

建物状況調査(インスペクション)の活用促進に向けた見直しについて

国土交通省 不動産・建設経済局

不動産業課

令和5年12月

見直しの全体像

○本年3月30日開催の不動産部会における議論を踏まえて、建物状況調査（インスペクション）の活用を促進するため、以下の対応を予定。



ルール整備 法令等見直し



認知・理解の向上



活用支援

P3

- 媒介契約書にあっせん「無」とする場合における理由の記載欄の追加
- 告知書の提出・活用の促進

【マンション】

- 共同住宅において重説対象となる建物状況調査結果について、期間の見直し
- 建物の維持保全等の状況に関する書類について、必要に応じ、その概要等についても消費者に情報提供

P4

- 消費者向け：実施のメリットや実施しないことのリスク等を分かりやすく示すリーフレットの整備
- 宅建業者向け：対応マニュアルとしてQ&Aの追加・充実

P5

- 「既存住宅状況調査技術者検索サイト」の改修
(令和5年11月に実施)

P6

- 実施メリット強化として、インセンティブ等支援策の検討
- 地方自治体と宅建業者との連携の促進
- 宅建業者による、建物状況調査のあっせんに取り組む旨の情報発信



スケジュール（予定）

- ・法令、通達等の改正 ⇒ 令和6年1月公布（4月施行）
- ・リーフレット、Q&A等 ⇒ 令和6年1月～ 作成・公表

ルール整備：建物状況調査に関する法令等の見直しの方向性

- 令和5年3月の不動産部会を踏まえ、建物状況調査に関連する以下の項目について、宅地建物取引業法関係法令等の見直しを検討。

主な法令等改正事項

① 共同住宅に係る重説対象となる建物状況調査結果の期間の見直し

- 共同住宅の住戸内・住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれ実施することも可能とされたことを踏まえ、**共同住宅に係る重要事項説明の対象となる建物状況調査結果**について、その期間を、調査の実施から**2年**※を経過していないものへと見直す（現行1年）。

※既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件（共同住宅の場合）と同様

（宅地建物取引業法施行規則）

② 標準媒介契約約款の見直し

- **媒介契約書に、あっせん「無」とする場合における理由の記載欄を設ける。**
※併せて、あっせん「無」理由の記載例を解釈運用で示す。
- **トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界**（瑕疵の有無を判定するものではないこと、等）**について、媒介契約書に明記し、消費者に伝達。**

（宅地建物取引業法施行規則第十五条の七第四号の規定に基づく標準媒介契約約款（告示））

③ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の見直し

- 建物状況調査の活用促進とあわせて、売主等から**告知書の提出を求める**ことにより、買主等への情報提供の充実を図ることの重要性を明確化。
- 建物の**維持保全等の状況に関する書類**（建築基準法に基づく定期報告等）**について**、現行求められている保存状況の説明のほか、必要に応じ、**その概要等についても消費者に情報提供**することが考えられる旨を明確化。

（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）

認知・理解の向上:リーフレットの整備

○建物状況調査の実施のメリット（物件の特性ごとに場合分け）や、実施しないことのリスク、実施者の満足度アンケートの結果、既存住宅売買瑕疵保険等の内容を盛り込み、消費者に理解しやすい文言で表現。

■ 検討中のリーフレットのイメージ

～既存（中古）住宅の安心取引のために～ 建物状況調査（インスペクション）活用の手引き

建物状況調査（インスペクション）って何？どんなことが分かるの？

国の登録を受けた機関が開催する既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者※）が、国土交通省の定める基準に従い、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について目視や計測、非破壊検査を行います。
売主・買主どちらが実施してもかまいません。※買主が実施する場合は、売主の同意が必要です。

(1) 構造耐力上主要な部分
基礎、基礎ぐい、壁、柱、小梁、土台、制材（筋かい）、方づえ、火打柱その他これらに類するもの、床版、屋根版または床版材（はり、けたその他これらに類するもの）

(2) 雨水の浸入を防止する部分
屋根もしくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の構築物
雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部又は室内にある部分

【木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例】
2階建ての場合の屋根（屋根材、棟梁）等の確認

【鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅の例】
2階建ての場合の屋根（壁、床版）等の確認

● 構造耐力上主要な部分 ● 雨水の浸入を防止する部分

※調査できない箇所がある場合は適用することができません。
※全ての瑕疵がないことを約束するものではありません。

住む上で重要な箇所を専門家チェックしてくれるんだ！

調査にかかる時間や費用はどれくらいなの？

物件の規模にもよりますが、時間は3時間程度が見込まれます。調査費用は、物件の規模の加えて、調査実施者によっても異なりますが、～8万円程度が目安となります。

住宅という大きな買い物をするとなると調査の負担はそこまで大きくない！

建物状況調査を実施するとどんなメリットがあるの？

建物状況調査を実施した人の声

売主

2000年に制定された品確法以降の物件で、調査した結果、不具合は見つかりませんでした。それを、仲介会社さんが広告等で購入検討者の方へアピールしてくれたので、希望価格で思ったより早く売れました！

不具合があったが、それも含めて適正価格で売却でき、事前に買主に伝えられたことでトラブルがありませんでした！

築年が古い物件でしたが、調査によって、劣化等の不具合が事前に明確になったので、それを踏まえてリフォーム含めた資金計画が立てられました！

「中古」ということで不安があったが、事前に専門家チェックしてくれたので安心して購入を決断できました！

買主

建物状況調査を実施せずトラブルになった事例

売主

購入検討者から、建物状況調査を実施したいと要望があったが、面倒だし何か不具合が見つかったら嫌なので断った。その後成約し、引き渡した後に、買主から不具合が見つかったと指摘があり、隠していたのではないかとわれ、訴訟問題に発展した。

※民法では、売主が、契約不適合責任を負わない特約をしたときであっても、知りながら告知があった事実については、その責任を免れることができないと定められています（民法572条）。

買主

建物状況調査を実施せず購入後、不具合が見つかり、想定外に高額な改修費用が必要になってしまった。

✓ 実際に、実施した人のうち、78.5%が満足と回答しています。計78.5%

対象	満足	満足	どちらとも書かない	不満	大いに不満
全体 (n=205)	22.4	56.1	17.6	3.4	1.0
売主 (n=118)	23.7	55.9	16.1	2.3	0.8
買主 (n=87)	20.7	56.3	19.5	1.1	1.1

建物状況調査を実施して満足している人がたくさんいるんだな。住宅のトラブルはおおごとになりそうだし、人ごとじゃないなあ...

既存住宅売買瑕疵保険という保険があるって聞いたけど、どういうもの？

瑕疵（かし）とは、雨漏りするなど住宅が本来持っているべき品質や性能を欠くことを指します。契約の時点ですでに瑕疵があるものの、そのことに買主が気付かずに引き渡しを受けてしまった場合の瑕疵を「隠れた瑕疵」といい、一定の隠れた瑕疵が見つかった場合に生じる補修費用などの経済的な負担をカバーするのが、検査と保証がセットになった住宅瑕疵担保責任保険です。

✓ 既存住宅の引渡し前に住宅の検査を行い、基準に適合していれば加入できます。
※検査できなかった箇所や劣化事象等があった場合、それらを検査・修補すれば加入できます。

✓ 保険に加入し引渡しを受けた後、住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分について瑕疵（欠陥）が発見された場合、支払い対象と認められれば住宅瑕疵担保責任保険法人から補修費用等が支払われます。

個人間売買タイプ（検査事業者保証型）

買主（消費者） ↔ 売主（宅建業者以外）

① 検査（請取受済済者）

② 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

③ 保証（買主が引渡前まで）

④ 保証責任の履行請求

⑤ 保証

⑥ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑦ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑧ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑨ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑩ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑪ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑫ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑬ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑭ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑮ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑯ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑰ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑱ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑲ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

⑳ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉑ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉒ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉓ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉔ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉕ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉖ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉗ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉘ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉙ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉚ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉛ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉜ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉝ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉞ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㉟ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊱ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊲ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊳ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊴ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊵ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊶ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊷ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊸ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊹ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊺ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊻ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊼ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊽ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊾ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

㊿ 検査・保証依頼（買主が引渡前まで）

建物状況調査が健康診断だとすると、瑕疵保険は生命保険みたいなものか！瑕疵保険に加入できる物件は保証がついているから安心とも言えるんだね。

活用支援：①既存住宅状況調査技術者検索サイトの改善

調査目的に応じて調査技術者と依頼者をマッチングするため、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サイトを令和3年度より開設している。

⇒利便性向上のため、R5年度には以下の改修を行った。

- 調査・検査の内容について依頼者等が理解しやすい解説等を新たに追加
- 依頼者等の目的や取引のパターンに応じて、各種検査・調査の同時実施も想定したフロー図を追加

各種の調査・検査の目的や実施主体の違いとともに、内容や実施する技術者について、依頼者が理解しやすいよう、解説等のページを追加

依頼者等が目的に応じて、どの時期に、どのような技術者へ、どのような調査・検査を依頼することが効率的かを示すフロー等を追加

どんな方法で調査をするのですか？

国土交通省の定める基準に従い、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について目視や計測、非破壊検査を行います。



検査・調査方法を解説

どんな部分を調査するのですか？

以下の構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について調査します。

(1) 構造耐力上主要な部分

基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい）、方づえ、火打材その他これらに類するもの）、床版、屋根版または横架材（はり、けたその他これらに類するもの）

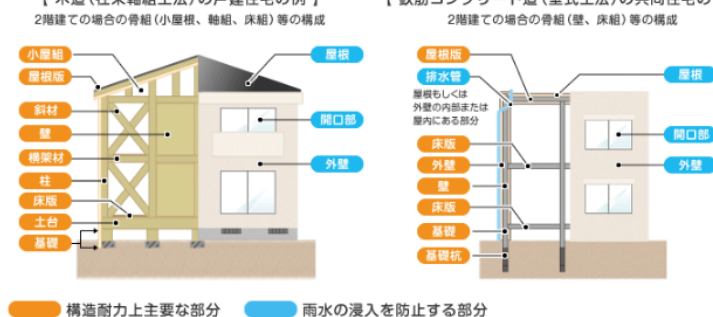
(2) 雨水の浸入を防止する部分

屋根もしくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、開口部、窓、雨樋、雨戸、雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、

対象部位等について図解

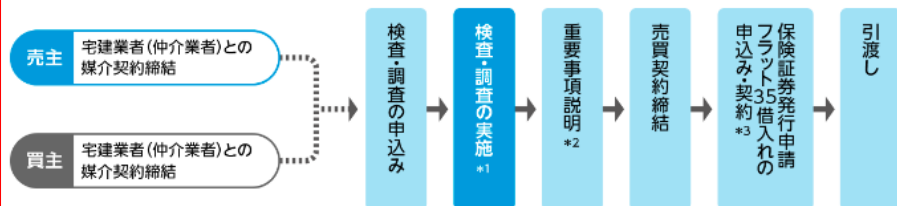
【木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例】

【鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅の例】



※調査できない箇所がある場合は省略することができます。

宅建業者（仲介業者）を介する売買

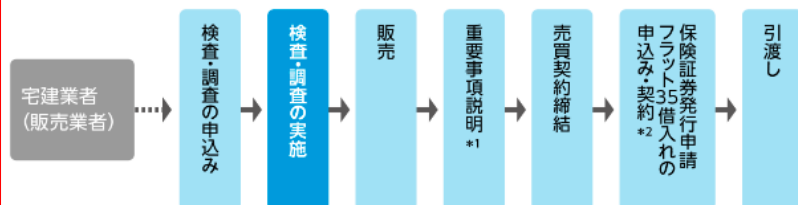


- *1 検査・調査の実施には売主の許可が必要です。
- *2 既存住宅状況調査の結果の概要も説明します。
- *3 物件検査に合格した際に交付される適合証明書が契約までに必要です。

取引パターン別に検査・調査や契約の流れを解説

宅建業者による販売（買取再販）

- 宅建業者が販売前に検査を希望する場合



- *1 既存住宅状況調査の結果の概要も説明します。
- *2 物件検査に合格した際に交付される適合証明書が契約までに必要です。

既存住宅流通市場の活性化に向け、消費者が安心して既存住宅を取得できる環境整備を図る観点から、消費者等による既存住宅状況調査(インスペクション)等の実施に関し、地方公共団体と事業者団体等が連携して既存住宅状況調査等の普及・啓発を図る先行的な取組についてモデル的支援を行う。

<現行制度の概要>

※既存住宅状況調査等：既存住宅状況調査、既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅状況調査の概要

- 構造耐力上の安全性や雨漏り等の観点から次のような部位の劣化事象等の有無について、建築士が調査を実施し、既存住宅の取引等に活用
 - ・構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
 - ・雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等
- 宅地建物取引業法では、既存住宅等の媒介契約締結時に宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示す等を規定

[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 コンクリートの圧縮強度の測定

既存住宅状況調査の普及に向けたこれまでの取組

国土交通省の取組

- ・講習制度を通じた調査技術者の育成
- ・調査基準(既存住宅状況調査方法基準)の策定
- ・消費者等の理解増進のためのツールの作成など調査の普及や必要性に関する広報 等



地方公共団体・事業者団体等による取組例

- ・消費者等に対する調査の実施への理解増進の活動
- ・調査結果の物件検索サイトへの掲載等により、安心して既存住宅を売買できる環境を整備
- ・建築住宅センターが中心となって地方公共団体・宅建業者団体と連携し、検査事業者として調査を実施 等



買いたいも、売りたいも、安心とご一緒に！
住まいの健康診断
Fukuoka Home Inspection
(例)福岡県「住まいの健康診断」

国による支援を活用しつつ、地方公共団体・事業者団体等が連携して既存住宅状況調査等の普及・啓発を図ることで、消費者等が安心して既存住宅を取得できる市場環境整備のモデルケースを構築