

報道関係者各位

 不動産の達人
株式会社さくら事務所

加熱する中古住宅市場に改めて問う“安心”の質 「建物状況調査済み」でも見逃される5つの落とし穴とは

個人向けの総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けの支援サービスなどを展開する株式会社さくら事務所（本社：東京都渋谷区／代表取締役：大西倫加）は、中古戸建て市場の活況と建物調査の利用率増加を受け、建物状況調査（インスペクション）で見落とされやすい「5つのリスク」について解説しました。詳しくは下記をご覧ください。本件に関する取材やご質問がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

中古戸建て市場の活性化と、建物状況調査普及の背景

✓ マンションの価格高騰などにより、中古戸建ての成約件数増加

2024年のレイズ流通データによると、中古戸建て成約件数が前年比102%と堅調に推移し、価格も上昇傾向。

✓ 建物状況調査を利用する買主・売主の増加

国土交通省の調査によると、2016年時点で11.3%だった実施率は、2021年には37.5%と約3.3倍に増加。さらに、2024年4月の法改正により「調査あっせんを行わない場合の理由明記」が義務化され、今後は実施率のさらなる上昇が見込まれる。

建物状況調査済みでも注意したい「見落としリスク5選」

建物調査には、宅建業法に定められた基準に基づいた「建物状況調査」と、建物状況調査の調査項目に独自の項目やノウハウを盛り込んだ「ホームインスペクション」の2つが存在します。

建物状況調査の場合、調査実施済みの場合でもいくつかの「見落としリスク」が存在します。今回は、特に確認が不足することが多い5つのポイントを解説します。



1. 設備の水漏れ

- ・水周り等の設備機器は、調査対象外となるケースが多い。
→給排水管からの水漏れなど住み始めてから発覚するリスクがある。

2. 建物の傾きの確認不足

- ・建物状況調査における傾き調査は、各階1室のみに限定されるケースも多い。
→地盤ごと建物が傾く不同沈下など、広範囲にわたる不具合が見逃されることも。

3. 床下・小屋裏の状態

- ・床下や小屋裏の調査は、点検口から目視できる範囲のみに限定されることが多い。
→シロアリの発生や雨漏りの痕跡などが確認されないまま見過ごされる可能性がある。

4. 報告書内容の解読が困難

- ・仲介業者が報告書を読み上げるのみで、詳細な質問に答えられないケースがある。
→買主自身が報告書の意味を理解し、適切な判断を下すことが難しい。

5. 調査内容が古い

- ・報告書の有効期限は最長1年であることが多く、建物のコンディションが変化していても報告書の内容は更新されない。
→購入時点での最新の状態を正確に把握できないリスクがある。



建物状況調査は、建物の情報を大まかに把握する有効な手段の一つではありますが、**本当に必要な情報が網羅されているかどうか確認することが重要です。**調査内容が自身のニーズに対して不十分だと感じた場合は、**買主側で追加の調査やセカンドオピニオンなども検討することをおすすめします。**

さくら事務所の「建物状況調査（インスペクション）のセカンドオピニオン」とは？ 

さくら事務所について

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、71,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・房本

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101  press@sakurajimusyo.com 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022 <https://www.sakurajimusyo.com/>