

リサーチ・メモ

この4月から改正宅地建物取引業法の施行により既存住宅の建物状況調査(インスペクション)制度がスタート

2018年4月3日

表記の建物状況調査(インスペクション)制度が4月からスタートする。国土交通省はインスペクション制度の普及により、既存住宅について、売買後のトラブルを防止し、製品差別化により安心できる良質な取引の促進を目的に、このたび、以下のような売主向けの広報パンフレットを作成した(図表1)。本制度の施行により買主側のインスペクションの活用が進むと見込まれる一方、売主側には、瑕疵が見つかりやすくなる、売却希望価格が引下げられる恐れがあるとして消極的な対応も予想されるため、特に売主側へのPRを目指したものである。

(図表1)

既存住宅を売却されるみなさまへ

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

建物状況調査(インスペクション) を活用しませんか？

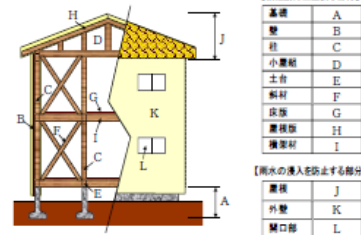
平成30年4月1日より、既存住宅の取引において、
宅地建物取引業者との媒介契約書面に
建物状況調査の有無が記載されることとなりました。

●建物状況調査とは？

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、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

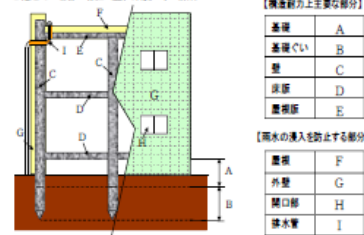
【木造戸建て住宅の場合】

2階建ての場合の骨組(小梁組、軸組、床組)等の構成



【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】

2階建ての場合の骨組(柱、床版)等の構成



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

●建物状況調査を実施するメリットは？

売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあります。

- ① **引渡し後のトラブル回避**
取引後のクレーム等のトラブル回避に繋がります。
- ② **競合物件との差別化が図れる**
購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化ができます。

● 建物状況調査はどうやって行うの？

建物状況調査は、国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査を行います。

【木造戸建て住宅の場合】



「土台・床組、基礎」調査の様子

【共同住宅の場合】



「外部（バルコニー）」調査の様子

【検査機器（例）】



「基礎配筋」の調査機器



「小室組・梁」調査の様子



「外部（外壁）」調査の様子



「床の傾きを計測する」調査機器

(注) 建物状況調査で用いる検査機器は、建物状況調査実施者によって異なります。

● 検査にかかる時間・費用は？

調査する物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。調査費用につきましては、各調査実施者により異なります。

● 建物状況調査を実施したい場合にはどうしたらよいの？

既存住宅状況調査技術者検索ページ等から調査実施者を検索いただくことが可能です（下記URL参照）。また、宅地建物取引業者が提携している調査実施者がいる場合などには、あっせんを希望する旨お伝えください。

注：あっせんの可否につきましては、各宅地建物取引業者にご確認ください。

● 検査事業者による保証について

建物状況調査の調査実施者（※）へ別途保証の申込を行うことで、売買された住宅の引渡し後、構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分等に欠陥が発見された場合に、調査実施者より既存住宅売買瑕疵保険を活用した保証を受けられる場合がございます。詳細については、調査実施者までお問い合わせください。

注：住宅瑕疵担保責任保険法人に登録された検査事業者であることが必要です。

● 参考情報

○参考URL < <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html> >

○作成：国土交通省土地・建設産業局不動産課

これに加え、3月13日、国土交通省は、この建物状況調査（インスペクション）制度と併せて4月1日に施行される「安心R住宅」制度を担う、一般社団法人優良ストック住宅推進協議会（スムストック）、一般社団法人リノベーション住宅推進協議会、公益社団法人全日本不動産協会の三事業者団体を公表した（図表2）。これは、既存住宅のマイナスイメージを払拭するため、耐震性があり、インスペクションが行われる等一定の要件を備えた既存住宅を標章することのできる事業者団体を国土交通大臣が登録するものであり、両者があいまって既存住宅市場の活性化に寄与することが期待されている。

(図表 2)



平成 30 年 3 月 13 日
住宅局住宅生産課
土地・建設産業局不動産課

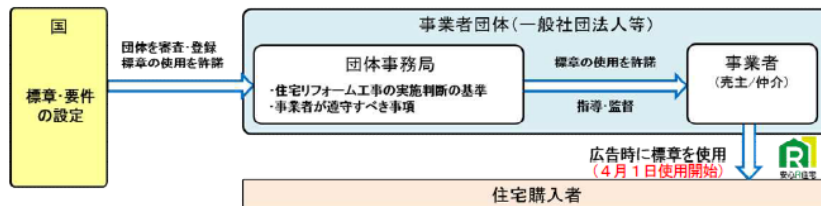
「安心R住宅」の事業者団体を新たに登録！ ～今回 1 団体が追加登録され、3 団体となります～

本日（3月13日）、「安心R住宅」の事業者団体として、公益社団法人全日本不動産協会を登録しました。今回の登録により、特定既存住宅情報提供事業者団体は3団体となりました。

1. 概要

「安心R住宅」制度は、「不安」「汚い」「わからない」といった「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、既存住宅の流通を促進するため、平成 29 年 12 月 1 日に施行された特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成 29 年国土交通省告示第 1013 号）に基づき、「安心R住宅」の標章の使用を希望する事業者団体を国土交通大臣が登録し、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた等一定の要件を満たした既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章を付与するものです。

今般、同規程第 3 条第 1 項の規定に基づき、公益社団法人全日本不動産協会を「安心R住宅」の事業者団体（特定既存住宅情報提供事業者団体）として新たに登録しました。



2. 登録を行った団体

番号	登録日	名称（略称）
1	平成 29 年 12 月 25 日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会（スムストック）
2	平成 30 年 1 月 26 日	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会
3	平成 30 年 3 月 13 日	公益社団法人全日本不動産協会

3. 情報の提供

「安心R住宅」制度の詳細、登録された「安心R住宅」の事業者団体の概要については、下記の国土交通省HPに掲載しております。

(参考) 国土交通省HP「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html

(荒井 俊行)