

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: 000000000

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引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)。



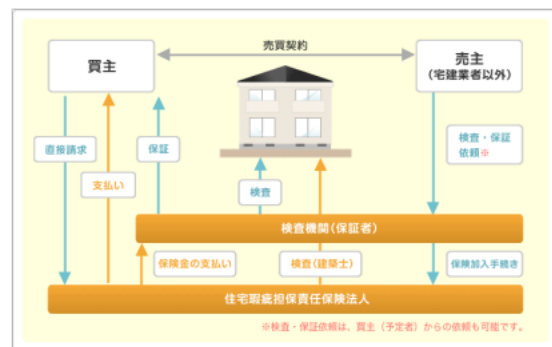
既存住宅の安全な取引のために”瑕疵保険”の活用を

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る、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・床面積

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	〒 163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38階
ハザードマップ	わからない 内容 : 想定被害: わからない ()
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">ハザードマップに関する注意事項</div> <p>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。国土交通省のポータルサイトを参照するか、自治体の窓口にお問い合わせをして情報を確認してください。</p>
立地適正化計画	あり (居住誘導区域外)
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">立地適正化計画に関する注意事項</div> <p>立地適正化計画が推進されている地域です。本案件は居住誘導区域外なので将来的に資産価値に影響が出る可能性があります。</p>
床面積	専有部分 80 m ² 建物全体 5000 m ²
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">床面積に関する注意事項</div> <p>特に問題ありません。</p>

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、次第に暮らしくくなるのが予想されるため、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

○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要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	70m ² 以上	50m ² 以上 ※マンションは 内法面積で 判断します
マンション	30m ² 以上	

2

建築年度・工法

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。

<p>建築年月</p>	<p>1976年5月 (旧耐震)</p> <hr/> <p style="text-align: center;">建築年月に関する注意事項</p> <p><耐震性> 旧耐震基準です。</p> <p><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しません。瑕疵保険を付保するには、建物の耐震診断を実施し現行の耐震基準を満たす建物かどうか確認されていることが必要です。</p> <p><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かどうか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。</p>
<p>確認方法</p>	<p>建築確認書類等で確認</p> <hr/> <p style="text-align: center;">建築年月の確認方法に関する注意事項</p> <p>旧耐震の案件です。</p>
<p>工法</p>	<p>RC</p> <p>施工業者名:</p>
<p>ピロティ</p>	<p>はい</p> <hr/> <p style="text-align: center;">ピロティに関する注意事項</p> <p>1階にピロティのある物件はフラット適合基準を満たさない可能性があります。適合証明技術者又は検査機関に確認してください。</p>

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

○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。

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	なし
	<p style="text-align: center;">設計図書に関する注意事項</p> <p>既存住宅売買瑕疵保険の手続きやフラット適合証明書の発行手続きで設計図書の確認が求められる場合があります。設計図書がない場合はこれらの制度が利用できません。</p>
	図書詳細
配置図/平面図/立面図/	
検査済証	あり
長期修繕計画	<p>確認できない 計画期間: 35 年間</p> <p style="text-align: center;">長期修繕計画に関する注意事項</p> <p>既存住宅売買瑕疵保険の手続きやフラット35適合判定のために長期修繕計画の確認が必要です。確認ができないとこれらの制度が利用できない可能性があります。また、計画期間が20年未満（平成6年以降は15年未満）の場合、フラット35適合基準を満たしません。</p>
	管理規約
確認できない	<p style="text-align: center;">管理規約に関する注意事項</p> <p>フラット適合判定のために管理規約の確認が必要です。確認ができない場合、フラット35適合証明書が発行できない可能性があります。</p>
売主からの告知書	<p>なし （入手可能か?: 入手可能 入手時期: 2017年5月20日 頃）</p> <p style="text-align: center;">売主からの告知書に関する注意事項</p> <p>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。早期に売主から書類を提出してもらうようにしましょう。</p>
	重要事項説明書の事前確認
いいえ	<p style="text-align: center;">重要事項説明書に関する注意事項</p> <p>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。</p>
売主	個人
	<p style="text-align: center;">売主に関する注意事項</p> <p>売主が個人なので既存住宅売買瑕疵保険は【個人間売買タイプ】となります。瑕疵保険の申し込みは検査会社が行います。</p>

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。本協会が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

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。

雨もれ	天井: あり かべ: あり
	<p style="text-align: center;">雨もれに関する注意事項</p> <p>天井・かべに雨もれ跡が確認されました。瑕疵保険検査基準を満たさない可能性があります。建物インスペクション時に建築士による詳細な調査が必要になります。</p>
浴室の手すり	なし
	<p style="text-align: center;">浴室手すりに関する注意事項</p> <p>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）を満たすためには手すりの設置が必要です。</p>

○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.html)をご覧ください。
劣化状況	屋外
	屋内
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.html)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

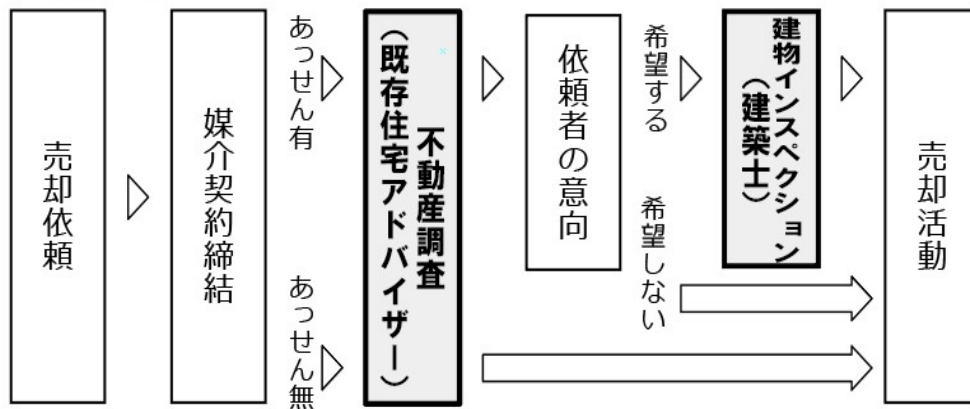
安心して既存住宅を取引するためには、必要な情報を取得して適切に判断することが求められます。情報が不足してしまうと誤った判断の原因となり、結果として不動産取引のトラブルに巻き込まれる可能性が高くなります。

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

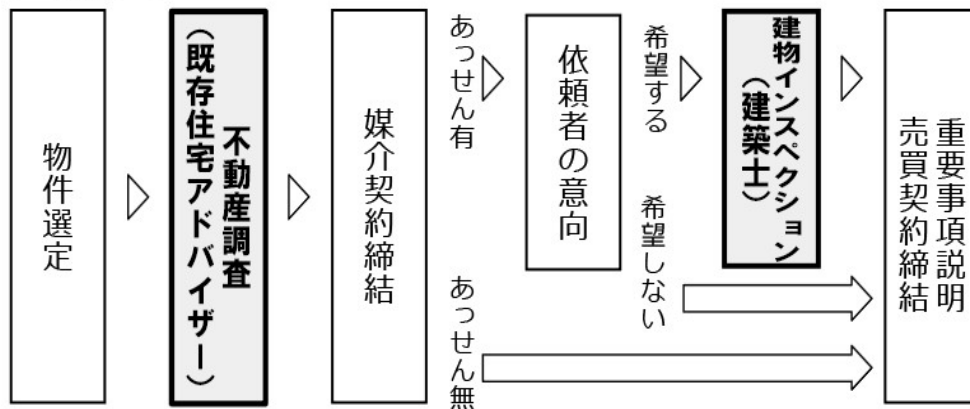
なく、改修にかかるコストも明らかになります。

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。

【 売却 】



【 購入 】



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、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べき調査事項

既存住宅売買時に確認すべき事項は下記になります。

1 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。

2 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