

改正宅地建物取引業法の施行状況及び 今後の見直しの方向性について

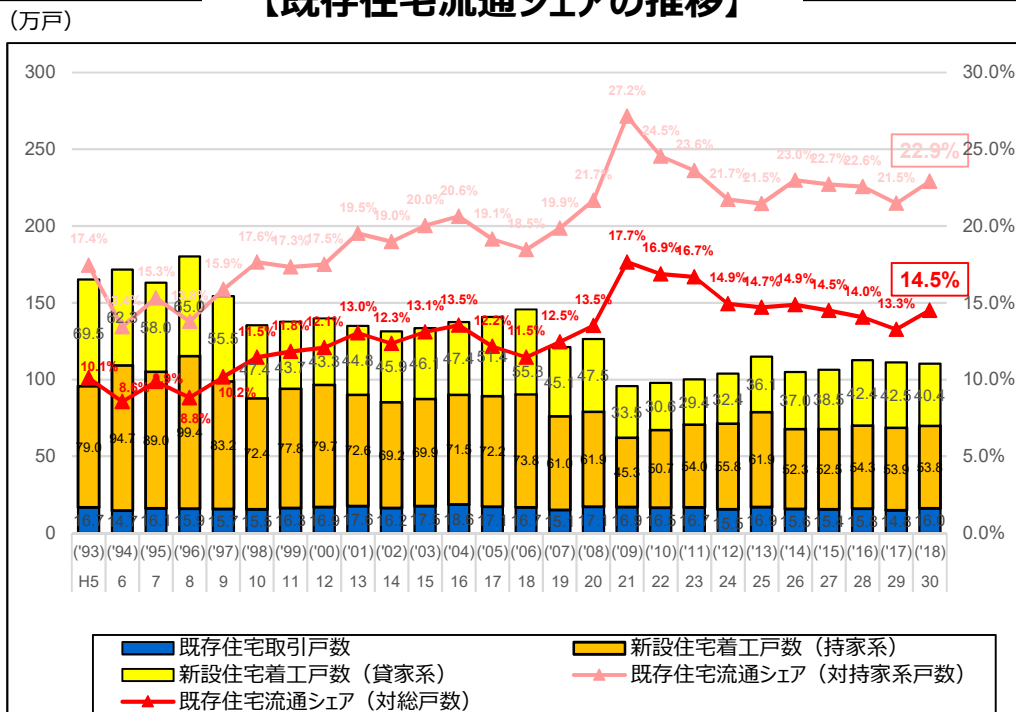
国土交通省 不動産・建設経済局
不動産業課
令和5年3月

- ① **不動産流通市場の市況推移**
- ② **改正宅地建物取引業法の概要**
- ③ **改正宅地建物取引業法の施行状況**
- ④ **今後の見直しの方向性**

<背景> 既存住宅流通量の推移と国際比較

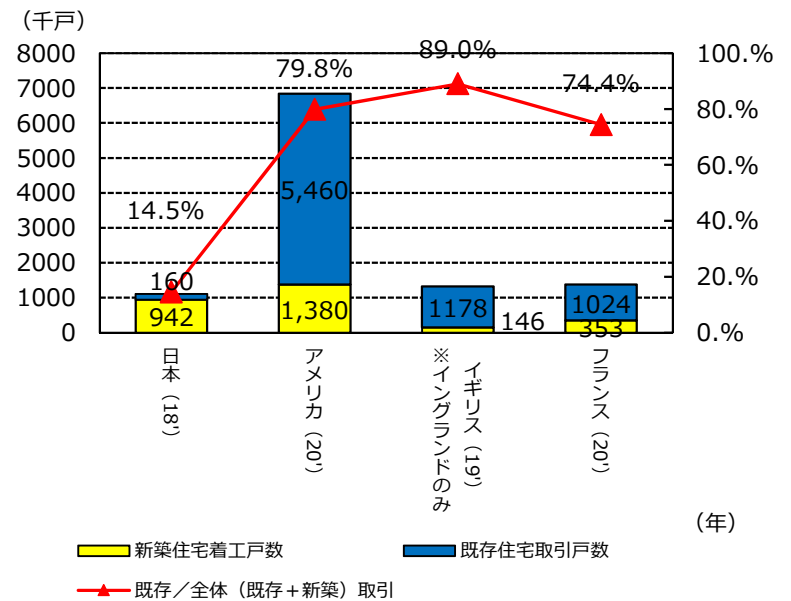
- ✓ 全住宅流通量（既存流通 + 新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）
- ✓ これは欧米諸国と比べると1 / 6 ~ 1 / 5 程度と低い水準にある

【既存住宅流通シェアの推移】



出典：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）
 (注1) 平成10（1998）年、平成15（2003）年、平成20（2008）年、平成25（2013）年、平成30（2018）年の既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したもの
 (注2) 持家系：持家、分譲住宅 貸家系：貸家、給与住宅

【既存住宅流通シェアの国際比較】



出典：
 日本：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成30年計）」
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」
 フランス：Institut national de la statistique et des études économiques（英語ページ）「Number of started dwellings」、Conseil général de l'environnement et du développement（英語ページ）「House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」
 注）イギリス：既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。

＜参考＞既存住宅の流通量の推移

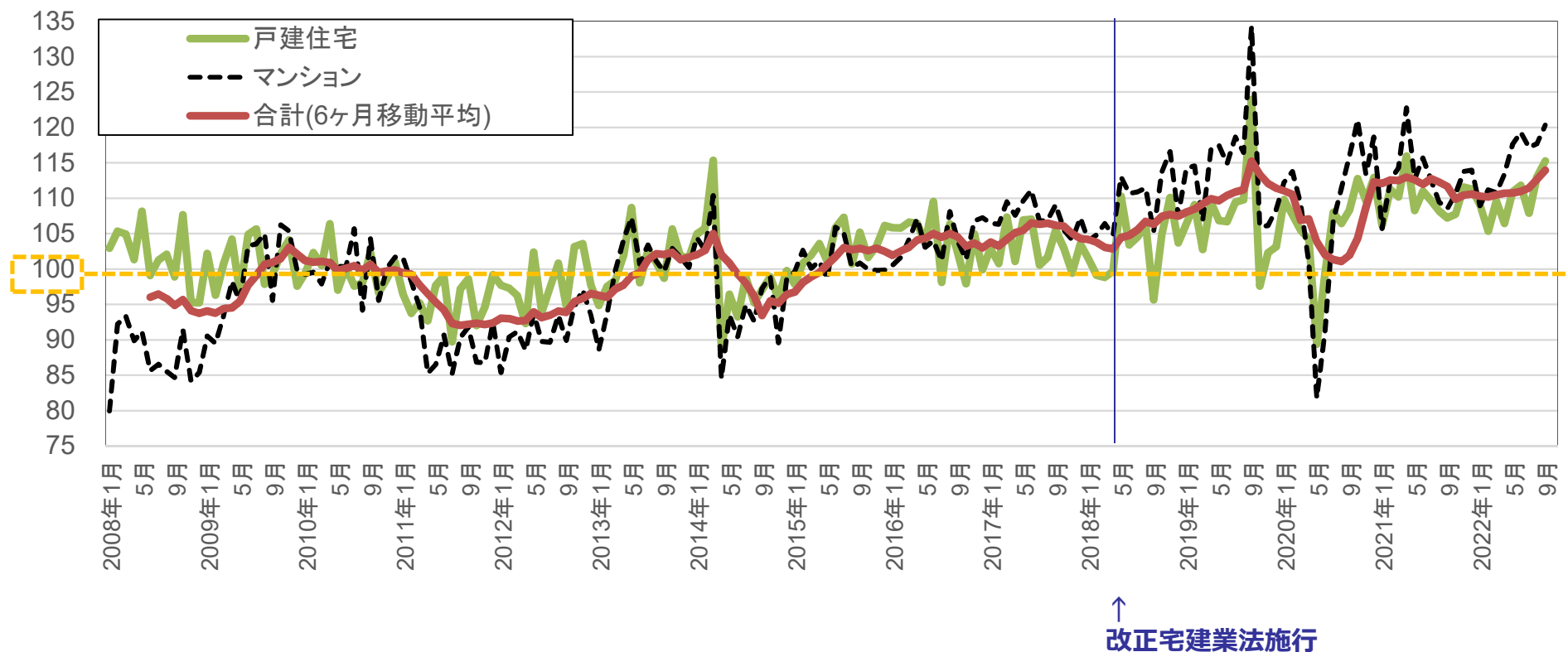
既存住宅販売量指数（9月）【国土交通省】12月28日公表 季節調整値

〇戸建・マンション合計：118.1（前月比+2.4%、前年同月比+9.2%）

- 〇既存住宅販売量指数は、2020年5月を底に上昇し、コロナ前の水準まで回復後、堅調傾向。
- 〇移動平均でみると、2021年5月以降は微減傾向だったが、直近9月は上昇傾向。

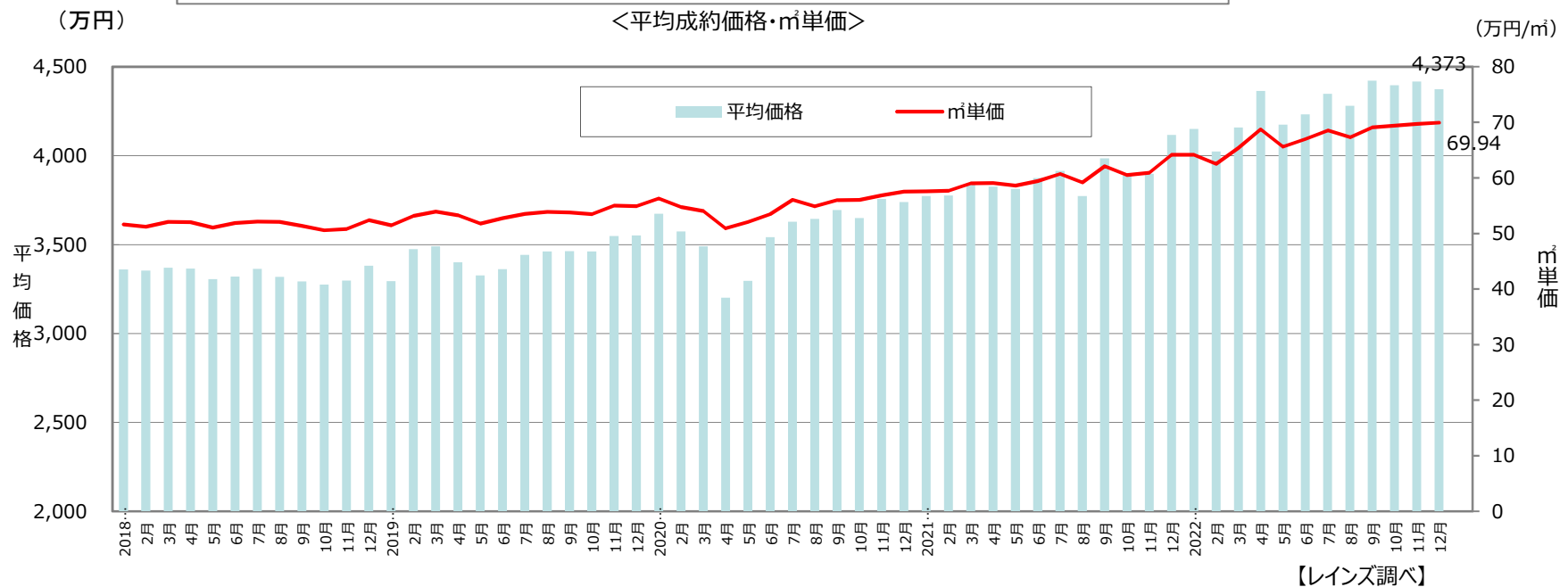
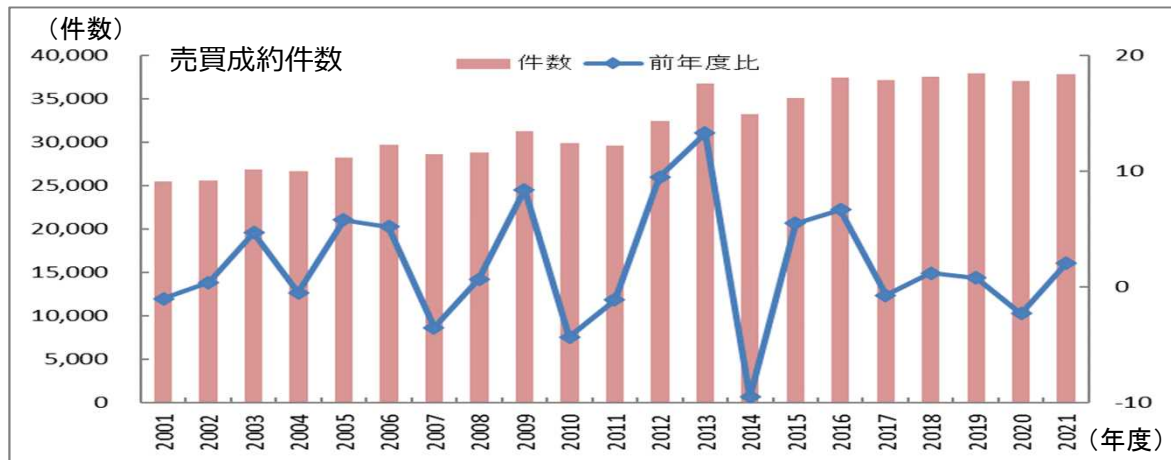
【既存住宅販売量指数 推移】

※2010年平均 = 100、季節調整値・速報値



<参考>中古マンションの成約件数・平均価格(首都圏)

○成約件数が堅調に推移する一方で、平均価格は4千万円を超え、新築以上の上昇率となっている。

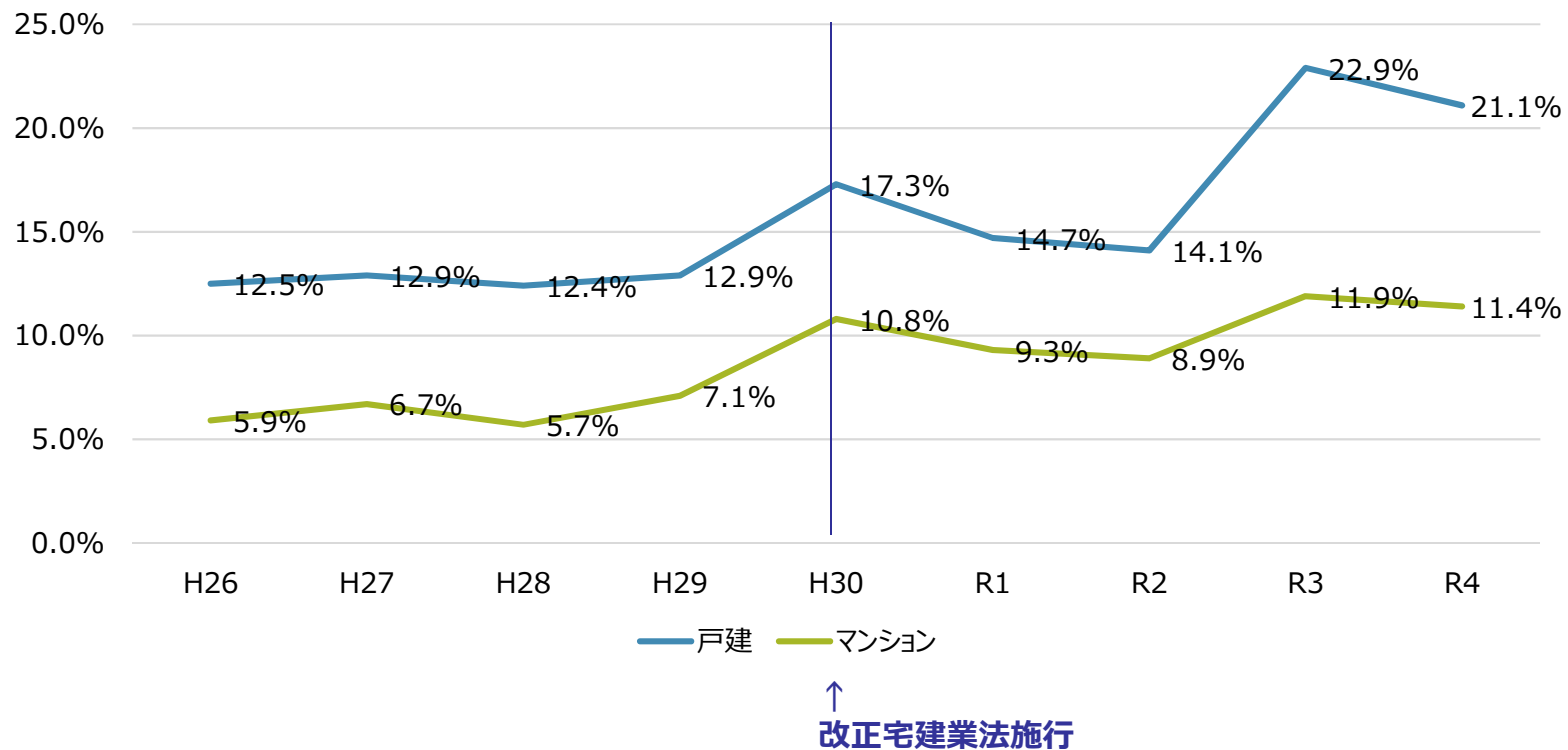


【レインズ調べ】

○ 令和4年度は、首都圏の戸建購入者の21.1%、マンション購入者の11.4%が既存住宅売買瑕疵保険を利用。

■ 既存住宅売買瑕疵保険の利用状況（既存住宅購入者に占める利用者割合）

※首都圏一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の住宅購入者に対するアンケート調査



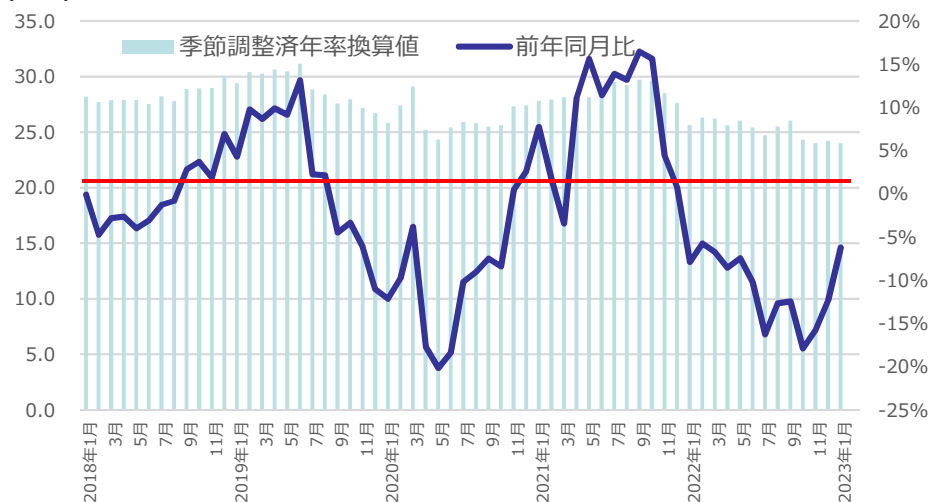
※不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査（第19～27回）」に基づき国交省作成

<参考> 住宅着工の推移(全国)

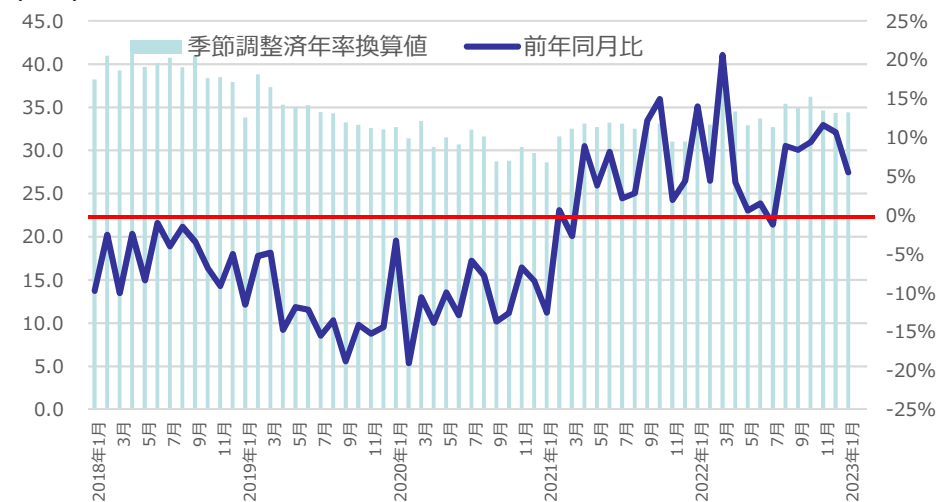
住宅着工 (1月、全国)【国土交通省】(2月28日公表)

※以下の表は、季節調整値ベースの着工戸数指数推移。

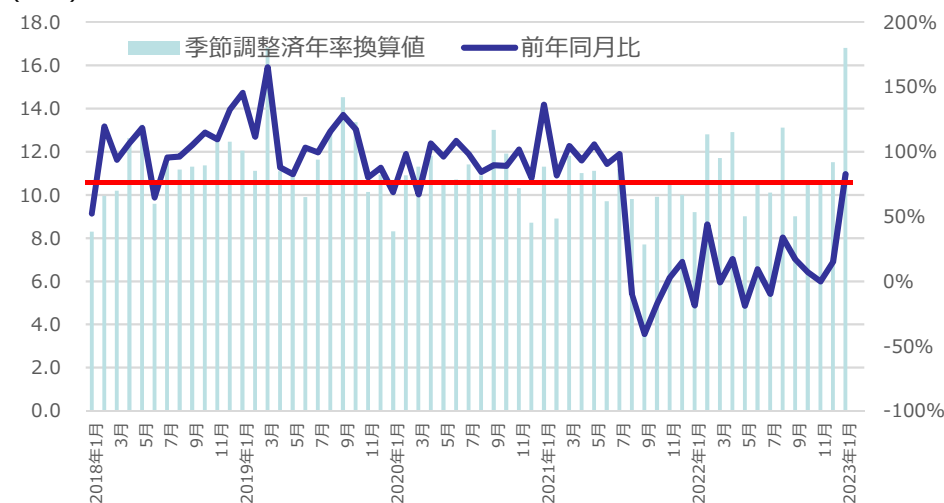
(万戸) **持家 24.0万戸**(季節調整値・以下同) 前年同月比▲6.3%



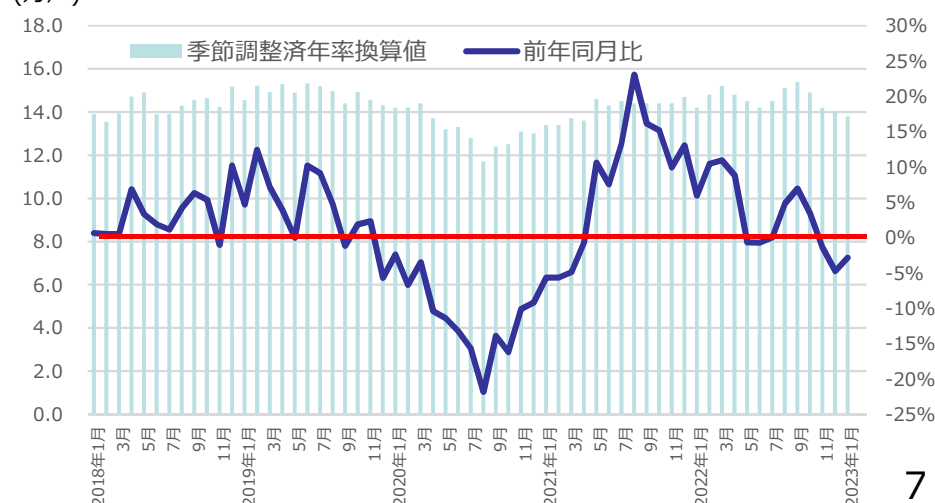
(万戸) **貸家 34.4万戸** 前年同月比:+5.5%



(万戸) **分譲マンション 16.8万戸** 前年同月比: +82.6%

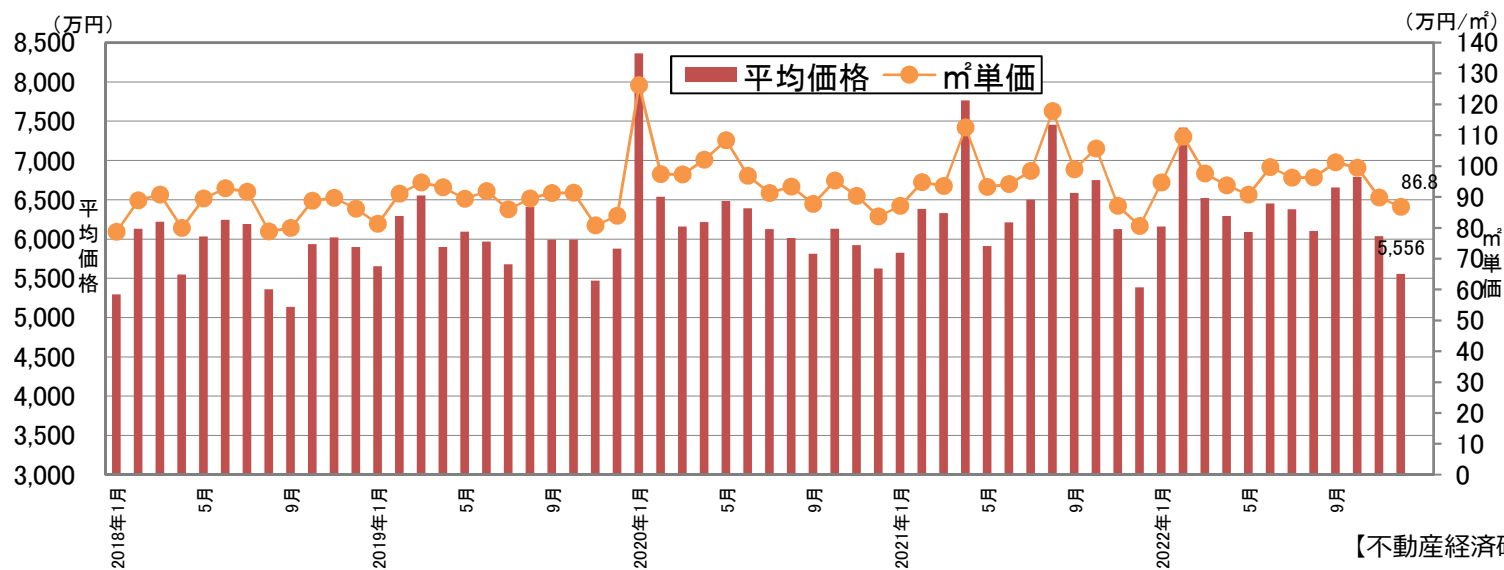
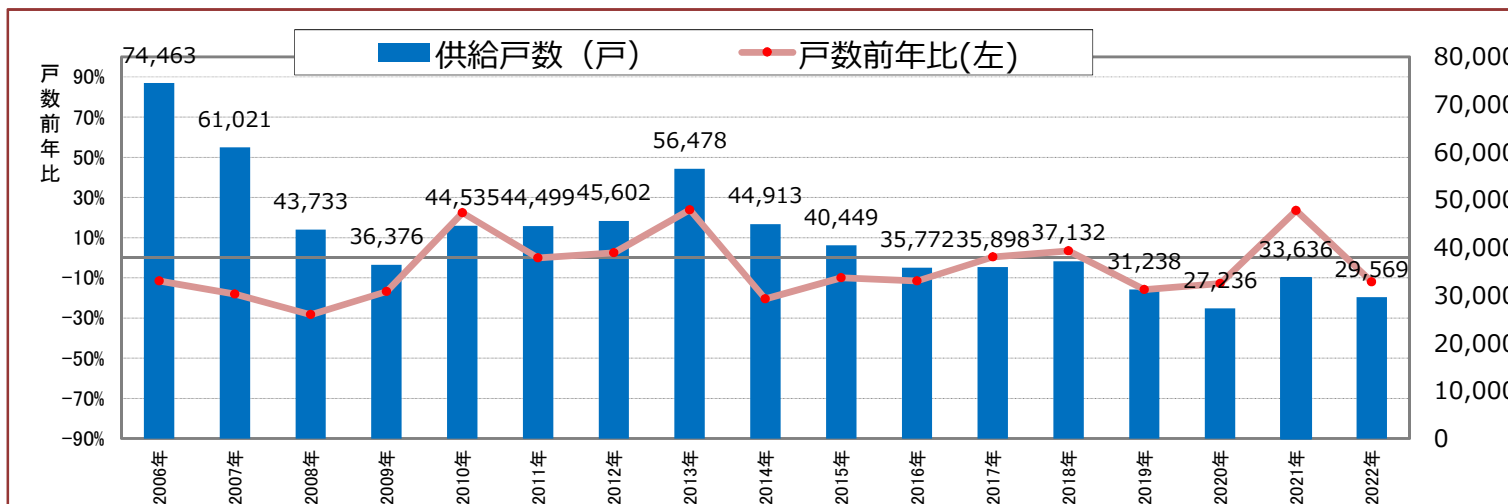


(万戸) **分譲一戸建 13.8万戸** 前年同月比:▲2.8%



<参考> 新築マンションの供給戸数・平均価格(首都圏)

○供給戸数は3万戸前後で推移する一方、価格は上昇傾向にあり、最近の平均価格は6千万円を超える



【不動産経済研究所調べ】

- ① 不動産流通市場の市況推移
- ② 改正宅地建物取引業法の概要
- ③ 改正宅地建物取引業法の施行状況
- ④ 今後の見直しの方向性

本日の目的 建物状況調査（インスペクション）の活用の促進等を内容とする宅地建物取引業法の改正について、平成30年4月の全面施行から5年を迎えたことから、既存住宅流通市場の活性化や売主・買主が安心して取引できる市場環境の整備を図るため、これまでの施行状況等を踏まえた今後の見直しの方向性等について、本部会にてご議論いただきたい。

施行日	改正の内容	条項
平成30年 4月1日	媒介契約書面に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載	第34条の2第1項
	建物状況調査の結果の概要、建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を重要事項として説明	第35条第1項
	37条書面に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載	第37条第1項
平成29年 4月1日	媒介契約の依頼者に対する報告義務の創設	第34条の2 第8項
	宅建業者に対する重要事項説明の簡素化	第35条第6項 及び第7項
	従業者名簿の記載事項の変更	第48条第3項
	営業保証金等による弁済を受けることができる者の限定	第27条 第64条の8
	宅建業者の団体による研修の実施	第64条の3 第75条の2

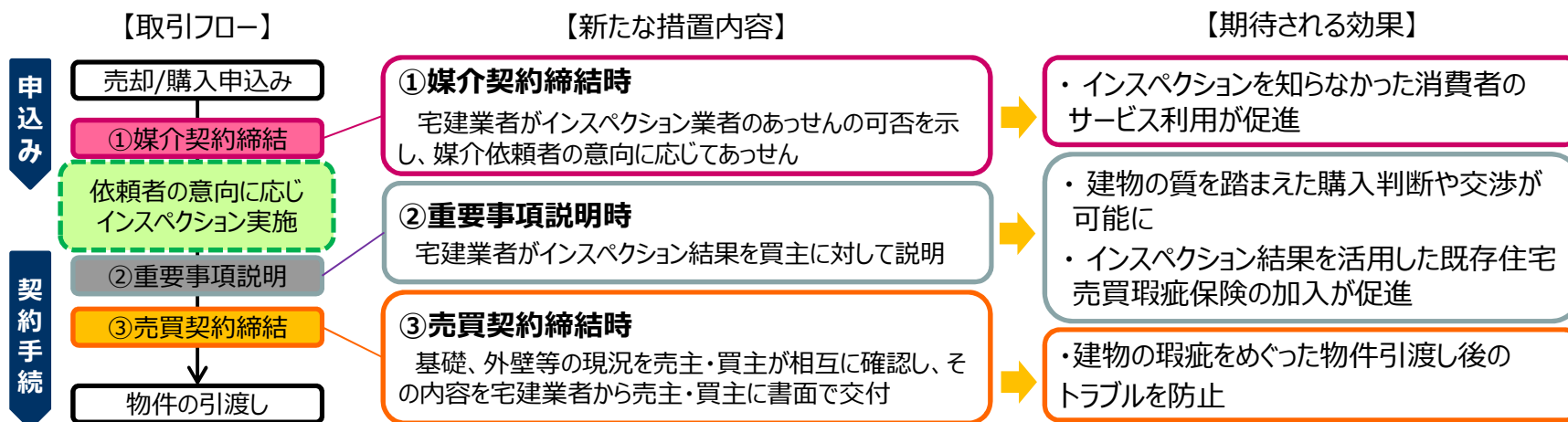
背景

○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

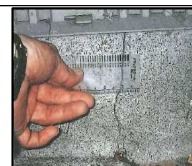
➤既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

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



※ 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 基礎のひび割れ幅の計測

○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。

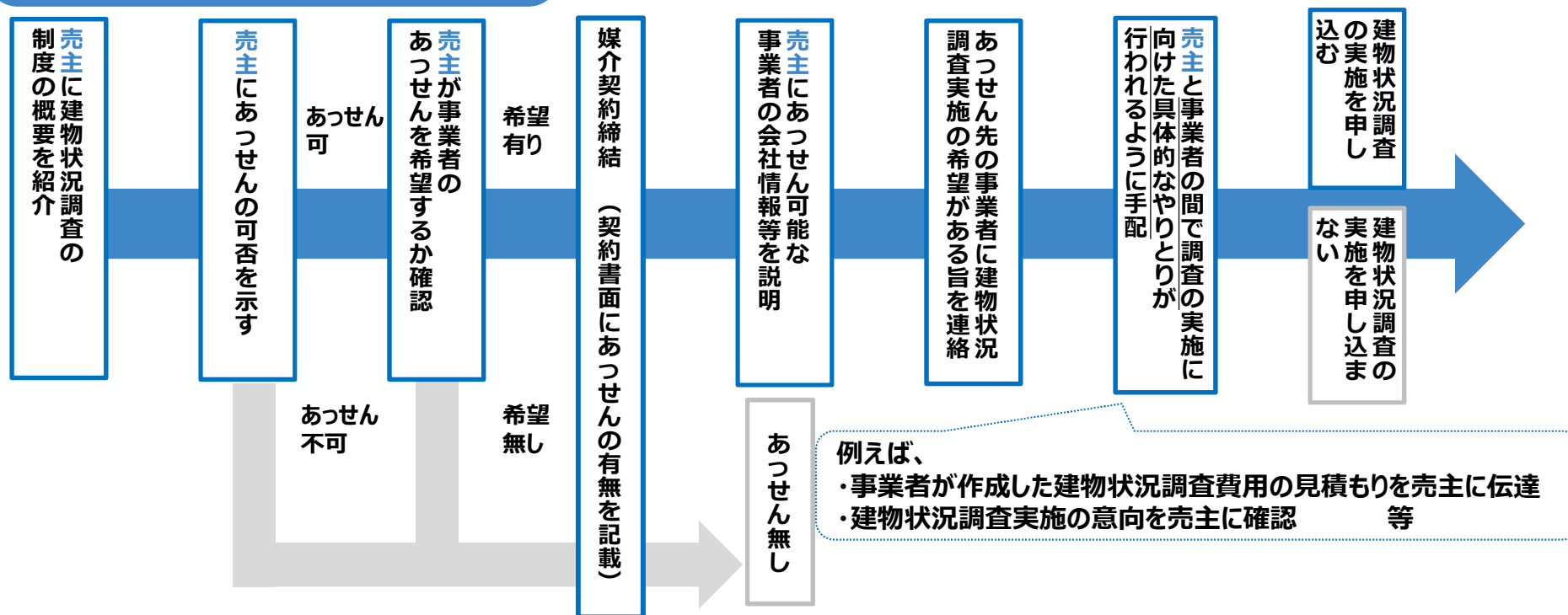
3. 宅地建物取引業者の団体による研修

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。

あっせんとは

建物状況調査を実施する者の「あっせん」には、建物状況調査を実施している業者に関する単なる情報提供ではなく、**売主又は買主と業者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配することが求められる。**

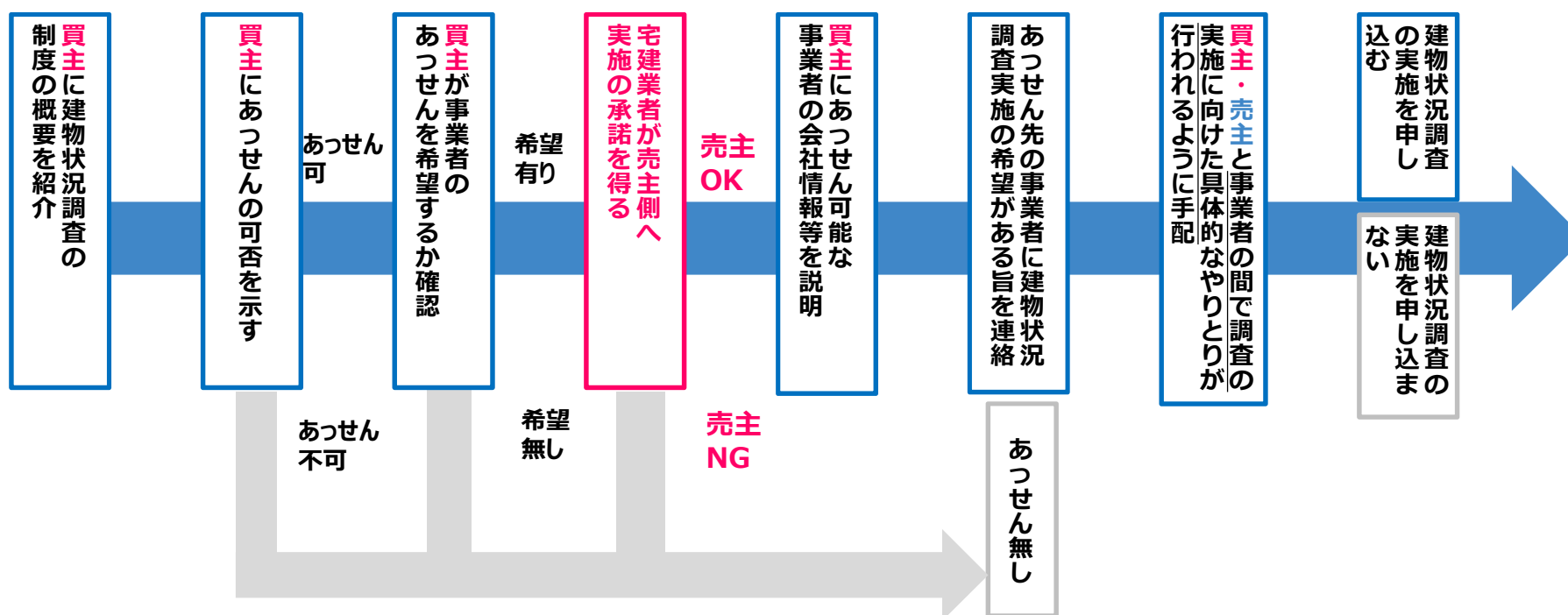
あっせんの流れ (売主側)



<参考> あっせんの流れ(買主側)

- ✓ 買主がインスペクションのあっせんを受け、実施を希望する場合、
 - ・費用負担が誰かに関わらず、所有者である売主の実施の許可を得る必要がある
 - ・実施に向けて、買主と検査事業者に加え、売主側も含めて調査が必要になる

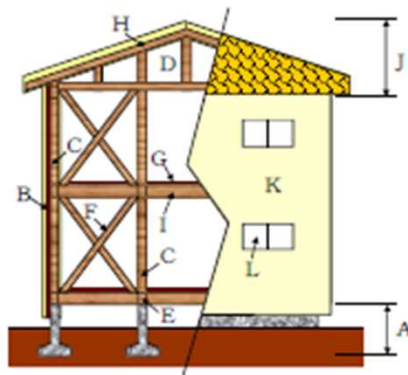
あっせんの流れ (買主側)



※買主（購入検討者）が実施する場合、調査結果の提供について、あらかじめ売主と買主間で協議

- ✓ 国土交通省が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
- ✓ 共同住宅の場合、住戸専有部分だけでなく、共用部分も調査対象となる
- ✓ 検査方法は、国土交通省が定める基準に従い、原則として目視・非破壊

木造戸建住宅



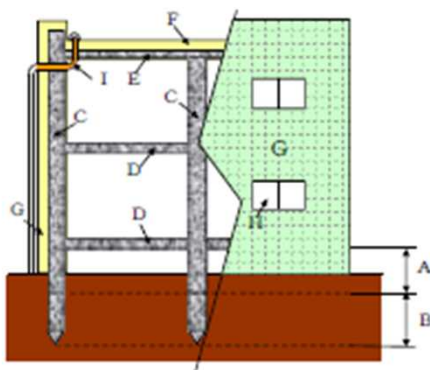
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
壁	B
柱	C
小梁組	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共同住宅

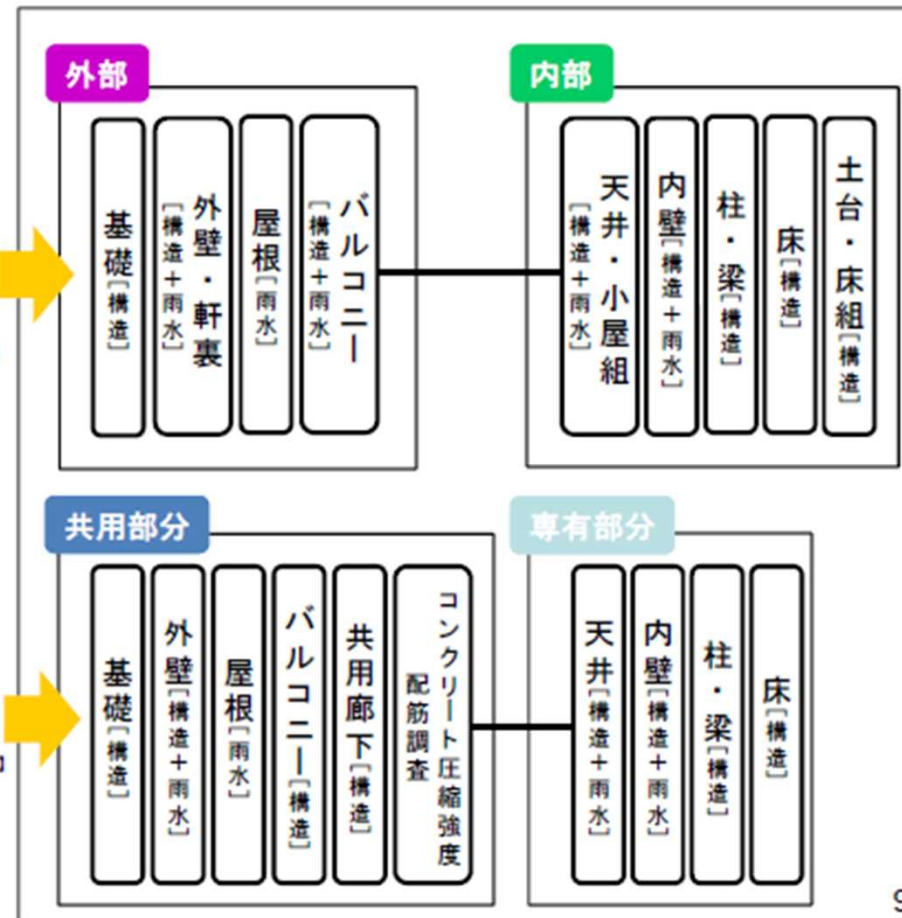


【構造耐力上主要な部分】

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



各種インスペクションの比較

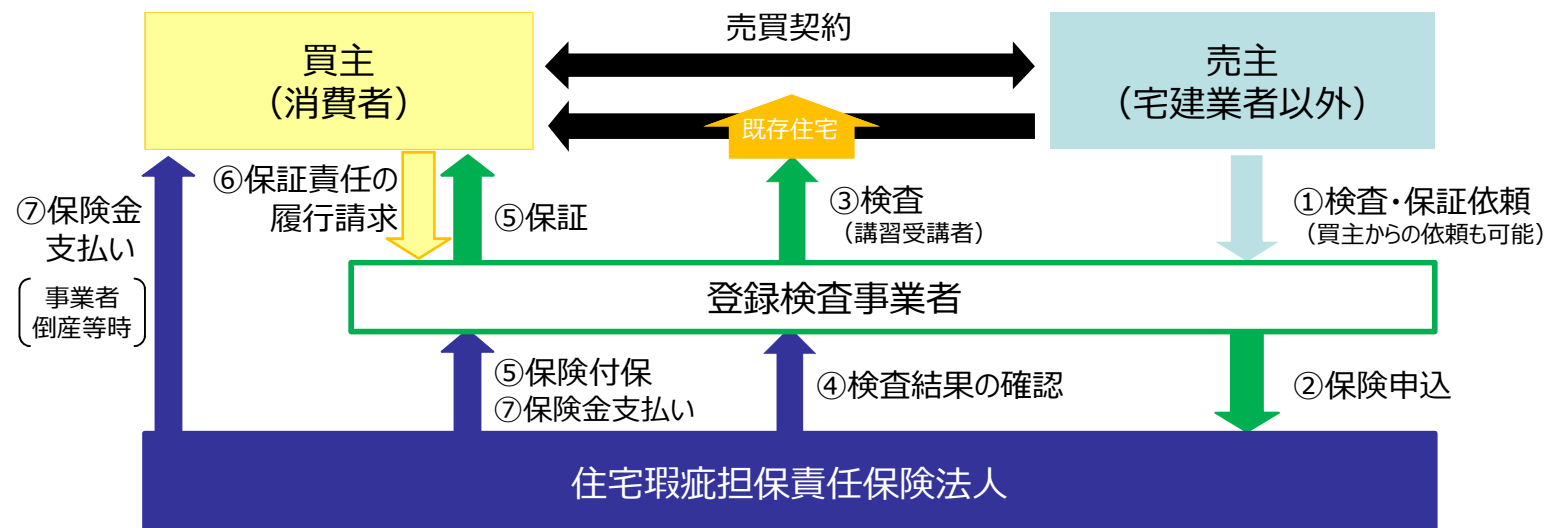
✓ 既存住宅の調査・検査については、その目的や実施主体の違いを踏まえた内容・項目が定められている

	既存住宅状況調査（建物状況調査）	既存住宅売買瑕疵保険の検査	[参考] フラット35 適合証明	
目的	既存住宅の現況を把握 ※宅地建物取引業法に基づき、重要事項説明時に調査結果を説明等	対象住宅の保険加入の可否を判断	住宅金融支援機構が定める技術基準への適合性を確認	
実施主体	既存住宅状況調査技術者が所属する 建築士事務所	保険法人 ※個人間売買では、保険法人に登録された検査事業者（=被保険者）による瑕疵保証検査（保険法人の検査と同レベル）が必要	適合証明検査機関 ※住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関	適合証明技術者が所属する 建築士事務所
実施者	既存住宅状況調査技術者 ※既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士	建築士・建築基準適合判定資格者 ※検査事業者が以下のいずれかに当てはまる場合、保険法人の検査を書面検査化可 ①登録住宅性能評価機関 ②建築士事務所登録事業者かつ、既存住宅現況検査技術者または既存住宅状況調査技術者が検査実施	適合証明業務実施者 ※適合証明検査機関に所属する建築士	適合証明技術者 ※（一社）日本建築士事務所協会連合会および（公社）日本建築士会連合会が実施する適合証明技術者業務講習を修了した建築士
検査内容・項目 ※下線部分は共通	以下の劣化事象等の状況について目視等により調査（調査出来ない箇所がある場合は省略可）	以下の劣化事象等の有無について目視等により調査	以下の劣化事象等の状況について目視等により調査	
①構造部分	<ul style="list-style-type: none"> 床、柱及び梁、軒裏並びにバルコニー等 内壁、天井の劣化等 基礎、外壁、小屋組の劣化等 床、柱、内壁の傾斜 蟻害、腐朽等（木造） 	<ul style="list-style-type: none"> 床、柱及び梁、軒裏並びにバルコニー等 内壁、天井の劣化等 基礎、外壁、小屋組の劣化等 床、柱、内壁の傾斜 蟻害、腐朽等（木造） 	<ul style="list-style-type: none"> 基礎、外壁、小屋組の劣化等 床、柱、内壁の傾斜 蟻害、腐朽等（木造） 	
②防水部分	<ul style="list-style-type: none"> 外壁、屋根の劣化 建具の開閉不良 軒裏、内壁、天井等の雨漏り 外壁シーリング材の破断、バルコニーの防水層の劣化、小屋組の雨漏り等 	<ul style="list-style-type: none"> 外壁、屋根の劣化 建具の開閉不良 軒裏、内壁、天井等の雨漏り 外壁シーリング材の破断、バルコニーの防水層の劣化、小屋組の雨漏り等 	<ul style="list-style-type: none"> 外壁シーリング材の破断、バルコニーの防水層の劣化、小屋組の雨漏り等 	
③その他	—	—	接道、住宅の規格（キッチン、トイレ等の設置）（フラット35S）省エネ性、耐震性、バリアフリー性等	
調査内容・項目	新耐震基準等に適合することを証する書類	新耐震基準等に適合することを証する書類	新耐震基準等に適合することを証する書類 住宅の耐火性能等 住宅の床面積	
備考	<ul style="list-style-type: none"> 調査結果（調査出来なかった箇所を含む）について、「建物状況調査の結果の概要」を作成し、依頼者に報告 調査出来なかった箇所がない等の条件を満たしていれば、瑕疵保険の検査を書面検査のみとすることが可能 既存住宅状況調査とフラット35 適合証明を同時に実施することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 適合していれば保険加入可能（結果の報告はしない） 不適合の場合、保険加入に必要な補修箇所の是正が確認出来た場合は、保険加入可能 	<ul style="list-style-type: none"> 適合していれば融資が可能 不適合の場合、不適合箇所の是正が確認出来た場合は、融資が可能 	

既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ・検査事業者保証型)

- ✓ 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
- ✓ 検査事業者保証型では、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

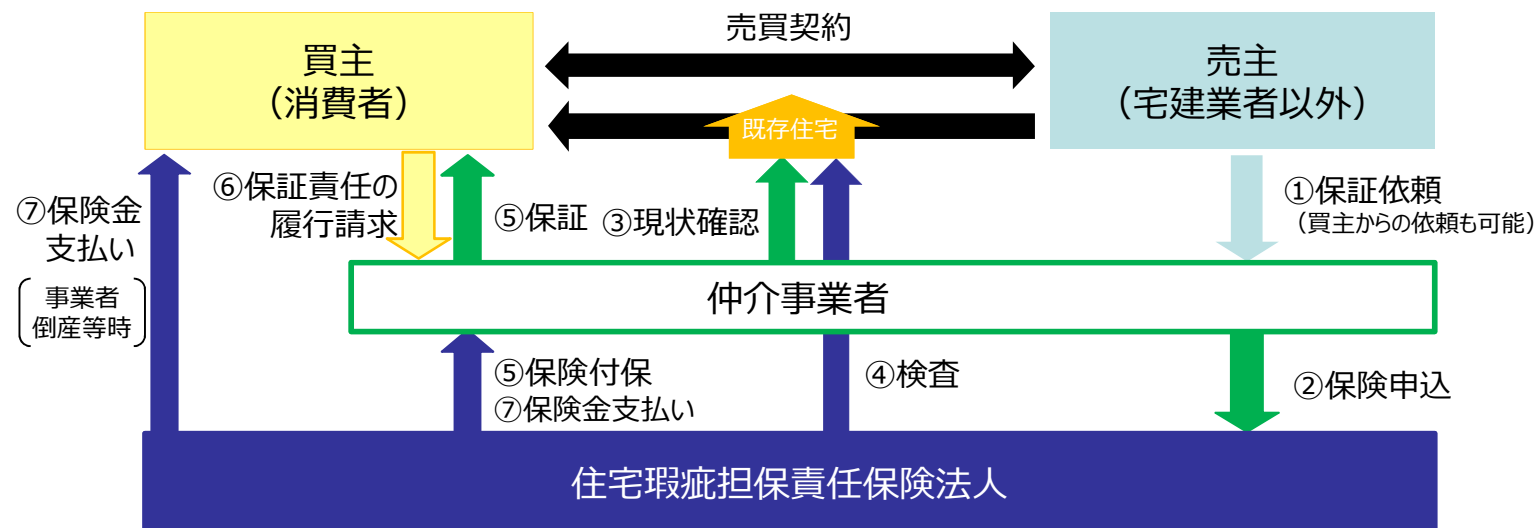
- ・保険金の支払い対象：①修補費用（※）、②調査費用、③仮住居・転居費用等
（※）検査・保証の対象となる既存住宅（中古住宅）の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用（特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能）
- ・保険期間：1年、2年又は5年（保険商品によって異なる）
- ・保険金額：500万円又は1,000万円（保険商品により異なる）
- ・免責金額：原則5万円
- ・填補率：100%
- ・保険料：個々の保険法人が設定（保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～）



既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ・仲介事業者保証型)

- ✓ 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
- ✓ 仲介事業者保証型では、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

- ・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、2年又は5年（保険商品によって異なる）
- ・保険金額：200万円、500万円又は1,000万円（保険商品により異なる）
- ・免責金額：原則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～）



諸外国でのインスペクションの実施状況・比較

	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ	オーストラリア
インスペクションの実施義務	なし	スコットランドでは売主義務	Diagunosticは売主義務	エネルギーパスは売主義務	豪州首都特別区では売主義務
インスペクションの普及度合	・州によって7 - 9割前後 ・特に普及が進んでいるカリフォルニア州では9割を超える	・何らかの調査：約8割 ※スコットランドは制度上100%	・専門家による建物調査実施は少ない、集合住宅の専有部に関する調査はあまり行われない ※Diagunostic：制度上100%	・専門家による調査実施は少ない、1割程度 ・銀行の鑑定評価：約8割 ※エネルギーパス：制度上100%	・豪州首都特別区：制度上100% ・他、クイーンズランド州は約9割、ニューサウスウェールズ州等もかなり普及 ・オーストラリア全体の実施率は害虫検査等含めて76%と推定
インスペクションの実施・費用負担者	・ほとんどが買主	・主に買主 ※スコットランドは売主義務	※Diagunostic：売主義務	・買主 > 売主 ※エネルギーパス：売主義務	・豪州首都特別区：実施は売主義務だが買主に請求できる ・他：主に買主
瑕疵担保	・売主に瑕疵担保に関する法律上の責任がない	・売主に瑕疵担保に関する法律上の責任がない ・住宅瑕疵保証・保険に加入することが一般的	・売買契約書に記載され、瑕疵があれば売主責任、但し中古物件では特約で外すケースが多い ※新築10年瑕疵担保責任あり	・瑕疵がある場合には、追完請求権、解除権、代金減額請求権、損害賠償請求権が認められている（排除可）	・ほとんど定められていない
補足	・売主側のインスペクション報告書を信頼しない傾向 ・仲介業者は3社程度を推奨するが、発注等は買主に任せられている		Diagunosticの内容：法定面積測定書、アスベスト使用の有無、害虫検査、室内ガス設備、エネルギー効率、水道・配水管設備の鑑定等	・エネルギーパス：建物のエネルギー性能 ・銀行が融資のために不動産鑑定を80%以上依頼している	

出典：

- ・令和3年3月 国土交通省不動産・建設経済局不動産課「諸外国での不動産取引に係る新技術活用等の実態調査検討業務報告書」
- ・令和4年3月 国土交通省不動産・建設経済局不動産課「既存住宅取引におけるインスペクションに関する実態調査検討業務報告書」第3章 諸外国における既存住宅流通市場の概観

- ① 不動産流通市場の市況推移
- ② 改正宅地建物取引業法の概要
- ③ 改正宅地建物取引業法の施行状況
- ④ 今後の見直しの方向性

消費者・宅建業者向けアンケート(実施概要)

■消費者向けアンケート（令和3年度実施 国土交通省不動産・建設経済局不動産課）

調査概要：平成30年4月1日から令和3年3月31日までの3年間に、自分名義の自己居住用既存（中古）住宅を売却または購入した人のうち、その住宅の種類が一户建ての方を対象としたWebアンケート
有効回答数936件

調査期間：令和4年1月21日（金）～令和4年1月31日（月）

主な調査項目：各種インスペクション実施率・認知度・建物状況調査のあっせん状況等

■宅建業者向けアンケート（令和4年度実施 国土交通省不動産・建設経済局不動産課）

調査概要：令和3年度（令和3年4月1日～令和4年3月31日）の1年間の中古戸建・中古マンションの
売買成約実績のある宅建業者を対象としたアンケート（取り壊し予定の建物を除く）
有効回答数813件

調査期間：令和4年9月22日（木）～令和4年10月14日（金）

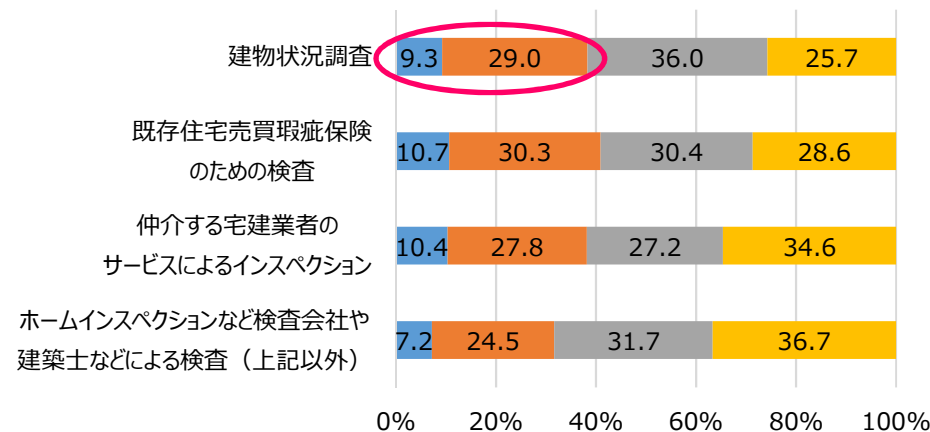
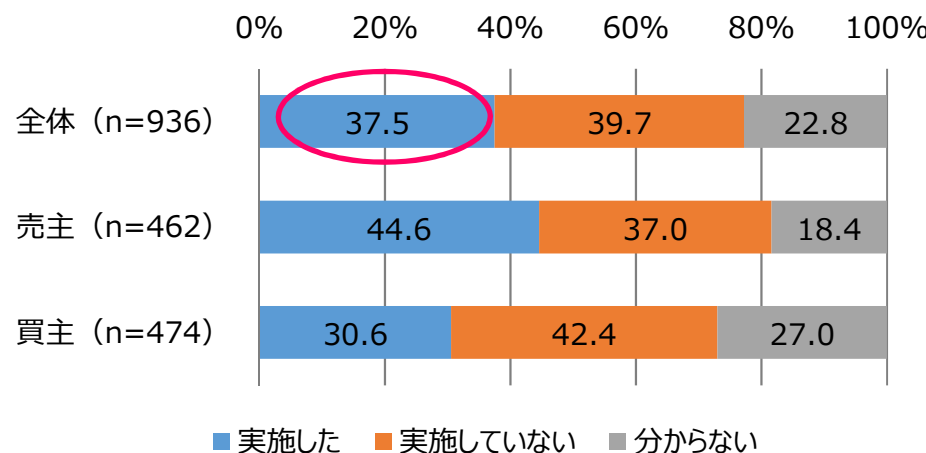
主な調査項目：各種インスペクション実施率・あっせん有と示す割合・あっせん無と示す場合の理由・インスペクションのメリット・建物状況調査のあっせんにかかる課題等

消費者：実施率推移と認知度



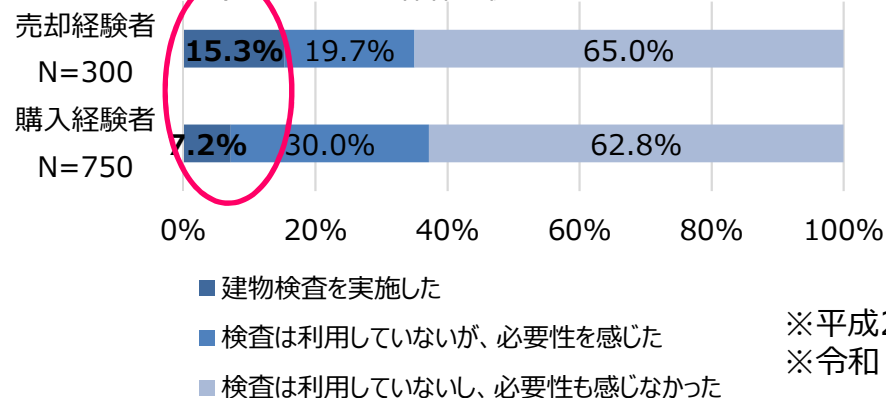
- ✓ 令和3年アンケートによるインスペクション実施率（戸建のみ）は売却経験者44.6%、購入経験者30.6%合計37.5%、「分からない」を母数から除くと48.6%、法施行前平成28年の実施率から伸びている
- ✓ 戸建売買経験者の建物状況調査の認知は「制度内容を詳しく知っている」「内容もある程度わかっていた」38.3%、「聞いたことはあったが内容は不明」を含めると74.3%

問「売却・購入する際に、何らかの住宅のインスペクションを実施しましたか？」 問「仲介する宅建業者から説明を受ける以前に、次のインスペクションの名称や内容を知っていましたか？」N=723



参考：平成28年3月調査

出典：（一社）住宅瑕疵担保保険協会



※平成28年度は「建物検査」という文言を使用
 ※令和3年度は戸建の売却・購入経験者へのアンケート

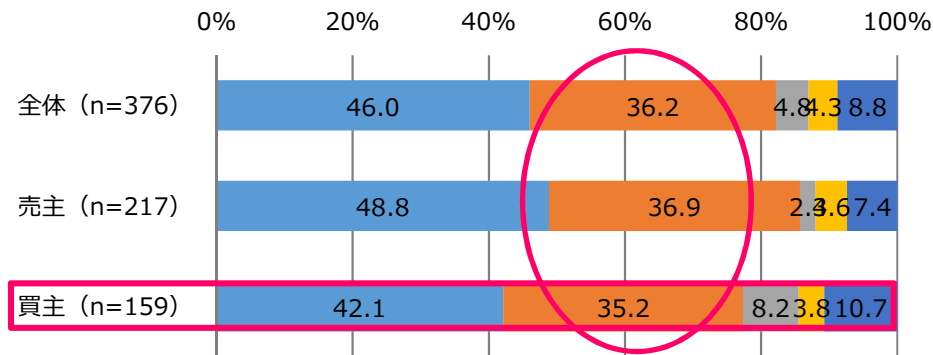
あっせんを受けた割合・実施満足度



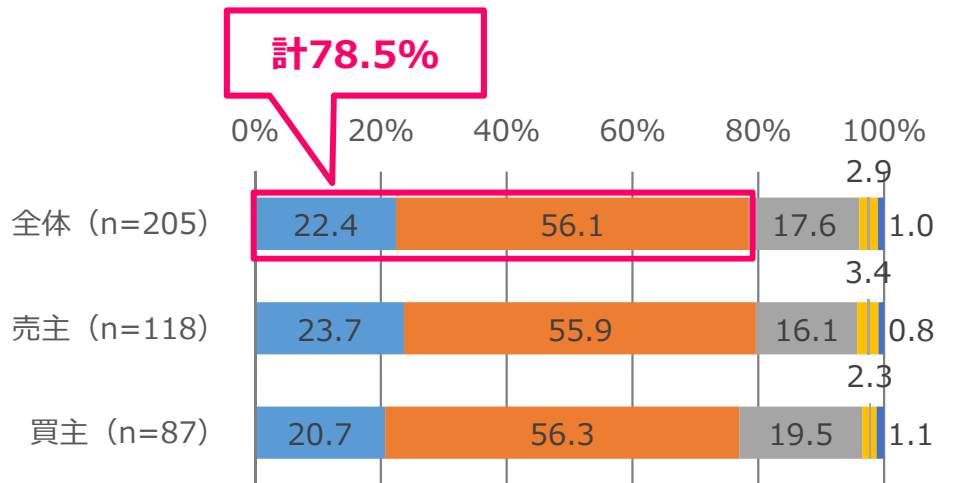
- ✓ あっせんを受けた人のうち「希望していなかったが、宅建業者の説明や説得を聞いてあっせんを依頼し受けた」が36.2%
- ✓ 建物状況調査について「とても満足」「満足」合計で78.5%となっており、約8割が建物状況調査を実施することのメリットを感じている

問※「建物状況調査」の「あっせん」の確認と説明を受けた」とお答えの方「あっせん」の有無の確認や説明を聞いた結果、仲介する宅建業者から、「建物状況調査」の「あっせん」を受けましたか？」

問「売却・購入する際に実施したインスペクションとして「建物状況調査」を選択（実施）した方にお聞きます。総合的な満足状況を選択してください。」



- 当初からあっせんを希望しており、宅建業者にあっせんを依頼し、あっせんを受けた
- あっせんを希望していなかったが、宅建業者の説明や説得を聞いてあっせんを依頼し受けた
- 自ら状況調査を検査会社に依頼するため、あっせんを受けなかった
- その他の理由で受けなかった（具体的に記入）
- 分からない



- とても満足
- 満足
- どちらとも言えない
- 不満
- 大いに不満

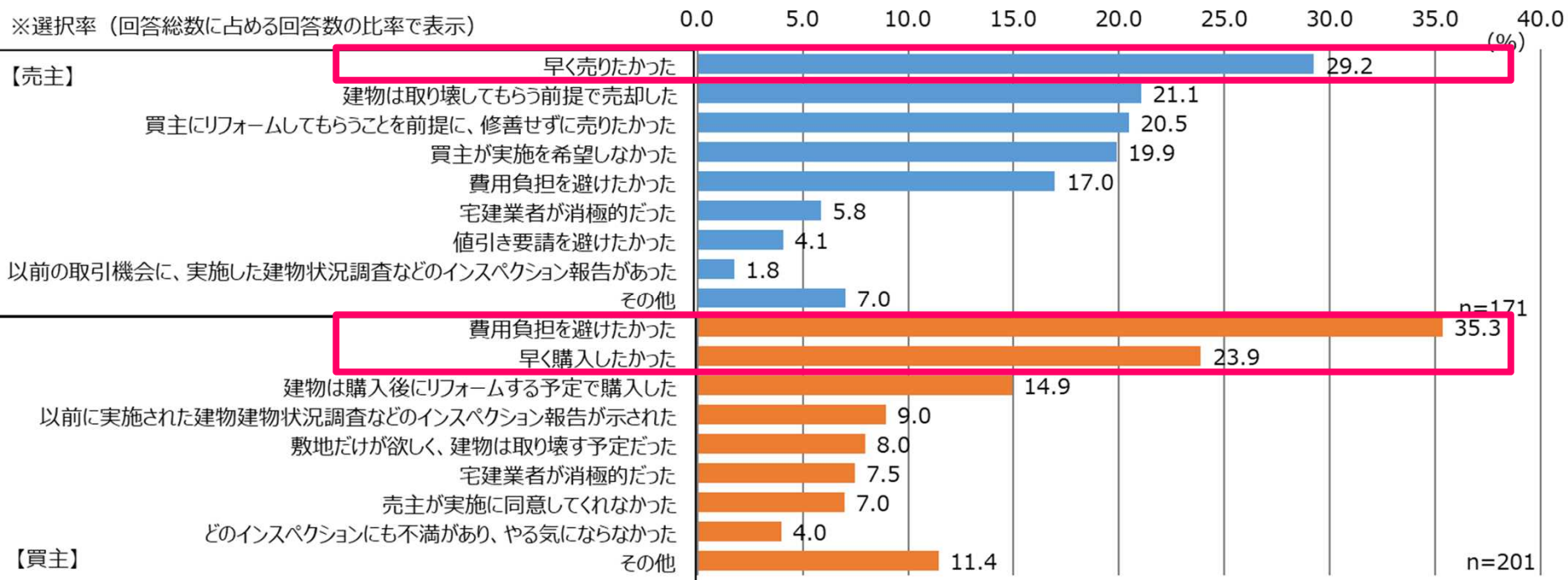
実施しなかった理由



✓ 実施しなかった理由について、取り壊しやリフォームが決まっていたこと等を除くと、「早く売りたいかった」「費用負担を避けたかった」等が上位に上げられる

問「何らかの住宅のインスペクションを実施していないと回答した方にお聞きます。

売却・購入する際に、「建物状況調査」などのインスペクションを実施しなかった理由を2つまで教えてください。」N=372

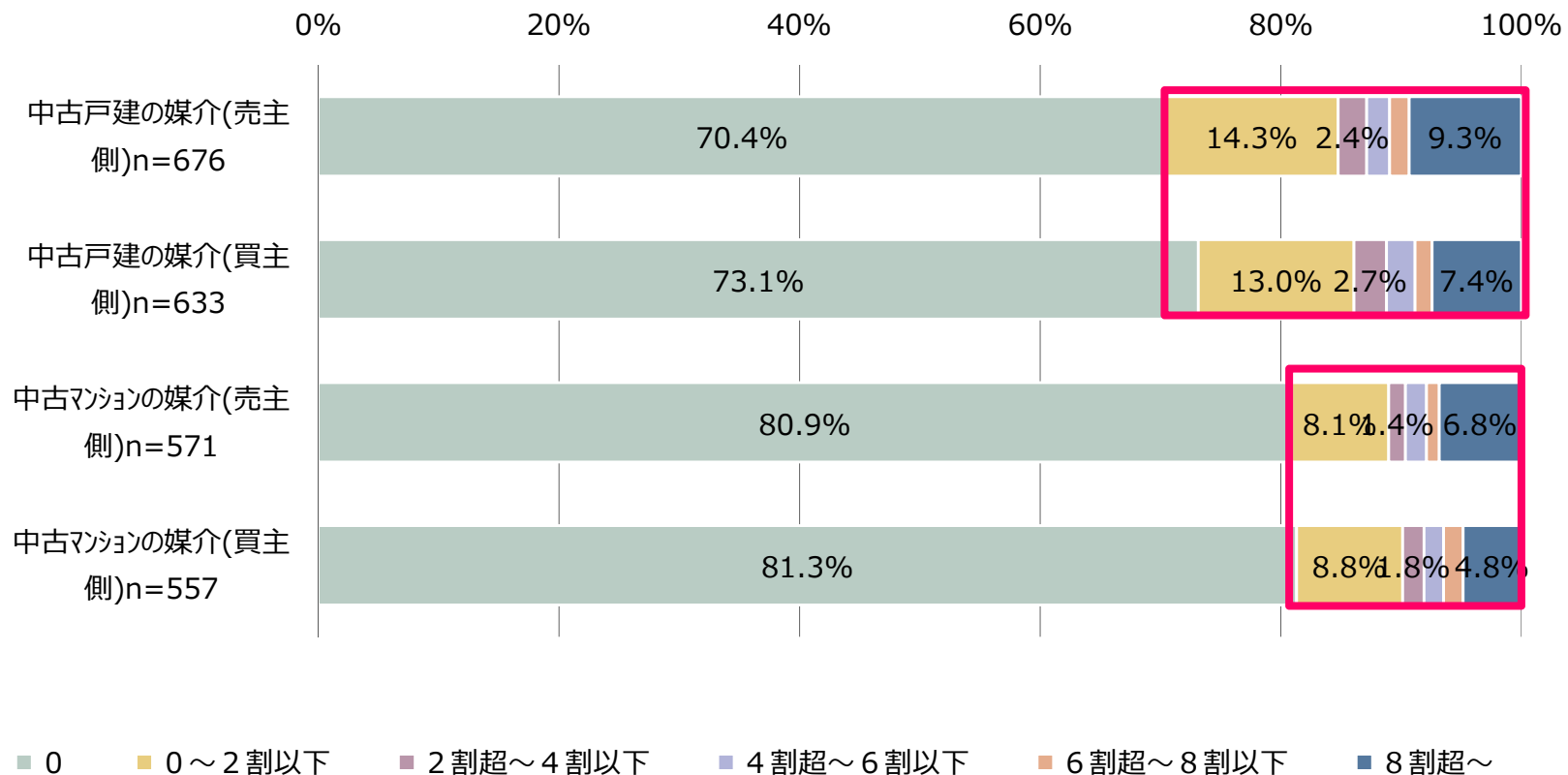


宅建業者：あっせん有と示す割合

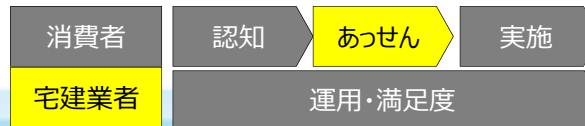


- ✓ あっせん有と示したことがある業者は戸建では約30%を占めるのに対し、マンションでは約20%となっている
- ✓ 売主・買主では大きな差分は見られない
- ✓ 中古戸建の売主媒介の場合、9.3%の宅建業者が、あっせん有と示す案件の割合が8割超と回答

問「成約案件のうち媒介契約締結時に建物状況調査を実施する者のあっせんを「有」と示したものの割合はどれくらいですか。」
N=813のうち、選択肢ごとに成約なし・無回答を除く



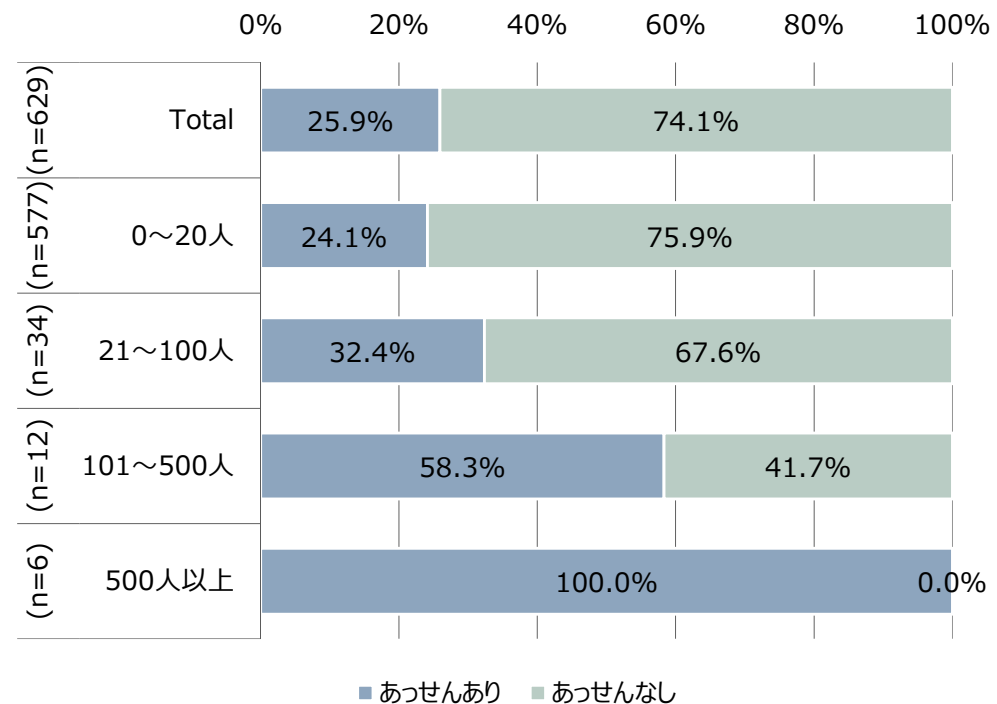
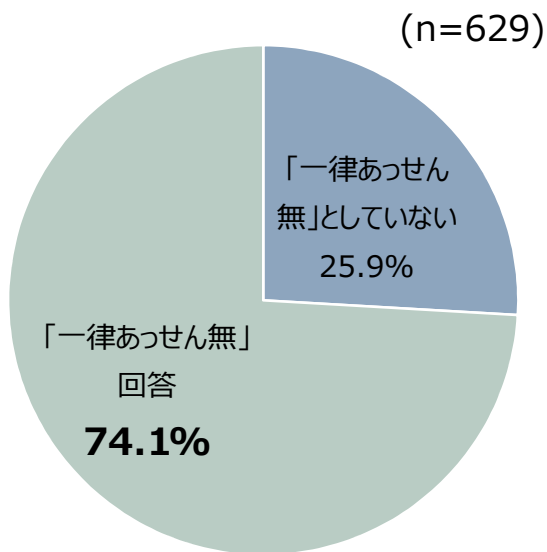
一律にあっせん無と示している割合



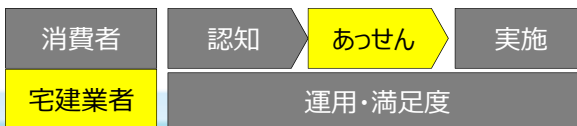
- ✓ 「一律にあっせん無としている理由」の設問に回答した業者割合74.1%
- ✓ 従業員人数規模が101人以上の場合、一律にあっせん無とはしている割合が低くなる

問（媒介契約締結時に一律に建物状況調査を実施する者のあっせんに「無」と示している場合）
 「貴社において、一律にあっせん「無」と示している理由について、当てはまるものを全て選択してください。」
 ※無回答や無効回答を除く

※参考：従業員人数規模別
 「一律あっせん無」回答割合



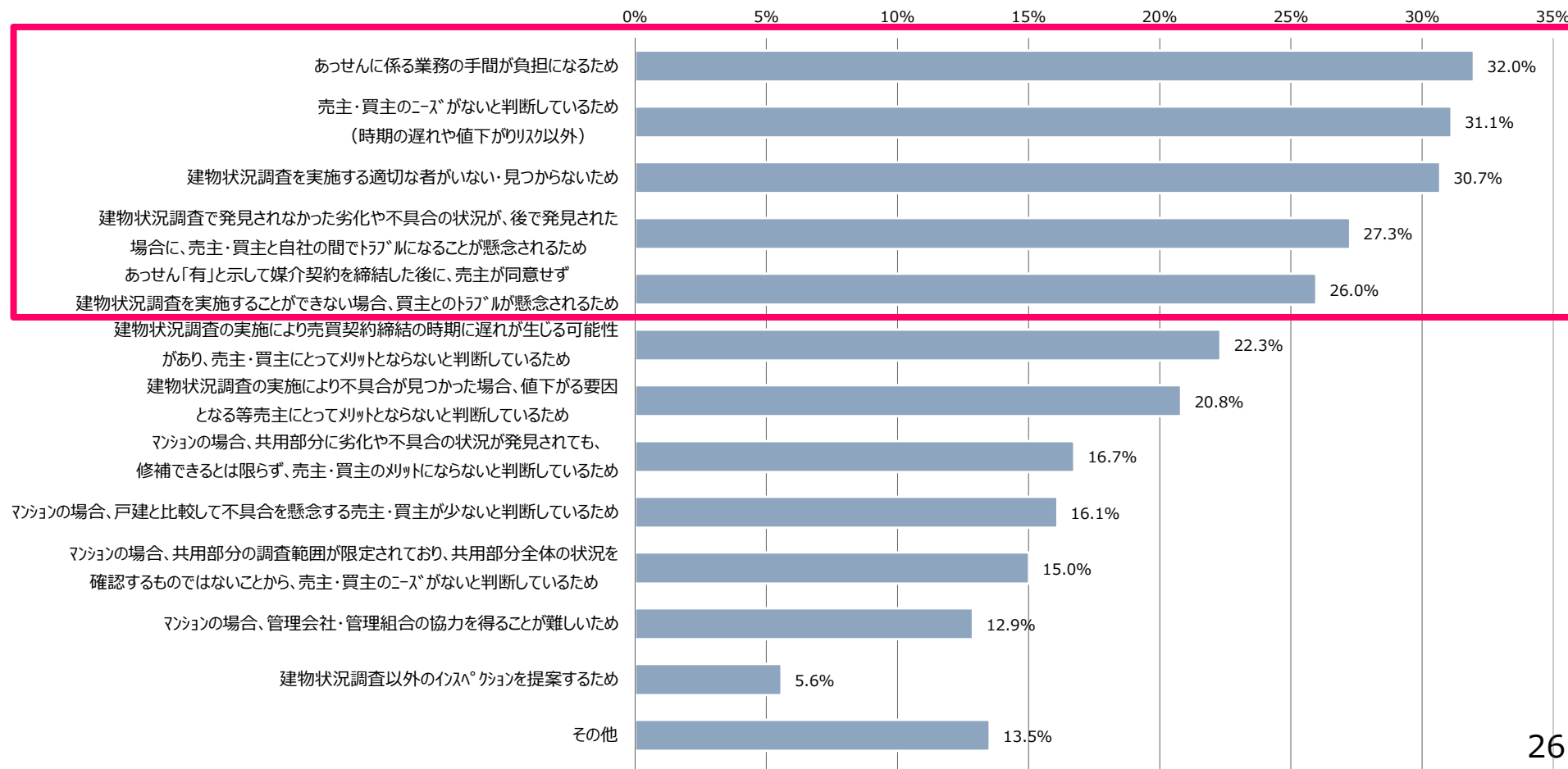
一律にあっせん無としている理由



- ✓ 一律にあっせん無と示している場合、その理由について3割以上が「あっせんに係る業務の手間負担」「売主・買主のニーズがないと判断している」「調査を実施する適切な者がいない・見つからない」と回答
- ✓ 他「実施後に不具合が発見された場合のトラブル懸念」「売主が同意しなかった場合のトラブル懸念（買主）」が続く

問（媒介契約締結時に一律に建物状況調査を実施する者のあっせんに「無」と示している場合）
 「貴社において、一律にあっせん「無」と示している理由について、当てはまるものを全て選択してください。」MA

(n=466)

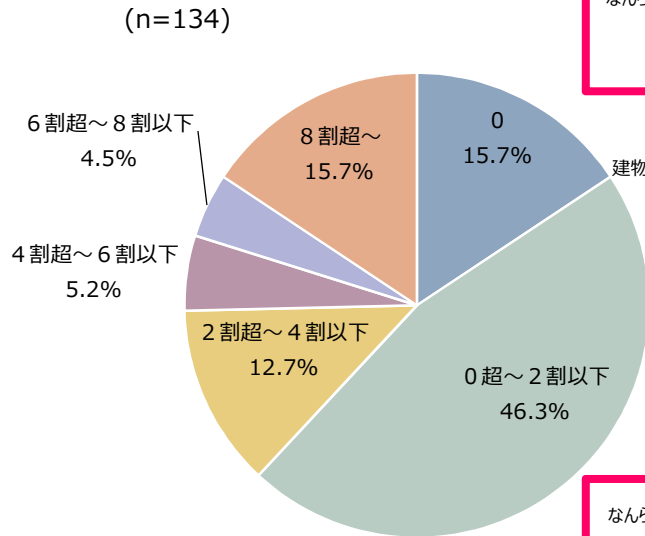


あっせん有と示してからの実施率

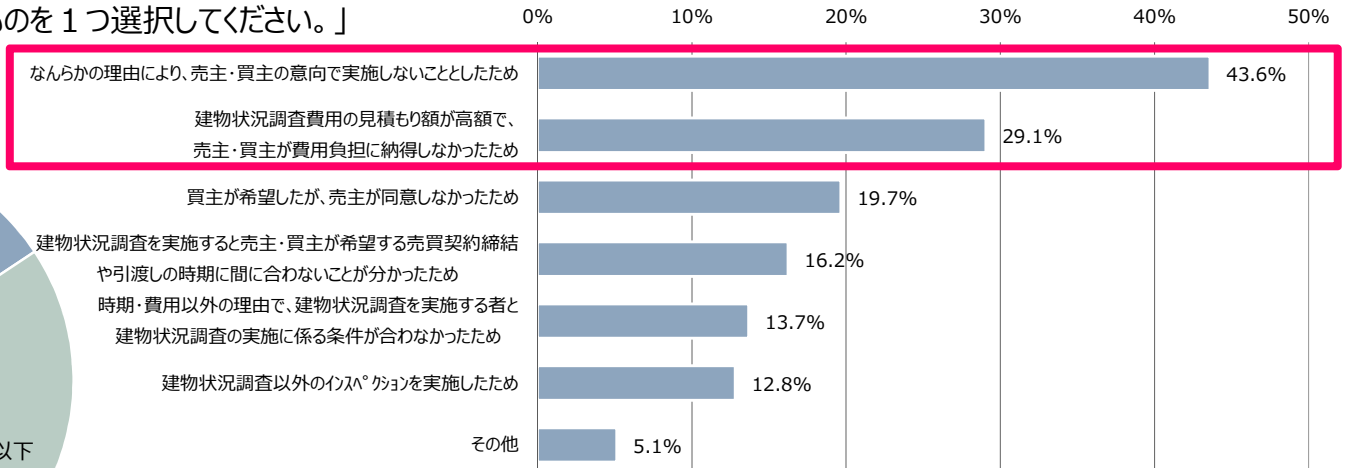


- ✓ あっせん有と示したことがある業者のうち、15.7%は実際に建物状況調査を実施したことがないと回答
- ✓ 実施しなかった理由について、戸建・マンションともに「売主・買主の意向」がTOPの他「売主・買主が費用負担に納得しなかった」「売主が同意しなかった」と続く

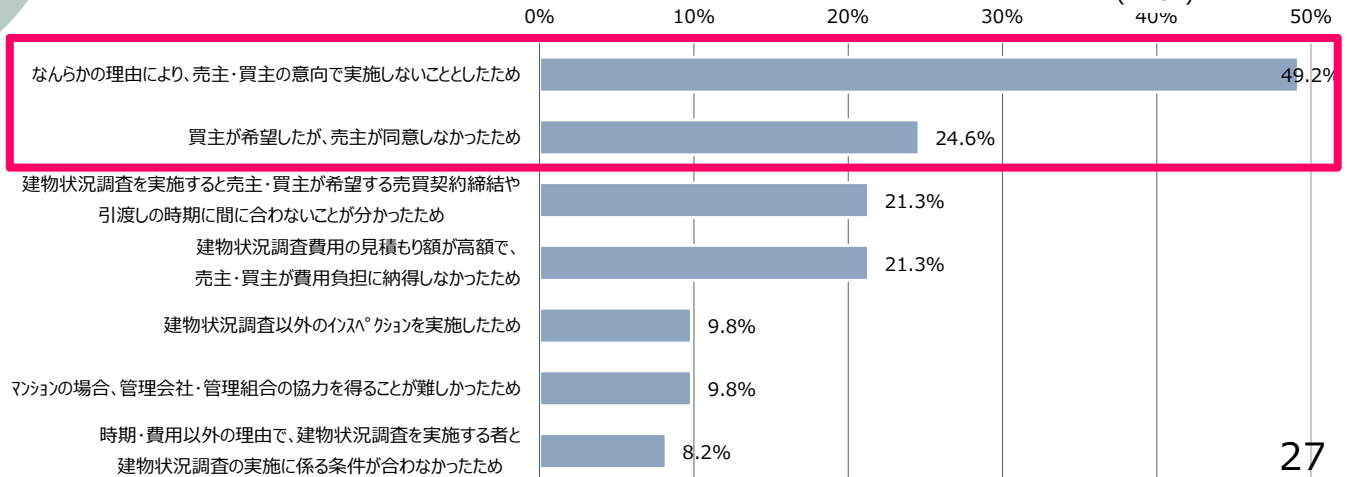
問「あっせん「有」と示した案件のうち、実際に建物状況調査を実施したものの割合について、当てはまるものを1つ選択してください。」



問「中古戸建について、実施に至らなかった理由」



問「中古マンションについて、実施に至らなかった理由」



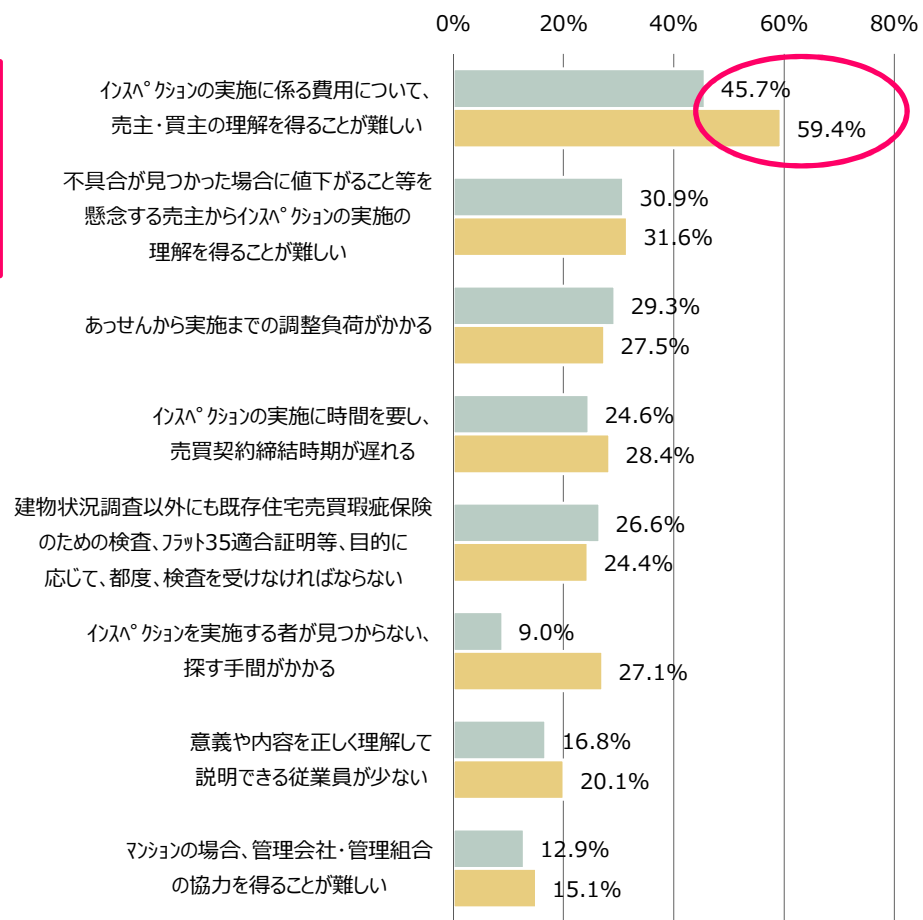
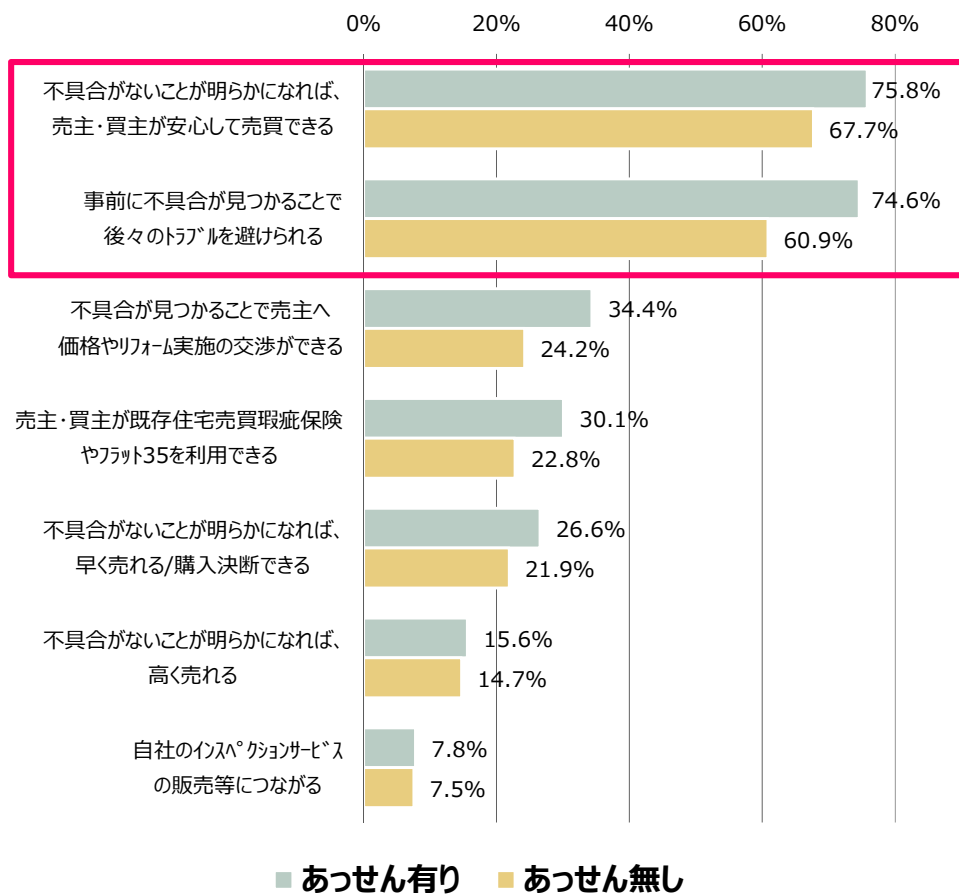
あっせん有無別のメリット・課題



✓ あっせん有業者の方がメリット・効果を感じる項目が多く、一方、あっせん無業者では課題に感じる項目が多い傾向

問「インスペクションを実施することに関して貴社が感じている **メリットや効果**について、当てはまるものを全て選択してください。」

問「インスペクションを実施することに関して貴社が感じている **課題**について、当てはまるものを全て選択してください。」



■ あっせん有り ■ あっせん無し

- ① 不動産流通市場の市況推移
- ② 改正宅地建物取引業法の概要
- ③ 改正宅地建物取引業法の施行状況
- ④ 今後の見直しの方向性

【アンケート結果のまとめ】

- ✓ 建物状況調査の実施率は改正前から増加しており、またあっせんにより実施を決めた消費者が一定数存在（消費者アンケート）
- ✓ 一律にあっせん「無」としている宅建業者が相当程度存在する一方、8割超の取引であっせん「有」と示す宅建業者も一定数おり、取組状況が二極化している実態（宅建業者アンケート）
- ✓ 消費者が建物状況調査を実施しなかった主な理由は、「早期の契約締結がしたかった」「費用負担を避けたかった」となっており、また、半数以上の宅建業者が、「費用について売主・買主の理解を得ることが難しい」と回答（消費者／宅建業者アンケート）

【論点】

- ① **【宅建業者の環境整備・実効性強化】**さらなる普及促進に向けて、宅建業者によるあっせんを拡大していくため、事業者が取り組みやすくなる環境整備や、制度の実効性の強化として、どのような方策が考えられるか。
- ② **【建物状況調査の意義・効果】**費用に見合う効果が宅建業者・消費者双方に浸透していない現状に対して、実施しないことによるリスクや、それを回避する効果等、建物状況調査の意義・効果について、改めて整理が必要ではないか。
- ③ **【類似する調査・検査】**各種検査について、趣旨・目的等の違いを踏まえた内容・項目となっている一方、分かりづらいといった指摘について、どのような対応が考えられるか。
- ④ **【共同住宅】**共同住宅（マンション）の実態に応じた建物状況調査の合理化について、どのような対応が考えられるか。

論点

① 宅建業者の環境整備・実効性強化

P.33~35

② 建物状況調査の意義・効果

P.36~42

③ 類似する調査・検査

P.43~45

④ 共同住宅

P.46~48

見直しの方向性(案)

- あっせん「無」とする場合、媒介契約書にあっせん「無」理由を記載。
- トラブル回避のため、建物状況調査の制約等について、媒介契約書に明記。
- あっせん「有」とする宅建業者自身による、HPや店頭での情報発信を促進。
- 自治体ごとに宅建業団体と建築関係団体の連携を促進・支援。
- 実施のメリットや実施しないことのリスク等、宅建業者が消費者に説明する際に用いることができる分かりやすいリーフレットを整備。
- 築年数等、物件の特性ごとに場合分けをして、意義・効果を整理。
- 売主に対し、告知書の提出を求めるなど適切な情報提供を促進。
- 実施メリット強化の観点で、インセンティブの付与等支援策を検討。
- 複数のインスペクションを1回で実施できる検査事業者にアクセスしやすくする方策として「既存住宅状況調査技術者検索サイト」を改修。
- 複数名称によるわかりづらさの改善のために統一的な名称・呼称を検討。
- 共用部分について、大規模修繕に係る調査等の既往の調査に併せて建物状況調査を実施し、その結果の活用を促進。併せて、有効期間の見直しを検討。
- 「建築及び維持保全に関する書類」について、保存状況の説明に加え、必要に応じて、その概要等についても消費者に情報提供。

見直しの方向性(案) 全体像

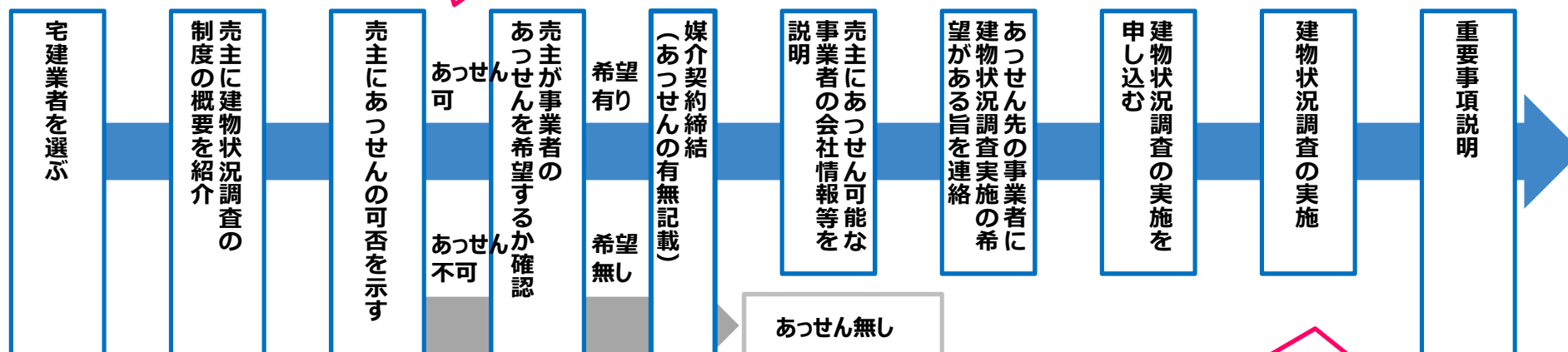
論点① 宅建業者の環境整備・実効性強化

- ・あつせん「無」とする場合、媒介契約書にあつせん「無」理由を記載
- ・トラブル回避のため、建物状況調査の制約等について、媒介契約書に明記
- ・あつせん「有」とする宅建業者自身による、HPや店頭での情報発信を促進
- ・自治体ごとに宅建業団体と建築関係団体の連携を促進・支援

論点③ 類似する調査・検査

- ・複数のインスペクションを1回で実施できる検査事業者にアクセスしやすくする方策として「既存住宅状況調査技術者検索サイト」を改修
- ・複数名称によるわかりづらさの改善のために統一的な名称・呼称を検討

あつせんの流れ (売主側)



論点② 建物状況調査の意義・効果

- ・実施のメリットや実施しないことのリスク等、宅建業者が消費者に説明する際に用いることができる分かりやすいリーフレットを整備
- ・築年数等、物件の特性ごとに場合分けをして、意義・効果を整理
- ・売主に対し、告知書の提出を求めるなど適切な情報提供を促進
- ・実施メリット強化の観点で、インセンティブの付与等支援策を検討

論点④ 共同住宅

- ・共用部分について、大規模修繕に係る調査等の既往の調査に併せて建物状況調査を実施し、その結果の活用を促進。併せて、有効期間の見直しを検討
- ・「建築及び維持保全に関する書類」について、保存状況の説明に加え、必要に応じて、その概要等についても消費者に情報提供

論点①. 標準媒介契約約款の記載について

- 標準媒介契約約款（平成2年建設省告示第115号）赤字はH30改正箇所

<p>専任媒介契約書</p> <p>甲・依頼者 乙・宅地建物取引業者</p> <p>1 成約に向けての義務 (略)</p> <p>2 媒介に係る業務 (略)</p> <p>3 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無 (有 無)</p>	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">依頼の内容</td> <td style="padding: 2px;">売却・購入・交換</td> </tr> </table>	依頼の内容	売却・購入・交換	<p>(専任媒介契約の場合)</p>
依頼の内容	売却・購入・交換			

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。

あっせん「無」の場合、適切に媒介業者を選択する機会が限られてしまうので、あっせん「無」の理由を記載する欄を設けてはどうか
イメージ：(既存住宅においてあっせん「無」の場合、その理由：)

媒介業者が、瑕疵について様々なリスクを負うおそれがあることで、建物状況調査の実施を躊躇しているとの指摘があることから、建物状況調査の目的や性質について、注釈等として付記してはどうか

※建物状況調査の結果概要書（重要事項説明書）より抜粋：建物状況調査の結果の概要についての注意事項【現行】

1. 本調査結果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もありません。
2. 本調査結果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ありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. ～略

論点①. 福岡県「住まいの健康診断」事例

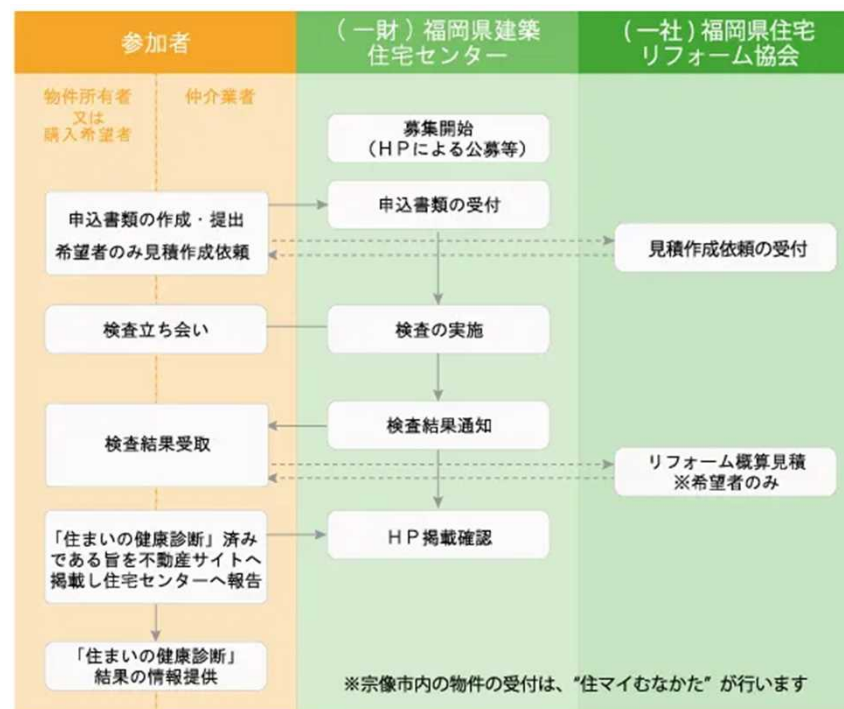
- ✓ 福岡県では、中古住宅流通促進を目的に、建物状況調査（インスペクション）普及に注力
- ✓ （一財）福岡県建築住宅センターが中心となって自治体・宅建業者団体と連携するとともに、自ら検査事業者としてインスペクションを実施
- ✓ 補助金施策や制度改善の他、実施を応援する事業者という形で登録制度を設け（無料）、サイト公開



<https://www.fkjc.or.jp/jigyo/shindan>

- 官民連携市場活性化協議会、福岡県・福岡県建築住宅センター・19団体が中心となって、H22年度に実験、H23年度から本格スタート
- 県と宅建協会から補助金予算化
- 当初、無料でも実績が伸びなかったことから、H23年度以降大々的なPR、事業者へ電話での個別アプローチを行い、実績を増やしていった
- 研修、ヒアリングによる書類の簡素化、制度改善を繰り返している
- 利用者にわかりやすいネーミング、ロゴマーク

○**応援宣言事業者**：どの業者でも名乗れる形にして登録事業者を増やし、サイト上で公開



応援宣言事業者

「住まいの健康診断」の実施を応援することを宣言して登録された「住まいの健康診断」応援宣言事業者。

～応援宣言内容～

「住まいの健康診断」応援宣言事業者登録制度の趣旨に則り、積極的に、自ら「住まいの健康診断」の利用を図るとともに、消費者に対し、「住まいの健康診断」について周知し、その実施に関して窓口の紹介及び申込み等に協力します。

- ✓ 一律にあっせん「無」としている宅建業者が相当程度存在する一方、8割超の取引であっせん「有」と示す宅建業者も一定数おり、取組状況が二極化している実態（宅建業者アンケート）

⇒ さらなる普及促進に向けて、宅建業者によるあっせんに拡大していくため、事業者が取り組みやすくなる環境整備や、制度の実効性の強化として、どのような方策が考えられるか。

見直しの方向性（案）

- 制度の実効性確保のため、既存住宅の媒介の場合に宅建業者があっせん「無」とする際は、媒介契約書にその理由の記載を求めることとしてはどうか。
- 建物状況調査で見つからなかった不具合が後に発見される場合等のトラブル回避の観点から、建物状況調査の制約等について、媒介契約締結段階であらかじめ消費者に分かりやすく伝えられるよう、媒介契約書に明記することとしてはどうか。
- 宅建業者があっせんに取り組みやすくなるよう、都道府県等の自治体ごとに、宅建業者団体と建築関係団体（例：都道府県の建築住宅センター等）との連携を促進・支援していくことが必要ではないか。
- 実施を希望する消費者が、あっせん「有」とする宅建業者を事前に把握できるよう、宅建業者自身による情報発信を促進してはどうか。
例：
 - ・あっせん「有」と宣言する宅建業者名を団体のHPで公表
 - ・あっせん「有」を表示するロゴ等の店頭・自社HP等への掲示

- ✓ 現行のリーフレットについて、より宅建業者にとって説明しやすく、消費者にとって理解しやすい内容となるよう、各種インスペクションの違いや実施フロー等の情報を踏まえたものに更新を検討

平成30年2月公表：建物状況調査（インスペクション）制度リーフレット

既存住宅の購入を検討されるみなさまへ

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】

※「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。

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】

●建物状況調査を実施するメリットは？

買主が、購入を検討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 より安心して購入の判断ができる**
専門家の調査により建物の状況が把握でき、より安心して購入の判断をすることができます。
- ② メンテナンスの見通しが立てやすい**
購入後のリフォームやメンテナンス等の予定を見込んだ取引が可能となります。

●建物状況調査はどのように行うの？

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・床板、基礎」調査の様子

【共同住宅の場合】

「外壁（ひび割れ）」調査の様子

【検査機器（例）】

「基礎配筋」の調査機器

【小窓・梁】調査の様子

【外壁（外壁）】調査の様子

【床の緑色を計測する】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には、あせんと希望する旨お伝えください。
注：あせんの判断につきましては、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1：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。
注2：建物状況調査の実施に際しては、売主の承諾を得る必要があります。

●参考情報

○参考URL < <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kitson/jutakuspection.html> >
○作成：国土交通省土地・建設産業局不動産課

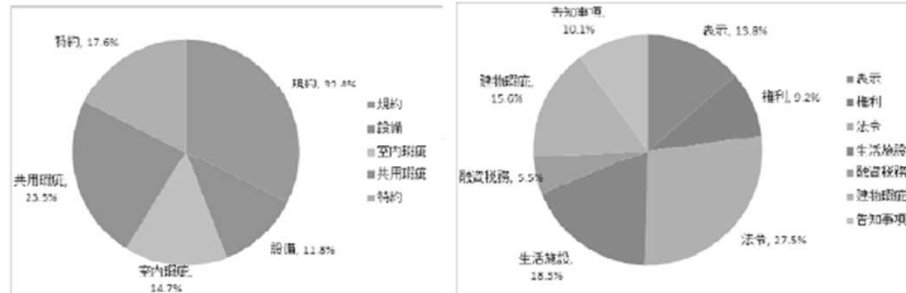
更新(案)

- 各種インスペクションの説明
 - ↳建物状況調査の項目
- 既存住宅売買瑕疵担保保険の制度概要
- 実施のメリット（更新）
 - ↳実施者の満足度の高さ
 - ↳実施しないことのリスク説明
 - ↳効果が発現しやすいケース（売主・買主双方）の記載
- 検査実施のフロー
 - ↳費用感目安
 - ↳検査事業者の説明・探し方
 - ↳かかる時間目安
- 検査報告書のイメージ etc

出典：RETIO No.114 2019年夏号
対談『建物状況調査（インスペクション）の現状・課題』

改正後の紛争の典型事例

中古マンション・中古戸建に多くみられるトラブル【改正法施行前】



中古マンションに多くみられるトラブル
規約の説明誤り(32%)
共用瑕疵(23%)→法令不適合含む
特約不備(17%)→滞納金含む

規約の確認不備、共用部分の調査漏れに関する紛争事例が多くみられる

中古戸建に多くみられるトラブル

1. 法令制限(27%)
2. 生活施設(19%)→建物に付随
3. 建物瑕疵(16%)
4. 不動産の表示(14%)

多くが建物に付随するもので、建物の瑕疵、不具合に関する紛争事例が多くみられる

① 宅建業者からの建物状況調査の説明が不十分だった案件で、購入後不具合が発生（契約不適合免責物件）
→買主が宅建業者へ調査義務違反を理由に損害賠償を求めたケース

② 売主が建物状況調査を拒否し、購入「後」に買主が実施し、瑕疵発見
→売主に対しては告げなかったことについて、宅建業者に対しては調査義務違反について買主が損害賠償を求めたケース

③ 不具合「無」だったが、事後不具合発見
※相談数は最も多い

出典：不動産適正取引推進機構より

RETIO NO.121 (2021春号)、NO.123 (2021秋号)、NO.127 (2022秋号) より

■判例

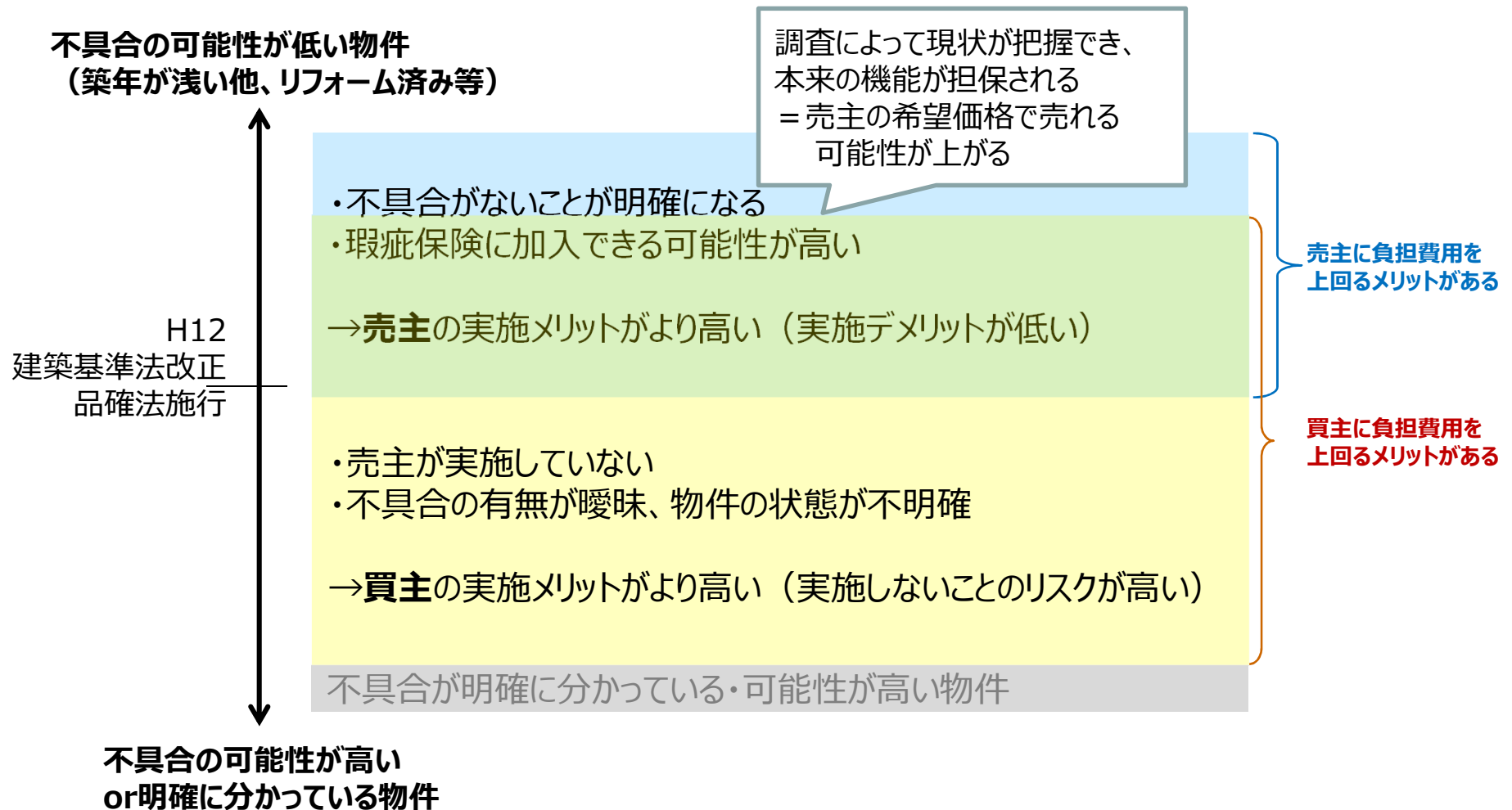
・近年の裁判例で雨漏り等不具合に関するトラブル4件を確認 (いずれも建物状況調査は未実施)

※改正宅建業法：平成30年4月施行、契約不適合責任：令和2年4月から改正民法施行

契約	不具合 発見	判決	概要と結果
H28.3	H28.8	H30.3 東京地裁	<ul style="list-style-type: none"> ・投資目的のビル一棟について、漏水が発生。 ・購入前に、宅建業者は買主とともに利用者への聞き取り調査や内覧の上、過去に雨漏りがなかった旨を確認していた。 ・売主が防水塗装等の工事を行い、漏水調査費を負担する内容の合意書を取り交わし支払った。 ・買主は、宅建業者へ十分な説明や調査を怠ったとして訴訟提起。 <p>→宅建業者の調査義務は果たされているとして棄却</p>
H29.6	R29.10	R1.10 東京地裁	<ul style="list-style-type: none"> ・4階建て賃貸マンションについて、売主は引き渡しから3ヶ月以内に請求を受けた雨漏り等の瑕疵に限り修復の責任のみ負うとして契約。 ・引き渡し後3ヶ月以内に雨漏りが発生したが、売主は応じず。 ・売主は雨漏りの原因となった亀裂は隠れた瑕疵ではないと主張。 <p>→隠れた瑕疵であると判断の上、売主の債務不履行であるとし、当該箇所の修理工事費用のみ認容</p>
H26.3	H26.5	R1.12 東京地裁	<p>中古マンションについて、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売主が居住していた時に管理会社の調査により換気不足による結露があるが雨漏りではないとの見解を示す履歴があった。 ・その後売却し、売買契約から3年後に専有部分の天井が崩落。 ・買主が住宅診断会社に調査を依頼した結果、屋上からの漏水による可能性が高いとの報告を受けた。 ・買主は、売主の告知義務違反と宅建業者の調査説明違反について請求。 <p>→履歴のとおり、売主が認識していたとは認められず、宅建業者の調査義務は果たされているとして棄却</p>
H29.7	R1.8	R3.11 東京地裁	<ul style="list-style-type: none"> ・中古戸建にて契約から2年1ヶ月後に雨漏りが発生 <p>→契約締結時に雨漏りやその原因となるひび割れが存在していたことと認めるに足る確な証拠はない。 また、漏水の原因は築年相当の経年劣化によるため、瑕疵には該当しないとして請求は棄却</p>

論点②. 物件の特性に応じた効果の整理(案)

- ✓ 建物状況調査を行う対象となる物件の特性に応じて、売主・買主それぞれにとってよりメリットが高いケースを整理



✓ トラブル防止等の観点から、売主からの告知書の提供について、「解釈・運用の考え方」において規定されている

■ 告知書の記載事項例

出典：全国宅地建物取引業協会連合会書式より

項目	状況
①雨漏り	天井からのものだけでなく、外壁やサッシ取付部分等からの吹き込みやシミがある場合も記入してください。
②白蟻被害	売買対象の建物、敷地内の物置、建物周辺部の植木等も含めて記入してください。
③建物の瑕疵（傾き・腐食・不具合等）	建物全体の傾き、部分的な傾き、木部の腐食（特に浴室・洗面所・台所等の水回りに留意）、サビ（ベランダ等の鉄製部分等）、建築部材（ホルムアルデヒド等）、その他不具合を記入してください。
④石綿使用調査結果	石綿を使用しているかどうかの調査結果があるか否か。その内容としては、調査日、調査の実施者、調査の範囲、石綿の使用の有無及び使用箇所について記入してください。その他石綿に関する情報があれば建物の「備考欄」にご記入ください。
⑤給排水施設の故障・漏水	配管等の割れ・水漏れ、赤サビ水・濁り・詰まり等、給排水関係の不具合を記入してください。
⑥新築時の建築確認済証・設計図書	新築時の建築確認済証、設計図書の有無。新築に係った建設業者、不動産取得時に係った不動産流通業者を記入してください。
⑦	評価は既存住宅の

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」より抜粋

その他の留意すべき事項

5 不動産の売主等による告知書の提出について

宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立つことが望ましい。

論点②. 自治体によるインスペクション実施支援の例

既存住宅状況調査や既存住宅売買瑕疵保険の普及を図るため、地方公共団体では、

- ✓ 既存住宅状況調査等の費用への補助
- ✓ 既存住宅状況調査等の必要性に係る集中的な広報
- ✓ 消費者が調査の実施や不具合の有無等を分かりやすく認識するための制度等の先行事例があり、このような関連制度の普及の取組をより一層後押しするための対応を検討

地方公共団体による既存住宅状況調査等の普及に向けた取組事例

兵庫県の事例

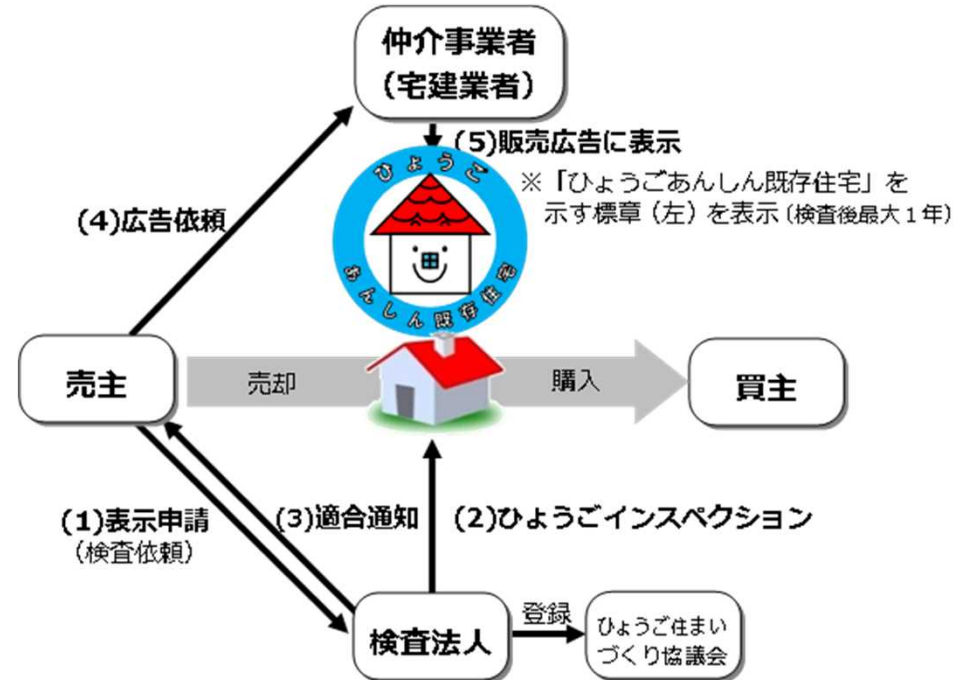
ひょうごインスペクション実施支援事業・ひょうごあんしん既存住宅表示制度

【概要】

インスペクション（既存住宅状況調査）の実施事業者等（ひょうご住まいづくり協議会に登録された検査法人を含む）に対し、その経費の一部を支援することにより、インスペクションの利用促進を図る。

インスペクションの結果、一定の基準（ひょうごインスペクションの基準）を満たすことが確認された住宅は「ひょうごあんしん既存住宅」として当該住宅の販売広告などに標章を表示することで、安心して既存住宅を売買できる制度（ひょうごあんしん既存住宅表示制度）を運用している。

また、インスペクションの普及・啓発のためパンフレット作成や住宅情報サイト閲覧者に向けたWeb広告配信等を行っている。



✓ 消費者が建物状況調査を実施しなかった主な理由は、「早期の契約締結がしたかった」「費用負担を避けたかった」となっており、また、半数以上の宅建業者が、「費用について売主・買主の理解を得ることが難しい」と回答

⇒ 費用に見合う効果が宅建業者・消費者双方に浸透していない現状に対して、実施しないことによるリスクや、それを回避する効果等、建物状況調査の意義・効果について、改めて整理が必要ではないか。

見直しの方向性 (案)

- 制度の認知・理解向上のため、実施のメリットや実施しないことのリスク、建物状況調査の効果が発現しやすいケース等を記載した、宅建業者が消費者に説明する際に用いることができる分かりやすいリーフレット等を整備して、消費者に提示していくこととしてはどうか。
- 例えば、「（住宅品質確保法以降等）比較的新しい住宅」と「それ以前の住宅」等のように、物件の特性ごとに場合分けをした上で、意義・効果を示してはどうか。
- 併せて、トラブル回避等の観点から、宅建業者から売主に対し、告知書の提出を求めるなど、適切な情報提供を促すこととしてはどうか。
- 建物状況調査を実施するメリットを強化し、デメリットを低減する観点から、インセンティブの付与や支援策について検討が必要ではないか。

論点③. 既存住宅状況調査技術者検索サイト

「既存住宅状況調査技術者検索サイト（<https://kizon-inspection.jp/>）」とは

- ・複数の検査法人に所属する検査技術者を一括して検索できるようにする目的で、国土交通省の補助事業により、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が開設。（令和3年度～）

既存住宅状況調査技術者 検索サイト

技術者検索

本サイトは既存住宅の調査・検査を実施できる技術者を一括して検索できるようにするため、開設されました。

■サイトの利用方法 [PDF] : [仲介事業者・宅建業者](#) [個人](#)

※この検索サイトは技術者・事業者の申し出内容により登録されておりますので、各調査・検査実施の可否、連絡先等の情報には検索時点とは異なる場合があります。事業者・技術者詳細等のお問い合わせには回答いたしかねますので直接、事業者へお問い合わせください。

検索条件をお選びの上、「検索」ボタンを押してください。

調査・検査種別

各検査・調査の説明

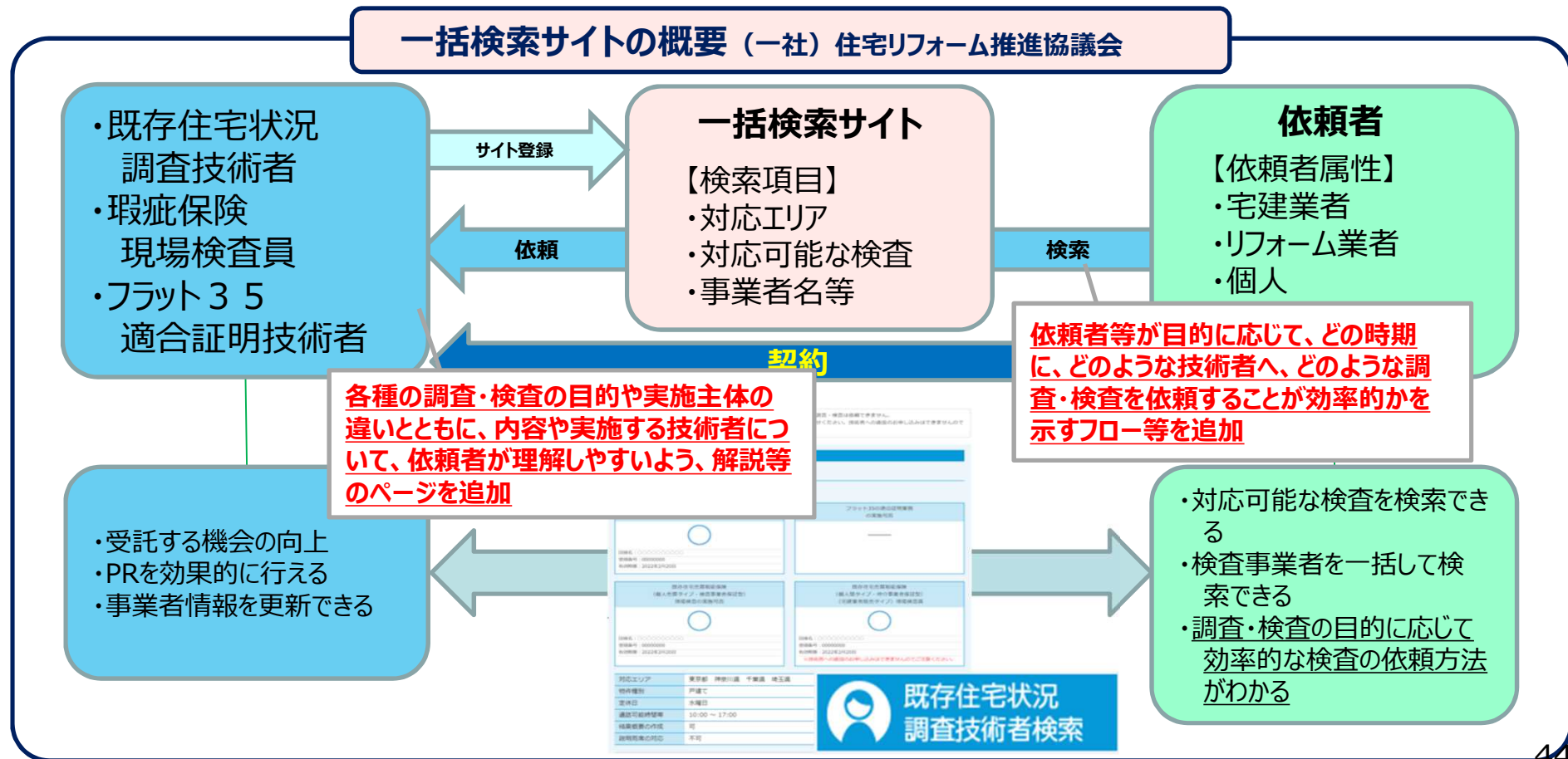
- 既存住宅状況調査
- フラット35物件検査
- 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ・検査事業者保証型）
- 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ・仲介事業者保証型）（宅建業者販売タイプ）

論点③. 既存住宅状況調査技術者検索サイトの改善(案)

【現状】既存住宅状況調査の依頼者等の目的に応じた調査技術者とのマッチングを目的として、建物状況調査、瑕疵保険現場検査、フラット35物件検査を実施できる技術者を一括して検索できるHPを運用

⇒【改善案】各種調査の依頼者等のさらなる利便性向上を図るため、

- **各種の調査・検査に係る内容・技術者等について依頼者等が理解しやすい解説等**を新たに追加
- **依頼者等の目的に応じて、効率的に検査を実施するためのフロー等**を新たに追加することを検討 (例:複数のインスペクションを1回で実施する場合のフロー図等)



⇒ 各種検査について、趣旨・目的等の違いを踏まえた内容・項目となっている一方、分かりづらいといった指摘について、どのような対応が考えられるか

見直しの方向性 (案)

- 建物状況調査と瑕疵保険の検査など、類似する調査・検査を1回で効率的に実施できる検査事業者
に宅建業者・消費者がアクセスしやすくなるよう、「既存住宅状況調査技術者検索サイト」を改善して、
検査の実施フロー等を分かりやすく示してはどうか。
- 「建物状況調査」「既存住宅状況調査」「インスペクション」等、複数名称が存在していることによる分かり
づらさを改善し、消費者への浸透を図るため、統一的な名称・呼称の使用を検討してはどうか。

例) 宅建業法の建物状況調査…「法定インスペクション」、「法定住宅診断」等

論点④. 既存住宅状況調査方法基準の改正

- ✓ 既存住宅状況調査方法基準（告示）等について調査内容の合理化等の観点から、令和4年度中に所要の見直しを実施（令和5年4月1日施行）
- ✓ この中で、マンションについて、専有部分等に係る調査と共用部分等に係る調査を区分して実施する調査手法を明確化するなど、マンションにおける調査手法を合理化

既存住宅状況調査の対象部位の例

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する。

- 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

既存住宅状況調査のイメージ



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



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

既存住宅状況調査方法基準(告示)について技術的・実務的観点から以下の必要な見直しを行う

調査の合理化等の内容【令和5年1月告示改正、令和5年4月施行予定】

調査内容の合理化

○鉄筋探査の合理化【告示改正】

鉄筋探査について、新築時に関係法令に基づく検査を実施していることが確認できることをもって鉄筋探査を省略することを可能とする。

○コンクリート圧縮強度試験の合理化【告示改正】

コンクリート圧縮強度試験について、①新築時の設計図書において同等の試験が実施されていることが確認できるとともに、②新築時に関係法令に基づく検査を実施していることが確認できることをもって、圧縮強度試験を省略することを可能とする。

調査手法の多様化

○マンションの共用部検査の取扱いの明確化【運用改善】

住戸内で実施する調査と住戸外で実施する(共用部分の)調査とを別の調査主体がそれぞれ区分して実施する場合についての具体的な調査手法等を運用において明確化する。

○デジタル検査への対応【告示改正】

「計測」「目視」「打診」等の調査手法に加えてデジタル機器を活用した調査を可能とする。(当面は、屋根や床下等の調査を代替する等の活用方法を想定)

論点④. 書類の保存の状況に関する重要事項説明 (第35条第1項6号の2)

- ✓ 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況に関する重要事項説明は、既存住宅の購入判断等に大きな影響を与えると考えられる一定の書類の保存の有無等について、買主等が事前に把握した上で取引に関する意思決定を行えるよう、新たに規定（住宅の売買又は交換の場合のみ）

重要事項説明の対象となる範囲

平成30年4月1日施行

- ・建築時点における取引物件の法令適合性の確認
- ・将来のリフォーム・メンテナンスの実施
- ・瑕疵保険の付保
- ・住宅ローンの借入

などの観点から、保存状況の説明が必要となる書類を次のものとする。

- 1) **建築基準法令に適合していることを証明する書類**・・・検査済証
- 2) **新耐震基準への適合性を証明する書類**・・・耐震基準適合証明書、固定資産税減額証明書
耐震診断の結果報告書、住宅耐震改修証明書
- 3) **新築時及び増改築時に作成された設計図書類**・・・建築確認済証及び確認申請時の図面類
- 4) **新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類**・・・建物状況調査結果報告書
既存住宅性能評価書、**定期調査報告書**

○検査済証（抜粋）

第二十一号様式（第四條の四関係）（A4）

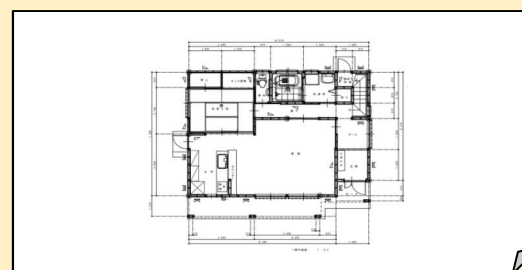
建築基準法第7条第5項の規定による
検査済証

第 年 月 日
平成 年 月 日

建築主、設置者又は築造主 様
建築主等専任氏名 印

下記に係る工事は、建築基準法第7条第4項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

○確認申請時の図面類 平面図（イメージ）



⇒ 共同住宅（マンション）の実態に応じた建物状況調査の合理化について、どのような対応が考えられるか。

見直しの方向性（案）

- マンションにおける建物状況調査の実施を拡大するため、共用部分について、現在行われている既往の調査（建築基準法の定期報告や大規模修繕に係る調査等）に併せて建物状況調査を実施し、その結果の活用を促進していくこととしてはどうか。併せて、有効期間（1年間）を共用部分について見直してはどうか。
- 「建築及び維持保全に関する書類」（建築基準法の定期報告等）については、重説における保存状況の説明に加え、必要に応じて、その概要等を消費者に情報提供することとしてはどうか。

■ 既存住宅状況調査方法基準の告示改正について 令和5年度4月1日施行 「既存住宅状況調査方法基準の解説」

「住戸型又は住棟型の区分ごとの共用部分の調査対象は第3項各号に規定するとおりであるが、住戸内における調査と住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にすることで、それぞれ調査を実施することも可能である。この場合に、調査実施の履歴等を相互に確認し、調査項目の抜け漏れがないよう注意する。」

■ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方：第35条第1項6号の2関係

2. 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16条の2の3関係）

「規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存の状況に関する説明は、原則として、当該書類の有無を説明するものであり、当該書類に記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務づけるものではない。」