

戸建て 事前 調査票

■事前調査		＜調査日 平成 年 月 日 調査担当者＞	
項目	設問の選択肢		
1)	住所		
2)	建築年月	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 <input type="checkbox"/> 不明 何で確認したか？（ <input type="checkbox"/> 建築確認書類等 <input type="checkbox"/> 謄本 <input type="checkbox"/> その他） 築20年を超える場合（住宅ローン減税 <input type="checkbox"/> 希望する <input type="checkbox"/> 希望しない の意向確認）	
3)	住宅の工法、その他	<input type="checkbox"/> 木造軸組み工法2階建て以下 <input type="checkbox"/> 木造軸組み工法3階建て <input type="checkbox"/> 2×4工法 <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> RC <input type="checkbox"/> SRC <input type="checkbox"/> パネル <input type="checkbox"/> 丸太 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> わからない	
3)-1	施工業者	<input type="checkbox"/> 施工業者名（ ） <input type="checkbox"/> 不明	
3)-2	立面混構造かどうか？	<input type="checkbox"/> 立面混構造である <input type="checkbox"/> 立面混構造ではない	
3)-3	平面混構造かどうか？	<input type="checkbox"/> 平面混構造である <input type="checkbox"/> 平面混構造ではない	
3)-4	スキップフロアかどうか？	<input type="checkbox"/> スキップフロアである <input type="checkbox"/> スキップフロアではない	
4)	床面積	（ ）㎡ 何で確認したか？（ <input type="checkbox"/> 建築確認書類等 <input type="checkbox"/> 謄本 <input type="checkbox"/> その他）	
5)	建ぺい・容積率オーバーの有無	<input type="checkbox"/> 遵法 <input type="checkbox"/> 建ぺい率オーバー <input type="checkbox"/> 容積率オーバー	
6)	セットバック	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり（ m / ㎡）	
7)	再建築不可かどうか？	<input type="checkbox"/> 再建築可 <input type="checkbox"/> 再建築不可	
8)	接道が2メートル以上あるか？	<input type="checkbox"/> 接道2m以上 <input type="checkbox"/> 接道2m未満	
9)	設計図書の有無	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり（ <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 矩計図 <input type="checkbox"/> 基礎伏図 <input type="checkbox"/> 住宅の床面積等計算図 <input type="checkbox"/> 仕様書 <仕上表を含む> <input type="checkbox"/> 電気設備図 ）	
10)	検査済書の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
11)	ハザードマップの有無	<input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 公開（ <input type="checkbox"/> 洪水 <input type="checkbox"/> 内水 <input type="checkbox"/> 高潮 <input type="checkbox"/> 津波 <input type="checkbox"/> 土砂災害 <input type="checkbox"/> 火山 <input type="checkbox"/> 液状化）	
11)-1	公開の場合、想定されている被害	<input type="checkbox"/> 予想なし <input type="checkbox"/> 予想あり（具体的に ）	
12)	売主が個人か宅建事業者か	<input type="checkbox"/> 個人 <input type="checkbox"/> 宅建事業者	
13)	重要事項説明書の事前確認は可能か？	<input type="checkbox"/> 可能 <input type="checkbox"/> 不可能	
14)	売主からの告知書の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし →なしの場合 告知書は入手可能か？（可：入手時期： / 不可）	
15)	立地適正化計画	<input type="checkbox"/> あり（ <input type="checkbox"/> 居住誘導区域内 / <input type="checkbox"/> 居住誘導区域外 / <input type="checkbox"/> わからない） <input type="checkbox"/> なし	
16)	耐震診断・改修の補助制度があるか？	<input type="checkbox"/> あり（パンフレット <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> わからない） <input type="checkbox"/> なし	

解 説	
NG等注意すべき点	改善方法など
1)	
2)	旧耐震基準NG 建築年月が昭和56年5月以前は「旧耐震」と区分され、耐震改修が必要になる可能性が高いです。 耐震基準注意 建築確認済証等がなく、謄本でしか建築年月が確認できない場合は、「新耐震」と区分されるのは昭和58年4月以降となります。 住宅ローン控除NG 築20年超の場合、住宅ローン控除の築後年数要件に抵触します。（住宅ローン減税の利用を希望するか否かの意向確認が必要です）
3)	工法NG 木造軸組み工法2階建て以下、3階建て、2×4工法は一般的な耐震診断法による耐震診断が実施可能です。その他工法の場合は、一般的な耐震診断法が適用できないので、耐震診断の取り扱いが木造と大きく異なるので注意が必要です。
3)-1	認定工法NG 認定工法による建物は、その物件を建てた事業者でしか耐震診断・改修ができません。特に大手ハウスメーカーや地場有力ビルダーによる建物の場合、工法の確認が必要です。認定工法の場合、耐震基準適合証明書やその他証明書発行は、建築した事業者へ依頼する必要があります。
3)-2	性能調査注意 立面混構造は耐震診断の対象になりますが、瑕疵保険付保の可否については検査会社へ、フラット35適合証明書発行可否についてはフラット35適合証明技術者又は検査機関に確認してください。
3)-3	耐震診断NG 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検査会社へ、フラット35適合証明書発行可否についてはフラット35適合証明技術者又は検査機関に確認してください。
3)-4	耐震診断NG 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検査会社へ、フラット35適合証明書発行可否についてはフラット35適合証明技術者又は検査機関に確認してください。
4)	フラット35適合NG 床面積が70㎡未満の物件はフラット35の要件を満たさないため、フラット35を利用することはできません。また、床面積が50㎡未満の物件は住宅ローン減税の要件を満たさないため、住宅ローン減税が適用されません。
5)	フラット35適合NG 遵法していない建物はフラット35を利用することができません。
6)	
7)	フラット35適合NG 再建築不可の場合はフラット35を利用することができません。
8)	フラット35適合NG 接道2m未満の場合はフラット35適合基準を満たさない可能性が高いです。
9)	性能調査注意 設計図書の有無、特に筋交いの位置やサイズ等が記載されている平面図の有無は、建築士が実施する耐震診断、検査会社が実施する瑕疵保険の検査、フラット適合証明技術者又は検査機関等が実施するフラット35適合調査に影響します。
10)	
11)	ハザードマップ注意 ハザードマップは住宅購入予定者が知るべき重要な判断材料です。
11) 1	想定被害注意 想定される被害がわかれば、改修時に対策を行うことができる場合があります。
12)	既存住宅売買瑕疵保険の種類 個人の場合「個人間売買タイプ」、事業者の場合「宅建事業者タイプ」となります。
13)	重要事項説明書注意 重要事項説明書の内容は重要な判断材料となります。
14)	告知書注意 告知書は重要な判断材料となります。
15)	立地適正化計画 物件が所在する自治体の立地適正化計画の有無および内容を確認してください。
16)	補助制度注意 運用上利用できない場合などもあるので、建築士と相談してください。