

■事前調査		
<調査日 令和 年 月 日 調査担当者 >		
項目	設問の選択肢	
1) 住所		
2) 建築年月	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 <input type="checkbox"/> 不明 何で確認したか? ( <input type="checkbox"/> 建築確認書類等 <input type="checkbox"/> 謄本 <input type="checkbox"/> その他) 築20年を超える場合 (耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 不要 を購入予定者に確認)	
3) 住宅の工法、その他	<input type="checkbox"/> 木造軸組み工法2階建て以下 <input type="checkbox"/> 木造軸組み工法3階建て <input type="checkbox"/> 2×4工法 <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> RC <input type="checkbox"/> SRC <input type="checkbox"/> パネル <input type="checkbox"/> 丸太 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> わからない	
3) -1 施工業者	<input type="checkbox"/> 施工業者名 ( ) <input type="checkbox"/> 不明	
3) -2 立面混構造かどうか?	<input type="checkbox"/> 立面混構造である <input type="checkbox"/> 立面混構造ではない	
3) -3 平面混構造かどうか?	<input type="checkbox"/> 平面混構造である <input type="checkbox"/> 平面混構造ではない	
3) -4 スキップフロアかどうか?	<input type="checkbox"/> スキップフロアである <input type="checkbox"/> スキップフロアではない	
4) 床面積	( ) m <sup>2</sup> 何で確認したか? ( <input type="checkbox"/> 建築確認書類等 <input type="checkbox"/> 謄本 <input type="checkbox"/> その他)	
5) 建ぺい・容積率オーバーの有無	<input type="checkbox"/> 遵法 <input type="checkbox"/> 建ぺい率オーバー <input type="checkbox"/> 容積率オーバー	
6) セットバック	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ( m / m <sup>2</sup> )	
7) 再建築不可かどうか?	<input type="checkbox"/> 再建築可 <input type="checkbox"/> 再建築不可	
8) 接道が2メートル以上あるか?	<input type="checkbox"/> 接道2m以上 <input type="checkbox"/> 接道2m未満	
9) 設計図書の有無	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ( <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 矩計図 <input type="checkbox"/> 基礎伏図 <input type="checkbox"/> 住宅の床面積等計算図 <input type="checkbox"/> 仕様書 <仕上表を含む> <input type="checkbox"/> 電気設備図 )	
10) 検査済書の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
11) ハザードマップの有無	<input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 公開 ( <input type="checkbox"/> 洪水 <input type="checkbox"/> 内水 <input type="checkbox"/> 高潮 <input type="checkbox"/> 津波 <input type="checkbox"/> 土砂災害 <input type="checkbox"/> 火山 <input type="checkbox"/> 液状化)	
11) -1 公開の場合、想定されている被害	<input type="checkbox"/> 予想なし <input type="checkbox"/> 予想あり (具体的に )	
12) 売主が個人か宅建事業者か	<input type="checkbox"/> 個人 <input type="checkbox"/> 宅建事業者	
13) 重要事項説明書の事前確認は可能か?	<input type="checkbox"/> 可能 <input type="checkbox"/> 不可能	
14) 売主からの告知書の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし →なしの場合 告知書は入手可能か? (可:入手時期: / 不可)	
15) コンパクトシティ計画	<input type="checkbox"/> あり (居住促進計画内 / 居住促進計画外 / わからない) <input type="checkbox"/> なし	
16) 耐震診断・改修の補助制度があるか?	<input type="checkbox"/> あり (パンフレット <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> わからない) <input type="checkbox"/> なし	

解 説		
NG等注意すべき点		改善方法など
1)		
2)	<b>旧耐震基準NG</b> <b>耐震基準注意</b> <b>住宅ローン控除NG</b>	建築年月が昭和56年5月以前の場合、耐震補強が必要になる可能性が高いです。 謄本での確認の場合、新耐震基準は昭和58年4月以降となります。 築20年超の場合、住宅ローン控除の対象外です。 (住宅購入検討者に耐震基準適合証明書発行の要・不要を確認)
3)		
3) -1	<b>特殊工法NG</b>	特殊工法による建築物は、建築したハウスメーカーでしか耐震診断・改修ができません。 耐震診断基準適合証明書やその他証明書発行は当該ハウスメーカーへ依頼する必要があります。
3) -2	<b>性能調査注意</b>	立面混構造は耐震診断の対象となりますが、診断可否の最終的な判断については、インスペクターに確認してください。
3) -3	<b>耐震診断NG</b>	平面混構造は耐震診断対象外です。瑕疵保険付保の可否についてはインスペクターに、フラット35適合証明書発行可否については適合証明技術者又は検査機関に確認してください。
3) -4	<b>耐震診断NG</b>	スキップフロアは耐震診断対象外です。瑕疵保険付保の可否についてはインスペクターに、フラット35適合証明書発行可否については適合証明技術者又は検査機関に確認してください。
4)	<b>フラット35適合NG</b>	70m <sup>2</sup> 以下の床面積はフラット35適合基準を満たさないため、フラット35は利用できません。
5)	<b>フラット35適合NG</b>	遵法していない建物はフラット35適合基準を満たしません。
6)		
7)	<b>フラット35適合NG</b>	再建築不可の場合はフラット35適合基準を満たしません。
8)	<b>フラット35適合NG</b>	接道2m未満の場合はフラット35適合基準を満たさない可能性が高いです。
9)	<b>性能調査注意</b>	設計図書の有無、特に筋交いのサイズや位置等が記載されている平面図の有無は、以降のインスペクターが担う耐震診断・瑕疵保険の検査、適合証明技術者又は検査機関等が担うフラット35適合調査等に影響します。
10)		
11)	<b>ハザードマップ注意</b>	想定されている被害について、住宅購入予定者が知ることで購入の大きな判断基準となります。
11) -1	<b>想定被害注意</b>	想定される被害がわかれれば、改修時に対策を施せる場合があります。
12)	<b>既存住宅売買瑕疵保険の種類</b>	個人の場合「個人間売買タイプ」、事業者の場合「宅建事業者タイプ」となります。
13)	<b>重要事項説明書注意</b>	重要事項説明書の内容は、購入の重要な判断基準となり得ます。
14)	<b>告知書注意</b>	告知書は購入の判断基準となり得ます。
15)		
16)	<b>補助制度注意</b>	運用上利用できない場合などもあるので、インスペクターと相談してください。