



2018年1月26日

報道関係各位

宅建業法の改正に備え、実務で役立つセミナーを開催 ～利用したい制度に応じたインスペクションの選択を～

住宅業界全体の品質向上を目指す一般社団法人 全国住宅技術品質協会(代表理事:斉藤武司、以下「全住品」)は、宅地建物取引業法(以下「宅建業法」)の改正に伴う建物状況調査に関するセミナーを開催しましたのでご報告いたします。

本セミナーは2017年12月4日に大阪、同月11日に東京で開催。両会場に、宅建事業者・建設事業者など関係者約80名が参加しました。2018年4月1日に施行される宅建業法の改正点や建物状況調査(インスペクション)の種類や目的、スケジュール管理について確認し、目的に応じた調査を適切な時期に手配する必要性を共有しました。講義では実際のトラブル事例も多数紹介され、それを未然に防ぐ実務についての解説が行われました。



<東京会場の様子>

セミナー終了後のアンケートでは、参加者のうち日々の業務では改正宅建業法の内容をお客様に自信を持って説明できると答えた方は10%程度でしたが、セミナー受講により80%を超える参加者が参考になったと返答。セミナー終了後には講師と参加者間で活発な意見交換が行われました。インスペクションの詳細や、具体的なトラブル事例から知り得た事により、多くの参加者から、「本セミナーを通じて宅建業法の改正に伴う準備に必要な情報を得ることができ大変参考になった」、「インスペクションを依頼する業者・検査機関の選定・時期について理解できた」という声をいただきました。

全住品では、今後も住宅業界の品質向上のため、住宅建築に起因する不具合の撲滅や安全衛生・品質確保に向けた研鑽・研究に会員企業とともに取り組んで参ります。

本件に関するお問い合わせ先

一般社団法人 全国住宅技術品質協会 (<http://www.zenju-hin.or.jp/>)
事務局：東京都墨田区両国 2-10-14 両国シティコア 17F
担当：事務局 成田 TEL. 03-6863-8540

※このニュースレターは、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会にお届けし、全国住宅技術品質協会のホームページ(URL: <http://www.zenju-hin.or.jp/>)で発表しています。

<参考資料>

■プログラム

講師：稲瀬 稔氏 リニューアル仲介株式会社

第一部：改正宅建業法の建物状況調査

(インスペクション) 告知義務化に備える

第二部：住宅ローン減税のトラブル対策

■ インスペクションとは

インスペクションとは



※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

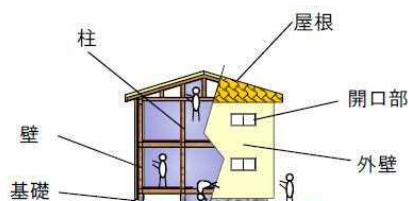
インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ① 構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
- ② 雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等



(戸建住宅の場合)

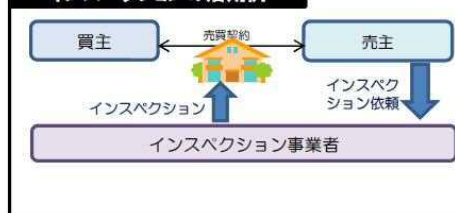
インスペクションのイメージ



水平器による柱の傾きの計測

クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

インスペクションの活用例



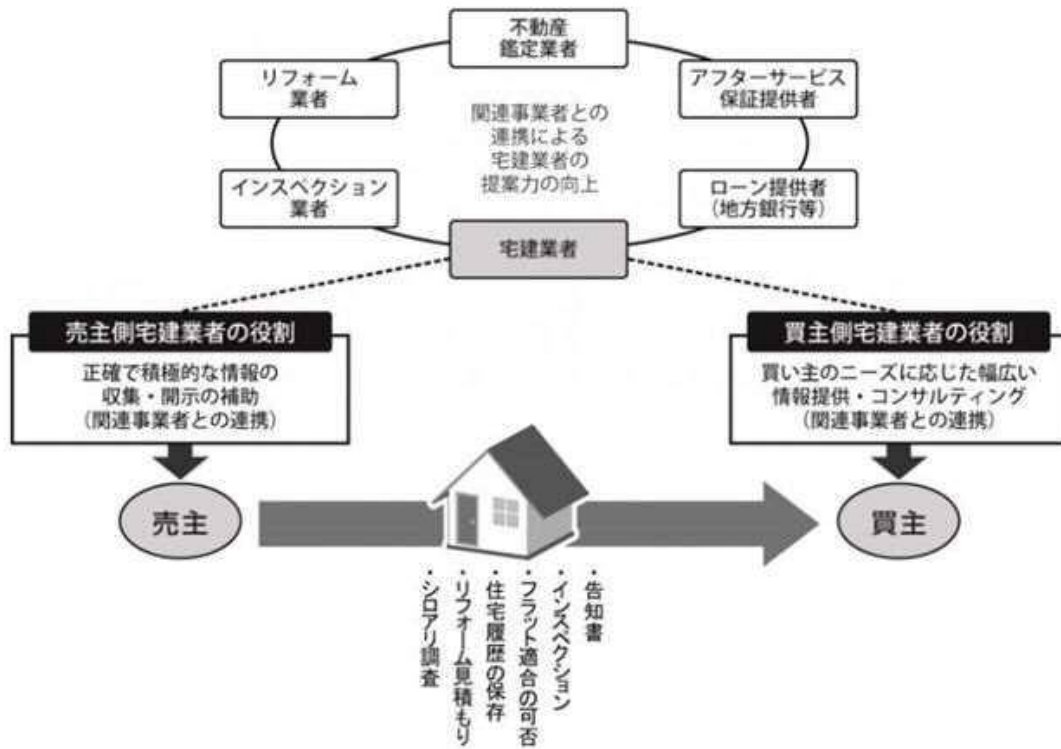
【調査結果に係る留意事項】

- 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
- 報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではない。
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。

<国土交通省 HP から引用>

■宅地建物取引士の役割

＜消費者の安心確保のための取引ルールのイメージ＞



＜セミナー資料から引用＞

■インスペクションの種類

目的	調査の内容
住宅ローン減税	耐震診断(劣化調査含む)
改正宅建業法	劣化調査
既存住宅売買瑕疵保険	劣化調査 (既存住宅状況調査+α)
フラット35	劣化調査+フラット35適合検査

＜セミナー資料から引用＞