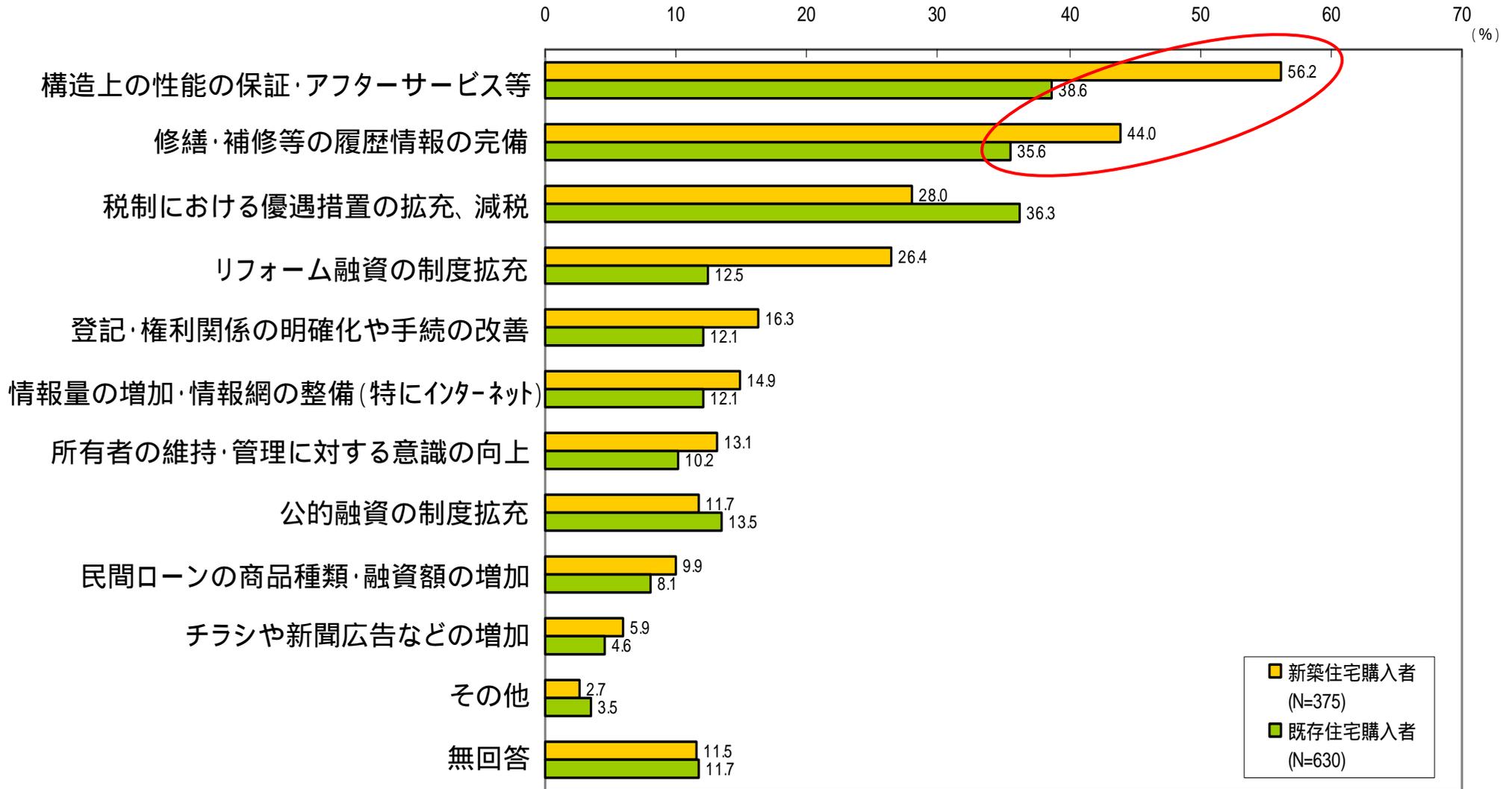


「告知書」とインスペクションについて

平成20年11月6日
国土交通省総合政策局
不動産課

既存住宅の購入に関するニーズ

既存住宅購入に求める改善点

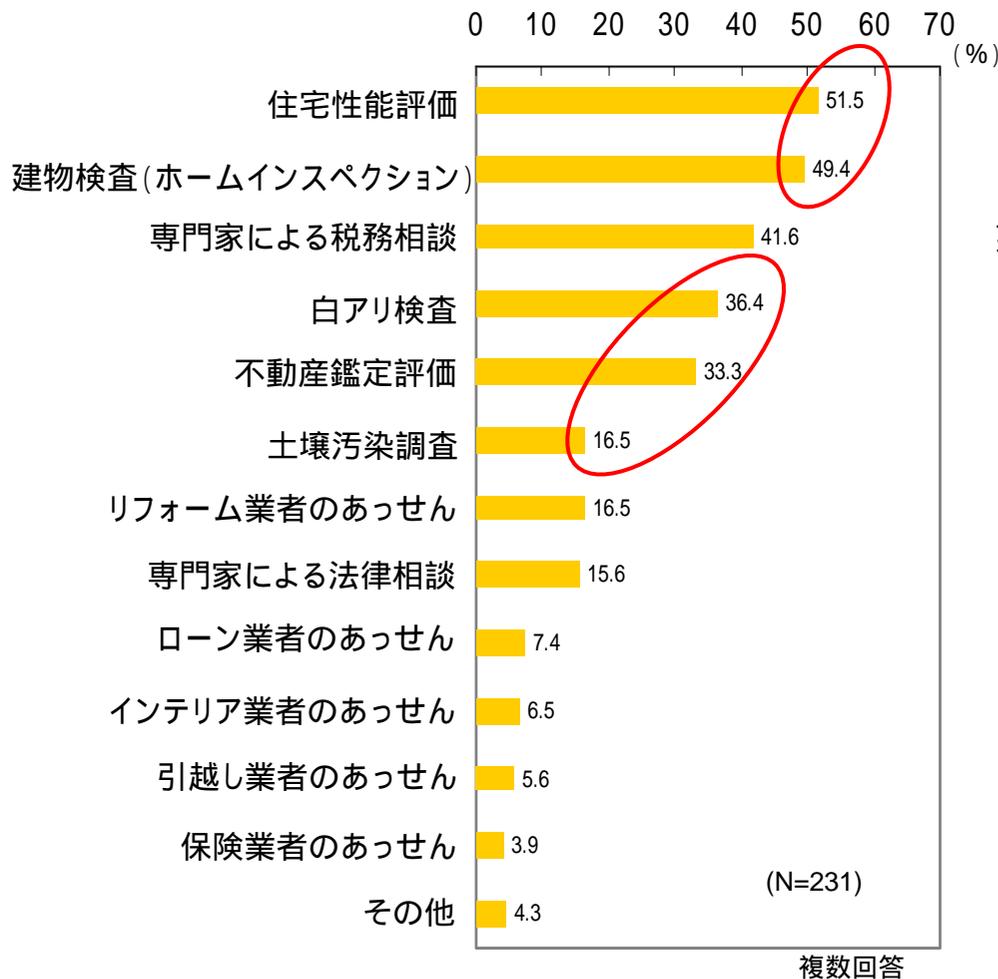


複数回答

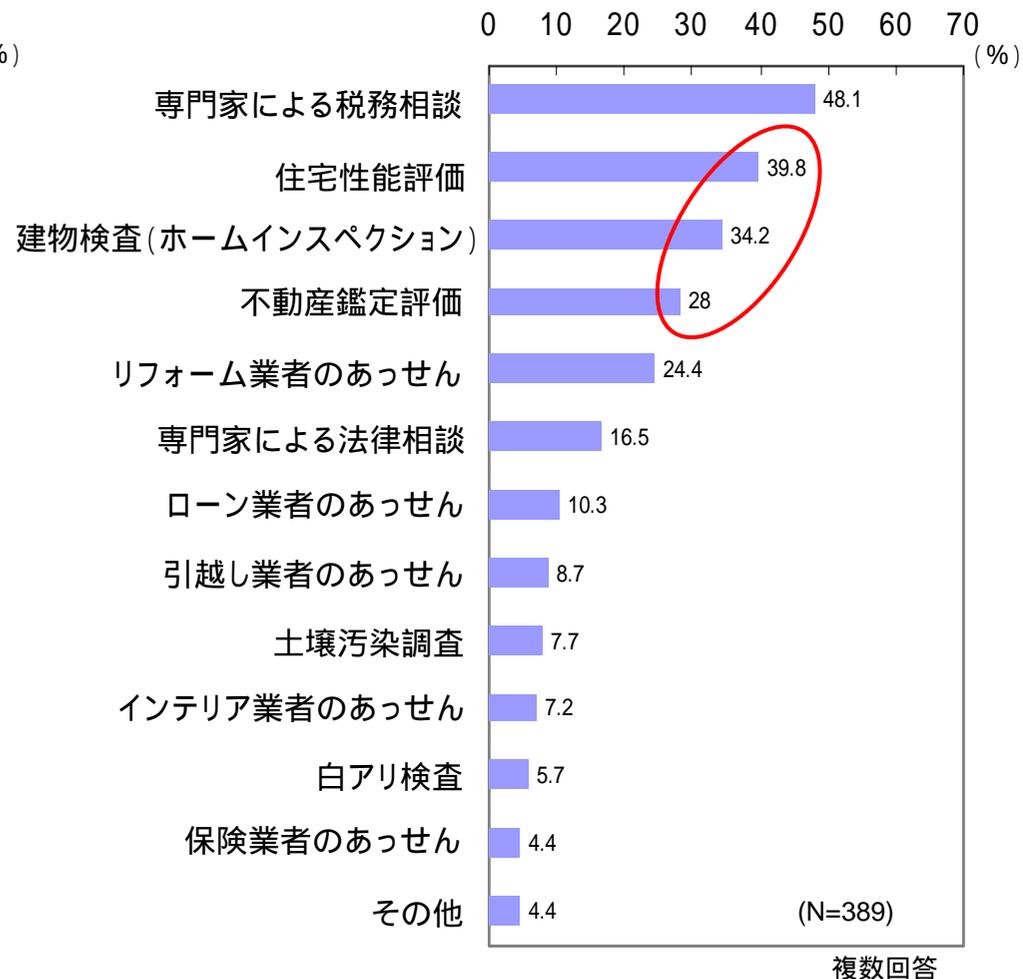
出典：(社)不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査＜第13回(2008年度)＞」

既存住宅の購入に関するニーズ

既存一戸建て購入者にとって不動産の売買に際して
受けたいサービス



既存マンション購入者にとって不動産の売買に際して
受けたいサービス



出典：(社)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13回(2008年度)＞」

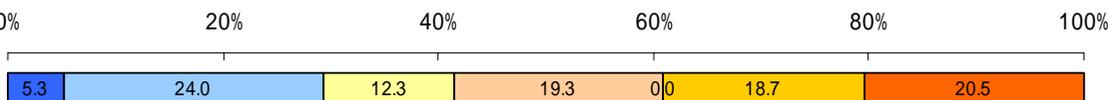
既存住宅の購入に関するニーズ

不動産売買に際して別途費用を支払っても受けたいサービス < 既存住宅購入者 >

< 平均支払可能額 >

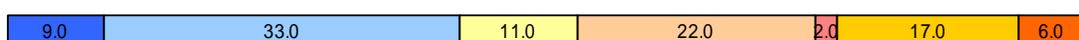
8.59万円

不動産鑑定評価 (n=171)



4.64万円

土壌汚染調査 (n=100)



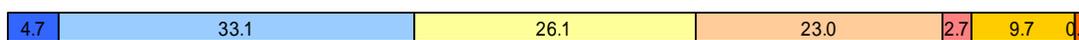
3.58万円

建物検査 (ホームインスペクション) (n=220)



3.58万円

住宅性能評価 (n=257)



2.36万円

白アリ検査 (n=140)



1.75万円

専門家による法律相談 (n=136)



1.59万円

専門家による税務相談 (n=230)



0円と回答した人を除いた数値

■ 1万円未満 ■ 1~3万円未満 ■ 3~5万円未満 ■ 5~7万円未満 ■ 7~10万円未満 ■ 10~15万円未満 ■ 15万円以上

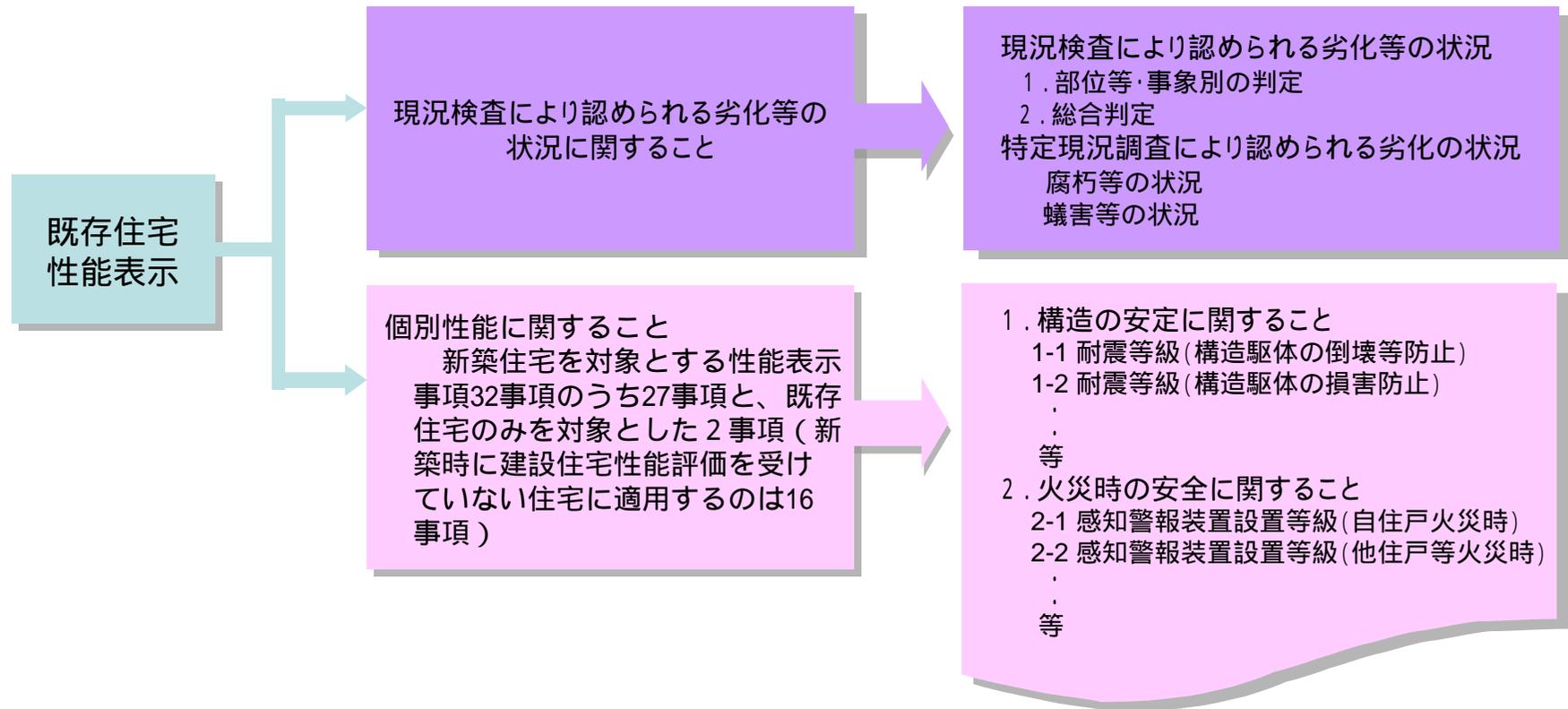
【参考 サービスにかかる費用の例】

サービスの内容		参考金額
1. 専門家による税務相談 1		5千円程度/1時間
2. 専門家による法律相談		5千円程度/30分
3. 住宅性能評価 2	一戸建住宅(200㎡以下)	7万円程度
	マンション(専用部分一住戸あたり) 3	3.5万円程度
4. 建物診断 (ホームインスペクション)	一戸建住宅(~130㎡以下)	8.5万円程度
	マンション(~100㎡)	7万円程度
5. 白アリ検査	機材等を使用しない場合	1.5万円程度
	機材等を使用した場合	3万円程度
6. 土壌汚染調査	資料等の調査、現場踏査及び関係者へのヒアリング等	10万円程度
	土壌の採取・分析による汚染の有無、汚染物質の種類、濃度等の調査	15~20万円程度
7. 不動産鑑定評価 4		45万円程度

- 1 口頭による相談の場合。
- 2 既存住宅性能評価(現況検査のみ)を想定している。
- 3 マンション管理組合等により、共用部分の評価等が既に行われている場合の料金。共用部分の評価が行われていない場合は、上記の料金に共用部分にかかる料金が加算されるが、共用部分の料金については、建物の規模により異なる。
- 4 評価額5,000万円までの不動産(建物+土地)の所有権について鑑定した場合。

既存住宅性能表示制度の概要

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度

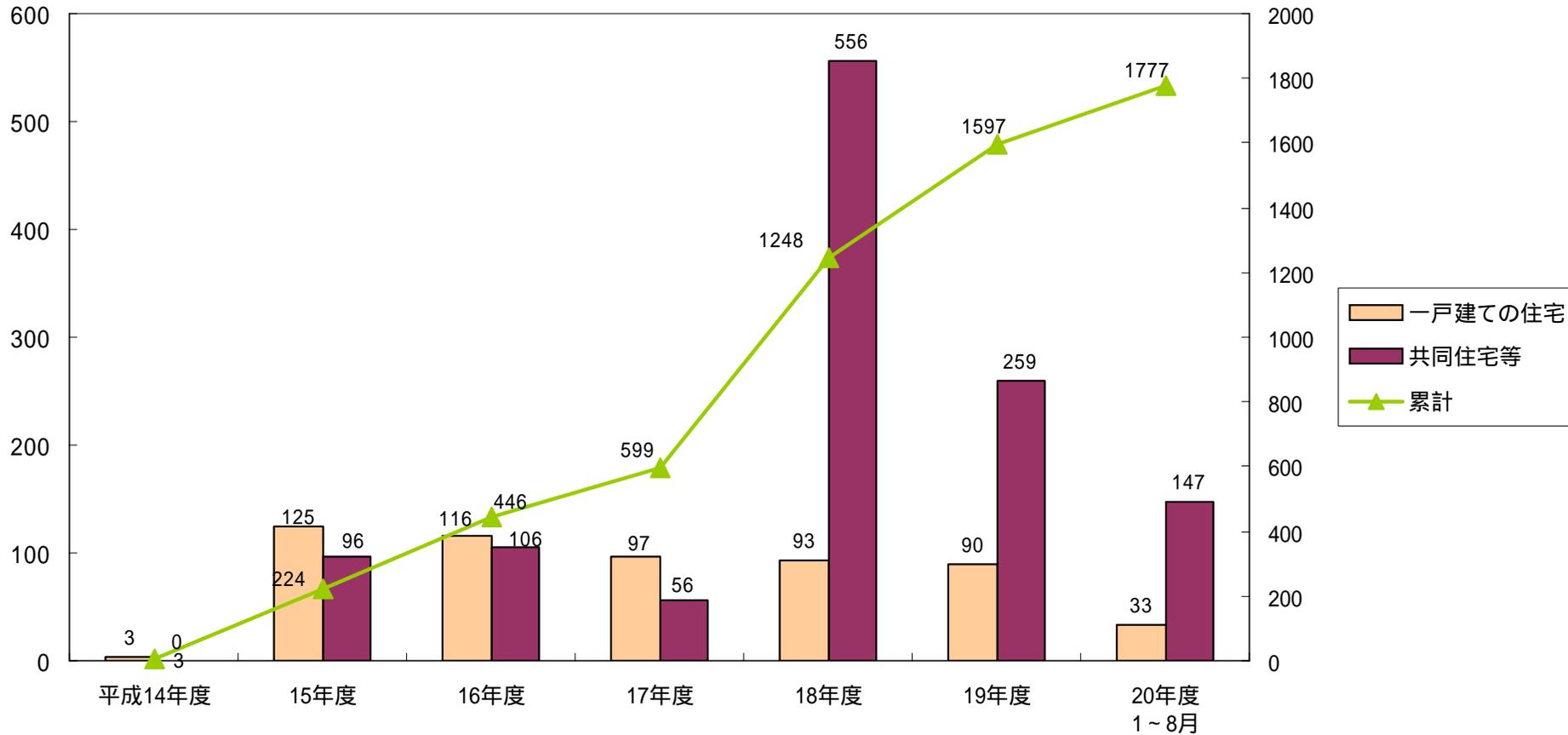


「部位等・事象別の判定」「総合判定」は、必須事項なので、評価を申請すれば必ず実施される。「特定現況検査(腐朽等・蟻害)」と「個別性能に関すること」における個々の性能表示事項は選択事項なので、検査申請の際に、評価を受けたい事項を明示する必要がある。

建設住宅性能評価書(既存住宅)交付実績の推移

(各年度戸数)

(累計戸数)



住宅性能評価機関等連絡協議会事務局の調査による

1. 地震保険料の優遇

耐震性能の等級に応じた地震保険料率の優遇

【参考】

耐震性能の評価に応じて受けられる地震保険料の割引率の例

耐震等級	3	2	1
割引率	30%	20%	10%

平成13年5月17日金融庁告示第50号

2. 住宅ローンの優遇

民間の金融機関による住宅ローン、フラット35Sにおいて、金利を優遇する商品あり

【参考】

民間金融機関による住宅性能評価書を取得した住宅への住宅ローン優遇策の例

金融機関	優遇の内容
A	固定金利を0.5%優遇
B	変動・固定とも金利を0.1%優遇
C	適用金利を通常金利から0.5%優遇

- この制度は、既存住宅の検査時点の状態について、評価・表示する制度であり、建物の瑕疵(欠陥)の有無を判断するためのものではない。
- 新築の性能表示制度では、施工段階のチェックも行うが、既存住宅の性能表示制度では、外観の目視を中心としたチェックになるため、チェックできる範囲には限界がある。
- 建物の状態は時間と共に変化するため、調査結果は、検査・評価の時点のもの
であり、その後の変化がないことを保証するものではない。そのため、適切な維持管理のためには、定期的・継続的な評価が効果的である。
- 既存住宅の売買時に制度を利用する場合、評価書の内容を契約内容とする旨の合意がなければ、売主が買主に対して検査時の状態で引き渡すことを約束したことはない。

取引の時点において、専門的な知識、技術を有する第三者の目視等による検査・調査を行うこと。

検査項目(例)

検査部位等		検査対象内容
地盤、基礎、壁、柱のうち屋外に面する部分		<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ、欠損、剥がれ シーリング材の欠損、破断、硬化等による劣化
屋根		<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ、欠損、ずれ、剥がれ、腐食
床下(土台・床組)		<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ、欠損、腐食 接合部(仕口)の不接合 蟻害(木部)
小屋組		<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ、欠損、腐食、雨漏り跡 接合部(仕口)の不接合 蟻害(木部)
壁、柱、梁のうち屋内に面する部分		<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食、傾斜、雨漏り跡等
床		<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ、欠損、剥がれ、沈み、きしみ、たわみ、腐食、傾斜
天井		<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ、欠損、剥がれ、浮き、腐食、雨漏り跡
軒裏		<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ、欠損、剥がれ、浮き、腐食、雨漏り跡
階段		<ul style="list-style-type: none"> 欠損、沈み、剥がれ、手すりのぐらつき等
建具(窓、ドア、シャッター)		<ul style="list-style-type: none"> 開閉不良 建具の周囲、建具枠とガラス等との隙間
手すり		<ul style="list-style-type: none"> ぐらつき、腐食等による欠損
バルコニー		<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ、欠損、床の沈み、腐食、さび、手すりのぐらつき
雨樋		<ul style="list-style-type: none"> 取付金具、接合部のはずれ、破損
設備等	給水設備・給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> 漏水、赤水、吸水量の不足
	排水設備	<ul style="list-style-type: none"> 漏水、排水の滞留
	換気設備	<ul style="list-style-type: none"> 作動不良、ダクト接合部等の不具合

民間任意の住宅検査の概要

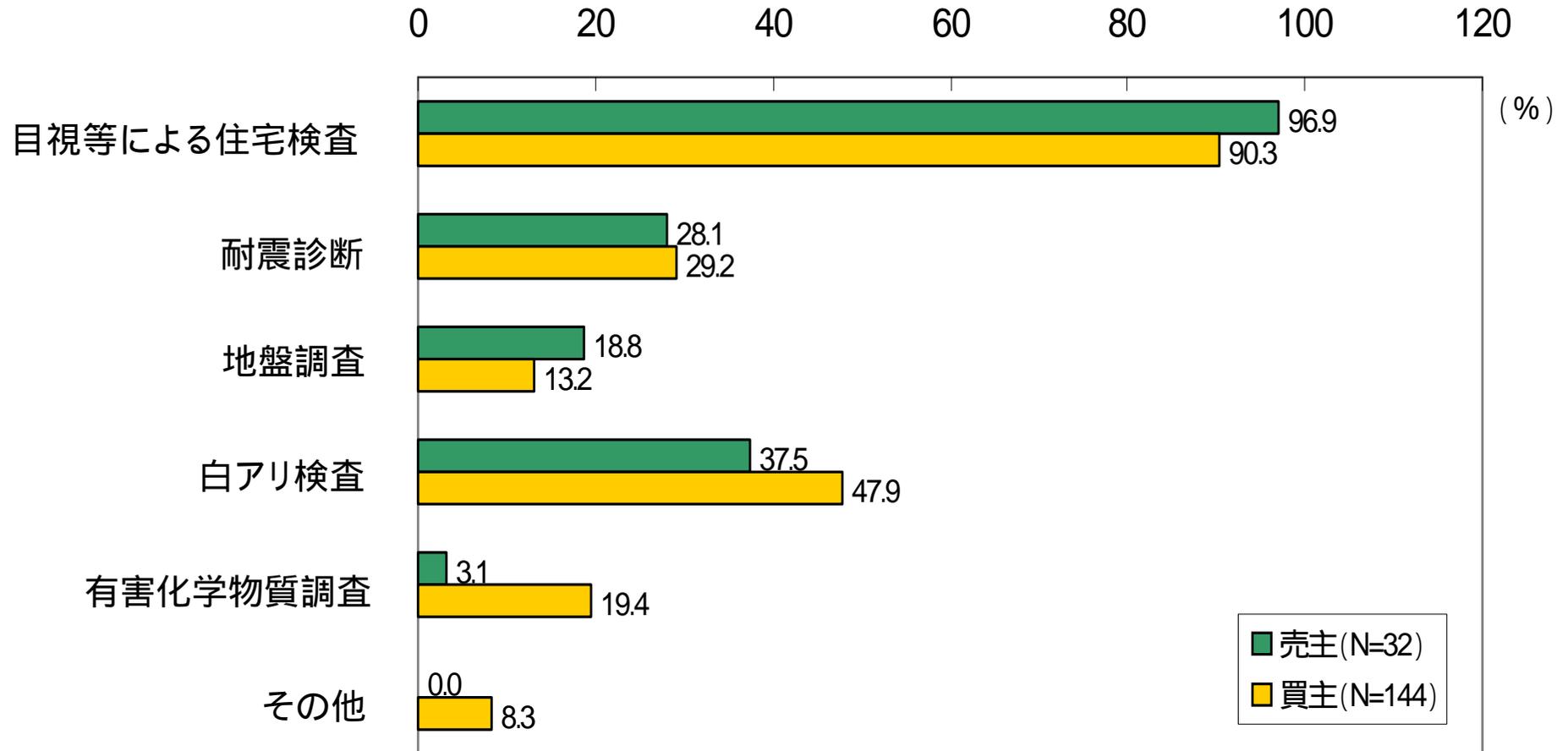
民間任意の住宅検査

= 民間独自のノウハウに基づいて実施される目視等による住宅検査、耐震診断やシロアリ検査、有害物質検査等の総称

	A社	B社	C社
特徴	不動産流通会社の子会社である一級建築士事務所	登録住宅性能評価機関。既存住宅の場合は、法定制度でない任意検査の利用者がほとんどである。	住宅の購入、売却、維持等に関する各種サービスを提供する独立系の一級建築士事務所。
住宅検査業務の開始年	平成11年	平成12年	平成12年から。ただし、本格化したのは、ここ2～3年
最近の月当たり検査件数	70～80件/月程度	50～60件/月程度	30件/月程度
累計検査件数	約6,000件 (戸建:マンション=9:1)	約6,000件 (戸建:マンション=8:2)	約1,400件 (戸建:マンション=7:3)
検査物件の地域	首都圏:その他地域=8:2	首都圏:その他地域=7:3	首都圏:その他地域=7:3
インスペクターの資格状況	すべて1級・2級建築士	すべて1級建築士(評価員)	建築士:その他の者=7:3
申込み契約者	[19年12月]買主が7割、売主が3割 [20年10月]買主が4割、売主が6割	買主が8割以上	買主が9割以上
検査のタイミング	[19年12月]売買契約前が2割 売買契約後が8割 [20年10月]契約前5割、契約後5割	売買契約前が1割 売買契約後、売買引渡し前が2割 引渡し後が7割	売買契約前が8割 売買契約後が2割
申込み契約者の検査利用の理由	買主 ・物件の瑕疵の状況の確認 売主 ・買主の要望を受けて対応 ・媒介契約時に物件の状況確認 ・後日のトラブル防止	買主 ・物件の瑕疵の状況の確認 ・フラット35利用のための検査 ・耐震性確認のための検査 売主 ・買主の要望を受けて対応	買主 ・物件の瑕疵の状況の確認 売主 ・買主の要望を受けて対応 ・売却前に物件の状況の確認
検査料 (一戸建)	86,100円 (白アリ診断込みの首都圏の戸建の基本料金)	94,500円 (白アリ診断込みの首都圏の戸建の基本料金)	60,000円(コース6) 120,000円(コース12) 200,000円(コース20) の3コースがある

(財)不動産流通近代化センターによる調査(平成19年12月時点調査を平成20年10月現在で修正)

活用した住宅検査の種類(複数回答)



(出典) (社)不動産流通経営協会「既存住宅の流通促進に関する研究会研究報告書(本編)」ユーザーアンケート調査

調査対象: 民間任意の住宅検査を利用した既存住宅の買主及び売主

調査方法: 郵送配布・留置き、郵送回収(2期に分けて実施)

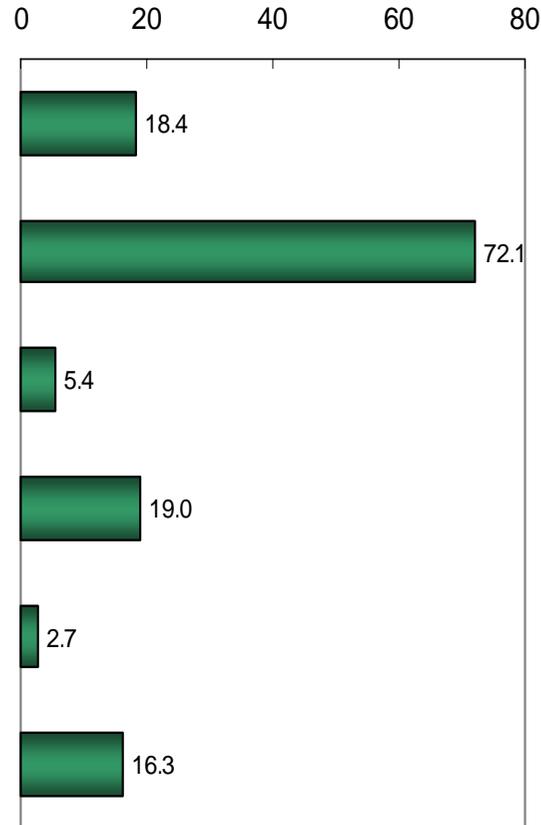
調査時期: 第1期 平成18年9月14日～9月29日、第2期 平成18年9月28～10月13日

有効回収数: 売主調査34、買主調査149

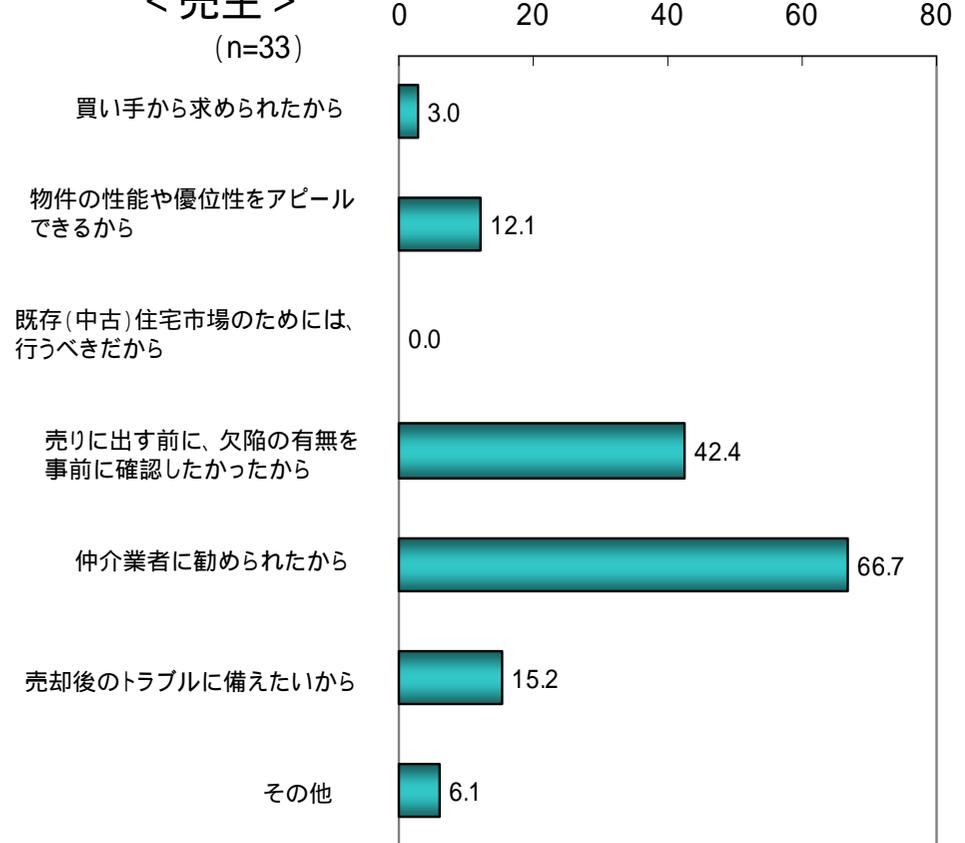
任意の住宅検査の状況

住宅の評価・検査を依頼した理由(複数回答)

< 買主 > (n=147)

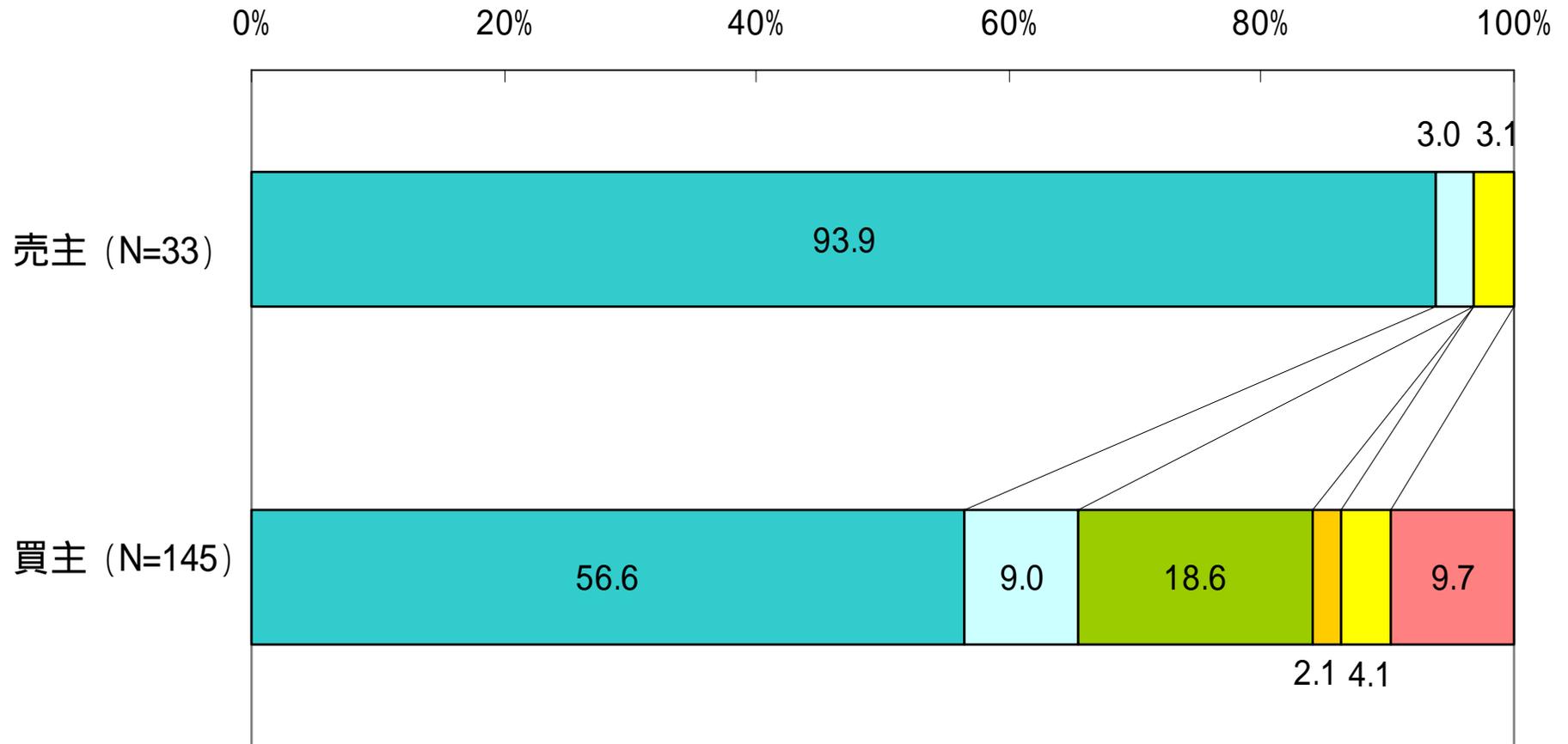


< 売主 > (n=33)



出典:(社)不動産流通経営協会「既存住宅の流通促進に関する研究会研究報告書(本編)」ユーザーアンケート調査

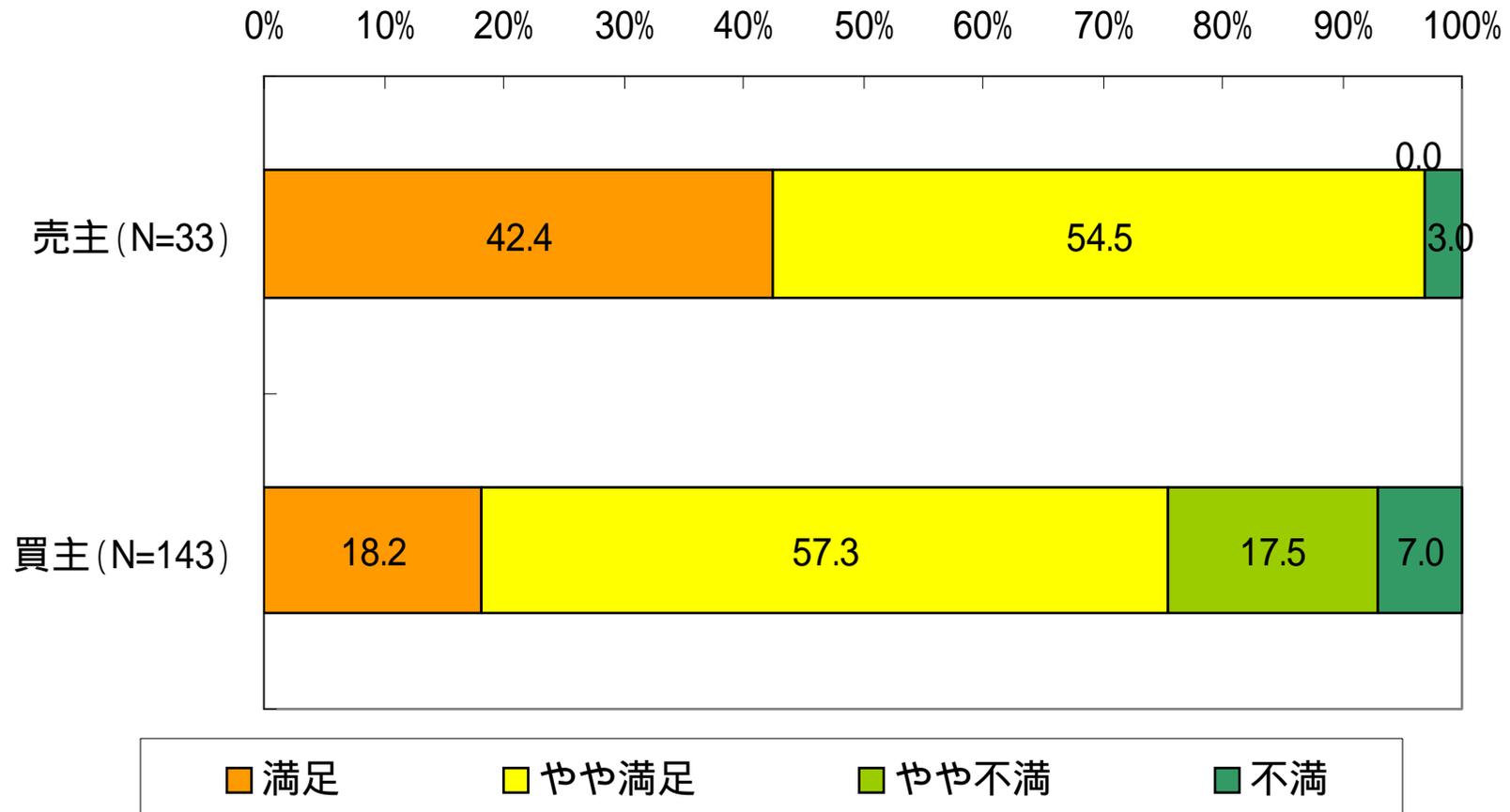
住宅の評価・検査の活用に至った経緯



- 仲介業者から紹介を受けた
- 買主(売主)から紹介を受けた
- 自らがインターネット検索を行うことを通して知った
- 金融機関から紹介を受けた
- 親族や知人から紹介を受けた
- その他

出典：(社)不動産流通経営協会「既存住宅の流通促進に関する研究会研究報告書(本編)」ユーザーアンケート調査

住宅の評価・検査に対する満足度(総合評価)



出典:(社)不動産流通経営協会「既存住宅の流通促進に関する研究会研究報告書(本編)」ユーザーアンケート調査

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年1月6日国土交通省不動産課長通達)(抄)

その他の留意すべき事項

5 不動産の売主等による告知書の提出について

宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましい。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、

土地関係：境界確定の状況、土壌汚染調査等の状況、土壌汚染等の瑕疵の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況

建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、石綿の使用の有無の調査の存否、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の瑕疵の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況

その他：従前の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関わった建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業者等

などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらおうこととなる。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。

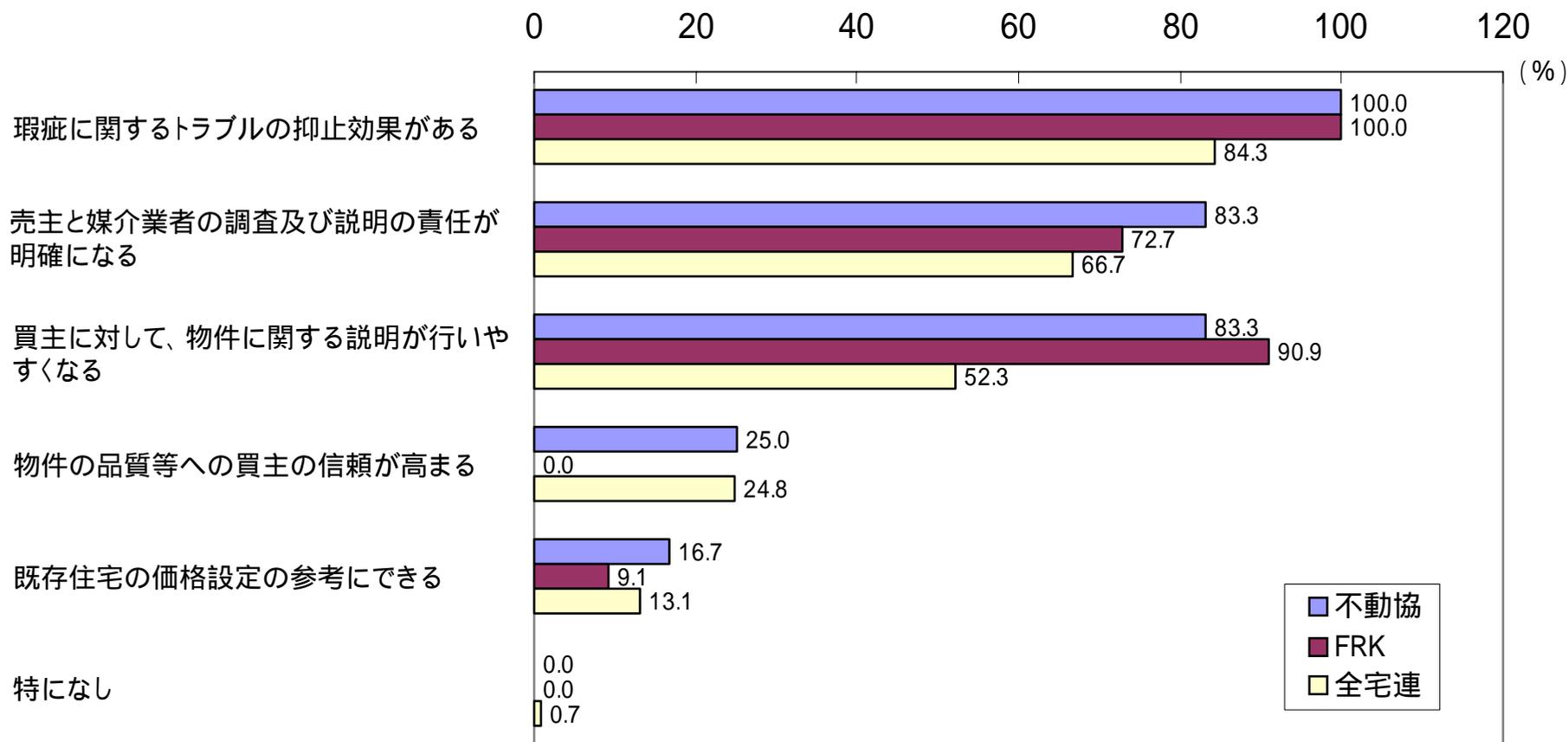
既存住宅売買の媒介業務における「告知書」の活用状況(戸建ての取引)

	不動産協会	FRK	全宅連
9割以上の取引で活用している事業者	83%	91%	48%
5割以上の取引で活用している事業者	100%	100%	68%

出典：国土交通省不動産課アンケート

(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会の協力を得て会員企業を対象に平成20年10月に実施
 回答総数 = 269 (不動産協 = 12、FRK = 11、全宅連 = 246)

「告知書」の活用には、どのような効果がありますか。または期待されますか。

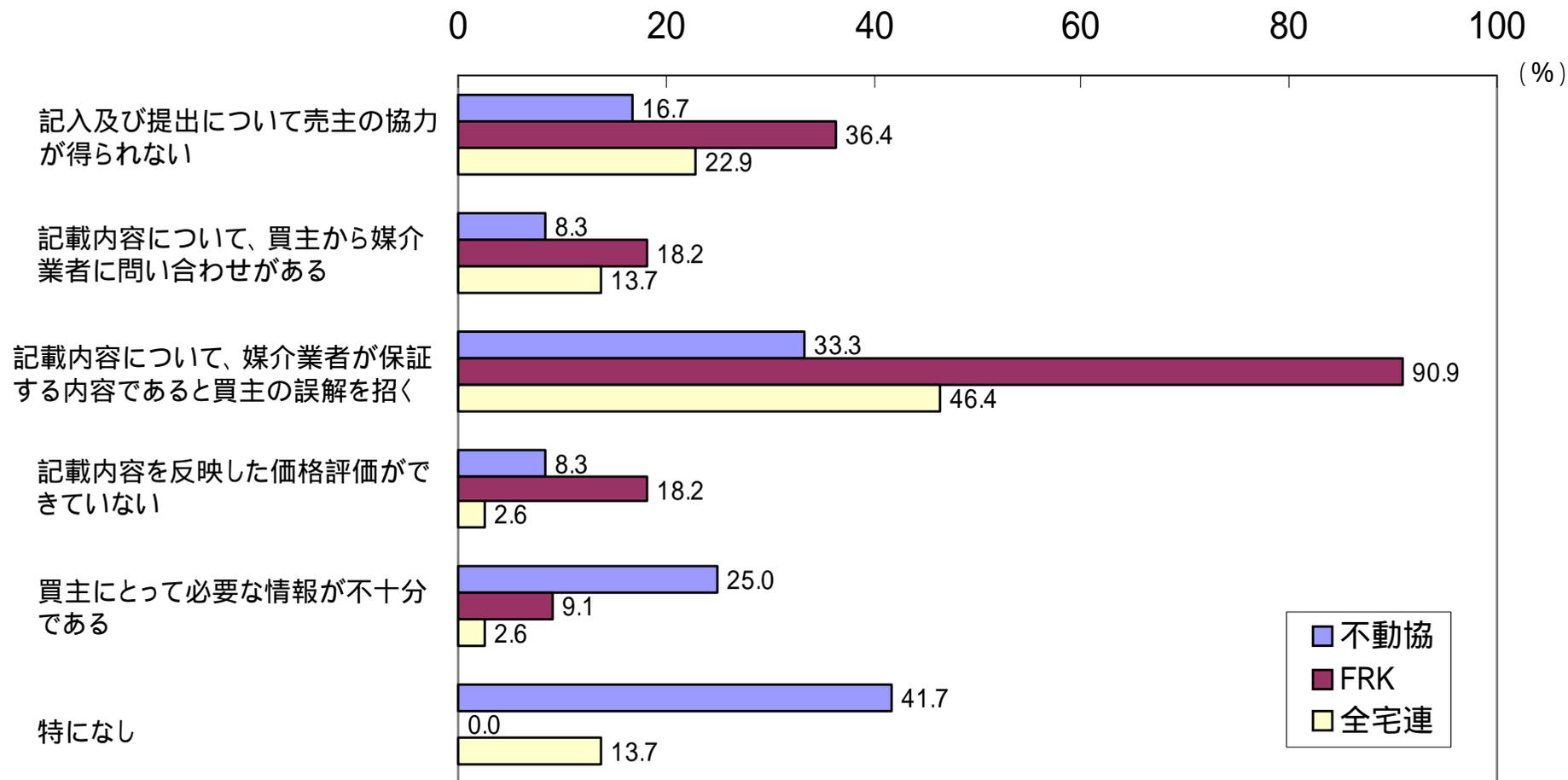


(複数回答可)

出典：国土交通省不動産課アンケート

(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会の協力を得て会員企業を対象に平成20年10月に実施
 回答総数 = 269 (不動協 = 12、FRK = 11、全宅連 = 246)

「告知書」の活用にあたり、問題点として考えられるものは何ですか。

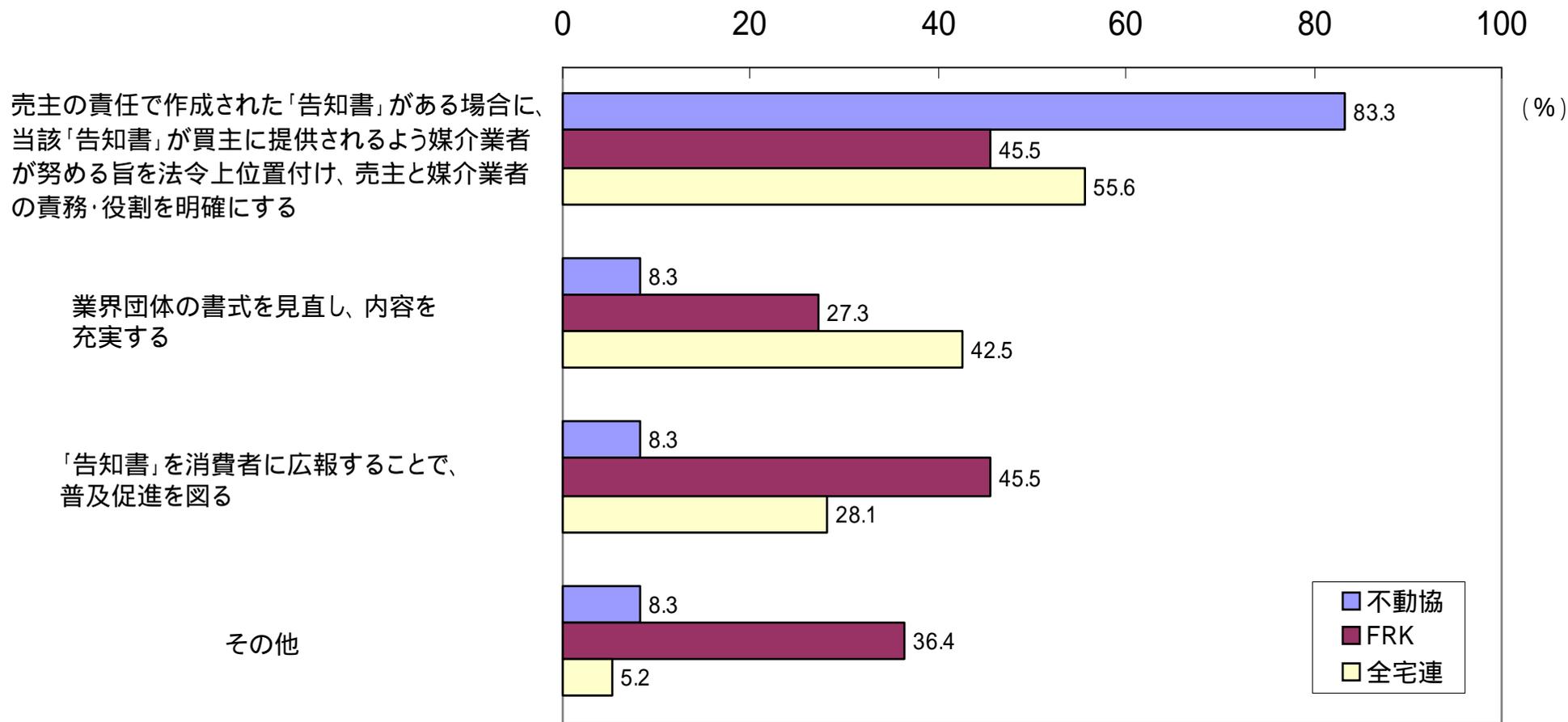


(複数回答可)

出典：国土交通省不動産課アンケート

(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会の協力を得て会員企業を対象に平成20年10月に実施
 回答総数 = 269 (不動協 = 12、FRK = 11、全宅連 = 246)

既存住宅流通市場を活性化させるため、「告知書」の活用を進める上で重要なことは何だと思えますか。



(2つまで複数回答可)

出典：国土交通省不動産課アンケート

(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会の協力を得て会員企業を対象に平成20年10月に実施
 回答総数 = 269 (不動協 = 12、FRK = 11、全宅連 = 246)

重要事項説明における住宅の履歴関連情報

	マンションの維持修繕の実施状況	石綿の使用の有無の調査結果	耐震診断の結果	住宅性能評価の有無
根拠条項	規則16条の2第9号	規則16条の4の3第3号	規則16条の4の3第4号	規則16条の4の3第5号
説明事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>区分所有建物の維持修繕の実施状況の記録</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物について、石綿の使用の有無の調査結果の記録がある場合は、その内容（調査の実施機関、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び使用箇所） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧耐震基準で建築された建物（昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したもの）について、指定確認検査機関・建築士・登録住宅性能評価機関・地方公共団体が耐震改修法による指針に基づいて実施した耐震診断を受けたものである場合は、その内容 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅品質確保法に基づく<u>住宅性能評価制度を利用した新築住宅であるか否か</u>
説明を要する取引	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有建物の売買 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の売買、交換、貸借 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の売買、交換、貸借 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築住宅の売買、交換
調査・説明方法等 (ガイドラインにおける考え方)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合や管理業者又は売主にマンションの過去の維持修繕の実施状況の記録の有無を照会し、<u>記録が保存されている場合にその内容を説明。</u> ・ 共用部分における大規模修繕を想定したものであるが、通常の維持修繕や専有部分の維持修繕について排除するものではない。 ・ 仮に専有部分に係る維持修繕の実施状況の記録が存在する場合は、売買の対象となる専有部分に係る記録についてのみ説明すれば足りる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し（必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせ）、<u>調査結果の記録が保存されている場合にその内容を説明。</u> ・ 石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売主及び所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し（必要に応じて管理組合、管理業者及び管理会社にも問い合わせ）、<u>記録が保存されている場合にその内容を説明。</u> ・ 住宅性能評価書や耐震診断結果報告書の写しを別添することで説明可能。 ・ <u>耐震診断の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではない。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅性能評価制度を利用した新築住宅であるか否かについて消費者に確認せしめるものであり、当該評価の具体的内容の説明義務までは負わない。

宅建業者の調査義務と説明義務

	(事項例)	注意義務	調査義務	説明義務
重要事項説明の項目	・ 権限に関する事項	<p>専門家としての 高度な注意義務</p>	<p>自ら積極的に調査 を行わなければな らない</p>	<p>35条による 重要事項説明</p>
	・ 登記事項			
	・ 35条1項列記の 法令上の制限			
重要事項説明以外の 告知書」の項目	・ 物理的瑕疵	<p>業務上の一般的 な注意義務</p> <p>専門家としての 高度な注意義務 までは負わない</p>	<p>瑕疵の存否につい てまで積極的に自 ら調査しなければ ならないというこ とはない</p>	<p>当事者の意思決 定に影響を与える ような事情を知っ ているのであれば 説明する</p>
	・ 心理的瑕疵			
	・ 環境に関する瑕疵			