令和２年１月

建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険活用ガイド

大阪の住まい活性化フォーラム
建築・不動産等民間団体と大阪府等公共団体により組織

目　次

はじめに …… 4

第１章　建物状況調査

1-1　建物状況調査の概要 …… 5

1-1-1　建物状況調査（既存住宅状況調査）とは

1-1-2　建物状況調査の市場効果

1-1-3　建物状況調査の実施者

1-1-4　建物状況調査の信頼性と実施責任

1-1-5　建物状況調査の対象となる住宅

1-1-6　建物状況調査の実施時期と所要期間

1-1-7　建物状況調査の流れ

1-1-8　建物状況調査の料金

1-1-9　建物状況調査の申込方法

1-1-10 建物状況調査の契約

1-1-11 建物状況調査の内容と方法

(1) 建物外部

(2) 建物内部

(3) オプション

1-1-12 建物状況調査の注意事項

ワンポイントアドバイス「住宅履歴情報（いえかるて）」

1-2　建物状況調査のメリット …… 12

1-2-1　売主のメリット

1-2-2　買主のメリット

1-2-3　宅建事業者のメリット

1-3　建物状況調査報告書の見方 …… 14

1-3-1　建物状況調査報告書

1-3-2　建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

(1) 記載内容

(2) 注意事項等

(3) 様式の解説

(4) 劣化事象等の調査項目・判断基準

1-3-3　耐震性に関する書類の確認

1-3-4　オプション調査

1-4　建物状況調査の実施事例 …… 18

◆ 事例１

◆ 事例２

1-5　建物状況調査報告書に「建築士の所見」の添付提案 …… 22

1-6　宅建事業者の役割 …… 24

1-6-1　建物状況調査普及の役割

1-6-2　売主・買主への建物状況調査の説明内容と注意点
(1) 媒介契約締結時
(2) 重要事項説明時（賃貸物件でも必要）
(3) 売買契約締結時
1-6-3　建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険のアドバイスのポイント
1-6-4　建物状況調査の結果の説明
(1) 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の説明
(2) 調査結果の詳細説明
(3) 報告書の紛失時の対応
(4) 賃貸の場合の説明
(5) 説明違反
1-7　建物状況調査で住宅の劣化や不具合が見つかった時の対応 …… 27
1-7-1　不具合原因の特定と修繕
1-7-2　売主・買主の対応
(1) 建物状況調査の依頼者が売主の場合の対応
(2) 建物状況調査の依頼者が買主の場合の対応
1-7-3　不具合事例等の対応方法
◆ 事例１　基礎や外壁にひび割れがある場合
◆ 事例２　雨漏り跡がある場合
◆ 事例３　外装塗装や外壁材が劣化している場合
◆ その他　建物の耐震性
1-7-4　木造戸建住宅の修繕検討時期及び工事費用の目安
1-8　建物状況調査と住宅価値評価 …… 30
1-8-1　ストック重視の住宅政策への転換
1-8-2　適正な住宅価値評価の前提となる建物状況調査の必要性
1-8-3　既存住宅流通市場の活性化に向けた住宅価値評価の役割
1-8-4　建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険、住宅価値評価等を利用できる制度
(1) 住宅ファイル制度
(2) 安心Ｒ住宅制度
1-9　改正民法（令和２年４月１日施行）における
売主の責任と建物状況調査の役割 …… 33
1-9-1　改正前民法における売主の責任
(1) 改正前民法は「瑕疵担保責任」
(2) 売主が瑕疵を知っていたら？
1-9-2　改正民法における売主の責任
(1) 「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ
(2) 買主の権利行使と当事者の帰責事由
(3) 売主責任の拡大

1-9-3　改正民法施行後に建物状況調査が果たす役割
(1) 不具合の有無を売主と買主の共通認識に
(2) 免責条項があれば大丈夫？
(3) 売主から見た建物状況調査の有用性
(4) 買主から見た建物状況調査の有用性
(5) 建物状況調査を活用して「積極的な合意」を
1-10 建物状況調査等体験者向けアンケートの調査結果 …… 38
1-10-1　アンケート調査の概要
1-10-2　実施されたインスペクションの概要
1-10-3　既存住宅売買におけるインスペクション実施の動機・効果
1-10-4　インスペクションに対する評価

第 2 章　既存住宅売買瑕疵保険

2-1　既存住宅売買瑕疵保険の概要 …… 40
2-1-1　既存住宅売買瑕疵保険の特徴
(1) 建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険の関係
(2) 既存住宅売買瑕疵保険の種類
(3) 保険付保のメリット
2-1-2　既存住宅売買瑕疵保険「検査機関保証型」の概要
(1) 保険の仕組み
(2) 保険付保の対象となる住宅
(3) 提出書類
(4) 保険料金等
(5) 保証の支払対象と主な保険金
(6) 保険期間
(7) 保険の対象とならない損害
(8) 保険申込手続きの流れ
2-2　事故発生状況及び事故事例 …… 45
2-2-1　既存住宅売買瑕疵保険の事故発生状況
(1) 事故発生部位
(2) 事故発見までの経過日数
(3) 事故発生率
(4) 宅建事業者による瑕疵保険加入の促進
2-2-2　事故事例
◆ 事例１
◆ 事例２
◆ 事例３

参考資料

◆ 建物状況調査報告書の実例 …… 49

はじめに

令和元年（2019年）9月に発表された平成30年度住宅・土地統計調査（総務省）の調査結果によると、大阪府内の空き家数は約71万戸、空き家率（住宅総数に占める割合）は15.2%と、ともに過去最高を記録した。

空き家のうち、賃貸用、売却用として市場で流通していない「その他空き家」が20万9千戸と、5年前の調査結果より減少したものの全国で最も多く、特に戸建ての空き家では、その約7割を「その他空き家」が占めている状況である。

空き家が今後さらに増加していくと、地域の活力や魅力の低下につながり、適正な管理が行われていない空き家は、安全・防災・衛生・景観などに悪影響を及ぼし、地域の安全・安心を損なうことにもつながる。

今後、人口減少が見込まれるなか、空き家の発生を抑制するためには、除却すべきものは速やかに除却し、利活用可能なものは早期に流通させることが重要である。

国の住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）においても、既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速することが目標として掲げられている。

既存住宅の流通を促進させるためには、売主・買主が安心して既存住宅を取引できるよう、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険が効果的であるが、その普及はいまだ限定的である。

そこで、今回、建物状況調査等の普及啓発のため、民間団体・事業者・公的団体で構成する「大阪の住まい活性化フォーラム[注1)]」において国土交通省の「令和元年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の採択を受け、本テキストを作成した。

作成にあたっては、「大阪の住まい活性化フォーラム」において、建築士、宅建士、不動産鑑定士、弁護士、空き家相談員、瑕疵保険取扱者などで構成する専門家会議を設置し検討を重ね、それぞれの専門分野の視点から、建物状況調査等について解説するとともに、事例についても豊富に掲載した。

宅建事業者の皆様のお手元に置いていただき、既存住宅の取引において建物状況調査等を活用するための参考としていただくよう期待している。

また、本テキストは、これから既存住宅を売買しようとする消費者の皆様にも役立つ内容としている。既存住宅の売買にあたっては、ぜひご一読いただき、建物状況調査等をうまく活用して、トラブルのない満足のいく取引をしていただけるよう願っている。

注1)大阪の住まい活性化フォーラム：中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、大阪府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的に、平成 24 年 12 月に設立。大阪府等公的団体と中古住宅流通・リフォームに関わる民間団体、事業者で構成。

第１章　建物状況調査

1-1　建物状況調査の概要

1-1-1　建物状況調査（既存住宅状況調査）とは

建物状況調査は既存住宅状況調査とも呼ばれ、国土交通省が平成 30 年の宅地建物取引業法（以下、「宅建業法」という。）の改正で定めた既存住宅を対象とする住宅診断のことで、一般にインスペクション[注2)]と呼ばれる検査の一種である。これまで民間の事業者によって提供されてきたサービスをインスペクションと呼ぶことが多かったので、法律ではこれと区別するために「建物状況調査」という言葉が使われた。

また、これまで日本で実施されてきたインスペクションは事業者ごとに検査内容や基準が異なり、検査員の資格についても明確でなかったため、改正宅建業法においては「建物状況調査」における検査の実施基準や検査員の資格等を明確に定めた。

建物状況調査は、国が定めた講習を修了した建築士を有資格者として、既存住宅の取引時点の住宅の状況を国の定める基準・方法に則して、目視による非破壊調査を行う制度である。

調査を実施した建築士は、依頼者に建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）及び調査報告書を交付し、調査結果内容をわかりやすく説明する。また、建物状況調査の結果を売主・買主が相互に確認し、安心して既存住宅の売買取引ができるよう、改正宅建業法では宅建事業者に対し、売主・買主への建物状況調査の説明が義務付けられ、売主・買主より希望があり、あっせんが可能な場合には、具体的な手配を行うこととなった。

1-1-2　建物状況調査の市場効果

総務省が令和元年 9 月に発表した平成 30 年住宅・土地統計調査によると、国内の住宅総数に占める空き家の割合は過去最高の 13.6%である。地方を中心に人口減少などで空き家が増え、戸数も最多の約 849 万戸になった。これは、日本における全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約 14.7%（平成 25 年時点）と、欧米諸国と比べると 1/6～1/5 程度と低い水準であり、新築の流通が圧倒的に多いことが、空き家の増加要因として考えられる。

建物についての正確な情報が提供されないことが、既存住宅の取引を妨げる一つの要因として考えられており、国土交通省は既存住宅流通市場の活性化を推進するため、平成 30 年の宅建業法の改正では、一般にインスペクションと呼ばれる検査の一種である「建物状況調査」を新たに盛り込んだ。

欧米では既存住宅購入時に専門家（インスペクター）にインスペクションを依頼し、住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などについてアドバイスを受けることが当たり前と言えるほど一般化しているが、我が国では今回の法改正でやっと制度化された。

今は一般消費者にまだ馴染みのない「建物状況調査」だが、この改正で今後消費者に周知され日本で広く普及することにより、既存住宅流通市場の活性化が期待される。そして、今まで築年数を経た住宅は資産価値が低いとされていたが、「建物状況調査」を行うことにより高い品質を有する住宅にはさらなる価値が付加されるという変化が起きることも期待される。

注2) インスペクション：調査・検査を意味する英単語であり、不動産・建築業界では、建物の劣化状況、欠陥の有無を診断することを意味する。収益物件（ビル、マンション等）での施設診断や、新築・既存住宅の建物診断及び売買を目的としない建物診断等が含まれる。

1-1-3　建物状況調査の実施者

建物状況調査を実施できる者は下記①の資格と②の要件の両方が必要である。

①　建築士の資格（一級建築士、二級建築士、木造建築士）

※建物の構造・規模により、調査できる建築士の資格が異なる（図 1-1-1 参照）

②　国土交通省が定める既存住宅状況調査技術者講習を受講し、修了考査に合格すること

図 1-1-1 建物状況調査を行うことができる建築士の資格

<table>
<tr><th rowspan="3">構造
延面積</th><th colspan="3">木造、その他右以外の構造</th><th colspan="3">鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造、鉄骨造、石造、ﾚﾝｶﾞ造、
ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造、無筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造</th></tr>
<tr><th rowspan="2">階数1</th><th rowspan="2">階数2</th><th rowspan="2">階数3</th><th colspan="2">高さ13m、軒高9m以下</th><th rowspan="2">高さ13m、軒高9m
を超えるもの</th></tr>
<tr><th>階数2以下</th><th>階数3以上</th></tr>
<tr><td>～30㎡</td><td colspan="3" rowspan="2">（誰でも良い）</td><td>（誰でも良い）</td><td rowspan="3">（一級及び二級建築士）</td><td rowspan="5">（一級建築士）</td></tr>
<tr><td>～100㎡</td><td rowspan="2">（一級及び二級建築士
木造建築士は木造に限る）</td></tr>
<tr><td>～300㎡</td><td colspan="3" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>～500㎡</td><td colspan="3" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>～1000㎡</td><td colspan="3" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>1000㎡～</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

注）高さ13m 、軒高9m を超える木造は一級建築士に限る

出典：図説建築法規　㈱学芸出版社発行

1-1-4　建物状況調査の信頼性と実施責任

建物状況調査は、調査実施者が国土交通省の定める調査方法基準に基づき適正に調査を行い、その結果を報告書に記載して依頼者に説明する。調査実施者は、客観的かつ誠実、公正に判断し明確な根拠を持って事実と相違ないように心がけている。また、依頼者に関する情報や調査を実施したことにより知り得た情報は、他者に漏らしたり公開したりしない。不適切な行為を行った調査実施者については、国が名前などをインターネットに公表する等の処分基準を定めている。

1-1-5　建物状況調査の対象となる住宅

建物状況調査の対象となるのは既存住宅で、戸建住宅だけでなくマンションやアパートといった共同住宅も対象となる。また、賃貸物件も含まれるが、店舗や事務所は含まれない。なお、分譲マンションの場合、共有部分も調査の対象となり、あらかじめ管理組合の了解を得る必要がある。また、購入希望者の依頼で建物状況調査を実施する場合、あらかじめ建物所有者である売主の承諾を得る必要がある。

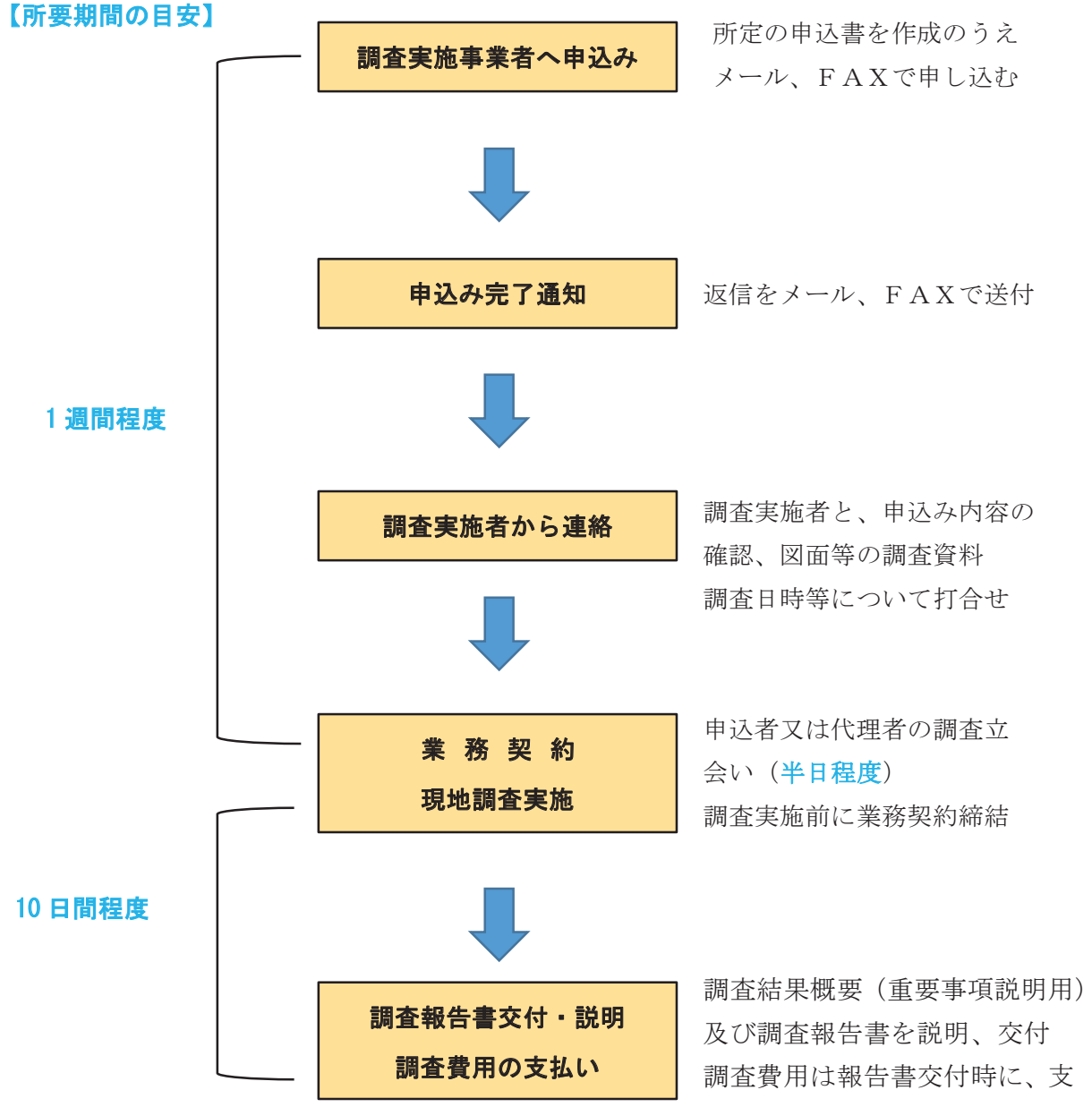
1-1-6　建物状況調査の実施時期と所要期間

建物状況調査は、宅建事業者が仲介しない個人間売買の場合は、既存住宅の売買契約締結の前に実施する。宅建事業者が仲介する場合は、媒介契約締結後、売買契約締結の前に実施する。調査実施者は、調査結果概要及び調査報告書の結果を依頼者に説明する。概ね、建物状況調査の申込みから報告書交付まで半月（15～20 日）程度が必要である。

1-1-7　建物状況調査の流れ

注）一般的な流れを示す

【所要期間の目安】



1-1-8　建物状況調査の料金

調査の料金は、調査を行う各事業者が独自で調査面積による料金を定めている。多少の違いはあるが戸建住宅（150 ㎡未満）で 6 万円程度、共同住宅（100 ㎡未満）で 5 万円程度が多い。

表 1-1-1　料金の事例

一戸建て		共同住宅	
延べ面積	料金	延べ面積	料金
150 ㎡未満	60,000 円	100 ㎡未満	50,000 円
150 ㎡以上～200 ㎡未満	70,000 円	100 ㎡以上～150 ㎡未満	60,000 円
200 ㎡以上～250 ㎡未満	80,000 円		
250 ㎡以上～300 ㎡未満	90,000 円		

出典：(公社) 大阪府建築士会 HP

1-1-9　建物状況調査の申込方法

調査の申込方法は、個人と宅建事業者の場合で多少の違いはあるが、申込者情報や調査対象住宅情報等を申込書に記載のうえ、建物状況調査実施事業者に申し込む。

【参考事例】　　既存住宅状況調査(インスペクション)申込書

■申込者情報（該当項目にご記入又は〇を付けて下さい）

申込者	お名前		ふりがな	
	現住所	〒		
	お立場	売主　・　買主　・　仲介業者　・　その他(　　)		
仲介業者	会社名		担当者名	
連絡先	お名前			
	電話番号		携帯電話番号	
	FAX 番号		メールアドレス	@

■調査対象住宅情報

住宅種別	一戸建住宅　・　共同住宅　・その他(　　)		
住所	〒		
建築年	年　月	延床面積	㎡
階数	階	構造種別	木造　・　鉄骨造　・　鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造 その他(　　)
現在の状況	居住中　・　空き家		
建築確認申請書	有　・　無	建築図面(間取り図)	有　・　無

■ご希望の業務

既存住宅状況調査		給排水管路調査		床下調査 ＋ シロアリ調査	
既存木造住宅耐震診断		耐震基準適合証明		既存住宅フラット 35 適合証明	準備中
既存住宅かし保証	1 年　・　5 年　・　給排水管路特約(※)				
その他ご希望があればご記入下さい					

(※)既存住宅かし保証の給排水管路特約に加入する場合は、給排水管路調査が必須です。

出典：(公社)大阪府建築士会 HP

1-1-10　建物状況調査の契約

依頼者と調査実施者は業務委託契約の締結を行う。

依頼者と調査実施者がトラブルを起こした場合に備え、(公社) 日本建築士会連合会では調査実施者が加入する「既存住宅状況調査技術者団体賠償責任保険制度」を設けている。

【参考事例】　　**既存住宅状況調査業務委託契約書**

契約締結期間	委託契約日（令和　　年　　月　　日）　～　調査報告書交付日まで	
委託業務費	￥　　（うち、消費税額　￥　　）	
	留意事項	①　【業務の内容】のチェック項目の調査業務費を対象とする。 ②　【業務の内容】のチェック項目以外で生じる調査費用等は別途に計上する。 ③　対象住宅が大阪府外に位置する場合、往復交通費（2名分）は別途に計上する。 ④　委託業務費は、委託者が「調査報告書等」の受領時に、受託者に現金で支払う。

委託者	氏名または名称・代表者名		㊞
	所在地等		〒
	対象住宅の所在地等		※委託者の所在地と異なる場合のみ記入してください。 〒
受託者	名称・代表者名		㊞
	所在地等		
	調査建築士	会社名	㊞
		氏名	㊞

業務の内容	項目				費用（税別）
既存住宅状況調査	住宅型式	□戸建住宅　□共同住宅（□住戸型　□住棟型） □その他（　　）			円
	構造	□木造　□鉄骨造　□RC造　□SRC造 □その他（　　）			
	延べ面積	㎡	階数	階	
オプション業務	□既存住宅かし保証 かし保証加入調査結果により、修繕工事を行わなければ瑕疵保証に加入できない場合があります。	既存住宅かし保証加入調査			—
		保証期間	□１年　□５年		円
		保険金額	□500万円　□1,000万円		
		給排水管路特約	□あり　□なし		
	□給排水管路調査（かし保証の給排水管路特約に加入する方は必須です）				円
	□床下調査＋シロアリ調査				円
	□木造住宅耐震診断				円
	□木造住宅の耐震基準適合証明書の発行				円
	□リフォーム相談				円
	■フラット35適合証明審査・発行				準備中
	□その他　（　　）				円
				合計	円

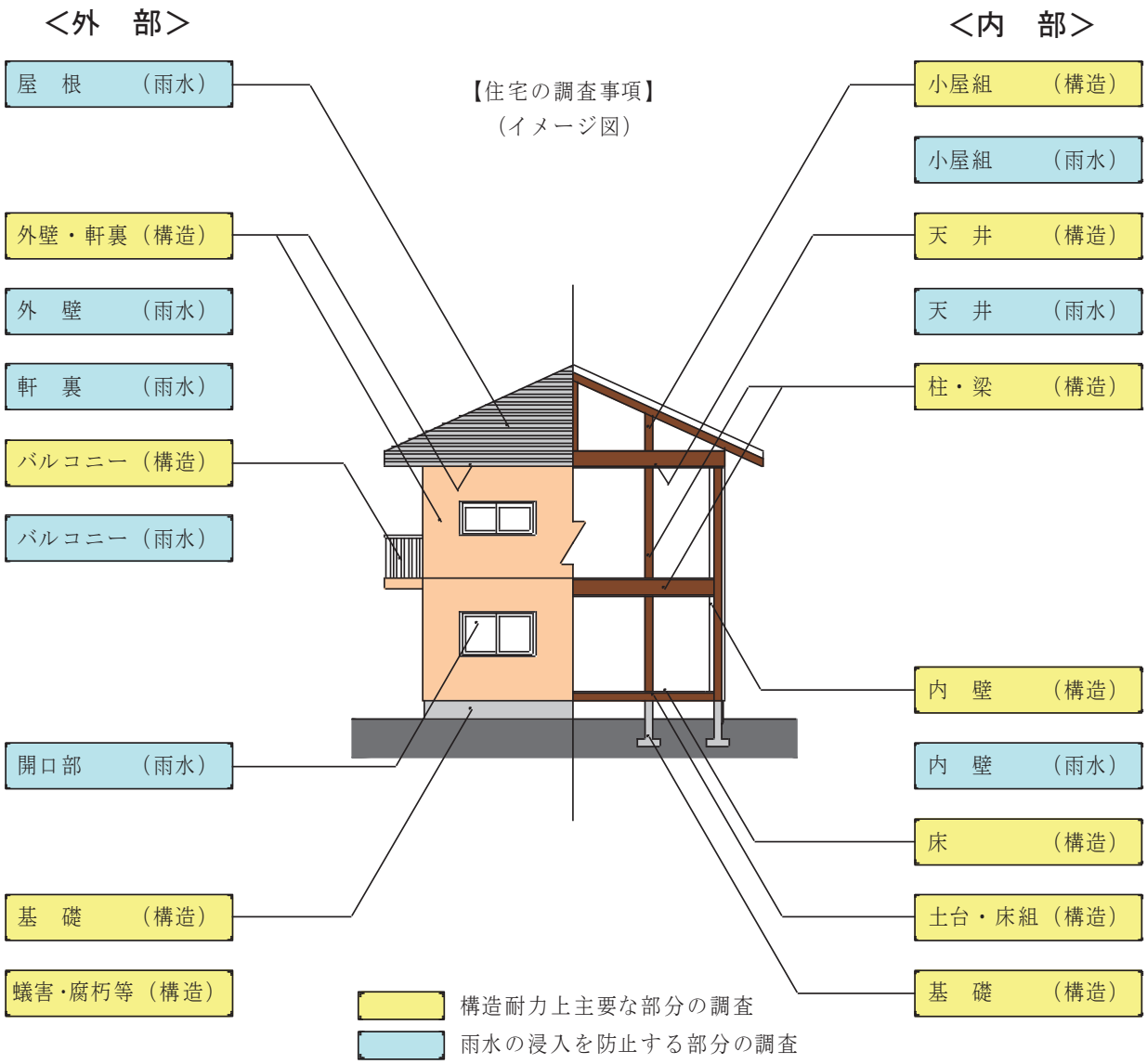
出典：(公社)大阪府建築士会 HP

1-1-11　建物状況調査の内容と方法

建物状況調査では、国の定めた「既存住宅状況調査方法基準」（平成 29 年国土交通省告示第 82 号）に則った手順に従って、図 1-1-2 に示す建物内外部の部位ごとの劣化状態や雨漏り等を調査する。

なお、建物状況調査は目視、計測等による非破壊調査で、床や壁をはがしての調査はしない。足場を組まずに移動できる範囲に限られ、戸建住宅では小屋裏や床下の点検口から目視できる範囲としており、外から見えないところの劣化や不具合を把握したり、住宅の性能を判定したりするものではない。また、床下・小屋裏の進入調査や、給排水設備、電気設備、ガス設備及びその配管調査は、国の基準では定められておらず、調査を希望する場合はオプション調査となる。

図 1-1-2 建物状況調査の調査対象部位



（1）建物外部

① コンクリート部分のひび割れ等を確認

② 外壁、サッシ廻りのシーリング材の劣化や、外壁のひび割れを確認

③ 基礎、屋根、軒裏等の各部位の劣化程度を見える範囲で確認

④ バルコニーの防水等の状況を確認

⑤ コンクリートの非破壊検査を実施（基礎の鉄筋探査などを状況に応じて実施）

写真 1-1-1



ひび割れの確認（ｸﾗｯｸｽｹｰﾙ）

写真 1-1-2



バルコニー防水の確認

写真 1-1-3



鉄筋配筋の確認（鉄筋探査機）

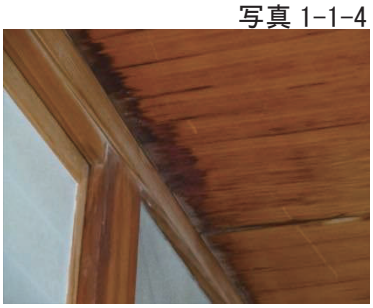
（2）建物内部

① 室内の壁、天井等の雨漏り跡の有無を確認

② 1 階床下点検口、各階天井点検口から基礎、土台、床組、柱、梁、小屋組等の構造部材を確認

③ 床、柱、壁等の傾斜の有無を確認

写真 1-1-4



雨漏り跡の確認

写真 1-1-5



小屋組の確認

写真 1-1-6



床の傾斜の確認（ﾚｰｻﾞｰ水準器）

（3）オプション

① 給排水設備、電気設備、ガス設備及び各設備管路等の確認

・コンロ、換気扇、エアコン等の設備機器の目視による現状確認と作動状況の確認

・給水管、給湯管、排水管に水漏れ、詰り、逆流、あふれが無いか確認

② 床下、小屋裏の進入調査

・床下、天井点検口等から進入して、基礎、土台、小屋組の劣化状況や白蟻の有無などを確認

写真 1-1-7



給水管の漏水確認

写真 1-1-8



ダクト配管の確認

写真 1-1-9



床下進入による確認

1-1-12　建物状況調査の注意事項

1）調査を行うには、住宅所有者や居住者の承諾が必要である。

2）調査は設計図書と現状の建物を照合するものではない。

3）調査は建築基準法等の各種法律等に対する違反を判定するものではない。

4）調査は建物の耐震性や省エネ性等の住宅が保有する個別の性能を判断するものではない。

5）調査は瑕疵（かし）の有無又は原因を判断するものではない。

6）調査は住宅の現状を把握するものであり、有効期間は調査を実施してから 1 年以内である。

1-2　建物状況調査のメリット

既存住宅の売買では「隠れた不具合が心配」「耐震性や断熱性など品質が低そう」など、住宅の品質がわからないことが、購入のネックになっていると思われる。売主又は買主の多くが売買契約をした後で「欠陥住宅と判明することが怖い」と考えていることが多く、この不安を「建物状況調査」を普及させることで解消し、既存住宅の取引の増加を目指そうとするのが、改正宅建業法の狙いである。買主の「住宅の品質を知りたい」というニーズを満たし、売買契約後のクレームやトラブルのないスムーズな取引を行うためには、住宅の現状を把握できる「建物状況調査」が有効である。

1-2-1　売主のメリット

① 引渡し後のトラブル回避

取引前に住宅の現状を把握することで、売却後の買主からのクレームを未然に防ぎ、トラブルの回避につながる。

② 競合物件との差別化が図れる

「調査済み物件」であることは購入の検討者に安心感を与え、他物件との差別化のポイントとなり売れやすくなる。

1-2-2　買主のメリット

① 既存住宅の現状が把握できて安心

国が策定した基準に基づいた調査を、調査資格を有する建築士が実施する。買主は購入前に住宅の状態を詳細に把握することができるので、安心して購入を決断できる。

② 購入後の思わぬ出費のリスクが減少し安心

建物状況調査で住宅の劣化状況や不具合の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを知ることで、購入後の思わぬ出費のリスクが減少し、安心して購入ができる。

③ リフォームや今後のメンテナンスの計画が立てやすい

調査をすることで補修の必要箇所や劣化状況がわかるので、購入後のリフォーム費用やメンテナンスの実施時期の目安が立てやすくなる。

④ さらに「既存住宅売買瑕疵保険」をつければ万が一の時にも安心でき、減税などの対象となる

建物状況調査を行い一定の基準を満たす住宅は、引渡し後に雨漏りや構造部材の不具合が発見された場合に修理費等の保証を行う「既存住宅売買瑕疵保険」を利用することができる。

また、瑕疵保険を利用することにより、「登録免許税」「不動産取得税」「住宅ローン控除」「すまい給付金」「贈与税の住宅取得等資金の非課税制度」などの優遇措置が適用される。

（保険の加入には保証料が必要であり、それぞれの優遇を受けるためには、諸条件を満たす必要がある。第 2 章参照）

なお、住宅瑕疵担保責任保険法人に登録している（公社）大阪府建築士会のような、検査機関に依頼すると、建物状況調査と保険付保の現場検査がセットで実施できる。

1-2-3　宅建事業者のメリット

① スムーズな取引が可能となる

既存住宅の劣化状況等を把握した上で不動産取引を行うことができるので、スムーズな取引が可能となり、引渡し後のトラブルの回避につながる。

② 他社と差別化が図れる

顧客が安心する取引が可能となり、他社と差別化が図れる。

③ 仲介の他にリフォームサービスのきっかけとなる

不具合の修繕等のリフォームサービスにつながる可能性がある。

ワンポイント　アドバイス

建物状況調査の結果は「住宅履歴情報（いえかるて）」です。
蓄積・活用しましょう！

既存住宅を活用するためには、インスペクション報告書とともにこれまでの維持管理記録を裏付ける住宅履歴情報・いえかるて※が必須です。住宅は定期点検や、適切な時期の補修、必要な時期のリフォーム等の維持管理が必要で、そこで作られる記録が住宅履歴情報であり、また、維持管理に役立つのが住宅履歴情報「いえかるて」です。

住宅履歴情報とは、新築時の建築確認申請書類や完了検査済証、竣工図、瑕疵（かし）保険関係書類、メンテナンス時の点検・診断や修繕記録、リフォーム・売買時のインスペクション報告書、設計図書等、売買時の重要事項説明書や告知書など、住宅に係る情報・記録の総称で「いえかるて」と言う愛称で呼ばれています。設計会社や工事会社に記録として保存されていますが、すべての情報・記録を蓄積、保存、活用出来るのは維持管理の責任者である住宅所有者です。もちろん建物状況調査の結果も大切な住宅履歴情報のひとつです。

住宅履歴情報（いえかるて）を記録するメリット

① 計画的なメンテナンスに役立ち、効果的な維持管理が出来ます
② 突発的なトラブルや災害時も補修や復旧がすばやくおこなえます
③ 合理的なリフォームができます
④ 住宅の維持管理（履歴）が証明されるので、買主が安心し売買に有利です

既存住宅購入を機会に、建物状況調査の結果も保存し、報告書に記載の所見を参考に維持管理しましょう。

ご自身で保管する他に「住宅履歴情報サービス機関」を利用することも一つです。

詳しくは下記ホームページをご覧ください。

（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会　http://www.iekarute.or.jp/

※「いえかるて」は「住宅履歴情報」の愛称です。
2009年、国土交通省が指導する住宅履歴情報整備検討委員会で決まりました。

大切な住まいを守る いえかるて 住宅履歴情報

上記ロゴの無断転載を禁じます

1-3　建物状況調査報告書の見方

1-3-1　建物状況調査報告書

調査報告書は、建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）及び（調査報告書用）の２種類と、建物部位別の報告書並びに、現況写真･現況平面図等の報告書添付資料から構成される。

建物状況調査の結果の概要の（重要事項説明用）と（調査報告書用）の違いは、（重要事項説明用）には「耐震性に関する書類の確認」欄が無く、省略されている点である。

建物部位別の報告書は、部位別の調査結果と、部位の調査項目毎に劣化事象の有無が記載されている。また、点検口が無い等の理由で調査できなかった場合及び、対象部位が無い場合はその旨の記載がある。

1-3-2　建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

（1）記載内容

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）は、宅建事業者が重要事項として購入希望者等に対して説明する書面である。

結果の概要は、建物の構造耐力上主要な部分（基礎、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、蟻害、腐朽･腐食、配筋調査、コンクリート圧縮強度）及び雨水の浸入を防止する部分（外壁、軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組、屋根）に分かれており、それぞれの部位について劣化事象等の有・無又は、点検口等がなく対象部位の確認ができなかった場合の明記などを行う。また、木造・鉄骨造と鉄筋コンクリート造等では、調査対象部位、調査実施の方法が異なるため、別々の書式が用意されている。

（2）注意事項等

概要様式の裏面には、建物状況調査で行わない行為や、報告書の注意事項が記載されている。

1）建物状況調査の内容

建物状況調査では次の行為を行っていない。

① 設計図書との照合をすること。
② 現行建築基準関係規定への違反の有無を判定すること。
③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること。
④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵（かし）の有無を判定すること。

2）注意事項

① 本報告書は瑕疵（かし）の有無を判定するものではなく、瑕疵（かし）がないことを保証するものではない。
② 本報告書の記載内容について、検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。
③ 住宅には、経年により劣化が生じる。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ない。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る。
④ 本報告書は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。
⑤ 本報告書の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じる。
⑥ 本報告書を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じる。また、受任者は、既存住宅売買瑕疵（かし）

保険の申請を目的として、本報告書を委任者の承諾を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがある。

⑦ 本検査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合はその内容と本報告書とは関係ない。

⑧ 本調査結果は、既存住宅売買瑕疵保険に加入したことを証するものではない。既存住宅売買瑕疵保険の加入にあたっては、別途手続きが必要である。

(3) 様式の解説

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	令和〇年〇月〇日		
建物	建物名称	〇〇　〇〇　様邸			
	所在地	大阪府　〇〇市　〇〇　〇−〇−〇	■ 住居表示 □ 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	■ 木造　□ 鉄骨造　□ その他（混構造等）			
	階数	地上　2　階・地下　　階	延床面積	150．33	㎡
建物状況調査	本調査の実施日	令和〇年〇月〇日			
	調査の区分	■ 一戸建ての住宅 □ 共同住宅等　（　□ 住戸型　□ 住棟型　）			
	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（下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること）　■ 有　□ 無			

各部位の劣化事象等の有無

※調査対象がない部位は二重線で隠すこと

<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>（構造耐力上主要部分）	劣化事象等 有	無	調査できなかった	<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>（雨水浸入防止部分）	劣化事象等 有	無	調査できなかった
基礎 ①	■	□	□	外壁 ⑭	□	■	□
土台及び床組 ②	□	■	□	軒裏 ⑮	□	■	□
床 ③	■	□	□	バルコニー ⑯	~~□~~	~~□~~	~~□~~
柱及び梁 ④	□	■	□	内壁 ⑰	□	■	□
外壁及び軒裏 ⑤	□	■	□	天井 ⑱	■	□	□
バルコニー ⑥	~~□~~	~~□~~	~~□~~	小屋組 ⑲	□	□	■
内壁 ⑦	□	■	□	屋根 ⑳	■	□	□
天井 ⑧	□	■	□				
小屋組 ⑨	□	□	■				
その他							
（蟻害） ⑩	□	■	□				
（腐朽・腐食） ⑪	□	■	□				
（配筋調査） ⑫	■	□	□				
（コンクリート圧縮強度） ⑬	~~□~~	~~□~~	~~□~~				

・調査対象の劣化事象の有無を明記する。
・調査対象の部位が存在しない場合は、二重線で削除する。
・点検口がないなど調査ができなかった場合は「調査できなかった」にチェックする。

建物状況調査実施者	調査実施者の氏名	大阪　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（講習修了者であることを確認）	〇〇〇〇		〇〇1−〇〇〇〇1	
	建築士資格種別（建築士であることを確認）	■ 一級　□ 二級　□ 木造			
	建築士登録番号	国土交通	■ 大臣登録 □ 知事登録	第　〇〇〇〇〇〇〇	
	所属事務所名	大阪府建築士会			
	建築士事務所登録番号（建築士事務所登録していることを確認）	大阪府	知事登録	第　〇〇〇〇〇	号

・講習修了者かつ、建築士であることを明記する。
・建築士の資格又は講習修了を偽った場合は、建築士法に基づく指導監督の対象となる。

(4) 劣化事象等の調査項目・判断基準

調査実施者は、目視により建物の各部位の劣化事象等について下記の基準により判断し、結果概要の「劣化事象等の有無」の欄にその有無を記載する。

また、調査報告書には、劣化事象等が認められた部位の場所及び状況を具体的に記載する。

1) 木造・鉄骨造

NO	部位	調査項目・判断基準等
	構造耐力上主要な部分	
①	基礎	ひび割れ幅が 0.5 ㎜、深さ 20 ㎜に及ぶひび割れ、欠損や鉄筋の露出等
②	土台及び床組	土台と柱・各部材の仕口の接続金物からの割裂の発生、ぐらつき等
③	床	6/1000 以上の傾斜、著しいひび割れ、沈み、劣化又は欠損、
④	柱及び梁	著しいひび割れ、接合金物の腐食等の強度低下、梁のたわみ 柱における 6/1000 以上の傾斜、鉄骨造の溶接・防錆塗料の劣化等
⑤	外壁及び軒裏	仕上げ材から下地材まで達したひび割れ・欠損・浮き・はらみ・剥落等 金属の著しい錆又は化学的侵食
⑥	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
⑦	内壁	内壁下地材まで到達するひび割れ・欠損・浮き・はらみ・剥落 壁における 6/1000 以上の傾斜
⑧	天井	天井下地材まで到達するひび割れ・欠損・浮き・はらみ・剥落
⑨	小屋組	著しいひび割れ、接合金物の腐食等の強度低下、鉄骨造の溶接・防錆材劣化等
	その他	
⑩	(蟻害)	蟻道、蟻土、羽蟻、食痕　※鉄骨造は調査不要
⑪	(腐朽・腐食)	木造の場合は著しい腐朽等、鉄骨造の場合は著しい腐食
⑫	(配筋調査)	調査結果と新築時の設計図書との照合等により、鉄筋の本数・間隔を確認 ※調査対象：小規模住宅[注3)]は、基礎の劣化事象が認められた場合
⑬	(ｺﾝｸﾘｰﾄ圧縮強度)	構造耐力上問題のある圧縮強度不足が認められないこと ※調査対象：鉄骨造の大規模住宅[注4)]の基礎
	雨水の浸入を防止する部分	
⑭	外壁	外壁シーリング材の破断・欠損、建具の周囲の隙間・開閉不良
⑮	軒裏	軒裏天井等のシーリング材の破断・欠損、軒裏天井の雨漏り跡
⑯	バルコニー	防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損の有無
⑰	内壁	内壁の雨漏り跡
⑱	天井	天井の雨漏り跡
⑲	小屋組	小屋組の雨漏り跡
⑳	屋根	屋根葺き材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損・ズレ

注3)小規模住宅：階数(地階を含む)が 3 以下で延床面積が 500 ㎡未満の既存住宅
注4)大規模住宅：小規模住宅以外の既存住宅

2）鉄筋コンクリート造等

NO	部位	調査項目・判断基準等
	構造耐力上主要な部分	
①	基礎	ひび割れ幅が 0.5 ㎜、深さ 20 ㎜に及ぶひび割れ、欠損や鉄筋の露出等
②	床	0.5 ㎜以上のひび割れ、劣化又は欠損等、6/1000 以上の傾斜
③	柱及び梁	0.5 ㎜以上のひび割れ、劣化又は欠損等、6/1000 以上の傾斜
④	外壁	0.5 ㎜以上のひび割れ、深さ 20 ㎜以上の欠損、劣化や鉄筋の露出等
⑤	ﾊﾞﾙｺﾆｰ及び共用廊下	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化
⑥	内壁	0.5 ㎜以上のひび割れ、深さ 20 ㎜以上の欠損、劣化や鉄筋の露出等
⑦	天井	ひび割れ・さび汁を伴う欠損や鉄筋の露出等
	その他	
⑧	(配筋調査)	調査結果と新築時の設計図書との照合等により、鉄筋の本数・間隔を確認 調査対象：大規模住宅（住戸型調査は除く）
⑨	(ｺﾝｸﾘｰﾄ圧縮強度)	構造耐力上問題のある圧縮強度不足が認められないこと 調査対象：大規模住宅（平成 11 年 5 月 1 日以降に確認済証の交付を受けた住戸型調査は除く）
	雨水の浸入を防止する部分	
⑩	外壁	ｺﾝｸﾘｰﾄの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ、白華、欠損、鉄筋の露出等
⑪	内壁	内壁の雨漏りの跡
⑫	天井	天井の雨漏りの跡
⑬	屋根	防水層の著しいひび割れ・劣化若しくは欠損、水切り金物等の不具合

1-3-3　耐震性に関する書類の確認

建物状況調査の結果の概要（調査報告用）には、「耐震性に関する書類の確認」欄があり、当該住宅の建築確認申請書などの書類から、住宅の耐震性について確認し記載することとなっている。

なお、建築年が昭和 56 年以前の旧耐震基準の物件でも建物状況調査を行うことはできるが、「既存住宅売買瑕疵保険」は、新耐震基準を満たした物件でないと対象とはならないので、注意が必要である。

※ 耐震性の確認書類

① 確認済証
② 検査済証
③ 確認台帳記載事項証明書
④ 新築時の建設住宅性能評価書
⑤ (新築)住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書

1-3-4　オプション調査

床下・小屋裏の進入調査や、給排水設備、電気設備、ガス設備及び各設備管路等の調査は、国土交通省の調査基準には示されておらずオプション調査項目となっている。依頼者の希望によりこれらの調査を行った場合は、その調査結果について建物部位別の調査報告書に調査結果が記載される。

1-4　建物状況調査の実施事例

◆ 事例 1

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	大阪府箕面市　○○	■ 住居表示 □ 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	■ 木造　□ 鉄骨造　□ その他（混構造等）			
	階数	地上　2　階・地下　　階	延床面積	115.2	㎡
建物状況調査	本調査の実施日	○年○月○日			
		■ 一戸建ての住宅 □ 共同住宅等　（　□ 住戸型　□ 住棟型　）			
	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 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること）　□ 有　■ 無			

各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	＜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	□	■	□	外壁	□	■	□
	土台及び床組	□	■	□	軒裏	□	■	□
	床	□	■	□	バルコニー	□	■	□
	柱及び梁	□	■	□	内壁	□	■	□
	外壁及び軒裏	□	■	□	天井	□	■	□
	バルコニー	□	■	□	小屋組	□	■	□
	内壁	□	■	□	屋根	□	■	□
	天井	□	■	□				
	小屋組	□	■	□				
	その他							
	（蟻害）	□	■	□				
	（腐朽・腐食）	□	■	□				
	~~（配筋調査）~~	~~□~~	~~□~~	~~□~~				
	~~（コンクリート圧縮強度）~~	~~□~~	~~□~~	~~□~~				

建物状況調査実施者	調査実施者の氏名	○○○○		
	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	■ 一級　□ 二級　□ 木造		
	建築士登録番号	国土交通　■ 大臣登録 □ 知事登録　第　0000000　号		
	所属事務所名	○○○○		
	建築士事務所登録番号	大阪府　知事登録　第　00000　号		

※裏面があります。

(1) 調査の動機

所有していた住宅を売却する機会があり、取引後に建物の不具合が見つかった場合の買主とのトラブルを避けるため、建物状況調査を依頼した。

特に今回調査対象の住宅を建築した工務店は、他の住宅の新築工事において住宅の床や基礎などの施工不備を某週刊誌で取り上げられた経緯があり、同様の不具合が有るか否かも含め、床下に進入して追加の調査をしてほしい旨の依頼があった。

(2) 調査結果

調査の結果、建物全体では「内装材の固定不足」「建具の扉調整」「アルミサッシの異音」など、劣化事象に至らない不具合はあるが、容易に補修できるものであり、劣化事象の対象となる不具合は無かった。

床の施工については、傾きや支持部材等が適切に施工されているか等について調査を行ったが、売主が懸念していた不具合は見つからず、建物全体として丁寧な施工がされている住宅であることが判った。

(3) 建物状況調査を行ってよかった点

建築士が作成した報告書を買主に提示することで、安心した売買に結びついた。

建築士に第三者の立場で建物の状況の確認を依頼することは、時には隠れていた不具合が発見されることもあるが、この調査結果を受け、不安が解消された。

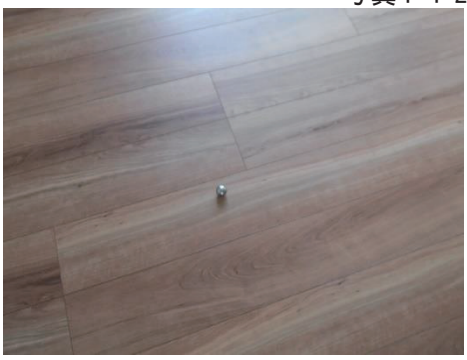
また、建物状況調査は住宅の優良性を比較的安価な調査費で証明することができ、調査報告書は売主として住宅の価値を買主にアピールする証明となった。

写真 1-4-1



床下の状況
鋼製束等による床の支持状況は良好であり、不具合は無かった。

写真 1-4-2



床の水平の確認
ﾚｰｻﾞｰ水準器の測定では、床はほぼ水平であり、床仕上げの状況も良好であった。（写真は並行して行ったベアリング球での確認）

写真 1-4-3



小屋組の確認
外気と接する金物部分は温度が下がり結露する恐れがあるが、金物部分に吹付断熱材を施工し対処している。

◆ 事例２

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	大阪府寝屋川市　○○			■ 住居表示 □ 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	■ 木造　□ 鉄骨造　□ その他（混構造等）			
	階数	地上　2　階・地下　0　階	延床面積	120.00	㎡
建物状況調査	本調査の実施日	○年○月○日			
	調査の区分	■ 一戸建ての住宅 □ 共同住宅等　（　□ 住戸型　□ 住棟型　）			
	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 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること）　■ 有　□ 無			

各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	＜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				劣化事象等		
		有	無	調査できなかった		有	無	調査できなかった
	基礎	□	■	□	外壁	■	□	□
	土台及び床組	□	■	□	軒裏	□	■	□
	床	□	■	□	バルコニー	■	□	□
	柱及び梁	□	■	□	内壁	■	□	□
	外壁及び軒裏	□	■	□	天井	□	■	□
	バルコニー	□	■	□	小屋組	□	■	□
	内壁	□	■	□	屋根	□	■	□
	天井	□	■	□				
	小屋組	□	■	□				
	その他							
	（蟻害）	□	□	■				
	（腐朽・腐食）	□	□	■				
	~~（配筋調査）~~	~~□~~	~~□~~	~~□~~				
	~~（コンクリート圧縮強度）~~	~~□~~	~~□~~	~~□~~				

建物状況調査実施者	調査実施者の氏名	○○○○		
	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	■ 一級　□ 二級　□ 木造		
	建築士登録番号	国土交通	■ 大臣登録 □ 知事登録	第　000000　号
	所属事務所名	○○○○		
	建築士事務所登録番号	大阪府	知事登録	第　00000　号

※裏面があります。

(1) 調査の動機

売主は自宅を安心Ｒ住宅として価値を高めた上で販売したいとの意向があり、建物状況調査を実施した。また瑕疵保険の付保を希望されたため、保険加入検査をワンストップで行うことが望ましい案件であった。

安心Ｒ住宅の要件　※1-8-4(2)参照(p.32)
①建物状況調査を実施
②耐震性を確保
③既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合
④リフォーム実施又は提案を行う
※上記以外に登録団体ごとに要件が定められている。

写真 1-4-4



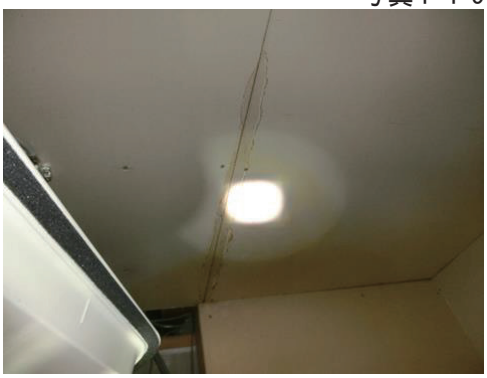
１階トイレ換気扇まわりからの雨漏れ

(2) 調査結果

調査の結果、劣化事象と判断される下記の不具合等が複数確認された。

・外装材（サイディング）の割れやコーキング切れ
・ユニットバス天井に雨漏り跡
・内装下地材（石膏ボード）の割れや浮き
・バルコニーＦＲＰ防水材の浮き
・床下点検口がなく、床下の状況が確認できない状態
・構造上問題となる床や壁の傾きは、劣化事象に至らない程度
・住宅の耐震性は、確認台帳記載事項証明により耐震性を有することを確認

写真 1-4-5



ユニットバス天井裏水浸み

(3) 不具合箇所の対応

不具合箇所等について、下記の対応を行った。

・ユニットバス天井の雨漏りは、上部バルコニーの防水の不具合と判断し、バルコニー全面の再防水を施工
・外壁材破損部分の取り換え及び目地のシール交換
・内装下地材及びクロスの一部貼り替え
・点検口を新設し床下の基礎、土台、床組みの確認を行い、不具合のないことを確認

写真 1-4-6



FRP 防水の窓際に切れ及び浮きあり

(4) 建物状況調査を行ってよかった点

報告書を売主に提示し、劣化事象について説明した。

売主は、劣化部位の修繕方法について調査担当建築士のアドバイスを受けて修繕を行った。

修繕後に行った既存住宅売買瑕疵保険付保検査に合格し、安心 R 住宅として販売することで、安心の売買に結びついた。

1-5　建物状況調査報告書に「建築士の所見」の添付提案

建物状況調査は、住宅の状態を詳細に把握することで、安心して購入を決断できることがメリットである。しかし、調査報告書に記載された劣化や不具合の現状に、いかに対応すれば良いのかを建築の専門家でない依頼者が決めるのは困難な場合があると想定される。調査の結果、劣化・不具合がある場合や耐震性能が不足又は不明とされた場合に、購入希望者が購入を決断するには、その原因を把握し修繕の要否や修繕時期、修繕コストなどがその判断材料として必要と思われる。

そこで、調査を行った建築士が目視調査で確認できる範囲において、劣化や不具合原因の推定、修繕の必要性、修繕方法、概算修繕費、専門業者による詳細調査の必要性など、建築の専門家として推測できる範囲で記載した下記様式の「建築士の所見」の添付を提案する。

「建築士の所見」は、調査を行った既存住宅の劣化や不具合に対する建築士の意見を記載し、依頼者等が建物状況調査結果の対応方法を検討する時の参考として活用してもらい、建物状況調査の価値をさらに高め、制度の普及につなげたい。

（公社）大阪府建築士会では、令和２年４月以降に本会が行う建物状況調査の報告書から、試験的に「建築士の所見」の添付を予定している。

【様式の解説】

令和　年　月　日

建物状況調査により確認された劣化事象等に対する
建築士の所見

建物名称【　　様邸】

NO	確認した 劣化事象等	建築士の所見	補修費等 の目安
	劣化事象毎に状況を記載	状況・原因・対応方法・追加調査の必要性等を記載	概算補修費を記載

注）補修費等の目安は、情報提供を目的に一般的な概算費用を算出したものであり、記載の金額で修繕等ができることを保証するものではありません。実際に修繕等を行う場合は専門工事業者に見積を徴収してください。

住宅の耐震性能	書類で確認した耐震性の状況を記載

既存住宅売買瑕疵 保証加入の可否	瑕疵保険への加入が可能か否かを記載 修理が必要な場合はその補修内容を記載

総合所見	建物全体の所見、維持管理上の注意点等を記載

【記載例】

令和　年　月　日

建物状況調査により確認された劣化事象等に対する建築士の所見

建物名称【　　様邸】

NO	確認した劣化事象等	建築士の所見	補修費等の目安
1	基礎に、幅 0.5㎜ のひび割れが 4 ヶ所認められます。	ひび割れの原因は、新築当時に基礎コンクリートが乾いていく過程で生じたものと考えられます。地震や不同沈下等大きな力によるものではないため、雨水が浸入して鉄筋がさびないよう、V カットを行いシーリング材による修繕を行うことが望ましいです。	V ｶｯﾄｼｰﾘﾝｸﾞ修繕費 H30cm ひび割れ 4 ヶ所 4～8 万円程度
2	1 階洋室の床に、7/1000 の傾斜が認められます。	1 階の洋室で床の傾斜が確認できましたが、他の部屋の床はほぼ問題がない範囲です。修繕する場合は、専門業者等による洋室の床下調査を行い、基礎や土台等の床組み、地盤の不動沈下の有無等の傾斜原因の特定が必要です。なお、定期的に床下を確認するために床下点検口を作っておくことが望ましいです。	床下点検口設置費 1 ヶ所 3～6 万円程度
3	外壁仕上ボードのシーリング材の破断及び、塗装の浮きが認められます。	外壁の劣化が進んでいます。高圧洗浄のうえ、仕上ボードの継ぎ目部分のシーリング交換及び、外壁全面の再塗装が必要と思われます。塗装工事の足場組だけで 30～40 万円かかるため、同時に、サッシ廻りのシールの交換等行っておくことが望ましいです。	外壁全面再塗装及びサッシ廻りシール交換 90～120 万円程度（約 170 ㎡）
4	1 階和室の天井に雨漏りの跡が認められます。	1 階和室の上部はバルコニーとなっており、防水が劣化し防水機能を失っている恐れがあります。ウレタン塗膜防水等により早急な修繕が望まれます。	バルコニー防水修繕費 15～30 万円程度（約 12 ㎡）

注）補修費等の目安は、情報提供を目的に一般的な概算費用を算出したものであり、記載の金額で修繕等ができることを保証するものではありません。実際に修繕等を行う場合は専門工事業者に見積を徴収してください。

住宅の耐震性能	当該住宅は建築計画概要書により、新耐震基準で建築されていることを確認しました。

既存住宅売買瑕疵保険加入可否	瑕疵保険の加入には、No1 のひび割れ及び No3 の仕上ボード継ぎ目のシーリング、No4 のバルコニー防水を行うとともに、1 階洋室に床下点検口を設置し、床下構造部材の検査が必要です。

総合所見	全体的に築年数以上の劣化が確認できます。 部分的に修繕しているものの記録がなく、不具合の発生時に後手で対処するか又は放置していたためと考えられます。予防的な修繕を行うことで建物は長持ちしますので、修繕の計画をたてておくことをお薦めします。

1-6　宅建事業者の役割

1-6-1　建物状況調査普及の役割

平成30年の改正宅建業法施行により、媒介契約締結時における建物状況調査を実施する者のあっせんや、重要事項説明書・契約書における説明・記載事項の追加等が必要となった。

既存住宅の流通が増加しない背景には、消費者個人間で既存住宅を売買することが多く、買主は住宅の質に対する不安を抱えていることがある。そこで、買主の不安を軽減するため、既存住宅の取引時に建物状況調査の活用を促し、建物状況調査の普及を図ることが宅建事業者の一つの役割となった。

我が国の既存住宅の流通シェアは約 14.7%（平成 25 年時点）と低い水準であり、新築の流通が圧倒的に多いことが、空き家の増加要因として考えられる。建物についての正確な情報が提供されないことが、既存住宅の取引を妨げる一つの要因として考えられており、改正宅建業法では、「建物状況調査」を新たに盛り込み、既存住宅流通市場の活性化を図ることで空き家の減少につなげる狙いがある。欧米ではインスペクションは一般化しているが、我が国では今回の法改正でやっと制度化されたばかりである。（公社）全日本不動産協会全国一斉不動産無料相談会（令和元年 10 月 1 日開催）来場者へのアンケート調査では、約 80%が「建物状況調査」について知らないとの回答であった。また、約 30%が実施する予定又は実施してみたいとしており、実施したくないと回答した約 7%を大きく上回った。しかし、分からないとの回答が約 60%あり、制度の普及には一般消費者への制度内容の周知が必要である。

今回の法改正で宅建事業者の義務となった、売主及び購入希望者に対する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に関する説明は、売主及び購入希望者が建物状況調査のメリットを知ると同時に、実際に調査を行うことを判断する重要なきっかけとなる。

建物状況調査の普及と既存住宅流通市場活性化において、既存住宅の売買時に売主及び購入希望者に直接、建物状況調査について説明する宅建事業者の役割は非常に大きい。

1-6-2　売主・買主への建物状況調査の説明内容と注意点

（1）媒介契約締結時

売主及び購入希望者との媒介契約書面に「建物状況調査を実施する者のあっせん[注5)]」に関する事項を記載し、売主及び購入希望者に対して、建物状況調査の制度概要等について紹介する。売主又は購入希望者が建物状況調査を行う意向があれば、適切に調査事業者のあっせんを行う必要がある。なお、建物状況調査を実施する者に関する情報を単に提供するだけでは「あっせん」とはいえないとされ、宅建事業者は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。また、宅建事業者は建物状況調査を依頼する売主または購入希望者との間を取り持ち、その意向を十分に確かめながら業務を行う必要がある。

※　あっせん時の注意点

①　調査には費用がかかり、調査結果により物件の価値が下がることもあるが、契約後のトラブルリスク回避などの大きなメリットがあるので、メリットを売主や購入希望者に十分理解しても

注5)建物状況調査を実施する者のあっせん：売主または購入希望者と建物状況調査を実施する者との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとり（たとえば、建物状況調査を実施する者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼者に伝達すること等）が行われるように手配することを意味する。

らうことが重要である。

② 売主側で調査を行わず、買主の希望で調査をした場合は、購入申込から売買契約まで時間が必要となり、調査結果によっては申込を取り下げる恐れがあるので、宅建事業者は調査を事前に行うよう売主に促すことが重要である。

③ 建物状況調査事業者の調査結果について、あっせんした宅建事業者は責任を負わない。

④ 売主又は購入希望者などが宅建事業者のあっせんを利用せず、自ら、建物状況調査事業者に調査を直接依頼することも可能である。ただし、購入希望者が直接依頼する場合には、所有者である売主に宅建事業者を通じて、調査実施の承諾を得る必要がある。なお、この場合でも、宅建事業者は調査結果を売主又は購入希望者に重要事項説明を行う義務があるため、調査結果の情報提供を求める。

⑤ 既存住宅売買瑕疵保険への加入を希望する場合は、住宅瑕疵担保責任保険法人に登録している検査機関をあっせんすると、建物状況調査と保険付保の現場検査がセットで実施できる。

(2) 重要事項説明時（賃貸物件でも必要）

重要事項説明書に建物状況調査の有無を記載し、調査を実施した場合には「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」などを用いて宅建事業者が建物状況調査結果を買主に対して説明する。

不具合がある場合は、不具合の箇所がどの程度のものか、補修が必要か、どの程度費用がかかるのかなどについて調査を行った建築士に事前に相談するなど、あらかじめ対応を検討することも必要と考えられる。

※「1-3　建物状況調査報告書の見方」（p. 14～）参照

(3) 売買契約締結時

宅建業法第37条の改正に伴い、建物状況調査を行った場合、その結果の概要について、基礎、外壁等の建物の耐力上主要な部分等の状況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建事業者は売主及び買主に書面で交付する。

1-6-3　建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険のアドバイスのポイント

建物状況調査には一定の期間が必要であるが、売主及び買主が建物の現状に共通認識を持ち、双方が安心して売買し、契約後のトラブルの回避につながるなどの建物状況調査のメリットを、宅建事業者が売主及び買主に十分説明して理解してもらうことが建物状況調査の実施につながる。

また、既存住宅売買瑕疵保険の付保率は毎年増加傾向にあるが、平成30年度の付保率は既存住宅全流通戸数の12%に過ぎない。そのうち、売主が個人である個人間売買型の付保率は、宅建業者販売型に比べ極めて低い状況にある。保険加入には一定の条件があるが、売買後に発生した不具合に対応でき、トラブルを防ぐ有効な手段である。また、売買時にのみ加入できることから、媒介契約時に建物状況調査とセットで、宅建事業者から売主及び買主への十分な説明が望まれる。

1-6-4　建物状況調査の結果の説明

(1) 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の説明

建物状況調査報告書に付随する、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」は、宅地建物取引士が重要事項として購入希望者等に対して説明する書面であり、調査を実施してから１年を経過

していない建物状況調査の実施の有無が対象となる。結果の概要には、調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などの概要が記載され、建物状況調査を実施した建築士（既存住宅状況調査技術者）が作成する。

（2）調査結果の詳細説明

購入希望者から建物状況調査の結果に関し技術的な詳細説明を求められた場合は、宅建事業者は売主又は貸主を通じて、建物状況調査を実施した者に対して、詳細な説明のための調整を行う。

建物状況調査の依頼者が売主の場合には、買主がリフォームやメンテナンス等をする際に「報告書」が参考となるため、これらの書類を買主に渡すことが望ましい。

建物状況調査の依頼者が購入希望者等の場合には、売主に調査の了解を得るとともに、売主に「建物状況調査の結果の概要」及び「報告書」を渡すかを、あらかじめ売主と購入希望者等の間で相談しておく必要がある。

（3）報告書の紛失時の対応

建物状況調査の依頼者である売主等が「建物状況調査の結果の概要」や「報告書」を紛失した際、調査実施者に対してこれらの書類の再発行を依頼することが可能な場合は、売主等が準備して、宅建事業者に渡すことが一般的である。再発行が困難な場合など、やむを得ず調査結果が確認できないときは、宅建事業者は重要事項説明時において調査結果が不明である旨を説明する。

（4）賃貸の場合の説明

貸借の場合も、建物状況調査の結果の概要について賃借の希望者へ重要事項として説明が必要である。賃貸マンションの所有者が「住棟型調査」を実施した場合、宅建事業者は各住戸の賃借の希望者への重要事項説明の際に、住棟型調査の結果の概要を、重要事項として説明しなければならない。このため、所有者と貸主が異なる場合には、宅建事業者は、予め所有者に調査実施の有無を確認し、必要に応じて管理組合及び管理業者に問い合わせることが必要となる。

（5）説明違反

宅建業法上の建物状況調査以外の調査であっても、調査において瑕疵（かし）が発見される等、取引の相手方等の判断に重大な影響を及ぼす調査結果であるにもかかわらず故意に説明をしなかった宅建事業者は、法第 35 条、第 47 条違反に問われる可能性があるので注意が必要である。

1-7　建物状況調査で住宅の劣化や不具合が見つかった時の対応

1-7-1　不具合原因の特定と修繕

建物状況調査で不具合のある箇所を発見した場合は、建物構造や生活に影響を与えることが無いかなどの不具合の影響の程度と、その原因を調査・特定し修繕が必要な場合は、誰がどのように行うかを検討する必要がある。

建物状況調査では、建物に不具合があった場合に、その原因の特定まで行うものではないが、建物状況調査を行った建築士に相談して、原因の特定や修繕方法等について、アドバイスを受けることも一つの方法である。建物状況調査の範囲で原因が特定できない場合は、別途、建築士や専門業者に詳細な調査を依頼する必要もある。また、修繕を行う場合は、修繕方法や修繕範囲などにより修繕工事費用が大きく異なることがあるため、建築士や専門業者と修繕方法等をよく相談して修繕を実施する。

修繕工事費用や修繕期間の観点から、修繕はリフォーム工事や耐震補強工事等とまとめて行う方が効率的な場合もあり、売主及び買主双方で、費用負担と修繕時期について協議するのが望ましい。

なお、修繕は一度だけ実施して終わりでは無く、工事終了は次の修繕に向けた出発点であり、今回の実施状況の図面や現場写真等の資料を保管し記録を残しておくと、次の修繕では大変役立つ。

1-7-2　売主・買主の対応

(1) 建物状況調査の依頼者が売主の場合の対応

買主が決まっていない場合は、下記の①及び②の選択が考えられる。

① 不具合の修繕を行って不動産を売却する

② 不具合の修繕は行わないで売却し、購入希望者には修繕費を見込んだ不動産価格であることなどを伝え、トラブルを避けるため売買契約書等において明確にしておく。

買主が決まっている場合は、買主に不具合の状況を伝えて、修繕が必要な場合は修繕を売主又は買主のどちらの費用で行うかなどの対応方法を協議する。

(2) 建物状況調査の依頼者が買主の場合の対応

買主が建物状況調査を行った場合は、売主に不具合の状況を伝えて、修繕が必要な場合は売主又は買主のどちらの費用で行うかなどの対応方法を協議する。

1-7-3　不具合事例等の対応方法

◆ 事例１　基礎や外壁にひび割れがある場合

建物のひび割れ(クラック)は、建築材料の乾燥収縮、経年劣化、建築施工の欠陥、設計ミス、地震、地盤沈下など様々な原因で発生するものであり、発生場所やひび割れの幅及び深さなどを調査し、その発生原因と修繕方法を検討する。幅 0.3㎜ 以下の、髪の毛の太さほどの細いひび割れであれば、モルタル下地までひび割れておらず、乾燥収縮により塗膜のみが割れている状態が多く、美観を気にしなければ、構造上問題はない。

幅が 0.5㎜ 以上、深さが 20㎜ 以上のひび割れは、放置すると基礎の場合は雨水の浸入による鉄筋の腐食を招き、基礎耐力の低下を引き起こす。また、仕上材から下地材まで達した外壁のひび割れは、サイディングやモルタル塗りの厚みは 10～20 ㎜程度しかないので、下地の防水紙が破れる

写真 1-7-1



壁のひび割れ

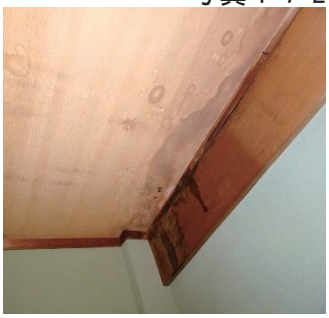
ことにより、雨漏りや構造部材の劣化を促進させる原因となる。この場合は、部材の交換やシーリング材などによる修繕が必要である。

◆ 事例２　雨漏り跡がある場合

内壁や天井に雨漏り跡がある場合、雨漏りが繰り返されている可能性がある。その原因は、屋根瓦の割れ、外壁のひび割れ、バルコニー防水層の破れ、サッシ廻りのシーリング材の破断等その原因は様々である。

雨水の浸入により構造部材の劣化や腐り、床のぐらつきが発生することとなるので、まず原因を特定するための調査を行い、不具合部材の交換やシーリング材などによる修繕が必要である。

写真 1-7-2



天井の雨漏り跡

◆ 事例３　外装塗装や外壁材が劣化している場合

外装塗装や外壁材の劣化防止には、維持保全の観点から約 10～15 年を目安に、表面塗装、目地シールの打替えを行うことが望ましい。塗装等を怠ると外壁材の劣化がすすみ、内部に湿気が浸入すると部材の反り等が発生し雨水が浸入する原因となる。雨水の浸入は、構造材、仕上げ材に腐朽・腐食・変色等の劣化を生じさせ、蟻害の原因にもなる。

写真 1-7-3



目地シールの劣化

◆ その他　建物の耐震性

建物状況調査における建物の耐震性は、建築基準法で定める建築確認申請書などの書類を確認して行う。建築基準法では昭和 56 年に新耐震基準を施行しているので、それまでに建築された住宅の耐震性は低い場合が多い。また、建築確認申請書などの耐震性を証明する書類が無い場合は、建物が耐震基準を満足しているか否かについて不明との判断になる。

既存住宅売買瑕疵（かし）保険では耐震性を有することが付保の条件となることから、耐震性が不明であれば付保できない。耐震性が不明の場合は、耐震診断を行うことにより耐震性の確認が可能であり、建物状況調査とセットで耐震診断を行うことで、耐震診断料金の割引もある。

耐震診断により耐震性が低いと判明した場合は、建物の耐震改修により新耐震基準の耐震性を確保することが可能である。

1-7-4 木造戸建住宅の修繕検討時期及び工事費用の目安

表1-7-4 木造戸建住宅の修繕検討時期及び工事費用の目安

部位		日常メンテナンス	5年	10年	15年	20年	25年	30年
屋根（120㎡）	屋根材（彩色セメント板）	季節ごと、台風や地震の直後の点検 ・飛来物による傷 ・さび、浮き、割れ（瓦屋根の場合） ・雨樋のさび、割れなど メンテナンスに足場を要する場合あり		表面塗装 40～50万円		表面塗装 40～50万円		葺き替え 100～150万円
	雨樋（プラスチック製）					部品交換 30～50万円		
外壁（170㎡）	外装材（窯業系サイディング）	汚れの原因であるホコリの洗浄（年1回） 柔らかいブラシを使用する		表面塗装 60～80万円		表面塗装 60～80万円		貼替え・増貼り 200～300万円
	目地（コーキング含む）	シール目地は指先で弾性を確認 劣化して切れているところはないか確認		打ち替え 30～40万円		打ち替え 30～40万円		打ち替え 30～40万円
バルコニー（12㎡）	防水パン	床に溜まった砂埃を掃除する（週1回）		部品交換 5～10万円		部品交換 5～10万円		本体交換 40～50万円
	防水シート	防水シートの傷は必ず補修する 傷を見つけたらすぐに施工店へ連絡する		貼替え 15～35万円		貼替え 15～35万円		貼替え 15～35万円
外部	玄関ドア・勝手口ドア	ドアの開閉速度や音、こすれを確認（月1回） 金物の作動点検はシリコンスプレーを塗布		点検、部品交換 1～3万円		点検、部品交換 1～3万円		本体交換 15～50万円／箇所
	アルミサッシ	レールのホコリはブラシで除去（月1回） 扉のかかり具合の点検（3か月に1回） 金物の作動点検はシリコンスプレーを塗布		点検、部品交換 1～3万円		点検、部品交換 1～3万円		本体交換 10～20万円／箇所
	雨戸、シャッター			点検、部品交換 1～3万円		点検、部品交換 1～3万円		本体交換 15～30万円／箇所
室内全般	クロス	剥がれが見つかったらクロスノリで補修		貼替え 0．15~0．25万円/㎡		貼替え 0．15~0．25万円/㎡		貼替え 0．15~0．25万円/㎡
	室内ドア	丁番のゆるみの点検（5年毎）		点検、部品交換 2～3万円		点検、部品交換 2～3万円		本体交換 5～10万円／箇所
	フローリング	日常は乾拭き 6～12か月に一度のワックスがけなどのメンテナンス	補修 0．5~3万円／箇所	補修 0．5~3万円／箇所	補修 0．5~3万円／箇所	補修 0．5~3万円／箇所	補修 0．5~3万円／箇所	貼替え・増貼り 1．5～3万円／㎡
	畳	ダニ、カビの防止のため、換気を実施		畳の表替え 1～2万円／畳		畳の表替え 1～2万円／畳		畳の交換 1．5～3万円／畳
防蟻処理（80㎡）		湿気を好むので、換気口の周りを塞がない 基礎回りを点検し蟻道の有無を確認する	処理 15～20万円	処理 15～20万円	処理 15～20万円	処理 15～20万円	処理 15～20万円	処理 15～20万円
キッチン	本体・レンジフード コンロ・食洗機	排水トラップの掃除（週1回） レンジフードのフィルター清掃（週1回） コンロやグリルの掃除（使用の都度）	点検 1～5万円	点検、部品交換 20～120万円	点検 1～5万円	点検、本体交換 100～300万円		
洗面	洗面台	排水口の掃除（週1回） 傷防止のためクレンザーを使った清掃は中止	点検 1～5万円	点検、部品交換 10～15万円	点検 1～5万円	点検、本体交換 15～30万円		
浴室	本体 換気扇・その他	室内の換気を必ず行う カビの除去（その都度） シーリングの確認（月1回）	点検 5～10万円	点検、部品交換 15～30万円	点検 5～10万円	点検、本体交換 100～200万円		
トイレ	便器・タンク 温水洗浄便座	こまめな室内清掃（小水飛散、床壁変色予防） 中性洗剤による清掃（樹脂部の変色予防） ストレーナーの清掃（水量不足）	点検 1～5万円	点検、部品交換 10～15万円	点検 1～5万円	点検、本体交換 20～30万円		
給排水器具	混合栓	金具めっき部のさび防止にワックスがけ実施 サーモタイプのパッキン固着防止のため夏場でも最高温度で2分間程度出湯する	点検 1～3万円	点検、部品交換 5～10万円	点検 1～3万円	点検、本体交換 5～10万円		
給湯器	本体（24号）	水抜き栓のストレーナーのメンテナンス（月1回） 追い炊き式給湯器の浴槽内循環口フィルターの清掃の実施（1週間毎）	点検 1～5万円	点検、本体交換 30～40万円	点検 1～5万円	点検、本体交換 30～40万円		

このスケジュールは住宅産業協会の資料を基に作成しました。（延べ面積145㎡、2階建ての住宅を基準）
本ガイドは、住まいの維持管理を計画的に行うために、「いつ頃」、「何を」、メンテナンスする必要があり、また、「どの位の費用が幾かるのか？」をまとめたものです。
屋根、外壁の点検や改修には足場を要します（足場代20～25万円）

各費用については一般的な金額から算出したもので、現況や使用部品によっては、必ずしもその範囲に金額がおさまるものではありません。
なお、本資料は情報提供を目的として作成したものであり、いかなる契約の締結や解約、商品の購入など、勧誘を目的とするものではありません。

出典：国土交通省告示に基づく既存住宅状況調査技術者講習テキスト平成29年度版　発行：(公社)日本建築士会連合会

1-8　建物状況調査と住宅価値評価

1-8-1　ストック重視の住宅政策への転換

国土交通省発表の資料によれば、我が国では昭和44年以降、年間20兆円以上の住宅投資を継続した結果、平成23年時点でそれまでの住宅投資累計額が860兆円にのぼっているのに対し、住宅資産総額（評価額）が340兆円と500兆円近く下回っており、住宅投資額の約60%という巨額の資産が毀損した状況に陥っている。

一方、米国ではこれら双方の額がほぼ一致しており、住宅の資産価値が築年数に限らず目減りしていないことがうかがわれる。

これは、築後20年程度で建物価値が一律にゼロとなるような取引慣行を放置してきた所以で、いわゆる「中古住宅市場の失敗」であったと呼ばれる一因となっている。

我が国ではこれまで、建物より土地の資産価値が重要視され、住宅が資産でなく消耗品に成り下がっていたのである。

（公財）不動産流通推進センターの査定マニュアルにおいても、築後20年以上経過した建物では、その躯体の耐用年数が50年程度の住宅でも、低廉な価格しか出せないのが現状である。

また、エンドユーザーの新築住宅への選好性が強いため、既存住宅の流通量が圧倒的に少ないが、米国では都市計画により新築住宅の供給をコントロールするとともに、全米中の既存住宅の豊富な情報が閲覧できるシステムが整備され、国全体で既存住宅流通に取り組んでいる。

これらの状況を受け、国は新成長戦略の一環として、平成22年に「ストック重視の住宅政策への転換」を打ち出し、以降、作っては壊す社会から、数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切なメンテナンス、建物状況調査（インスペクション）やその結果に応じたリフォーム、また建物評価の抜本的改善を施し、住宅価値増大と併せて住宅の流動化・資金化を通じた既存住宅流通市場の活性化を図っている。

1-8-2　適正な住宅価値評価の前提となる建物状況調査の必要性

既存住宅流通市場の活性化により、国は既存住宅の流通とリフォームを併せた市場規模を倍増させることを目標に掲げているが、安心安全な建物取引やリフォームにあたり、先ずもって必要となるのが建物状況調査であると言える。

建物状況調査は建物の健康診断であり、調査部位ごとの劣化事象、不具合の有無など、建物の現状を正確に伝え、購入の是非を判断するための情報を提供する役割を担っているだけではなく、適正な住宅価値評価の前提となる貴重な資料となるものである。

既述の、築後20年程度で建物価値が一律にゼロとなる慣行は、戦後の人口増加と経済成長の中で、品質はそこそこに数を充足させることに主眼を置いて住宅供給がなされてきたことにも起因するが、昨今のように建築基準法の見直しや安心安全への関心の高まり、長期優良住宅をはじめ各種基準の制定等で100年住宅と言われるような高品質で優良な住宅が供給されている状況において、これまでのような市場慣行が続けば、優良なストック本来の価値が適正に評価されることがないまま失敗を繰り返す恐れがある。そこで建物評価手法の見直しや、住宅取引の中で建物が適正に評価される仕組みが必要と叫ばれているのである。

住宅価値評価とは取引に際し利害関係を有しない不動産鑑定士等が市場価格（時価）を示すことであり、経過年数と経済的残存耐用年数に基づきアプローチすると共に、観察による劣化等の事象を把握することにより査定するものであるが、建築士による建物状況調査、補修見積り、目安等は評価の

前提となり、より精緻な評価に繋がるものである。

1-8-3　既存住宅流通市場の活性化に向けた住宅価値評価の役割

団塊世代の持家率は80%以上と高い水準にあるが、近い将来、住み替えたい、現金化したい、借りてもらいたい場合にフレキシブルに対応できる社会になっていないと、年金だけではままならない現実がある。建物価値が適正に評価され、取引市場が活性化されると、資産効果による消費増が期待でき、経済の好循環につながることが期待できる。

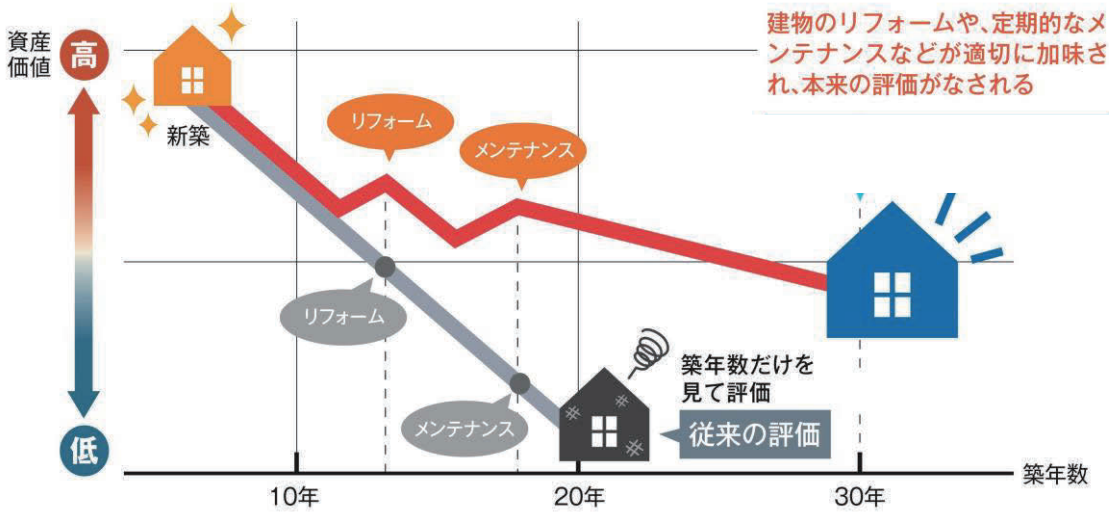
そのためには建物の「良いものは良い、悪いものは悪い」、「耐用年数が長いもの、短いもの」を社会一般に分かり易く示すことが必要であり、その品質、性能、メンテナンス等が「優れた住宅・一般的な住宅・劣る住宅」を市場参加者（売主・買主・宅建事業者・金融機関等）の共通のモノサシである貨幣額と年数という尺度で適正に示していくことが重要で、上質な建物が必要以上に安く、あるいは耐用年数が短く判断されることを回避しなければならない。

既存住宅の流通を妨げる要因の一つに、これまでに行ったリフォームや維持管理が取引価格に反映されにくいことや、その結果として住宅ローンの残債より高値で売れない、また、短期で建物価値がゼロとなる市場慣行から、金融機関としても既存住宅に対してローンが付け難く、或いは耐用年数より長い期間の融資ができない等の問題がある。

（公社）日本不動産鑑定士協会連合会が開発した既存住宅建物積算価格査定システム（ＪＡＲＥＡＨＡＳ）では、本来50年以上の耐用年数である基礎、躯体部分及び取替、交換可能な仕上げ、設備等の割合、品質、性能等を部位別に査定することにより、従来評価より精緻な評価が可能となった。

また、定期的なメンテナンスやリフォームにより取替が行われた場合、建物の経年に伴う価値の減少や回復、価値増加まで反映させることにより、図1-8-1のように本来の資産価値や旧来より長い経済的残存耐用年数を示すことができ、融資期間の長期化等、既存住宅流通市場の活性化に寄与する効果を期待できるのである。

図1-8-1従来の評価とリフォーム等を反映した評価の違い



既述の既存住宅建物積算価格査定システムを用いて、具体に築20年、延べ面積100㎡、標準的な建築費（単価）の戸建住宅を想定し、①従来の評価、②基礎、躯体の耐用年数を本来の年数にて査定した評価、③リフォームをも反映した評価の各価額は次頁のとおりである。

表1-8-1従来の評価とリフォーム等を反映した評価による価額

再調達原価（建築費）	①従来の評価	②基礎等の耐用年数を本来の年数にて査定した評価	③リフォームをも反映した評価
16,100千円	1,790千円	4,530千円	7,000千円

再調達原価（価格調査時点の建築費）16,100千円に対し、①従来評価では基礎、躯体、仕上等の区別なく、25年程度で耐用年数を満了すると査定（設備は15～20年）してきたため、築後20年経過しメンテナンス等も十分でない場合には1割程度の残存価額となっている。

一方、基礎、躯体は品等にもよるが、耐用年数は50年以上であることから、これらの年数を50年として区分して評価した②の価額は①の約2.5倍となっている。

さらに、20年経過した時点で劣化が生じている外壁の塗装や内壁のクロス張替工事のリフォーム費用を2,500千円程度と想定し、当該工事部分の耐用年数が延長されることを考慮した評価では、ほぼリフォーム費用と同程度の価額が回復している。

以上は想定上の査定であり、現実の取引において必ずしも保証されるものではないが、かかる評価の見直しを継続することが、取引慣行にも影響を及ぼし、既存住宅流通市場の活性化に繋がると期待されるものである。

このような既存住宅売買時の不動産鑑定士による鑑定評価は、評価報酬料が対象案件の内容により高額になるなどの理由から、これまであまり実施されなかったが、下記の住宅ファイル制度は、建物状況調査等と共に土地建物の評価を不動産鑑定士が行うサービスで、建物規模にもよるが概ね一定の料金で提供する制度であるため、当該制度を活用されたい。

1-8-4　建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険、住宅価値評価等を利用できる制度

（1）住宅ファイル制度

住宅ファイル制度が提供する住宅ファイル報告書は、宅地建物取引士の重要事項説明書の一部、建築士の建物状況調査、防蟻業者による白蟻検査の報告書を基に不動産鑑定士が既存住宅の土地建物の時価を評価し、これらの結果を一つにまとめた調査報告書である。

当該報告書により既存住宅売買瑕疵保険への加入の可否が判明しているので、付保できる物件については速やかに既存住宅売買瑕疵保険に入ることができるというワンストップのサービスを提供する制度である。

（2）安心Ｒ住宅制度

安心Ｒ住宅とは、耐震性があり、建物状況調査が行われた住宅で、売主がリフォーム等を行う、あるいはリフォーム提案を付ける等の情報提供が行われる既存住宅をいい、これら既存住宅売買瑕疵保険の現場検査に適合した住宅に対し国の関与のもとで、事業者団体が標章（マーク）を付与する仕組みを安心Ｒ住宅制度という。

住宅価値評価は付与されないが、建物状況調査、リフォーム等を前提として買主の不安要素を払拭し、安心安全な既存住宅を選択できるようにする制度である。

1-9　改正民法（令和２年４月１日施行）における売主の責任と建物状況調査の役割

1-9-1　改正前民法における売主の責任

本項は、令和２年４月１日に施行される改正民法のもとでの建物状況調査の役割についての説明であるが、改正でどのように変わったのかの参考として、まず改正前民法における既存住宅の売主の責任を簡単におさらいする。

（1）改正前民法は「瑕疵担保責任」

既存住宅を売買した後、買主が何かしらの物理的な不具合を見つけたとき、改正前民法で売主に責任を問うための根拠となったのは、「瑕疵担保責任」の規定である。

改正前民法は、どのような不具合が「瑕疵」にあたるのかは定めておらず、「取引上の社会通念に照らし通常有すべき性状、性能を有しない」こと等と解釈されてきた。

改正前民法が定める瑕疵担保責任の具体的内容は、次のとおりである。

① 売買契約時に買主がその瑕疵について知らず（「隠れた瑕疵」）、かつ、その瑕疵があることで契約をした目的を達することができないときは、売買契約を解除し、売主に損害賠償を請求できる。

② その瑕疵があっても、契約をした目的を達することができないとまでは言えないときは、契約の解除はできず、買主は売主に損害賠償の請求のみができる。

③ 契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が瑕疵を知った時から１年以内にしなければならない。

④ 瑕疵が生じたことに落ち度が無かったとしても、売主は責任を負わなければならない。

（2）売主が瑕疵を知っていたら？

ところで、改正前民法にこのような規定があっても、事業者ではない個人が既存住宅の売主である場合は、瑕疵担保責任を一切負わないという契約条項も有効であり、このような免責条項を契約に入れることでリスクの回避を図ることも一般的であった。しかし、仮に売主が瑕疵のことを知っていながら買主に告げていなかった場合は、いくら契約に「一切責任を負わない」と書いてあったとしても、改正前民法の規定によって免責は認められない。

このように、売主が瑕疵を知りながら買主に告げずに売った後、買主がその瑕疵に気づいた場合には、免責条項があっても売主は瑕疵担保責任を負うことになるため、この限りでは、改正前民法においても、売主が知っている瑕疵については、買主に対しそれを告げるべきであったということができる。

1-9-2　改正民法における売主の責任

（1）「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

令和２年４月１日施行の改正民法では、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」に売主が負う「瑕疵担保責任」の規定は無くなり、「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」に売主が負う「契約不適合責任」が定められている。

改正民法が定める契約不適合責任（引き渡された目的物が品質に関して契約の内容に適合しないものであるときの責任）の具体的内容は、次のとおりである。

① 追完請求権

買主は売主に、目的物の修補を求めることができる。

ただし、買主に不相当な負担を課するものでないときは、売主は、買主が請求した方法と異なる方

法で、修補をすることができる。

② 追完するよう催告をした上での代金減額請求権

買主が売主に、相当の期間を定めて、目的物の修補を実施するよう催告をし、その期間内に売主が修補をしないときは、買主は、不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

③ 追完するよう催告をしなくてよい代金減額請求権

以下のア～エの場合には、相当の期間を定めて修補の催告をすることなく、買主は直ちに代金の減額を請求することができる。

ア　修補が不能であるとき

イ　売主が修補を拒絶する意思を明確に表示したとき

ウ　契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が 修補をしないでその時期を経過したとき

エ　(ア～ウのほか) 買主が催告をしても修補を受ける見込みがないことが明らかであるとき

④ 催告をした上での契約解除権

買主が売主に相当の期間を定めて修補の催告をしたが期間内に修補がされない場合、その期間を経過したときにおける債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微でなければ、買主は契約を解除することができる。

⑤ 催告をしなくてよい契約解除権

④に関わらず、③のア～エの場合には、買主は催告をせずに、契約を解除することができる。

⑥ 損害賠償請求権

買主は、売主に損害賠償を請求することができる。ただし、契約不適合が、契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであれば、売主は損害賠償義務を負わない。

⑦ 買主が権利行使するための期間制限

買主は、その不具合を知ったときから１年以内にその旨を売主に通知しなければ、 修補請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約の解除のいずれもできない。 なお、通知をした後、実際の権利行使は、不具合を知った時から５年以内にしなければ消滅時効にかかる。

ただし、売主が引き渡しの時に不具合を知り、又は重大な過失で知らなかった場合は、買主が1年以内にこの通知をしていなくても、上記の消滅時効にかからなければ権利の行使は可能。

(2) 買主の権利行使と当事者の帰責事由

修補請求、代金減額請求、契約の解除（①～⑤）は売主に帰責事由がない場合でも、買主は権利行使ができる。

損害賠償請求（⑥）は、「その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして」売主に帰責事由がある場合のみ、買主は権利行使できる。

なお、不具合（契約の不適合）について買主に帰責事由がある場合には、売主に対し、①～⑥いずれの責任追及もできない。

(3) 売主責任の拡大

改正前民法のもとでも、裁判所は、「瑕疵（かし）」にあたるかどうかの判断において、契約の趣旨（すなわち

「契約の内容」）も踏まえて売買の目的物が有すべき性状、性能を確定していたことから、改正民法で「契約不適合責任」になっても、売主の責任の根拠となる不具合の判断は、改正前民法の「瑕疵」とそう大きく異なるものではないと思われる。

他方で、契約不適合の場合に、買主が修補請求権や代金減額請求権を行使できるという規定が新設された。

また、改正前民法では、「その瑕疵があることで契約をした目的を達することができないとき」でなければ認められなかった買主からの契約の解除が、改正民法では、修補がされない場合に、その不履行が「その契約及び取引上の社会通念に照らして軽微でなければ」認められることになる。

さらに、権利行使の期間について、改正前民法の瑕疵担保責任では瑕疵を知った時から 1 年以内に権利を行使しなければならなかったのに対し、改正民法では、瑕疵を知った時から 1 年以内に売主に「通知」をすれば、権利は（瑕疵を知った時から）5 年間時効にかからない点も、売主の責任が広がる方向での改正と言える。

改正民法も任意規定であることは変わりがないため、事業者ではない個人が既存住宅の売主である場合は、「契約不適合であっても一切の責任を負わない」旨の契約条項が有効であることは、改正前民法と同じである。ただ、いくら特約があっても、売主が知っていて告げなかった不具合は免責されないことも、改正民法においても同じである。

表 1-9-1 民法改正による主な変更点のまとめ

変更点	不動産売買の具体例
「瑕疵担保責任」の規定が無くなり、「契約不適合責任」に変わった。	従前の売買契約書の「瑕疵担保責任」に関する条項は、改正民法の条文を踏まえた用語・内容に変更することが必要。
買主に、追完請求権が認められた。 ※売買の時点では客観的に存在していなかった不具合が原因である場合は除く。以下の項目においても同じ。	購入した既存住宅に、売買の時点では前提になっていなかったサッシ廻りの雨漏りが見つかった場合、売主に直すよう請求できる。
買主に、代金減額請求権が認められた。	購入した既存住宅に、売買の時点では前提になっていなかったサッシ廻りの雨漏りが見つかり、期限を切って売主に直すよう請求したのに対応してもらえない場合は、代金の減額を請求できる。
不具合が軽微でなければ、買主は契約の解除もできる。	購入後にサッシ廻りの雨漏りが見つかった場合、その雨漏りの程度が住めないほどでなくても、契約の内容や社会通念に照らして「軽微」でなければ、買主から一方的に契約の解除ができる。
買主が売主に契約不適合責任を問える期間が、1 年から 5 年に延びた。	購入した既存住宅に、売買の時点では前提になっていなかったサッシ廻りの雨漏りを見つけたら、1 年以内に売主にそのことを通知しておけば、不具合を見つけてから 5 年以内は売主の責任を問える。売主が引き渡しの時にその不具合を知っていたか、重大な過失で知らなかったときは、買主は、通知をしなくても、不具合を見つけてから 5 年以内は売主の責任を問える。

1-9-3　改正民法施行後に建物状況調査が果たす役割

（1）不具合の有無を売主と買主の共通認識に

改正民法のもとでは、売買の当事者が、積極的に建物状況調査を活用して不具合の有無を明らかにし、売主・買主双方の共通認識にしておくことが、リスク回避に有用かつ必要である。

改正民法では、売却した物件に不具合があったとき、売主に責任が生じるのは（言い換えれば、買主が売主に対して法的な権利を行使できるのは）、「品質に関して契約の内容に適合しない」と評価される場合である。仮に不具合があっても、それが予め契約の中で織り込み済みであれば、契約内容どおりであるから「不適合」を理由とする責任は生じない。つまり、売主の責任いかんは、その不具合が契約の内容になっているかどうかによる。その意味で、売主は自分のリスクを減らすため、不具合があるならば、それを両当事者の共通認識にしておく必要がある。

建物状況調査をして何らかの不具合が見つかった場合、その調査結果を買主と共有しておけば、売主は、売った後で契約不適合だと言われることを防止できる。

（2）免責条項があれば大丈夫？

改正民法が施行されても、契約不適合に関する責任は一切負わないという契約条項を設けること自体は、変わらず可能である。しかし、そのような契約条項で責任を回避しようとしても、売主が不具合を知っていたら免責されないことは改正前民法と同じであるから、不具合の内容によっては、売主の免責に関する契約条項を入れたとしても、買主から「（売主は）知っていたはず」という形で責任追及をされ、紛争になるリスクは防げない。

（3）売主から見た建物状況調査の有用性

前項の説明のとおり、改正民法のもとでは、売主は買主から修補や代金減額を求められたり、修補をしない場合には「債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微」で無い限り契約を解除されたりする可能性がある。また、「契約不適合」につき売主に帰責事由があれば、さらに損害賠償を求められる。

売る側としては、売る前に不具合が見つかってしまっては価格が下がる、あるいは売れないということを懸念しがちであるが、仮に若干の不具合が見つかり条件面での調整が必要になったとしても、知らずに売ってしまい後から責任追及された場合の負担は相応に大きく、なるべくリスクを回避するという視点は重要である。

より積極的に建物状況調査を利用して、不具合の有無を明らかにし契約内容に盛り込んでおくことで、「契約不適合」にならないこと、あるいは仮に「契約不適合」があった場合でも帰責事由がないことを目指す方がリスク回避手段としての確度が高い。

（4）買主から見た建物状況調査の有用性

買主としても、従前のように特に何の調査もせず、売主は一切の責任を負わないという契約条項が入った条件で物件を買うよりも、客観的な状況をなるべく知って買う方が安心である。住宅は「大きな買い物」であるから、事後的に不具合が見つかったとき、いくら売主の免責に関する契約条項が入っていても、「売主は不具合を知っていたはずだ」と責任追及を考えざるを得なくなることはあると思われる。また、仮に売主の免責に関する契約条項がない場合でも、買ってしまってから不具合が見つかると、いくら修補や代金減額、損害賠償の請求ができると言っても、実際問題として、住み始めた後に修補の工

事をすることは住んでいる側にも有形無形の負担を生じさせる。また、売主の資力状況によっては、払ってしまったお金が現実には戻ってこなかったり、損害賠償が受けられなかったりというリスクもある。あるいは、修補をするとして具体的にどのような方法が相当か、代金減額を求めるとしていくらが相当なのかを特定するのは難しい場合も予想され、仮に訴訟にまでせざるを得ないとなると、買主の権利の実現には相応のコストと労力がかかる。したがって、買主にとっても、紛争を未然に防止するという観点はやはり重要である。

このように、建物状況調査によって不具合の有無を明らかにしておくことは、買主にとっても、紛争の防止、リスク回避に有効な方策の一つである。

（5）建物状況調査を活用して「積極的な合意」を

民法に先駆けて宅建業法が改正され（平成30年４月１日施行）、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することとなっている世情も踏まえ、買主から、建物状況調査を積極的に求め（あるいは自ら実施し）、調査が実施されていない物件は買わないという対応が根付けば、売主も、売るために調査をするのが当然と認識することになろう。

ところで、一般論としてできる限りの調査をするに越したことはないが、コスト等との兼ね合いで、物件の「隅から隅まで」全てを網羅した調査が必ずしも現実的でないのも、また事実である。どこまでの調査をすれば売主が契約不適合責任を一切問われないかは、改正民法の条文に具体的に書かれているわけではなく事案ごとの具体的な判断事項であるため、裁判所がどのような結論を出すか実際の判決を見ていくほかなく、現時点で確定的に線引きはできない。

しかし、契約不適合に売主の帰責事由があるかどうかが、「契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして」判断される改正民法のもとでは、契約の時点で相当と判断しうる調査、すなわち「やるべきこと」をやるという姿勢がより重要になると思われる。

不具合の有無をなるべく見えないようにする「消極的合意」ではなく、むしろそれを契約の内容に取り込んだ「積極的な合意」をするための手段として、物件の状況を客観的に把握できる建物状況調査の必要性は大きい。

1-10　建物状況調査等体験者向けアンケートの調査結果

1-10-1　アンケート調査の概要

建物状況調査を含むインスペクションを過去に実施された方を対象にアンケート調査を実施した。アンケート調査は、インスペクションに対する消費者のニーズや課題を把握するため、宅建業法改正後の建物状況調査に限定せず、既存住宅の売買に関係なく行った「インスペクション」も対象に含めた。

・調査の方法：大阪の住まい活性化フォーラムに所属するインスペクション実施団体を通じて、過去にインスペクションを実施した消費者あてにアンケート票を送付し、回答を受付。
・実 施 期 間：令和元年9月下旬～令和元年11月上旬
・回 収 状 況：(有効回答数)45件

1-10-2　実施されたインスペクションの概要

インスペクションの実施時期は宅建業法が改正された平成30年度以降が約半数を占めた。

また、物件の築年数は築30年以上が約4割と最も多く、次いで、築25年以上30年未満が約2割を占めた。

実施したきっかけは、「既存住宅の購入」（買主側）が約5割と最も多く、次いで、「所有する住宅の売却」（売主側）が約2割で、既存住宅の売買をきっかけに実施した方があわせて約7割を占めた。

実施した調査内容については、35名がオプション項目を実施したと回答しており、特に「床下・小屋裏の進入調査」を実施した方が25名と多くを占めた。

図 1-10-1 実施時期

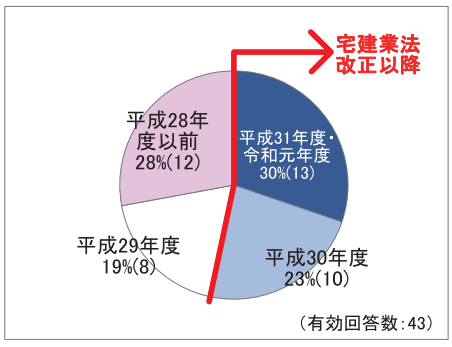


図 1-10-2 物件の築年数

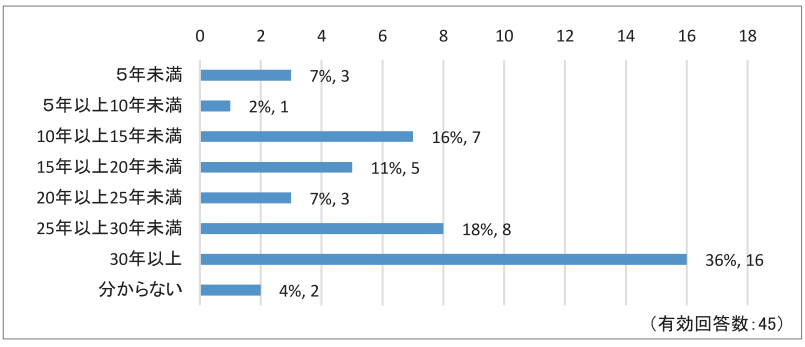


図 1-10-3 実施のきっかけ

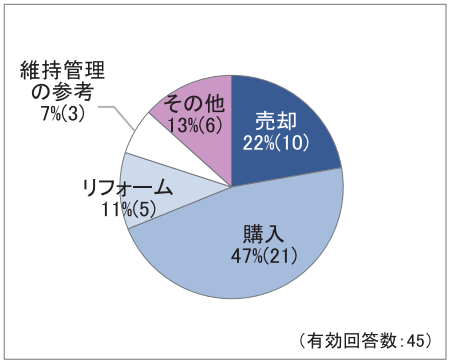
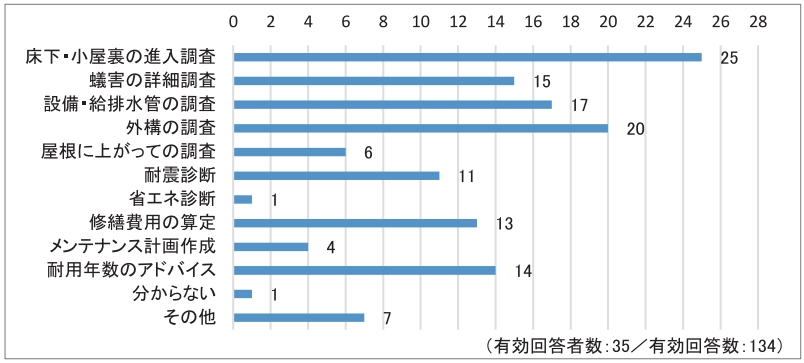


図 1-10-4 実施したオプション項目（複数回答）



1-10-3　既存住宅売買におけるインスペクション実施の動機・効果

売主側による実施の動機は「売却後のトラブル予防のため」が約6割と最も多く、実施後は、納得できる価格での売却や安心した売却に繋がったと回答した方が多い。

買主側による実施の動機は、有効回答者21名のうち20名が「劣化や不具合がないか不安だったから」「購入後にどれくらい補修が必要か把握したいから」を選択していた。実施後は「物件の状況を知り納得して購入できた」と回答した方が約7割を占めた。

図 1-10-5【売主側】実施の動機

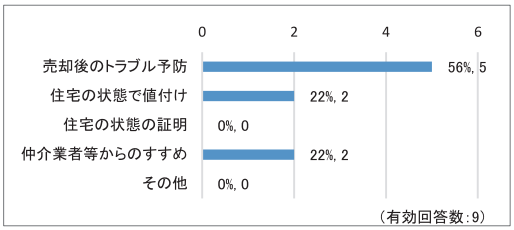


図 1-10-6【売主側】売却がどのように進んだか（複数回答）

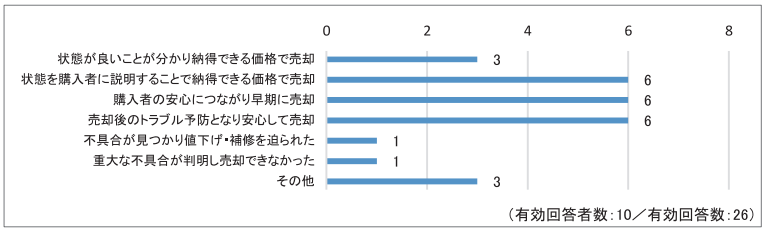


図 1-10-7【買主側】実施の動機（複数回答）

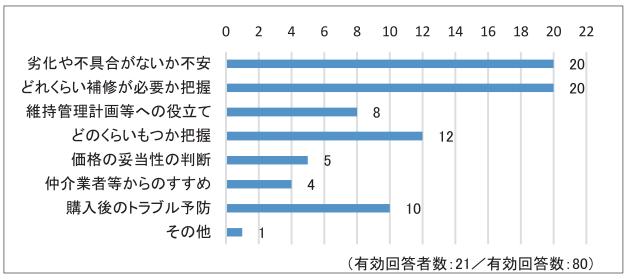
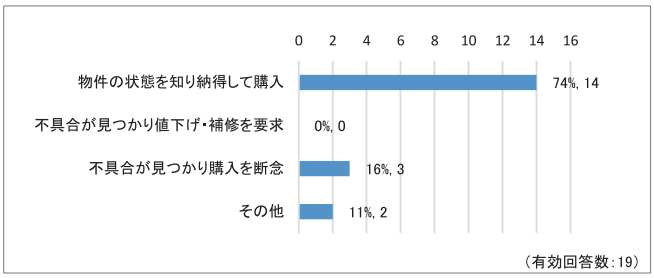


図 1-10-8【買主側】購入がどのように進んだか



1-10-4　インスペクションに対する評価

実施した感想として、実施して良かったと「とても思う」「少し思う」と回答した方が9割以上で、回答者のほぼ全員がインスペクションをやって良かったと感じていることがわかった。

かかった費用については、4万円から17万円まで幅があり、6万円前後との回答が比較的多かった。10万円以上かけた方（住宅ファイル制度利用者を含む）も半数近くいたが、費用に対する感想は「安い」、「妥当」が8割以上を占めた。

図 1-10-9 実施して良かったか

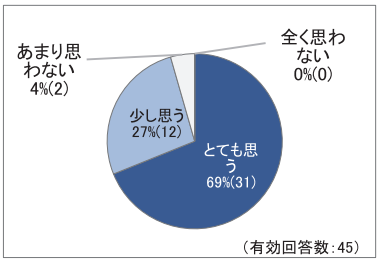


図 1-10-10　かかった費用

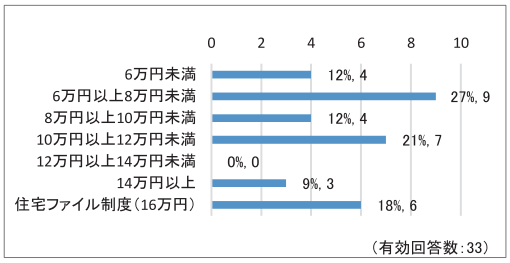
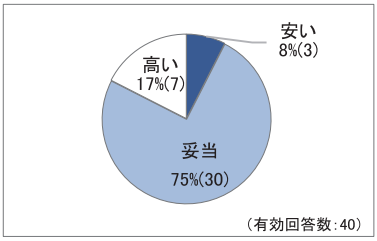


図 1-10-11 費用に対する感想



なお、インスペクションの普及が進まない理由については、「情報が手に入りづらいから」を選択する人が約7割にのぼり、今後より一層の普及啓発が必要であることがわかった。

第２章　既存住宅売買瑕疵保険

2-1　既存住宅売買瑕疵保険の概要

2-1-1　既存住宅売買瑕疵保険の特徴

（1）建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険の関係

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（平成 30 年 4 月 1 日施行）では、既存住宅を売買する際に、建物状況調査の実施とあわせて「既存住宅売買瑕疵保険」を活用することが想定されている。国土交通大臣指定の住宅瑕疵担保責任保険法人が取り扱う既存住宅売買瑕疵保険は、売買される既存住宅について現場検査を実施して合格すれば、引渡しから最大 5 年間の保証を受けることができる保険商品である。

また、建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険の「現場検査」は、同時に行うことを想定しているが、同一のものではないため、1 人の専門家（建築士）が、2 つの立場に基づき、調査・検査を行うこととなる。したがって、建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険を同時に申し込めば、下に記載のとおり、調査と保険の現場検査の内容もほぼ同じであり、専門家（建築士）の現地訪問が 1 回で済むので料金面で優位である。

既存住宅売買瑕疵保険の現場検査基準は、建物状況調査の基準と整合が図られており、検査項目や技術的判断指標の差はほとんどない。ただし、建物状況調査においては、調査できる部分のみを調査対象とすれば良いとされているのに対して、既存住宅売買瑕疵保険の現場検査はあらかじめ想定された検査項目すべての確認をしなければならないので注意を要する。また、建物状況調査は報告書が作成されるのだが、既存住宅売買瑕疵保険の現場検査の報告書は公表しないなどの違いがある。

保険契約を行うことで、雨漏り等の不具合（瑕疵）が見つかった場合は、被保険者（登録検査機関または宅建事業者）による保証が行われ、売主・買主間の瑕疵のトラブル対策として既存住宅売買瑕疵保険の活用は有効である。

（2）既存住宅売買瑕疵保険の種類

既存住宅売買瑕疵保険は表 2-1-1 に示すように、既存住宅の取引形態や保証者の属性に応じて、個人間売買において、登録検査機関が保証を行う　①「検査機関保証型」、宅建事業者（仲介業者）が保証を行う　②「仲介業者保証型」、宅建事業者が既存住宅を買い取り再販する際に保証を行う　③「宅建業者売主型」の 3 つのタイプがある。

表 2-1-1 取引形態に応じた既存住宅売買瑕疵保険の違い

	個人間売買型		買取再販型
	①検査機関保証型	②仲介業者保証型	③宅建業者売主型
保険申込者（保証者）	**検査機関**	**宅建事業者**（仲介業者）	**宅建事業者**（売主）
保険期間	売買契約に基づく引渡日より **1 年間、2 年間**または **5 年間**	売買契約に基づく引渡日より **1 年間、2 年間**または **5 年間**	売買契約に基づく引渡日より **2 年間**または **5 年間**
保険申込者のてん補割合と免責金額	**100%** **注）**（免責金額 5 万円）	**100%** **注）**（免責金額 5 万円）	**80%** **注）**（免責金額 10 万円）
保険金支払限度額	**500 万円**または **1,000 万円**	**200 万円、500 万円**または **1,000 万円**	**500 万円**または **1,000 万円**
	（保険期間	5 年間の場合は、1,000 万円	のみ）
保険加入検査	検査法人が行った瑕疵保証検査について**保険法人**が**現場検査**または**書類検査**を実施	**保険法人**が**現場検査**を実施	**保険法人**が**現場検査**を実施

注）てん補割合と免責金額は保険申込者（保証者）と住宅瑕疵担保責任保険法人との間のものであり、保証を受ける買主に対してはてん補割合と免責金額は無く、損害額のすべてが保証される。

(3) 保険付保のメリット

既存住宅売買瑕疵保険を付保することにより、「登録免許税」「不動産取得税」「住宅ローン控除」「すまい給付金」「贈与税の住宅取得等資金の非課税制度」などが優遇される。ただし、優遇を受けるためには、既存住宅売買瑕疵保険の付保条件の他にも諸条件を満たす必要がある。

1）登録免許税の特例措置

一般的には、築後 25 年以内（耐火建築物以外は 20 年以内）の住宅が対象とされており、それ以上の築年数であっても既存住宅売買瑕疵保険の付保住宅であれば対象となる。

2）不動産取得税の特例措置

一般的には、昭和 57 年 1 月 1 日以降に新築された住宅が対象とされており、それ以上の築年数であっても既存住宅売買瑕疵保険の付保住宅であれば対象となる。

3）住宅ローン減税

一般的には、木造が築 20 年以内、鉄筋コンクリート造が築 25 年以内の住宅が対象とされているが、それ以上の築年数であっても既存住宅売買瑕疵保険の付保住宅であれば対象となる。

4）すまい給付金（買取再販）

次の住宅が対象となる。

① 既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売主型）へ加入した住宅
② 既存住宅性能表示制度を利用した住宅（耐震等級 1 以上のものに限る）
③ 建設後 10 年以内であって、住宅瑕疵担保責任保険に加入している住宅または建設住宅性能表示を利用している住宅

2-1-2　既存住宅売買瑕疵保険「検査機関保証型」の概要

（1）保険の仕組み

図 2-1-1 に示すように、建築士設計事務所等が検査機関として住宅瑕疵担保責任保険法人に登録することで、登録検査機関が現場検査を行った個人間売買の既存住宅に雨漏りなどの瑕疵が見つかった場合、登録検査機関が保証を行う制度である。登録検査機関が保険法人と既存住宅売買瑕疵保険契約を行い、保証を行う際に必要な補修費用等を、保険でサポートする仕組み（図 2-1-1）である。

①　登録検査機関による検査の実施

瑕疵担保責任保険法人に登録された第三者の検査機関が住宅の検査を行う。

※大阪府内にあっては、（公社）大阪府建築士会等が検査機関登録されている。

②　登録検査機関が買主に対し保証

検査結果に基づき登録検査機関が買主に対し、住宅品質確保法に定める瑕疵担保責任と同等の瑕疵保証を行う。

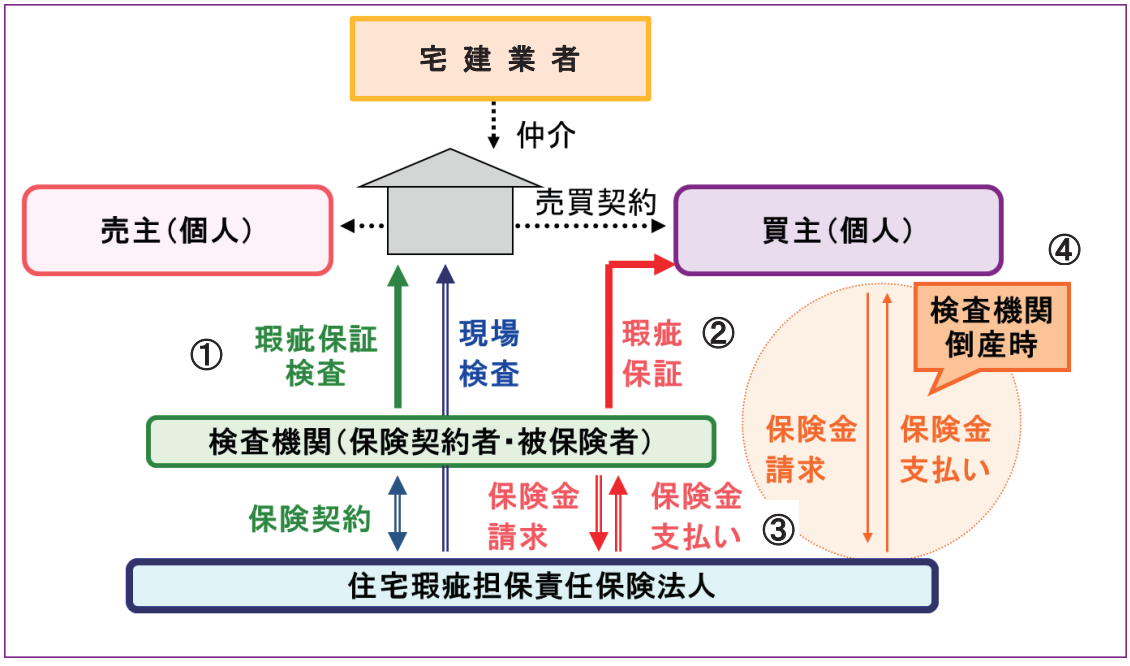
③　登録検査機関の保証を保険がバックアップ

登録検査機関が買主に対して行う保証責任を補完するための賠償責任保険である。

④　登録検査機関倒産時は、瑕疵担保責任保険法人が直接買主に対して保険金を支払い

登録検査機関が倒産等により保証責任を果たせない場合は、買主が直接、保険金を保険法人に請求することができる。

図 2-1-1 既存住宅売買瑕疵保険【検査機関保証型】の仕組み



出典：住宅保証機構㈱

（2）保険付保の対象となる住宅

下記 1）～6）のすべてに該当する、引渡し前の既存住宅が保険付保の対象となる。

1）個人（宅地建物取引業者以外の法人を含む）が売主として売買契約が締結される既存住宅

2）人の居住の用に供したことのある住宅（戸建住宅の場合、工事完了日から 2 年経過した人の居住の用に供したことのない住宅を含む）

3）昭和 56 年 6 月 1 日施行の新耐震基準に適合している住宅（築年数、構造、工法は問わず）

4）瑕疵担保責任保険法人が実施する現場検査に合格した住宅

5）現場検査実施後、木造、鉄骨造等は１年以内、ＲＣ造およびＳＲＣ造の共同住宅等は２年以内に引渡される住宅

6）登録検査機関と買主との間で、瑕疵保証責任について約定する住宅

（3）提出書類

既存住宅売買瑕疵保険【検査機関保証型】の場合は、保険契約申込時に下記の書類が必要となる。

①　保険契約申込書

②　設計図書一式

③　新耐震基準に適合することが確認できる書面※

※確認済証（写）、検査済証（写）、建築確認記載事項証明（写）、建築計画概要書（写）といった公的書類にて建築確認日等より新耐震基準の適合を確認する。実建物の延べ床面積と公的書類の延べ床面積が大きく異なる場合には増築していると判断され、増築部分を含めた建物全体の耐震基準適合証明書（写）が別途必要となる。

④　売買契約書

⑤　瑕疵保証検査報告書

（4）保険料金等

「検査機関保証型」の保険料金等は、登録検査機関が、保険法人に支払う保険料・現場検査手数料のほか、保証料やオプション検査料を独自に設定しているため登録検査機関ごとに異なり、概ね５万円～10 万円程度である。なお、建物状況調査を同時に行う場合は、割引のセット料金を設定している登録検査機関もある。

（5）保証の支払対象と主な保険金

保険付保住宅の売買契約締結時点における瑕疵に起因する下記①、②または③の事由により、登録検査機関が買主に対して補修を行う。

①　構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合：図 2-1-2 の白色の部分

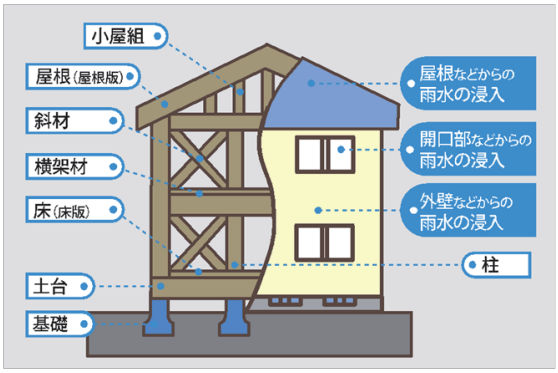
②　雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合：図 2-1-2 の青色の部分

③　給水配管路・設備等が通常有すべき性能または機能を満たさない場合【オプション】

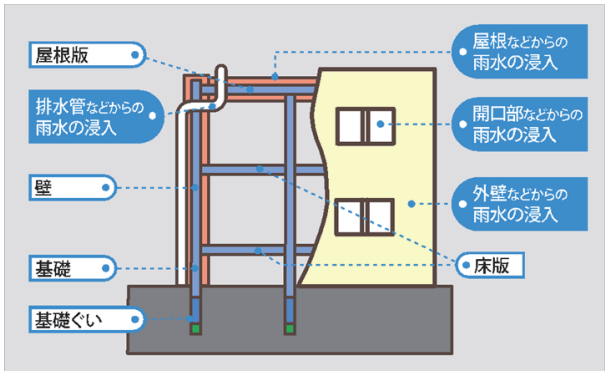
なお、保険金は主に補修費用、調査費用、仮住居・移転費用が対象となる。

図 2-1-2 保険の支払対象となる基本構造部分のイメージ図

■木造（在来軸組工法）の戸建住宅



■鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅



出典：住宅保証機構㈱

(6) 保険期間

売買契約に基づく引渡し日より 1 年間、2 年間または 5 年間のいずれかを選択することができる。

ただし、登録検査機関と買主との間で、住宅瑕疵担保責任法人指定の保証書により瑕疵保証責任について約定していることが前提である。なお、保険期間については、保険法人ごとに取扱いが異なるため注意が必要である。

(7) 保険の対象とならない損害

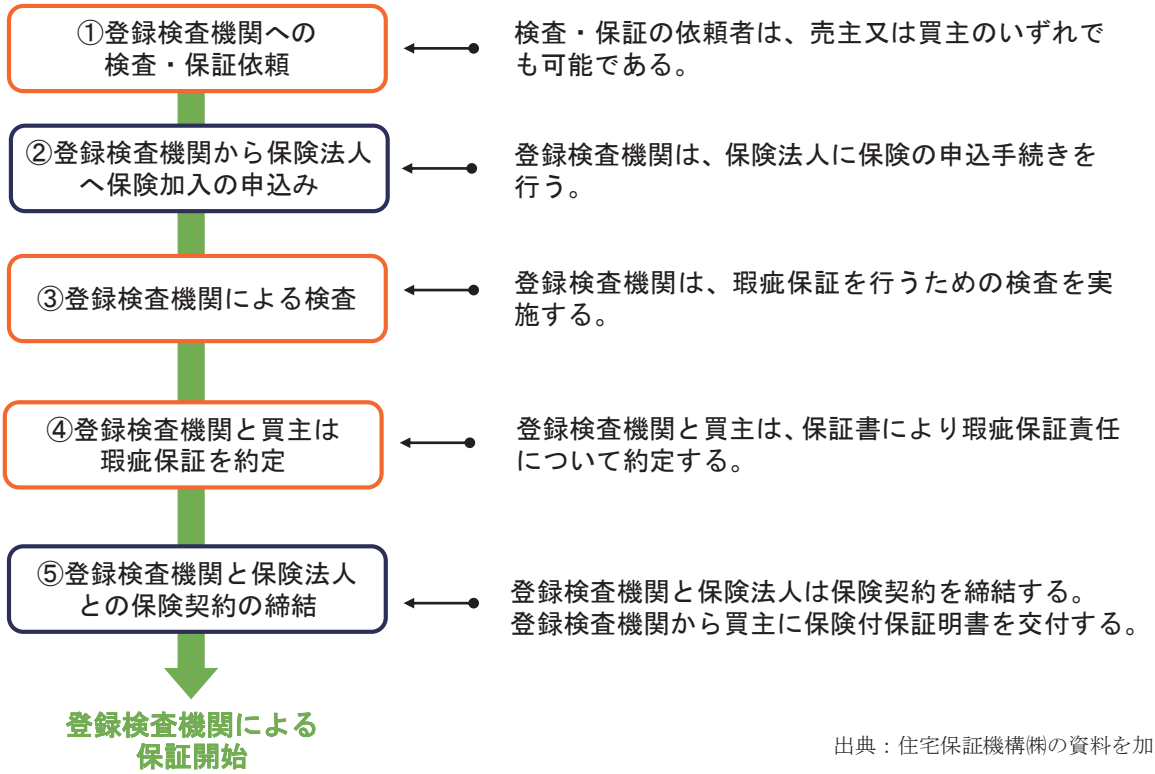
下記の事由により生じた損害については、保険の対象とならない。この他にも保険の対象とならない場合があるので、住宅瑕疵担保責任保険法人ごとに確認が必要である。

1) 洪水、台風等の自然変象または火災、落雷、爆発等の偶然または外来の事由
2) 土地の沈下・隆起・移動・振動・軟弱化・土砂崩れ、土砂の流出・流入または土地造成工事の瑕疵
3) 虫食いまたは瑕疵によらない保険付保住宅の自然の消耗等の事由
4) 保険付保住宅の著しい不適正使用または著しく不適切な維持管理
5) 保険開始日以降に行った住宅の増築・改築・補修の工事またはそれらの工事部分の瑕疵
6) 地震または噴火もしくはこれらによる津波が原因となって生じた火災による損壊、損害、埋没、流出等の被害（ただし、瑕疵の原因がこれらによらないことが明らかな場合を除く。）

(8) 保険申込手続きの流れ

保険申込手続きの基本的な流れは図 2-1-3 の通り。なお、登録検査機関による瑕疵保証検査を行う者の属性（所持資格等）により住宅瑕疵担保責保険任法人による現場検査が必要となる場合があるため、住宅瑕疵担保責任保険法人ごとに確認が必要である。

図 2-1-3 保険申込手続きの流れ（例）



出典：住宅保証機構㈱の資料を加工

2-2　事故発生状況及び事故事例

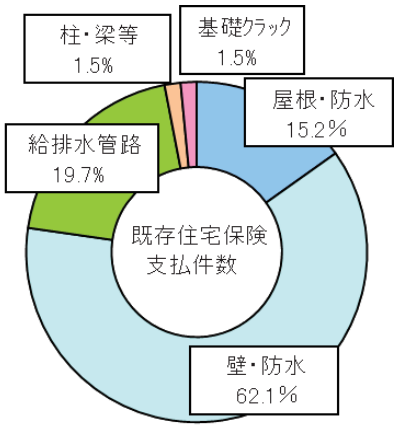
2-2-1　既存住宅売買瑕疵保険の事故発生状況

（1）事故発生部位

事故の発生部位は、図 2-2-1 のように、外壁からの雨水の浸入が一番多くを占めている。「外壁」は築年数やその当時の施工状態にもよるが、防水紙の不具合は外見からは判断できない為、外壁にひび割れ等の不具合があると漏水事故に直結する場合が多い。

次いで既存住宅売買瑕疵保険の特徴である「給排水管路特約」からの事故が約 2 割を占めている。「給排水管路」は建物内部や地中に隠蔽していることが多いために原因箇所の特定が難しく、配管全体を別途新設するなどにより補修費用が高額となる場合がある。

図 2-2-1 既存住宅の事故発生部位



（2）事故発見までの経過日数

買主が引渡しを受けた日が瑕疵保険の保険開始日となるが、その日から事故発見までの日数は、平均で 300 日余り、100 日以内の発見率は約 4 割にのぼる。給排水管路に限ると実に 5 割強が 100 日以内に事故が発生している（平成 31 年 3 月末時点）。新築住宅の瑕疵事故の発生が平均で 4 年目であることと比較すると既存住宅の場合は非常に短期間と言える。売買にともない新たに所有者（買主）となったのち、リフォーム工事等で瑕疵保険の目視検査では見られていないような奥まった小屋裏や壁内などに雨染みが発見されることもあるため、引渡後の早い日数での事故発見が多いと考えられる。

（3）事故発生率

上記のとおり、発見日までの日数は新築住宅と比較して非常に短期間であるが、事故発生率についても新築住宅がおよそ 1,000 件につき数件であるのに対し、既存住宅は 100 件につき数件と、約 10～15 倍と大変な高率である。また戸建住宅と分譲マンションの一戸室の発生率では戸建住宅が各段に高率である。この理由として、分譲マンションは計画修繕によりメンテナンスされている場合が多く、反対に戸建住宅はメンテナンスが不十分な場合が多い事が一因と考えられる。また、戸建住宅で築年数が古いものほど外壁が紫外線と風雨に長年さらされて劣化しているため、事故の発生が多くなると想定できる。なお、築年数の古いものでも瑕疵保険の保険料が高くなることはない。

（4）宅建事業者による瑕疵保険加入の促進

既存住宅は事故発生率が高く、また事故発生までの期間が非常に短いのが特徴である。

住宅の買主にとっては一生に 1、2 回しかない高額で大切な買い物であり、宅建事業者は買主に対して、建物状況調査と併せて瑕疵保険の加入を促進して頂きたい。また、売主が売買後のトラブルリスクを軽減するため、瑕疵保険を付ける場合も考えられ、瑕疵保険に加入するために補修費用が高額になるケースもあるが、買主への配慮も考えて、宅建事業者から売主への加入の提案が必要と考える。

2-2-2　事故事例

既存住宅売買瑕疵保険の保険金支払が多い、漏水事故事例を下記に示す。

◆ 事例 1

- **物件概要**：軽量鉄骨造 2 階建、平成 4 年築（築 27 年）
- **保険内容**：保険期間 1 年間、支払限度額 500 万円
- **発生時期**：保険開始後 2 か月
- **漏水事故の事象**：1 階和室東窓の鴨居や縦枠等に雨染みが発生

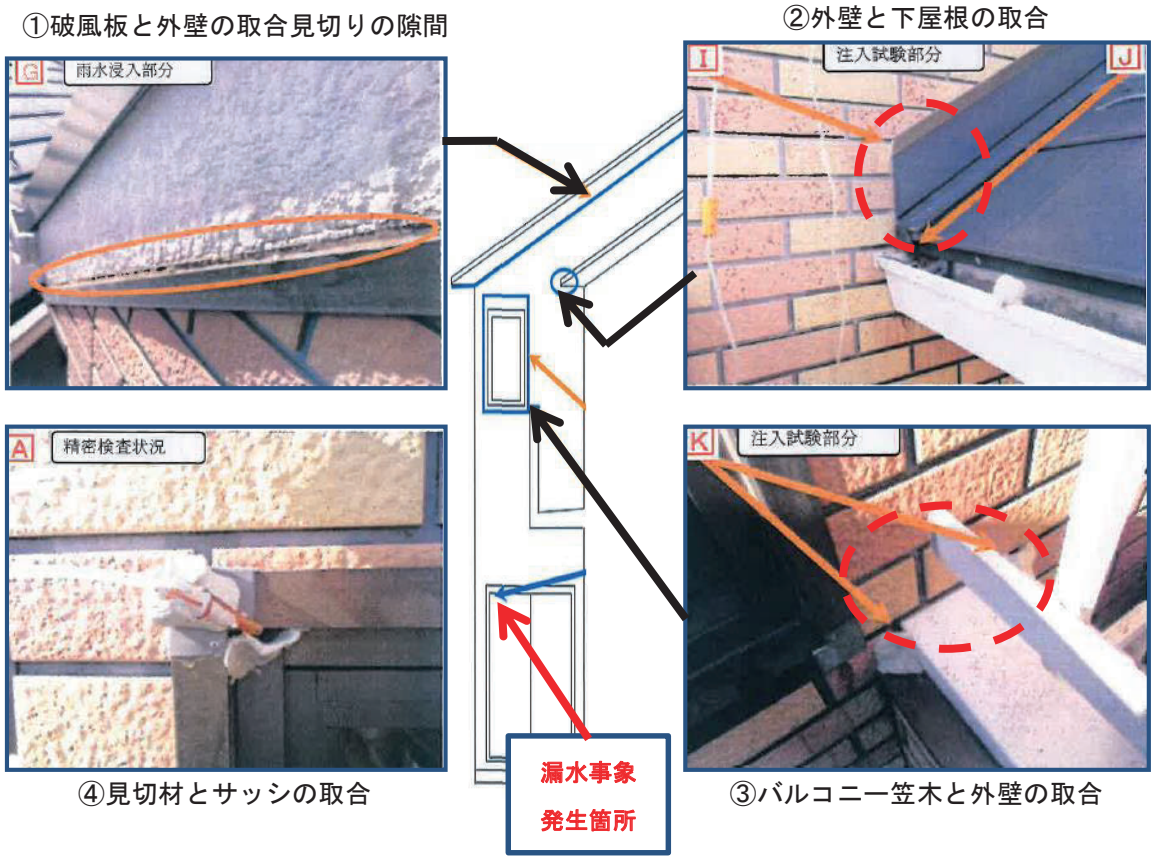


和室東側窓　鴨居等に染み

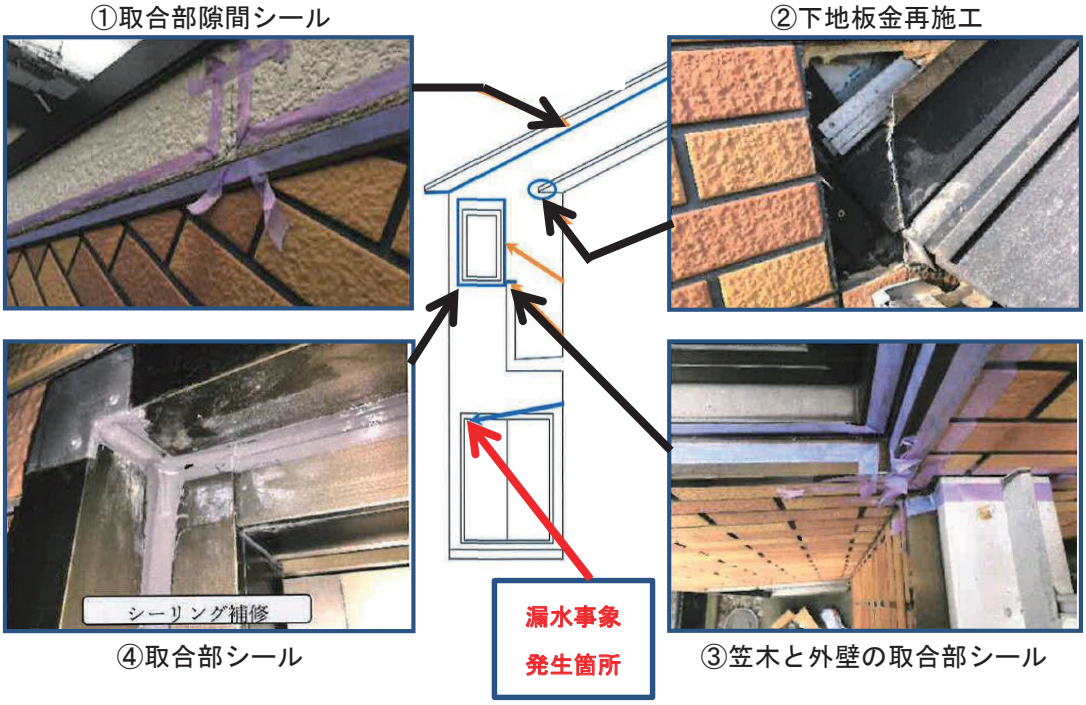


和室東側窓　敷居等に染み

- **原　　因**：保険開始以前のリフォーム工事において、既存外壁に乾式タイルパネルを施工した際の不具合



・**補修内容**



・**保険金支払額：約 48 万円**

◆ 事例 2

【外壁からの漏水事故】

・**物件概要**：木造軸組 2 階建 153 ㎡、屋根/瓦葺、外壁/ラス下地しっくい塗、平成 5 年築（築 26 年）

・**保険内容**：保険期間 5 年間、支払限度額 1,000 万円

・**発生時期**：保険開始後 1 か月

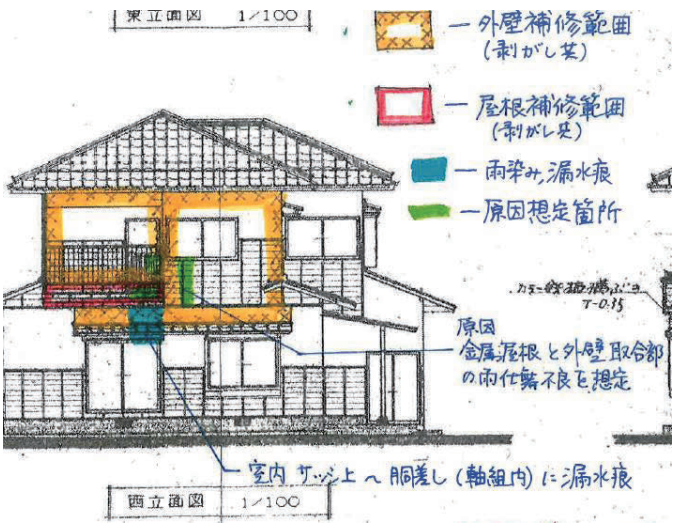
・**漏水事故の事象**：引渡し後すぐの内装リフォーム工事中に、1 階リビングの外壁に雨水の滴りを発見

・**原　　因**：金属屋根と外壁取合部の雨仕舞不良

・**補修内容**：対象部の 2 階外壁、金属屋根を剥がして補修（図 2-2-2）

・**保険金支払額：約 125 万円**

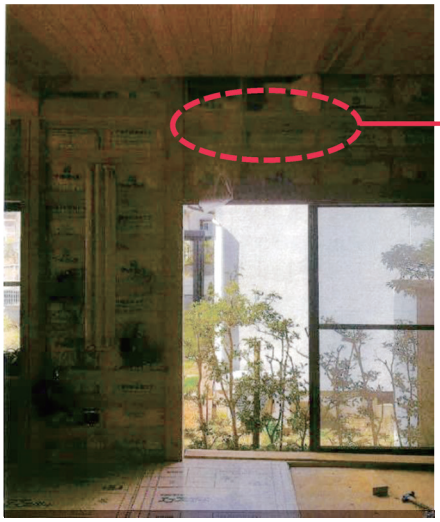
図 2-2-2 保険認定範囲図



【原因箇所の特定】



【内装張替え時の壁面の雨染み】



【接近して撮影】



◆ 事例３

【給湯管路からの漏水事故】

- **物件概要**：RC 造 7 階建マンションの 701 号室、専有面積 52 ㎡、昭和 61 年築（築 33 年）
- **保険内容**：保険期間 1 年間、支払限度額 1,000 万円
- **発生時期**：保険開始後 3 か月
- **漏水事故の事象**：601 号室住戸の浴室・廊下・洗面室の天井から水漏れが発生（図 2-2-3）
- **原　　因**：上階 701 号室の住戸内の給湯管の水圧検査を実施したところ、上階住戸内にある給湯管から漏水し、下階の住戸天井に漏水したものと判明
- **補修内容**：既設給湯管の交換は、ユニットバスを解体しないとできないため、新たに給湯管を設置し、洗面・浴室・台所に接続して補修（図 2-2-4）
- **保険金支払額：約 51 万円**

図 2-2-3　下階住戸の被害範囲

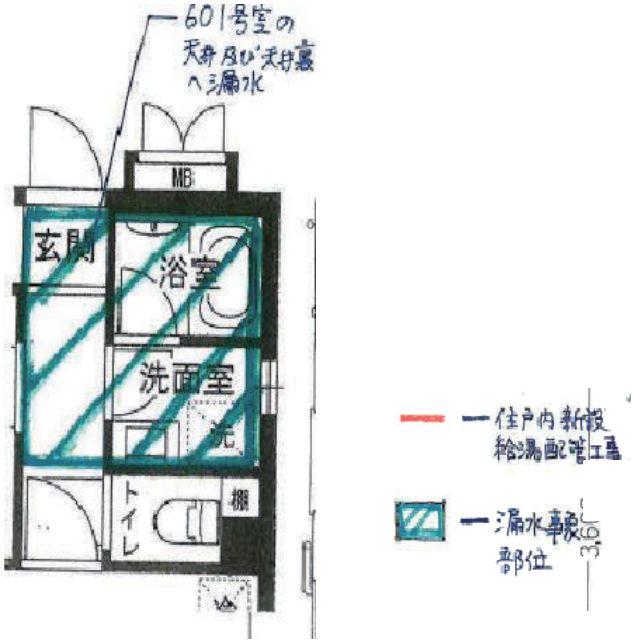
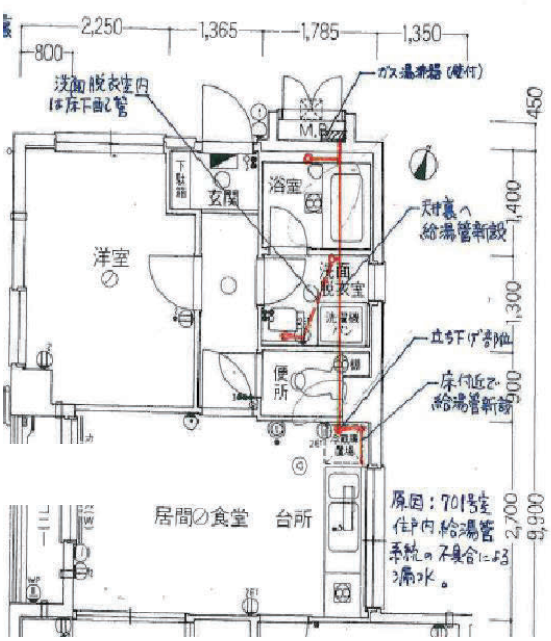


図 2-2-4　保険認定範囲図



参考資料：建物状況調査報告書の実例

（建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用） 1/2）

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	大阪府○○市　○○町　○-○	■ 住居表示 □ 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	■ 木造　□ 鉄骨造　□ その他（混構造等）			
	階数	地上　2　階・地下　0　階	延床面積	○○○　㎡	
建物状況調査	本調査の実施日	○○年○月○日			
	調査の区分	■ 一戸建ての住宅 □ 共同住宅等　（　□ 住戸型　□ 住棟型　）			
	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 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること）　■ 有　□ 無			

各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	＜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			劣化事象等	
		有	無	調査できなかった	有	無	調査できなかった
	基礎	■	□	□	外壁	■	□	□
	土台及び床組	■	□	□	軒裏	□	■	□
	床	■	□	□	バルコニー	■	□	□
	柱及び梁	■	□	□	内壁	■	□	□
	外壁及び軒裏	■	□	□	天井	■	□	□
	バルコニー	□	■	□	小屋組	■	□	□
	内壁	□	■	□	屋根	□	■	□
	天井	■	□	□				
	小屋組	■	□	□				
	その他							
	（蟻害）	□	■	□				
	（腐朽・腐食）	■	□	□				
	（配筋調査）	□	■	□				
	~~（コンクリート圧縮強度）~~	~~□~~	~~□~~	~~□~~				

建物状況調査実施者	調査実施者の氏名	○○　○○	
	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	公益社団法人日本建築士会連合会	第○○○○○○号
	建築士資格種別	■ 一級　□ 二級　□ 木造	
	建築士登録番号	国土交通　■ 大臣登録　□ 知事登録　第　○○○○○○　号	
	所属事務所名	○○○○建築事務所	
	建築士事務所登録番号	大阪府　知事登録　第　（○）○○○○○　号	

※裏面があります。

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、
調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。
そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

① 設計図書等との照合をすること
② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

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. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。

（調査報告書 1/17）

【木造・鉄骨造】

（第1面）

既存住宅状況調査
調査報告書

作成日	○○年○月○日

建物名称		○○　○○　様邸
調査依頼主	会社名・担当者	○○　○○
調査立会者	会社名・担当者	○○　○○

（調査報告書 2/17）

建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）

【木造・鉄骨造】

（第2面）

作成日	○○年○月○日

建物	建物名称	○○　○○　　様邸			
	所在地	大阪府○○市　○○町　○-○	■ 住居表示 □ 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	■ 木造　□ 鉄骨造　□ その他（混構造等）			
	階数	地上　2　階・地下　0　階	延床面積	○○○　㎡	

建物状況調査	本調査の実施日	○○年○月○日	
	調査の区分	■ 一戸建ての住宅 □ 共同住宅等　（　□ 住戸型　□ 住棟型　）	
	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 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること）　■ 有　□ 無	
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	＜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＞

＜構造耐力上主要な部分に係る調査部位＞	劣化事象等 有	無	調査できなかった
基礎	■	□	□
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	■	□	□
その他			
（蟻害）	□	■	□
（腐朽・腐食）	■	□	□
（配筋調査）	□	■	□
~~（コンクリート圧縮強度）~~	~~□~~	~~□~~	~~□~~

＜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
外壁	■	□	□
軒裏	□	■	□
バルコニー	■	□	□
内壁	■	□	□
天井	■	□	□
小屋組	■	□	□
屋根	□	■	□

建物状況調査実施者	調査実施者の氏名	○○　○○	
	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	公益社団法人日本建築士会連合会	第○○○○○○号
	建築士資格種別	■ 一級　□ 二級　□ 木造	
	建築士登録番号	国土交通　■ 大臣登録　□ 知事登録　第　○○○○○○　号	
	所属事務所名	○○○○建築事務所	
	建築士事務所登録番号	大阪府　知事登録　第　（○）○○○○○　号	

耐震性に関する書類の確認	■ 適合　□ 不適合　□ 不明	確認した書類の名称	確認台帳記載事項証明（建築計画概要書）

（調査報告書 3/17）

【木造・鉄骨造】　（第3面）

注意事項等

■建物状況調査の内容（共通事項）

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、
調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。
そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

① 設計図書等との照合をすること
② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）についての注意事項（共通事項）

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. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

■本調査結果についての注意事項（個別事項）

1. 調査対象となった住宅の売買、交換または賃借（以下「売買等」という。）を行う場合には、本調査結果を、当該売買等に係る宅地建物取引業法（昭和２７年法律第１７６号）第３５条の規定による重要事項の説明等（以下「重要事項説明等」という。）に用いるため、当該売買等を媒介する宅地建物取引業者に提供することがあります。
2. 委任者（承諾を得た者を含む）は、調査を実施した日から１年以内に調査対象となった住宅の売買等が行われる場合、重要事項説明等を補足する目的で、調査者に対し、本調査結果の再説明に関する依頼をすることができます。

もくじ	

面	調査方法基準	部位	
5	第5条 第7条 関連	【1】	基礎（構造）
6		【2】	土台・床組（構造）
6		【3】	床（構造）
7		【4】	柱及び梁（構造）
8		【5】	外壁及び軒裏（構造）
9		【6】	バルコニー（及び共用廊下）（構造）
9		【7】	内壁（構造）
10		【8】	天井（構造）
10		【9】	小屋組（下屋部分を含む）（構造）
11		【10】	蟻害・腐朽等（構造）
12		【11】	鉄筋探査（構造）
12		【12】	コンクリート圧縮強度（構造）
13	第6条 第8条 関連	【13】	外壁（雨水）
13		【14】	軒裏（雨水）
13		【15】	バルコニー（及び共用廊下）（雨水）
13		【16】	内壁（雨水）
14		【17】	天井（雨水）
14		【18】	小屋組（雨水）
14		【19】	屋根（雨水）
15	第11条 関連	【20】	耐震性に関する書類の確認
16	－	【21】	調査時の状況
17		【22】	オプション設備配管【給水・給湯管】【排水管】【換気ダクト】
17		【23】	オプション給排水設備・電気設備・ガス設備

（調査報告書 5/17）

【木造・鉄骨造】　（第5面）

調査の結果	【1】基礎	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし

外部・内部	【1】基礎
調査項目	確認内容
仕上げの種類の確認	□ ア　コンクリート直仕上げ ■ イ　モルタル仕上げその他の塗り仕上げ ■ ウ　その他の仕上げ（一部タイル貼り）
（1）幅0.5㎜以上のひび割れ	□ ア　無し ■ イ　有り（下表に記入） a．ひび割れが確認された場所 □ 東面　■ 西面　□ 南面　□ 北面 b．最大のひび割れ幅 （ 0.5 ）㎜
（2）深さ20㎜以上の欠損	■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入） a．欠損が確認された場所 □ 東面　□ 西面　□ 南面　□ 北面 b．最大欠損の深さ （ ）㎜
（3）コンクリートの著しい劣化	■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入） a．著しい劣化が確認された場所 □ 東面　□ 西面　□ 南面　□ 北面 b．広範囲に及ぶひび割れの有無 □ ア　ない　□ イ　ある c．広範囲に及ぶ欠損の有無 □ ア　ない　□ イ　ある
（4）さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む）	■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入） a．さび汁を伴うひび割れ又は欠損が確認された場所 □ 東面　□ 西面　□ 南面　□ 北面
（5）鉄筋の露出	□ ア　無し ■ イ　有り（下表に記入） a．鉄筋の露出が確認された場所 ■ 東面　□ 西面　□ 南面　□ 北面
備考	【1】-(1)　一部にひび割れが確認された。 「Vカットシーリング」等での補修が推奨される。 【1】-(5)　鉄筋のサビによる、露出が確認された。 さびた鉄筋の周囲のコンクリートを斫り取り補強筋を配した上、再度コンクリートを打設するなど、補強計画を検討する必要がある。

調査用並べ順　1

（調査報告書 6/17）

【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（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし
調査の結果	【3】床（構造）	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 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	□ ア　無し ■ 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 （ キッチン下　土台 ） 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	■ ア　無し □ 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	□ ア　無し ■ イ　有り（下表に記入） a．著しい沈みがある場所 （ 1階　LDK ）
（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。）	□ ア　無し ■ イ　有り（下表に記入） a．最も傾きがある場所 （ 2階　室2 ） b．当該部分の傾斜 （ 8 ）/1,000

備考	
	【2】-(1)　土台の一部に劣化が見られた。 詳細な調査により、範囲を特定し、修繕方法の検討が必要である。 【3】-(2)　床の一部に下地材の劣化によると考えられる沈みがある。 詳細な調査を行い、修繕方法の検討が必要である。 【3】-(3)　床の傾斜から、構造上問題があると疑われる部分がある。 修繕の可否を含め、現実的な対応の検討が必要である。 但し、傾斜が一部であることから、不同沈下の恐れは低いと考えられる。

調査用並べ順　8

（調査報告書 7/17）

【木造・鉄骨造】　（第7面）

調査の結果	【4】柱及び梁（構造）	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし

外部・内部		【4】柱及び梁（構造）
調査項目		確認内容
（1）柱の著しいひび割れ、劣化又は欠損 ※鉄骨造の場合、溶接部分の劣化・防錆塗装の劣化（はがれ）等を含む	■ ア □ イ	無し 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．最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ （ ）mm
（2）柱における6/1,000以上の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（2m程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。）	□ ア ■ イ	無し 有り（下表に記入） a．柱の最も傾きがある場所 （ 2階　室2 ） b．当該部分の傾斜 （ 7 ）/1,000
（3）梁の著しいひび割れ、劣化又は欠損 ※鉄骨造の場合、溶接部分の劣化・防錆塗装の劣化（はがれ）等を含む	■ ア □ イ	無し 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．最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ （ ）mm
（4）梁の著しいたわみ	■ ア □ イ	無し 有り（下表に記入） a．著しいたわみが確認された場所 （ ）

備考	
	【4】-(2)　柱の傾斜から、構造上問題があると疑われる。 修繕の可否を含め、現実的な対応の検討が必要である。

調査用並べ順　7

（調査報告書 8/17）

【木造・鉄骨造】　（第8面）

調査の結果	【5】外壁及び軒裏（構造）	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし

外部		【5】外壁及び軒裏（構造）
調査項目		確認内容
仕上げの種類の確認		□ ア 乾式仕上げ（サイディングボードその他）（Ⅰに記入） □ イ タイル仕上げ（湿式工法）（Ⅱに記入） ■ ウ 塗壁仕上げ等（Ⅲに記入） ■ エ その他の仕上げ（Ⅰ～Ⅲに記入）
（1）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【各仕上げ共通】		□ ア 無し ■ イ 有り（下表に記入） a．ひび割れ等が確認された場所 □ 東面 □ 西面 ■ 南面 □ 北面 b．最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ（ 目測　約2～3 ）mm
Ⅰ．乾式仕上げの場合		
（2）複数の仕上げ材にまたがるひび割れ又は欠損		■ ア 無し □ イ 有り（下表に記入） a．ひび割れ等が確認された場所 □ 東面 □ 西面 □ 南面 □ 北面 b．最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ（ ）mm
（3）金属の著しい錆び又は化学的侵食		□ ア 無し □ イ 有り（下表に記入） a．著しい劣化が確認された場所 □ 東面 □ 西面 □ 南面 □ 北面
Ⅱ．タイル仕上げ（湿式工法）の場合		
（2）複数の仕上げ材にまたがるひび割れ又は欠損		□ ア 無し □ イ 有り（下表に記入） a．ひび割れ等が確認された場所 □ 東面 □ 西面 □ 南面 □ 北面 b．最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ（ ）mm
（3）仕上げ材の著しい浮き		□ ア 無し □ イ 有り（下表に記入） a．著しい劣化が確認された場所 □ 東面 □ 西面 □ 南面 □ 北面
Ⅲ．塗壁仕上げ等の場合		
（2）仕上げ材の著しい浮き		■ ア 無し □ イ 有り（下表に記入） a．著しい劣化が確認された場所 □ 東面 □ 西面 □ 南面 □ 北面
備考	【5】-(1)　外壁の一部に比較的大きなひび割れが確認される。 シーリング等での応急処置の上、該当面の外壁材更新が望まれる。	

調査用並べ順　2

（調査報告書 9/17）

【木造・鉄骨造】　（第9面）

調査の結果	【6】バルコニー（構造）	劣化事象等（ □ 有り ■ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし
調査の結果	【7】内壁（構造）	劣化事象等（ □ 有り ■ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし

外部・内部		【6】バルコニー（及び共用廊下）（構造）
調査項目		確認内容
（1）支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化		■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入） a．支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化が確認された場所 b．最大のひび割れ幅 （　　－　　）mm
内部		【7】内壁（構造）
調査項目		確認内容
（1）内壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落		■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入） a．ひび割れ等が確認された場所 （　　） b．最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ （　　－　　）mm
（2）壁における6/1,000以上の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（2m程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。）		■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入） a．壁の最も傾きがある場所 （　　） b．当該部分の傾斜 （　　）/1,000
備考		目視や実歩行の結果、構造上の問題は確認されなかった。

調査用並べ順　4

【木造・鉄骨造】　（第1O面）

調査の結果	【8】天井（構造）	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし
調査の結果	【9】小屋組（構造）	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし

内部		【8】天井（構造）
調査項目		確認内容
（1）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		□ ア　無し ■ イ　有り（下表に記入） a．ひび割れ等が確認された場所 （ 2階　室4 ）
内部		【9】小屋組（下屋部分を含む）（構造）
調査項目		確認内容
（1）小屋組（下屋部分を含む）の著しいひび割れ、劣化又は欠損 ※鉄骨造の場合、溶接部分の劣化・防錆塗装の劣化（はがれ）等を含む		□ ア　無し ■ 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 （ 小屋組全般の材に劣化有り ） b．最大のひび割れ幅又は最大欠損の深さ （　　－　　）㎜
備考		【8】-(1)　天井面に膨らみが確認される。 吊木及び吊木受けの改修を含めた修繕が必要である。 【9】-(1)　小屋組材の全般に劣化が確認される。 詳細な調査を行い、修繕の可否を含めた現実的な対応の検討が必要である。

調査用並べ順　5

調査の結果	【10】蟻害・腐朽等（構造）	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし

外部・内部		【10】蟻害・腐朽等（構造）
調査項目		確認内容
床下天井点検口等の有無		□ ア　無し ■ イ　有り
（1）著しい蟻害 ※鉄骨造の場合、調査不要		■ ア　無し □ イ　有り（下の（）内を記入） a．蟻害が確認された場所 （　　）
（2）著しい腐朽・腐食等		□ ア　無し ■ イ　有り（下の（）内を記入） a．腐朽・腐食等が確認された場所 （ 小屋裏/　母屋・垂木・小屋束　）
備考		【10】-(2)　小屋組材の全般に腐朽が確認される。 詳細な調査を行い、修繕の可否を含めた現実的な対応の検討が必要である。

調査用並べ順　9

（調査報告書 12/17）

【木造・鉄骨造】　（第12面）

調査の結果	【11】鉄筋探査	劣化事象等（ □ 有り ■ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし
調査の結果	【12】コンクリート圧縮強度	劣化事象等（ □ 有り □ 無し □ 調査できなかった） ■ 対象部位なし

外部・内部	【11】鉄筋探査（構造）
調査項目	確認内容
鉄筋探査の有無 鉄筋探査機による調査 （鉄筋の本数及び間隔）	□ ア　無し ■ イ　有り（※小規模住宅で、基礎に係る劣化事象等があった場合）
（1）基礎における鉄筋の本数及び間隔（立上り） （調査位置） （　　）	■ ア　立ち上がり補強筋間隔が@300以内、または設計図書以内 a．補強筋間隔 （@ 300 ）㎜ 以内 □ イ　補強筋間隔が@300を超える、または設計図書を超える。 （下表に記入） a．補強筋間隔が適切ではない場所 （　　）
（2）基礎における鉄筋の本数及び間隔（底盤）	□ ア　主筋間隔が@300以内、または設計図書以内 a．主筋間隔 （@ ）㎜ □ イ　主筋間隔が@300を超える、または設計図書を超える。 （下表に記入） a．主筋間隔が適切ではない場所 （　　）

外部・内部	【12】コンクリート圧縮強度（構造）
調査項目	確認内容
コンクリート圧縮強度調査の有無	□ ア　無し □ イ　有り（※鉄骨造・大規模住宅の場合）
（1）コンクリートの圧縮強度 （調査位置） （　　）	□ ア　コンクリートの圧縮強度が確認できない □ イ　コンクリートの圧縮強度が確認できる（下表に記入） a．反発度の測定値 （　　）
（2）コンクリートの圧縮強度 （調査位置） （　　）	□ ア　コンクリートの圧縮強度が確認できない □ イ　コンクリートの圧縮強度が確認できる（下表に記入） a．反発度の測定値 （　　）

備考	非破壊での探査の範囲で、基礎に関し適正な配筋が確認された。

調査用並べ順　11

（調査報告書 13/17）

【木造・鉄骨造】　（第13面）

調査の結果	【13】外壁（雨水）	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし
調査の結果	【14】軒裏（雨水）	劣化事象等（ □ 有り ■ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし
調査の結果	【15】バルコニー（雨水）	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし
調査の結果	【16】内壁（雨水）	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし

外部	【13】外壁（雨水）
調査項目	確認内容
（1）外壁のシーリング材の破断又は欠損	■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入） a．シーリング材の破断又は欠損が確認された場所 □ 東面　□ 西面　□ 南面　□ 北面
（2）建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	□ ア　無し ■ イ　有り（下表に記入） a．建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良が確認された場所 □ 東面　■ 西面　□ 南面　□ 北面

外部	【14】軒裏（雨水）
調査項目	確認内容
（1）軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損	■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入） a．軒裏天井等のシーリング材の破断又は欠損が確認された場所 □ 東面　□ 西面　□ 南面　□ 北面
（2）軒裏天井の雨漏りの跡	■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入） a．軒裏天井の雨漏りの跡が確認された場所 □ 東面　□ 西面　□ 南面　□ 北面

外部・内部	【15】バルコニー（及び共用廊下）（雨水）
調査項目	確認内容
（1）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	□ ア　無し ■ イ　有り（下表に記入） a．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が確認された場所 （ バルコニー一部に防水層の劣化有り ）

内部	【16】内壁（雨水）
調査項目	確認内容
（1）内壁の雨漏りの跡	□ ア　無し ■ イ　有り（下表に記入） a．内壁の雨漏りの跡が確認された場所 （ 1階　室1 ）

備考	
	【13】-(2)　床や柱の傾斜によるものと考えられる開閉不良が確認された。 【15】-(1)　防水層の劣化が進行しており、早期の修繕が必要である。 【13】-(1)　防水層の劣化によると考えられる雨漏り跡が確認された。

調査用並べ順　3

調査の結果	【17】天井（雨水）	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし
調査の結果	【18】小屋組（雨水）	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし
調査の結果	【19】屋根（雨水）	劣化事象等（ □ 有り ■ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし

内部	【17】天井（雨水）
調査項目	確認内容
天井点検口等の有無	□ ア　無し ■ イ　有り
（1）天井の雨漏りの跡	□ ア　無し ■ イ　有り（下表に記入） a．天井の雨漏りの跡が確認された場所 （ 1階　室1 ）

内部	【18】小屋組（雨水）
調査項目	確認内容
（1）小屋組の雨漏りの跡	□ ア　無し ■ イ　有り（下表に記入） a．小屋組の雨漏りの跡が確認された場所 （ 小屋組　全般 ）

外部	【19】屋根（雨水）
調査項目	確認内容
（1）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（屋根葺材による仕上げの場合）	■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入） a．屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮きが確認された場所 □ 東面　□ 西面　□ 南面　□ 北面
（2）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（（1）以外の仕上げの場合）	□ ア　無し □ イ　有り（下表に記入） a．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が確認された場所 □ 東面　□ 西面　□ 南面　□ 北面

備考	
	【17】-(1)　防水層の劣化によると考えられる雨漏り跡が確認された。 【18】-(1)　小屋組において雨漏りの跡が確認された。屋根下地材を含めた修繕が必要である。

調査用並べ順　6

調査の結果	【20】 耐震性書類確認	■ 適合　□ 不適合　□ 不明

	【20】耐震性に関する書類の確認
調査項目	確認内容
確認方法	■ ア　昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認（→Ⅰに記入） □ イ　地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認（→Ⅱに記入）
Ⅰ昭和56年（1981年）6月1日以降に確認済証の交付を受けたことの確認	
（1）確認した書類の名称	□ ア　確認済証 □ イ　検査済証 ■ ウ　確認台帳記載事項証明 □ エ　新築時の建設住宅性能評価書 □ オ　（新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
（2）発行者の確認	□ ア　特定行政庁 ■ イ　建築主事等 □ ウ　指定確認検査機関 □ エ　登録住宅性能評価機関 □ オ　住宅瑕疵担保責任保険法人
（3）確認済証の交付時期	■ ア　昭和56年（1981年）6月1日以降 □ イ　昭和56年（1981年）5月31日以前 □ ウ　不明
Ⅱ地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準に適合することの確認	
（1）確認した書類の名称	□ ア　既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上のもの） □ イ　既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 □ ウ　耐震基準適合証明書 □ エ　住宅耐震改修証明書 □ オ　耐震診断の結果報告書 □ カ　固定資産税減額証明書 □ キ　構造計算書 □ ケ　構造確認書
（2）発行者の確認	□ ア　指定確認検査機関 □ イ　登録住宅性能評価機関 □ ウ　住宅瑕疵担保責任保険法人 □ エ　建築士（記名・押印）
（3）地震に対する安全上耐震関係規程に準ずるものとして定める基準	□ ア　適合する □ イ　適合しない □ ウ　不明
備考	

調査用並べ順　13

調査の結果	【21】 調査時の状況	劣化事象等（ □ 有り ■ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし

外部・内部		【21】調査時の状況	
調査項目		確認内容	
（1）既に実施されている修繕等の履歴		■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入）	
			a．部分 （　　） （　　）
			b．修繕方法 （　　） （　　）
（2）調査実施時にリフォーム等の工事中		■ ア　無し □ イ　有り（下表に記入）	
			a．部分 （　　） （　　）
備考	建物所有者へのヒアリングにより、構造に関するもの・雨漏りに関するものの修繕履歴はないとのことであった。		

調査用並べ順　12

（調査報告書 17/17）

【木造・鉄骨造】　（第17面）

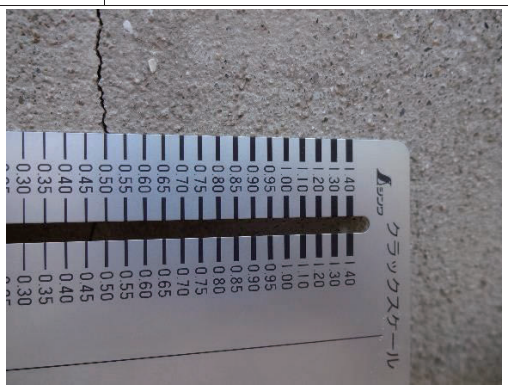
調査の結果	【22】設備配管	劣化事象等（ ■ 有り □ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし
調査の結果	【23】給排水・電気・ガス	劣化事象等（ □ 有り ■ 無し □ 調査できなかった） □ 対象部位なし

		【22】設備配管【給水・給湯管】
調査項目		確認内容
（1）【設備配管】 給水管、給湯管の発錆による赤水	■ ア □ イ	無し 有り（下表に記入） a．発錆による赤水が確認された場所 （ ）
（2）【設備配管】 給水管、給湯管からの漏水	□ ア ■ イ	無し 有り（下表に記入） a．漏水が確認された場所 （ 2階　洗濯室 ）
		【22】設備配管【排水管】
調査項目		確認内容
（1）【設備配管】 排水の滞留	■ ア □ イ	無し 有り（下表に記入） a．排水の滞留が確認された場所 （ ）
（2）【設備配管】 排水管の漏水	■ ア □ イ	無し 有り（下表に記入） a．漏水が確認された場所 （ ）
		【22】設備配管【換気ダクト】
調査項目		確認内容
（1）【設備配管】 換気ダクトの脱落	■ ア □ イ	無し 有り（下表に記入） a．換気ダクトの脱落が確認された場所 （ ）
		【23】給排水設備・電気設備・ガス設備
調査項目		確認内容
（1）キッチンコンロ、換気扇やパッケージエアコン等の設備機器の作動不良等 （調査内容） （ ）	■ ア □ イ	作動不良が確認されない 作動不良が確認される（下表に記入） a．作動不良が確認された場所 （ ） b．作動不良の状況 （ ）
（2）給排水設備、電気設備、ガス設備	■ ア □ イ	作動不良が確認されない 作動不良が確認される（下表に記入） a．作動不良が確認された場所 （ ） b．作動不良の状況 （ ）
備考	【22】　常時の微量な漏水が確認された。カランの交換により改善すると考えられる。	

調査用並べ順　10

（添付資料（現況写真） 1/3）

建物点検写真（建築）

NO. 1		NO. 2	
			
基礎/0.5mmのひび割れ		基礎/鉄筋の露出	

NO. 3		NO. 4	
			
土台の劣化・腐朽		床の著しい沈み	

NO. 5		NO. 6	
			
床の傾斜測定		柱の傾斜測定 読み値:16㎜	

建物点検写真(建築)

NO. 7		NO. 8	
			
外壁のひび割れ		天井のはらみ	

NO. 9		NO. 10	
			
小屋組の劣化と腐朽		基礎の鉄筋間隔の確認 25㎜程度である	

NO. 11		NO. 12	

（添付資料（現況写真） 3/3）

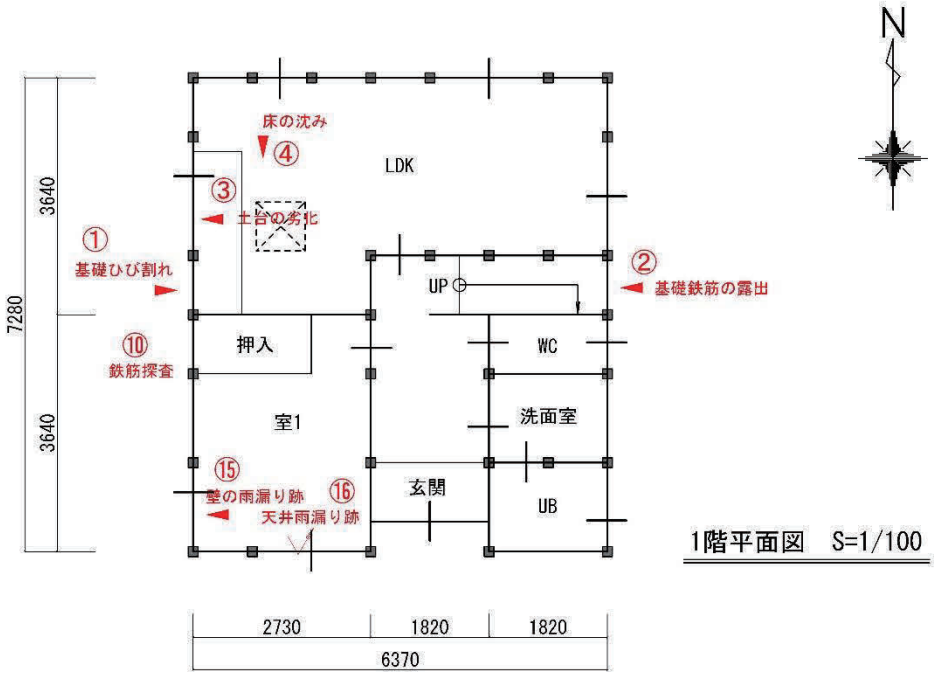
建物点検写真（建築）

NO. 13		NO. 14	
			
建具の著しい開閉不良		バルコニー立上りの防水劣化	

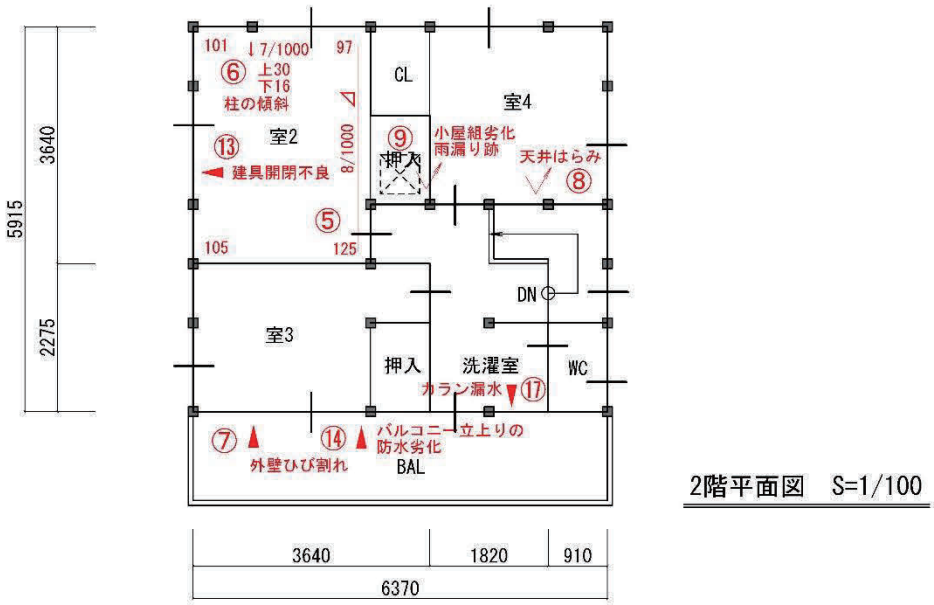
NO. 15		NO. 16	
			
内壁の雨漏り跡		天井の雨漏り跡	

NO. 17			
			
カランから漏水あり			

（添付資料（現況図面） 1/1）



1階平面図　S=1/100



2階平面図　S=1/100

作成者：
一級建築士事務所　○○○○建築事務所

※調査年月日は「結果の概要」に記載

インスペクション等普及啓発専門家会議　委員名簿

大阪弁護士会　岡本　英子

一般財団法人　大阪住宅センター　大川　和彦

一般社団法人　大阪府不動産コンサルティング協会　荻野　信義

公益社団法人　大阪府建築士会　上田　茂久

公益社団法人　大阪府建築士会　芳村　隆史

公益社団法人　大阪府建築士会　佐賀　弥章

公益社団法人　大阪府建築士会　杉原　繁

公益社団法人　大阪府不動産鑑定士協会　矢野　裕章

公益社団法人　全日本不動産協会　大阪府本部　角前　秀史

住宅保証機構株式会社　川西　敦

住宅保証機構株式会社　竹中　成樹

大阪府住宅まちづくり部都市居住課

建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険活用ガイド

作成日：令和２年１月

作成者：大阪の住まい活性化フォーラム

※本テキストは、令和元年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択され、補助金の交付を受け作成した。