

中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があります。中古住宅の売買時点の物件の状態を把握し、購入者の不安を解消するため、宅地建物取引業法は改正され、2018年 4月より中古住宅取引の際に不動産業者は売主に建物状況調査（インスペクション）という制度の存在を説明することが義務化されました。

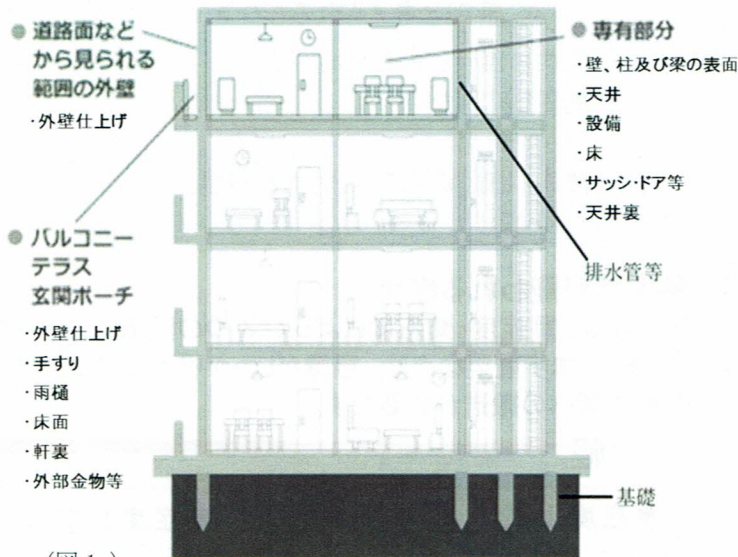
## 建物状況調査(インスペクション) とは

専門的な検査事業者(国土交通省の定める講習を修了した建築士)が、建物の基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査することです。

※建物状況調査は、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵のないことを保証するものではありません。

## 建物状況調査(インスペクション) の対象

調査対象は専有部分および共用部分の両方が該当することができます。主に建物の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分です。(共用部分も調査対象となる場合は、あらかじめ管理組合の了承を得る必要があります。)(図 1.及び表 1.)



(図 1.)

共同住宅	表面状況	設備	住戸の性能
専有部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁・床・天井の割れ、剥がれ、カビ</li> <li>柱のゆがみ、傾き</li> <li>床のきしみ、傾き</li> <li>床下・天井裏の損壊、腐食</li> <li>鉄筋・鉄骨の露出</li> <li>雨漏り、建具の開閉</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給排水管の詰まり、漏水</li> <li>給湯器の動作</li> <li>換気扇の動作・給排気量・ダクト接続</li> <li>火災報知器の動作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防音、断熱性能</li> <li>例えば、窓はペアガラスか、壁は断熱材が入っているか等</li> </ul>
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁・屋根・外構・基礎、バルコニー等の割れ、剥がれ、水染み、白華現象</li> <li>床面・階段の勾配不良、浮き、ひび割れ</li> <li>手すりの支持部材の腐食</li> <li>鉄筋・鉄骨の露出</li> <li>雨漏り</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>窓ガラスの破損、サッシの水切り、シーリングの亀裂</li> <li>各戸の配管配線貫通部の異状、水漏れ</li> <li>窓や扉の防犯性、隣戸や外部からの浸入ルート</li> </ul>	

(表 1.)

### 検査の様子

(実施者によって異なります。)



バルコニー調査



基礎配筋調



外壁調査



床の傾きの計測

(出典: 国土交通省)

## 建物状況調査(インスペクション) のメリット

- 買主のメリット: 引渡し後の苦情等のトラブル回避に繋がります。

売買の前に調査を実施して建物の現状を把握すれば、今後の修繕やリフォーム等に必要なおおよその費用をあらかじめ知ることができます。また、問題点が発見されたら、売主に修理等の対応を求めることができ、取引後のトラブルの回避に繋がります。

- 売主のメリット: 買主に安心感を与えます。

前もって調査を実施して、買主に物件の状況を理解したうえマンションを購入してもらうことができます。また、瑕疵が発見されたら、すぐ対応でき、安心感に繋がります。



# コムワンだよりからのお役立ち情報

熱中症は、気温の高い野外や、直射日光によるものというイメージがあるかもしれませんが、室内でも発生することがあります。熱中症に関する知識や適切な対応方法を知っておくことが大切です。今回は、熱中症の応急処置についてご紹介します。

## 室内熱中症

日かげの室内でも、熱中症の原因となる条件があれば、発症することがあります。室内でも注意が必要です。

### <原因と考えられるもの>

- ・室内の温度・湿度が高い
- ・風通しがよくない
- ・冷房を使用しない
- ・健康状態(睡眠不足や体力が低下しているときなど)

### <対策になること>

- ・こまめに水分を補給する。
- ・冷房や扇風機を使い、室温が上がりにくい環境を作る。
- ・汗が乾きやすいような涼しい服を着用する。

## 熱中症が疑われる症状

熱中症は、重症度・緊急度によって3つの段階に分けられ、重症度Ⅱ度とⅢ度の場合、医療機関での治療が必要となります。まず重要な点は、意識がしっかりしているかです。少しでも意識がおかしい場合、重症度Ⅱ度以上と判断し、医療機関への搬送が必要です。

軽

重

### 重症度Ⅰ度

- ・手足がしびれる
- ・めまい、立ちくらみ
- ・筋肉のこむら返り(筋肉痛)
- ・大量の発汗

### 重症度Ⅱ度

- ・頭ががんとする(頭痛)
- ・吐き気がする・吐く
- ・体がだるい(倦怠感)
- ・意識が何となくおかしい

### 重症度Ⅲ度

- ・意識がない
- ・体がひきつる(けんれん)
- ・呼びかけに対し返事がおかしい
- ・まっすぐ歩けない・走れない
- ・体が熱い

## 熱中症の応急処置

上記のような熱中症を疑う症状が現れている場合、迅速に応急処置を行いましょう。

### チェックポイント1

熱中症を疑う症状の有無(上記にご参考ください)

### チェックポイント2

呼びかけに答えるか

いいえ

救急車を呼ぶ

はい

涼しい場所へ避難し、  
服をゆるめ、体を冷やす

### チェックポイント3

水分を自力で摂取できるか?

はい

水分・塩分の補給する

いいえ

### チェックポイント4

症状がよくなったか?

いいえ

医療機関へ搬送

※大量に汗をかいている場合は、経口補水液、食塩水や塩分を入ったスポーツドリンクが有効です。(高血圧、糖尿病の方は医師に相談の上で摂取してください。)

救急車が到着するまでの間に応急処置を始めます。呼びかけへの反応が悪い場合には無理に水等を飲ませてはいけません。

氷のう等があれば、首の両脇、腋の下、太もものつけ根の前面を集中的に冷やします。