

購入前に建物の状態をチェックしましょう!

建物状況調査(インスペクション)

建物状況調査とは、住宅の基礎や外壁などに生じているひび割れや雨漏り等の劣化・不具合の状態を把握するために、国の定める講習を修了した建築士が行う調査です。売主・買主は、調査時点における住宅の状態を把握した上で売買を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができます。

建物状況調査は義務ではありませんが、事前に実施されていた場合、その結果は重要事項説明において媒介契約を締結する宅建業者から買主に対して説明するよう、宅建業法で定められています。

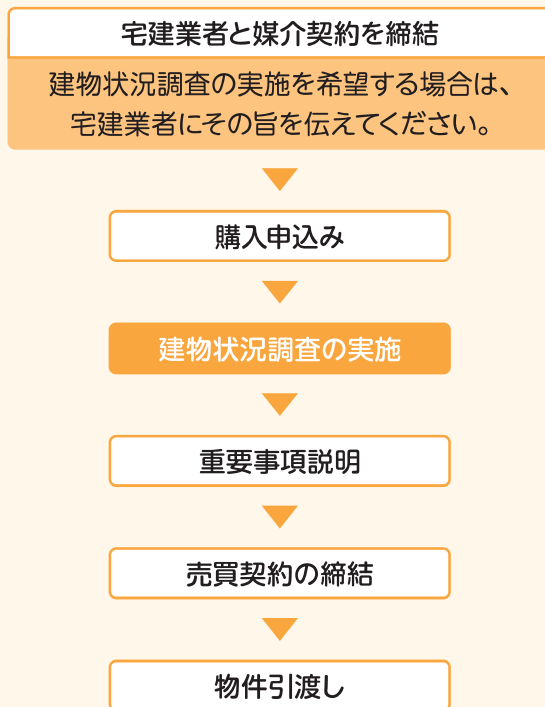
事前に実施されていない場合は、あらかじめ売主の許可を得た上で、買主が自身の負担で売買契約前に実施することも可能です。

また、劣化・不具合等がないなどの一定の条件を満たす場合には「既存住宅売買瑕疵保険」に加入することができます。 [既存住宅売買瑕疵保険 P.12](#)



建物状況調査を行うことができる建築士は、既存住宅状況調査技術者検索ページなどから検索することができます。

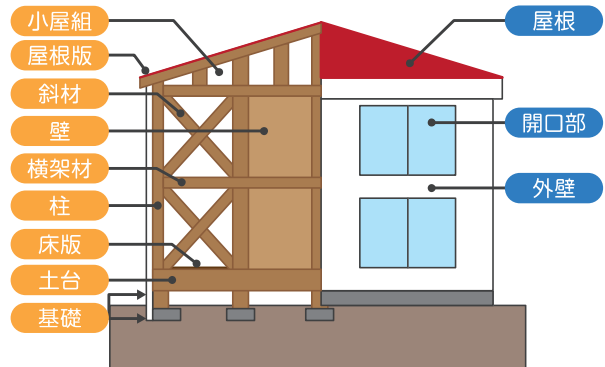
▶ 買主が実施する場合の基本的な流れ



オプションを含まない標準検査の場合、検査料金は約6~9万円程度、検査時間は1~3時間程度です。*

*検査機関によって異なるため、各事業者にお問い合わせください。

▶ 確認する主なポイント



「構造耐力上主要な部分」に関する蟻害、腐朽、腐食や傾斜、躯体のひび割れ・欠損等

「雨水の浸入を防止する部分」に関する屋根の雨漏り、シーリング材の破断等



重要事項説明とは？

宅建業者は、契約が成立するまでの間に、取引する住宅と取引条件等について、宅地建物取引業法(以下「宅建業法」という。)に定められた一定の重要事項を記載した書面(重要事項説明書)を買主に交付し、宅地建物取引士に説明させなければならないことが法律に定められています。

重要事項説明を受ける際のポイント

1 余裕をもって説明を受けましょう!

買主は、重要事項説明書の内容を確認した上で最終的な購入の判断をすることになります。
重要事項説明書の内容は専門的で量も多いことから、一度の説明では理解が十分できないこともあるため、できるだけ売買契約締結日より前に余裕をもって説明を受けましょう。

2 疑問点はしっかり確認しましょう!

宅建業法に基づく重要事項説明の内容は、土砂災害警戒区域内か否かなどの対象となる宅地又は建物に直接関係する事項や契約の解除に関する事項などの取引条件に関する事項が対象となりますが、説明が義務付けられている内容以外にも、疑問に思う部分は事前に確認を行うことで、購入後のトラブルを未然に防止することにつながります。

国土交通省 宅地建物取引業法 法令改正・解釈について

検索

重要事項説明書の
参考書式はこちら!

安心して契約するには？

売買契約に当たって注意するポイント

1 約束ごとは必ず書面に記載しましょう!

宅建業法では、契約によるトラブルを防止するため、契約が成立したときは、契約の内容を記載した書面を売主、買主に交付することを義務付けています。

一度、契約を締結すると、それ以降は売買契約書の記載内容に従って手続きが進められ、将来、取引について疑義が生じたときは、売買契約書に基づいて処理されることとなります。そのため、売主と買主が互いに対して約束したことは、些細なことであっても契約書に記載することがトラブルの未然防止につながります。



2 契約内容はしっかり確認しましょう!

中古住宅の売買を行う際には、売主は物件状況等報告書や付帯設備表など、売主が知っている事柄を記載した「告知書」を作成し、買主に告知することが一般的です。

買主は、これらに記載されている内容と整合性がとれているか事前に確認することが大切です。

また、中古住宅の個人間売買では、民法に基づき、引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は売主に対して損害賠償請求や補修、代金の減額などを求めることができます。

ただし、売主の責任の範囲について、売買契約書で取決めを行っている場合には、当該契約書の内容が適用されるため注意が必要です。

教えて!

一度、結んだ契約は解除できるの？

一度、契約を締結してしまうと、原則、自己の都合で契約を解除することはできません。

契約を解除する場合、理由や原因は様々ですが、違約金の負担が生じるなど大きな損失が生じることもあります。

解除する際には十分に検証してから判断しましょう。また、重要事項説明の際に、契約解除に関する事項をしっかり確認しておきましょう。



購入後のもしもに備えましょう！

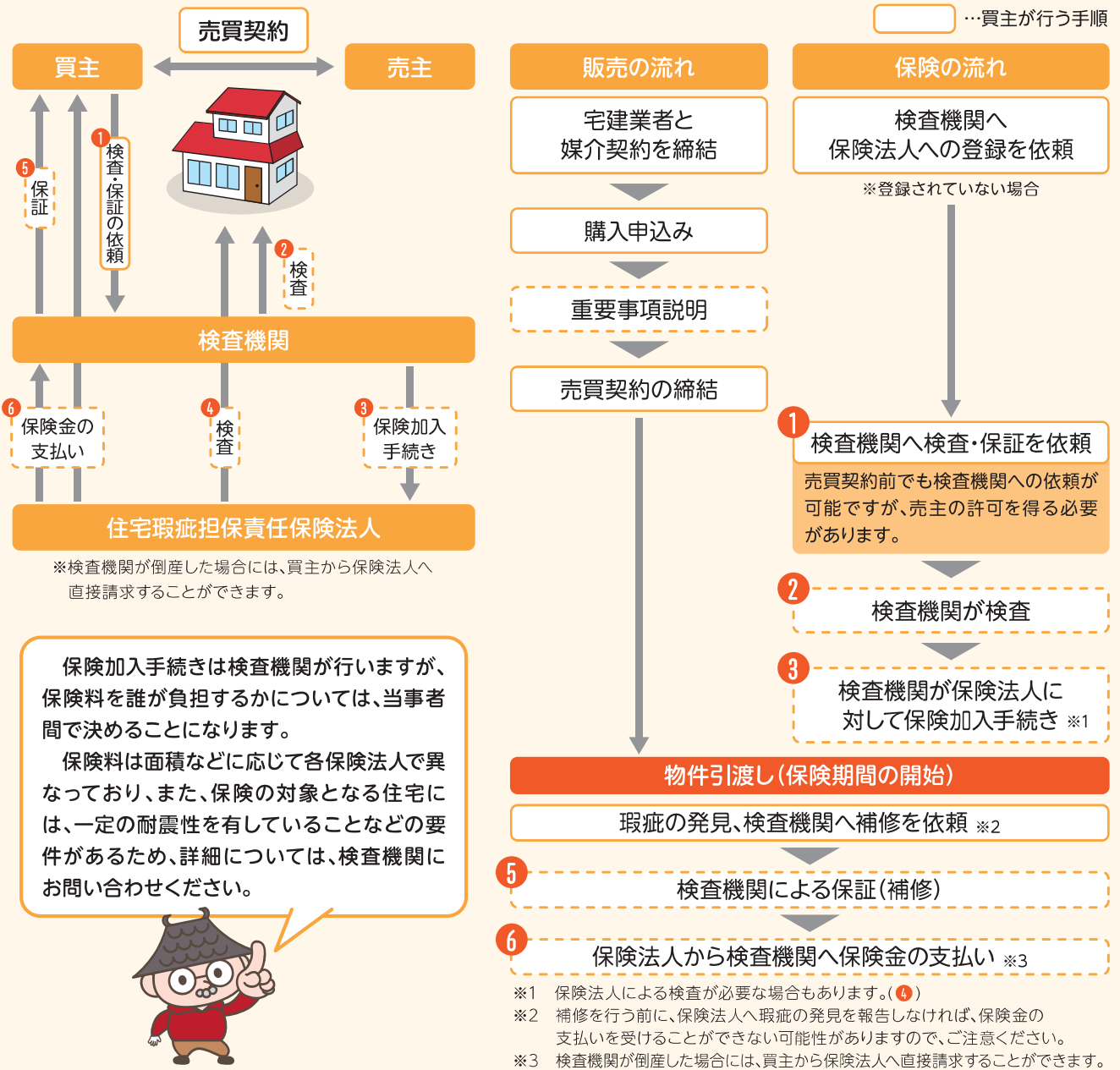
既存住宅売買瑕疵保険

新築住宅では、住宅の品質確保の促進等に関する法律において、引渡しから10年間に生じた構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵について、売主等が責任を負うことが規定されていますが、中古住宅にはそのような定めがありません。

中古住宅購入後のもしもに備え、役立つ制度を活用することで不安を取り除くことができます。

既存住宅売買瑕疵保険とは、売買後の中古住宅に構造耐力上の不具合や雨漏り等の瑕疵が見つかった場合の補修費用等をまかなうためのものであり、国の指定を受けた「住宅瑕疵担保責任保険法人」が提供しています。売主、買主は売買後の万一の不具合に備えられるため、安心して売買を行うことができます。

▶ 買主が依頼する場合の基本的な流れ



保険加入手続きは検査機関が行いますが、保険料を誰が負担するかについては、当事者間で決めることになります。保険料は面積などに応じて各保険法人で異なり、また、保険の対象となる住宅には、一定の耐震性を有していることなどの要件があるため、詳細については、検査機関にお問い合わせください。



「既存住宅売買瑕疵保険」の詳細及び保険法人については、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで確認することができます。既に保険法人へ登録されている検査機関は、保険協会の登録事業者検索サイトで確認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



参考資料：一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会 ホームページ
国土交通省住宅局 住宅瑕疵担保制度ポータルサイト「既存住宅売買瑕疵保険について」

中古住宅について知ろう
中古住宅購入の流れ
中古住宅購入に向けて
宅地建物取引業者(宅建業者)の選定
住宅の選定
契約時の注意点
快適な暮らしのために
問合せ先等