

インスペクションの概要と活用



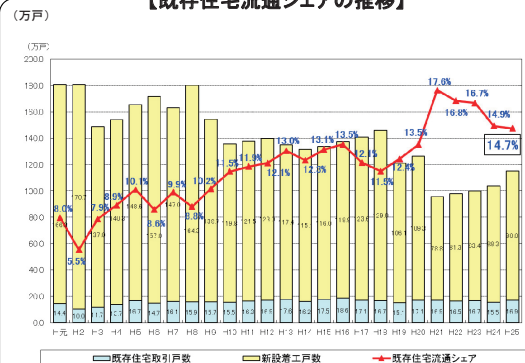
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

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。

【既存住宅流通シェアの推移】

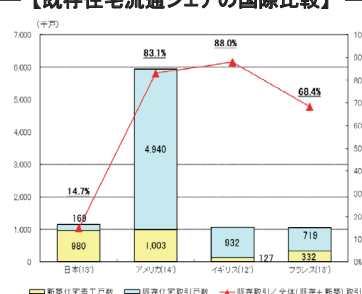


(資料) 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

(注) 平成5、10、15、20、25年の既存住宅流通量は1～9月分を過年に換算したもの。

※既存住宅流通量については、本データとは別に(一社)不動産流通経営協会が不動産の所有権移転登記の件数をベースに、年間54.7万件(平成25年)と推計しており、この推計を前提とすると、平成25年の既存住宅流通シェアは35.8%となる。(2014不動産流通統計ハンドブック)

【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料)

日本:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」、(データは2013年)

アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」/National Association of REALTORS「(データは2013年)」

http://www.census.gov/ http://www.realtor.org/

イギリス:Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2012年)

http://www.communities.gov.uk/

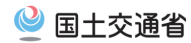
フランス:Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie/Service de l'Observation et des Statistiques「J'Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年)

http://www.driea.lie-de-france.developpement-durable.gouv.fr

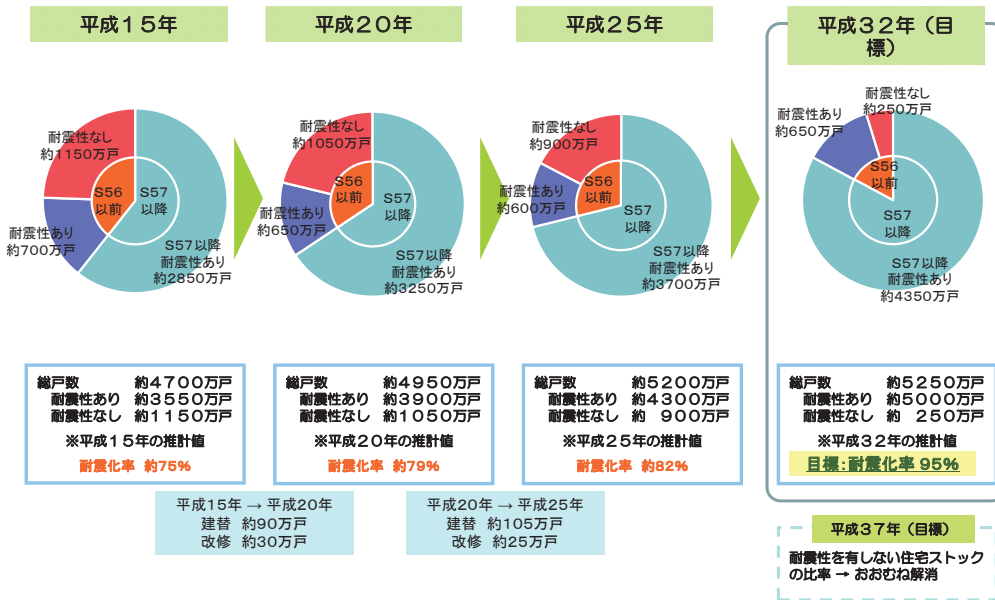
注1)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

注2)住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象から外れ推計している。

住宅ストックの質(住宅の耐震化の進捗状況)

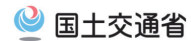


○平成25年時点の耐震化率は、約82%(目標値:平成32年で95%、平成37年で耐震性を有しない住宅ストックの比率をおおむね解消)

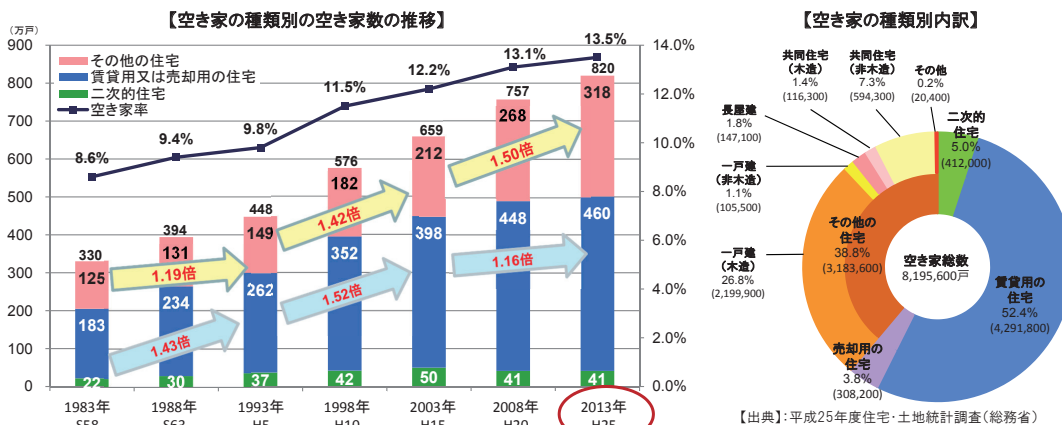


2

空き家の現状(種類別)



- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。



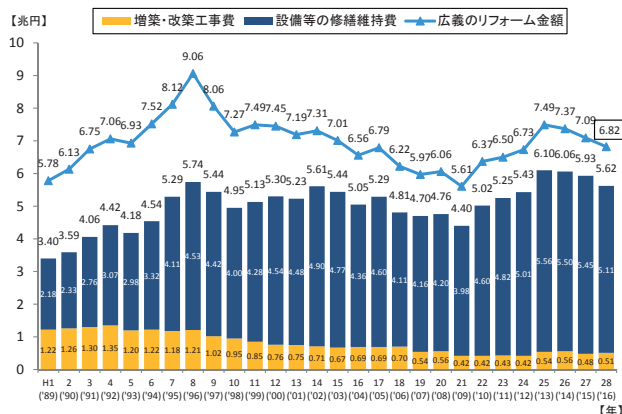
3

住宅リフォーム市場の推移と国際比較



- 住宅リフォーム市場規模は約6.8兆円(平成28年)と推計されている。
○我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は26.7%で、欧米諸国と比較して小さい。

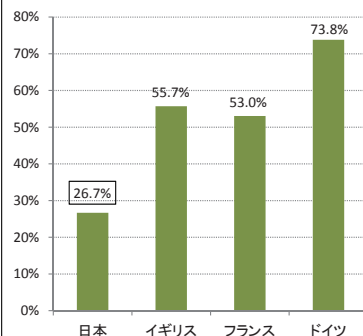
【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



出典: (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

- <注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない
<注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

【住宅投資に占めるリフォーム投資の割合の国際比較】



出典: 日本(H27・2015年): 国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
イギリス・フランス・ドイツ(H24・2012年): ユーロコンストラクト資料
<注>住宅投資は、新設住宅投資とリフォーム投資の合計額

4

建物検査の認知・利用状況



- 建物検査の認知は売却経験者で5割弱程度、購入経験者、購入予定者で2～3割程度だった。
- 検査を実際に利用した人は売却経験者で10.5%、購入経験者で5.5%と1割以下である。
- 一方、購入予定者で建物検査を利用すると思うと答えた人の割合63%に達し、建物検査に対する潜在的なニーズは高いと考えられる。また、購入経験者で現在は必要性を感じながら、購入時に検査を利用しなかった人の一番目の理由は「検査そのものを知らなかった」で71.5%に達した。

■建物検査の認知

	知っていた	知らなかった
A. 売却経験者 (n=294)	45.6%	54.4%
	購入したときから知っていた	購入したときは知らなかったが、今は知っている
B. 購入経験者 (n=750)	23.6%	10.9%
	知らない	知らない
C. 購入予定者 (n=2388)	29.2%	70.8%

※以下の定義を見せた上で、建物検査の認知を尋ねた。

○建物検査
ここでいう「建物検査」とは、売却しようとする中古住宅について、蟻害や腐朽・腐食等の経年劣化により構造安全性や雨漏り等に対する防水性が損なわれていないか、給排水管、給排水設備やその他の設備機器等が日常生活上支障なく使用可能な状態にあるかについて、現況調査を行うものを指します。
※ただし、既に建っている住宅を対象として調査するものであるため、建物の全ての部分を網羅的に調査することは困難であり、壁等を剥がしたりせずに確認できる範囲を調査することとなります。
○既存住宅売買瑕疵保険について
売買される中古住宅について、建築士である検査員の建物検査と保証がセットになった保険を指します。引き渡し後5年間のうちに、構造上重要な部分である柱、梁、壁等や雨水の浸入を防止する部分である屋根、外壁等について、最悪が発見した場合に修繕費用が保険金として支払われます。なお、売主である宅建業者が、売主が宅建業者以外の場合には建物検査を行う検査事業者が保険に加入します。

■検査の利用状況(A.売却経験者/B.購入経験者)

	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=294)	10.5%	20.4%	69.0%
B. 購入経験者 (n=750)	5.5%	40.7%	53.9%

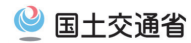
購入経験者で「検査の必要性を感じたが利用しなかった」人の利用しなかった一番目の理由は、「検査そのものを知らなかったから」で71.5%を占める
⇒検査を知っていたら利用した可能性がある。

■検査の利用意向(C.購入予定者)

	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=2388)	63.0%	32.5%	4.5%

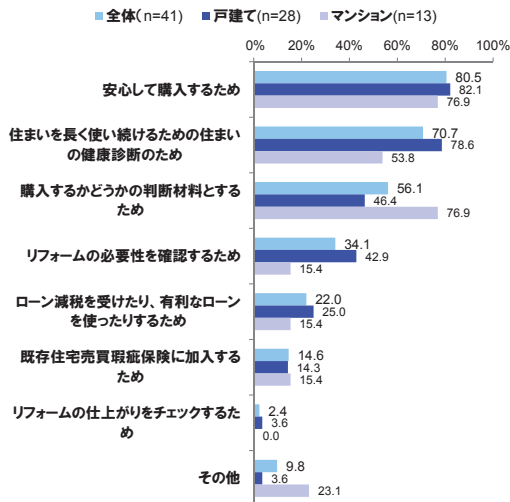
5

建物検査のニーズ(利用目的と検査実施のタイミング)

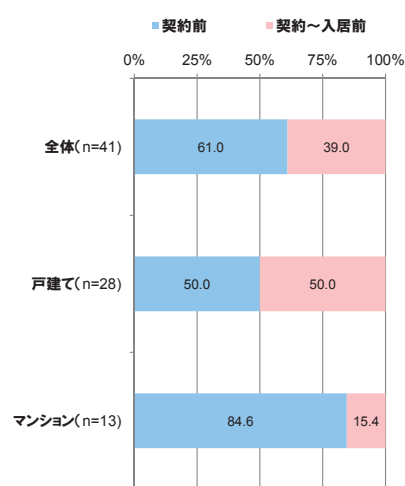


- 建物検査の利用目的は「安心して購入するため」、「住まいを長く使い続けるための健康診断」、「購入するかどうかの判断基準とするため」が多く、マンションでは購入の際の判断材料としている人の割合が最も高かった。
- 建物検査を行ったタイミングは戸建てでは「契約前」と「契約～入居前」が拮抗。マンションでは8割以上が契約前に実施している。

■建物検査の利用目的 ※購入した住宅タイプ別
(B.購入経験者「建物検査を利用した」n=41)



■建物検査を行ったタイミング ※購入した住宅タイプ別
(B.購入経験者「建物検査を利用した」n=41)



6

住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)(抜粋)



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」(住宅購入でゴール)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

(成果指標)

- **既存住宅流通の市場規模**
4兆円(平成25) → 8兆円(平成37)
- **既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合**
5%(平成26) → 20%(平成37)
- 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
11.3%(平成26) → 20%(平成37)

7

住宅品質確保促進法の概要

「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】

—住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

<創設の背景>

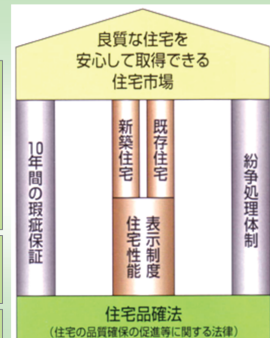
- 住宅取得者にとっての問題
- ① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、相互比較が難しい。
 - ② 住宅の性能に関する評価の信頼性に不安がある。
 - ③ 住宅の性能に関する紛争について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。
- 住宅供給者にとっての問題
- ① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
 - ② 住宅の性能について、消費者の正確な理解を得ることに苦慮する。

<目的>

住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み
 ①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

<品確法の3本柱>

①住宅性能表示制度 ②瑕疵担保責任の特例 ③住宅に係る紛争処理体制の整備



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。

- 任意利用（新築住宅における活用率20%強）
- 新築及び既存住宅（H14～）が対象。
- 第三者機関（登録住宅性能評価機関）による評価
- 10分野・32項目（新築の場合）の評価項目

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。

- 対象契約：新築住宅の請負契約・売買契約
- 対象部分：基本構造部分
 - ・構造耐力上主要な部分
 - ・雨水の浸入を防止する部分
- 請求内容：修補請求・損害賠償等
- 担保期間：完成引渡しから10年間義務化

③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。

- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争（紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。）は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能
- 申請費用は1件につき1万円

8

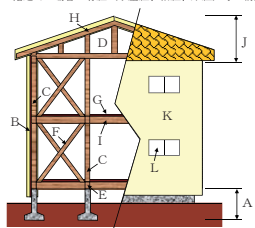
住宅品質確保促進法に基づく瑕疵担保責任の特例

○住宅品質確保法に基づき、新築住宅の売主等は、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ついて、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされている。

<対象となる瑕疵担保責任の範囲>

○木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

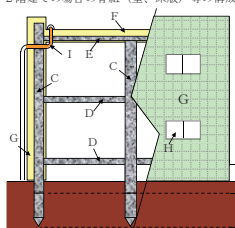
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

○鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅の例

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

○住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）（抄）

（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例）

第九十四条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治二十九年法律第八十九号）第六百三十四条第一項及び第二項 前段に規定する担保の責任を負う。

2 前項の規定に反する特約で注文者に不利なものは、無効とする。

3 （略）

（新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例）

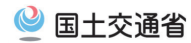
第九十五条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時）から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項 並びに同法第六百三十四条第一項 及び第二項 前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第一項 及び第二項 前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第一項 中「請負人」とあるのは「売主」とする。

2 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

3 （略）

9

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

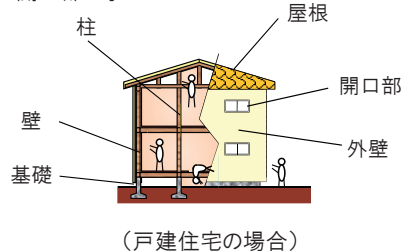
インスペクション

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



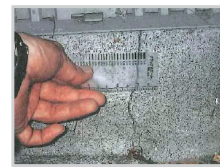
【調査結果に係る留意事項】

- 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

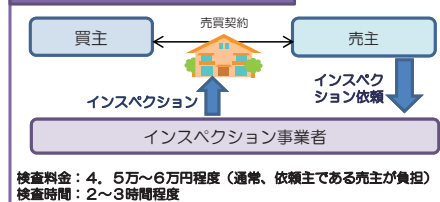


水平器による柱の傾きの計測



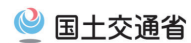
クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

インスペクションの活用例



10

インスペクションの実施例



- 事業者等が実施す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行う事業者もいる。

11

建物状況調査の様子



基礎



土台・床組、基礎



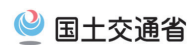
バルコニー



小屋組・梁

12

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



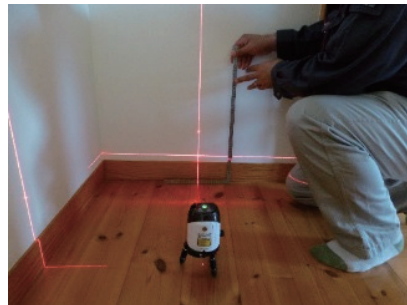
リバウンドハンマーを用いたコンクリートの圧縮強度の測定

13

検査機器を用いた例②



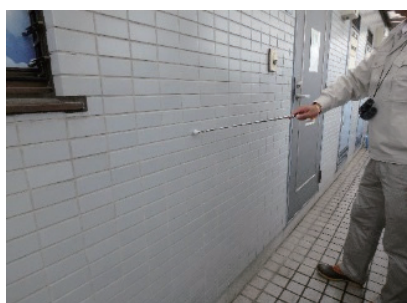
水平器による柱の傾きの計測



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

14

不具合事象の例



小屋組の漏水跡



外壁のひび割れ



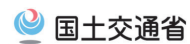
床下の木材の腐朽



基礎立ち上がりの割れ

15

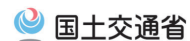
インスペクションに関する取組状況



	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 － 履行法に基づく指定を受けた保険法人が既存住宅の売主となる宅建業者の瑕疵担保責任に対応した保険商品を発売。加入にあたり、保険法人が構造・防水に関する検査を実施。
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 － 保険法人が個人間で売買される既存住宅の瑕疵保証を行う検査事業者の保証責任に対応した保険商品を発売。加入にあたり、検査事業者及び保険法人が構造・防水に関する検査を実施。
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）
平成28年 6月	○宅地建物取引業法の一部を改正する法律の公布（施行：平成30年4月） － 一定の講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施したインスペクション（建物状況調査）の実施の有無等を重要事項説明に位置付け
平成29年 2月	○既存住宅状況調査技術者講習制度の創設 － 既存住宅状況調査技術者講習を実施する講習機関の登録制度を開始 － 既存住宅の構造・防水に関する部分を調査する方法の基準を制定

16

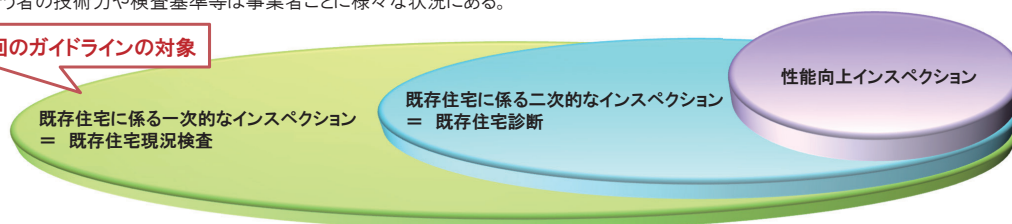
既存住宅インスペクションの見取り図



現状：

- ・ 現在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、中古住宅の売買時検査のみならず、新築入居時の検査やリフォーム実施時に行うものなど様々である。
- ・ 目視等を中心として住宅の現況を把握するために行われる現況検査は、最も基礎的なインスペクションであるが、現場で検査等を行う者の技術力や検査基準等は事業者ごとに様々な状況にある。

今回のガイドラインの対象



	既存住宅に係る一次的なインスペクション ＝ 既存住宅現況検査	既存住宅に係る二次的なインスペクション ＝ 既存住宅診断	性能向上インスペクション
概要	・ 既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクション	・ 劣化の生じている範囲や不具合の生じている原因等を把握するための詳細なインスペクション（耐震診断等）	・ 性能向上リフォーム実施時の住宅性能の把握
主な利用場面	・ 中古住宅の売買時に補修工事の必要性等を把握しようとするとき ・ 維持管理時に現況を把握しようとするとき（定期的な点検）	・ リフォーム工事実施前に対象範囲を特定しようとするとき ・ 一次インスペクションで詳細な検査が必要とされたとき	・ リフォーム工事の実施時 ✓省エネ、バリアフリーリフォーム等 ✓内装、設備リフォーム等
活用	インスペクションの結果を住宅履歴情報として蓄積するなどにより活用		

※ 中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示す。

17

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

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)

18

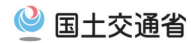
既存住宅現況検査における検査項目について【戸建住宅】 国土交通省

戸建住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	小屋根組、柱、梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要な部分		・構造方式に応じ、木造にあっては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあっては腐食が、鉄筋コンクリート造にあっては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態	目視、触診 打診、計測
		床、壁、柱	・著しい欠損や接合不良等が生じている状態	
	基礎		・6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く)	計測
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もの	外部	屋根、外壁	・屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態	目視
		屋外に面したサッシ等	・シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	
	内部	小屋根組、天井、内壁	・雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認)	目視
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もの	給排水	給水管、給湯管	・給水管の発錆による赤水が生じている状態	目視、触診 (通水)
		排水管	・排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認)	
	換気	換気ダクト	・水漏れが生じている状態	目視、触診 (通水)
			・換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態	目視

19

既存住宅現況検査における検査項目について【共同住宅】



【共同住宅(専有部)】

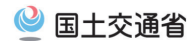
検査の観点	対象部位等	検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	壁、柱、梁	- 構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋又は鉄骨の露出) 6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く) - コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	内部 天井、内壁	雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認)	目視
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水 給水管 給湯管	- 給水管の発錆により赤水が生じている状態 - 水漏れが生じている状態	目視 通水
	排水管	- 排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認) - 水漏れが生じている状態	目視 通水
	換気 換気ダクト	換気不良となっている状態	目視

【共同住宅(専用使用部分)】

検査の観点	対象部位等	検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	壁、柱、梁	- 構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋又は鉄骨の露出) - コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態	目視 計測
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もの	外部 外壁	シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視
	屋外に面したサッシ等	- 建具や建具まわり・雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 - シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視

20

「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

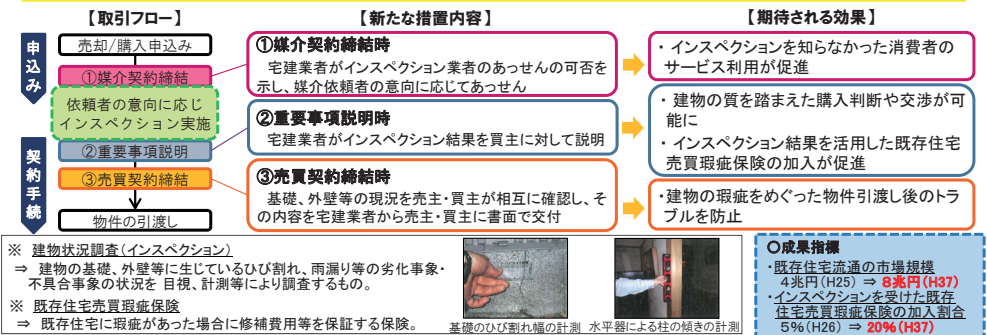


背景 ○我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70～90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
○既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

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



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

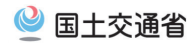
業界団体にに対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定: 平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定: 平成29年4月1日施行

21

改正宅地建物取引業法における建物状況調査



改正宅地建物取引業法における建物状況調査は、以下の要件を全て満たす既存住宅状況調査である。

- ①既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が実施したものであること。
- ②既存住宅状況調査方法基準に従って実施したものであること。

【建物状況調査における注意点】

※建物状況調査は、建築士法上の建築物の調査に該当するため、建築士法第23条により、他人の求めに応じ報酬を得て調査業務を行う際は、**建築士事務所について都道府県知事の登録を受けなければならない。**

※既存住宅状況調査技術者は、一級、二級、木造の区分に応じ、建築士としてその設計等を行うことができる建築物の範囲に応じて、既存住宅状況調査を行う。

※「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」の報告書内容を踏まえ、木造住宅の接合部の状況について、建物状況調査時に可能な限り確認する。

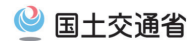
※建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、売主及び購入希望者の同意がある場合を除き、宅地建物取引業者は、自らが媒介を行う既存住宅について、建物状況調査の実施主体となるのは適当でない。

※既存住宅状況調査の詳細については、国土交通省ホームページ「既存住宅状況調査技術者講習制度について」を参照
(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>)

既存住宅状況調査 検索

22

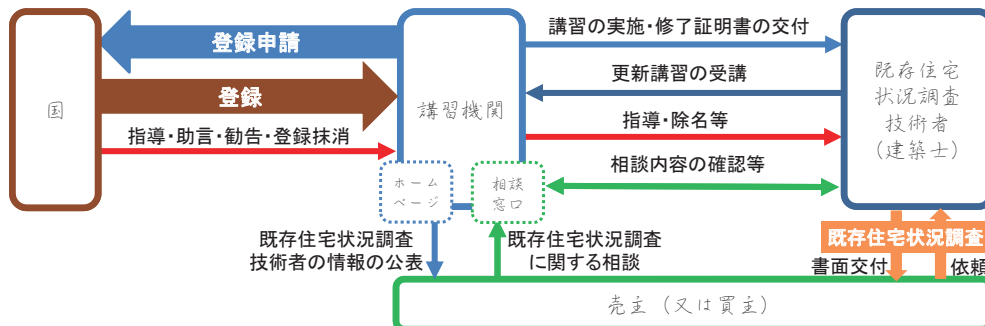
既存住宅状況調査技術者講習制度の概要①



- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。5講習機関を登録し約22,000人が講習修了。(平成29年12月末現在)
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

既存住宅状況調査技術者講習登録規程

- 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



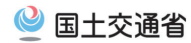
既存住宅状況調査方法基準

- 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等(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調査・耐震性に関する書類の確認)を規定。

○平成29年2月3日 講習登録規程・調査方法基準制定 ○平成29年5月～ 講習実施

23

既存住宅状況調査技術者講習制度の概要②



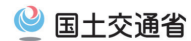
登録講習の実施機関一覧

平成29年12月末現在

登録番号	登録日	名称	ホームページアドレス
1	平成29年3月10日	一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会	http://kashihoken.or.jp/
2	平成29年3月27日	公益社団法人 日本建築士会連合会	http://www.kenchikushikai.or.jp/
3	平成29年5月26日	一般社団法人 全日本ハウスインスペクター協会	http://house-inspector.org/
4	平成29年5月30日	一般社団法人 日本木造住宅産業協会	http://www.mokujukyo.or.jp/
5	平成29年6月9日	一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会	http://www.njr.or.jp/

24

既存住宅状況調査方法基準の概要



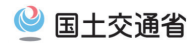
- 既存住宅状況調査の適正な実施を図るため、既存住宅状況調査の方法の基準について定めている。
- 既存住宅状況調査技術者が行う既存住宅状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入を可能とするため、既存住宅売買瑕疵保険の現場検査の基準と同等のものとして定めている。
- 調査方法基準は、①構造耐力上主要な部分の調査、②雨水の浸入を防止する部分の調査、③耐震性に関する書類の確認から構成される。

既存住宅状況調査方法基準の内容

調査の種類 以下の区分により、それぞれ調査部位、調査する劣化事象等、調査方法を定めている。 ・一戸建ての住宅、共同住宅等 ・小規模住宅、大規模住宅 ・構造の区分(木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等)	調査者 ● 既存住宅状況調査技術者は、一級・二級・木造建築士としてその設計等を行うことができる建築物の範囲に於いて、調査を行う。 ● 既存住宅状況調査技術者が調査を行う場合は、この基準に則り公正に実施する。		
調査方法 ● 調査の対象となる部位には、対象住宅に存在しない部位を含まない。 ● 歩行その他の通常の手段により移動できる位置において、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について行い、対象部位について調査することができる部分がない場合には、その部位は調査できないものとして扱う。 ● 共同住宅等の共用部分の調査は、以下のいずれかとする。 住戸型調査：基礎(立ち上がり部分を含む。)、外壁、屋根、出入口から対象住戸に至る経路上、対象住戸から確認できる部分 住棟型調査：基礎(立ち上がり部分を含む。)、外壁、屋根、全ての階の部分(木造及び木造以外の小規模住宅)、一定の階の部分(木造以外の大規模住宅) ● 調査者は、「調査の結果の概要」及び「調査の結果の報告書」を作成し、調査の依頼者に交付するとともに調査の結果を依頼者に報告する。	調査部位等 <table border="1"> <tr> <td> ● 木造・鉄骨造 <構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 土台及び床組 床 柱及び梁 外壁及び軒裏 バルコニー 内壁、天井 小屋組(下屋含む) 障子、腐朽・腐食 非破壊検査 <雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部含む) 軒裏 バルコニー 内壁、天井、小屋組 屋根 </td><td> ● 鉄筋コンクリート造等 <構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 床 柱及び梁 外壁 バルコニー 内壁 天井 非破壊検査 <雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部等との取り合い部分含む) 内壁、天井 屋根 (共通)耐震性に関する書類の確認 </td></tr> </table>	● 木造・鉄骨造 <構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 土台及び床組 床 柱及び梁 外壁及び軒裏 バルコニー 内壁、天井 小屋組(下屋含む) 障子、腐朽・腐食 非破壊検査 <雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部含む) 軒裏 バルコニー 内壁、天井、小屋組 屋根	● 鉄筋コンクリート造等 <構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 床 柱及び梁 外壁 バルコニー 内壁 天井 非破壊検査 <雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部等との取り合い部分含む) 内壁、天井 屋根 (共通)耐震性に関する書類の確認
● 木造・鉄骨造 <構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 土台及び床組 床 柱及び梁 外壁及び軒裏 バルコニー 内壁、天井 小屋組(下屋含む) 障子、腐朽・腐食 非破壊検査 <雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部含む) 軒裏 バルコニー 内壁、天井、小屋組 屋根	● 鉄筋コンクリート造等 <構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 床 柱及び梁 外壁 バルコニー 内壁 天井 非破壊検査 <雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部等との取り合い部分含む) 内壁、天井 屋根 (共通)耐震性に関する書類の確認		

25

既存住宅状況調査方法基準／調査項目【木造・鉄骨造】



●構造耐力上主要な部分に係る調査

調査部位等	劣化事象等
基礎(立ち上がり部分を含む)	幅0.5mm以上のひび割れ、深さ20mm以上の欠損、コンクリートの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む)、鉄筋の露出
土台及び床組	著しいひび割れ、劣化又は欠損
床	著しいひび割れ、劣化又は欠損、著しい沈み、6/1000以上の勾配の傾斜
柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損、梁の著しいたわみ、柱の6/1000以上の勾配の傾斜
外壁及び軒裏	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落、複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損、金属の著しいさび又は化学的侵食、仕上材の著しい浮き
バルコニー	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化
内壁、天井	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落、6/1000以上の勾配の傾斜(内壁)
小屋組(下屋含む)	著しいひび割れ、劣化又は欠損
蟻害、腐朽・腐食	著しい蟻害、腐朽・腐食
非破壊検査	鉄筋の本数及び間隔に関する構造耐力上問題のある不足、コンクリート圧縮強度における構造耐力上問題のある不足

●雨水の浸入を防止する部分に係る調査

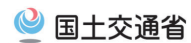
調査部位等	劣化事象等
外壁(開口部含む)	シーリング材の破断又は欠損、建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良
軒裏	シーリング材の破断又は欠損、軒裏天井の雨漏りの跡
バルコニー	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合
内壁、天井、小屋組	雨漏りの跡
屋根	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ、防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合

※共同住宅等の場合、バルコニーには共用廊下を含む

●耐震性に関する書類の確認 (昭和56年6月1日以降に確認済証の交付を受けたかどうか、等)

26

既存住宅状況調査方法基準／調査項目【鉄筋コンクリート造等】



●構造耐力上主要な部分に係る調査

調査部位等	劣化事象等
基礎(立ち上がり部分を含む)	幅0.5mm以上のひび割れ、深さ20mm以上の欠損、コンクリートの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む)、鉄筋の露出
床	著しいひび割れ、劣化又は欠損、6/1000以上の勾配の傾斜
柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損、柱の著しい傾斜
外壁	幅0.5mm以上のひび割れ、深さ20mm以上の欠損、コンクリートの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む)、鉄筋の露出、下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落、複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損、仕上材の著しい浮き
バルコニー	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化
内壁	幅0.5mm以上のひび割れ、深さ20mm以上の欠損、コンクリートの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む)、鉄筋の露出
天井	コンクリートの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む)、鉄筋の露出
非破壊検査	鉄筋の本数及び間隔に関する構造耐力上問題のある不足、コンクリート圧縮強度における構造耐力上問題のある不足

※共同住宅等の場合、バルコニーには共用廊下を含む

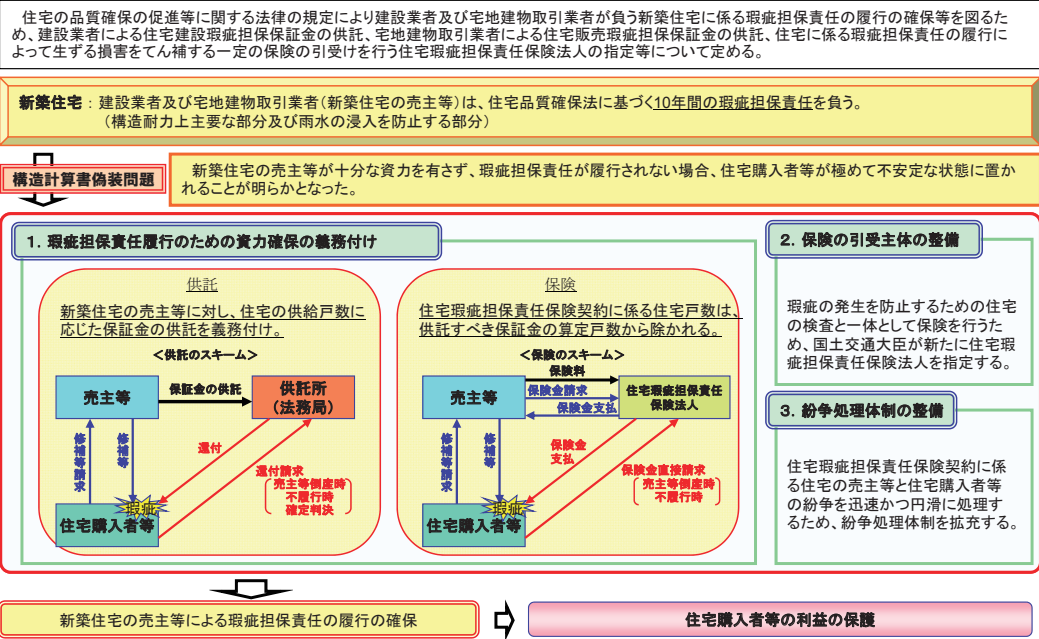
●雨水の浸入を防止する部分に係る調査

調査部位等	劣化事象等
外壁(開口部、笠木又はバルコニーその他の部位との取り合い部分含む)	シーリング材の破断又は欠損、建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良
内壁、天井	雨漏りの跡
屋根	著しい防水層のひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合

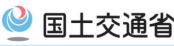
●耐震性に関する書類の確認 (昭和56年6月1日以降に確認済証の交付を受けたかどうか、等)

27

住宅瑕疵担保履行法の概要



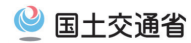
住宅瑕疵担保責任保険法人一覧



○住宅瑕疵担保責任保険の加入に当たっての現場検査を的確に実施し、住宅瑕疵担保責任保険の引き受けを行う法人を、住宅瑕疵担保責任保険法人として国土交通大臣が指定、監督。平成29年3月末現在で、5法人を指定。

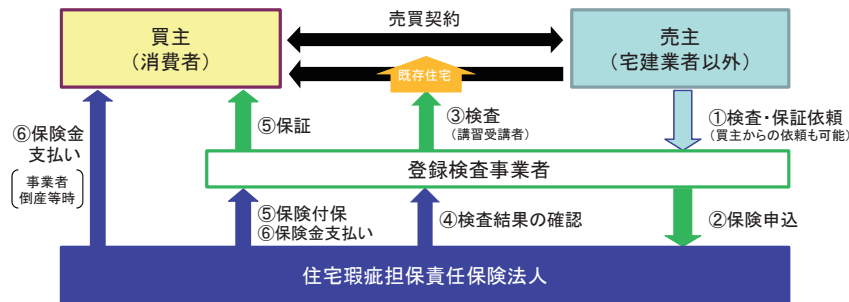
保険法人名	指定	業務開始	資本金	設立	備考
(株)住宅あんしん保証	H20.5.12	H20.7.1	4億6,550万円	H11.6	
ハウスプラス住宅保証(株)	H20.7.14	H20.8.1	9億700万円	H11.11	
(株)日本住宅保証検査機構	H20.7.14	H20.8.1	10億円	H11.7	
(株)ハウスジューメン	H20.10.15	H20.11.1	3億40万円	H12.12	
住宅保証機構(株)	H24.4.2	H24.4.2	6億3,500万円	H23.5	

既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ、登録検査事業者)



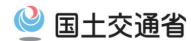
○個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
○既存住宅の検査・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われる仕組みとなっている。

- ・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(保険商品によって異なる)
- ・保険金額: 500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- ・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～)



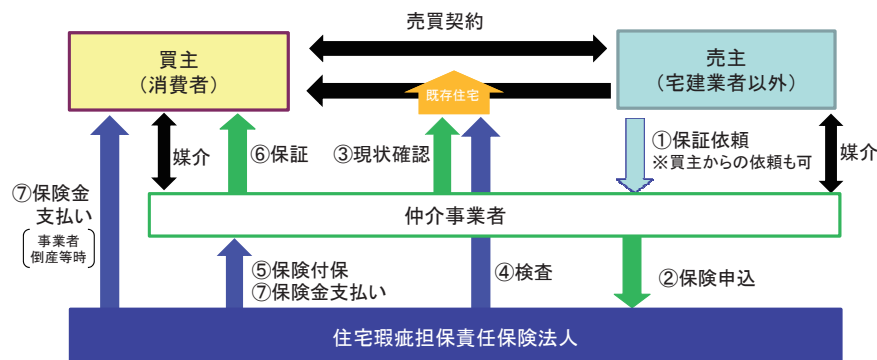
30

既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ、仲介事業者)



○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。
○既存住宅の売買を仲介する事業者が加入し、仲介事業者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2年又は5年
- ・保険金額: 200万円、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～)



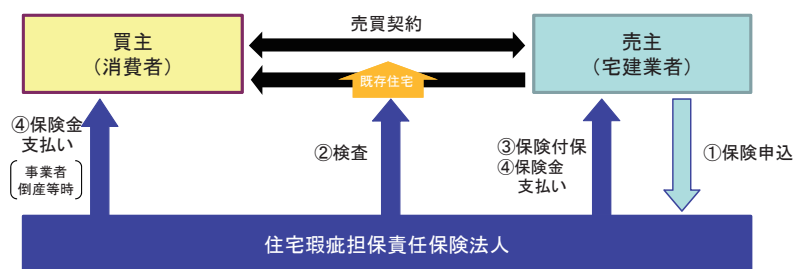
31

既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売タイプ)



- 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宅建業者が売主とな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(保険商品によって異なる)
 ・保険金額:500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
 ・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が、戸建住宅で5万円程度～)

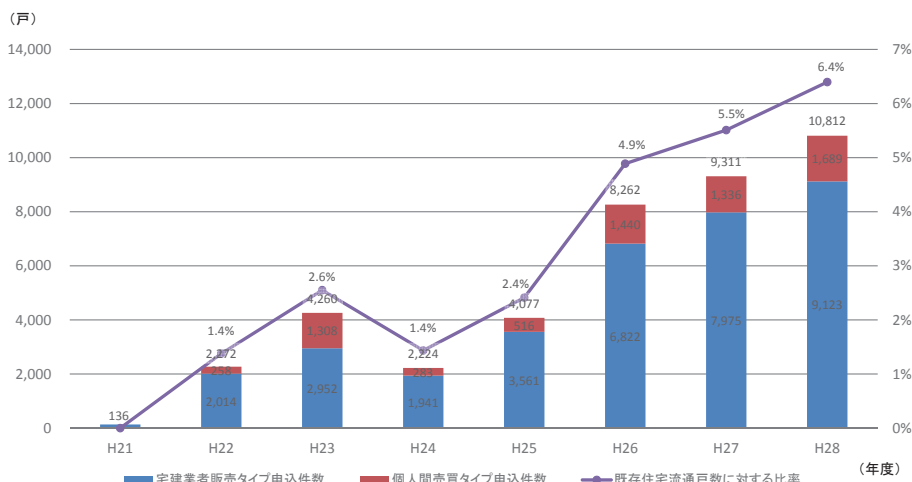


32

既存住宅売買瑕疵保険の申込件数の推移(戸数ベース・販売タイプ別)



- 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28年度で9,123戸。累計で約34,500戸。
- 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28年度で1,689戸。累計で約6,800戸。(検査事業者コース、仲介事業者コース合算)
- 既存住宅流通戸数は、近年15万戸～17万戸で推移。



※H26以降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。

33

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の創設



- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、**耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅**であって、**リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅**に対し、**国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)**を付与するしくみを創設する。

従来のいわゆる「中古住宅」

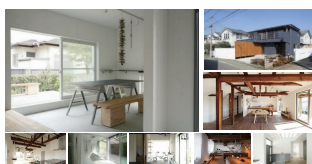
「品質が**不安**、不具合があるかも」
「古い、**汚い**」
「選ぶための情報が少ない、**わからない**」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけだときれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



耐震性あり インスペクション済み
現況の写真 リフォーム等の情報 など

＜今後のスケジュール案＞



34

「安心R住宅」の意味



■「安心R住宅」の「安心」とは

「安心」は、

- (1) 昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合すること
- (2) インスペクション(建物状況調査等)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであることを意味しています。

■「安心R住宅」の「R」とは

「R」は、

Reuse
Reform
Renovation

を意味しています。

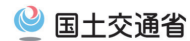


安心R住宅

「安心R住宅」のロゴマーク

35

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の概要

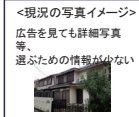


既存住宅ならではの良さ

- ◇ 新築に比べて安い
- ◇ 実際の住宅を見て検討できる
- ◇ あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇ リフォームによって自分のニーズに合わせられる

従来の既存住宅のマイナスイメージ

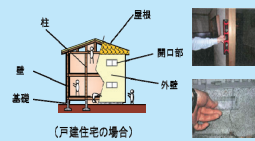
- ◇ 「不安」 品質が不安、不具合があるかも
- ◇ 「汚い」 見た目が汚い、設備が古い
- ◇ 「わからない」 選ぶための情報が少ない、わからない



安心R住宅

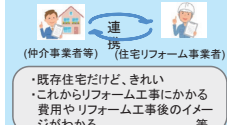
①基礎的な品質があり「安心」

- ◇ 新耐震基準等に適合
- ◇ インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合 (インスペクションのイメージ)

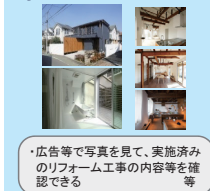


②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇ リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇ リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある

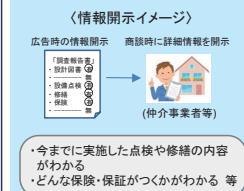


- ◇ 外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる (現況の写真イメージ)



③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇ 広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される



相談できる

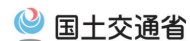
◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

36

「安心R住宅」の要件

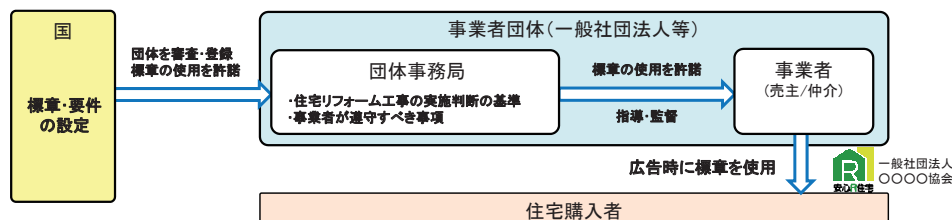


(1) 「不安」の払拭	耐震性	・ 現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1 ※1 下記のいずれかを満たす住宅 ・ 昭和56年6月1日以降に建築したもの ・ 昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの
	構造上の不具合・雨漏り	・ 既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2 ※2 構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む ・ 広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること
	共同住宅の管理	・ 管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3 ※3 内容の開示は管理組合の承認が得られた場合に行う
(2) 「汚い」イメージの払拭		・ 事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4 ・ リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要
(3) 「わからない」イメージの払拭		下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書
	維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
その他		住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等

37

国土交通省

- 国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。
その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。



◇「安心R住宅」の標章を使用する事業者の団体

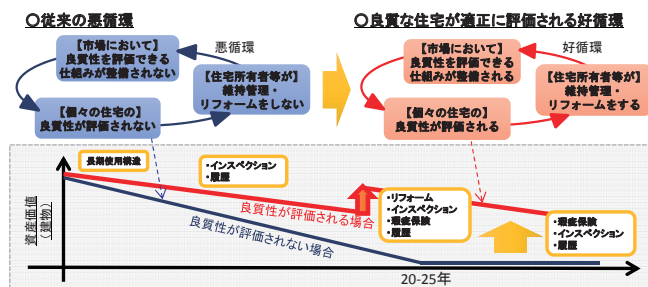
団体の要件		本制度の適正な運営を確保するために必要な体制及び資力を有する一般社団法人等※ ※一般社団法人以外としては、中小企業等協同組合等が考えられる
団 体 の 業 務	「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」の設定・公表	従来の既存住宅の「汚い」イメージの払拭に資する住宅リフォーム工事の実施判断の基準を定め、公表
	事業者が遵守すべき事項の設定・研修	事業者が標章の使用に関して遵守すべき事項の設定、研修の実施
	事業者に対する標章の使用許諾・監督	事業者に対する標章の使用許諾・許諾の取消し、許諾を得た事業者の公表、事業者の指導、監督
	相談等への対応	住宅購入者からの相談又は苦情への対応
	業務状況等の報告	年1回、業務及び財務の状況を国に報告

38

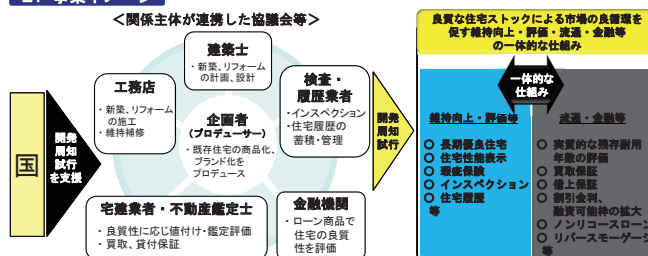
国土交通省

- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性



2. 事業イメージ



3. 事業概要

- 【事業主体】**
安心R住宅制度に係る告示に基づき登録を受ける予定又は登録を受けた団体等により構成される協議会等
- 【対象住宅】**
安心R住宅
- 【補助対象・補助率・補助上限】**
- (1) **開発・普及に係る費用【上限2000万円／事業、補助率：定額】**
- ・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの手法、実施時期の検討
 - ・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
 - ・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者等の説明会開催等を通じた仕組みの周知
- (2) **試行に係る費用【上限100万円／戸】**
- ①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率：定額】
 - ・インスペクションの実施
 - ・住宅履歴の作成
 - ・瑕疵保険への加入（中古流通・リフォーム時に限る）
 - ・維持管理計画の作成（中古流通・リフォーム時に限る）
 - ②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費【補助率：1／3】
 - ・各登録団体が決める「リフォーム工事の実施判断の基準」に適合させるために行うリフォーム
- 【注意事項】**
※公募開始時期は安心R住宅制度に係る告示の公布と同時期を予定しています。
※事業の提案申請については随時受付を行い、都度審査結果の通知を行います。
※詳細については、募集要領を必ずご確認ください。

39

長期優良住宅化リフォーム推進事業

平成30年度予算案：42億円

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世代同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

事業概要

【対象事業】

- ①若者による既存住宅取得時に行うリフォームに対する支援
インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成するとともに、工事後に耐震性と劣化対策とが確保されるもの（＝基本要件）＜若者による住宅取得をしやすくするものとして、段階的な性能向上の取組を支援＞
- ②持ち家等で行うリフォームに対する支援（①以外）
上記①の基本要件に加え、少なくとも日常的に使用する居室等の部分が、工事後に省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの＜高齢化対応等として、主たる居室等の省エネルギー化等の性能向上の取組を支援＞

【補助率】 1／3

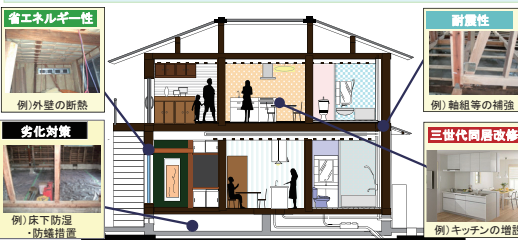
【限度額】 100万円／戸

- 長期優良住宅（増改築）認定を取得する場合 200万円／戸
さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円／戸
- 三世代同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円／戸を上限として補助

※ 安心R住宅制度の要件に適合し「安心R住宅」の標章が付与される既存住宅に係る事業について、登録団体による公募・事前採択の対象とする予定

○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成 ○三世代同居改修
○性能向上リフォーム

・耐震性 ・劣化対策 ・省エネルギー性 ・維持管理・更新の容易性
・バリアフリー性 ・可変性



※ 三世代同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 三世代同居の推進
- 若者の住宅取得への支援