

住宅事業者の皆様へ

(一財)宮城県建築住宅センター

宅建業法改正に対応する

建物状況調査（インスペクション）業務を開始いたしました

既にご承知のとおり、平成 30 年 4 月 1 日に改正宅建業法が施行され、既存住宅売買を仲介する宅地建物取引士は、買い主に対して建物状況調査（インスペクション）の実施の有無、及び斡旋の可否についての説明義務が発生いたしました。

当センターは、上記に対応する「建物状況調査業務」を、4 月 2 日から開始いたしました。
なお、建物状況調査業務に係る料金は下記のとおりです。

建物状況調査（インスペクション）料金表

コース	建物状況調査料金 (消費税込・円)
A：建物状況調査単独	43,200
B：既存住宅保険＋建物状況調査 (C以外)	16,200
C：既存住宅保険＋建物状況調査 (みやぎ住まいる倶楽部会員割引)	14,040

・ B 及び C の既存住宅保険は、住宅保証機構(株)の既存住宅保険を当センターでお申し込みいただき、その保険の現場検査と、当センターが引き受ける建物状況調査を同時に実施できる場合を言います。

・ 以前に既存住宅保険の検査を当センターで受検された住宅について、建物状況調査を単独で申し込まれる場合は、B または C によりお引き受けいたします。

・ C の「みやぎ住まいる倶楽部」とは、当センターが主催する、住宅に関する情報を提供するための団体で、どなたでも自由に入会することができ、入会金や年会費は無料です。4 月現在、1,140 社以上の住宅事業者様が登録されています。(入会については、裏面下部に記載の当センターウェブサイトをご覧ください。)

●出張料

下記の住所に該当する既存住宅の場合、出張料を加算いたします。

市町村等	住所等	加算額(消費税込・円)
①全ての離島	全域	32,400
②気仙沼市 (①を除く)	全域	16,200
③石巻市 (①を除く)	大原浜、給分浜、十八成浜、小湊浜、小網倉浜、鮫浦、清水田浜、泊浜、新山浜、前網浜、谷川浜、寄磯浜、大谷川浜	16,200

今回の宅建業法改正では、既存住宅保険の付保が義務づけられた訳ではありませんが、建物状況調査と併せての利用が勧められています。

既存住宅保険は、買取再販型の場合は売り主となる宅建業者様が、個人間売買型の場合は仲介業者様が買い主を相手に保険申込可能です。既存住宅保険を付保することには、以下のメリットがございます。

既存住宅保険の付保により得られる3つのメリット

1 すまい給付金や減税のメリットをPRできます

既存住宅保険を付保することで、以下の給付金または減税のメリットが受けられる可能性があります。特に住宅ローン減税は減税額が大きいことから、既存住宅保険の付保を購入や媒介契約の条件にあげる購入者が増えています。

既存住宅保険を付保することにより、既存住宅の売買に多い築20年（耐火建築物の場合は25年）を超える住宅でも、減税が受けられる可能性が生じます。建物状況調査や自社保証では以下の特例は受けられませんので、保険付保が媒介契約を獲得することに役立ちます。

①すまい給付金制度（買取再販型のみ） ②住宅ローン減税 ③登録免許税 ④贈与税

減税効果の例

・築21年の木造戸建て住宅、個人間売買購入額3000万円（建物評価額400万円）、頭金1000万円、金利2.0%、返済期間30年で購入。会社員で年収450万円、4人家族（専業主婦、小学生2人）のケースでは、**172.8万円の減税効果が得られます**。（上記の減税等には、既存住宅保険を付保する以外の条件がそれぞれ設けられており、既存住宅保険を付保しただけでは減税の効果を得られない場合があります。詳細については、税務署等各税の問い合わせ窓口にお尋ねください。）

2 購入者に保証付きとPRできます

大手の仲介業者は、自社保証付きとPRすることが一般的になりました。

地元宅建業者様にとって、自社保証を付けることはリスクが伴いますが、保険を付保することにより、自社のリスクを低減させつつ保証付きとPRできるため、媒介契約を獲得することに役立ちます。

3 既存住宅保険と同時申込みで建物状況調査もお得に

表面のとおり、当センターの建物状況調査の料金は、既存住宅保険と同時のご利用の場合に大変お得です。既存住宅保険の平均料金は約45,000円ですから、建物状況調査を単独でご利用いただく場合の料金に約16,000円（みやぎ住まいの倶楽部会員割引適用）をプラスしていただくだけで、既存住宅保険がご利用いただけます。

既存住宅保険・建物状況調査に関するお問い合わせ先

（一財）宮城県建築住宅センター 住宅保証課

所在地 仙台市青葉区上杉1丁目1-20 ふるさとビル6階

TEL 022-265-3605 FAX 022-213-2789 ウェブサイト <http://www.mkj.or.jp/>

（みやぎ住まいの倶楽部の入会申込書は、上記サイトからダウンロードできます。）