

# 住宅性能評価アドバイザーとは

中古住宅の売買時に売主様・買主様の不安材料を分かりやすく説明し調査を行うことで安心して中古住宅の売買を行って頂くためのアドバイザーです。

兵庫県は 【兵庫県/ひょうごあんしん既存住宅表示制度】の普及活動に【一般社団法人すまいみらい研究機構】と取り組み兵庫県独自の中古住宅の建物状況調査サービス「フェニーチェパック」は有益な補助制度の案内や税制優遇の情報をワンストップで提供しています。兵庫県からの補助制度によ中古住宅の建物状況サービスを特別価格で提供させて頂けます。（金額の詳細はお問合せ下さい。06-422-2500）

## 失敗しない中古住宅購入

「こんなはずじゃ…」をなくすために



## ① 事前インスペクション

すまいの未来研究機構にて一定の講習を受け認定登録された住宅診断専門の建築士が調査を行います。

### 【調査項目】

構造耐力上主要な部分の現況検査  
雨水の浸入を防止する部分の現況検査  
を中心に50項目以上

室内外の検査で約1時間半から2時間の時間を要します。特に壁をこわしたり屋根にのぼったりせず、主に目視と触診による検査をします。

壁、床等においてはレーザーレベル等の測量機器で傾きの

確認を行います。床下点検口から床下、土台、基礎の状況の確認、天井点検口から小屋裏の確認等を目視で行います。給排水管路等の現況検査もオプション(有償)で行います。

\*基本プランの建物調査は、既存住宅売買瑕疵保険における事前インスペクションの提供となります。

## ② 報告書の提出

以上の検査を踏まえ、作成した報告書とその他中古住宅購入にあたって有益な情報資料を合わせたものを1つのパッケージにします。これを担当の建物状況調査アドバイザーを通してお渡しします。

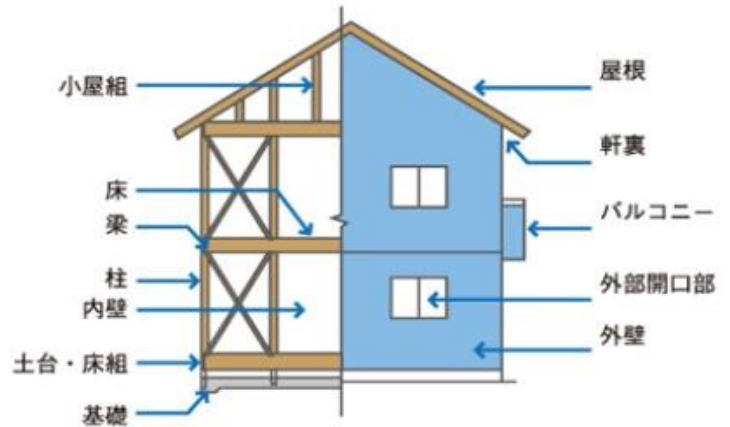
\*宅建業法上の建物状況調査に該当する報告書等を希望される場合は、別途事務局にご相談ください。

## しろあり検査も実施可能

しろあり調査の専門業者が床下にはいり、木部を中心に点検を行い、しろありの被害の有無を確認します。床下の状況により、対策等の提案も行います。

\*しろあり検査には別途費用が必要となります。

\*125㎡未満の戸建の場合



## 01 信頼と安心の検査品質があります。



フェニーチェパックは、一般社団法人兵庫県建築士事務所協会所属の建築士事務所の検査員が検査を実施します。

当機構の検査員は、全員、インスペクションの専門家の証、既存住宅現況検査技術者（又は既存住宅状況調査技術者）の資格とフラット35適合証明技術者の資格をもっています。

もちろん、経験豊富な一級、二級建築士です。

## 02 簡単申し込みとインスペクションに関する様々な相談に対応できます。



フェニーチェパックは、不動産取引に精通した建物調査コンサルタントが、建物調査を活用した安心安全な仲介業務を手助けします。建物調査だけでなく、瑕疵保証保険の対応や、フラット35の検査やしるあり検査についてもワンストップの窓口で相談が可能です。

住宅ローン控除対応のための必要書類や、インスペクションに関する補助金の活用など、物件に応じたコンサルティングの提供も可能です。

すまい研では、JIO既存住宅かし保証保険を提供しております。

提供保険会社：株式会社日本住宅保証検査機構

 国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人  
株式会社 日本住宅保証検査機構

## 03 建物調査後の修繕箇所の対応や今後のメンテナンスの相談が可能です。



フェニーチェパックの検査員は、建築士事務所の建築士なので、調査結果の報告だけでなく、建築に関するあらゆる相談をおうけします。

購入物件の今後のメンテナンスや、リフォーム相談、耐震相談、フラット35の発行など、建物について必要なアドバイザーも受付けることができます。

（すまい研としてリフォーム業者の紹介は、現在のところおこなっておりません）

まずは知りましょう!!

## 建物の現状をはっきりと把握できるため、安心です。

国土交通大臣指定の保険法人が定める検査基準により検査を行います。

中古住宅を購入するとき、建物の情報は、平面図程度しかなく、劣化状況や構造の状態、床下の状態が分からないまま選択せざるをえないことがほとんどです。現地を確認して、「現状のままで購入してください」と言われますと、購入後、万が一の不具合発生や、何か大きな見落としがあるのではないかと不安はぬぐいきれません。住宅診断専門の建築士により、一定の基準のもと建物検査をしてもらうことによって、一般の方だけではなかなか得られない多くの情報を得ることができます。それが住宅購入の大きな判断材料になり、見えない不安を解決する参考にできます。

\*フェニーチェパックによる建物調査は、すべての瑕疵の有無を判定するものではなく、また、瑕疵がないことを保証するものではありません。



### 売り主にとってもメリットがあります。

建物調査報告書は、買い主に安心感を提供できるとともに、周囲の売り物件との差別化に繋がります。「どんな不具合が発生するか分からない中古住宅」ではなく、「必要な修補をすれば保証に加入できる住宅」として、買い主への説得材料になるとともに、付加価値を持って売却することも可能です。

## 保証をつけることができます。

最大5年間1,000万円の保証金額



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人  
株式会社 日本住宅保証検査機構

住宅瑕疵担保責任保険法人が定める検査基準にもとづき検査を行っておりますので、検査が適合の場合、購入される住宅に保証を付けることができます。引渡し日より保証が開始され、検査事業者による保証書及び保険付保証証明書が発行されます。保証期間は1年又は5年、保証金額は、1,000万円（1年の場合は500万円も選択可）となります。

### 【お支払いする保証内容】

- ① 修補費用
- ② 仮住居費用・転居費用
- ③ 損害調査費用 など

※いずれも、保証を行う検査事業者が事前に必要かつ妥当と認めた費用に限ります。  
支払いができない場合などについて、詳しくはすまいの未来研究機構にお問合せください。

### 保証料

保証期間 5年間  
保証金額1,000万円

**85,320円** (税込)

\*125㎡未満の戸建の場合

保険付保証証明書の発行より、  
住宅ローン控除、登録免許税等の  
税制優遇の適用が受けられる場合があります。

検査適合証の発行

引渡し時から保証開始

隠れた瑕疵により  
不具合が発生した場合

修補工事の実施は  
保証での対応

## フラット 35 適合判定が容易にできます。

フラット35の技術基準を確認する現場検査を行います。

フラット35とは、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して皆様に提供している、最長35年の長期固定金利住宅ローンです。これを利用するためには、対象住宅が一定の品質が確保された住宅であることが条件となります。

※フラット35Sは金利Bプランのみご利用頂けます。

### 適合証明書の発行が必要な場合は

担当建築士事務所にて、書類審査の上、  
適合証明書を発行できます。

フラット35: **40,000円** (税別)

フラット35S: **50,000円** (税別)



### ① 中古住宅売買に精通した建物状況調査アドバイザーがお手伝い

建物状況調査アドバイザーとは、すまいの未来研究機構が開催する一定の講習を受講し、中古住宅の保証制度やフラット35適合証明制度などの中古住宅の安心安全な取引を進めるための知識を保有する方が登録できる資格です。宅建業法にそった適切な建物調査のあつせんを希望される方は、フェニーチェパックによる安心安全な中古住宅取引を進める不動産のプロ「建物状況調査アドバイザー」にご相談ください。

○建物状況調査アドバイザーは、すまいの未来研究機構のホームページより検索できます。



### ② 第三者の専門建築士（認定現場検査員）による建物状況調査

すまいの未来研究機構に登録された国土交通大臣が定める講習を修了した「建築士（既存住宅状況調査技術者）」が、専門知識をもって建物のインスペクションを中立に行います。

すべての検査員（建築士）は建築士事務所に所属しており、さらに、すまいの未来研究機構による認定現場検査員講習を受け、登録された上で、建物調査を責任を持って行います。



### ③ 住宅、建築又は不動産に関係する公的な団体と連携し事業をおこないます

すまいの未来研究機構は、4つの歴史ある公的な組織団体によって構成され各行政の支援のもと連携しながら事業をすすめてきた兵庫既存住宅活性協議会より、事業を引き継ぎ運営しております。兵庫既存住宅活性協議会は、平成24年度、平成25年度国土交通省の「中古不動産流通市場の活性化に関する事業者間連携による新たなビジネスモデル」に応募し、全国で採択された、14団体のうちのひとつです。今後も引き続き、すまいの未来研究機構の主旨にご賛同いただける各団体所属の宅建業者、不動産鑑定士、建築士等と連携しつつ、各行政との情報交換をはかりながらフェニーチェパックを推進していきます。

#### ○すまいの未来研究機構 連携協定締結団体

公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部  
一般社団法人兵庫県建築士事務所協会  
公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会

株式会社アキツは フェニーチェパックの認定「建物調査アドバイザー」です。買主様・売主様の不安に寄り添いお互いに安心してお取引いただけるよう、修理・保険・等の手配りもさせていただきます。まずはご相談ください。無料で事前診断させていただきます。



株式会社アキツ 尼崎市塚口町1丁目11-3

TEL06-6422-2500 fax06-6422-3907

mail:info@akitu-kt.com