

中古住宅を
購入したいけど、
欠陥がないか
どうか心配。

所有している空き家が、
利活用可能なのか、
除却すべきなのか、
わからない。

中古住宅として売った
後に購入者とのトラブルが
ないようにしたい。



こんな ときには 住宅診断 (インスペクション) を実施しましょう



「住宅診断」とは、主に中古の戸建住宅やマンションなどの住宅を販売や購入する前に、建築士などの専門家が住宅の検査・診断を行い、劣化状況を調査することをいいます。

住宅診断の項目

天井・屋根裏

- 構造部(柱・梁など)の劣化・ひび割れ、金物の固定など
- 雨漏りの跡

屋根

- 屋根葺き材のズレや割れ、浮き
- 仕上げ材の劣化など

外壁

- ひび割れ・仕上げ材の浮き・劣化など

軒裏

- 割れ・劣化・雨漏りの跡など

水周り設備

- 動作状況、排水音の異常、漏水など

居室等

- 床の沈み・壁の傾き・雨漏りの跡
- ひび割れ
- 仕上げ材の劣化など

建具等

- 動作状況、傾きなど

基礎の外回り

- ひび割れ・欠損・劣化・鉄筋の露出など

床下

- 基礎の内側のひび割れ・劣化など
- 構造部(土台や大引き)の劣化・ひび割れ、金物の固定など
- 配管の状況(漏水・勾配・金物の固定)など
- 腐朽・腐食・蟻害の有無など

※国土交通省で「既存住宅インスペクション・ガイドライン」が作成(H25.6)されています。「インスペクション」とは専門家が劣化状況等の検査診断することです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000464.html



住宅診断の有効性

住宅を所有している人のメリット

空き家をどうするか考えるときには、「利活用可能か」「除却すべきか」の判定が重要ですが、その判断材料とすることができます。

住宅の現在の状態を明らかにして買主に情報を提示することができます。

販売した後の、住宅の不具合について買主とのトラブルを未然に防ぐことができます。

住宅を購入したい人のメリット

専門家のチェックにより納得して購入・居住することができます。

知らないうちに欠陥住宅を購入してしまうリスクを避けることができます。

住宅の修繕箇所・改善点について、売主側にも根拠を持って知らせることができます。



住宅診断の方法



目視で、屋根、外壁、室内、小屋裏、床下などの劣化状態を診断するのが基本です。機材を使用する詳細診断もあります。

住宅診断の所要時間



住宅の規模や調査範囲にもよりますが、建築面積が100㎡程度の場合で2～3時間です。

住宅診断の費用の目安



住宅の規模や調査範囲によって異なりますが、目視による一時診断の場合は5～6万円前後が一般的です。機材を使用する詳細診断の場合、10万円以上になることもあります。

住宅診断の依頼は？



以下の団体にご相談ください。

名称	所在地	電話番号	FAX
公益社団法人 岐阜県建築士会	岐阜市藪田南5丁目14番12号	058-215-9361	058-215-9367
一般社団法人 岐阜県建築士事務所協会	岐阜市六条南2丁目13番2号	058-272-1411	058-277-9212