

(参考) 住宅の建物状況調査（インスペクション）に関する実態調査結果（概要）**I. 調査概要**

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. 調査対象企業 | |
| A. 土地総合研究所「不動産業業況等調査」調査対象企業（住宅・宅地分譲業、不動産流通業（住宅地）） | |
| B. 都道府県宅地建物取引業協会会員 | |
| C. 不動産流通経営協会（FRK）会員 | |
| D. （LIXIL ERA ネットワーク）ERA LIXIL 不動産ショップ・リニューアル仲介ネットワーク等関連事業者 | |
| 2. 調査対象 | 1,022 社 |
| 3. 調査方法 | 郵送による配布・回収 |
| 4. 調査期間 | 平成 30 年 9 月 21 日～10 月 26 日 |
| 5. 有効回答数 | 208（有効回答率 20.4%） |

II. 建物状況調査（インスペクション）のあっせんの状況

- 改正法が施行された 2018（平成 30）年 4 月以降における、(a)住宅の売買の取扱件数（成約済のもの）、そのうち(b)建物状況調査（インスペクション）業者のあっせんを実施した件数、(c)あっせん後、実際にインスペクションを実施した件数を質問した。
- 回答企業のうち、取り扱った住宅の売買の件数が 1 件以上あった企業は 120 社（57.7%）であった。
- 住宅の売買の取扱があった企業のうち、インスペクション業者のあっせんに 1 件でも実施した企業は 51 社（42.5%）、さらにインスペクションを 1 件でも実施した企業は 42 社（35.0%。あっせんを実施した企業のうち 82.4%）であった。

あっせん・インスペクション実施企業数

	度数	%
住宅の売買の取扱あり	120	(57.7%)
うち、あっせん実施あり	51	(24.5%)
うち、インスペクション実施あり	42	(20.2%)
取扱件数ゼロ	46	(22.1%)
無回答	42	(20.2%)
計	208	(100.0%)

(参考)

(a) 住宅の売買の取扱件数（成約済のもの）

	度数	%
住宅の売買の取扱あり	120	(57.7%)
1 件	16	(7.7%)
2 件	18	(8.7%)
3 件	8	(3.8%)
4 件	6	(2.9%)
5 件以上	72	(34.6%)
取扱件数ゼロ	46	(22.1%)
無回答	42	(20.2%)
計	208	(100.0%)

(b) 建物状況調査（インスペクション）業者のあっせん実施件数

	度数	%
住宅の売買の取扱あり	120	(57.7%)
0 件	57	(27.4%)
1 件	10	(4.8%)
2 件	12	(5.8%)
3 件	9	(4.3%)
4 件	1	(0.5%)
5 件以上	19	(9.1%)
件数無回答	12	(5.8%)
取扱件数ゼロ	46	(22.1%)
無回答	42	(20.2%)
計	208	(100.0%)

(c) (b)のあつせん後、実際にインスペクションを実施した件数

	度数	%
住宅の売買の取扱あり	120	(57.7%)
0件	71	(34.1%)
1件	20	(9.6%)
2件	9	(4.3%)
3件	5	(2.4%)
4件	3	(1.4%)
5件以上	5	(2.4%)
件数無回答	7	(3.4%)
取扱件数ゼロ	46	(22.1%)
無回答	42	(20.2%)
計	208	(100.0%)

- ・回答企業からは、(a)住宅の売買の取扱件数（成約済のもの）、(b)インスペクション業者のあつせん件数、(c)インスペクション実施件数について、いずれも実数での回答を得ている。これを利用して、取り扱った住宅の売買のうちあつせんを実施した割合（ $= (b)/(a)$ ）、インスペクションを実施した割合（ $= (c)/(a)$ ）を算出した。
- ・取扱案件全て（100%）においてあつせんを実施した企業は、9.6%であった。各企業のあつせん実施割合の平均値は20.9%であり、件数ベースで約2割の案件においてインスペクション業者のあつせんが実施された計算になる。
- ・取扱案件全て（100%）においてインスペクションを実施した企業は、2.9%であった。各企業のインスペクション実施割合の平均値は7.8%であり、件数ベースで1割弱の案件においてインスペクションが実施されたことになる。
- ・平成30年11月に国土交通省が行った宅地建物取引業者413社を対象としたアンケート調査結果¹では、媒介契約案件（17,495件）のうち約2割（3,114件）であつせんの希望があり、約1割（1,695件）でインスペクションの実施と売買契約の締結がなされている。いずれの数字も、本調査の結果とおおむね一致する。

あつせん実施割合（(b)あつせん実施件数／(a)住宅の売買の取扱件数）

	度数	%
住宅の売買の取扱あり	109	(52.4%)
あつせん実施割合0%	57	(27.4%)
～25%未満	10	(4.8%)
25%以上～50%未満	9	(4.3%)
50%以上～75%未満	9	(4.3%)
75%以上～100%未満	4	(1.9%)
100%	20	(9.6%)
取扱件数ゼロ	46	(22.1%)
無回答	53	(25.5%)
計	208	(100%)
割合の平均値		20.9%

インスペクション実施割合（(c)インスペクション実施件数／(a)住宅の売買の取扱件数）

	度数	%
住宅の売買の取扱あり	113	(54.3%)
インスペクション実施割合0%	71	(34.1%)
～25%未満	25	(12.0%)
25%以上～50%未満	7	(3.4%)
50%以上～75%未満	4	(1.9%)
75%以上～100%未満	0	(0.0%)
100%	6	(2.9%)
取扱件数ゼロ	46	(22.1%)
無回答	49	(23.6%)
計	208	(100%)
割合の平均値		7.8%

(注) 割合の平均値とは、各企業（無回答を除く）でインスペクション業者のあつせん件数を売買の取扱件数で割った値を計算し、その単純平均値をとったもの。あつせん、インスペクションの実施件数か、住宅の売買の取扱件数、いずれかの回答がなければ無回答扱い。

¹ 国土交通省「制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会」第3回検討会資料6、4。既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査結果、建物状況調査の実施状況（宅建業者）に関するアンケート調査、p.18-19。http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000159.html

- ・前に示した、あっせん・インスペクション実施企業数、あっせん実施割合、インスペクション実施割合の3つの集計結果について、売り仲介、買い仲介、売り買い双方仲介（両手）、それぞれの場合に分けて個別に集計した。
- ・あっせんを実施した案件、インスペクションを実施した案件の数は、いずれも買い仲介よりも売り仲介の方が多。

あっせん・インスペクション実施企業数

	売り仲介(片手)		買い仲介(片手)		売り買い双方仲介(両手)		取扱案件全て	
	度数	%	度数	%	度数	%	度数	%
住宅の売買の取扱あり	92	(44.2%)	77	(37.0%)	100	(48.1%)	120	(57.7%)
うち、あっせん実施あり	39	(18.8%)	24	(11.5%)	42	(20.2%)	51	(24.5%)
うち、インスペクション実施あり	24	(11.5%)	9	(4.3%)	28	(13.5%)	42	(20.2%)
取扱件数ゼロ	72	(34.6%)	89	(42.8%)	72	(34.6%)	46	(22.1%)
無回答	44	(21.2%)	42	(20.2%)	36	(17.3%)	42	(20.2%)
計	208	(100.0%)	208	(100.0%)	208	(100.0%)	208	(100.0%)

(注) 売主側の片手仲介、買主側の片手仲介、両手仲介の取扱があった企業の数には、それぞれを取り扱った企業が重複して含まれる。

あっせん実施割合（あっせん実施件数／取扱件数）

	売り仲介(片手)		買い仲介(片手)		売り買い双方仲介(両手)		取扱案件全て	
	度数	%	度数	%	度数	%	度数	%
住宅の売買の取扱あり	85	(40.9%)	68	(32.7%)	86	(41.3%)	109	(52.4%)
あっせん実施割合 0%	46	(22.1%)	44	(21.2%)	44	(21.2%)	57	(27.4%)
～25%未満	5	(2.4%)	3	(1.4%)	6	(2.9%)	10	(4.8%)
25%以上～50%未満	3	(1.4%)	2	(1.0%)	6	(2.9%)	9	(4.3%)
50%以上～75%未満	5	(2.4%)	7	(3.4%)	6	(2.9%)	9	(4.3%)
75%以上～100%未満	1	(0.5%)	0	(0.0%)	3	(1.4%)	4	(1.9%)
100%	25	(12.0%)	12	(5.8%)	21	(10.1%)	20	(9.6%)
取扱件数ゼロ	72	(34.6%)	89	(42.8%)	72	(34.6%)	46	(22.1%)
無回答	51	(24.5%)	51	(24.5%)	50	(24.0%)	53	(25.5%)
計	208	(100.0%)	208	(100.0%)	208	(100.0%)	208	(100.0%)
割合の平均値	19.1%		10.8%		19.0%		20.9%	

インスペクション実施割合（インスペクション実施件数／取扱件数）

	売り仲介(片手)		買い仲介(片手)		売り買い双方仲介(両手)		取扱案件全て	
	度数	%	度数	%	度数	%	度数	%
住宅の売買の取扱あり	87	(41.8%)	71	(34.1%)	92	(44.2%)	113	(54.3%)
インスペクション実施割合 0%	63	(30.3%)	62	(29.8%)	64	(30.8%)	71	(34.1%)
～25%未満	11	(5.3%)	3	(1.4%)	10	(4.8%)	25	(12.0%)
25%以上～50%未満	4	(1.9%)	1	(0.5%)	7	(3.4%)	7	(3.4%)
50%以上～75%未満	3	(1.4%)	4	(1.9%)	4	(1.9%)	4	(1.9%)
75%以上～100%未満	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)
100%	6	(2.9%)	1	(0.5%)	7	(3.4%)	6	(2.9%)
取扱件数ゼロ	72	(34.6%)	89	(42.8%)	72	(34.6%)	46	(22.1%)
無回答	49	(23.6%)	48	(23.1%)	44	(21.2%)	49	(23.6%)
計	208	(100.0%)	208	(100.0%)	208	(100.0%)	208	(100.0%)
割合の平均値	6.1%		2.4%		7.7%		7.8%	

(注) 売主側の片手仲介、買主側の片手仲介、両手仲介の取扱があった企業の数には、それぞれを取り扱った企業が重複して含まれる。
割合の平均値とは、各企業（無回答を除く）でインスペクション業者のあっせん件数を売買の取扱件数で割った値を計算し、その単純平均値をとったもの。あっせん、インスペクションの実施件数が、住宅の売買の取扱件数、いずれかの回答がなければ無回答扱い。

- ・改正法が宅地建物取引業者に求めているのは、建物状況調査（インスペクション）業者のあっせんの有無を示すところまで。このため、あっせんを行っていない企業も当然存在する。
- ・そこで、あっせんを行わなかった企業に対し、その主な理由を質問した。
- ・回答企業からは、そもそも該当する建物仲介の案件が無かったという理由のほか、以下の理由が挙げられた。
- ・知っているインスペクション業者がいないという回答をした企業は6.3%、人手が足りないという回答をした企業は3.8%、制度を十分に把握しきれていないという回答をした企業は8.7%であった。
- ・また、その他の自由記述では、以下のような理由が挙げられていた。
 - －引渡し後に買主（買取業者）が建物を取り壊すため
 - －築浅のため必要ななかったため
 - －築古のため必要ななかったため
 - －売主・買主ともに不要と回答したため

(d) (あっせん実施件数がゼロの場合) あっせんを行わなかった主な理由 (M. A.)

	度数	%
① 知っているインスペクション業者がいない	13	(6.3%)
② 人手が足りない	8	(3.8%)
③ 制度を十分に把握しきれていない	18	(8.7%)
④ その他	104	(50.0%)

- ・建物状況調査（インスペクション）業者をあっせんする際、実施する者の数に特段の制限はない（「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」²（以下、Q&A）、A3-4）。
- ・実際にどのようなインスペクション業者を何社あっせんしているのかを明らかにするため、紹介する業者の数と、業者との関係を質問した。
- ・紹介するインスペクション業者の数は、51.0%が1社のみという回答であった。
- ・インスペクション業者との関係は、外部の企業という回答が48.6%、社内・関連企業という回答が合わせて16.8%であった。

〔紹介する業者の数〕

	度数	%
① 1社	106	(51.0%)
② 2～3社	51	(24.5%)
③ 4～5社	0	(0.0%)
④ 6社以上	0	(0.0%)
複数回答・無回答	1	(0.5%)
計	50	(24.0%)

〔業者との関係〕

	度数	%
① 社内の別の部署	10	(4.8%)
② 関連企業	25	(12.0%)
③ 外部の企業	101	(48.6%)
④ その他	16	(7.7%)
複数回答・無回答	2	(1.0%)
計	54	(26.0%)

² 国土交通省土地・建設産業局不動産課 HP。平成30年2月1日版。http://www.mlit.go.jp/common/001219898.pdf

- ・建物状況調査（インスペクション）の制度、および業者のあっせんについて、依頼主にあらかじめ説明する際、その方法については制度上特段の指定はない。
- ・依頼主にどのような方法で説明しているのか、実態を明らかにするため、インスペクションの制度、および業者のあっせんについて質問した。
- ・インスペクション制度の説明は、口頭で説明を実施している企業が69.2%。書類、チラシ、パンフレットの配布を実施が45.7%であった。
- ・インスペクション業者のあっせんは、口頭で説明を実施している企業が58.2%。書類、チラシ、パンフレットの配布を実施が43.3%。Eメール、SNS、電話、FAXで直接やりとりが7.2%であった。

〔インスペクション制度の説明〕

	度数	%
① 口頭で説明	144	(69.2%)
② 書類、チラシ、パンフレットを配布	95	(45.7%)
③ ホームページで紹介	8	(3.8%)
④ その他	2	(1.0%)

〔インスペクション業者のあっせん〕

	度数	%
① 口頭で説明	121	(58.2%)
② 書類、チラシ、パンフレットを配布	90	(43.3%)
③ Eメール、SNS、電話、FAXで直接やりとり	15	(7.2%)
④ その他	3	(1.4%)

- ・建物状況調査（インスペクション）の実施費用は、依頼者（売主、購入希望者など）が負担するのが一般的とされる（Q&A A1-10）。現実には、売買の成約を得るために、依頼者への特典としてインスペクションの費用を負担する事例も見られる。
- ・そこで、売主、買主、あるいは事業者のうち、誰が実際にインスペクションの費用を負担しているのか、実態を明らかにするため、回答企業がインスペクションを実施した案件において、誰が費用を負担しているか質問した。
- ・売主依頼の場合の費用負担は、売主負担が34.1%、自社負担が7.2%であった。
- ・買主依頼の場合の費用負担は、買主負担が24.5%、自社負担が3.8%であった。
- ・買取再販の場合の費用負担は、自社負担が17.3%、買取再販業者負担が4.3%であった。

〔売主依頼〕

	度数	%
① 売主が負担	71	(34.1%)
② 自社で負担	15	(7.2%)
③ その他	9	(4.3%)
複数回答・無回答	113	(54.3%)
計	208	(100.0%)

〔買主依頼〕

	度数	%
① 買主が負担	51	(24.5%)
② 自社で負担	8	(3.8%)
③ その他	11	(5.3%)
複数回答・無回答	138	(66.3%)
計	208	(100.0%)

〔買取再販〕

	度数	%
① 自社で負担	36	(17.3%)
② 買取再販業者が負担	9	(4.3%)
③ その他	11	(5.3%)
無回答	152	(73.1%)
計	208	(100.0%)

- ・法改正される以前から、住宅の売買においては、売主側が買主側に説明するため、売買物件について知り得ている事柄を記入した「告知書（物件状況報告書）」が活用されてきた。
- ・そこで、インスペクション業者のあっせんの有無を示す際、告知書をどの時点で示しているか、あるいは示していないかを質問した。
- ・告知書は、あっせんの有無の前に示すという企業が40.9%、あっせんの有無の後に示す企業が14.4%。反対に、告知書を示さない企業は10.6%であった。

	度数	%
① 告知書を示したうえで、インスペクション業者のあっせんの有無を示す	85	(40.9%)
② インスペクション業者のあっせんの有無を示してから、告知書を示す	30	(14.4%)
③ 告知書は示さずに、インスペクション業者のあっせんの有無を示す	22	(10.6%)
④ その他	9	(4.3%)
無回答	62	(29.8%)
計	208	(100.0%)

- ・建物状況調査（インスペクション）は、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ついて、原則として目視・非破壊検査するものであり、耐震診断までは行わない。
- ・そこで、インスペクション業者のあっせんの有無を示す際、同時に耐震診断を行ったかどうか、割合を質問した。
- ・仲介した案件で同時に耐震診断を行った企業は12.5%。反対に、耐震診断を行った案件がほぼゼロという企業は44.2%であった。

	度数	%
① ほぼ全て	8	(3.8%)
② 7~8割	1	(0.5%)
③ 半数程度	11	(5.3%)
④ 2~3割	6	(2.9%)
⑤ ほぼゼロ	92	(44.2%)
無回答	90	(43.3%)
計	208	(100.0%)

Ⅲ. 建物状況調査（インスペクション）業者のあっせんを行ったときの売主、買主の対応

- ・建物状況調査（インスペクション）業者のあっせんを行ったときの売主の対応について、(a)売主が依頼した理由、逆に(b)売主が断った理由、(c)売主は希望していたけれどもインスペクションを実施しなかった理由を、それぞれ質問した。
- ・(a)売主のあっせん依頼の主な理由としては、買主とのトラブル回避が42.8%で最も多かった。
- ・(b)売主があっせんと断った主な理由としては、お金がかかるからが41.3%、調べると瑕疵が見つかるかもしれないからが24.0%、売値が上がらないからが23.6%であった。
- ・(c)売主が実施を希望していたのに実施しなかった主な理由としては、買主が不要と申し出たのが13.9%と最も多かった。

(a) 売主のあっせん依頼の理由 (M. A.)

	度数	%
① あらかじめ物件を調べておいて買主とのトラブルを避けたいから	89	(42.8%)
② 診断結果がないことで物件が売れないと困るから	16	(7.7%)
③ 大した負担額でないから	13	(6.3%)
④ その他	17	(8.2%)

(b) 売主があっせんと断った理由 (M. A.)

	度数	%
① お金がかかるから	86	(41.3%)
② なるべく早く売りたいから	15	(7.2%)
③ 調べると欠陥(瑕疵)が見つかるかもしれないから	50	(24.0%)
④ 調べたところで売値が上がらないから	49	(23.6%)
⑤ 売主が自ら希望するインスペクション業者に直接依頼したから	3	(1.4%)
⑥ その他	21	(10.1%)

(c) 売主が実施を希望していたのに実施しなかった理由 (M. A.)

	度数	%
① 受け手となるインスペクション業者がいなかったから	4	(1.9%)
② 希望するインスペクション業者に実施を断られたから	2	(1.0%)
③ 買主側から早く買いたいのでインスペクションは不要という申し出があったから	29	(13.9%)
④ 事後的に欠陥(瑕疵)が見つかるなど、トラブルがあった場合の対応を業者一任してもらったから	12	(5.8%)
⑤ その他	30	(14.4%)

- ・建物状況調査（インスペクション）業者のあっせんを行ったときの買主の対応について、(a)買主が依頼した理由、逆に(b)買主が断った理由、(c)買主は希望していたけれどもインスペクションを実施しなかった理由を、それぞれ質問した。
- ・(a)買主のあっせん依頼の主な理由としては、売主とのトラブル回避が22.1%、この程度の負担額なら調べたいが11.5%であった。
- ・(b)買主があっせんと断った主な理由としては、お金がかかるからが27.4%と最も多かった。
- ・(c)買主が実施を希望していたのに実施しなかった主な理由としては、売主による拒否が17.3%と最も多かった。

(a)買主のあっせん依頼の理由 (M. A.)

	度数	%
① 後で売主との間でトラブルになるのを避けたいから	46	(22.1%)
② この程度の負担額なら自分の費用負担で調べたいから	24	(11.5%)
③ 売主側の告知書や診断結果などが信用できないから	5	(2.4%)
④ その他	20	(9.6%)

(b)買主があっせんと断った理由 (M. A.)

	度数	%
① お金がかかるから	57	(27.4%)
② なるべく早く買いたいから	15	(7.2%)
③ 売主が売り急いでいて、購入を断られる恐れがあるから	10	(4.8%)
④ 買主が自ら希望するインスペクション業者に直接依頼したから	13	(6.3%)
⑤ その他	23	(11.1%)

(c)買主が実施を希望していたのに実施しなかった理由 (M. A.)

	度数	%
① 売主から承諾が得られなかったから	36	(17.3%)
② 受け手となるインスペクション業者がいなかったから	3	(1.4%)
③ 希望するインスペクション業者に実施を断られたから	2	(1.0%)
④ 他に購入希望者がいるので、インスペクションをあきらめ、買い急いだから	14	(6.7%)
⑤ 事後的に欠陥(瑕疵)が見つかるなど、トラブルがあった場合の対応を業者一任してもらったから	10	(4.8%)
⑥ その他	24	(11.5%)

IV. 重要事項説明時の、建物状況調査（インスペクション）結果の説明

- 改正法では、建物状況調査（インスペクション）の結果は重要事項説明時に説明することが求められているものの、結果次第で売買するかどうかを判断するのに十分な時間が確保されているか、その実態は明らかではない。
- 通常の重要事項説明時のインスペクション結果の説明について、実態を明らかにするため、依頼主である売主あるいは買主に説明するタイミングをそれぞれ質問した。
- 売主への説明のタイミングは、インスペクション結果入手後すぐという企業が 51.4%、契約日の数日前もしくは当日という企業が 7.7%であった。
- 買主への説明のタイミングは、インスペクション結果入手後すぐという企業が 37.5%、契約日の数日前もしくは当日という企業が 16.8%であった。

〔売主への説明〕

	度数	%
① 結果入手後すぐに	107	(51.4%)
② 契約日の数日前	12	(5.8%)
③ 契約日	4	(1.9%)
④ その他	5	(2.4%)
複数回答・無回答	80	(38.5%)
計	208	(100.0%)

〔買主への説明〕

	度数	%
① 結果入手後すぐに	78	(37.5%)
② 契約日の数日前	25	(12.0%)
③ 契約日	10	(4.8%)
④ その他	8	(3.8%)
複数回答・無回答	87	(41.8%)
計	208	(100.0%)

- ・記載されている調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などについては、重要事項として、宅地建物取引士から説明される (Q&A A4-2)。
- ・しかしながら、それと同時に、建物状況調査 (インスペクション) を実施した既存住宅状況調査技術者 (= 国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士。宅地建物取引業法に基づくインスペクションを実施することができる) に対し、購入又は賃借の希望者が詳細な説明を求めていることを連絡し、詳細な説明のための調整を行うことが望ましいとされている (Q&A A4-3)。
- ・既存住宅状況調査技術者の同席の用意など、上記の調整への配慮がされているかどうか、実態を明らかにするために、通常の重要事項説明時における、インスペクション結果の説明者について質問した。
- ・インスペクション結果の説明者は、宅建士のみ企業が 44.7%、実際に診断を行った既存住宅状況調査技術者が同席する企業は 8.2%であった。
- ・既存住宅状況調査技術者が同席する場合、既存住宅状況調査技術者が所属する組織は、社内・関連企業と社外・関連企業以外がそれぞれ 36.8%、47.4%と半々であった。

インスペクション結果の説明者 (M. A.)

	度数	%
① 宅地建物取引士のみ	93	(44.7%)
② 宅地建物取引士に加えて、営業担当者が同席	50	(24.0%)
③ 宅地建物取引士に加えて、実際に診断を行った既存住宅状況調査技術者※が同席	17	(8.2%)
④ 宅地建物取引士に加えて、診断を行っていない、別の既存住宅状況調査技術者※が同席	2	(1.0%)
⑤ 宅地建物取引士に加えて、既存住宅状況調査技術者ではない、民間のインスペクション資格保有者が同席	0	(0.0%)
⑥ その他	4	(1.9%)

(③又は④ (既存住宅状況調査技術者が同席) の場合) 主に同席する既存住宅状況調査技術者の所属組織

	度数	%
① 社内・関連企業に所属	7	(36.8%)
② 社内・関連企業以外に所属	9	(47.4%)
③ その他	3	(15.8%)
無回答	0	(0.0%)
計	19	(100.0%)

- ・建物状況調査 (インスペクション) の結果を依頼主に説明するにあたって、従業員への周知徹底のために、回答企業が自主的に実施していることを質問した。
- ・インスペクション結果の説明にあたり、従業員に対し資料配布している企業が 53.4%、研修を実施している企業が 22.6%であった。反対に、特に何も行っていない企業は 12.0%であった。

インスペクション結果を依頼主に説明するにあたって、従業員への周知徹底のために実施していること

	度数	%
① 建物状況調査 (インスペクション) に関する制度等の資料の配布	111	(53.4%)
② 研修の実施	47	(22.6%)
③ 試験や資格取得の奨励の実施	13	(6.3%)
④ 特に行っていない	25	(12.0%)
⑤ その他	6	(2.9%)

- ・建物状況調査（インスペクション）では、点検口がない、あるいは、移動困難な家具があることにより個別に調査できなかった箇所については、報告書に「調査できなかった」と記載される（Q&A A2-5）。
- ・とりわけ、既存住宅売買瑕疵保険（＝既存住宅を売買する際に加入することができる保険。住宅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等について瑕疵が発見された際、修補費用等が支払われる）については、「調査できなかった」又は「劣化事象有り」の記載がある場合、そのままの状態では保険に加入できず、再調査又は劣化事象等の修補が必要になる（Q&A A8-3）。
- ・また、住宅履歴情報、告知書、過去に実施したインスペクションの結果などが、これから実施するインスペクション結果とは一致しない可能性も考えられる。
- ・そこで、インスペクション結果の説明にあたって、必要に応じこれらの内容を同時に依頼主に説明しているかどうか質問した。
- ・「調査できない」項目の説明を行っている企業は35.1%であった。
- ・既存住宅売買瑕疵保険の付保のための再調査・修補の必要性について説明している企業は31.7%であった。
- ・告知書とインスペクション結果が一致しない場合があることを説明している企業は21.2%であった。

インスペクション結果の説明にあたって、必要に応じ以下の内容を同時に依頼主に説明しているか（M.A.）

	度数	%
① 点検口がない、あるいは移動困難な家具があるなど「調査できない」項目があれば、その事実	73	(35.1%)
② 診断結果に「調査できなかった」「劣化事象あり」があった場合、既存住宅売買瑕疵保険※の付保のために再調査、修補が必要なこと	66	(31.7%)
③ 住宅履歴情報が重要事項説明書に書かれている場合には、住宅履歴情報とインスペクション結果が一致しない場合があること	35	(16.8%)
④ 告知書が重要事項説明書に書かれている、もしくは添付されている場合には、告知書の内容とインスペクション結果が一致しない場合があること	44	(21.2%)
⑤ 過去に実施したインスペクション結果が重要事項説明書に書かれている場合には、今回行ったインスペクション結果と一致しない場合があること	30	(14.4%)
⑥ インスペクション結果に劣化事象があると書かれている場合には、買主側は代金の減額請求、契約の解除、修補の請求などを問題になし得ること	39	(18.8%)

V. 建物状況調査（インスペクション）結果の確認

- ・建物状況調査（インスペクション）によって劣化事象が指摘された案件について、その件数と、結果を売主・買主双方が確認した後に取った対応をそれぞれ質問した。
- ・1件以上の劣化事象の指摘があった企業は全体の17.3%で、これはインスペクションを実施した企業44社のうちの81.8%に当たる。
- ・劣化事象の指摘があった場合、価格の引き下げや修補を行った企業は、それぞれ55.6%、52.8%であった。

〔劣化事象が指摘された件数〕

	度数	全体%	インスペ実施あり%
0件	40	(19.2%)	—
劣化事象の指摘あり	36	(17.3%)	(81.8%)
1件	18	(8.7%)	(40.9%)
2件	8	(3.8%)	(18.2%)
3件	1	(0.5%)	(2.3%)
4件	3	(1.4%)	(6.8%)
5件以上	6	(2.9%)	(13.6%)
その他・無回答	132	(63.5%)	—
計	208	(100.0%)	—

〔その後の対応（M.A.）〕

	度数	劣化事象指摘あり%
① 劣化事象が見つかったので、買主が購入を辞退し、契約締結に至らなかったことがある	13	(36.1%)
② 劣化事象の修補を行い、契約締結にこぎつけたことがある	19	(52.8%)
③ 劣化事象にあたる価額の引き下げを行い、契約締結にこぎつけたことがある	20	(55.6%)

- ・建物状況調査（インスペクション）の結果を確認したのち、買主に既存住宅売買瑕疵保険の付保のあつせんを行った割合を質問した。
- ・買主に既存住宅売買瑕疵保険の付保のあつせんを行った企業は全体の14.4%で、これはインスペクションを実施した企業44社のうちの68.2%に当たる。
- ・反対に、付保のあつせんをほぼ行わなかった企業は27.9%であった。

	度数	全体%	インスペ実施あり%
① ほぼ全て	14	(6.7%)	(31.8%)
② 7～8割	2	(1.0%)	(4.5%)
③ 半数程度	4	(1.9%)	(9.1%)
④ 2～3割	10	(4.8%)	(22.7%)
⑤ ほぼゼロ	58	(27.9%)	—
無回答	120	(57.7%)	—
計	208	(100.0%)	—

VI. 建物状況調査（インスペクション）制度の必要性

- ・建物状況調査（インスペクション）制度の必要性について、ぜひ必要／ある程度必要と回答した企業は66.8%であった。反対に、あまり必要ない／必要ないと回答した企業は16.9%であった。
- ・インスペクション制度を必要と回答した企業のうち、義務化が必要と回答したのは56.8%であった。反対に、義務化は不要と回答した企業は41.7%であった。
- ・インスペクション制度を必要と回答した企業のうち、義務化の対象者を売主と回答したのは56.8%、買主と回答したのは7.9%であった。

建物状況調査（インスペクション）の制度は必要だと思うか

	度数	%
① ぜひ必要	37	(17.8%)
② ある程度は必要	102	(49.0%)
③ あまり必要ない	25	(12.0%)
④ 必要ない	10	(4.8%)
複数回答・無回答	34	(16.3%)
計	208	(100.0%)

(「①ぜひ必要」「②ある程度は必要」のみ回答)

〔義務化の必要性〕

	度数	%
① 必要	79	(56.8%)
② 不要	58	(41.7%)
無回答	2	(1.4%)
計	139	(100.0%)

〔義務化の対象者〕

	度数	%
① 買主	11	(7.9%)
② 売主	79	(56.8%)
③ 仲介者	4	(2.9%)
複数回答・無回答	45	(32.4%)
計	139	(100.0%)

VII. 回答企業の構成

都道府県

	度数	%
北海道	6	(2.9%)
青森県	0	(0.0%)
岩手県	4	(1.9%)
宮城県	8	(3.8%)
秋田県	1	(0.5%)
山形県	0	(0.0%)
福島県	3	(1.4%)
茨城県	0	(0.0%)
栃木県	6	(2.9%)
群馬県	1	(0.5%)
埼玉県	10	(4.8%)
千葉県	9	(4.3%)
東京都	39	(18.8%)
神奈川県	13	(6.3%)
新潟県	4	(1.9%)
富山県	0	(0.0%)
石川県	4	(1.9%)
福井県	1	(0.5%)
山梨県	3	(1.4%)
長野県	1	(0.5%)
岐阜県	3	(1.4%)
静岡県	4	(1.9%)
愛知県	15	(7.2%)
三重県	0	(0.0%)
滋賀県	0	(0.0%)
京都府	9	(4.3%)
大阪府	8	(3.8%)
兵庫県	8	(3.8%)
奈良県	2	(1.0%)
和歌山県	1	(0.5%)
鳥取県	3	(1.4%)
島根県	0	(0.0%)
岡山県	6	(2.9%)
広島県	7	(3.4%)
山口県	1	(0.5%)
徳島県	2	(1.0%)
香川県	0	(0.0%)
愛媛県	1	(0.5%)
高知県	1	(0.5%)
福岡県	6	(2.9%)
佐賀県	1	(0.5%)
長崎県	0	(0.0%)
熊本県	4	(1.9%)
大分県	2	(1.0%)
宮崎県	0	(0.0%)
鹿児島県	0	(0.0%)
沖縄県	0	(0.0%)
無回答	11	(5.3%)
計	208	(100.0%)

宅地建物取引業を開業して何年になるか

	度数	%
①1年未満	4	(1.9%)
②1～5年未満	11	(5.3%)
③5～10年未満	15	(7.2%)
④10年～25年未満	35	(16.8%)
⑤25年以上	142	(68.3%)
無回答	1	(0.5%)
計	208	(100.0%)

従業員数

	度数	%
① 1人	16	(7.7%)
② 2～5人	103	(49.5%)
③ 6～10人	34	(16.3%)
④ 11～50人	26	(12.5%)
⑤ 51人～100人	7	(3.4%)
⑥ 101人～1000人	15	(7.2%)
⑦ 1001人以上	6	(2.9%)
無回答	1	(0.5%)
計	208	(100.0%)

事務所の数

	度数	%
① 1	157	(75.5%)
② 2～5	35	(16.8%)
③ 6～10	6	(2.9%)
④ 11～50	8	(3.8%)
⑤ 51以上	1	(0.5%)
無回答	1	(0.5%)
計	208	(100.0%)

(注) 宅地建物取引業法8条②五号の事務所の数。