

## 既存住宅対策に関する INDI 株式会社との連携協定について

一般財団法人北海道建築指導センターと INDI 株式会社は、平成30年3月29日に「連携協定」を締結しました。

この協定の目的は、センターと INDI が相互に連携しながら、双方が所有する資源（住宅に関するノウハウ、人材、実績等）を活用した協同による活動を推進し、道民が安心して良質な既存住宅が取得できる環境を整備することです。

本協定により、センターと INDI は、既存住宅のインスペクションの推進、既存住宅瑕疵担保保険の推進、北海道 R 住宅の推進、住宅履歴情報の蓄積・活用など、10項目について協力していくこととなりました。

本協定を契機に、センターと INDI は本道の住宅の質の向上や住宅産業の振興を目指し、既存住宅対策に関する取り組みを総合的に進めてまいります。

※INDI (株) は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第7条第1項に基づく登録住宅性能評価機関（北海道開発局長第3号）として、第三者の立場から建築物の検査、調査、診断を専門に行う建築士事務所です。



### ◆連携協定の概要

センターと INDI との連携協定に基づく10項目の連携事項と主な取組を紹介します。

#### ◇連携事項

- ・既存住宅のインスペクションの推進に関すること
- ・既存住宅瑕疵担保保険の推進に関すること
- ・北海道 R 住宅の推進に関すること
- ・安心 R 住宅制度の推進に関すること

- ・住宅履歴情報の蓄積、活用に関すること
- ・北海道、市町村の既存住宅施策の推進に関すること
- ・既存住宅市場の活性化に関すること
- ・既存住宅の性能の向上に関すること
- ・既存住宅の適正な資産価値の評価に関すること
- ・既存住宅に係る相談に関すること

[一般財団法人北海道建築指導センターと INDI 株式会社との連携協定](#)

## 協定に基づく主な取組

### ◆インスペクションの普及

協定の連携事項「既存住宅のインスペクションの推進に関すること」の具体的な取り組みとして、周知資料、保険とのワンストップ化（後述）等によりインスペクションの普及を図ります。

具体的には、センターにおいてインスペクションの必要性や目的に応じた活用（種類、調査項目等）を周知。既存住宅のインスペクション（現況調査）には、「北海道住宅検査人によるインスペクション」と「既存住宅状況調査技術者によるインスペクション」とがあります。北海道が推奨する制度の「北海道住宅検査人によるインスペクション」を推奨します。

	北海道住宅検査人によるインスペクション(推奨)	既存住宅状況調査技術者によるインスペクション
業務範囲 (活用範囲)	<input type="checkbox"/> 宅建業法に基づくインスペクション(既存住宅状況調査資格を兼ねている場合に限る) <input type="checkbox"/> 北海道R住宅専用ローン適用のための現況調査、評価 <input type="checkbox"/> きた住まいるブランド住宅の「北海道R住宅」登録のための既存状況の調査報告 <input type="checkbox"/> 長期優良住宅リフォーム推進事業におけるインスペクション(平成31年度まで)	<input type="checkbox"/> 宅建業法に基づくインスペクション
調査部位	<input type="checkbox"/> 構造耐力上主要な部分 <input type="checkbox"/> 雨水の侵入を防止する部分 <input type="checkbox"/> 小屋裏の原則立入確認(小屋組み、通気措置、断熱材等) <input type="checkbox"/> 床下の原則立入確認(カビ臭、土台不朽、土の状態等) <input type="checkbox"/> 断熱材、防湿シートの劣化状態確認 <input type="checkbox"/> 内装材、建具等の劣化状態確認	<input type="checkbox"/> 構造耐力上主要な部分 <input type="checkbox"/> 雨水の侵入を防止する部分
基礎と傾斜 の調査方法	<input type="checkbox"/> 基礎は目視の他、鉄筋探査(鉄筋探知機による基礎配筋の確認) <input type="checkbox"/> 床、柱の傾斜は計測して確認 (床はレーザーレベルにより傾きを確認(各室び各階の四隅))	<input type="checkbox"/> 基礎は目視の他、劣化事象があった時に鉄筋探査(鉄筋探知機による基礎配筋の確認)を実施 <input type="checkbox"/> 床、柱の傾斜は計測して確認
調査報告	<input type="checkbox"/> 調査対象部位の劣化事象の有無 <input type="checkbox"/> 調査結果評価、改修アドバイス <input type="checkbox"/> 断熱性、気密性等の改修アドバイス	<input type="checkbox"/> 調査対象部位の劣化事象の有無

センターに「既存住宅インスペクション依頼書」を提出していただければ、インスペクション実施機関のINDIに依頼を引き継ぎます。(FAX 011-271-9985)

なお、インスペクションの依頼エリアは、石狩振興局管内、空知振興局管内の一部です。

[「既存住宅インスペクション依頼書」\(WORD\)](#)

◆既存住宅瑕疵保険（まもりすまい保険）と既存住宅状況調査のワンストップ化協定の連携事項「既存住宅瑕疵担保保険の推進に関すること」「既存住宅のインスペクションの推進に関すること」の具体的な取り組みとして、保険業務とインスペクションのワンストップ化を行います。

インスペクションを伴う住宅瑕疵保険（まもりすまい保険）の申込が宅建事業者等からあった場合、保険現場検査はセンターが行い、インスペクションについては、INDI（株）が実施します。

具体的には、保険現場検査員資格を有する INDI（株）の建築士（既存住宅状況調査技術者、北海道住宅検査人）が、保険現場検査とインスペクションを同時に実施することで、ワンストップ化を図ります。

なお、ワンストップ化の実施エリアは、石狩振興局管内、空知振興局管内の一部です。

[詳しくはこちら](#)

◆（参考）インスペクション費用と調査時間

北海道住宅検査人によるインスペクション（戸建て）

	インスペクション単独	保険現場検査併用	調査時間
120 m <sup>2</sup> まで	90,000 円	79,000 円	2.5～3.0 時間程度
150 m <sup>2</sup> まで	100,000 円	87,000 円	2.5～3.0 時間程度
180 m <sup>2</sup> 以上	120,000 円	98,000 円	3.5～4.0 時間程度

既存住宅状況調査技術者によるインスペクション（戸建て）

	インスペクション単独	保険現場検査併用	調査時間
120 m <sup>2</sup> まで	65,000 円	54,000 円	2 時間程度
150 m <sup>2</sup> まで	75,000 円	62,000 円	2 時間程度
180 m <sup>2</sup> 以上	90,000 円	68,000 円	2.5 時間程度

既存住宅状況調査技術者によるインスペクション（共同住宅1住戸当たり）

	インスペクション単独	保険現場検査併用	調査時間
65 m <sup>2</sup> まで	40,000 円	30,000	1 時間程度
120 m <sup>2</sup> まで	50,000 円	40,000	1.5 時間程度
120 m <sup>2</sup> 以上	80,000 円	70,000	2.0 時間程度

※各階現況平面図（間取り図）がある場合で、調査日時が土日祝祭日を除く午前9時～午後6時までの場合の費用です。

※鉄筋探査が必要となった場合 6,000 円、混構造の場合 15,000 円が加算されます。

※そのほか、交通費（一律 3,500 円）、重要事項の技術的説明費用等がかかります。

※金額は、全て税抜きです。

※インスペクションの依頼契約は実施機関の INDI と締結します。（北海道建築指導センターは関与しません。）調査の内容、費用等の詳細については実施機関の INDI と打ち合わせされるようお願いいたします。

※上記費用には保険費用（保険料＋現場検査手数料）は含まれません。保険費用等、既存住宅保険については、センターに問い合わせをお願いします。

<料金例（宅建業者売主型）>

契約条件（一戸建て住宅、木造、延床面積 120 m<sup>2</sup>、地上 2 階建、評価書等活用型住宅、故意重過失損害担保特約あり）（税込み）

保証期間・保証金額	料金（保険料＋現場検査手数料）
保険期間 2 年 保証金額 500 万円	43,600 円
保険期間 2 年 保証金額 1,000 万円	44,740 円
保険期間 5 年 保証金額 1,000 万円	61,450 円