

知って
おきたい!

Home Inspection
Know-How

ホーム インスペクション



Created by Kiyohito

Contents



① ホームインスペクションに関する基礎知識

- 1. ホームインスペクションってなに? 2
- 2. 宅地建物取引業法(宅建業法)の改正とインスペクション制度 3
- 3. どうしてインスペクションが必要なのか 5

② ホームインスペクションで不動産契約はこう変わる

- 1. ホームインスペクション業者のあっせん 8
- 2. 調査結果の内容 9
- 3. 重要事項説明書の見方 13
- 4. 売買契約締結時 16

③ ホームインスペクションの内容を知ろう

- 1. 「誰が」「どこを」検査するのか 18
- 2. 戸建住宅の検査項目 20
- 3. 共同住宅の検査項目 22
- 4. 検査はどのように行われるのか 24

④ ホームインスペクションと既存住宅売買瑕疵保険

- 1. 改正法による調査と瑕疵保険による調査の違い 28
- 2. もしも不具合が見つかったら 29
- 3. 既存住宅売買瑕疵保険の加入要件と保証内容 30
- 4. リフォーム瑕疵保険 33

⑤ ホームインスペクションQ&A

- Q1 費用は誰が負担するの? 36
- Q2 買主がインスペクション業者を指定してもいいの? 36
- Q3 調査結果に有効期限はあるの? 37
- Q4 調査結果に記載されている「調査できなかった」ってなに? 37
- Q5 調査後に大規模な自然災害が発生したら? 38
- Q6 居住中の住宅でも調査できるの? 38
- Q7 店舗併用住宅の場合はどうするの? 39
- Q8 建物状況調査で劣化事象無しの物件では、
シロアリもいないと考えてよいでしょうか? 39
- Q9 インスペクションで税金が安くなるって本当? 40



Home Inspection

1

ホームインスペクションに 関する基礎知識



1. ホームインスペクションってなに？

ホームインスペクションとは、住宅の検査または調査のことをいいます。

住 宅を新築する際においては、建築確認申請を行った住宅が完成したときに行う竣工検査がありますが、中古住宅に関しては、これまで売買などの取引の際に住宅の検査をすることは少ないのが実状でした。

しかし少子高齢化社会の進展に伴い、空き家対策が社会問題化されている現在、新たに住宅を建てるのではなく中古住宅を広く流通させたほうが空き家対策ばかりではなく社会資本の充実・蓄積にもつながります。

ただ、そこで問題になるのが中古住宅の〈質〉です。

例 えば、築後 20 ～ 30 年を経過した住宅においては、建物自体の評価はゼロで不動産としての価値は土地のみという状態がほとんどです。そこで、売買時に中古住宅を事前に検査しその結果を踏まえて取引をすることによって、中古住宅の性能に見合った評価を行い中古住宅の流通を促進させることにつなげることができます。

こうした事前の調査および検査を行うことによって〈建物の価値がゼロ〉という現状から、建物の実質的な評価を上げるために、建物維持やメンテナンスの向上に努め、建物寿命の長期化を実現させていくことが大切となってきているのです。

さらに、欠陥などの問題の見られない建物については瑕疵保険を付帯させ、より購入者に安心して住宅を購入してもらう仕組みも導入されています。



MEMO

『ホームインスペクション』は、安定した中古住宅の流通を促進していく重要な制度です。

2. 宅地建物取引業法(宅建業法)の改正とインスペクション制度

従来からホームインスペクション制度はありましたが、
宅建業者が物件購入者に対して行う
ホームインスペクションに関する説明、は任意のものでした。

しかし、平成30年4月1日からは、売買仲介時はもちろんのこと、賃貸仲介時においても宅建業者にホームインスペクションについての説明が義務付けられ、正式に「建物状況調査」と名付けられました(平成28年6月3日公布改正宅地建物取引業法)。

このたびの宅建業法の改正内容を見ると、建物状況調査(ホームインスペクション)を行うこと自体は義務付けられていませんが、建物状況調査を行う業者紹介の有無を売主・買主に伝えなければならないこととされています。

つまり、建物状況調査の義務はないといえども、改正適用後は買主サイドからすればホームインスペクションのなされない物件に価値を見いだすかといえは疑問が残ります。

もっと具体的にいえば、建物の解体を前提に中古住宅を購入する買主を除けば、ホームインスペクションのなされない物件については流通市場から淘汰されてしまうと推測され、これは逆にいえば社会資本の消失でもあり、時代の要請に反することにもつながりかねません。

今回の宅建業法の改正では、建物状況調査について、次の重要な3つの時点における説明が義務付けられました。

媒介契約締結時

..... 宅建業者が調査実施者(インスペクター)のあつせんに関する事項を記載した書面を交付します。


重要事項説明時

..... 宅建業者が買主などに対して、ホームインスペクションの結果概要等を重要事項として説明します。

売買契約締結時

..... 売買契約成立時に、当事者双方(売主・買主)が確認した事項を記載した書面を宅建業者が交付します。

媒介契約締結時



当社はホームインスペクション業者を紹介できます。

当社がご紹介するホームインスペクション業者は〇〇という会社です。


当社がご紹介するインスペクション検査・保証業者は〇〇という会社です。

当社はホームインスペクション業者を紹介できません。

売主・買主



重要事項説明時



当物件のホームインスペクションの結果はこのようになっています。

当物件のホームインスペクションの結果はこのようになっています。
万一年以内に不具合が生じた場合には、〇〇万円までの保険がついています。

当物件はホームインスペクションを実施していません。

買主



売買契約締結時

基礎、外壁等の現況を
売主・買主が相互に確認し、
その内容は宅建業者から
売主・買主に書面で交付されます。



3. どうしてインスペクションが必要なのか

売主にとってのメリット

売却時のセールスポイントとなる

住宅の売却時にホームインスペクションを行うことで、買主に安心感を持ってもらえるようになり、住宅の性能についても事前に理解を得られるため売りやすくなります。

中古住宅の購入については、買主から見れば「大丈夫かな」と不安に思うこともあるでしょう。

そこで、建築の専門家がホームインスペクションを行い及第点となれば、買主も安心して住宅を購入することができます。

そのため、早く、高く売却したいと思っている売主にとっても、こうした事前のホームインスペクションを行うことは非常に大きなメリットとなるのです。

売却前に瑕疵などの不具合がわかる

普段の生活の中で、例えば、雨天の日に天井から雨漏りがしてくるといったような不具合はわかりやすいものですが、あまり人目に付かない屋根裏の雨漏りや基礎部分がひび割れて鉄筋が露出しているなどのほか、床下がシロアリ被害にあっているなどといったケースはわかりにくい不具合といえます。

売主が自宅を売却後しばらくしてから、雨漏りやシロアリ、給排水設備のトラブルや建物の傾斜などが見つかると、買主から瑕疵担保責任を追究されることがあります。

このようなトラブルが起きると、買主との間で補修範囲などをめぐって、その対応の手間や費用で大きな負担になる場合もあります。

そのような事態にならないためにも、ホームインスペクションを行い、物件に問題があれば事前に補修しておくことがトラブル防止だけでなく、買主にも良い印象を与えることとなり、信頼も得られて売却しやすくなります。

買主にとってのメリット

建物に関して安心して購入できる

中古住宅の購入に際しては、どうしてもその住宅に関する不具合といった心配などが付きものですが、建築専門家の手によるホームインスペクションで問題がなければ、住宅を安心して購入することができます。

専門家の客観的な意見を聞ける

中古住宅でも問題がなければよいのですが、性能や欠陥があったとしてもその原因が何なのか事前にわかれば、仮に修理が必要になったとしても事前に補修箇所やそのための予算を把握することができます。

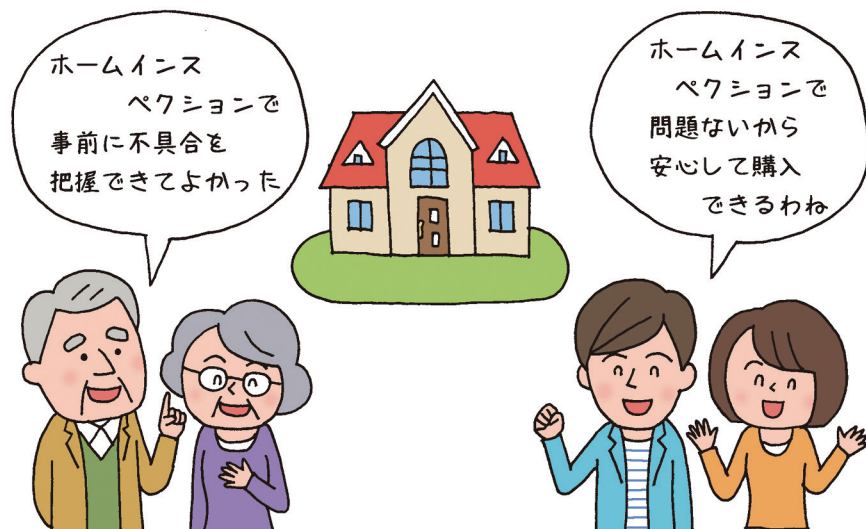
買主が「気付かないこと、がわかる

当然のことですが、多くの場合、買主は建築の専門家ではありませんので、購入前に内覧して素人なりに気が付く箇所があっても、その箇所が重大な欠陥なのか大したことがないものなのか、判断をするのは難しいでしょう。

また、専門家でなければ気が付かない箇所も多く存在します。そのような場合に、専門家の客観的な意見を聞けるということは非常に大きなメリットといえるでしょう。

税制上の優遇措置を受けられる

ホームインスペクションを行って〈問題なし〉とされ、保険適用を受けた一定要件を満たす中古住宅では、「住まい給付金」「登録免許税減額」のほか、住宅ローンを利用している場合は「住宅ローン減税」など、税制上の優遇措置等を受けることができます。



Home Inspection

2

ホームインスペクションで
不動産契約はこう変わる



Created by Pencil

1. ホームインスペクション業者の あっせん

宅建業者は媒介契約時にホームインスペクションを
実施する者のあっせんの有無を伝えなければなりません。

媒介契約の標準契約書にも、ホームインスペクションを行う業者紹介の有無を記載する欄が設けられています（下図参照）。そのため、媒介契約書について売買契約締結直前に急いでハンコを押すといったような行為は、改正適用後は当事者間で無用なトラブルが生じる可能性があります。

また、ホームインスペクション後に、建物に問題がないとわかった段階で買主が保険に入る可能性が高い場合には、瑕疵保険会社に登録しているインスペクター（登録された建築士）のあっせんを受けないと、再調査になる可能性が高くなるため注意が必要です。

そのため、インスペクターを紹介する宅建業者も、紹介を受ける売主や買主も、インスペクターの保険会社登録の有無を確認しておくといでしょう。

専任媒介契約の場合

専任媒介契約書

依頼の内容 売却・購入・交換

甲・依頼者
乙・宅地建物取引業者

1. 成約に向けての義務
(略)
2. 媒介に係る業務
(略)
3. 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無 (有・無)

専任媒介契約約款

第1条～第5条
(略)

(建物状況調査を実施する者のあっせん)

第6条 乙は、この媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんを行うこととした場合にあっては、甲に対して、建物状況調査を実施する者をあっせんしなければなりません。

MEMO

「あっせん」とは、インスペクターの連絡先を紹介するだけでは不十分であり、調査が円滑に進められるように見積もりを依頼するなど、手配することが求められています。

なお、1年以内にホームインスペクションが行われている場合には、当該調査の依頼者の同意があればその調査のうち最も新しい内容を利用することができます。

出典：「改正宅地建物取引業法の施行に向けて／参考資料」(国土交通省)をもとに作成

2. 調査結果の内容

調査の依頼者は
売主・買主どちらでも問題はありません。

ただ、買主が依頼を行う場合には、後日の不測のトラブルを防止するため、売主の立会いを求めておくほうがよいでしょう。

調査後数日して、調査実施者から依頼者に対して「建物状況調査報告書」と重要事項説明書に添付する「建物状況調査の結果の概要（概要書）」が渡されます。

調査報告書は、調査実施者がチェックシートをもとに住宅の各部位を調査した結果そのもので、概要書は、調査報告書の中における劣化事象の有無を各部位ごとにまとめたものです。

すべての部位について劣化事象がなければ安心ですが、劣化事象がある部位については調査報告書を確認して、どのような劣化事象なのか確認するとよいでしょう。



建物状況調査結果概要書の具体例 イメージ

建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)

【木造・鉄骨造】

作成日 ○年○月○日

建物	建物名称	○○○○様邸		
	所在地	○○県○○市○○ ○-○-○	<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番	
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称	部屋番号	号室
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他(混構造等)		
	階数	地上 2 階・地下 階	延床面積	150.33 m ²
	本調査の実施日	○年○月○日		
	調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)		
建物状況調査	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <small>(下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること)</small>		
	各部位の劣化事象等の有無 <small>※調査対象がない部位は二重線で隠すこと</small>	構造耐力上主要な部分に係る調査部位		雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位
			劣化事象等有無調査できなかった	劣化事象等有無調査できなかった
		基礎	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	外壁
土台及び床組		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
床	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
柱及び梁	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	天井	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
バルコニー	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
内壁	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>			
小屋組	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
その他(鐵害)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
(腐朽、腐食)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
(配筋調査)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
調査実施者の氏名	住宅 太郎			
調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号	○○○○	001-00001		
建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input checked="" type="checkbox"/> 木造			
建築士登録番号	国土交通 <input type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録 第 ○○○○○○○ 号			
所属事務所名	(株)○○住宅検査			
建築士事務所登録番号	東京都 知事登録 第 ○○○○○ 号			
耐震性に関する書類の確認	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 不明	確認した書類の名称		

● 調査対象の部位のそれぞれについて劣化事象等の有無をチェック

● 調査対象の部位が存在しない場合は線で隠されます。

● 調査対象の部位は存在するが、点検口がないこと等により調査できる部分がなかった場合は、「調査できなかった」にチェックされます。

出典：「改正宅地建物取引業法の施行に向けて／参考資料」(国土交通省)をもとに作成

記入例 木造・鉄骨造／基礎

【木造・鉄骨造】（第5面）

調査の結果		【1】基礎	劣化事象等（ <input checked="" type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった）	<input type="checkbox"/> 対象部位なし																								
外部・内部		【1】基礎																										
調査項目		確認内容																										
仕上の種類の確認		<input type="checkbox"/> ア コンクリート直仕上げ <input checked="" type="checkbox"/> イ モルタル仕上げその他の塗り仕上げ <input type="checkbox"/> ウ その他の仕上げ																										
(1) 幅0.5mm以上のひび割れ		<input type="checkbox"/> ア 無し <input checked="" type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入） <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td colspan="4">a.ひび割れが確認された場所</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>東面</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>西面</td> <td><input type="checkbox"/>南面</td> <td><input type="checkbox"/>北面</td> </tr> <tr> <td colspan="4">b.最大のひび割れ幅 (0.6) mm</td> </tr> </table>			a.ひび割れが確認された場所				<input type="checkbox"/> 東面	<input checked="" type="checkbox"/> 西面	<input type="checkbox"/> 南面	<input type="checkbox"/> 北面	b.最大のひび割れ幅 (0.6) mm															
a.ひび割れが確認された場所																												
<input type="checkbox"/> 東面	<input checked="" type="checkbox"/> 西面	<input type="checkbox"/> 南面	<input type="checkbox"/> 北面																									
b.最大のひび割れ幅 (0.6) mm																												
(2) 深さ20mm以上の欠損		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入） <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td colspan="4">a.欠損が確認された場所</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>東面</td> <td><input type="checkbox"/>西面</td> <td><input type="checkbox"/>南面</td> <td><input type="checkbox"/>北面</td> </tr> <tr> <td colspan="4">b.最大欠損の深さ () mm</td> </tr> </table>			a.欠損が確認された場所				<input type="checkbox"/> 東面	<input type="checkbox"/> 西面	<input type="checkbox"/> 南面	<input type="checkbox"/> 北面	b.最大欠損の深さ () mm															
a.欠損が確認された場所																												
<input type="checkbox"/> 東面	<input type="checkbox"/> 西面	<input type="checkbox"/> 南面	<input type="checkbox"/> 北面																									
b.最大欠損の深さ () mm																												
(3) コンクリートの著しい劣化		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入） <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td colspan="4">a.著しい劣化が確認された場所</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>東面</td> <td><input type="checkbox"/>西面</td> <td><input type="checkbox"/>南面</td> <td><input type="checkbox"/>北面</td> </tr> <tr> <td colspan="4">b.広範囲に及ぶひび割れの有無</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/>ア ない</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/>イ ある</td> </tr> <tr> <td colspan="4">c.広範囲に及ぶ欠損の有無</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/>ア ない</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/>イ ある</td> </tr> </table>			a.著しい劣化が確認された場所				<input type="checkbox"/> 東面	<input type="checkbox"/> 西面	<input type="checkbox"/> 南面	<input type="checkbox"/> 北面	b.広範囲に及ぶひび割れの有無				<input type="checkbox"/> ア ない		<input type="checkbox"/> イ ある		c.広範囲に及ぶ欠損の有無				<input type="checkbox"/> ア ない		<input type="checkbox"/> イ ある	
a.著しい劣化が確認された場所																												
<input type="checkbox"/> 東面	<input type="checkbox"/> 西面	<input type="checkbox"/> 南面	<input type="checkbox"/> 北面																									
b.広範囲に及ぶひび割れの有無																												
<input type="checkbox"/> ア ない		<input type="checkbox"/> イ ある																										
c.広範囲に及ぶ欠損の有無																												
<input type="checkbox"/> ア ない		<input type="checkbox"/> イ ある																										
(4) さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む）		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入） <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td colspan="4">a.さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>東面</td> <td><input type="checkbox"/>西面</td> <td><input type="checkbox"/>南面</td> <td><input type="checkbox"/>北面</td> </tr> </table>			a.さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所				<input type="checkbox"/> 東面	<input type="checkbox"/> 西面	<input type="checkbox"/> 南面	<input type="checkbox"/> 北面																
a.さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所																												
<input type="checkbox"/> 東面	<input type="checkbox"/> 西面	<input type="checkbox"/> 南面	<input type="checkbox"/> 北面																									
(5) 鉄筋の露出		<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し <input type="checkbox"/> イ 有り（下表に記入） <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td colspan="4">a.鉄筋の露出が確認された場所</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>東面</td> <td><input type="checkbox"/>西面</td> <td><input type="checkbox"/>南面</td> <td><input type="checkbox"/>北面</td> </tr> </table>			a.鉄筋の露出が確認された場所				<input type="checkbox"/> 東面	<input type="checkbox"/> 西面	<input type="checkbox"/> 南面	<input type="checkbox"/> 北面																
a.鉄筋の露出が確認された場所																												
<input type="checkbox"/> 東面	<input type="checkbox"/> 西面	<input type="checkbox"/> 南面	<input type="checkbox"/> 北面																									
備考	<p>・西面に1ヶ所0.5mm未満のひび割れが確認された。 ・北面は隣地と接近しており調査ができなかった。</p> <p>・劣化事象等に該当しないものの、ある程度の事象が確認された場合は、備考に記載されることがあります。 ・調査ができなかった範囲がある場合は、備考に記載されます。</p>																											

調査用並べ順1

調査用の並べ順が記載されます。

出典：（参考様式）既存住宅状況調査
調査報告書【木造・鉄骨造】／
（国土交通省）をもとに作成

記入例 木造・鉄骨造／土台・床組、床(構造)

【木造・鉄骨造】(第6面)

調査の結果	【2】土台・床組 (構造)	劣化事象等 (<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	------------------	--

調査の結果	【3】床(構造)	劣化事象等 (<input checked="" type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 調査できなかった) <input type="checkbox"/> 対象部位なし
-------	----------	--

内部	【2】土台・床組(構造)
----	--------------

調査項目	確認内容
------	------

(1) 著しいひび割れ、劣化又は欠損	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し
	<input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)
	a.著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ()
	b.最大のひび割れ幅 () mm

内部	【3】床(構造)
----	----------

調査項目	確認内容
------	------

(1) 著しいひび割れ、劣化又は欠損	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し
	<input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)
	a.著しいひび割れ、劣化又は欠損が確認された場所 ()
	b.最大のひび割れ幅 () mm

(2) 著しい沈み	<input checked="" type="checkbox"/> ア 無し
	<input type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)
	a.著しい沈みがある場所 ()

(3) 6/1,000以上の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる床の表面における2点(3m程度離れているものに限る)の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。)	<input type="checkbox"/> ア 無し
	<input checked="" type="checkbox"/> イ 有り(下表に記入)
	a.最も傾きがある場所 (2階西側洋室)
	b.当該部分の傾斜 (7) /1,000

備考

傾斜値の測定の結果、“最も傾きがある場所”の階・室名が記入されます。例えば、“洋室”が複数ある場合は、区別できるように方位等の情報が付加されます。傾斜値の記入は、分母(1,000)に対する分子の値が記入されます。

調査用並べ順 8

出典：(参考様式)既存住宅状況調査 調査報告書【木造・鉄骨造】／(国土交通省)をもとに作成

3. 重要事項説明書の見方

重要事項説明書に、ホームインスペクションの実施の有無等について記載する事項が新たに付け加えられました。

建物状況調査（ホームインスペクション）を行った物件については、調査実施者から受け取った調査結果の概要について宅建業者は説明を受けています。

買主は、「劣化事象あり」の項目についてどのような劣化事象なのか問う機会も少なくありません。

ただし、宅建業者は建築専門家ではありませんので、詳細な説明を希望する場合は、調査実施者からの調査報告書を見せてもらいましょう。



MEMO

報告書の内容の詳細を求める場合には、後日、調査実施者と日時の調整を行って直接説明してもらうようにします。
また、面談を希望する場合は、費用の有無などを確認しておきましょう。

建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存状況について（これらの書面は建物の賃借の場合は不要ですが）、既存住宅の売買・交換の場合は必須です。各項目については該当事項の有無が記載され、不要な項目については斜線が引かれます（下図のイメージ）。

特に検査済証・確認済証については、金融機関から提出を求められることも多く、売主が所有していなかったり、その存在を知らない場合には、役所に出向き、住所と建設時期を申し出ることにより誰でもその確認をすることができます。

この場合、検査済証・確認済証の「無」に○が記入され、欄外等に「台帳記載事項証明あり」と記載されます。

※台帳記載事項証明書は発行されるケースがほとんどですが、発行されない場合もあります。

検査済証があれば、必ず確認済証もあります。これらの項目は、確認申請の際に添付する「図面等の有無」を確認するもので、確認済証があったとしても、図面等がない場合には「無」と記載されることになります。

(第四面)

建物	形状及び構造		
	主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ		
	設備の設置及び構造	設置する設備	構造

6 建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)

建物状況調査の実施の有無	有	無
建物状況調査の結果の概要	別添のとおり	

7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況(既存の建物のとき)

	保存の状況
検査済証(新築)	有 無
建築確認済証並びに確認申請書及び添付図書(新築)	有 無
増改築を行った物件である場合	
検査済証(増改築)	有 無
建築確認済証並びに確認申請書及び添付図書(増改築)	有 無
建物状況調査を実施した住宅である場合	
建物状況調査結果報告書	有 無
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合	
既存住宅性能評価書	有 無
建築基準法第12条第1項の規定による特定建築物である場合	
定期調査報告書	有 無

(第五面)

昭和55年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合

新耐震基準に適合していることを証する書類 書類名:()	有	無
---------------------------------	---	---

備考 ※分譲マンションの場合：上記で「有」と記載した書類については、本物件の管理組合が保存。

8 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か	造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------------------	-----------	-----------

9 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か	土砂災害警戒区域内	土砂災害警戒区域外
-----------------------	-----------	-----------

10 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か	津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
------------------------	-----------	-----------

11 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容		

12 該当しない場合は、斜線が引かれる

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

13 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無	有	無
登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付	設計住宅性能評価書	建設住宅性能評価書

出典：「改正宅地建物取引業法の施行に向けて／参考資料」(国土交通省)をもとに作成

定 期調査報告書や耐震基準適合証明書などの書類がある場合はその書類の保存場所等について「備考欄」に記入されます（書類の内容説明までは義務付けられていません）。

旧耐震建物の場合で、耐震基準適合証明を受けていない建物については、現在では既存住宅売買瑕疵保険の加入ができないほか、すまい給付金・住宅ローン減税・登録免許税の減額措置が受けられませんので注意が必要です。

住宅の建築および維持保全についての状況に関する書類については下表を参考にしてください。

書類	概要
検査済証	工事が完了した建築物について、建築基準法に適合していることを証明する書類
確認済証	着工前の設計段階の計画について、建築基準法に適合していることを証明する書類
確認申請書の添付書類	平面図等の工事用の図面や、使用材料等を記した仕様書
建物状況調査結果報告書	改正法に基づく建物状況調査の結果報告書
既存住宅性能評価書	住宅の性能評価を専門に行う第三者機関が既存住宅の劣化事象等の状態を検査し、性能を評価・表示した書類
定期調査報告書	建築基準法に基づき、一定の建築物（共同住宅等）の所有者・管理者が、定期的に建築物の劣化状況等の調査を行い、当該結果を行政庁に報告する際の書類
新耐震基準に適合していることを証する書類	新耐震基準（昭和56年6月1日から導入された現行の耐震基準）に適合することを証明する書類。 住宅ローン減税等の税制優遇措置を受ける場合に取得する耐震基準適合証明書などが該当。

出典：「改正宅地建物取引業法の施行に向けて／(1)重要事項説明関係」(国土交通省)をもとに作成

4. 売買契約締結時

売買契約締結時に、宅建業法第37条書面(売買契約書)にホームインスペクションの概要を記載することが加えられました。

書 類上は「構造耐力上主要な部分等」という記載になっていますが、構造耐力上の安全性だけでなく、雨漏りや水漏れといった要素も入った「建物状況調査」そのものの確認事項について記載されます。

建物状況調査が行われなかったり、行われたとしても確認した事項がない場合には「確認事項なし」と記載されることになります。

この部分は、「構造耐力上主要な部分等」についての事項ですから、売買契約の特約事項や告知書の内容とは別になりますが、湯沸かし器やエアコンなどの動作確認など告知書の内容が記載される場合もあります。

37条書面(売買契約書)への記載イメージ

① 専門的な第三者による調査結果が重要事項として説明された場合

② ①以外の場合

建物の構造耐力上主要な部分等状況について双方が確認した事項なし

建物の構造耐力上主要な部分等状況について双方が確認した事項

確認事項を記載した資料の名称	建物状況調査の結果の概要
資料作成者	〇〇 〇〇
資料作成年月日	平成〇年 〇月〇日

売主および買主は、
本件建物2階南東側居室の
天井に雨漏りの跡(写真別添)が
存することを目視により確認した。

出典：「改正宅地建物取引業法の施行に向けて／参考資料」(国土交通省)をもとに作成

MEMO
改正法でインスペクションが組み入れられたとしても、その内容について売主・買主双方が確認していなければ、後日、瑕疵担保責任を追及され争いになりかねません。

それを防ぐためにも、書面できちんと確認しておきましょう。

MEMO
対象建物に何の問題もなければよいのですが、劣化事象がある場合には、その旨が記載されています。その劣化事象を買主が納得したうえで購入する場合、補修費用などが最終的な売買価格に反映されるケースも少なくないと考えられます。

Home Inspection

3

ホームインスペクションの 内容を知ろう



1. 「誰が」「どこを」検査するのか

国土交通省の定める要件を備えた講習を受けて登録した
建築士（インスペクター）が検査を行います。

建 築士（木造・二級・一級建築士）は、講習を受け既存住宅状況検査技術者（インスペクター）として登録された後、それぞれの資格で設計できる範囲の建物について、調査を行うことになります。

調査する箇所は既存住宅状況調査方法基準により定められており、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分です。

「構造耐力上主要な部分」とは、住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組み、土台、斜材（筋交い、火打ち材等）、床、屋根、梁、桁などを指します。「雨水の浸入を防止する部分」とは、住宅の屋根、外壁、サッシやドアなどの開口部、雨樋やそれに付随する樋を指します。

マンションなどの共同住宅の一棟全体を売買する場合は、「住棟型調査」といい、木造のものまたは木造以外で3階建て以下のもので延べ面積が500㎡未満の小規模住宅の場合は、共用部分を含めてすべての階について調査が必要になります。



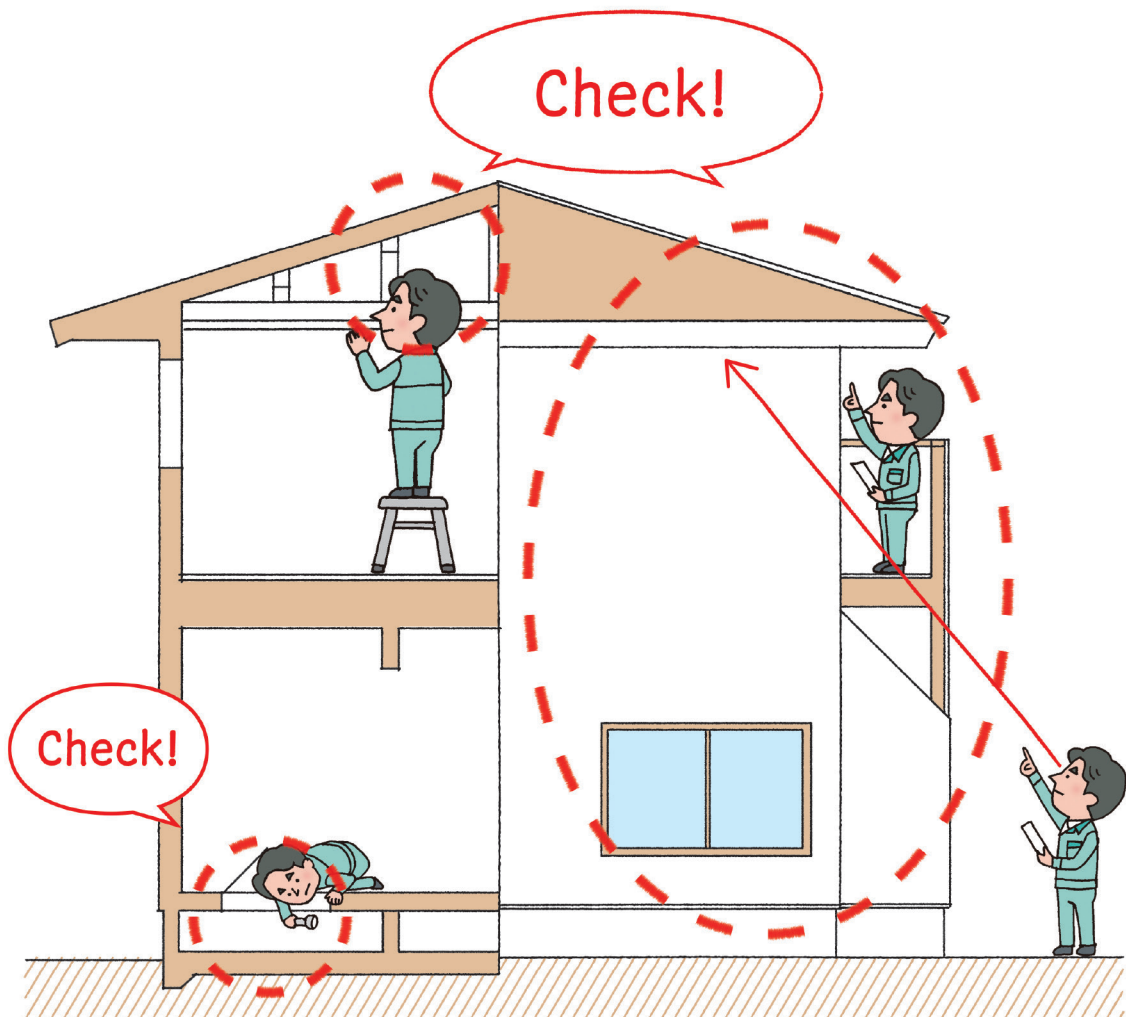
MEMO

一戸建ての住宅の「住戸型調査」では住宅全体が調査対象となりますが、マンションのような共同住宅の住戸の場合は住戸型調査に加えて、対象建物の主要な出入り口から対象住戸にいたる経路および対象住戸のバルコニーなどから確認できる部分も含まれます。

ま た木造以外で小規模住宅以外の場合（大規模住宅といいます）は、1階、2階、および3に7の自然倍数を加えた階（10、17…）と順次、最上階までを調査することになります。

調査実施者は調査結果の報告書と概要書を作成し、依頼者に渡すとともに、その結果について報告を行うこととされています。報告書には劣化事象が確認された部位については調査結果の裏付けとなる写真を添付します。

なお、既存住宅状況調査方法基準で定められていない給排水設備なども、オプション検査として同じタイミングで調査することが可能です。



2. 戸建住宅の検査項目

木造の戸建住宅は構造耐力上主要な部分について
目視、打診、計測を行い調査します。

床 や柱・壁の傾きについてはレーザーレベルなどにより傾斜を計測します。傾斜の測定は各階1室以上を計測します。基礎などのコンクリート部分については、配筋検査といってレーダー探知機などにより鉄筋の本数や間隔を調査します（梁間方向、桁行方向、ベタ基礎の場合は底盤、それぞれ各1箇所）。

ただし、対象建物が小規模住宅（3階以下で延べ面積が500㎡未満の既存住宅）の場合は、基礎に劣化があった場合のみ調査を行います。売主の同意が得られない場合はその旨が報告書に記載されます。

また、調査箇所が移動困難な家具などで隠蔽されていたり、点検口などがなく物理的に調査ができない部位については「調査ができなかった」として取り扱われることとなります。

雨水の浸入を防止する部分として、外壁、軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組み、屋根について目視、操作（動かす）にて調査します。

鉄骨造については、ほぼ木造の戸建住宅と同様です。

鉄筋コンクリート造の場合は住戸型調査において、小規模住宅の場合は、基礎や立ち上がり劣化があった場合のみ配筋調査を行います。



MEMO

構造耐力上主要な部分とは
基礎、土台、床、柱、梁、外壁、
軒裏、バルコニー、内壁、天井、
小屋組みをいい、特に床下におい
ては著しい蟻害が認められるかど
うかを調査します。

MEMO

コンクリートの圧縮強度について
パウンドハンマーなどにより、1階・
2階および最上階などの基礎・外壁・
内壁の南北各1ヶ所で強度調査が必
要とされています。
ただし、平成11年5月1日以降に
建築確認済証の交付を受けた共同住
宅は除かれます。また、小規模住宅
については、この調査は不要です。

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がある可能性が高いもの	小屋組、柱、梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要な部分	<ul style="list-style-type: none"> 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 (木造や鉄骨造での床下の部分については、顔又は上半身の一部を点検口に入れる程度で行えばよい。また目視のみで劣化事象等が判断できれば計測は不要。) 著しい欠損や接合不良等が生じている状態 著しい蟻害が生じている状態 コンクリート造の住戸型調査では鉄筋探査調査は不要 	目視 触診 打診 計測	
	床・壁・柱	<ul style="list-style-type: none"> 6/1,000以上の傾斜が生じている状態 	計測	
	基礎	<ul style="list-style-type: none"> コンクリートに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 鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁やエフロレッセンスの発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出) 小規模住宅では、基礎に劣化事象があった場合には、レーダー探知機等により、梁間・桁行方向及び底盤部分の一箇所調査し、設計図と照合し鉄筋の本数を確認する。ただし、依頼者の同意が得られない場合は、その旨を報告書に記載すれば足りる。 	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	屋根、外壁	<ul style="list-style-type: none"> 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 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	<ul style="list-style-type: none"> 建具や建具まわりに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 建具の著しい開閉不良 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 操作
		軒裏	<ul style="list-style-type: none"> シーリング材の破断又は欠損や軒天井の雨漏りの跡 	目視
	内部	小屋組 天井・内壁	<ul style="list-style-type: none"> 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

※小規模住宅とは3階建て以下で延べ面積が500㎡未満の既存住宅、大規模住宅とはそれ以外のもの。共同住宅の住戸型調査とは1住戸調査、住棟型調査は建物全ての調査。

出典：「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(国土交通省)をもとに作成

3. 共同住宅の検査項目

共同住宅の調査には、
住戸型調査と住棟型調査があります。

住戸型調査の場合は、住戸内については木造とほぼ同じです。床下に関しては調査が不要ですが、天井裏については、ユニットバスの天井の点検口から覗き、雨漏りや水漏れの確認が必要になります。バルコニーやテラスの占有使用部分については、その場所から見える部分について調査を行います。

共用部分については、エントランスホールなど建物の主要な出入口から対象住戸までの間で、ひび割れや雨漏りについての目視での調査を行います。

鉄筋コンクリート造では、屋根・ルーフバルコニーについて雨漏り・水漏れの可能性についても調査を行います。

ただし、マンションの維持管理が長期修繕計画に基づき適切に行われていることが確認できたときは、この目視・計測検査を省略できます。

住戸型調査では配筋検査は不要とされていますが、基礎や立ち上がり部分に劣化があった場合には配筋検査が必要とされます。

住棟型調査では、1階・2階・最上階など各階それぞれ2ヶ所の配筋検査を行うこととなります。

また、コンクリートの圧縮強度についてリバウンドハンマーなどにより、1階・2階の外壁等についてそれぞれ1ヶ所行います。

ただし、平成11年5月1日以降に建築確認・完了検査を受けたものは除かれます。

大規模住宅の場合は1階、2階、および3に7の自然倍数を加えた階(10、17...)と最上階の基礎・外壁・内壁の南北1ヶ所を調査することとなります。

専有部分

※住棟型調査に当たっては木造及び3階建て以下で延べ面積500㎡未満のものは全ての階、それ以外は1階、2階、10階、17階…で全ての住戸並びに専有使用部分及び共用部分や住戸から確認できる部分も含み、鉄筋探査及びコンクリート強度試験を行うことが必須条件。

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がある可能性が高いもの	壁、柱、梁	<ul style="list-style-type: none"> ・構造方式に応じ、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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

専有使用部分・共用部分

※共用部分（当該住戸の主要な出入口から当該住戸に至る経路上及び当該住戸から確認できる部分）

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がある可能性が高いもの	基礎 (立ち上がり部分を含む) 壁、柱、梁	<ul style="list-style-type: none"> ・構造方式に応じ、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・屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・建具や建具まわりに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 ・建具の著しい開閉不良 ・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 操作

出典：「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(国土交通省)をもとに作成

4. 検査はどのように 行われるのか

既存住宅状況調査方法基準で定められた箇所を基本的には目視、打診、触診、操作（動かす）により調査します。調査時間は2～3時間が目安です。

調 査のほとんどは、目視、触診、打診で行います。機器を使用して検査する部分には、床や柱などの傾斜の検査と基礎鉄筋の配筋検査があります。大規模住宅ではコンクリートの圧縮強度がこれに加わります。

傾斜についてはレーザーレベルを一般的には使用します。各階1室以上の調査を行います。床においては長さが3m程度の2点で計測し6/1000以上の傾斜があるか（3mで18mm以上の差）で判断し、柱や壁においては長さが2m程度の2点で計測し6/1000以上の傾斜があるか（2mで12mm以上の差）で判断します。傾斜については、木造・鉄骨・鉄筋コンクリート造とも同様の方法によります。

また、基礎鉄筋の配筋検査ではレーダー探知機を使用します。横方向に1m程度スライドさせ鉄筋間隔や本数を確認し、縦方向もスライドさせ鉄筋を確認します。

木造の基礎鉄筋の場合は通常、縦横共200mmピッチで配筋されているのが一般的ですから、そのような間隔になっているかを検査します（鉄骨造では設計図書などと照合します）。

ただし、木造および鉄骨造の配筋検査は対象住宅が小規模住宅の場合は、基礎に劣化事象があったときに限り調査すればよいとされています。基礎の劣化事象はコンクリートに0.5mm以上のひび割れまたは深さ20mm以上の欠損が生じているかで判断します。

この計測は、ひび割れの幅はクラックスケール、深さはピアノ線やゼムクリップを使用します。鉄筋コンクリート造においては、住棟型調査の場合に限り、各階2ヶ所について床・柱・梁・外壁について調査を行います（住戸型調査では不要です）。

なお、鉄筋コンクリート造では、大規模住宅の場合にはコンクリートの圧縮強度はリバウンドハンマーなどを使用してその強度を検査します。

木造の検査の実際



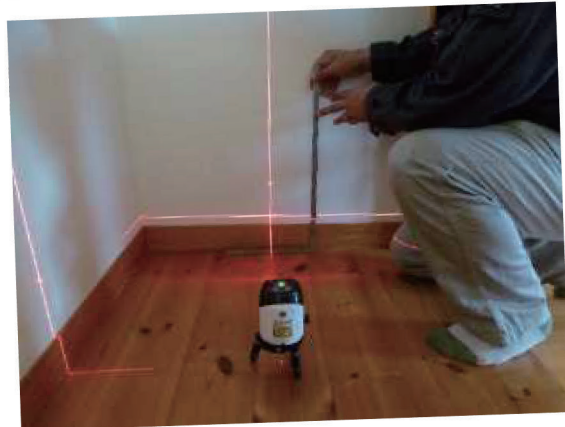
基礎（ひび割れ等）



バルコニーの防水



天井・小屋組み



床の傾き



土台・床組（シロアリ）



基礎（鉄筋探査）

出典：「現在行われているインスペクションについて～既存住宅売買瑕疵保険の検査～」(国土交通省)より作成

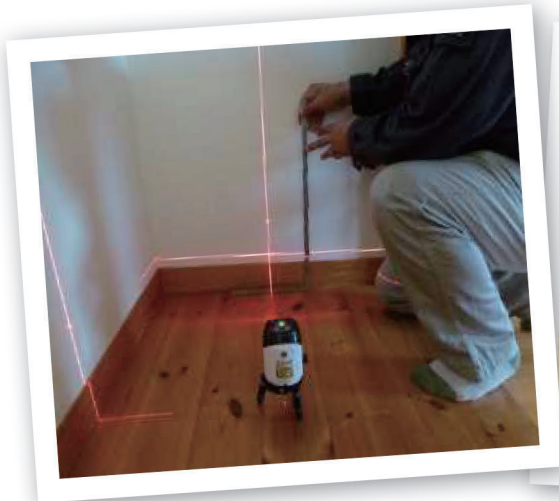
鉄筋コンクリートの検査の実際



外壁



天井



床の傾き



共用廊下



コンクリート強度



配筋検査

出典：「現在行われているインスペクションについて～既存住宅売買瑕疵保険の検査～」(国土交通省)
より作成

Home Inspection

4

ホームインスペクションと 既存住宅売買瑕疵保険



1. 改正法による調査と 瑕疵保険による調査の違い

調査できない箇所があったり、劣化事象がある場合には
既存住宅売買瑕疵保険に加入できません。

そのため床の調査では、和室があれば、畳を上げて下地の合板や板を
取り除いて調査をします。天井裏であれば、ユニットバスの天井点
検口あるいは押入れなどの収納の天井板を外して調査します。そのよう
な場合、床材・天井材の切断作業および修復作業が必要になりますので、
あらかじめ大工などの職人の手配を売主をお願いします。売主が不案内
の場合は、宅建業者などに紹介をお願いするとよいでしょう。

また、旧耐震基準の住宅の場合は前もって耐震改修を行い、適合証明
等を取得しておくことが必要になります。

耐震改修には100～200万円ほどかかるといわれていますが、耐震改
修した物件として、瑕疵保険も付いた状態で売りに出したほうが、売却
価格がその分上がったとしても成約しやすいといえます。

買主にとって瑕疵保険が付帯された物件の場合、助
成金や減税分で得になることを知っていれば、多少高
くとも耐震基準に合致した物件の方が、安心感だけ
でなく金額的にも大きなメリットになることがわかり、
購入の判断材料になります。



MEMO
瑕疵保険に加入できるのは、現在で
は新耐震基準（昭和56年6月以降の
確認済の建物）か、新耐震基準に適
合していることが証明された建物に
なります。

MEMO
調査を依頼する場合は、費用についても前
もって知っておく必要があるでしょう。
また、その費用を売主・買主どちらが負担
するのも問題になります。
そのため、検査会社のあっせんを受けると
同時に、木造住宅で瑕疵保険を希望する場
合には、対象住宅の床下・天井裏が調査で
きるのかを宅建業者に事前に下調べしてお
いてもらうことが大切です。

2. もしも不具合が見つかったら

ホームインスペクションは、
目視を中心とした非破壊調査です。

その調査は劣化が有るか無いかをみるもので、劣化があったとしてもそれが建物にどのような悪影響を及ぼすのか、建築基準法に違反しているのか、建物の構造的欠陥なのかなどを判定するものではありません。

法改正による建物状況調査は基礎的なインスペクションで、国土交通省で策定しているガイドラインでいえば一次的なインスペクションです。

あくまでも、対象住宅に生じている劣化事象の有無を確認することを目的としています。

したがって、その住宅の現行の建築基準法への適合状況の確認や、耐震性や省エネ性を判定したり、構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分に隠れた瑕疵がないことを保証することを目的としていません。

そのため、もしも不具合が見つかったらどうするのかは、二次的なインスペクションを行い、検討することになります。

現実的には、売買取引の中で不具合が見つかった場合、買主から金額の減額が要求される可能性があるかもしれません。

そのような事態を回避するためにも、売却を依頼した時点でインスペクションを行い、対象建物の劣化事象の有無を確認し、劣化が認められた部位の補修の可否を売主サイドで検討し、売却価格に反映しておくことも必要でしょう。

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
利活用場面	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 一次的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		

出典：「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(国土交通省)より作成

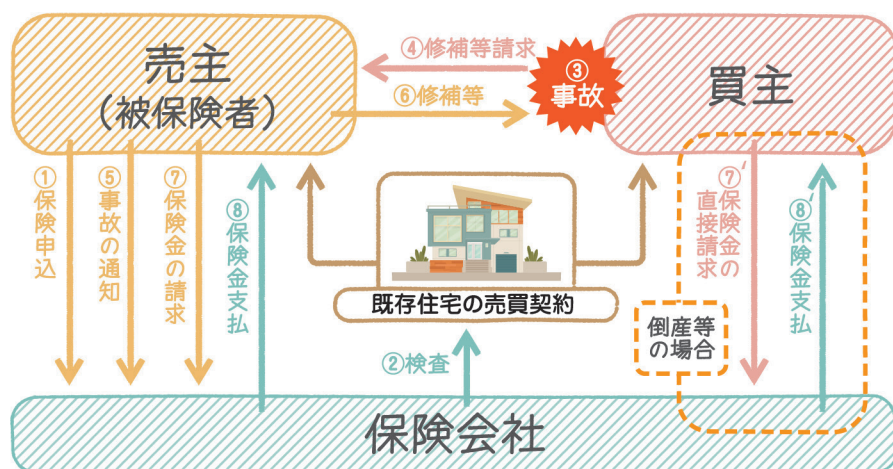
3. 既存住宅売買瑕疵保険の 加入要件と保証内容

既存住宅売買瑕疵保険は大きく分けて、
宅建業者（買取再販事業者）が販売するケースと、
個人間で売買するケースがあります。

宅建業者(買取再販事業者)が販売するケース

宅 建業者が販売する場合は、宅建業法で瑕疵期間が2年以上となっていますので、保険期間も2年間からとなっています。

宅建業者の場合



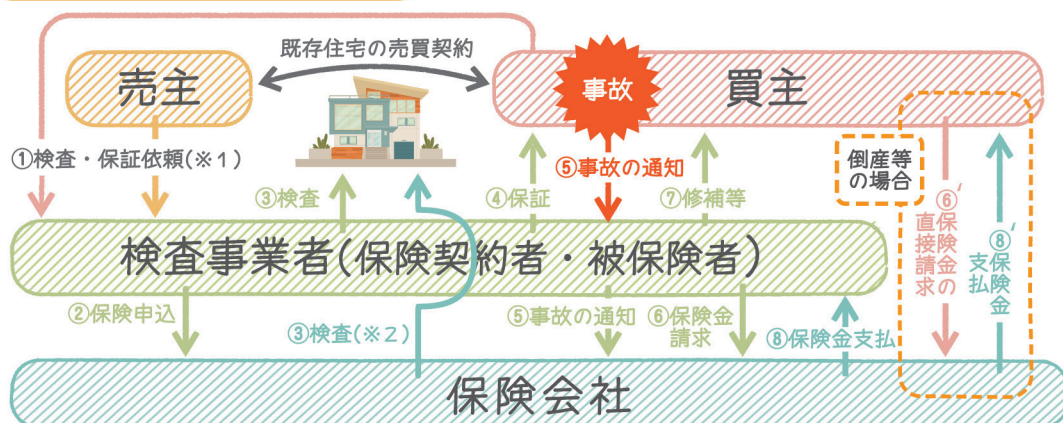
出典：日本住宅保証検査機構ホームページより作成

買取再販事業者用の保険については、この保険の加入者である宅建業者が下調べをし安心できる物件であることをアピールして販促につなげます。

個人間で売買するケース

個 人間売買の場合は売主が売却しようとする建物に保険がかけてあれば、安心物件であることがわかります。保険が付いていないとしても、保険を付けられる物件だと確認できれば、劣化事象が認められない物件であると認識できます。買主の負担で保険をかければより安心です。

個人間売買の場合

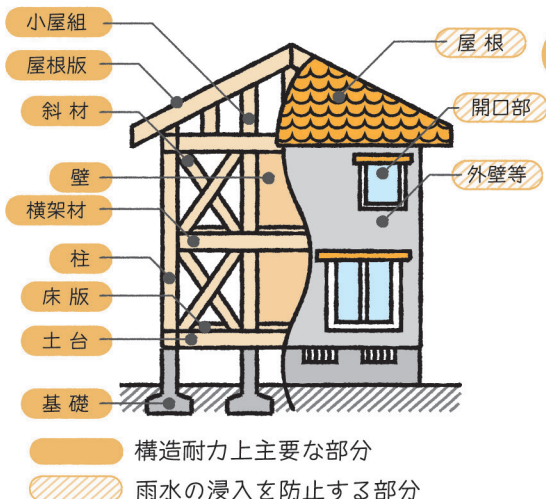


※1 検査・保証のご依頼は、売主・買主のどちらからでも可能です。 ※2 条件により書類審査とすることができます。
 出典：日本住宅保証検査機構ホームページより作成

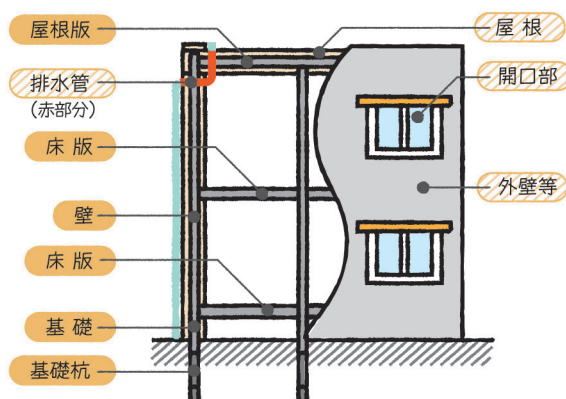
それぞれ、保険の対象となる部分は、下図で示したような、構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分についてです。

木造(在来軸組工法)の住宅の例

出典：日本住宅保証検査機構ホームページより作成



鉄筋コンクリート造(壁式工法)住宅の例



どのケースも、不動産会社・検査会社などの事業者が保険加入者となり、万一の不具合が生じた場合には、事業者を通して保険金が支払われることとなりますが、事業者が倒産などにより瑕疵の補修が行われない場合は、買主が直接保険金を請求できる仕組みとなっています。

保 険の種類をまとめると、下表のようになりますが、既存住宅瑕疵
保険では構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分につ
いての保険で、特約としてシロアリ特約や給排水管路特約が各保険法人
で商品化されています。

保険料等のイメージ

保険の種類		既存住宅売買瑕疵保険								
保険の付置時		宅建業者販売時		個人間売買時						
保険の契約者		宅建業者		売主又は買主が契約者		仲介業者が契約者				
保険対象部分		構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分								
保険期間		2年間		5年間		1年間	5年間	1年間	2年間	5年間
1住戸当たり 支払い限度額		500万円又は 1,000万円		1,000万円		500万円又は 1,000万円	1,000万円	200万円、500万円又は 1,000万円		1,000万円
支払い対象 となる 主な費用		補修費用・事故調査費用・転居費用・仮住まい費用など								
保険金支払額		(補修費用-免責10万円)×80%		(補修費用-免責5万円)×100%		(補修費用-免責5万円)×100%				
保 険 料 金	200万円	×××	×××	×××	×××	×××	×××	×××	×××	×××
	500万円	×××	×××	×××	×××	×××	×××	×××	×××	×××
	1,000万円	×××	×××	×××	×××	×××	×××	×××	×××	×××
シロアリ特約		保険期間は1年間のみで保険金額 ××× 万円 保険料 ××× 万円 (現場検査料を含む) ※床下点検が可能で基礎の立ち上がりに断熱材なし、浴室はユニットバスであることが条件								
給排水管路 特約		上記の支払い限度額内で付帯される。対象となる部分は別紙 保険料は ××× 万円加算される								
保険の対象 となる 耐震基準		保険の対象となる住宅は、新耐震基準を満たす、確認申請日が昭和56年6月1日以降の住宅、 又は新耐震基準に適合することが確認できる住宅に限ります。								

※詳細は、各保険会社のパンフレットまたはホームページをご覧ください。

4. リフォーム瑕疵保険

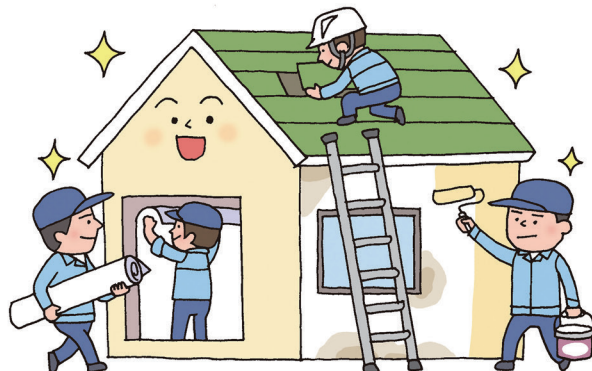
リフォーム瑕疵保険は、リフォーム後に不具合が発生した場合にリフォーム会社に支払われる保険です。

リフォーム会社が保険料を支払い加入する保険で、不具合が発生したときにリフォーム会社が倒産していた場合は、直接住宅の所有者に支払われます。

リフォーム工事が増築を伴う場合は10年間、増築を伴わない一般的なリフォーム工事で、構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分については5年間、その他の部分の不具合については、工事完了日から1年間の保険期間となります。

対象となる建物は、戸建住宅または共同住宅の専有部分についてのみです。

保険金の支払い限度額や保険料などの詳細は各保険会社にお問い合わせください。





リフォーム工事部分が社会通念上必要とされる性能を満たさない場合の事象例

保険対象工事部分	事象例	
コンクリート工事	玄関土間、犬走りまたはテラス等の構造耐力上主要な部分以外のコンクリート部分	著しい沈下、ひび割れ、不陸または隆起が生じること
木工事	床、壁、天井、屋根または階段等の木造部分	著しいそり、すきま、割れまたはたわみが生じること
ボード、表装工事	床、壁もしくは天井等のボードまたは表装工事部分	仕上材に著しい剥離、変形、ひび割れ、変質、浮き、すきままたはしみが生じること
建具、ガラス工事	内部建具の取付工事部分	建具または建具枠に著しい変形、亀裂、破損、開閉不良またははがれが生じること
左官、タイル工事	壁、床もしくは天井等の左官、吹付け、石張またはタイル工事部分	モルタル、プラスター、しっくいまたは石・タイル等の仕上部分もしくは石・タイル仕上げの目地部分に、著しい剥離、亀裂、破損または変退色が生じること
塗装工事	塗装仕上の工事部分	著しい白化、白亜化、はがれまたは亀裂が生じること
屋根工事	屋根仕上部分	屋根ふき材に著しいずれ、浮き、変形、破損または排水不良が生じること
内部防水工事	浴室等の水廻り部分の工事部分	タイル目地の亀裂または破損、防水層の破断若しくは水廻り部分と一般部分の接合部の防水不良が生じること
断熱工事	壁、床または天井裏等の断熱工事部分	断熱材のはがれが生じること
防露工事	壁、床または天井裏等の防露工事部分	適切な換気状態での、水蒸気の発生しない暖房機器の通常の使用下において、結露水のしたたりまたは結露によるかびの発生が生じること
電気工事	配管、配線の工事部分	破損または作動不良が生じること
	コンセント、スイッチの取付工事部分	作動不良が生じること
給水、給湯または温水暖房工事	配管の工事部分	破損、水漏れまたは作動不良が生じること
	蛇口、水栓またはトラップの取付工事部分	破損、水漏れまたは作動不良が生じること
排水工事	厨房または衛生器具の取付工事部分	破損、水漏れ、排水不良または作動不良が生じること
	配管の工事部分	排水不良または水漏れが生じること
汚水処理工事	汚水処理槽の取付工事部分	破損、水漏れまたは作動不良が生じること
ガス工事	配管の工事部分	破損、ガス漏れまたは作動不良が生じること
	ガス栓の取付工事部分	破損、ガス漏れまたは作動不良が生じること
雑工事	小屋裏、軒裏または床下の換気孔の設置工事部分	脱落、破損または作動不良が生じること

出典：日本住宅保証検査機構ホームページより作成

Home Inspection

5

ホームインスペクション
Q&A



Created by Ruyi

Q1 費用は誰が負担するの？

A：ホームインスペクションの費用は、
売主が負担するのが一般的と考えられます。

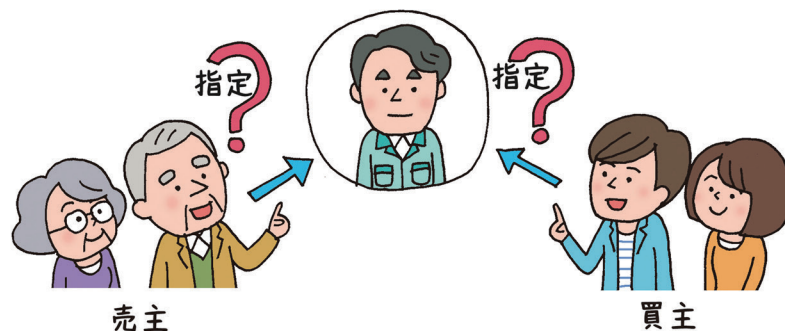
売主からのホームインスペクションが行われなため、買主が売主の同意を得てホームインスペクションを行ったり、買主が自ら費用を支払い売主側ではない検査事業者へホームインスペクションを依頼することも可能ですが、この場合には売主の同意が必要です。

Q2 買主がインスペクション業者を指定してもいいの？

A：売主の同意があれば買主がホームインスペクション業者を指定しても問題ありませんが、売主から見れば買主に有利な問題点を多く指摘され価格交渉の材料にされることも考えられます。

そもそも今回の宅建業法改正では、中古住宅を少しでも安心して取引できるようにすることを第一義としていますので、価格交渉が紛糾しそうな進め方は現時点では行わない方がよいかもかもしれません。

なお、アメリカやイギリスなどでは買主負担でインスペクションが行われることが国土交通省のホームページなどでも紹介されています。また、金融機関が物件の査定のために行う調査もあります。



Q3 調査結果に 有効期限はあるの？

A：調査結果は1年間は有効とされています。

1年以内に複数回の調査が行われた場合には、取引物件の現況との乖離が最も小さいと考えられる直近の建物状況調査（ホームインスペクション）を重要事項説明の対象とします。

ただし、仲介業者が費用を支払い依頼した調査に対して、他の仲介業者がこれを使用する場合には、費用を支払った仲介業者の同意が必要となります。なお、1年以内の直近の建物状況調査以外に、劣化事象等が確認されている場合など、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査の結果が別途認識されている場合には、消費者の利益等を考慮し、現時点の対象建物の状況調査についても購入または賃借の希望者に説明がなされることが望ましいでしょう。

Q4 調査結果に記載されている 「調査できなかった」ってなに？

A：床下や天井裏など点検口がない場合、壊して調査を行うことまでは要件とされていません。

外壁でも隣家との距離が短く入ることができない、周りが高い建物に囲まれて屋根を見ることができない、移動困難な家具があり動かすことができなくて調査できない、など様々な障害が出てくるケースが考えられます。

改正法による建物状況調査（ホームインスペクション）では、そのような場合は「調査できなかった」と記入されます。

ただし、瑕疵保険に入る場合には「調査できなかった」「劣化事象有り」がひとつでもあると加入できません。

Q5 調査後に大規模な 自然災害が発生したら？

A：建物状況調査（ホームインスペクション）を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合には、自然災害等による建物への影響の有無およびその程度について具体的に判断することは困難です。

自然災害等が発生する以前の建物状況調査において劣化事象等が認識されていた場合などには、その結果が取引判断の参考になることから、当該建物状況調査についても重要事項説明の対象とされます。

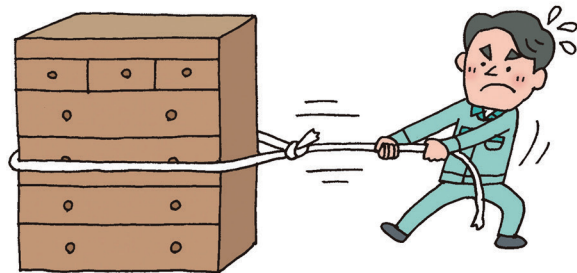
なお、説明の際には、調査実施後に大規模な自然災害が発生した旨も併せて説明することが望ましいといえます。

Q6 居住中の住宅でも調査できるの？

A：現時点で居住中の住宅であっても、建物状況調査を実施することはできます。

調査のため、家具などの移動を求められる場合があります。

ただし、移動困難な家具がある場合には、無理な移動を行う必要はありません。



Q7 店舗併用住宅の場合はどうするの？

A：店舗併用住宅の場合は、住宅部分（店舗部分との共用部分を含む）が基本的な建物状況調査（ホームインスペクション）の対象となります。

ただし、共用部分についての瑕疵保険については、ケースバイケースのため、各保険会社にご相談ください。



Q8 建物状況調査で劣化事象無し の物件では、シロアリもいないと 考えてよいのでしょうか？

A：建物状況調査では、床下が確認できる場所で覗き込み、著しい蟻害が認められるかを調査するものですので、確認できる場所以外で蟻害があるかもしれません。

また、シロアリがいても初期の頃は目視では蟻害を確認できませんので、別途、シロアリに関する専門業者に調査を依頼することをおすすめします。



Q9 インスペクションで 税金が安くなるって本当？

A：ホームインスペクションを行っただけでは優遇措置を受けることはできません。

瑕疵保険の付保がある場合に限って「すまい給付金」「住宅ローン減税」「登録免許税軽減」の優遇措置を受けることができます。

すまい給付金制度の給付額イメージ

【給付基礎額】(消費税8%の場合)

収入額の目安	都道府県税の所得割額	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円

※詳しくは、すまい給付金制度のホームページ等をご確認ください。

出典：政府広報オンラインより作成

住宅ローン減税制度利用要件（中古住宅の耐震性能）

新築住宅は現在の建築基準法に基づき設計され、建築確認を受けていますが、中古住宅の場合、建築年代によっては現行の耐震基準を満たしていない場合があります。このため、中古住宅を購入する場合に住宅ローン減税を受けるためには、耐震性能を有していることを別途確認する必要があります。次のいずれかに適合することが要件となります。

① 築年数が一定年数以下であること

耐火建築物以外の場合(木造など)：20年以内に建築された住宅であること

耐火建築物*の場合：25年以内に建築された住宅であること

*鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造など

② 以下のいずれかにより現行の耐震基準に適合していることが

確認された住宅であること

A. 耐震基準適合証明書

国土交通大臣が定める耐震基準に適合していることについて、建築士等が証明したもの

B. 既存住宅性能評価書（耐震等級1以上）

既存住宅性能評価において、耐震等級1以上が確認されたもの

C. 既存住宅売買瑕疵保険に加入

住宅瑕疵担保責任保険法人による中古住宅の検査と保証がセットになった保険(既存住宅売買瑕疵保険)に加入していること。同保険への加入には現行の耐震基準に適合していることが要件とされている(平成25年度税制改正により追加)。

中古住宅の耐震性の要件

木造 20年	or	耐震基準適合証明書
耐火構造 25年		既存住宅性能評価書
		既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書

★その他の主な要件

借入金の償還期間が10年以上であること

年収が3000万円以下であること(3000万円を超える年は住宅ローン控除が利用できない)

増改築等の場合、工事費が100万円以上であること

※住宅ローン減税その他の各種税制特例の詳細については、国税庁ホームページでご確認ください。

出典：国土交通省(すまい給付金)ホームページより作成

提携サービスのご紹介

中古住宅の売買に、安心と信頼をプラス

住宅インスペクションサービス



全日会員の皆様は
新規登録料
¥30,000が
無料

住宅インスペクション（建物状況調査）とは

信頼の実績
全国累計16万戸

専門知識を持つ
プロの検査員が検査します



①プロによる専門的な検査で安心
建築士が第三者の立場から住宅を検査し、その状況が把握できるサービスです

②詳細な報告書でお客様も安心
検査結果はチェックシートと現場写真をまとめた報告書にてご報告します



さらに検査に適合すると・・・

③既存住宅かし保証でさらに安心
隠れた瑕疵により生じた損害を補償します

全日会員提携サービスのご紹介

中古住宅売買に信頼と安心をプラスする検査と保証をセットでご提供！
住宅インスペクションサービス（既存住宅検査・既存マンション検査）と一緒に利用できるオプションプランもご用意しています

NORMAL パック	既存住宅かし保証保険（個人間用） 中古住宅の売買に際して、保険対象部分の隠れた瑕疵により生じた損害を補償する保険です 対象物件 戸建住宅 マンション 提供サービス かし保険 シロアリ 地盤品質保証
VALUE パック	シロアリ検査 戸建住宅の建物検査時にシロアリ検査を同時におこないます 対象物件 戸建住宅 マンション 提供サービス かし保険 シロアリ 地盤品質保証
PLATINA パック	住宅地盤品質保証（地盤点検システム） 戸建住宅の検査に加えて、その住宅が建つ地盤についても診断・解析をおこないます 対象物件 戸建住宅 マンション 提供サービス かし保険 シロアリ 地盤品質保証



詳しいパンフレットをご用意しております。お気軽にお問い合わせくださいませ。



ジャパンホームシールド株式会社

〒130-0026 東京都墨田区両国2-10-14両国シティコア17F
お問合わせ：
建物検査営業部まで ☎ 03-5624-1545

<http://www.homille.jp>



at home 既存住宅 アットホーム(株) 瑕疵保証・保険サービス

売買される既存住宅を対象とした「検査※」と「保証」がセットでお申込みいただけるサービスです。

※宅建業法改正後の物状況調査にも対応可能となるサービスも提供予定です。

アットホームでは、国土交通大臣指定の住宅瑕疵担保責任保険法人である(株)住宅あんしん保証とタイアップすることで、同社の取次店として、既存住宅売買瑕疵保険を利用した保証制度の構築を支援する既存住宅瑕疵保証・保険サービス「個人間売買型」・「宅建業者売主型」をご提供、既存住宅の早期成約をサポートします。

仲介などで宅建事業者以外の方が売主になる場合の「個人間売買型」

目的にあわせた2つのタイプ

- 検査を行う検査事業者が保証するタイプの「検査事業者コース」
検査料(特約なし)：21,600円(税込)
保証料(特約なし)：戸建住宅43,200円(税込)～、共同住宅32,400円(税込)～
※検査料および保証料は、保証期間や特約の有無などによって異なります。
※検査のみの申込みも可能です。
- 仲介した不動産会社が保証するタイプの「仲介事業者コース」
自社で仲介した物件への“自社保証”としてご利用いただける保険です。

買取再販などで宅建事業者が売主になる場合の「宅建業者売主型」

瑕疵担保責任を確実に履行するために売主である宅建事業者が加入する保険です。

- 注) 個人間売買型「仲介事業者コース」や宅建業者売主型をご利用いただくには、(株)住宅あんしん保証への事業者登録が必要です。
■事業者登録料：アットホーム特別価格20,740円(税込) ■更新料(1年ごと)：アットホーム特別価格12,960円(税込)
※ 個人間売買型「仲介事業者コース」や宅建業者売主型の検査料および保険料は、保険期間・保険金額、延床面積(共同住宅は1住戸あたりの床面積)、特約の有無などによって異なります。
※ 既存住宅売買瑕疵保険の引受保険会社は(株)住宅あんしん保証です。

注) 本サービス内容は、平成 29 年 9 月 10 日時点の情報に基づきます。
内容や料金等については予告なく変更される場合がありますので、予めご了承ください。



◆詳しくは、ラビーネットの会員専用ページでご確認ください。

●本サービスに関するお問合せは、下記までお願いいたします。

ビジネスリンケージセンター 0120-692-168

受付時間/9:00～17:00(土・日・祝・特定期を除く)
※携帯電話・PHSからもご利用いただけます。
※お問合せの際は、サービス名などをお伝えいただきますと、スムーズにご案内できます。