株式会社中央プロパティー、相続不動産売却時の住宅診断サービス開始 ～一級建築士によるホームインスペクション～

CENTURY21 中央プロパティー（代表：松原昌洙、本社：東京都千代田区丸の内1丁目6番5号）は、2023年11月1日 より既存住宅状況調査技術者によるホームインスペクションを開始いたしました。

【既存住宅状況調査技術者とは】

建築士がおこなう住宅診断（ホームインスペクション）

既存住宅状況調査技術者とは、既存住宅状況調査技術者講習を修了した者で、この講習は建築士のみが受講できます。資格者は、住宅診断において十分な知見と技術を有していると認定されます。

宅地建物取引業法では、中古住宅の売買時に住宅状況の調査をおこなっている場合、買主に向けて調査結果の説明をすることが義務付けられています。

この調査は、既存住宅状況調査技術者のみがおこなうことができ、主に下記のような点を目視や計測でチェックしています。

・構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの

・雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの

・設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの

出典：国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドラインについて」

【ホームインスペクションの必要性】

売主・買主が安心できる中古住宅取引の実現

宅地建物取引業法が改正され、2018年から中古住宅の売買時に建物状況調査（インスペクション）を実施している場合は、診断結果の説明が必要となりました。

改正の背景には、売主・買主間に中古住宅の品質に関する情報認識に差があり、中古住宅の取引に対して買主が不安を抱えやすいという課題がありました。

そのため、日本市場では中古住宅よりも新築住宅のニーズが圧倒的に多いのが現状です。

リスクを承知の上で、中古住宅を選択した方も、購入後のトラブルに頭を抱えるケースも少なくありません。

実際に多い中古住宅の購入後のトラブル事例としては、雨漏りやシロアリによる被害があげられます。

中古物件を購入した方の中には、悪徳な業者から必要のない範囲のリフォームを提案され、高額なリフォーム費用を負担することになったケースもあります。

売主・買主が安心して取引ができる体制を整備する目的で、中古住宅の取引時には、第三者的な立場である既存住宅状況調査技術者による住宅調査の結果報告が2018年より義務化されました。

【ホームインスペクションを実施するメリット】

相続不動産の売却を安心・安全に

当社は共有持分や借地権などの相続不動産を専門に取り扱う不動産業者です。

ご相談の多くは、築年数の古い建物で売主様自身も買い手が見つかるか不安に思われているケースがほとんどです。

築年数の古い物件こそ、建物状況調査を実施することによるメリットがあります。

①適正な査定額を算出することができる

住宅を売りに出す際、複数の複数業者に査定を依頼するケースも、インターネットが普及した現在では珍しくありません。

しかし、提示された査定額に明確な根拠がなく、「本当に適正価格なのか」と不安に思われる方も多くいらっしゃいます。

既存住宅状況調査技術者は、調査結果を記載した調査書を発行します。

調査書の内容をもとに、適正な住宅価値の評価をおこなうため、売主様にとっても納得感のある結果となります。

②改修を最小限に抑えながら、安全に住むことができる

築年数が古い物件の場合、売却後に住宅の欠陥によるトラブルを心配される方もいらっしゃいます。

建物状況調査では、屋根、外壁、床下などの状態まで細かくチェックし、住宅の劣化状況、不具合事象の有無から改修すべき箇所を見極めます。

大がかりなリフォームを提案され、高額なリフォーム費用がかかる心配は一切ありません。

安全に考慮しながら、最低限の改修をおこなうことで、築年数の古い建物でも買い手が見つかりやすくなり、売却後のトラブルも防ぐことができます。

【一級建築士の知見を活かし、お客様に安心を届けたい】

一級建築士／既存住宅状況調査技術者　：小島 雄一の社員インタビュー

2018年の宅地建物取引業法の改正以降、徐々にではありますが「ホームインスペクション」（住宅診断）の必要性やホームインスペクター（住宅診断士）の存在が世間に認知されてきました。

私は、ホームインスペクションを「誰が」おこなうかが重要だと考えています。

中古住宅の売買時に調査・説明は、国が認めた既存住宅状況調査技術者である必要がありますが、実はホームインスペクション自体は、資格がなくても実施することが可能です。

残念ながら、ホームインスペクションをおこなう業者の中には、専門的な知識や経験が乏しいまま診断をおこなっているケースがあります。

住宅診断には、建築士ならではの知見が活かせる部分が多くあります。

建築に関する知識があることで、診断時に見つけた問題点の背景や原因を推察することができます。

今回当社で開始する住宅診断を機に、「建築士によるホームインスペクションの必要性」を皆様に知っていただけるよう、より一層努力してまいります。

【CENTURY21 中央プロパティーについて】
当社CENTURY21 中央プロパティーは相続不動産の売買に関する専門企業です。
不動産の相続時、しばしばトラブルとなる共有持分、借地権、底地の課題解決と売買を専門に取り扱っております。

時代とともに多様化するライフスタイルに合わせて、私たちはお客様の声を事業の芯に置き、変化し続けるニーズにお応えすべく多彩な取り組みを積極的に進めて参ります。

経験豊富なスタッフに加えて弁護士、会計士、司法書士、不動産鑑定士といった専門家によるチーム体制を構築し、お客様の信頼に応える不動産のトータルパートナーであることを約束致します。

相続不動産専門メディア やさしい共有持分

https://www.c21-motibun.jp/

相続不動産専門メディア やさしい借地権

https://www.century21-sell.jp/

■会社概要
会社名 ：株式会社中央プロパティー(英語名：Chuo Property Co.,Ltd)

代表取締役：松原昌洙
所在地　：東京都千代田区丸の内1丁目6番5号 丸の内北口ビルディング23F
事業内容　：不動産エージェント事業
不動産ソリューション事業
不動産流動化事業
ファシリティマネジメント事業

建築企画・設計・監理事業
資本金　：8,000万円
公式サイト：https://www.chuou-p.co.jp/

Generated by ぷれりりプレスリリース
https://www.prerele.com