

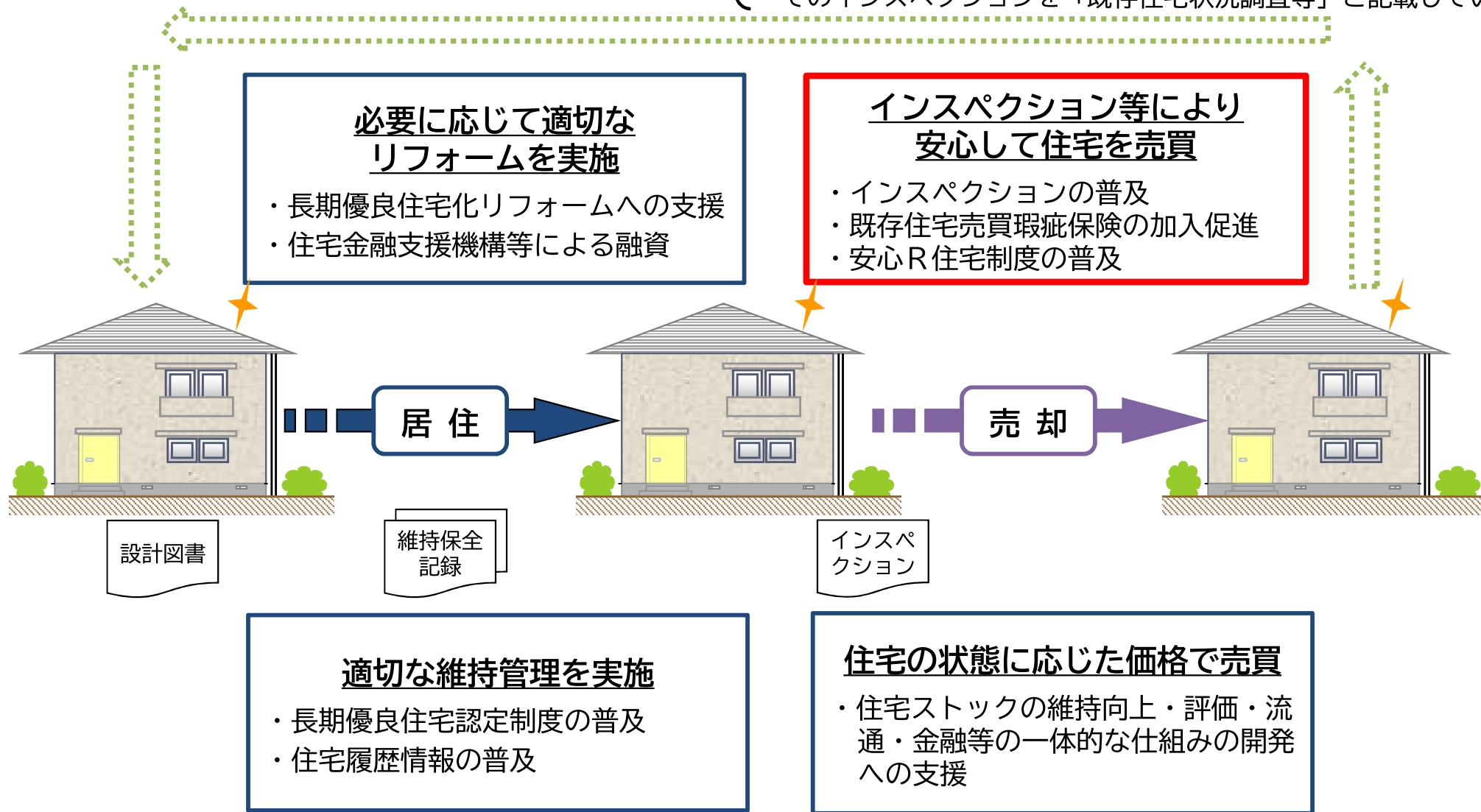
既存住宅状況調査、既存住宅^{かし}瑕疵保険関係資料

【令和5年9月版】

国土交通省 住宅局
参事官(住宅瑕疵担保対策担当)付

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策

消費者が安心して既存住宅を取引できる環境整備に向け、既存住宅状況調査（インスペクション）や瑕疵保険（既存住宅売買瑕疵保険）の普及の取組を推進 （※次ページ以降において、公的制度に基づく調査以外を含む広い意味でのインスペクションを「既存住宅状況調査等」と記載している。）



○成果指標（住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）において設定）

- ・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円（H30）⇒14兆円（R12）⇒20兆円（長期的目標）
- ・ 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合 15%（R元）⇒50%（R12）

既存住宅状況調査（概要）

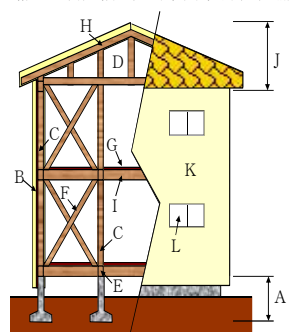
- 既存住宅状況調査（インスペクション）とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。
- 宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんするとともに、調査を実施した場合には宅建業者が重要事項説明時にインスペクション結果を買主に対して説明する義務等が規定されている。
- なお、既存住宅状況調査方法基準は、既存住宅売買瑕疵保険やフラット35の現場検査基準として引用されている。

インスペクションの対象部位の例

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

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



戸建住宅

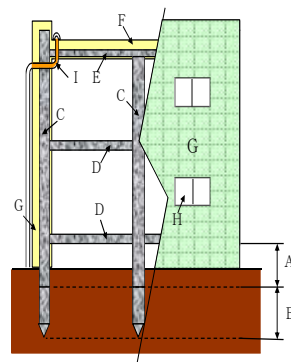
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	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

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



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

インスペクションのイメージ



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



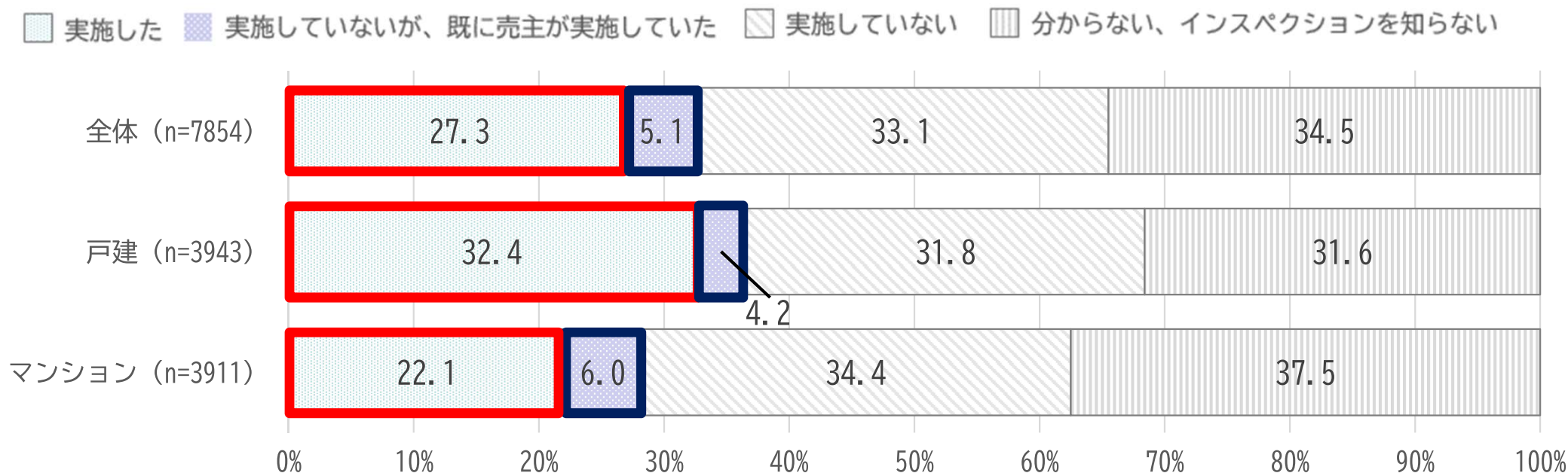
リバウンドハンマーを用いた
コンクリートの圧縮強度の測定

※調査内容の合理化（配筋調査及びコンクリート圧縮強度試験の省略）や調査手法の多様化（デジタル調査の活用）の観点から、既存住宅状況調査方法基準（告示）を改正〔令和5年4月施行〕

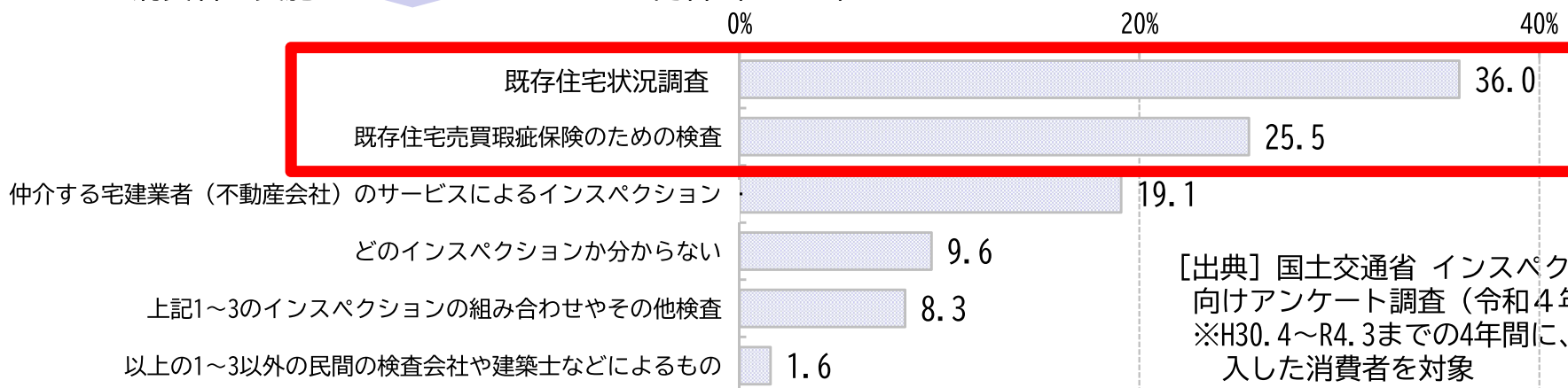
既存住宅状況調査等の実施状況（消費者向け調査）

既存住宅の取引当事者が売買時に既存住宅状況調査等を実施する割合は3割程度。（特に戸建住宅においては既存住宅状況調査等の実施割合が高い。）

既存住宅取引市場では多様な調査事業者によるインスペクションが実施されているが、なかでも公的制度に基づく調査（既存住宅状況調査、既存住宅売買瑕疵保険の検査）が多く実施される傾向。



消費者が実施したインスペクションの内容 (n=1739)



[出典] 国土交通省 インスペクションに関する消費者向けアンケート調査（令和4年度）
 ※H30.4～R4.3までの4年間に、既存住宅を売却又は購入した消費者を対象

参考 既存住宅状況調査等の実施費用の一例

検査事業者によりオプション検査項目等が異なるものの、既存住宅状況調査等を実施する場合の標準検査料金、標準検査時間の一例は下表のとおり。

事業者	種類	標準調査項目	標準検査料金（税込） ※オプション検査を含まない基本料金	標準検査時間
A社	戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅状況調査の調査項目（非破壊検査実施の場合追加料金あり） 床下・小屋裏進入調査（シロアリ、給排水管・排水桝） 	93,500円～ （延床面積125㎡未満の場合）	1～2時間
	共同住宅 （住戸単位）		60,500円～ （延床面積85㎡未満の場合）	—
B社	戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅状況調査の調査項目 給排水管路検査、床下・小屋裏、住宅設備機器検査（オプション項目） 	60,500円～ （延床面積165㎡未満の場合）	2～3時間程度
	共同住宅 （住戸単位）		66,000円～	2時間程度
C社	戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅状況調査の調査項目 瑕疵保険加入対応検査 床下・小屋裏・住宅設備機器等の点検（オプション項目） 	66,000円～ （延床面積125㎡未満の場合）	1～2時間
	共同住宅 （住戸単位）		66,000円～ （延床面積85㎡未満の場合）	—
D社	戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅状況調査の調査項目 全室での傾斜確認、水漏れ等の設備確認 床下・小屋裏の詳細調査、詳細報告書の作成、指摘事項の再確認等の多様な調査あり（オプション項目/調査） 	66,000円～ （延床面積125㎡以下の場合）	3時間程度
	共同住宅 （住戸単位）		49,500円～ （延床面積100㎡以下の場合）	2時間程度

既存住宅状況調査等のメリットと実施上の留意点

既存住宅状況調査等を実施することにより、既存住宅の劣化事象や不具合の有無を確認することができるが、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ない。
 事後的に瑕疵が発覚した場合への備えとして、既存住宅売買瑕疵保険の活用が有効。

既存住宅状況調査等のメリットと実施上の留意点

既存住宅状況調査等の実施のメリット

技術者の調査により建物の状況が把握でき、より安心して売買の判断をすることができる

既存住宅取得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る

既存住宅状況調査等の実施上の主な留意点

劣化事象等の有無を調査するものであって、瑕疵の有無（劣化事象等を発生させた原因等）についてまで調査を実施するものではない



目視等では調査の実施が困難な部位における劣化事象等の有無を確認するものではない



既存住宅売買瑕疵保険の活用

既存住宅売買瑕疵保険について

既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための保険制度

既存住宅売買瑕疵保険への加入により、既存住宅に瑕疵があった場合に生じた損害について、一定の条件のもとに保険の対象となる（構造や雨水の浸入に関するもの等）



上部バルコニー床からの雨漏りにより壁内が腐朽



バルコニー手すりの笠木やジョイント部から雨水が浸入し、手すり内部が腐朽



マンション屋上のシート防水接合部が剥がれて躯体が露出し、住戸（専有部分）に雨漏りが発生

既存住宅に係る瑕疵保険(概要)

住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る保険のほか、既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための任意保険も存在する。（住宅瑕疵担保責任保険法人が保険引受）

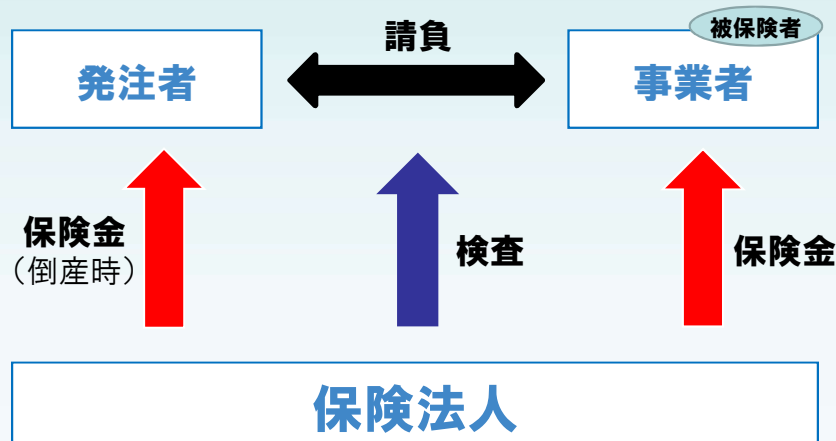
主な既存住宅等に係る商品として、既存住宅に関する請負契約に伴う保険（リフォーム瑕疵保険、大規模修繕工事瑕疵保険）や売買契約に伴う保険（既存住宅売買瑕疵保険）がある。

リフォーム瑕疵保険 大規模修繕工事瑕疵保険

請負契約タイプ

<概要>

- 保険金の支払対象：
 - ①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間：1～10年
- 保険金額：100～2,000万円(リフォーム瑕疵保険)
1,000万円～5億円(大規模修繕工事瑕疵保険)
- 填補率：事業者へ80%
(事業者倒産時等)発注者へ100%

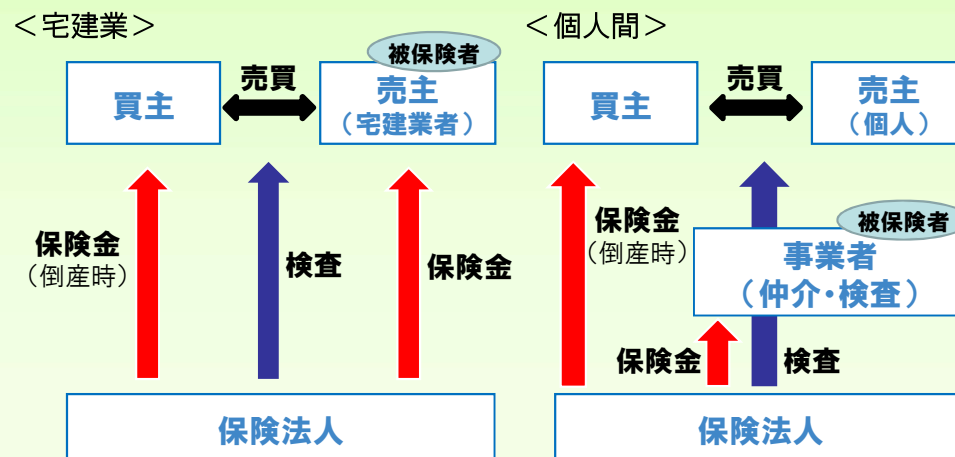


既存住宅売買瑕疵保険（宅建業） 既存住宅売買瑕疵保険（個人間）

売買契約タイプ

<概要>

- 保険金の支払対象：
 - ①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間：<宅建業> 2年・5年
<個人間> 1年・2年・5年
- 保険金額：500万円、1,000万円ほか
- 填補率：<宅建業> 事業者へ80%・(事業者倒産時等)発注者へ100%、<個人間> 100%



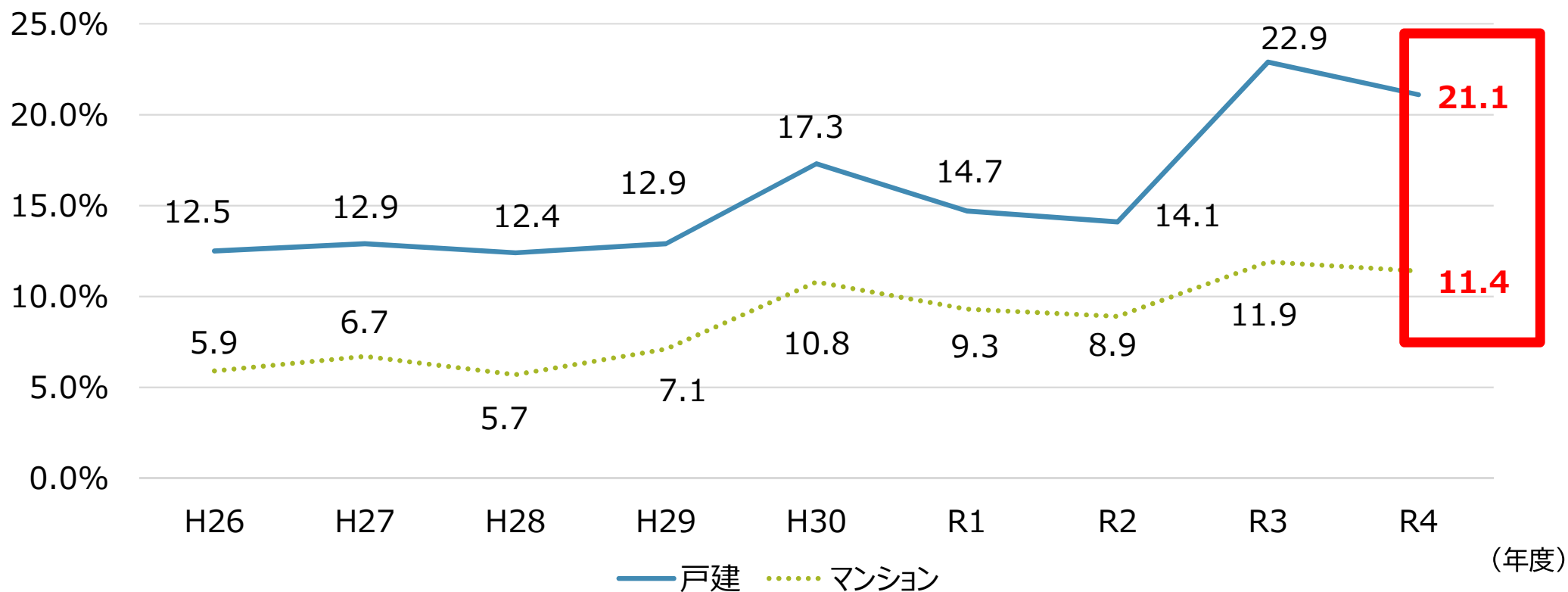
※既存住宅売買瑕疵保険の引受を行う住宅瑕疵担保責任保険法人
(株)住宅あんしん保証、住宅保証機構(株)、(株)日本住宅保証検査機構、(株)ハウスジューメン、ハウスプラス住宅保証(株)

既存住宅売買瑕疵保険の利用状況の推移（首都圏）

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。

※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

■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）



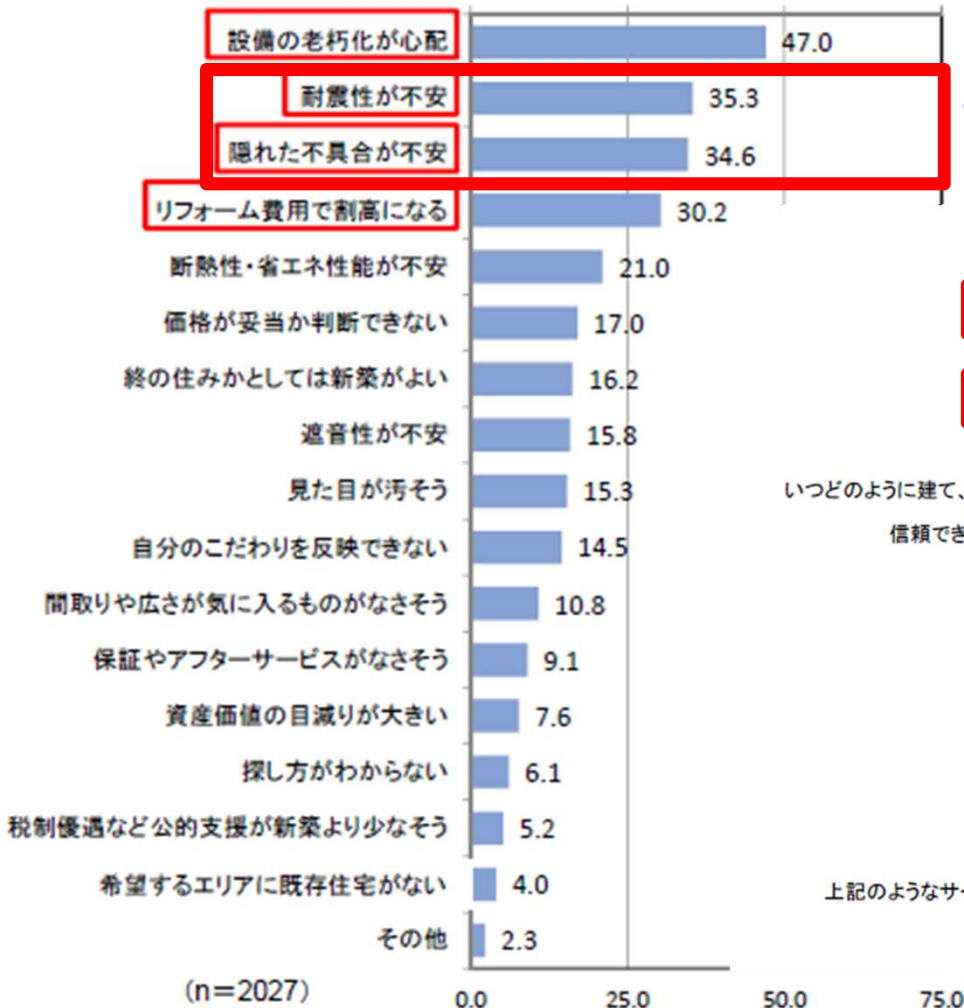
※不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査（第19～27回）」に基づき国交省作成

[出典] 社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（令和5年3月）資料を一部加工

既存住宅に関する消費者意識

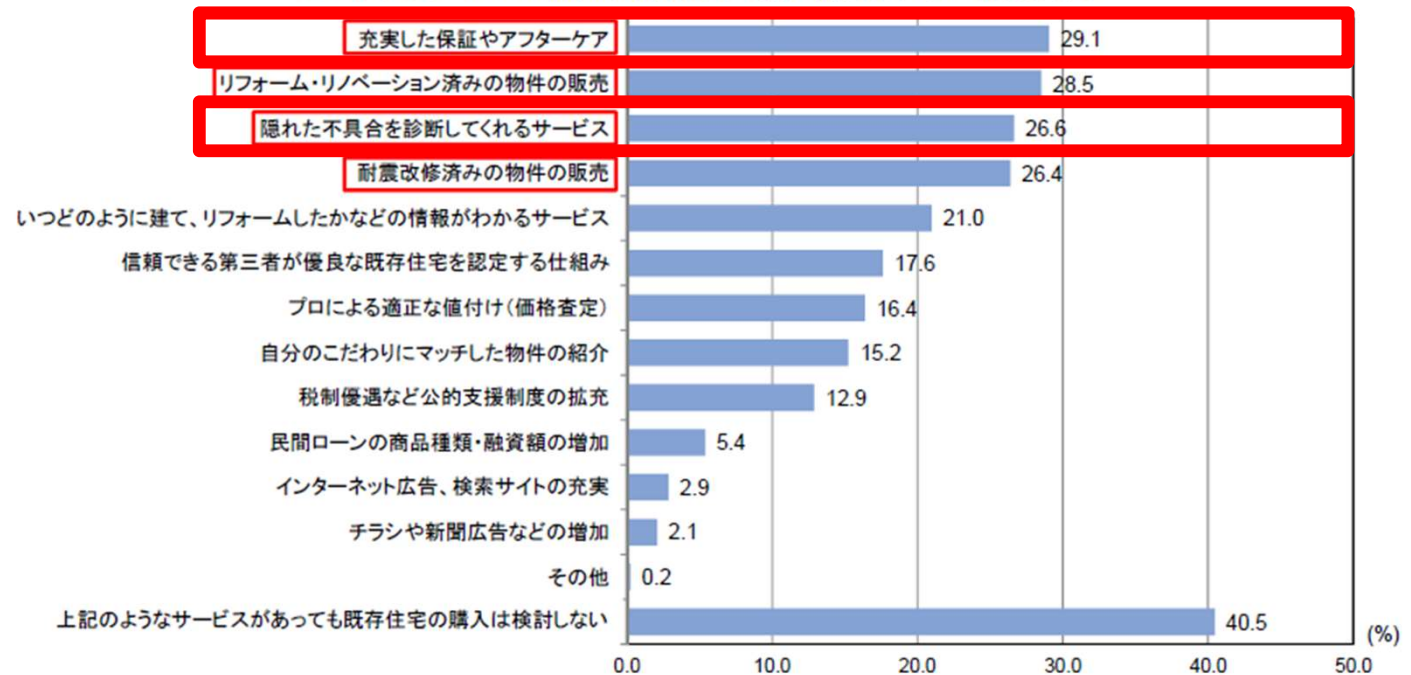
既存住宅の取得にあたり、消費者は、設備・耐震等といった建物の基本性能とともに隠れた不具合の有無に不安を感じており、このような消費者ニーズに対応するため、既存住宅状況調査や既存住宅売買瑕疵保険は有効に活用可能。

(新築住宅への住み替えを希望する人に質問)
既存住宅への住み替えを希望しない理由



具体的な消費者ニーズの内容

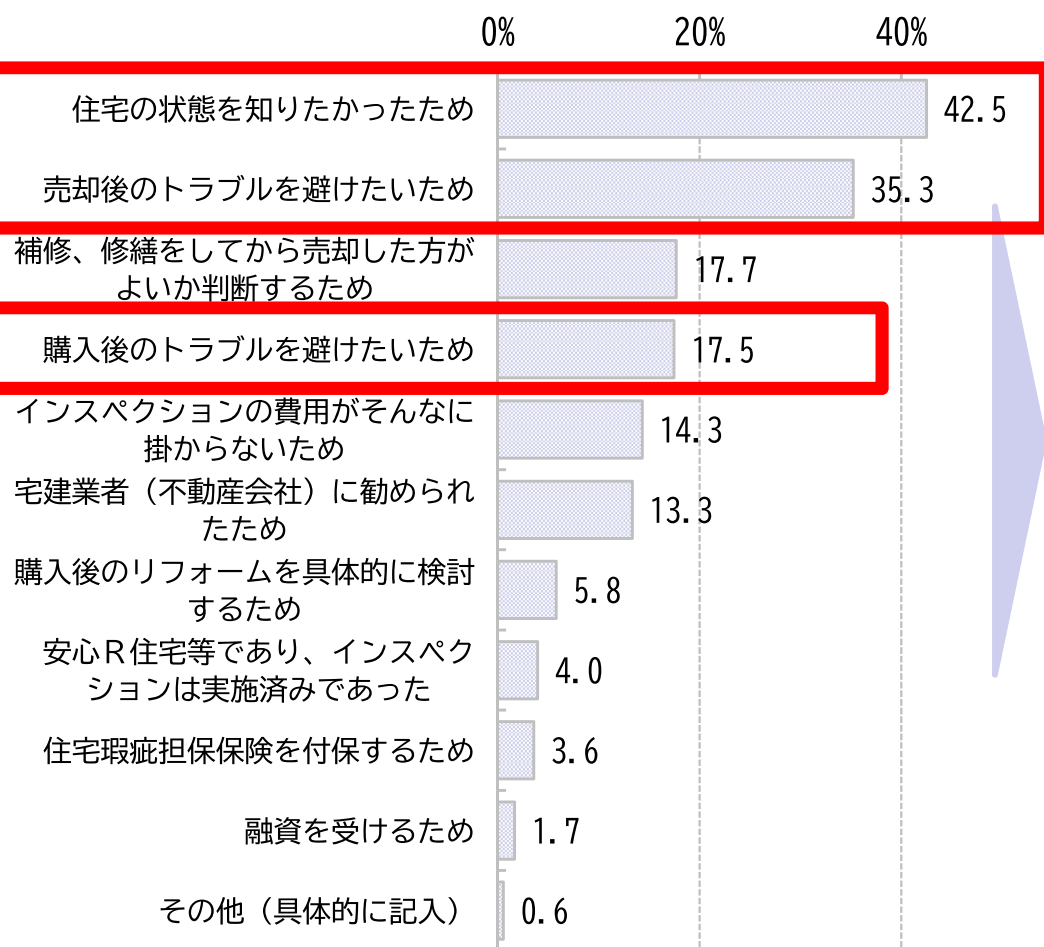
(新築住宅への住み替えを希望する人に質問)
どのようなサービスがあれば既存住宅の購入を検討するか(複数回答) (n=2027)



既存住宅状況調査等に関する消費者意識

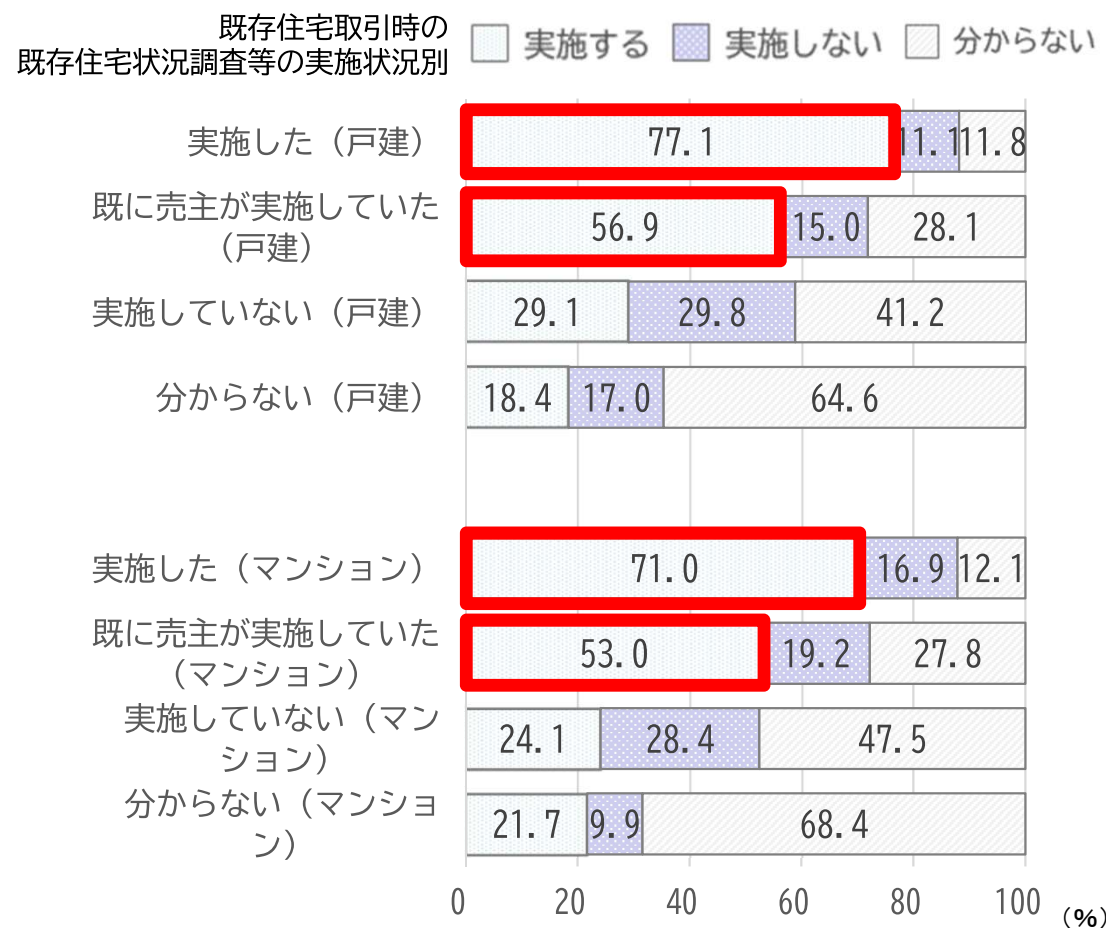
既存住宅の取得にあたり消費者が既存住宅状況調査等を実施する目的は、既存住宅の取引にあたり住宅の状態を調査することにあるが、これとともに売買後のトラブルを避けるためとの傾向も見られる。また、既存住宅状況調査等を実施した消費者の7割以上が今後の実施意向を示しており、これらの調査は既存住宅取引にあたり消費者ニーズが高いことが示唆される。

■ 既存住宅状況調査等を実施した理由



(n=1739)

■ 今後の既存住宅状況調査等の実施意向



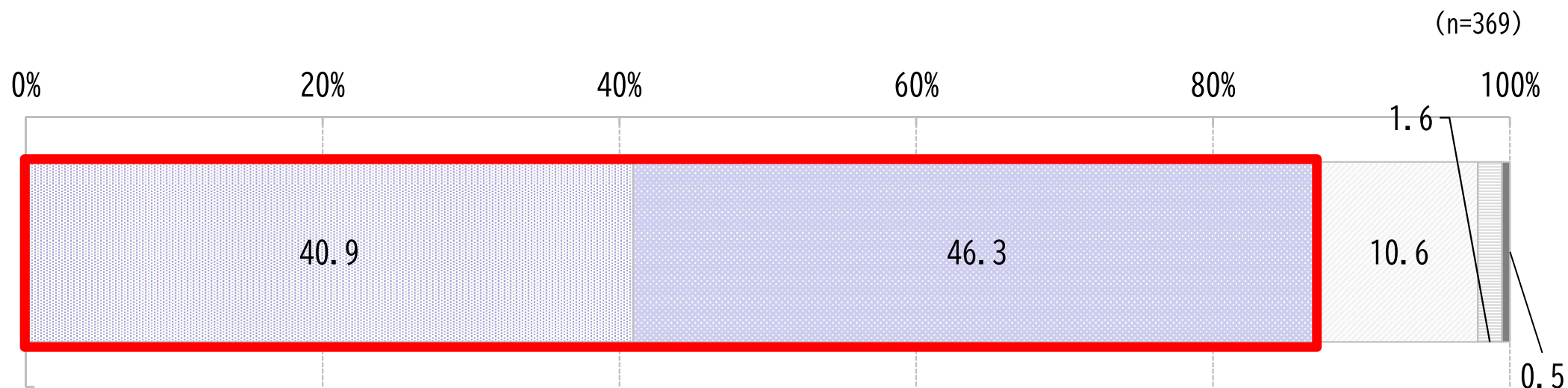
【出典】 国土交通省 インスペクションに関する消費者向けアンケート調査（令和4年度）

既存住宅状況調査等に関する消費者意識

買主が既存住宅状況調査等の実施希望を示した場合について、約9割は仲介事業者・売主が「積極的に対応してくれた」としており、既存住宅状況調査等の必要性や意義について売主・買主・仲介事業者の取引当事者における理解が進んでいることがうかがえる。

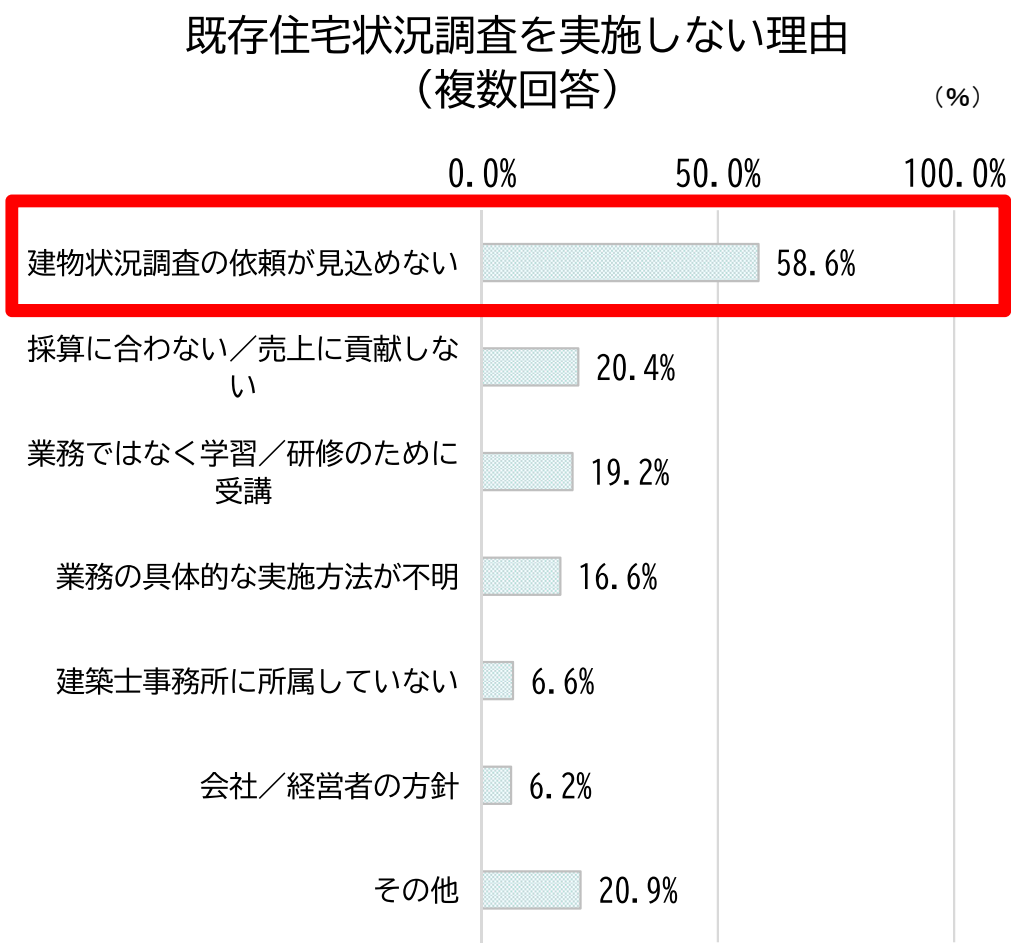
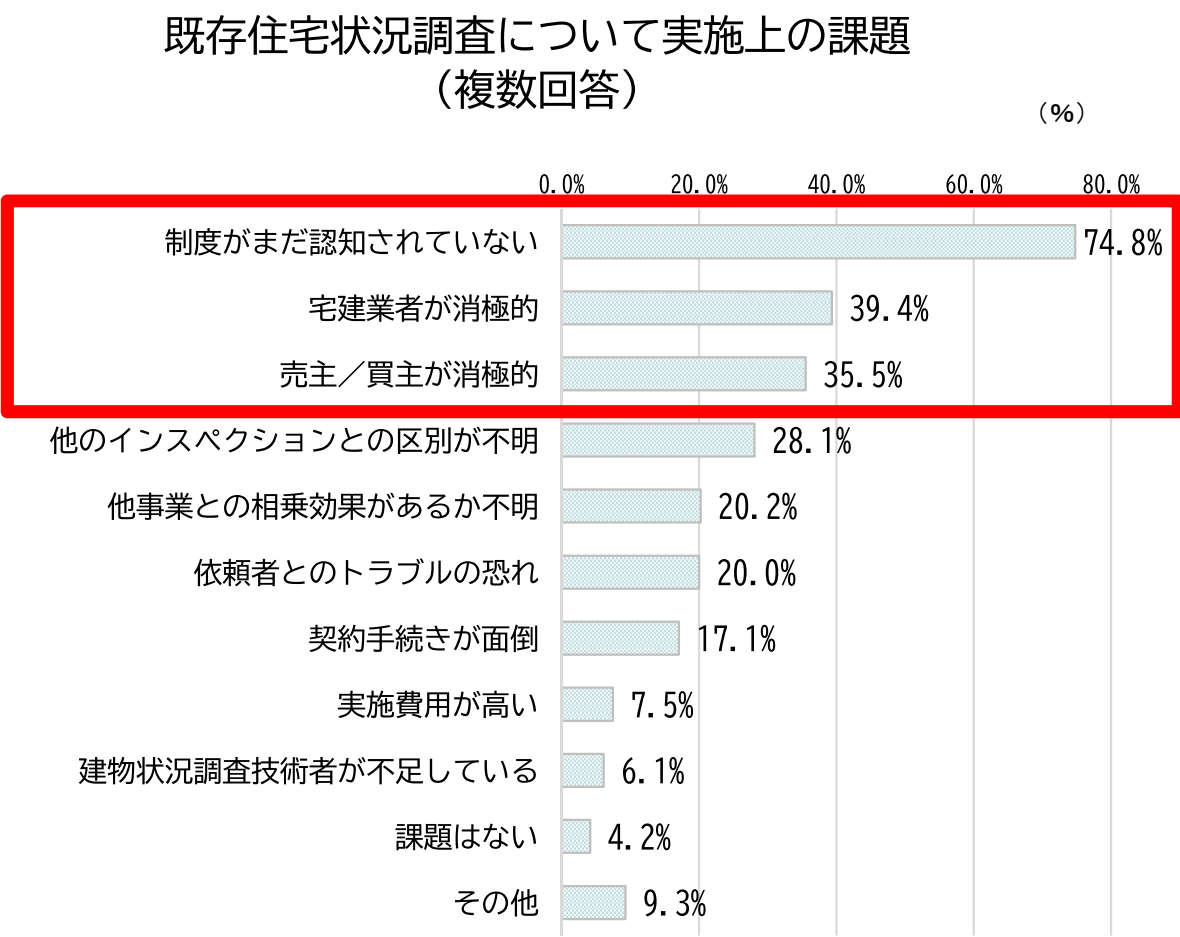
■既存住宅状況調査等の実施希望に対する仲介事業者・売主の対応

- とても積極的に対応してくれた
- まあ積極的に対応してくれた
- どちらとも言えない
- あまり積極的ではなかった
- まったく積極的ではなかった



[出典] 国土交通省 インспекションに関する消費者向けアンケート調査 (令和4年度)

既存住宅状況調査等は消費者の既存住宅取得の安心感・満足度向上に寄与するものであるものの、調査技術者（事業者）が感じる課題としては、「制度がまだ認知されていない」「既存住宅状況調査の依頼が見込めない」が最も多く、制度の活用にあたって消費者の潜在的ニーズとのミスマッチが大きな課題。

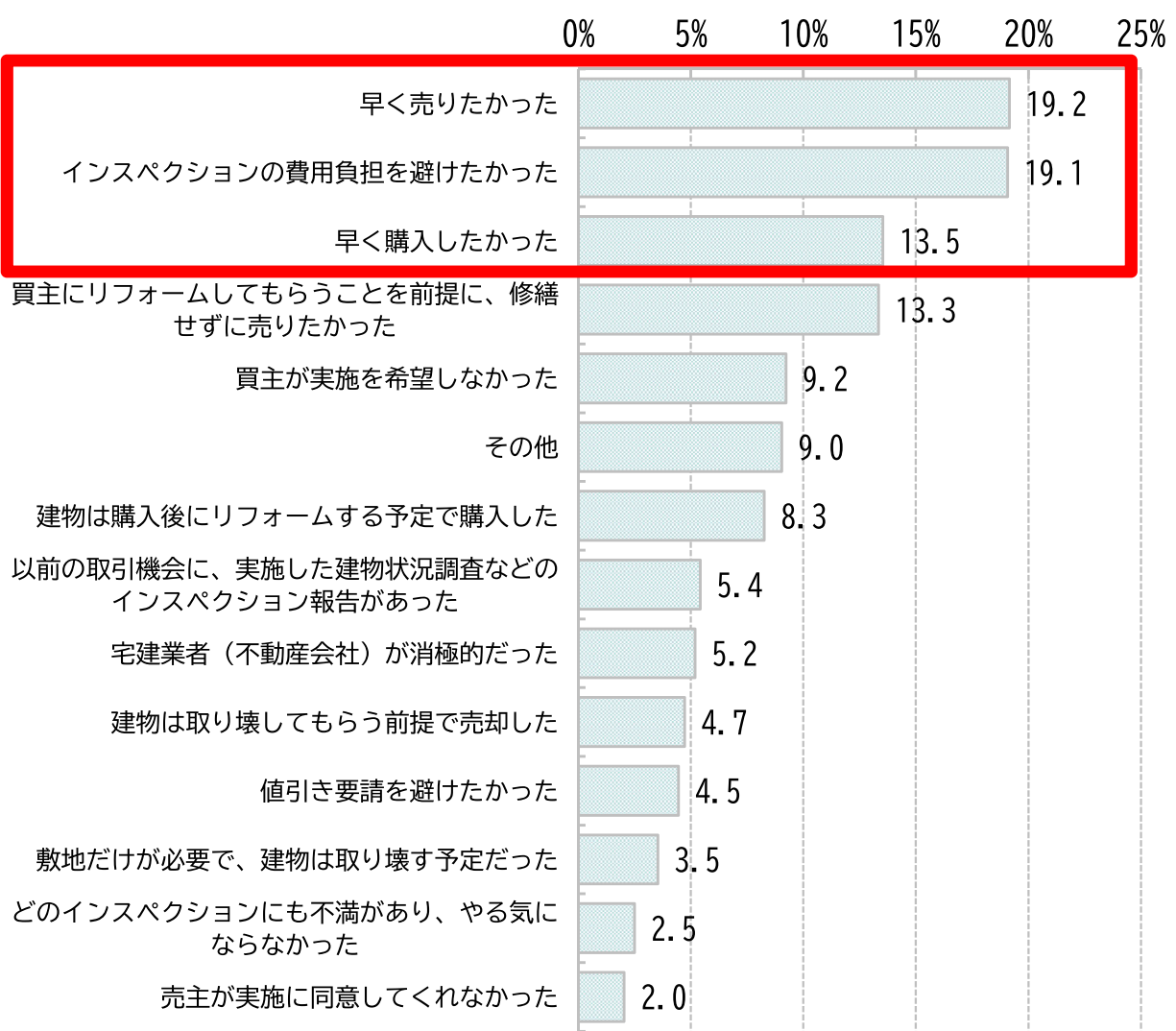


※既存住宅状況調査技術者の所属する事業所（3,385件）ごとに複数回答

※既存住宅状況調査技術者の所属する事業者のうち既存住宅状況調査の実施件数が0件であった事業所（2,813件）ごとに複数回答

既存住宅状況調査等を実施しない理由としては、早期に売買したい意向や費用負担等の事情が最も多い。一方で、既存住宅状況調査等を実施しない場合について取引当事者間でのトラブルも生じている

■既存住宅状況調査等を実施しない理由 (n=2,600)



■トラブル事例 (既存住宅状況調査等を実施しなかった場合)

- 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] 社会資本整備審議会産業分科会
不動産部会（令和5年3月）資料
（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』
をもとに国土交通省作成）

既存住宅状況調査、既存住宅売買瑕疵保険の普及の取組

既存住宅状況調査、既存住宅売買瑕疵保険について、さまざまな媒体でわかりやすく制度を紹介するとともに、一部の都道府県では既存住宅状況調査の実施等に対する補助制度を設けている。

■国土交通省 制度リーフレット

■広報動画 ((一社)住宅瑕疵担保責任保険協会)

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】



基礎	A
外壁	B
屋根	C
窓	D
土台	E
柱	F
梁	G
床	H
階段	I
天井	J
内装	K
開口部	L

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】



基礎	A
外壁	B
窓	C
土台	D
柱	E
梁	F
床	G
階段	H
天井	I
内装	J
開口部	K
床下	L

※「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。

●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。

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

ります。
0)
画像
画像
「調査機器
ましては、
です(下記
は、あつせ
もの引渡し
こ、調査実
績について

安心安全な 既存住宅売買のすすめ

一般社団法人
住宅瑕疵担保責任保険協会
Association of Housing Warranty Insurers

<https://www.youtube.com/watch?v=Qx6cT5trsC4>

■都道府県の制度の例 (福岡県、兵庫県)

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

13

既存住宅に係る各種調査技術者の検索方法

既存住宅状況調査や既存住宅売買瑕疵保険現場検査を実施できる調査技術者をホームページで検索できる。
 既存住宅状況調査技術者検索サイト <https://kizon-inspection.jp/> ※(一社)住宅リフォーム推進協議会において開設

既存住宅状況調査技術者 検索サイト

既存(中古)住宅を売りたい・買いたい方へ
 ~安心取引のための調査サービスについてご紹介します~
 CLICK 「既存住宅についての各種検査・調査の手引き」はこちら



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](#)

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	<input type="checkbox"/> 既存住宅状況調査 <input type="checkbox"/> フラット35物件検査 <input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険 (個人販売タイプ・検査事業者保証型) <input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険 (個人販売タイプ・仲介事業者保証型) (宅建業者販売タイプ)
対応可能エリア	北海道・東北 関東 中部・東海 近畿 中国・四国 九州・沖縄
物件種別	▼お選びください
技術者名	
事業者名	
検索指定	<input type="radio"/> OR検索 <input checked="" type="radio"/> AND検索

既存(中古)住宅を
 売りたい・買いたい方へ
 ~安心取引のための調査サービスについてご紹介します~

不安を感じる方が多い既存住宅売買

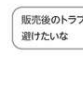
既存住宅とは、いわゆる「中古住宅」のことです。既存住宅は、新築よりもお手頃な価格で住みたい場所や暮らしに合った物件を手に入られることや、現状を見てリフォームやリノベーションを行って自分好みの住宅にしやすいことから、年々注目が集まっています。しかし、新築に比べて維持管理や経年劣化による状態を把握しにくく、購入後に思いもよらぬ劣化や欠陥がわかることも、また、直接取引など、売り手も買い手も専門的な知識がない場合、予期しないトラブルが起こる可能性があることから、既存住宅の売買に不安を感じている方が多いのが現状です。

購入後に欠陥が
 わかったら
 いやだな



買主

現状の問題は
 ないのだろうか…



売主

販売後のトラブルは
 避けたいな

適正価格で
 販売したいけど…

- ・既存住宅状況調査技術者
- ・瑕疵保険現場検査員
- ・フラット35適合証明技術者

- ・受託する機会の向上
- ・PRを効果的に行える
- ・事業者情報を更新できる

検索サイトイメージ

検索サイト

【検索項目】
 ・対応エリア
 ・対応可能な検査
 ・事業者名等

依頼者

【依頼者属性】
 ・宅建業者
 ・リフォーム業者
 ・個人

サイト登録

依頼

検索

契約



- ・対応可能な検査を検索できる
- ・検査事業者を一括して検索できる



既存住宅状況
 調査技術者検索

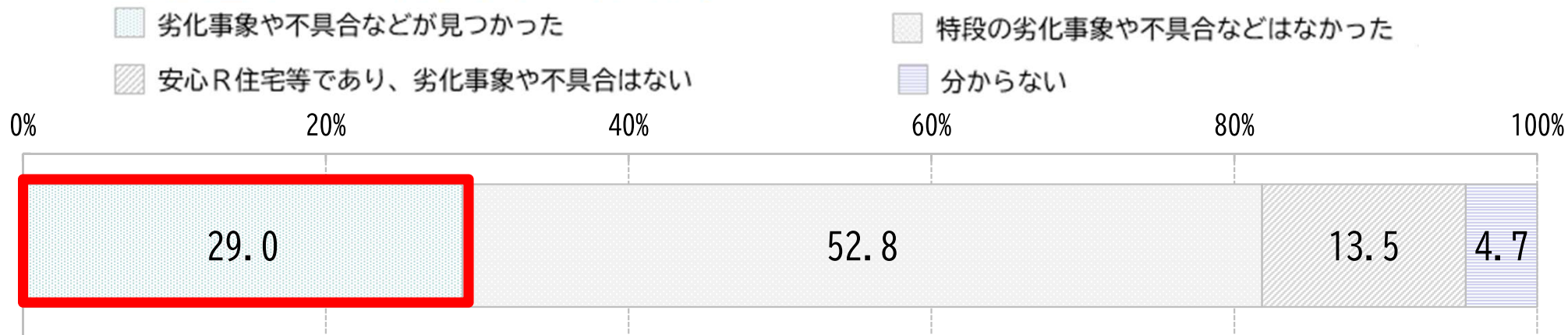
調査技術者の検索機能以外にも、既存住宅取引における調査サービス活用の手引き等を掲載

既存住宅の実状（調査実施による不具合発生の有無と部位）

既存住宅状況調査等を実施した場合には約3割で劣化事象や不具合等が確認されるが、劣化事象や不具合等は外壁・軒裏、屋根等の既存住宅状況調査等を実施しなければ確認できない部位であることが多い。

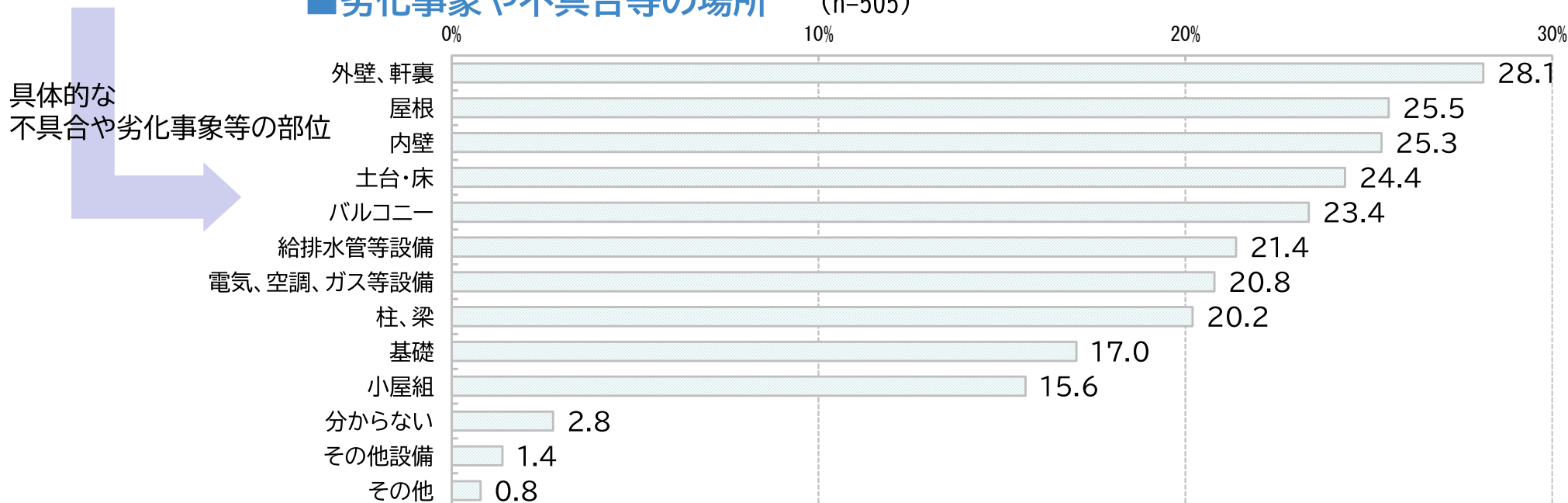
■既存住宅状況調査等による劣化事象や不具合等の有無

(n=1,739)



■劣化事象や不具合等の場所

(n=505)



具体的な不具合や劣化事象等の部位

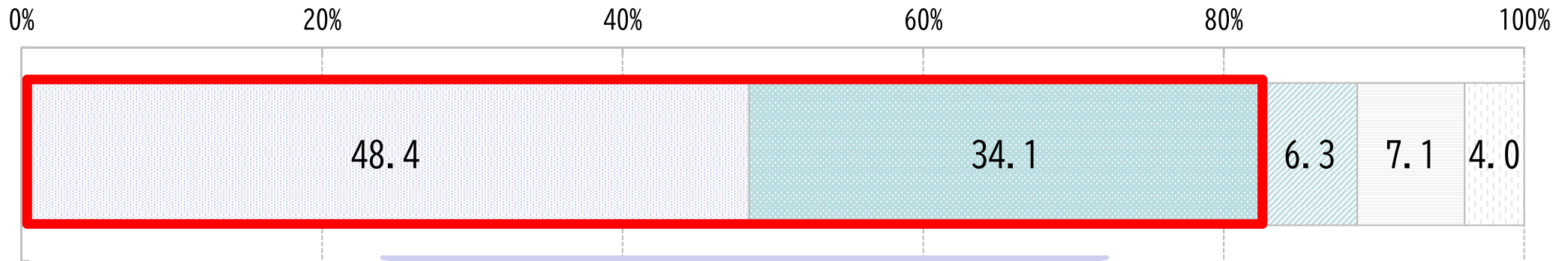
既存住宅の実状（劣化事象や不具合等への対応）

劣化事象や不具合等が確認された場合の約8割では補修・改修等の対応が行われるが、既存住宅売買にあたって50万円以上の補修・改修工事を要するケースが6割弱を占める。

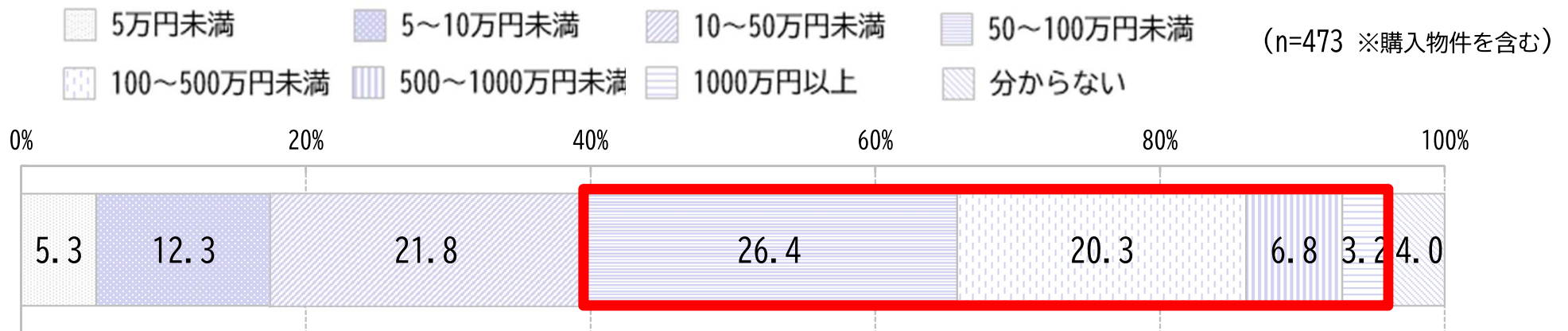
■購入物件における補修・改修工事 (n=124)

※売却物件における補修・改修工事についても類似の傾向がある

- 売主に補修・改修を求めた結果、すべてについて工事が行われた
- 売主に補修・改修を求めた結果、一部について工事は行われた
- 補修・改修工事相当額を値引きしてもらった
- 売主側での工事も値引きも行われなかった
- 何もしていない



売却・購入にあたり劣化事象や不具合等が確認された場合の補修・改修工事費用

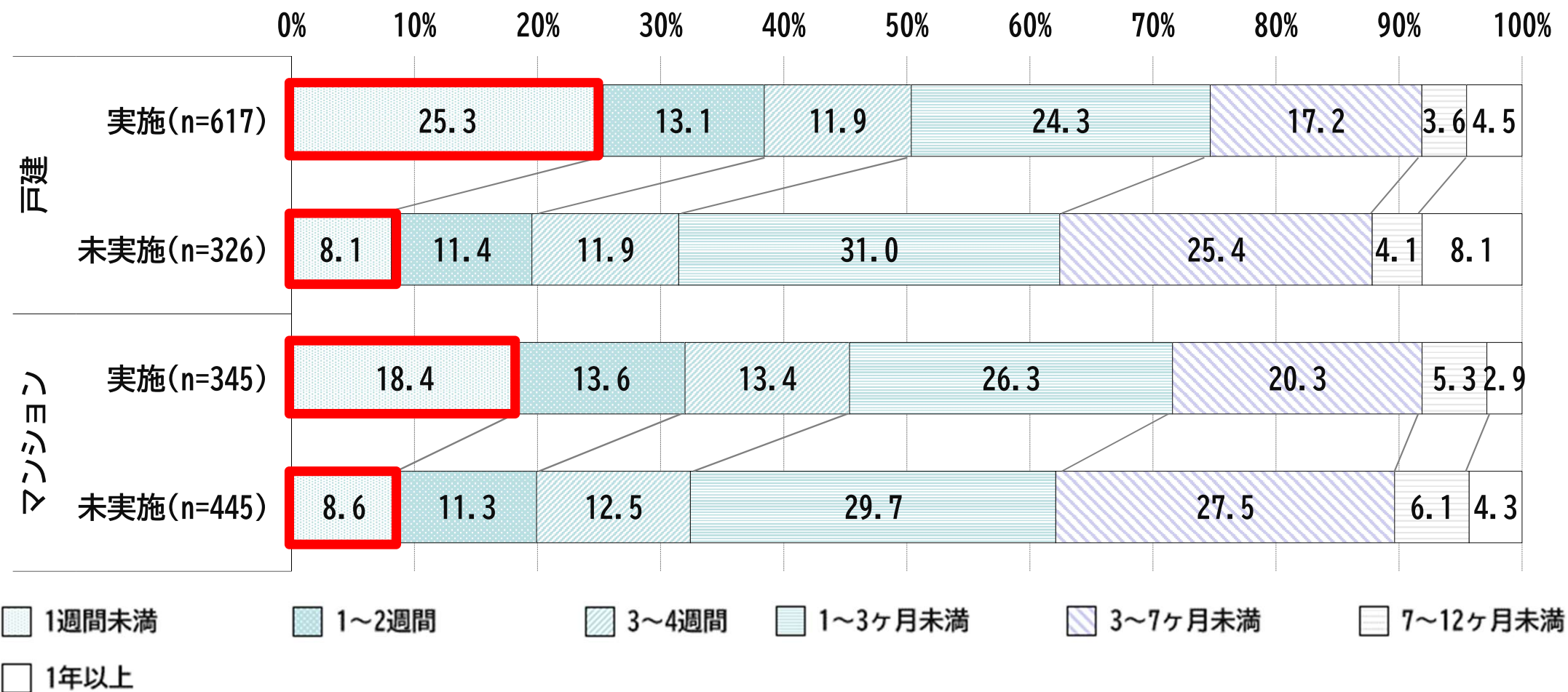


既存住宅状況調査等の実施の効果（成約時期への影響）

既存住宅状況調査の実施は、買主にとって安心して既存住宅を取得することができるメリットがあること
 のほかに、売主にとっても調査済物件であることが取引当事者の意思決定を促すことによる成約期間の短縮の効果がある。

■売主によるインスペクション実施の有無別にみた媒介契約から成約までの期間

※買主によるインスペクション実施についても類似の傾向がある。

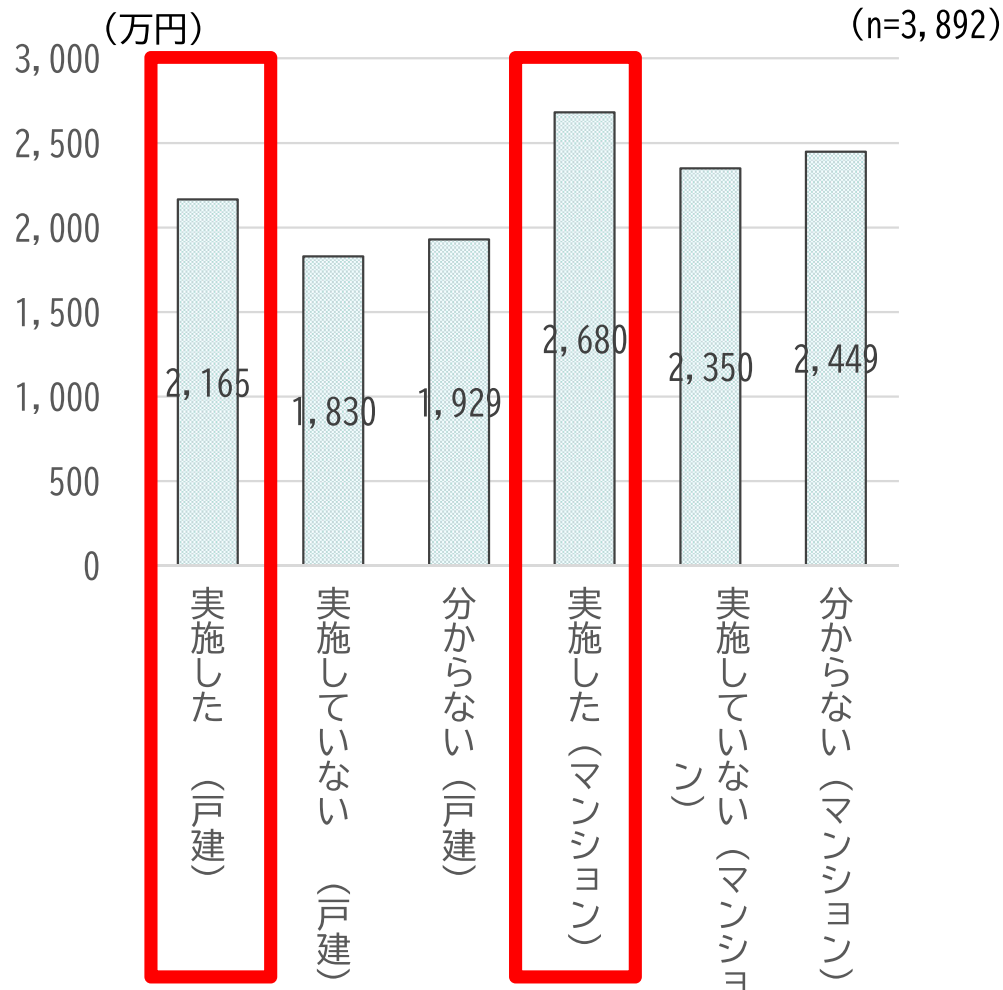


既存住宅状況調査等の実施の効果（売買価格への影響）

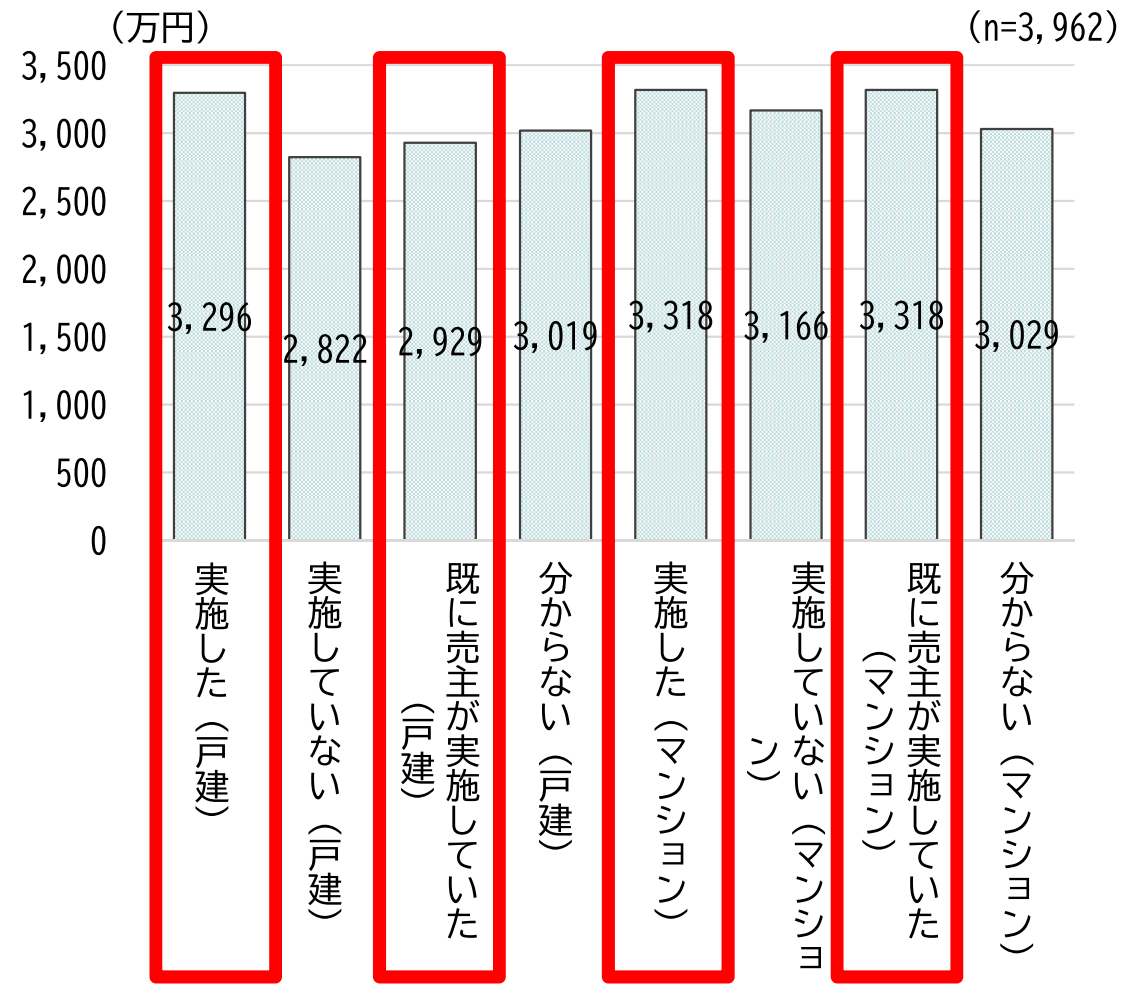
既存住宅状況調査等を実施した物件は査定額や売買価格が高い傾向があり、建物性能・立地・面積等の観点から高価値の物件について調査が実施される傾向を示唆している。

※なお、更なる専門的分析により、既存住宅状況調査を実施することそのものについての売買価格への影響は中立的であることが検証されている。

■既存住宅状況調査等を実施した物件の査定平均額



■既存住宅状況調査等を実施した物件の購入平均額



- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、専門家の検査の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅であって、リフォーム実施済等の既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を実施。

【平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」

「古い、汚い」

「選ぶための情報が少ない、わからない」

（既存住宅を紹介しているwebサイト（イメージ））



「安心R住宅」 ～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



安心R住宅

「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

構造上の不具合・雨漏りが
認められない住宅

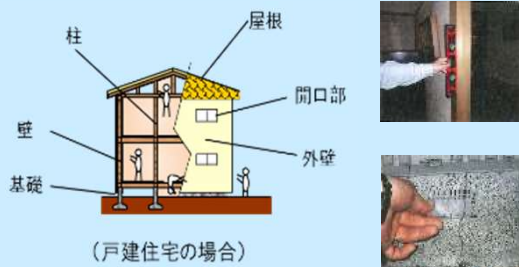
現況の写真

リフォーム実施または
リフォームプラン付

など

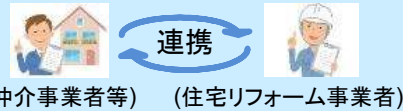
①基礎的な品質があり「安心」

- ◇新耐震基準等に適合
- ◇インスペクション（建物状況調査等）の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合
 〈インスペクションのイメージ〉



②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

- ◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる
 〈現況の写真イメージ〉

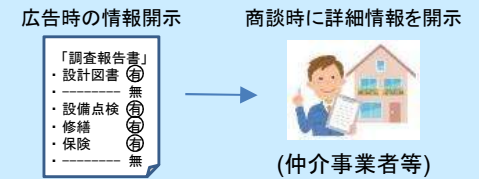


- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

〈情報開示イメージ〉



- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつくかがわかる 等

相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

※「安心R住宅」の「安心」とは

- (1) 昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合すること
- (2) インスペクション（建物状況調査等）を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであること

※「安心R住宅」の「R」とは Reuse Reform Renovationを意味している

