売主様用

住宅 住宅をご売却される方へ 》 インスペクションサービスのご紹介

住宅インスペクションってなに？

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。

でも、それって買う方がやればいいんじゃないの？

売主様があらかじめインスペクションを行うことで、以下のようなメリットがあります

メリット 1

住宅の現状をあらかじめ把握することで先々のトラブル防止に

もしもお引渡しが終わった後に、不具合が見つかったら・・・。
既存（中古）住宅の売買にあたって売主様が負わなければいけない「瑕疵担保責任」により、一般的にお引渡し日から３ヶ月以内に発見された不具合については、売主様がその補修費用や、場合によっては損害賠償費用を負担しなければなりません。
あらかじめ検査を実施してその状況を購入する方に伝えておくことで、売却後のトラブルが防止できるので、売主様も安心できます。

メリット 2

検査済住宅として、他の住宅との差別化が可能

既存住宅の購入を検討している方が**「気にすること」**ってなんだと思いますか？
立地や価格、間取りはもちろんですが、**「安心・安全」**も重要なポイントの一つです。
購入を検討している方にとって数ある選択肢の中に、検査済住宅として付加価値を付けることで、他の住宅との差別化が可能となります。

検査に適合している住宅は購入する方にとってこんなメリットも

検査に適合している住宅であれば、購入する方が既存住宅かし保証を利用することができます。

購入する方から選ばれやすい住宅に…

●安心の保証制度

既存住宅かし保証を利用することで構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分について隠れた瑕疵が生じた場合、その損害が補償されます。

申込の対象となる住宅

新耐震基準に適合している住宅（その他、既存住宅かし保証の申込条件については別途お問い合わせください）

保証の内容

保証期間	お引渡し日から **1 年間** または **5 年間**
保証金額	**500 万円**または **1,000 万円**

※別途保証料が必要となります。

●住宅取得時の税制優遇

既存住宅かし保証を利用すると既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書が発行され、
「耐震性を証明する書類」として築年数が経過した住宅でも税制優遇を適用することができます。
（住宅ローン減税・所有権移転登記の特例等）

※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。

ご所有の住宅について、以下の部分を検査します

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？

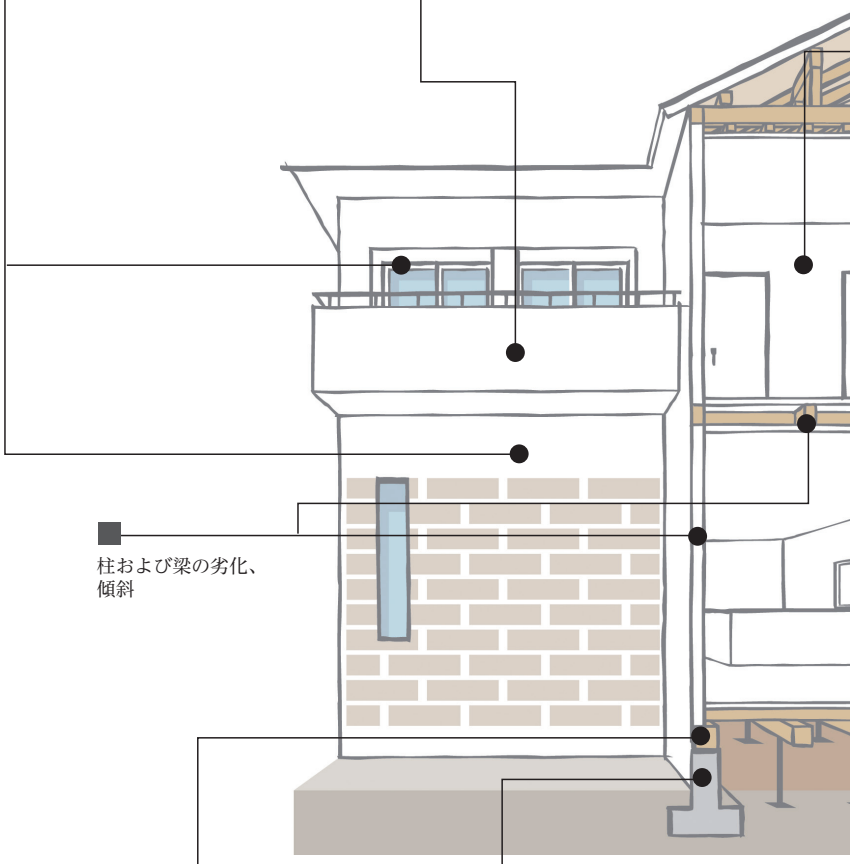
給排水管路

＋

給排水管路検査

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

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

雨漏りの兆候はない？
雨漏りに繋がる劣化はない？

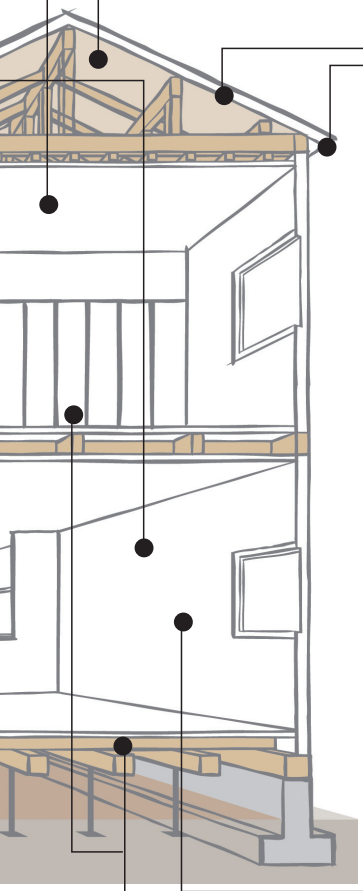
雨水の浸入を防止する部分に係るもの

■ 内壁と天井の雨漏りの跡

■ 小屋裏の劣化状況の確認

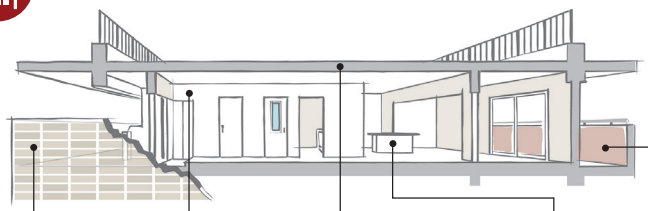
■ 屋根のひび割れ、劣化、はがれ

■ 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

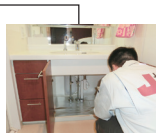
マンションの検査は、専有部分だけでなく一部共用部分の検査が含まれます。



■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）

サービスのご利用について

売却のご相談

▼

媒介契約

▼

住宅インスペクション

▼

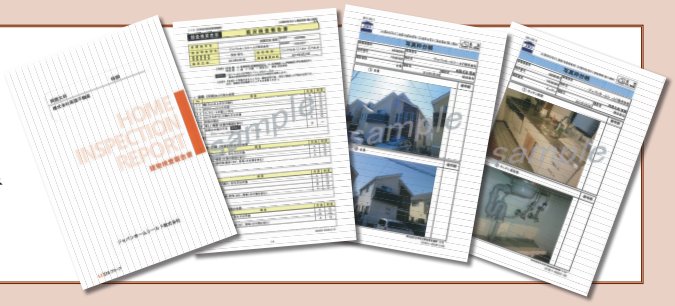
検査結果の確認（補修の検討）

▼

売却活動開始

詳細な検査報告書

検査結果は詳細なチェックシートと現場写真をまとめた「建物検査報告書」にてご報告します。



検査のお申込から実施までは１週間程度を要します。
検査結果は実施後１週間程度を要します

サービスのご利用は
不動産会社の担当者
にご相談ください

検査に際しての注意事項

●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。

※対象住宅を既存住宅かし保証が申込できる住宅にする場合は以下の検査を必要とします。
●（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