既存住宅アドバイザー

不動産調査結果報告書

本報告書は、既存住宅売買時の不動産に関する情報開示や伝達を円滑にする目的で作成されています。

既存住宅アドバイザーの調査により「耐震性」「かし保険付保の可否」「フラット３５利用の可否」等について、その後を引き継ぎ、最終的な判断をする建築士の前さばきの役割を果たします。

なお、本報告書は宅地建物業法における建物状況調査（インスペクション）の報告書ではありません。建物状況調査（インスペクション）は、既存住宅状況調査技術者である建築士へご依頼ください。

担当アドバイザー氏名：調査 太郎　　登録No：11111111

所属会社：首都圏既存住宅流通推進協議会

調査日：　2017年5月6日

・本報告書は首都圏既存住宅流通推進協議会の既存住宅アドバイザー制度に準じて作成されています。
・本調査は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。
・報告書の記載内容について、調査時から時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
・本報告書を係争などの資料として利用することはご遠慮ください。
・本調査は建築・不動産関係法令等への適合性を判定するものではありません。

はじめに

適切な住宅売買の判断材料をご提供いたします

不動産の取引には様々な情報が複合的に関係してくるため、住宅購入を希望する消費者と不動産仲介事業者、売主との情報格差が問題となっております。

特に既存住宅は経年による劣化が懸念されるため、新築住宅と違い、住宅の性能も重要な検討材料です。

本調査は既存住宅の取引で最低限必要だと思われる判断材料について、専門の講習を受講した既存住宅アドバイザーが調査し、消費者へ情報開示することで、不動産取引における情報格差を軽減することを目的としています。

既存住宅の安全な取引を実現するコーディネーター

既存住宅を安心してお取り引きいただくための情報提供を実施するには、従来の不動産業や建設業といった業界の枠組みを超えた総合的な知識が必要になります。

既存住宅アドバイザーは、既存住宅の取引に必要な知識の習得を目的とした、首都圏既存住宅流通推進協議会による専門の講習を受講し登録された者です（登録期限3年間）。

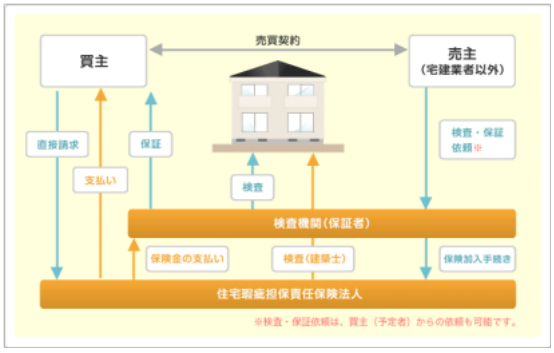
既存住宅の安全な取引のために”瑕疵保険”の活用を

住宅取引にまつわるトラブル解決のための資力確保を目的とした”瑕疵保険”という制度があります。

既存住宅の場合、1）構造耐力上主要な部分、2）雨水の浸入を防止する部分に発生した瑕疵に対する最長5年の保険制度です。万が一、引渡しを受けた建物の保険対象部分に瑕疵が見つかった場合は、保険でその補修費用を補うことができるので、関係者の資力に依存することなくトラブルを解決することが可能になります。

また、瑕疵保険を付保するためには、専門の建築士による検査に合格する必要があり、言い換えれば、瑕疵保険をかけることのできる物件は、一定の基準をクリアした安全な建物と判断することができます。

安全に既存住宅を取引するための判断材料として、検査と保証が一体となった瑕疵保険制度をぜひご活用ください。



＜参考＞一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページ

http://kashihoken.or.jp/

不動産調査項目

既存住宅アドバイザーは下記の内容について調査を実施し、情報提供を行います。

1 物件所在地

物件所在地からは災害に強い土地かどうかを判別する「ハザードマップ」やその地域の住宅政策（「立地適正化計画」「耐震の補助制度」など）を確認することができます。

2 建築年度

建築基準法の変遷から建物性能をおおまかに判断できます。また、各種住宅取得支援制度の要件に設定されていることが多く、既存住宅の取引には重要な判断材料です。

3 工法

住宅の工法によって現況の建物性能の確認方法が異なります。また、建物の構造が特殊な場合は建物性能が確認できないケースもあります。

4 床面積 土地

既存住宅の取引では建ぺい率や容積率を超えていないかの確認が必要です。また、セットバックや接道状況などはその物件の資産価値に影響を及ぼします。

5 書類 その他

設計図書や建築確認済証は新築時の状況を記録している貴重な資料です。また、告知書は取引のトラブルを未然に防ぐための情報になります。

6 現地調査（瑕疵保険 フラット適合）

建物が劣化しているかどうかは既存住宅取引の重要な判断材料です。また、フラット適合基準を「おおよそ一般的な住宅が具備すべき要件」と捉え、基準を満たすかどうかの情報を提供いたします。

1 物件所在地

物件所在地からは災害に強い土地かどうかを判別する「ハザードマップ」やその地域の住宅政策（「立地適正化計画」「耐震の補助制度」など）を確認することができます。

	物件所在地	〒 1630638　　**東京都新宿区西新宿1-25-1**
	ハザードマップ	**公開されている** 内容　：**洪水/内水/液状化/** 想定被害：**あり**　（ **洪水** ） ハザードマップに関する注意事項 **ハザードマップは土地の被災リスクを判断するために必要な情報です。購入判断材料としてご参照ください。**
	立地適正化計画	**わからない**　（ **わからない** ） 立地適正化計画に関する注意事項 **立地適正化計画は将来的に資産価値に影響が出る可能性がありますので、計画の有無や内容を確認してください。**
	耐震の補助制度	耐震診断：**あり**　（ 制度のパンフレットなど：**なし** ） 耐震補強：**あり**　（ 制度のパンフレットなど：**なし** ） 耐震の補助制度に関する注意事項 ＜耐震診断＞ **自治体による耐震診断の補助制度が運用されている地域ですが、多くの場合旧耐震案件が対象となるため、補助制度の利用可否について建物インスペクション時に建築士へ確認してください。** ＜耐震補強＞ **自治体による耐震改修の補助制度が運用されている地域ですが、多くの場合旧耐震案件が対象となるため、補助制度の利用可否について建物インスペクション時に建築士へ確認してください。**

参考資料

○ハザードマップ

ハザードマップとは、自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したものです。
予測される災害の発生地点、被害の拡大範囲および被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報が既存の地図上に図示されています。
ハザードマップはその土地が自然災害に対してどのくらいのリスクを秘めているかを判断する大切な情報です。

＜参考＞国土交通省　ハザードマップポータルサイト
http://disapotal.gsi.go.jp/

参考資料

○立地適正化計画

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業・公共交通等のさまざまな都市機能を誘導することで、市街地の空洞化を防止しようとするもので、都市計画法に基づく「市町村マスタープラン」の一部として位置づけられます。
都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に分かれている場合には市街化区域、分かれていない場合にはその全体を対象としたうえで、その一部に「居住誘導区域」が設けられます。それぞれの居住誘導区域の中にはさらに「都市機能誘導区域」が設定されます。主要な鉄道駅、既存の中心市街地などを核にして都市機能を集め、その周りに居住エリアが配置されるイメージです。
居住誘導区域の外側には「居住調整区域」が配置されます。居住調整区域は市街化調整区域と同様にみなすことで居住の集積や新たな住宅地化を防止し、将来的なインフラ投資を抑制しようとするものです。
立地適正化計画によって居住誘導区域に指定されなかったエリアでは、3戸以上の住宅建築や1,000平方メートル以上の宅地開発など、一定規模以上の行為を届出対象とすることで、住宅の集積が抑制されます。居住誘導区域外でも個人宅の建て替えや、所有する敷地への自宅新築などが制限されるわけではないため、用途地域の指定は維持されますが、周りの公共施設や医療・福祉施設が移転し、商業施設が撤退することで、次第に暮らしにくくなることが予想されるため、居住誘導区域外で土地や既存住宅を購入する際には、将来的なことをしっかりと考えなければなりません。

国土交通省「立地適正化計画制度」
http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html

参考資料

○耐震の補助制度

耐震化を促進するために、耐震診断や耐震改修に対する補助制度が運用されている自治体があります。
補助制度は自治体での運用となるため、地域によって補助額や運用方法などが異なります。自治体によっては耐震診断には補助制度があるものの、耐震改修には補助制度がないところもあります。
特に現在居住している家屋を対象に制定されているケースが多いため、不動産の売買の際には利用できない場合もございますので、自治体の窓口に詳細を確認する必要があります。

2 建築年度

建築基準法の変遷から建物性能をおおまかに判断できます。また、各種住宅取得支援制度の要件に設定されていることが多く、既存住宅の取引には重要な判断材料です。

建築年月		**1982年2月**　（ **旧耐震** ）
		建築年月に関する注意事項 ＜耐震性＞ **新耐震基準ですが耐震改修工事が必要になる可能性があります。** ＜瑕疵保険＞ **旧耐震基準ですので、瑕疵保険の構造性能に関する検査基準を満たすためには耐震診断が必要で、耐震改修工事が必要になる可能性が高いです。** ＜フラット適合＞ **旧耐震基準ですので、フラット適合基準における住宅の耐震性基準を満たすためには耐震診断が必要です。**
	確認方法	**謄本で確認**
		建築年月の確認方法に関する注意事項 **建築確認日が公的書類で確認されませんので、旧耐震基準の取り扱いとなります。**
	住宅ローン減税	**希望する**
		住宅ローン減税に関する注意事項 **住宅ローン減税の築後年数要件に抵触するため、住宅ローン減税を利用するためには、耐震基準適合証明書もしくは既存住宅売買瑕疵保険の付保が必要になります。具体的なスケジュールや手続きについて確認してください。**

参考資料

○新耐震・旧耐震

1981年6月1日（昭和56年）に建築基準法が改正され建築物の耐震性について大きな見直しがなされたことから、1981年6月1日以降の建築物を「新耐震基準」、1981年5月31日以前の建築物を「旧耐震基準」と区分するようになりました。

特に「旧耐震基準」の建築物は現行法からすると既存不適格住宅とされ、性能改善が必要な建物と判断されます。

参考資料

○耐震性について

建築年月からだけでは建物の耐震性を判断することはできず、建築士による耐震診断が必要になるのですが、大きく分けて4つの段階に区分することができます。

2000年6月以降	現行の耐震基準です。
1981年6月～2000年5月	新耐震基準ですが、必要な耐震性を満たさない可能性があります。
1981年5月以前	旧耐震基準なので、耐震性を確保するために補強工事が必要になる可能性が高いです。
1950年以前	建築基準法制定前なので、耐震診断が実施できない可能性があります。

参考資料

○建築年月の確認方法

建築確認済書など公的な資料で建築年月が確認できる場合は記載の建築年月で取り扱われます。

しかし登記簿による確認の場合は、昭和58年4月以降が新耐震基準として取り扱われることとなるので注意が必要です。

3 工法

住宅の工法によって現況の建物性能の確認方法が異なります。また、建物の構造が特殊な場合は建物性能が確認できないケースもあります。

工法		**木造軸組み工法2階建て以下**
		工法に関する注意事項 **建築士による建物インスペクション（耐震診断含む）が実施可能です。**
	施工業者	**工務店**　（　　）
		施工業者に関する注意事項 **注意点はありません。**
	立面混構造	**はい**
		立面混構造に関する注意事項 **立面混構造は耐震診断の対象となりますが、瑕疵保険付保の可否については、瑕疵保険検査事業者に、フラット35適合証明書発行可否については適合証明技術者又は検査機関に確認してください。**
	平面混構造	**はい**
		平面混構造に関する注意事項 **平面混構造は耐震診断対象外です。瑕疵保険付保の可否については、瑕疵保険検査事業者に、フラット35適合証明書発行可否については適合証明技術者又は検査機関に確認してください。**
	スキップフロア	**はい**
		スキップフロアに関する注意事項 **スキップフロアは耐震診断対象外です。瑕疵保険付保の可否については、瑕疵保険検査事業者に、フラット35適合証明書発行可否については適合証明技術者又は検査機関に確認してください。**

参考資料

○工法

建物の建て方によって構造性能の確認方法が異なります。

木造在来工法2階建て以下	建築士による性能確認が可能で、構造性能を確認しながらリフォームが可能です。
木造在来工法3階建て	新築時に構造計算を行なっているので原則として耐震性が確保されています。建築士による対応が可能です。
2×4工法	建築士による対応が可能ですが、リフォームは大規模な改修が必要となる場合があります。
S造・SRC造・鉄骨造	木造住宅の耐震診断法が適用されないので、診断や補強設計に多額の費用がかかります。旧耐震の場合は性能改善は現実的でないことが多いです。
パネル工法・丸太工法	一般的な木造住宅の耐震診断法が適用されないので、建築した事業者でないと性能の確認が行えません。

参考資料

○混構造・特殊工法

立面混構造	一般的な耐震診断は実施可能です。瑕疵保険やフラット適合については調査を行った建築士の判断が求められます。
平面混構造	平面混構造は一般的な耐震診断法の対象外で、建物の構造性能を確認することができません。
スキップフロア	スキップフロアは一般的な耐震診断法の対象外で、建物の構造性能を確認することができません。

4 床面積・土地

既存住宅の取引には物件が建ぺい率や容積率を超えていないかの確認が必要です。また、セットバックや接道状況などは物件の資産価値に影響を及ぼします。

工法	**69** m2
	床面積に関する注意事項 **フラット適合基準を満たしません。**
建ぺい率 容積率	**建ぺい率オーバー**
	建ぺい率・容積率に関する注意事項 **建ぺい率が法定基準を超えています。融資審査や資産価値に大きな影響を及ぼします。**
セットバック	**あり** （ 長さ: **2** m 面積: m2 ）
	セットバックに関する注意事項 **建物を再建築する際に、建ぺい率や容積率を算定する際の敷地面積に影響を及ぼします。**
再建築不可	**はい**
	再建築不可に関する注意事項 **建て替えができない案件です。再建築不可案件は一般に資産価値が低い不動産と言われます。また、再建築不可案件はフラット35を利用することができません。**
接道2m以上か？	**はい**
	接道に関する注意事項 **特に問題はありません。**

参考資料

○床面積

フラット35や住宅ローン減税には床面積の要件が定められています。
マンションの場合、住宅ローン減税の床面積用件は登記簿上の専有部分の床面積（内法面積）で判断されますので注意が必要です。

	フラット35	住宅ローン減税
一戸建て	70m2以上	50m2以上 ※マンションは内法面積で判断します
マンション	30m2以上	

参考資料

○建ぺい率・容積率オーバー

既存住宅の取引では、その建物が建ぺい率や容積率がオーバーしていないかを確認することは非常に重要です。

特に増築履歴のある家屋の場合、増築時に確認申請がなされていないケースが多いので注意が必要です。

参考資料

○セットバック・再建築不可

セットバックがある物件や再建築不可の物件は、再販しにくい資産価値低減要素を含む物件だと言えます。

5 書類・その他

設計図書や建築確認済証は新築時の状況を記録している貴重な資料です。また、告知書は取引のトラブルを未然に防ぐための情報になります。

設計図書	**あり**
	設計図書に関する注意事項 **建物インスペクション時へ調査を担当する建築士へ設計図書を提示してください。**
図書詳細	**付近見取り図/配置図/平面図/立面図/短計図/仕様書/**
建築確認済証	**なし**
	建築確認済証に関する注意事項 **建築確認日が確認できる公的書類がない場合、旧耐震案件として取り扱われます。**
売主からの告知書	**なし**　（ 入手可能か: **入手不可能**　入手時期:　　頃 ）
	売主からの告知書に関する注意事項 **売主告知書は既存住宅の取引においてトラブルを避けるための重要な情報です。告知書が得られない場合でも、告知書に記載された内容について早期に売主に確認するようにしましょう。**
重要事項説明書の事前確認	**いいえ**
	重要事項説明書に関する注意事項 **重要事項説明書は購入の判断材料となる資料です。なるべく早期に内容を確認するようにしましょう。**
売主	**宅建事業者**
	売主に関する注意事項 **売主が宅建事業者なので既存住宅売買瑕疵保険は【宅建事業者販売タイプ】となります。瑕疵保険の申し込みは売主である宅建事業者が行います。**

参考資料

○売主からの告知書

告知書は売り手と買い手の情報格差を埋めるために重要な資料です。本協会で推奨している告知書は、建物の劣化や罹災情報だけでなく、敷地の利用に関する項目、権利・法令に関する項目、心理的要因に関する項目などが網羅されています。

既存住宅購入にまつわるトラブルを避けるためにも、購入の判断材料として告知書の活用を推奨いたします。

参考資料

○重要事項説明書

宅地建物の取引において、宅地建物取引業者が取引当事者に対して契約上重要な事項を説明することを重要事項説明といいます。

また、その際に、説明の内容を記載して当事者に交付する書面を、重要事項説明書（通称、35条書面）といいます。

重要事項説明書は、大きく分けて、1）取引対象不動産の権利関係、2）取引対象不動産に係る法令上の制限、3）取引対象不動産の状態やその見込み、4）契約の条件、に関する事項とされています。

重要事項説明書は、不動産の特性や取引の形態に起因して取引当事者に不利益が発生することを防ぐための仕組みで、契約時だけでなく、購入の判断材料として事前に確認することを推奨いたします。

6 現地調査（瑕疵保険）

建物が劣化しているかどうかは既存住宅取引の重要な判断材料です。

外壁のひび割れ	**あり** 外壁のひび割れに関する注意事項 **外壁にひび割れが確認されました。既存住宅売買瑕疵保険やフラット35を利用するには劣化改修工事が必要になる可能性が高いです。**
基礎のひび割れ	**あり** 基礎のひび割れに関する注意事項 **基礎のひび割れが確認されました。既存住宅売買瑕疵保険やフラット35を利用するには劣化改修工事が必要になる可能性が高いです。**
雨もれ	天井：**あり**　箇所： かべ：**あり**　箇所： 雨もれに関する注意事項 **天井・かべに雨もれ跡が確認されました。既存住宅売買瑕疵保険を付保するためには劣化改修が必要になる可能性が高いです。**
床下進入口	**なし** 床下進入口に関する注意事項 **建物インスペクション時に床下調査を実施するために進入口が必要になります。進入工がない場合は、既存住宅売買瑕疵保険の検査が実施できないため、点検口の設置工事が必要になる可能性があります。**
小屋裏進入口	**なし** 小屋裏進入口に関する注意事項 **建物インスペクション時に小屋裏調査を実施するために進入口が必要になります。進入工がない場合は、既存住宅売買瑕疵保険の検査が実施できないため、点検口の設置工事が必要になる可能性があります。**

参考資料

○ひび割れ

外壁・基礎のひび割れは建物劣化の重要なサインです。ひび割れを長期間放置すると、そこから水が浸入し、構造部材の腐朽や劣化の原因となります。

ひび割れの有無は耐震診断における劣化評価の低減要素となるほか、瑕疵保険やフラット適合基準を満たすためには修繕工事が必要となります。

参考資料

○雨もれ

雨もれは建物の劣化状況を判断する重要なサインです。雨もれ跡は外部から水が内部まで浸入した形跡であり、適切な処置が行われていない場合は、進行中の劣化事象と判断されます。

また、浸水原因の特定や劣化修繕に多額のコストがかかるケースが多いため、雨もれ跡が見られる物件は相応の改修コストが必要な物件であると判断することができます。

参考資料

○進入口

建物を長期に渡って維持・管理するためには、専門家による点検が不可欠です。特に床下・小屋裏は建物の劣化が生じやすい箇所であり、点検のための進入口を確保することが大切です。

床下・小屋裏の進入口がなく、検査ができない場合は、瑕疵保険の検査基準を満たすことができません。

7 現地調査（フラット適合）

既存住宅アドバイザー制度では、フラット適合基準を「おおよそ一般的な住宅が具備すべき要件」と捉え、基準を満たすかどうかの情報を提供いたします。

基礎高さ	**300mm未満**
	基礎高さに関する注意事項 **基礎の高さがフラット適合基準を満たしません。**
基礎換気措置	**なし**
	基礎換気措置に関する注意事項 **基礎の換気措置が確認されませんでした。フラット35適合基準を満たしていない可能性があります。**
小屋裏換気措置	**なし**
	小屋裏換気措置に関する注意事項 **小屋裏の換気措置が確認されませんでした。フラット35適合基準を満たしていない可能性があります。**
手すり	階段：**なし** 浴室：**なし**
	手すりに関する注意事項 **階段・浴室に手すりが確認されませんでした。フラット35S基準（中古タイプ）を満たすためには階段と浴室に手すりが必要です。**

参考資料

○フラット適合基準

技術基準の概要

接道	原則として一般の道に2m以上の接道	
住宅の床面積	床面積は70㎡以上 ※車庫、共用部分、非住宅部分（店舗、事務所等）を除きます。	
併用住宅の床面積	店舗等併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が全体の1/2以上	
住宅の規格	原則として、2以上の居住室（家具等で仕切れる場合でも可）、キッチン、トイレおよび浴室（浴槽を設置したもの）の設置	
住宅の構造	次の①、②または③のいずれかであること	
		①耐火構造の住宅
		②準耐火構造の住宅（省令準耐火構造を含む）
		③耐久性基準に適合する住宅（一戸建てまたは連続建てのみ） ※耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔等に関する基準です。 詳しくはフラット35サイト（http://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.hmtl）をご覧ください。
劣化状況	屋外	・ 基礎およびその仕上げ材に著しいひび割れまたは欠損がないこと ・ 外壁、柱、梁およびそれらの仕上げ材に著しいひび割れまたは欠損等がないこと ・ ルーフバルコニーの防水層に破断がないこと ・ 排水設備（浄化槽）に著しい損傷がないこと ・ 上記部位について腐朽等、蟻害、鉄筋の露出がないこと
	屋内	・ 壁、柱、居室の床が6/1000以上傾斜していないこと（鉄筋コンクリート造等の部分を除く） ・ 土台、床組に著しい割れ等がないこと ・ 小屋組に雨漏り等の跡がないこと、小屋組の接合部に著しい割れおよび鉄骨部分に著しい腐食がないこと ・ 給水設備に漏水、赤水、水量不足がないこと ・ 排水設備に漏水、排水時に水の滞留がないこと ・ 機械換気設備に作動不良がないこと ・ 上位部位について腐朽等、蟻害、鉄筋の露出がないこと
耐震性	次の①、②または③のいずれかであること	
		①昭和56年6月1日以降に確認済証が交付された住宅
		②表示登記における新築時期が昭和58年4月1日以降である住宅
		③機構の定める耐震評価基準に適合する住宅 ※機構の定める耐震評価基準とは、建物の形、壁の配置等に関する基準です。 詳しくはフラット35サイト（http://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.hmtl）をご覧ください。
フラット35S中古タイプ	①省エネルギー性＜開口部断熱＞ ②省エネルギー性＜外壁等断熱＞ ③バリアフリー性＜段差解消＞ ④バリアフリー性＜手すり設置＞	

住宅金融支援機構「【フラット35】中古住宅適合証明手続きガイド」より

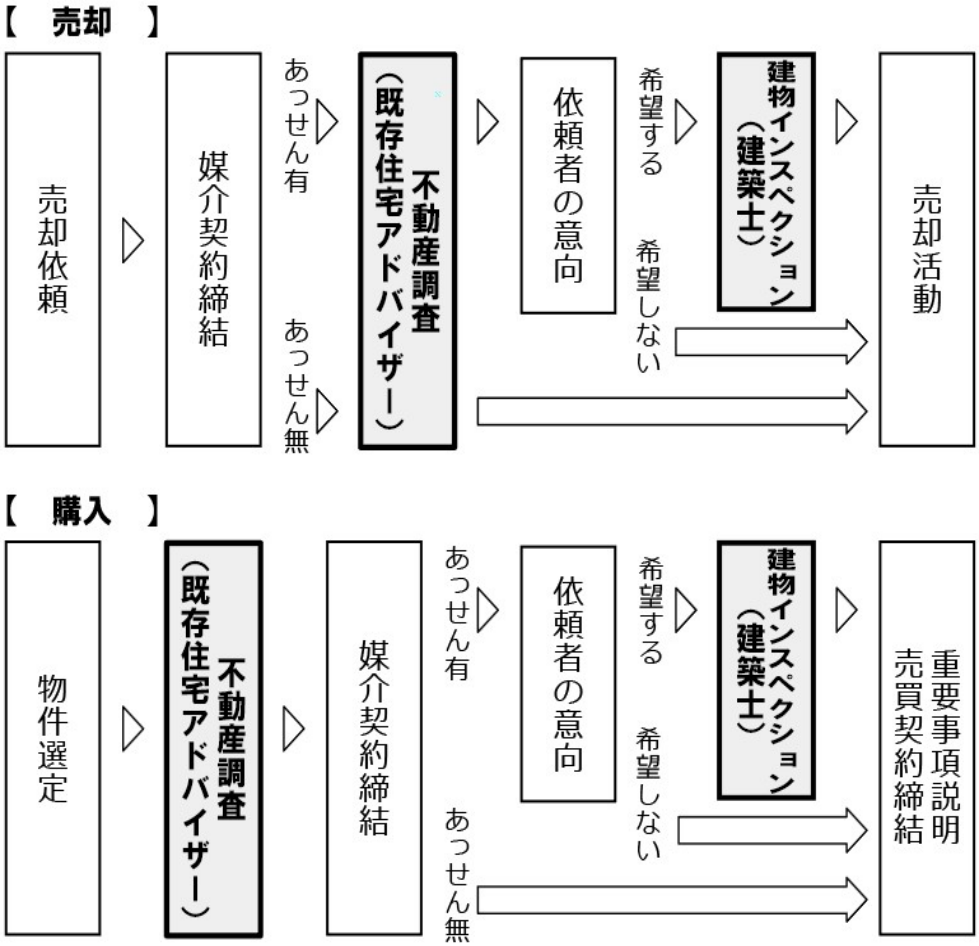
最後に

既存住宅の取引には必要なプロセスがあります

安心して既存住宅を取引するためには、必要な情報を取得して適切に判断することが求められます。情報が不足してしまうと誤った判断の原因となり、結果として不動産取引のトラブルに巻き込まれる可能性が高くなります。

下記は既存住宅流通のおおまかなプロセスです。特に重要なのは建築士による建物インスペクションです。建築士による建物インスペクションでは、現況の性能の判断だけでなく、改修にかかるコストも明らかになります。

建築士による建物インスペクションは有償で、建物の工法や構造により手続きが異なりますので、まずは既存住宅アドバイザーによる不動産調査で情報を整理し、最終的な判断として建築士による建物インスペクションを活用するのが良いでしょう。



建物インスペクションは既存住宅状況調査技術者へ依頼しましょう

既存住宅状況調査技術者が改正宅建業法における建物状況調査（インスペクション）を実施することになります。

既存住宅状況調査技術者講習制度は、一定の要件を満たす講習を国土交通大臣が登録し、講習実施機関が「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」に従って講習を実施する制度です。講習受講後の考査試験に合格した建築士が既存住宅状況調査技術者として登録され、登録された既存住宅状況調査技術者はホームページで検索することができます。

一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会に登録された既存住宅状況調査技術者が建物インスペクションを行っていると、既存住宅売買瑕疵保険の手続きが一部省略されるなど、スムーズに瑕疵保険の手続きを進めることができます。

建物インスペクションを依頼する建築士を検討する際は、既存住宅状況調査技術者であるかどうかを確認しましょう。

～既存住宅状況調査技術者サイト～
http://www.kashihoken.or.jp/inspection/

既存住宅売買時に建物インスペクションで確認するべき調査事項

既存住宅売買時に確認するべき事項は下記になります。

1 耐震診断

「木造住宅の耐震診断と補強方法」に準拠して耐震診断を実施します。現地調査では床下や小屋裏まで細かく調査を行いますので、隠れた劣化なども発見することができます。

2 劣化診断

（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会が定める既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に準拠して、特定劣化事象に関する劣化診断を実施し、建物の劣化状況を判断します。雨もれやひび割れ、建物の傾きなどを調査します。

3 フラット適合

（独）住宅金融支援機構が定めるフラット適合基準を満たすかどうかを判断いたします。フラット35を利用したい場合は必須の調査ですが、当会では一般的な住宅が満たすべき性能や条件の指標として利用しています。

首都圏既存住宅流通推進協議会
住所:〒163-0638　東京都新宿区西新宿1-25-1　新宿センタービル38階
電話:03-3346-4327　　FAX:03-3346-4328
HP:http://www.srenkei.com/　　mail:mail@srenkei.com