

# 建築士会の 既存住宅インスペクション調査について

長野県建築士会 既存住宅インスペクション研究会

## 調査の特徴

長野県建築士会では既存住宅インスペクション研究会を結成し、既存住宅状況調査技術者のスキルアップを図るとともに、以下の事項を順守し、客観的で信頼される調査報告書の作成を目指しています。

- どこでも、地域の実情に精通した、最善の調査技術者を紹介いたします。
- 現地調査は、調査結果の制度を増すため2人の調査員で実施します。
- 制度に精通した研究会の専門委員が第三者の立場で、報告書内容について確認をします。
- 平面図がない場合は作成します。
- 研究会員はあらかじめ検査会社に登録しているため、個人間売買の場合、書類審査だけで既存住宅売買瑕疵保険に加入でき、保険加入のための現地再検査が省略され、煩わしさと経費も節減できます。また、再販、仲介の場合も1回で済ませることが可能です。
- リフォーム工事など、事業者等の請負につながる誘導はいたしません。また謝礼等の便宜的供与はお断りします。

## 1. 申込から調査業務までの流れ

- 1) 「既存住宅インスペクション調査申込書」に申込者住所、氏名、連絡先、調査住宅の概要と確認事項についてご記入の上、建築士会事務所又は建築士会事務局に提出してください。なお、確認事項についてはわかる範囲で結構です。
- 2) 申込をいただいた後、公益社団法人長野県建築士会より現地調査の担当調査技術者を選定し「既存住宅インスペクション調査通知書」をお送ります。
- 3) 次に、担当調査技術者より連絡させて頂き、原則として面談の上で業務の内容を確認し、調査日や時間の打ち合わせを行います。  
また、その際に、調査内容を確認し調査業務の委託契約を結んでください。
- 4) 調査業務の委託契約は当業務を請負できる一定の建築士事務所との契約になります。
- 5) 現地調査にあたり必ず立会をお願いします。建築士会では、原則として2名で調査にお伺いします。  
なお、図面がない場合は平面図を作成します。また、調査結果は、既存住宅インスペクション研究会の専門委員により報告書内容の確認を行います。

- 6) 現地調査終了後、2週間以内に担当調査技術者からインスペクション調査報告書と図面をお渡しし、内容についてご説明をいたします。
- なお、調査報告書を受け取った際は、「既存住宅インスペクション調査報告書受領書」を提出してください。また、業務委託費の支払いをお願いします。

## 2. 調査業務のあらまし

業 務 内 容	
調査打合せ（調査事項確認、日程）、委託契約	
標 準 調 査 業 務	1. 聞き取り調査（建築図面、確認通知書等の関係書類の確認、建物履歴等）
	2. 現地基本調査（目視、計測、打診）等 床下、小屋裏への目視調査
	3. 給排水、電気調査 通水、通電されていること。但し、凍結の恐れのある時期は不可
	4. 基礎鉄筋確認 鉄筋の（有、無）計測
	5. 付属門、塀、擁壁等調査
	6. 平面図作成
	7. 調査報告書作成
	8. 写真整理、図面記入等 報告書内容確認、助言等（研究会専門委員）
調査報告書提出、内容説明、調査報告書受領書受領、委託料受領	

## 3. 注 意 事 項

- ◆ 調査の前に、必ず打ち合わせをお願いします。原則として面談にて、業務の内容、現地の状況や、ご希望による追加調査等を確認し、調査日や時間の打ち合わせを行います。
- なお、業務の内容を確認する際に、お持ちの建築図面、確認通知書。検査済み証等の関係書類を提示してください。
- また、調査業務の委託契約を結んでください。
- ◆ 可能であれば調査の際、建物の給水、排水、電気についての検査を行いますので、関係の機関へ開栓・通電の手続きをお願いいたします。費用についてはご負担をお願いします。
- ◆ 専門業者によるシロアリ調査について  
シロアリの調査を希望される場合は、信頼できる専門業者を紹介します。（実費）

## 4. 瑕疵保険の加入に当たっては

- ◆ 中古住宅の取引については既存住宅売買瑕疵保険制度が創設され、平成 30 年 4 月から取扱が始まっています。瑕疵保険では、建物の引き渡し後に見つかった瑕疵について、補修等の費用が支払われます。

- ◆ 瑕疵保険の加入については、昭和56年6月1日確認済み以降（新耐震）の建築又は、以前の建物であっても新基準によって行われた耐震補強が施されていることが条件となります。  
※ これらを確認するための書類（検査済証等）が必要となります。無い場合には改めて別の調査をして、証明書を作る必要があります。この場合別料金となります。
- ◆ 瑕疵保険加入のための検査は、本来、別途行われることとなりますが、建築士会既存住宅インスペクション研究会はあらかじめ検査会社として登録しているため、書類審査だけで既存住宅瑕疵保険に加入でき、改めて検査をする必要がありません。
- ◆ 瑕疵保険の加入にあたっては、床下や天井の調査が必要です。  
そこで、対象となる住宅に床下や天井を視るための開口部が無い場合は別途で工事が必要となります。工事費は、実費精算となります。
- ◆ 保険の特約で、管路設備特約を附帯する場合は、建物の給水排水、電気についての検査が必要となりますので、関係の機関へ開栓・通電の手続きをお願いいたします。費用についてはご負担をお願いいたします。

## 5. 標準的な調査費

◆ 標準調査費	調査住宅の面積	125㎡未満	60,000円
		125㎡以上 150㎡未満	70,000円
		150㎡以上	80,000円
◆ 調査住宅図面作成費			10,000円
◆ 付属門、塀、擁壁等調査費			5,000円
◆ 床下、天井裏開口部修復			実費

### ■ 瑕疵保険加入用検査の場合は以下の事項にご注意ください。

- ・床下、天井裏開口部、開口費用 実費（内装仕上げ等の条件による）
- ・官路、設備特約の付く保険に加入する場合 通電、通水されていること

※ 金額はいずれも消費税抜きです。

また、既存住宅瑕疵保険に加入する場合は、この他に保険料と保険会社書類審査料（10,800円）が必要となります。

公益社団法人長野県建築士会 既存住宅インスペクション研究会  
住所：長野市大字南長野字宮東 426—1 電話：026—235—0561