



# 中古住宅の取引が変わる？

## —建物状況調査制度—

河合 敏男 Kawai Toshio 弁護士

河合敏男法律事務所所長。日弁連住宅紛争審査会委員長、同消費者問題対策委員会土地住宅部会幹事、欠陥住宅被害全国連絡協議会幹事長、国民生活センター仲介委員等を歴任。

宅地建物取引業法（宅建業法）の一部改正により、既存住宅の建物状況調査制度が新設され、2018年4月1日から施行されています。また、「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）も同日よりスタートしました。

### 建物状況調査とは

建物状況調査（インスペクション<sup>\*1</sup>）の制度は、既存住宅（中古住宅）を売ろうとする売主、あるいは購入しようとする買主が建築士の資格をもつ専門の検査員に、ひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を調査することを依頼し、その結果の情報を取引に役立てようとする制度です。国土交通省（国交省）の配布しているパンフレットによれば、購入者のメリットとして、より安心して購入の判断ができること、購入後のメンテナンスの見通しが立てやすいことを挙げ、売主のメリットとして、引渡し後のトラブル回避に繋がること、他の競合物件との差別化が図れることを挙げています。2006年6月に施行された住生活基本法は、供給過剰となっている住宅市場においてストック重視の政策に方針転換されました。これを受けて既存住宅の流通を促進させる施策の1つとして、建物状況調査が宅建業法の改正で導入されたものです。この制度は、賃貸借契約の際の賃貸人、賃借人も利用可能です。

建物状況調査を実施するかどうかは、任意で

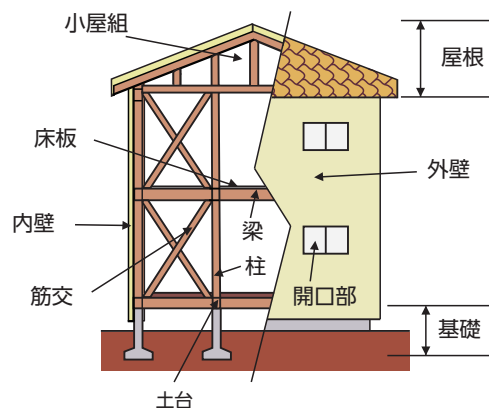
あって義務ではありません。ただし、制度利用を促すため、宅地建物取引業者（宅建業者）に次の義務を課しています。

- (1) 媒介契約時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した書面の交付（あっせんの希望がある場合、調査費用の見積りを依頼者に伝達するなど、具体的に手配）
- (2) 買主等に対する建物状況調査の結果の概要を重要事項として説明（建物状況調査が実施されたとき）
- (3) 契約成立時に建物の状況について当事者双方が確認した事項を記載した書面の交付

### 建物状況調査の方法

建物状況調査の対象部位は、建物全部ではなく、構造耐力上主要な部分（基礎、柱、<sup>はり</sup>梁など）および雨水の浸入の防止に関する部分（屋根、外壁、開口部など）です（図）。なお、調査事業者

図 建物状況調査の対象（木造戸建て住宅）



\*1 一般にインスペクションという用語は、宅建業法の要件よりも広い意味で用いられている。

によって給排水管路検査などをオプションで実施するところもあります。検査方法は、外観目視および簡易な検査機器による検査です。いわゆる非破壊検査であって、壁や天井などを一部壊して内部を見るような破壊検査は行われません。

建物状況調査は、国の登録を受けた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）による調査でなければ、宅建業法に基づく建物状況調査には当たりません。この建物状況調査を実施する者についての情報は、国交省のホームページ（既存住宅状況調査技術者検索ページ）<sup>\*2</sup>で確認することができます。依頼したい場合は、直接調査事業者に依頼するか、あるいは宅建業者のあっせんによる場合は宅建業者にあっせんを希望する旨を伝えます。購入者側で依頼する場合は、売主の承諾を得る必要があります。

建物調査の依頼を受けた調査事業者は、現地調査を実施し、報告書を作成し、この報告書は依頼者（売主、購入希望者など）に渡されます。国交省のパンフレットによれば、調査時間は3時間程度、調査費用に基準はなく各調査事業者によって異なるとされています。調査費用は依頼者が負担することになります。依頼者が受け取った報告書を相手方当事者に渡すかどうかは任意です。しかし、依頼者が売主の場合、売主が受け取った報告書は買主に渡すことが望ましいとされています。

一方、宅建業者は、「建物状況調査の結果の概要」について重要事項説明を行う義務があるので、売主または購入希望者は建物状況調査の結果の概要について、宅建業者に情報提供する必要があります。

## 既存住宅売買瑕疵保険について

既存住宅の売買において、物件に隠れた瑕疵（欠陥）があった場合、原則として売主は買主に対して瑕疵担保責任（損害賠償責任）を負わなければなりません（民法570条）。そのため、売主側は瑕疵担保責任を負わない、あるいは引渡し後3カ月以内しか責任を負わないなどの特約を付けて売却しようとするのが一般的です（ただし、売主が宅建業者の場合は、引渡しから2年以内は瑕疵担保責任は免れないとされています）。しかし、そうすると購入者の不安は払拭されず、もし隠れた瑕疵が後で発見されたときは、その危険は購入者が負担することになって、購入を躊躇することになりますので、中古住宅流通促進の阻害要因となります。既存住宅売買瑕疵保険は、この不安を解消しようとするもので、建物検査と保証をセットした制度です。この保険を提供する保険会社は国土交通大臣が指定した5法人に限られており、この指定法人と保険契約を締結することにより、購入後に瑕疵が発見されたときは、保険期間1年ないし5年、支払限度額500万円ないし1000万円程度の内容で保証が受けられることとなります<sup>\*3</sup>。

この保険を利用するためには、建物状況調査を実施して、建物状況調査の結果の概要に「調査できなかった」または「劣化事象有り」の記載がないこと、あるいは再調査または劣化事象の補修を行って再度建物状況調査を実施し、問題無しの結果を得ることが必要となります。

注意を要するのは、この調査を行う調査事業者は、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた事業者でなければならず、前記のようなただ「国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習

<sup>\*2</sup> 国土交通省「既存住宅状況調査技術者講習制度について」  
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

<sup>\*3</sup> 国土交通省「既存住宅売買かし保険について」  
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/03-consumer-files/05-oldhouse-insurance.html>

習を修了した建築士」というだけでは足りません。また、1981年6月1日以降に建築確認を受けた建物もしくは耐震基準適合証明書のある建物であること等の条件があります。

なお、この保険の対象となるのは、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入の防止に関する部分に限られます。例えば、給排水設備の不良等は保険対象外なので、注意が必要です。

## 「安心R住宅」とは

安心R住宅とは、新耐震基準等に適合し、建物状況調査等を実施し既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合しているなど、一定の品質をもっている中古住宅について、事業者が「安心R住宅」の標章（ロゴマーク）を付与した売買を許諾し、中古住宅市場を活性化させようという制度です。

「安心R住宅」のRとは、Reuse、Reform、Renovationの頭文字とのことです。この標章の使用を希望する事業者は、国の審査・登録を受けることが必要となります<sup>\*4</sup>。

安心R住宅は、中古住宅についての品質に対する不安、古くて汚い、情報が少ないなどのマイナスイメージを払拭するため、これをプラスイメージに変えるために考案されたものです。しかしイメージだけで内容が伴わないのでは意味がないことはもちろんです。安心R住宅が信頼性を持ち得るかどうかは、建物状況調査などの制度が、中古住宅の瑕疵を減らす方向へうまく機能していくかどうかなど、今後の運用状況にかかってくると思われます。

## 建物状況調査制度の問題点・注意点

消費者がこの制度を利用しようとする場合、注意を要する点がいくつかあります。

まず、この建物状況調査は、外観目視によっ

て分かる範囲の劣化・不具合状況の調査であって、建物に瑕疵があるか否かを網羅的に確認する制度ではないということです。調査は原則として構造耐力上主要な部分と雨水の浸入の防止に関する部分に限られますが、瑕疵がそれだけに限られないのはもちろんです。また、床下、天井裏、壁内、地面の中の基礎などで、点検口がなく見えない部分については「確認できなかった」という欄にチェックが入るだけです。壁内の雨漏りやシロアリ被害など、必ずしも目視で確認できるとは限らず、知らないうちに構造材を腐食させているということもあります。国交省のパンフレットにも、「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」との注意書きがあります。

調査事業者となる建築士は、一級建築士だけで全国で約30万人いると言われています。実際に調査する建築士がどれだけの力を持ち、また倫理観をもって調査に当たるかも未知数です。依頼者が売主あるいは宅建業者のあっせんによる場合は、売買を成立させたいという思惑から、公平な検査が実施されるのか否かの不安もあります。不適切な調査がなされた場合の責任の所在も不明確です。欧米で行われている広い意味でのインスペクションはうまく機能すれば消費者保護に結び付く効果的な制度です。しかし運用を誤れば、単なる景気浮揚策に過ぎないということになりかねません。現時点では、少なくとも購入者側としては制度を過信しないよう注意が必要でしょう。改正宅建業法の付則では、施行後5年経過後に状況をみて検討することとされており、注意深く見守っていく必要があります。

\*4 国土交通省「安心R住宅」

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000038.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html)