

# 既存住宅状況調査方法基準の改正(概要)

- 既存住宅状況調査(インスペクション)とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。
- 宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんするとともに、調査を実施した場合には宅建業者が重要事項説明時にインスペクション結果を買主に対して説明する義務等が規定されている。
- なお、既存住宅状況調査方法基準は、既存住宅売買瑕疵保険やフラット35の現場検査基準として引用されている。

既存住宅状況調査の対象部位の例

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する。

- 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

既存住宅状況調査のイメージ



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



基礎配筋の調査



リバウンドハンマーを用いたコンクリートの圧縮強度の測定

既存住宅状況調査方法基準(告示)について技術的・実務的観点から以下の必要な見直しを行う。

調査の合理化等の内容【改正 令和5年1月27日公布 令和5年4月1日施行】

調査内容の合理化

- 配筋調査の合理化【告示改正】  
配筋調査について、新築時に関係法令に基づく検査を実施していることが確認できることをもって配筋調査を省略することを可能とする。
- コンクリート圧縮強度試験の合理化【告示改正】  
コンクリート圧縮強度試験について、①新築時の設計図書において同等の試験が実施されていることが確認できるとともに、②新築時に関係法令に基づく調査を実施していることが確認できることをもって、圧縮強度試験を省略することを可能とする。

調査手法の多様化

- マンションの共用部調査の取扱いの明確化【運用改善】  
住戸内で実施する調査と住戸外で実施する(共用部分の)調査とを別の調査主体がそれぞれ区分して実施する場合についての具体的な調査手法等を運用において明確化する。
- デジタル調査への対応【告示改正】  
「計測」「目視」「打診」等の調査手法に加えてデジタル機器を活用した調査を可能とする。(当面は、屋根や床下等の調査を代替する等の活用方法を想定) 等