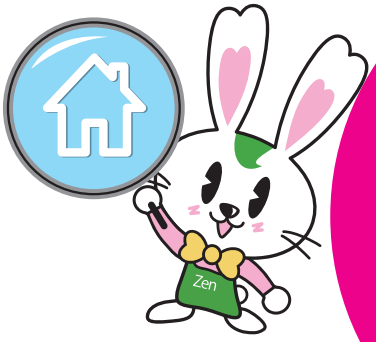
買主様用



ってなに？

住宅インスペクション

住宅の購入を検討されている方へ

住宅インスペクションサービスのご紹介

公益社団法人　全日本不動産協会

住宅インスペクションってなに？

住宅インスペクションを行うメリット

1 メリット 既存（中古）住宅の現状が把握できて安心

国が策定したガイドラインに基づいた検査を建築士が実施します。
購入前に住宅の状態を詳細に把握することができるので、安心して購入を決断できます。

2 メリット リフォームや今後のメンテナンスの計画が立てやすい

検査をすることで補修の必要箇所や劣化状況がわかるので、購入後のリフォーム費用やメンテナンスの実施時期の目安が立てやすくなります。

住宅インスペクションとは、

建築士の資格をもつ専門の検査員が第三者的な立場で、目視、動作確認、聞取りなどで「住宅の現状の検査を行うこと」をいいます。実は欧米では不動産売買時に当たり前に行われており、わが国でも平成 28 年の宅建業法改正などで、広まりつつあるサービスです。

※検査箇所の現況を確認するもので、その住宅に瑕疵がないことや検査完了後に時間経過による変化がないことを保証するものではなく、また建築基準関係法令等への遵法性を判定するものではありません。

3 メリット さらに各種保証をつければ万が一の時にも安心

既存住宅かし保証等の各種保証制度を利用すれば、予期せぬ雨漏り等で損害が発生しても、その補修費用に備えることができます。

税制優遇に活用可能

既存住宅かし保証を利用することで発行される既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書は「耐震性を証明する書類」として利用することができます。
これにより築年数が経過した住宅でも税制優遇を受けることができます。

例えば…

住宅ローン減税の場合　**10 年間で最大 200 万円の控除！**

築 20 年超の非耐火建築物（木造戸建住宅など）
築 25 年超の耐火建築物（マンションなど）

そのままでは… → 住宅ローン減税 利用不可

住宅検査　適合 → 既存住宅かし保証を利用 → 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 → 住宅ローン減税 利用可

■ 付保証明書を活用できる税制特例の一例（2017 年現在）

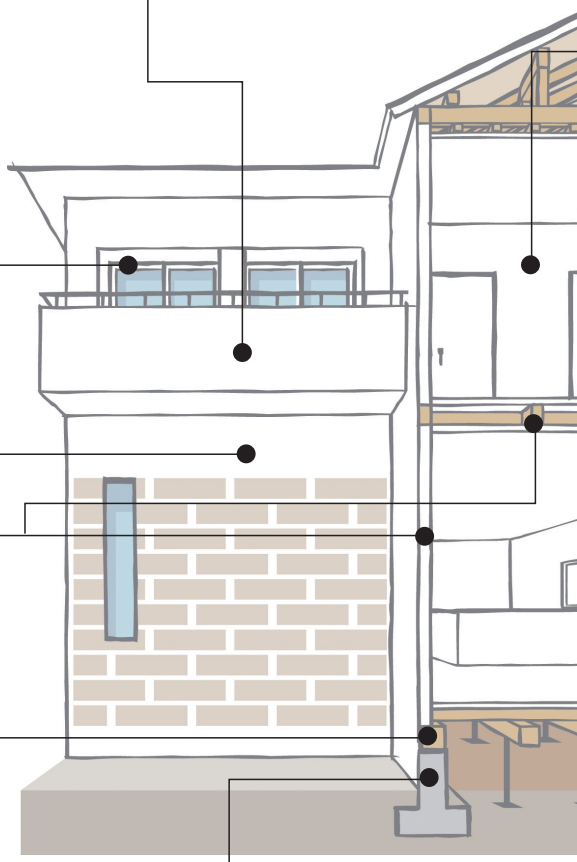
既存住宅取得に係る以下の税制特例

○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）
○特定の居住用財産の買替・交換の長期譲渡所得の課税特例（所得税・個人住民税）
○所有権移転登記の特例（登録免許税）
※各種税制特例には別途、必要要件等が存在する場合がありますので、実際のご利用の際は税務署等所轄官庁に必ずご確認ください。
※付保証明書の発行は、保証申込後に一定の期間を要します。

購入を検討される住宅について、以下の部分を検査します

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

バルコニーの
ひび割れ、劣化



柱および梁の劣化、
傾斜

柱や基礎などは大丈夫かなぁ？

▶構造耐力上主要な部分に係るもの

水漏れや排水不良は起こっていない？

▶給排水管路

＋

給排水管路検査

土台のひび割れ、劣化

基礎のひび割れ、劣化、欠損

建築士の資格をもつ専門の検査員が検査を実施

既存住宅インスペクションガイドラインに準じた詳細な検査

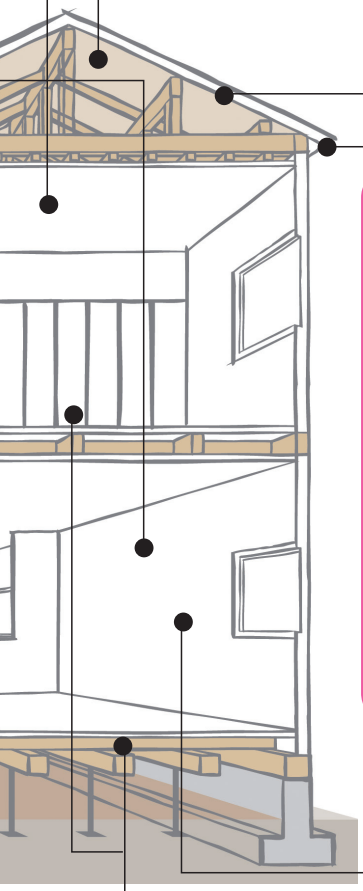
例えば木造住宅の場合、60 以上の項目を検査

内壁と天井の
雨漏りの跡

小屋裏の
劣化状況の確認

雨漏りの兆候はない？
雨漏りに繋がる劣化は
ない？

▶雨水の浸入を防止する部分に係るもの

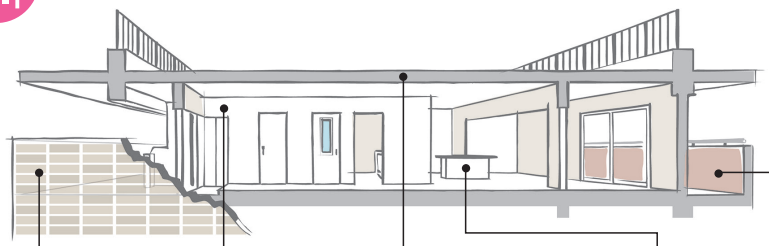


屋根のひび割れ、
劣化、はがれ

軒裏
・シーリング材の破断、欠損
・軒裏天井の雨漏りの跡

マンションにも対応可能

マンションの検査は、専有部分だけでなく
一部共用部分の検査が含まれます。



バルコニー・共用
廊下のぐらつき・
びひ割れ

外壁・内壁の劣化状況の確認

屋上・屋根の
防水層の劣化

室内（専有部）
・床の傾斜・給排水管路

壁の傾斜

床の著しい沈み、傾斜

シロアリ検査
（オプション）

検査方法	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）

各種保証で更に安心

既存住宅かし保証（個人間用）

引渡し後の住宅について、保証対象部分の隠れた瑕疵により生じた損害を補償します。

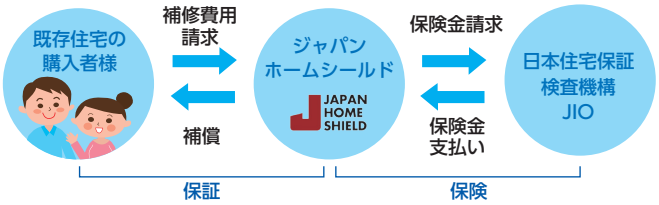
この保証は検査会社であるジャパンホームシールドが行います。
ジャパンホームシールド㈱は、㈱日本住宅保証機構の「JIO 既存住宅かし保証保険（個人間用）」に加入します。

保証対象部分

- 雨水の浸入を防止する部分
- 給排水管路部分（特約付帯）
- 構造耐力上主要な部分

保証期間	お引渡し日から１年間または５年間
保証金額	１住戸あたりの保証限度額は、保証期間を通算して申込時に選択した 500 万円または 1,000 万円（保証期間が５年の場合は 1,000 万円のみ）

※保証料は、選択した保証期間と保証金額ごとに、対象となる住宅（住戸）の延面積と付帯する特約により異なります。



保険引受会社

国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社 日本住宅保証検査機構

シロアリ検査 ※戸建住宅のみ

戸建住宅の建物検査時にシロアリ検査を同時に行い、検査適合であれば、１年間のシロアリ被害に関する保証をいたします。

※シロアリ検査・保証は日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合が行います。

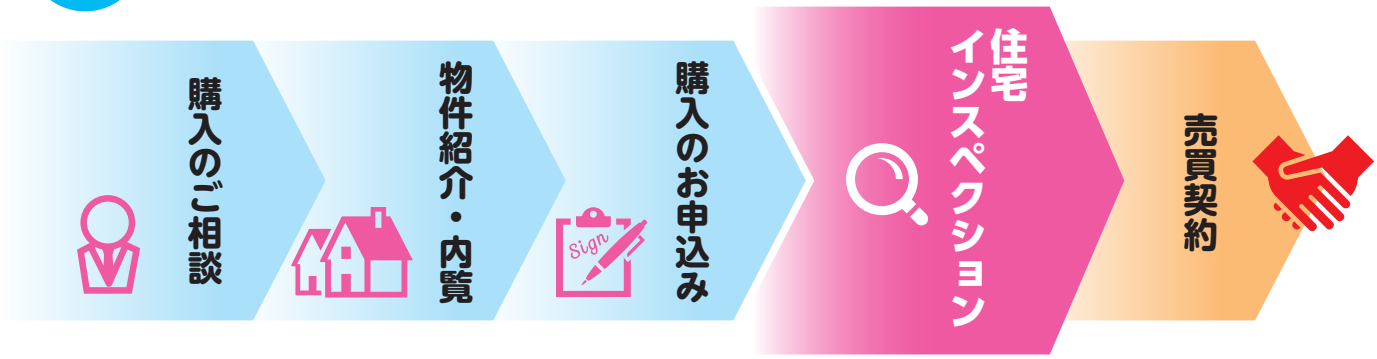
住宅地盤品質保証（地盤点検システム） ※戸建住宅のみ

戸建住宅の検査に加えて、その住宅が建つ地盤についても診断・解析を行い、当社基準に合格すれば地盤の不同沈下に対する品質保証（１年・５年・10 年）をいたします。

最大 5000 万円の地盤品質保証

かし保険でカバーできない不同沈下に対応

サービスのご利用について



※上記インスペクションの実施時期は一例となり、売買契約後でも検査は可能です。
但し、既存住宅かし保証をお申込みの際は、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が条件となります。

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

※検査実施にあたり、以下の注意事項について売主様等へ事前に確認、承認を得ておいてください。

●検査当日は所有者、もしくは不動産会社の担当者の立会いを必要とします。
●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）
●給排水管路検査実施にあたり、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。
●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。
●ベランダ等にて外部設置物、外壁面等の確認のため写真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。
●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。
●住宅インスペクションは、歩行その他通常の手段により移動できる範囲で、目視・動作確認・計器を用いた計測等による非破壊検査となります。
●本サービスは以下の内容を含みません。
①その住宅について瑕疵の有無を判定すること。また、瑕疵が無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。
●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、その場での修繕や交換は行いません。

必要書類

①現地案内図：対象住宅までの経路が確認でき、かつその住宅が特定できるもの。
②住宅の間取りが分かる資料：間取り図、販売図面等。

※既存住宅かし保証を申込む場合は以下の書類も必要となります。
③新耐震基準の充足を確認できる書類：確認申請（写）、検査済証、台帳記載事項証明、新耐震基準適合証明書など。
④（マンションの場合）長期修繕計画表、過去の修繕履歴：（両方ともない場合）屋上に立ち入っての防水検査が必要となります。
⑤（マンションの場合）検査済証の発行年月日が確認できる書類：③にて確認できる場合は不要です。

既存住宅かし保証を申込む場合は、上記に加え以下の点もご注意ください。

・売主様が宅建業者ではないこと。
・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。
・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。（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、検査に必要な箇所について、全て検査出来ていない場合も再検査する必要があります。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検討している場合、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。
●（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、点検口を開閉し、付近にお荷物等が無いような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、管理人様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）

（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、全国に約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

ジャパンホームシールド株式会社

設　　立：1990 年 3 月 1 日
資 本 金：2 億 500 万円
本　　社：〒 130-0026
東京都墨田区両国 2-10-14　両国シティコア 17F
支　　店：北海道・東北・東北関東・西関東・中部・関西・中四国・九州
従業員数：288 名

JAPAN HOME SHIELD

- 15 万件以上の豊富な検査実績
- 300名以上の建築士で日本全国をカバー
- 住関連サービスのグローバル企業、LIXIL のグループ会社です

PART OF LIXIL

取扱会社