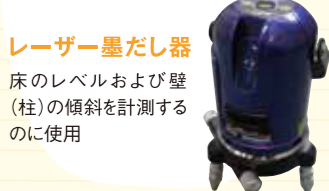
国土交通省が定めた基準にのっとり詳細に検査します。

【例】木造戸建住宅の場合、約60の項目を検査



専門の器具を使用して詳細に検査します!

鉄筋探知機
基礎の鉄筋の有無および鉄筋の間隔を計測するのに使用



レーザー墨だし器
床のレベルおよび壁(柱)の傾斜を計測するのに使用

わかりやすい報告書!

検査結果は詳細なチェックシートと現場写真をわかりやすくまとめた「建物検査報告書」と「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」にてご報告します。

※データ納品となります。
※この画像はイメージです。検査内容等により異なる場合があります。



検査後約1週間で結果をご報告

検査当日は売主様または不動産会社の立会いが必要になります。

保証による安心! 税制優遇!

“検査済み”住宅にはこんなメリットも!

建物状況調査により検査に適合と判定された住宅であれば、
購入する方(買主様)が既存住宅かし保証を利用することができます。

購入する方から
選ばれる住宅に!

既存住宅かし保証が利用可能!

引渡し後の住宅について、保証対象部分における隠れた不具合による損害を補償します。

保証対象部分	保証の内容	保証期間	
		1年	5年
● 構造耐力上主要な部分(例:木部の腐蝕など) ● 雨水の浸入を防止する部分(例:雨漏りなど) ● 給排水管路部分【特約付帯】(例:給排水管の故障など)	保証金額	500万円 または 1,000万円	1,000万円

※別途保証料が必要になります。

既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書が「耐震性を証明する書類」として活用可能

さらに

住宅取得時の税制優遇!

既存住宅かし保証を利用すると既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書が発行され、この書類が「耐震性を証明する書類」として活用できるため、築年数が経過した住宅でも税制優遇を適用することができます。

■ 保険付保証明書を活用できる税制特例の一例
(2018年現在)

- 住宅ローン減税(所得税・個人住民税)
- 贈与税非課税措置(贈与税)
- 所有権移転登記の特例(登録免許税) など

* 建物状況調査 * 利用者の声

不具合の箇所を
明記することで、
売却後のトラブルが
ありませんでした。

住宅の状態がわかっていたので、
リフォームの計画も立てやすく
スムーズに転居できました。

売買時の事前検査で、
不具合がわかり
補修しておいたので
スムーズに売却できました。

売却
された方

購入後に
雨漏りが発生したけど、
保証で補修費用が
まかなえて助かりました。

購入
された方

**住宅を売却される方も、購入される方にも、
建物状況調査で安心と信頼を!**

サービスのご利用について

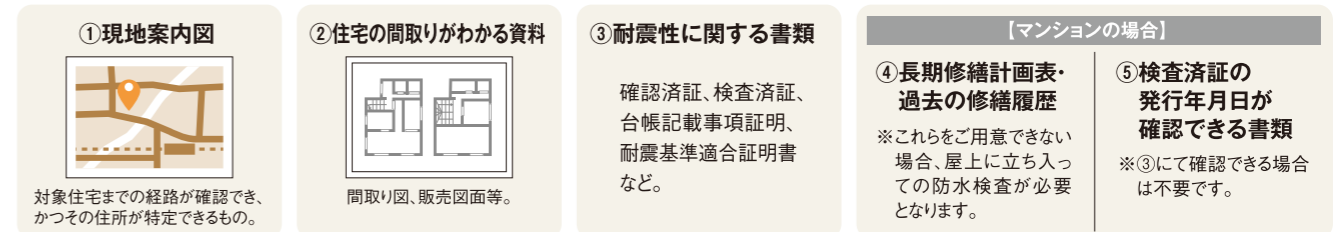
サービスの流れ



※検査のお申込みから実施までに1週間程かかります。 ※実施後、検査結果が出るまでに1週間程かかります。その後、不動産会社より検査結果の説明があります。
※上記はあくまでも一例で、上記以外のタイミングでも検査は実施できます。

検査申込み時に専用申込書と一緒に必要な書類

※書類をご準備できない場合はご相談ください。



※必要書類のうち、「耐震性に関する書類」は未提出でも検査はできますが、報告書のうち「耐震性に関する書類の確認状況」欄が、例え新耐震基準に充足した物件であっても、「確認できなかった」という記載になります。

! 検査ならびに既存住宅かし保証申込みに際しての注意事項

お申込み前に
必ずご確認ください。

- 記録保持のため建物の内外について検査実施した箇所を写真撮影させていただきます。(検査内容の確認・検証のため)ベランダ等も撮影させていただきます。洗濯物を移動できない場合は、避けて撮影いたします。
- 給排水管路検査をする場合、検査当日に設備から水、お湯等が出る状態にしておいてください。(元栓を開ける、ガスの手配など)
- お荷物や家具が障害となり検査が行えない場合がございます。
- 本サービスには以下の内容は含まれません。
 - ① その住宅について瑕疵の有無を判定すること。また、瑕疵がないことを保証すること。
 - ② 検査実施後に、時間経過による変化が無いことを保証すること。
 - ③ 建築基準関係法令等への遵法性を判定すること。
- 検査当日は売主様、もしくは不動産会社の担当者の立会いを必要とします。
- シンク、洗面台下収納や居室収納も検査対象となりますので、見える状態にしておいてください。
- 換気扇の汚れ、ホコリにより検査を行えない場合がございますので、事前の清掃をお願いいたします。
- 本サービスで発見された不具合事象や劣化等について、発見の可否にかかわらず、その場で修繕や交換は行いません。
- 【戸建住宅の場合】床下、小屋裏(天井裏)について検査を行いますので、点検口を開閉できるように、付近にお荷物等が無い状態にしてください。
- 【マンションの場合】共用部の検査を実施しますので、事前に管理組合、管理会社へ検査のご承諾を得ておいてください。(共用部検査の詳細は別途お問い合わせください)

既存住宅かし保証申込みの場合の注意事項

- ・ 弊社にて検査を行い、検査結果が基準に適合していること。
- ・ 売主様が宅建業者では無いこと。
- ・ 検査及び保険法人の書類審査による結果の受領が住宅の引渡し前であること。※引渡し後の保証の申込みはできません。
- ・ 住宅の建設工事完了日から1年を超える住宅、または人の居住の用に供したことがある住宅。
- ・ 新耐震基準に適合している住宅であり、その証明書類が提出できること。
(昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅、または新耐震基準への適合を証明できる住宅)
- ・ 【マンションの場合】区分所有される専有部分が5区画以上あり、かつ申込住戸の属する住棟全体の延床面積が500㎡以上または総階数が4以上であること。
- 検査で不適合と判定された場合、その指摘箇所を全て補修し、再検査を受けて適合の確認を取る必要があります。また、検査が必要な箇所について、全て検査できていない場合も再検査する必要があります。(例:点検口がないため検査未実施など)再検査には所定の費用が別途かかります。
- お引渡し後にリフォームを実施した場合、リフォーム部分に起因した瑕疵は保証対象外となります。
- 検査結果の有効期限は1年となります。1年を超えての保証申請には、もう一度検査を実施する必要があります。