

宅地建物取引業法の改正について

平成28年7月15日
土地・建設産業局
不動産課

 国土交通省

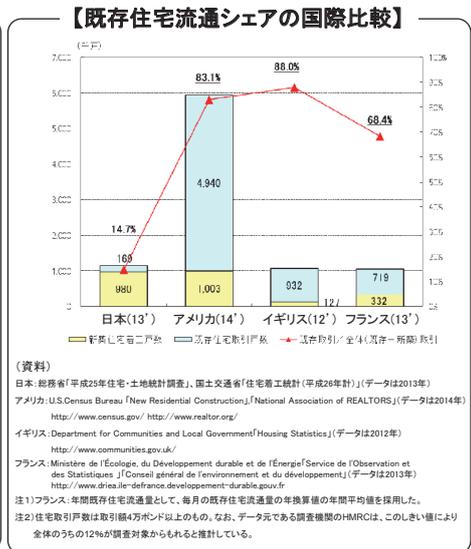
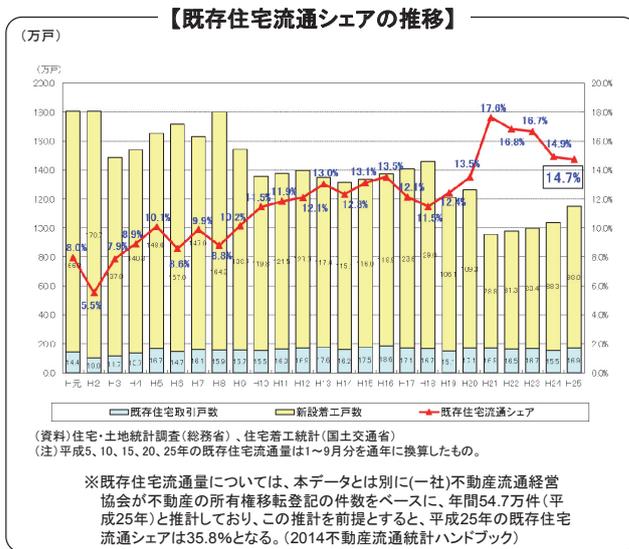
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

 国土交通省

1. 既存住宅流通市場活性化の取組

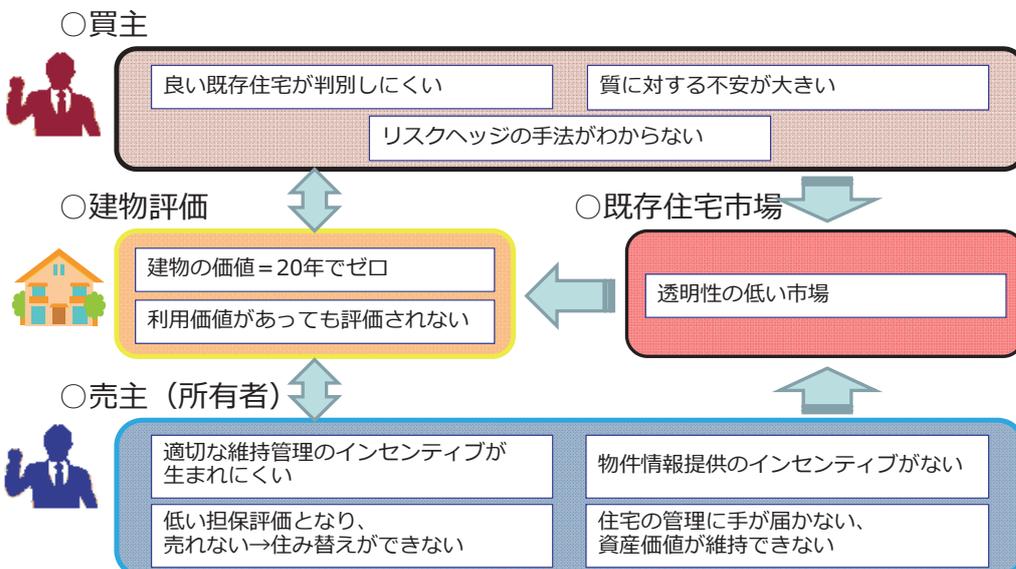
既存住宅流通量の推移と国際比較

- 既存住宅の流通量は年間17万戸前後で横ばい状態。
- 全住宅流通量(既存住宅流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。



既存住宅市場における負の連鎖

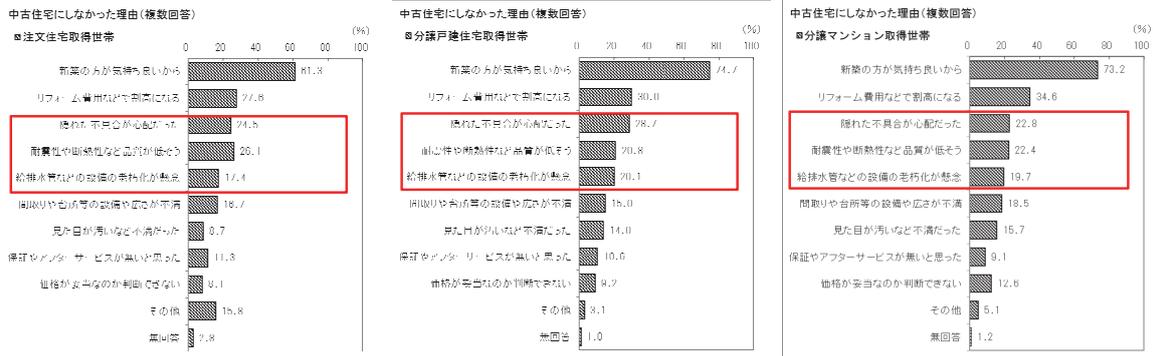
- 消費者は、既存住宅を購入する際に、隠れた不具合や品質について不安を抱えており、売主と買主の間には情報の非対称性が生じているとの指摘がある。
- また、こうした個別の既存住宅の性能等が明らかでないことにより、特に木造戸建住宅においては、一律に築後20年程度で価値ゼロと評価する慣行が存在している。



既存住宅市場の課題

- 売主・買主間に既存住宅の品質に関する情報の非対称性が存在することにより、市場の透明性が低く、既存住宅の取引に対して消費者が不安を抱えていること等の課題が存在している。
- 新築住宅の取得者に対するアンケートでは、既存住宅を選択しなかった理由として、「隠れた不具合が心配だった」、「耐震性や断熱性など品質が低そう」などの回答が挙げられており、既存住宅の品質が明らかでないことが既存住宅の購入のネックになっている。

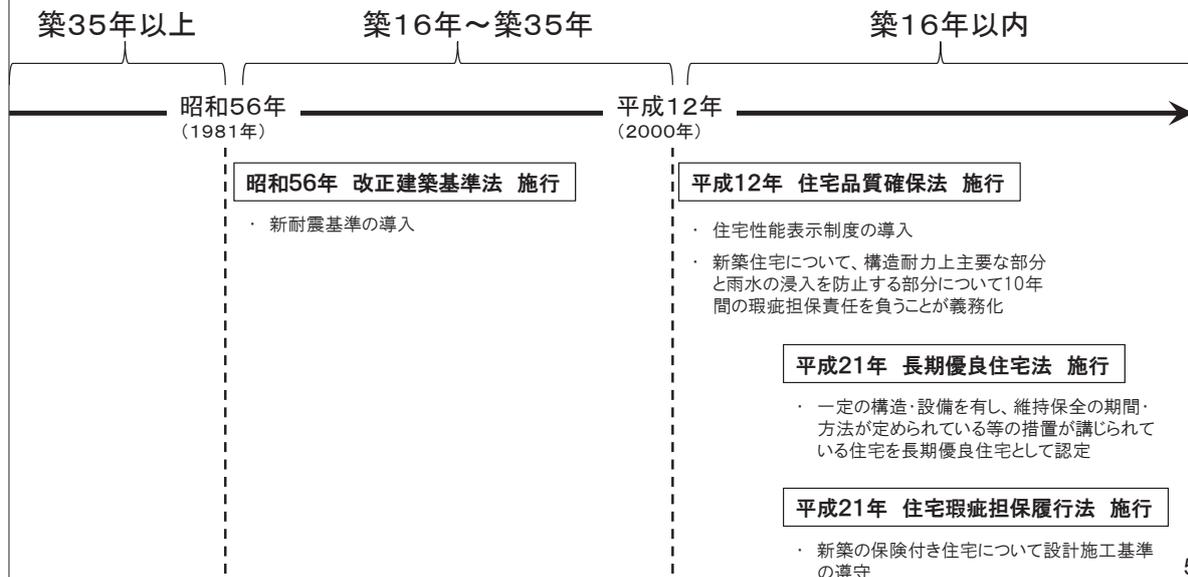
◆既存住宅を選択しなかった理由



(資料)平成26年度住宅市場動向調査(国土交通省)

住宅ストックの状況

- 新築住宅については、耐震基準の見直しや瑕疵担保責任の義務化などにより、順次性能の向上が図られてきており、適切な維持管理等がなされていれば、既存住宅でも十分に市場価値が認められる物件も多数存在している。



住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（通称：品確法）【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

<品確法の3本柱>

- ① **住宅性能表示制度**：国が定める共通のルールに基づき、第三者機関が住宅の性能を評価・表示
- ② **瑕疵担保責任の特例**：新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け
- ③ 住宅に係る**紛争処理体制**の整備：性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備

●性能評価項目のイメージ

10分野33項目について等級等による評価等を行う。

【例】「①構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 =建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

④維持管理・更新への配慮

●住宅性能表示制度の実績 (H12年度～H26年度)



長期優良住宅の普及の促進に関する法律の概要

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」【平成20年12月5日公布、平成21年6月4日施行】

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H20制定)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度

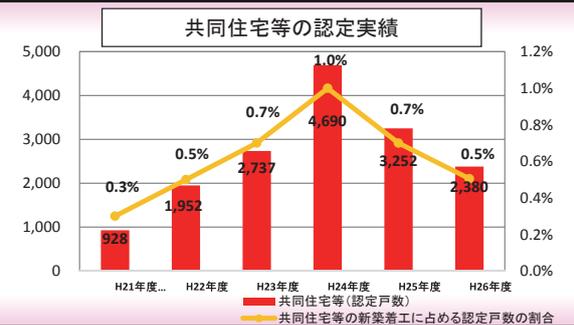
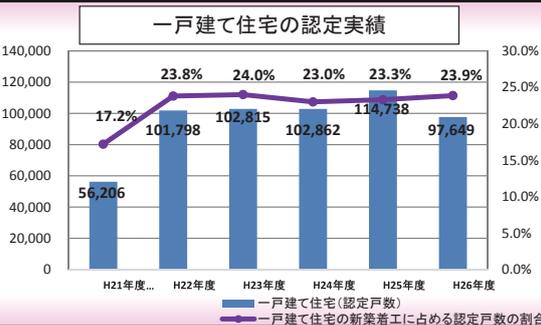
- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能

認定基準

- <1>住宅の長寿命化のために必要な条件
 - ① 劣化対策
 - ② 耐震性
 - ③ 維持管理・更新の容易性
 - ④ 変換性(共同住宅のみ)
- <2>社会的資産として求められる要件
 - ⑤ 高水準の省エネルギー性能
 - ⑥ 基礎的なバリアフリー性能(共同住宅のみ)
- <3>長く使っていくために必要な要件
 - ⑦ 維持保全計画の提出
- <4>その他必要とされる要件
 - ⑧ 住環境への配慮
 - ⑨ 住戸面積

特例措置

- (H27.7現在)
- <1. 税制>
 - 所得税/固定資産税/不動産取得税/登録免許税の低減
 - <2. 融資>
 - 住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置
 - <3. 補助制度>
 - ・中小工務店等に対する補助制度



住宅瑕疵担保履行法の概要

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

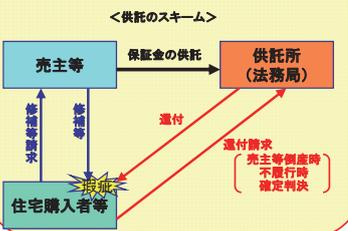
新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。
（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）

構造計算書偽装問題

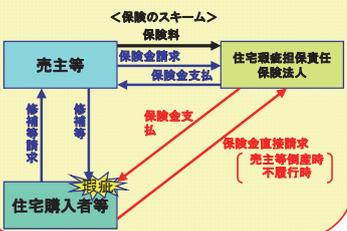
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

供託
新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。



保険
住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

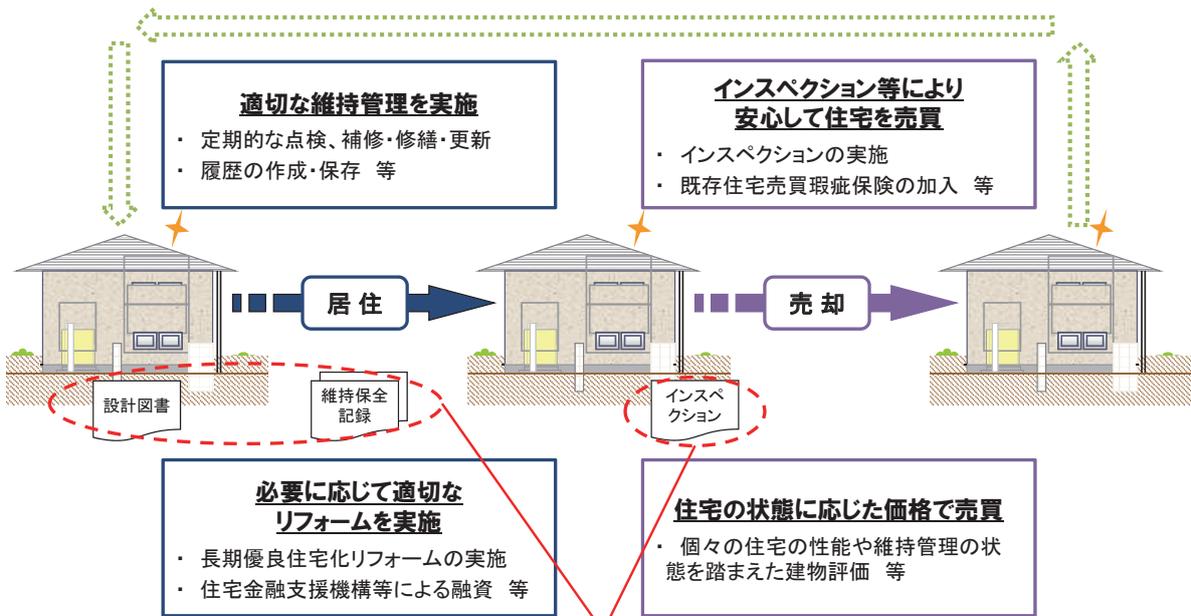
3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅購入者等の利益の保護

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策

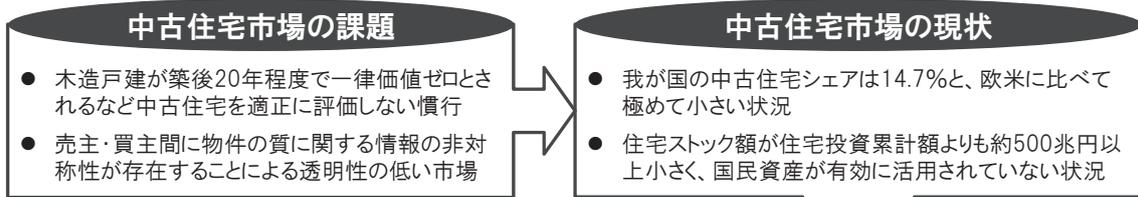


宅建業者がインスペクション結果などについての情報提供を行うことで、既存建物の流通を促進

○成果指標（住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
- リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)
- 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)

「中古住宅市場活性化に向けた提言」(平成27年6月9日 自由民主党とりまとめ)の概要



我が国の中古住宅市場の活性化に向け、市場に横たわる諸課題を抜本的に解決するため、**大胆な改革に着手することが必要**

今後、更なる取組の推進を図るためには、施策のターゲットを明確にし、重点的な支援を実施することが必要であることから、
中古住宅市場活性化に向けた8つの提言をとりまとめ

- 提言1 「困り込み」の解消に向けたレインズルールの抜本的改善
- 提言2 インスペクション等の活用促進による情報の非対称性解消に向けた新たな取引ルールの構築
(抜粋) インスペクションの実施、瑕疵保険への加入等の有無について、宅地建物取引業法上の重要事項説明の項目として追加・明確化を検討する。(宅地建物取引業法の改正)
- 提言3 長期優良住宅の普及、一般住宅のリフォーム履歴等の保存・活用
- 提言4 担保評価を含む「20年で一律価値ゼロ」とみなす市場慣行の抜本的改善
- 提言5 中古マンションの管理情報の開示
- 提言6 不動産総合データベースの構築
- 提言7 新たなビジネスモデルとその環境整備
- 提言8 増大する空家の市場での流通・活用の促進

『日本再興戦略』改訂2015、「経済財政運営と改革の基本方針2015」 国土交通省
 (平成27年6月30日閣議決定)

「日本再興戦略」改訂2015 —未来への投資・生産性革命—

<不動産業関係部分抜粋>

第二 3つのアクションプラン

一、日本産業再興プラン 5. 立地競争力の更なる強化

(3) 新たに講ずべき具体的施策 iv) 都市の競争力の向上と産業インフラの機能強化 ①都市の競争力の向上
 不動産に係る総合情報システムの整備や、次期通常国会を目的とした取引時におけるインスペクション(検査)の活用等を促進するための宅地建物取引業法改正による流通環境の整備、中古住宅の長期優良化支援等により質の不安を解消し、我が国の中古住宅・リフォーム市場の拡大を図ることとし、2020年には同市場の規模を20兆円とする。

「中短期工程表」一、日本産業再興プラン

5. 立地競争力の更なる強化
 都市の競争力の向上

[2015年度以降の取組]

- ・不動産総合データベースの全国展開に向けた検討
 ⇒データベースの本格運用
- ・重要事項説明にインスペクション(検査)の実施の有無等を位置づけ
- ・レインズの利用ルールや機能の改善
- ・標準売買契約書の整備と宅建業法への位置づけ
- ・不動産鑑定評価基準等の新たな建物評価ルールの策定と普及
 ⇒不動産取引の信頼性・安全性の向上、中古住宅の品質の向上・可視化、既存住宅の長期優良化、リバースモーゲージを含む高齢者の持ち家資産の活用、その他流通環境の整備に向けた検討等による中古住宅・リフォーム市場の活性化の促進

「中短期工程表」二、戦略市場創造プラン

テーマ1：国民の「健康寿命」の延伸

病気やけがをしても、良質な医療・介護へのアクセスにより、早く社会に復帰できる社会

【安心して歩いて暮らせるまちづくり】

[2015年度以降の取組]

- ・不動産鑑定評価基準等の新たな建物評価ルールの策定と普及
- ・宅地建物取引事業者と他の専門事業者の連携促進及び標準的中古住宅取引モデルの創設・普及
- ・重要事項説明にインスペクション(検査)の実施の有無等を位置づけ
- ・レインズの利用ルールや機能の改善
- ・標準売買契約書の整備と宅建業法への位置づけ
 ⇒不動産取引の信頼性・安全性の向上、中古住宅の品質の向上・可視化、既存住宅の長期優良化、リバースモーゲージを含む高齢者の持ち家資産の活用、その他流通環境の整備に向けた検討等による中古住宅・リフォーム市場の活性化の促進

(KPI) ・中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

経済財政運営と改革の基本方針2015 ～経済再生なくして財政健全化なし～

第2章 経済の好循環の拡大と中長期の発展に向けた重点課題

3. まち・ひと・しごとの創生と地域的好循環を支える地域の活性化

[2]地域の活性化

(2)都市再生等

空き家等の適切な管理・利活用を推進するとともに、不動産関連情報の提供体制の整備や中古住宅の長期優良化等により中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図る。

新たな住生活基本計画

住生活基本法制定
平成18年6月

住生活基本計画（全国計画）
平成18年9月策定
【計画期間】 平成18年度～27年度

➔

住生活基本計画（全国計画）
平成23年3月策定
【計画期間】 平成23年度～32年度

おおむね5年毎に見直し

現状と今後10年の課題

(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- ・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

- ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
- ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

(3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

(4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

- ・希望出生率1.8に対して1.4の現状

(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

- ・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】

年	首都圏	首都圏以外
H22	318	1,101
H27	397	1,249
H32	483	1,396
H37	572	1,606

【空き家の種類別・空き家数の推移】

年	他の住宅	賃貸用又は売却用の住宅	割合
H10	182	352	11.5%
H15	212	398	12.2%
H20	268	448	13.1%
H25	318	460	13.5%

注：平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

【新計画の基本的な方針】

- ① **住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す**
- ② 今後10年の課題に対応するための政策を**多様な視点に立って示し、総合的に実施**
- ③ **3つの視点から、8つの目標を設定**

①
 居住者
 からの視点

②
 住宅ストック
 からの視点

③
 産業・地域
 からの視点

12

新計画の「3つの視点」と「8つの目標」

【視点1】 居住者からの視点	<p>【目標1】 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>【目標2】 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>【目標3】 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p>
【視点2】 住宅ストックからの視点	<p>【目標4】 住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>【目標5】 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>【目標6】 急増する空き家の活用・除却の推進</p>
【目標3】 産業・地域からの視点	<p>【目標7】 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>【目標8】 住宅地の魅力の維持・向上</p>

13

【視点2】住宅ストックからの視点

目標4 住宅すざろくを超える 新たな住宅循環システムの構築

(1) 「住宅すざろく」（住宅購入で「ざろく」を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく**新たな流れの創出

(2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

(基本的な施策)

(1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施

① **建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保**

② 建物状況調査（インスペクション）の人材育成や非破壊検査活用等による**検査の質の確保・向上**

③ **住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実**

④ **消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質＋魅力」の向上**（外壁・内装のリフォーム、デザイン等）

⑤ 既存住宅の**価値向上を反映した評価方法の普及・定着**

(2) 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅の供給**

(3) 住宅を担保とした資金調達を行える**住宅金融市場の整備・育成**




(土台・床組・基礎) (小屋根・梁)

目標5 建替えやリフォームによる 安全で質の高い住宅への更新

(1) 耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアリ化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックに更新**

(2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る**

(基本的な施策)

(1) **耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新**

(2) **リフォームによる耐震性、耐久性等（長期優良化等）、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進**

(3) **健康増進（ヒートショック防止等）・魅力あるデザイン**等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進

(4) **密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討**

(5) **民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進**するために必要となる修繕資金が確保されるための**手段を幅広く検討**

(6) 安心してリフォームができるよう、**消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及**

(7) **マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施**

① **敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した住宅団地再生**

② **空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替え**に関する新たな仕組みの構築

③ **管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定**

住宅ストック総数 約6,063万戸

リフォーム・省エネをいずれも満たす (約1,300万戸)	いずれも満たさない (約2,200万戸)	昭和三十九年以前建築のうち、耐震性なし (約900万戸)	空き家など (約850万戸)
---------------------------------	-------------------------	---------------------------------	-------------------

↓
 リフォーム等による性能の向上 建替え等による対応

↑
 将来世代に継承できる良質な住宅の供給

目標6 急増する空き家の 活用・除却の推進

(1) **利活用、計画的な解体・撤去**を推進し、**増加を抑制**

(2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、**地方創生に貢献**

(基本的な施策)

(1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築

(2) 空き家を活用した**地方移住、二地域居住**等の促進

(3) **古民家等の再生・他用途活用**

(4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の**他用途転換**の促進

(5) **定期借家制度**等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進

(6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実

(7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、**空家法**などを活用した**計画的な解体・撤去を促進**




改修前 改修後 14

「日本再興戦略2016」、「経済財政運営と改革の基本方針2016」

国土交通省
(平成28年6月2日閣議決定)

日本再興戦略2016 —第4次産業革命に向けて—

＜不動産業関係部分抜粋＞

第2 具体的施策

Ⅰ 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等 9. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

(2) 新たに講ずべき具体的施策 i) 住宅が資産として評価される既存住宅流通市場の形成 ① 品質と魅力を備えた既存住宅流通市場の形成

「新たな住宅循環システム」を構築し、既存住宅流通市場を形成するためには、品質と魅力を備えた既存住宅の流通量の拡大と、そうした住宅ストックを適正に評価する仕組みづくりを併せて進める必要がある。具体的には、省エネ化や長期優良住宅化リフォームへの支援等を行い、既存住宅の質の向上を進めるとともに、**建物状況調査（インスペクション）や瑕疵保険等を活用した質の確保を促進する。**

「中短期工程表」 Ⅰ. 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等

9. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化
住宅が資産として評価される既存住宅流通市場の形成

[2016年度以降の取組]

- ・ 宅地建物取引業法の重要事項説明に建物状況調査（インスペクション）の実施の有無等を位置付け
- ・ 住宅ストック・維持向上促進事業等の補助事業によるインスペクションの普及促進と良質な住宅ストックが適正に評価される市場環境整備
- ・ 宅地建物取引業者と他の専門事業者の連携促進

⇒ 不動産取引の信頼性・安全性の向上、既存住宅の品質の向上・可視化、良質で魅力的な住宅ストックが市場で適正に評価・流通される仕組みの開発・普及、各種認定・登録制度の普及等を通じた既存住宅の長期優良化の促進、リバースモーゲージを含む高齢者の持ち家資産の活用、その他流通環境の整備に向けた検討等による既存住宅流通・リフォーム市場の活性化の促進

11. 都市の競争力向上と産業インフラの機能強化

[2016年度以降の取組]

- ・ 不動産総合データベースの全国展開に向けた検討

⇒ データベースの本格運用

(K P 1) ・ 既存住宅流通の市場規模を8兆円に倍増【4兆円（2010年）→8兆円（2025年）※可能な限り2020年までに達成を目指す】

経済財政運営と改革の基本方針2016 ～600兆円経済への道筋～

第2章 成長と分配の好循環の実現

3. 個人消費の喚起

(3) ストックを活用した消費・投資喚起

建物状況調査や瑕疵保険等を活用した既存住宅の質の確保を促進するとともに、長寿命化などの取組を行った良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、流通が促進されるよう、流通・金融等も含めた一体的な仕組みの開発・普及等に対して支援を行う。

2. インスペクションと瑕疵保険

インスペクションとは

※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

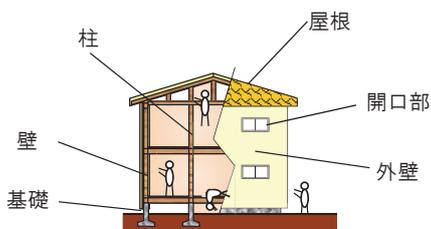
インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎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もの。

インスペクションの対象部位の例

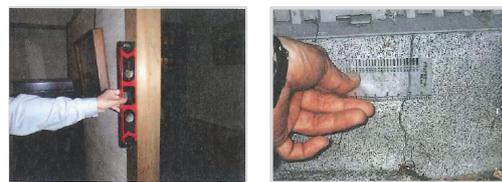
構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ①構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等



(戸建住宅の場合)

インスペクションのイメージ



水平器による柱の傾きの計測

クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

インスペクションの活用例



検査料金：4. 5万～6万円程度（通常、依頼主である売主が負担）
検査時間：2～3時間程度

【調査結果に係る留意事項】

- 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
- 報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではない。
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。

インスペクションに関する取組状況

	これまでの取組
平成12年 4月	○住宅品質確保促進法の制定（公布：平成11年6月） - 新築住宅の請負・売買において、基本構造部分（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）の瑕疵担保責任を10年間義務付け。
平成17年11月	○構造計算書偽造問題の発覚 - 新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状況に置かれることが明らかとなった。
平成21年10月	○住宅瑕疵担保履行法の施行（公布：平成19年5月） - 新築住宅を供給する事業者（建設業者・宅建業者）に対し、保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険への加入のいずれかの資力確保措置を義務付け。
平成21年12月	○既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売買タイプ）の認可
平成22年 3月	○既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ）の認可
平成25年 6月	○既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定 - 既存住宅売買時の利用を前提とした基礎的なインスペクションに関し、共通して実施することが望ましい事項をガイドラインとしてとりまとめ。
平成28年 3月	○住生活基本計画の改定 - 以下の成果指標を位置付け ・ 建物状況調査（インスペクション）を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%（H26年）→20%（H37年）

18

建物状況調査の様子



基礎



土台・床組、基礎



バルコニー



小屋組・梁

19

不具合事象の例



小屋組の漏水跡



外壁のひび割れ



床下の木材の腐朽



基礎立ち上がりの割れ

検査機器を用いた例①



クラックスケールによる
基礎のひび割れ幅の計測



ピアノ線によるひび割れ深さの計測



基礎配筋の調査



リバウンドハンマーを用いたコンクリートの
圧縮強度の測定

検査機器を用いた例②



水平器による柱の傾きの計測



レーザーレベルによる床の傾きの計測



水平器による床の傾きの計測



打診棒によるタイルの浮きの調査

インスペクションの実施例

- 事業者等が実施している既存住宅の検査業務は、目視又は簡易計測、非破壊検査による検査が中心。
- 検査料金は4.5万円～6万円程度、検査時間は2～3時間が多い。
- 検査人の資格は、建築士とする事業者が多い。

事業者	種類	標準検査料金 (税抜き)	標準検査時間	検査人の資格
A法人 (株式会社)	戸建て	60,000円 (延床125㎡以下の場合)	2～3時間	建築士
	共同(戸単位)	55,000円 (延床面積75㎡以下)	—	
B法人 (株式会社)	戸建て	55,000円 (延床125㎡以下の場合)	3時間程度	建築士
	共同(戸単位)	50,000円 (延床面積125㎡以下)	3時間程度	
C法人 (株式会社)	戸建て	45,000円 (延床200㎡以下の場合)	—	建築士
	共同(戸単位)	45,000円	—	
D法人 (NPO)	戸建て	55,000円	1.5時間～2.5時間	建築士
	共同(戸単位)	—	—	

※ これらは、既存住宅の売買時点等における建物調査であるが、他にリフォーム・大規模修繕等の要否・改修内容を判断するための検査や施工品質を確認するための検査も行われている。
 ※ 検査結果を踏まえ、改修・更新時期の目安や不具合箇所の改修方法の提案等のアドバイスをを行う事業者もいる。

既存住宅インスペクション・ガイドライン(H25.6とりまとめ)の概要 国土交通省

インスペクション(建物検査)の現状

- 消費者の中古住宅に対する品質等に対する不安 ⇒ 中古住宅売買時のインスペクション・サービスへのニーズの高まり
- 民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは様々
 - ・インスペクションの利用: 中古住宅の売買時、リフォーム実施時、新築住宅入居時
 - ・現場で検査等を行う者の技術力(専門知識、実務経験等)や検査の範囲・基準等も事業者ごとに様々



中古住宅売買時の利用を前提とした基本的なインスペクションに関し、共通して実施することが望ましい事項をガイドラインとしてとりまとめ

インスペクションに対する共通認識の形成・普及の促進

適正なインスペクションの誘導

ガイドラインのポイント

検査項目

以下に掲げる劣化事象等の有無を確認

- ① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等
- ② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等
- ③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等

検査方法

目視、計測を中心とする非破壊による検査。原則、破壊調査は実施しない

検査人

- 資格の有無だけでなく、実務経験、講習受講等により必要な能力を確保
- 一定の資格(建築士、建築施工管理技士)、実務経験(住宅の生産、検査・調査等)や講習受講(修了審査)の情報開示 ⇒ 消費者が選択可能に
- 実地訓練により必要な能力の確保を図る

既存住宅現況検査の手順

- 業務受託時の契約内容等(検査人、検査業務実施上の留意事項、中立性に関する情報)の説明等
- 現況検査の実施・記録
- 検査結果報告書の作成・報告+検査結果に係る留意事項

業務実施上の遵守事項、情報開示

- 関係法令の遵守
- 客観性・中立性の確保
- リフォーム工事費の目安等の情報提供を行う場合の検査業務との区別
- 宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいること等の情報開示
- 自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと等
- 広告・勧誘の適正化
- 依頼主の保護・守秘義務
- 検査人や中立性等の情報開示(契約内容等の説明時、ホームページ等)

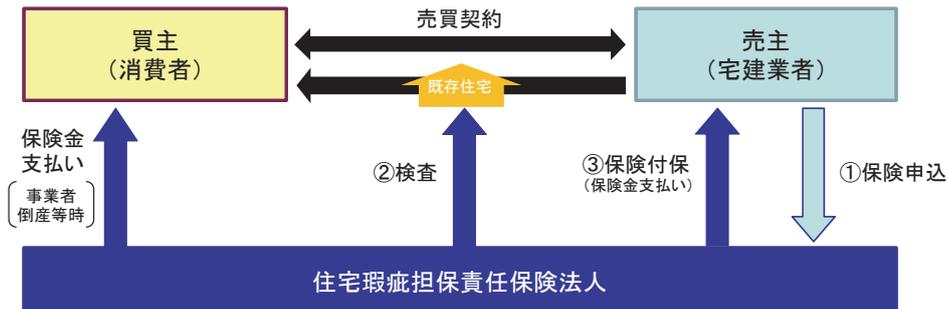
既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売タイプ) 国土交通省

- 既存住宅売買瑕疵保険は宅建業者販売タイプと個人間売買タイプの2種類。
- 宅建業者販売タイプは、既存住宅の買取再販等における売買契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

・保険金の支払い対象: ①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
 (※) 売買の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)

- ・保険期間: 2年又は5年
- ・保険金額: 500万円又は1,000万円
- ・免責金額: 10万円
- ・填補率: 売主(宅建業者)へは80%、買主(消費者)へは100%(売主倒産等時)
- ・保険料: 個々の保険法人が設定(保険期間等により異なる)

- (例) 【戸建住宅】 ○保険期間2年・保険金額 500万円: 約4.7万円(保険料2.5万円+検査料2.2万円)
 ○保険期間5年・保険金額1,000万円: 約6.2万円(保険料4.0万円+検査料2.2万円)
 【共同住宅】 ○保険期間2年・保険金額 500万円: 約4.1万円(保険料1.8万円+検査料2.3万円)
 (戸単位) ○保険期間5年・保険金額1,000万円: 約5.1万円(保険料2.8万円+検査料2.3万円)



既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ) ①

○ 既存住宅売買瑕疵保険とは

- 既存住宅売買瑕疵保険は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)に基づき大臣指定がなされている住宅瑕疵担保責任保険法人(保険法人)が引受けを行っている保険商品である。
- 保険法人が扱える保険商品は、住宅瑕疵担保履行法の規定により、瑕疵担保責任保険に限られている。
- 責任保険という性質上、必ず、住宅の瑕疵によって生じた損害を保証する「責任を負う者」が必要となる。

○ 個人間売買タイプが検査事業者を保証者としている理由

- 個人間売買の場合、通常、一般個人である売主は、瑕疵担保責任を負わない、又は短期間(3ヶ月程度)のみ負っていることが多い。
- このため、売主に責任が生じないことから、売主に代わって検査事業者が保証をし、住宅の瑕疵によって生じた損害を保証する責任を負ってもらうことにより、保険を付保できる仕組みとしている。

既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ) ②

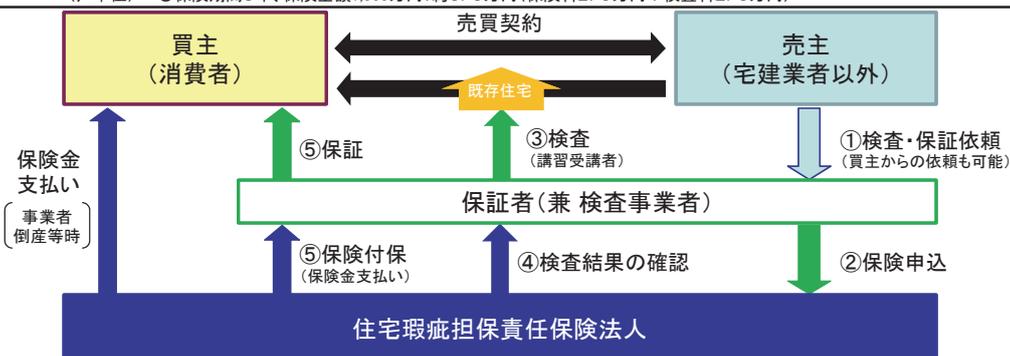
- 個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
- 既存住宅の検査・保証を行う検査会社が加入し、検査会社に対して保険金が支払われる仕組みとなっている。

・保険金の支払い対象:①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
 (※)検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)

- ・保険期間:1年又は5年
- ・保険金額:500万円又は1,000万円
- ・免責金額:5万円
- ・填補率:100%

・保険料:個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)

- (例)【戸建住宅】 ○保険期間1年・保険金額 500万円:約4.7万円(保険料2.4万円+検査料2.3万円)
 ○保険期間5年・保険金額1,000万円:約6.8万円(保険料4.5万円+検査料2.3万円)
 【共同住宅】 ○保険期間1年・保険金額 500万円:約4.2万円(保険料1.6万円+検査料2.6万円)
 (戸単位) ○保険期間5年・保険金額1,000万円:約5.5万円(保険料2.9万円+検査料2.6万円)

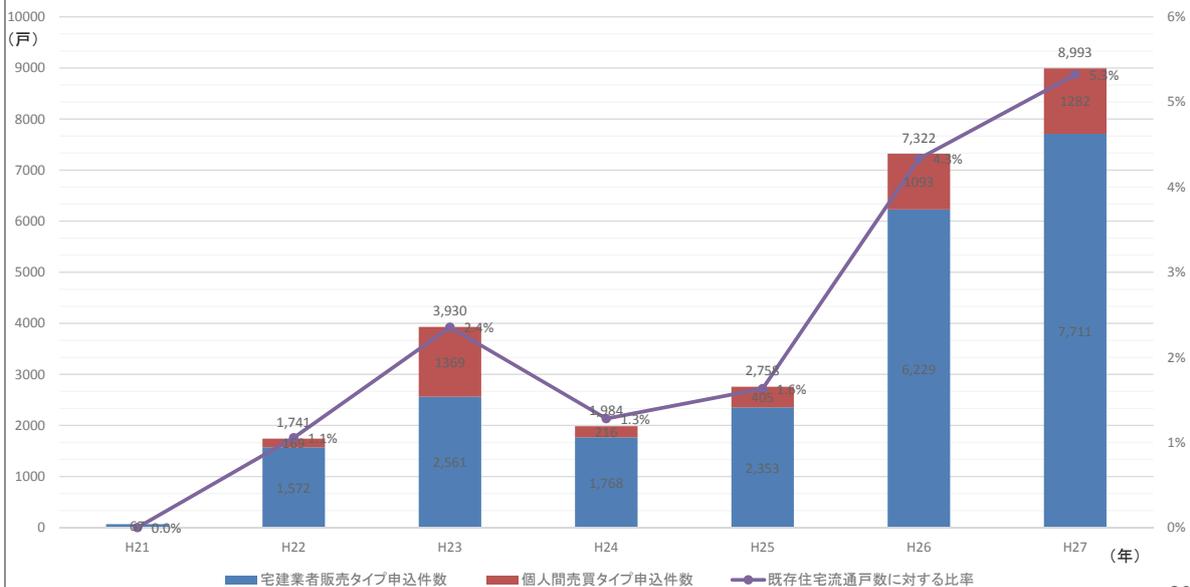


住宅瑕疵担保責任保険法人の一覧(平成28年4月1日時点)

保険法人名	所在地	電話番号	ホームページアドレス
株式会社住宅あんしん保証 指定:H20年5月12日 業務開始:H20年7月1日	東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階	03-3562-8120	http://www.j-anshin.co.jp/
住宅保証機構株式会社 指定:H24年2月1日 業務開始:H24年4月2日	東京都港区芝公園3-1-38 芝公園三丁目ビル	03-6435-8870	http://www.mamoris.jp/
株式会社日本住宅保証検査機構 指定:H20年7月14日 業務開始:H20年8月4日	東京都千代田区神田須田町2-6 ランディック神田ビル4階	03-6861-9210	http://www.jjo-kensa.co.jp/
株式会社ハウスジューメン 指定:H20年7月14日 業務開始:H20年11月1日	東京都港区西新橋3-7-1 ランディック第2新橋ビル8階	03-5408-8486	https://www.house-gmen.com/
ハウスプラス住宅保証株式会社 指定:H20年7月14日 業務開始:H20年8月1日	東京都港区芝5-33-7 徳栄ビル本館4階	03-5962-3815	http://www.houseplus.co.jp/

既存住宅売買瑕疵保険の申込件数の推移

- 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売タイプ)の申込件数(戸数ベース)は平成27年で7,711戸。累積で23.3千戸(平成27年12月末現在)。
- 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)の申込件数(戸数ベース)は平成27年で1,282戸。累計で4.6千戸(平成27年12月末現在)。
- 既存住宅流通戸数は、近年15万戸～17万戸で推移。



※H26,27の既存住宅流通戸数は、H25の既存住宅流通戸数(16.9万戸)と同一と仮定したものの。

インスペクションの実施率、瑕疵保険の加入率

- ▶ 実際にインスペクションを利用した者は、既存住宅の売却経験者で15.3%、購入経験者で7.2%にとどまっており、現状では、インスペクションの実施率は低い。
- ▶ また、既存住宅売買瑕疵保険の申込件数は約9,000件/年となっており、既存住宅の取引戸数に占める割合は5%程度と低い状況。

【インスペクションの実施率・実施意向】

＜売却経験者・購入経験者のインスペクションの実施率＞

	建物検査を利用した	検査は利用していないが、必要性を感じた (必要性を感じている)	検査は利用していないし、必要性を感じなかった (必要性を感じていない)
A. 売却経験者 (n=300)	15.3%	19.7%	65.0%
B. 購入経験者 (n=750)	7.2%	30.0%	62.8%

【瑕疵保険の加入率】

	平成27年実績
A 既存住宅の取引戸数	16.9万戸 ^(※)
B. 既存住宅売買瑕疵保険の申込件数	8,993件
C 瑕疵保険の加入率 (B/A)	5.3%

＜購入予定者のインスペクションの実施意向＞

	建物検査を利用すると思う	必要性を感じるが、検査は利用しないと思う	特に必要性を感じないし、検査も利用しないと思う
C. 購入予定者 (n=2,400)	57.5%	34.2%	8.3%

(※) 既存住宅の取引戸数は、平成25年の取引戸数(16.9万戸)と同一と仮定したもの

(資料) 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会(平成28年3月)

3. 宅地建物取引業法の改正

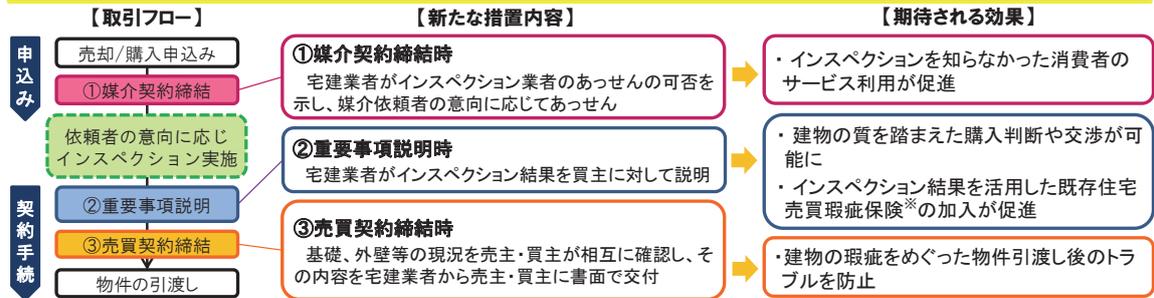
「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要  国土交通省

背景 ○我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
○既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等、大きな意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。
- 一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)*の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査(インスペクション)
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。
※ 既存住宅売買瑕疵保険
⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。水平器による柱の傾きの計測



○成果指標
・既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25) ⇒ **8兆円(H37)**
・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%(H26) ⇒ **20%(H37)**

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

※「1. 既存建物取引時の情報提供の充実」については公布から2年以内、それ以外については1年以内に施行

国土交通委員会における主な質問事項  国土交通省

- 建物状況調査を実施する者について、建築士以外に、例えば建築施工管理技士、宅地建物取引士等も対象としないのか。
→ 建物状況調査を実施する者は、①建物の設計・調査の専門知識があること、②指導・監督等の仕組みが制度上確保されていること、③必要な人員が確保されること、の3つの要件が必要。建築士以外については、こうした要件に該当するか慎重に検討。
- 有効期間内の建物状況調査の結果であっても、自然災害など建物に被害を及ぼしかねない事情があった場合、建物状況調査の結果の有効性が確実なものとならないのではないのか。
→ 自然災害等の発生状況に関する情報を提供することは重要。消費者保護の観点も踏まえて今後検討。
- 宅建業者が適切にインスペクション業者のあっせんやインスペクションの説明が行える環境を整備することが重要と考えるが、国として、どのように取り組んでいくのか。
→ 消費者が理解しやすく、また、宅建業者が適切に説明を行えるよう、媒介契約書や重要事項説明書の標準書式や、建物状況調査の報告書のひな形を作成。
- 今回の法改正の効果を評価するため、今後、業界団体の協力も得ながら、建物状況調査がどの程度行われているのかがしっかりと数字を押さえていくべきではないか。
→ 業界団体と連携しながら、建物状況調査の活用実態の把握や、更なる活用の促進に取り組むたい。業界団体に対し、毎年度の実施報告を求めることを想定。

- 現在の地方の不動産流通の現状を踏まえると、手数料率の見直しが必要ではないか。
→ 手数料率の見直しは、消費者の負担に直結するものでもあり、不動産取引全体に与える影響も大きいと考えられるため、慎重な検討が必要。一方、取引において、個々の住宅の使用価値に応じて適正に評価される環境の整備も重要。
- 既存住宅の流通を促進するためには、既存住宅市場における建物評価の適正化を図っていくべきではないか。
→ 個々の住宅の使用価値を反映し、良質な既存住宅は適正に評価されるようにすることが重要。このため、宅建業者が用いる「価格査定マニュアル」の改訂を行ったところ。
- ITを活用した重要事項説明に係る社会実験の進捗状況は。
→ 4月末までの実施件数は、賃貸321件、法人間売買2件。実施事例を積み重ね、トラブル発生状況等の検証を進めていく。

今後のスケジュールについて

➤ 今後、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を開催し、改正宅建業法の施行に向けた検討を実施。

年度		宅建業法改正の動き	不動産部会
28	4/28	○ 衆議院本会議 可決	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <不動産部会の検討事項> ・建物状況調査(インスペクション)の制度設計 ・不動産取引実務における各種標準書式の整備 ・既存住宅市場における建物評価の適正化 等 </div> ○ 第1回 不動産部会 ○ 第2回 不動産部会 ○ 第3回 不動産部会 (とりまとめ)
	5/27	○ 参議院本会議 可決・成立	
	6/3	○ 改正法 公布	
	9月	1年以内の施行 (インスペクション関係以外)	
	11月		
	12月		
	3月	○ 省令、告示等の制定	2年以内の施行 (インスペクション関係)
29		○ 事業者・消費者への周知 (講習、広報 等)	
30			34