



中古住宅を
買うとき
売るとき

中古住宅を 安心して売買するために

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌「RETIO」やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

中古住宅の建物状況調査

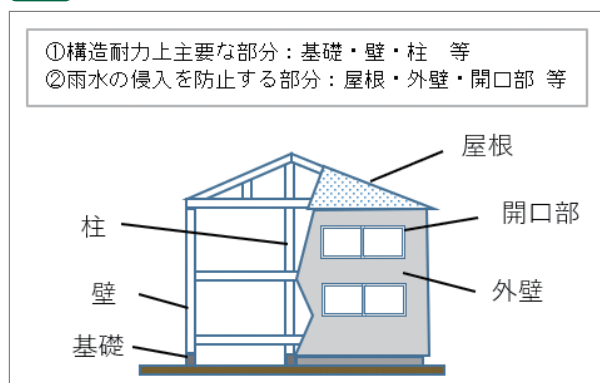


中古住宅の購入に際しては、一般に建物の劣化の状況(特に、構造耐力上の問題や雨漏りの問題)に関する情報が無いことから、修繕リスクの程度が把握できないまま契約を行うという不安があります。この不安を回避する方法として、専門家による建物状況調査や既存住宅売買^{かし}瑕疵保険を利用することが考えられます。

(1) 建物状況調査とは

「建物状況調査」は、国土交通省の定める講習を修了した建築士(以下、調査業者)が、建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を、目視、計測等により行う調査^{*1}です(図1)。

図1 建物状況調査の対象部位の例



※国土交通省の資料に基づき筆者作成

(2) 建物状況調査の利点と注意点

この調査によって、買主においては、専門家の調査による建物の状況が把握できることから、

より安心して購入の判断ができるとか、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るなどの利点があります。

一方、建物状況調査は、その目的・方法から、

- ・設計図書との照合
- ・現行建築基準関係規定の違反有無の判定
- ・瑕疵の有無または原因の判定

等の調査については行われません。

建物状況調査には、「目視できない部分の不具合等は把握できない、建物に瑕疵が無いことを保証するものではない」などの注意点がありますが、建物の瑕疵については、後述の既存住宅売買瑕疵保険を利用することにより、そのリスクの回避を行うことが考えられます。

(3) 建物状況調査を依頼するには

中古住宅の媒介契約を締結する際、媒介業者より建物状況調査の概要の説明と、あっせん希望の有無について尋ねられます^{*2}。そのときに依頼をするかどうかについて検討をします。

住宅購入時の建物状況調査あっせんの流れ

- ①媒介契約締結の際、媒介業者から、建物状況調査制度の概要に関する説明と、調査業者のあっせん希望について尋ねられます^{*3}。
- ②購入希望者にあっせんの希望がある場合、媒介業者は、売主に建物調査の承諾を得る交渉をします(売主の承諾が得られない場合、建物状況調査は行えません)。
- ③建物状況調査を行うことについて、売主の

*1 調査する物件の規模、調査業者によって異なるが、一般的に調査費用は5万～6万円程度、調査時間は3時間程度と提示されることが多い

*2 媒介業者は、中古住宅の媒介契約を締結する場合、媒介契約書に建物状況調査の調査業者のあっせんの有無の記載を宅地建物取引業法により義務づけられている。ただし、地域などによっては、媒介業者が調査業者をあっせんできない場合がある

*3 建物状況調査を行うか(相手方の調査を承諾するか)は、購入希望者・売主の任意

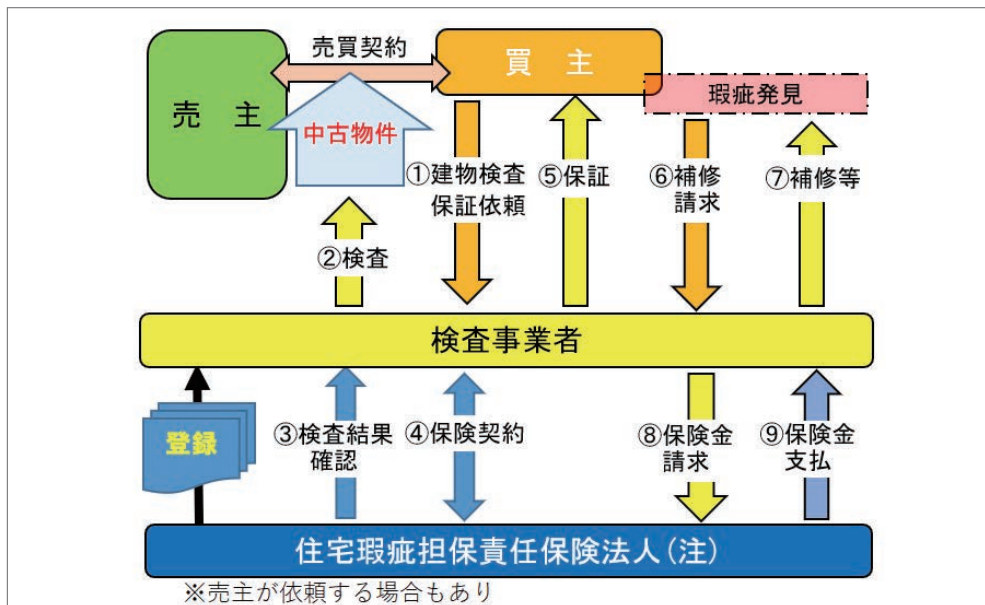
承諾が得られた場合、媒介業者は購入希望者に、あっせん可能な調査業者の情報等を説明し、購入希望者が調査業者と具体的にやり取りができるように手配をします。

- ④ 媒介業者の手配により、購入希望者は、あっせんを受けた調査業者*4に直接、調査の内容・費用の確認等を行い、調査の実施を申し込むかどうかを決めます。
- ⑤ 調査を申し込む場合は、購入希望者が直接調査業者に依頼し、建物状況調査が行われます*5。
- ⑥ 調査報告書を調査業者より受領し、購入検討の参考にします。

既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅売買瑕疵保険は、住宅の建物状況調査と保証がセットになった保険制度で、建物状況調査で把握されなかった瑕疵があった場合、修補等の保証を受けることができます(表1)。

図2 建物調査・保証の流れ



(注) 株式会社住宅あんしん保証、住宅保証機構株式会社、株式会社日本住宅保証検査機構、株式会社ハウスジューメン、ハウスプラス住宅保証株式会社

表1 保険の概要(保険会社・商品によって異なる)

保険金の支払い対象	修補費用*、調査費用、仮住居・転居費用等
保険期間	1年または5年
保険金額	500万円または1000万円
免責金額	5万円
てんぽ 填補率	100%
保険料	保険法人・保険期間等により異なるが戸建住宅で5万円程度から

※検査・保証の対象となる中古住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分にかかる瑕疵が発見された場合の修補費用

この保証を利用するには、買主(または売主)が建物状況調査を住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者(以下、検査事業者)に依頼すること、建物が新耐震基準(1981年6月施行)に適合していることなどの要件があります。

個人間売買タイプ(検査事業者保証型)は、中古住宅の検査を行った検査事業者が、保険に加入して瑕疵があった場合の修補等の保証を買主に行い、実際に瑕疵があった場合には検査事業者が修補等を行い、その費用について保険金が検査事業者に支払われるしくみになっています(図2)。

なお、既存住宅売買瑕疵保険に加入していた物件の、瑕疵が存在していた事故率や、保険金の平均支払い額が示された資料があります。建物状況調査・保険加入を行うかなどの検討をする際の参考としてください(表2)。

なお、既存住宅売買瑕疵保険に加入していた物件の、瑕疵が存在していた事故率や、保険金の平均支払い額が示された資料があります。建物状況調査・保険加入を行うかなどの検討をする際の参考としてください(表2)。

*4 既存住宅売買瑕疵保険を利用する場合の調査業者は、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者である必要がある

*5 契約申込みの撤回は自由であることから、購入希望者は、建物状況調査を依頼し実施した場合でも、契約を締結するまでは、売主側より契約を断られる可能性があることを、あらかじめ理解しておく必要がある

表2 【参考】既存住宅売買瑕疵保険の事故率・支払保険金額

種類	①証券発行件数	②保険事故確定件数	③事故率 (②÷①)	④保険金支払完了件数	⑤保険金支払総額	⑥平均支払額 (⑤÷④)
宅建業者販売	40,741件	581件	1.426%	543件	392,824,544円	723,434円
個人間売買	8,653件	215件	2.485%	192件	200,923,597円	1,046,477円

※ 2019年3月までの累積。保険期間満了前の契約を含む

出典：国土交通省「制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会」報告書、参考資料32ページ

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001315460.pdf>

安心R住宅



(1) 安心R住宅とは

安心R住宅は、購入者が安心して中古住宅を購入できる環境整備のため、品質などで一定の要件を満たした中古住宅の広告・販売時に、国が商標登録をした安心R住宅の標章(図3)の使用を認めた制度で、2018年4月より運用が開始されています。

図3 安心R住宅の標章*6



(2) 安心R住宅の要件・メリット

安心R住宅の標章は、国が審査・登録した登録事業者団体が、団体に所属する事業者(宅建業者等)が守るべきルールを設定し、団体がその使用を許諾した事業者に限り、使用できます。

また、安心R住宅の標章を付けるには、次の要件が必要となっています。

〈安心R住宅の要件とメリット〉

●基礎的な品質があり「安心」

- 新耐震基準等に適合している*7
- 建物状況調査が行われ、既存住宅売買瑕疵保

険契約締結の検査基準に適合している*8

●リフォーム工事が実施、またはリフォームプランが付いていて「きれい」

- リフォーム工事が実施されているか、リフォーム工事が実施されていない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書が付いている
- 外装、主たる内装、水廻りの現況の^{まわ}写真等を閲覧できる

●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ている。さらに、求めに応じて、「安心R住宅調査報告書」*9により詳細情報が開示される
- なお、安心R住宅を認定している事業者団体では、相談窓口を設置しており、団体に所属する事業者とトラブルがあった場合、相談することができます*10。

(3) 安心R住宅認定物件の探し方

不動産情報ウェブサイトや広告のほか、安心R住宅の登録事業者団体を調べて、会員の不動産業者に相談する方法があります。

国土交通省の安心R住宅の実施状況調査によれば、2019年3月末時点で1,266件の登録件数となっています。まだ件数は少ないですが、検討する物件が安心R住宅の場合は、品質やリフォーム等に関して情報提供がされていますので、それらを参考にしううえで取引を行うことができます。

*6 安心R住宅の標章に登録団体の名称が併記されていない住宅は、安心R住宅ではない。また、登録団体により、安心R住宅の細かな条件が異なる

*7 1981年6月1日以降に建築したもの、もしくは、1981年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの

*8 瑕疵のリスク回避には、別途、保険加入手続きが必要

*9 宅建業者が、既存住宅について安心R住宅の基準に適合しているかを調査し、その結果を記載した書面

*10 登録事業者団体の一覧および相談窓口の案内(国土交通省ウェブサイト)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html