

# 現在行われているインスペクションについて ～既存住宅売買瑕疵保険の検査～

---

# 既存住宅インスペクション・ガイドラインの概要

- 国土交通省では、中古住宅・リフォームトータルプランの提言を踏まえ、平成25年6月に既存住宅インスペクション・ガイドラインを公表。
- インスペクション・ガイドラインは、中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等の指針を示したもの。
- また、業務の実施内容として必要十分なものを示すものではなく、適正な業務の実施となるよう、共通して実施することが望ましいと考えられる最小限の内容を示したもの。

## 既存住宅インスペクション・ガイドラインの項目

### 検査項目

以下に掲げる劣化事象等の有無を確認

- ① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等
- ② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等
- ③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等

### 検査方法

目視、計測を中心とする非破壊による検査。原則、破壊調査は実施しない

### 検査人

- 資格の有無だけでなく、実務経験、講習受講等により必要な能力を確保
- 一定の資格（建築士、建築施工管理技士）、実務経験（住宅の生産、検査・調査等）や講習受講（修了考査）の情報開示 ⇒ 消費者が選択可能に
- 実地訓練により必要な能力の確保を図る

### 既存住宅現況検査の手順

- 業務受託時の契約内容等（検査人、検査業務実施上の留意事項、中立性に関する情報）の説明等
- 現況検査の実施・記録
- 検査結果報告書の作成・報告＋検査結果に係る留意事項

### 業務実施上の遵守事項、情報開示

- 関係法令の遵守
- 客観性・中立性の確保
  - ・リフォーム工事費の目安等の情報提供を行う場合の検査業務との区別
  - ・宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいること等の情報開示
  - ・自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと 等
- 広告・勧誘の適正化
- 依頼主の保護・守秘義務
- 検査人や中立性等の情報開示（契約内容等の説明時、ホームページ等）

※本ガイドラインに基づくインスペクションには、次の内容を含むことを要しない。

- ・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を判定すること
- ・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
- ・現行建築基準関係規定への違反の有無を判定すること
- ・設計図書との照合を行うこと

### （参考）中古住宅・リフォームトータルプラン 平成24年3月

住宅の検査・調査を行うインスペクションを消費者が安心して依頼できるよう、現在、中古住宅の取引時に行われているインスペクションの実態を踏まえつつ、建築士等の資格を有する者の活用等検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、インスペクションに係るガイドラインをとりまとめることにより、適切なサービスの提供を促進する。

## 戸建住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	小屋組、柱、梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要な部分		<ul style="list-style-type: none"> <li>構造方式に応じ、木造にあつては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあつては腐食が、鉄筋コンクリート造にあつては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態</li> <li>著しい欠損や接合不良等が生じている状態</li> </ul>	目視、触診 打診、計測
	床、壁、柱		<ul style="list-style-type: none"> <li>6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く)</li> </ul>	計測
	基礎		<ul style="list-style-type: none"> <li>コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態</li> <li>鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出)</li> </ul>	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	屋根、外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態</li> <li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態</li> <li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視
	内部	小屋組、天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認)</li> </ul>	目視
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水管の発錆による赤水が生じている状態</li> <li>水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視、触診 (通水)
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認)</li> <li>水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視、触診 (通水)
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態</li> </ul>	目視

## 【共同住宅(専有部)】

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	壁、柱、梁		<ul style="list-style-type: none"> <li>構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋又は鉄骨の露出)</li> <li>6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く)</li> <li>コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態</li> </ul>	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	内部	天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認)</li> </ul>	目視
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管 給湯管	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水管の発錆により赤水が生じている状態</li> <li>水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視 通水
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認)</li> <li>水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視 通水
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>換気不良となっている状態</li> </ul>	目視

## 【共同住宅(専用使用部分)】

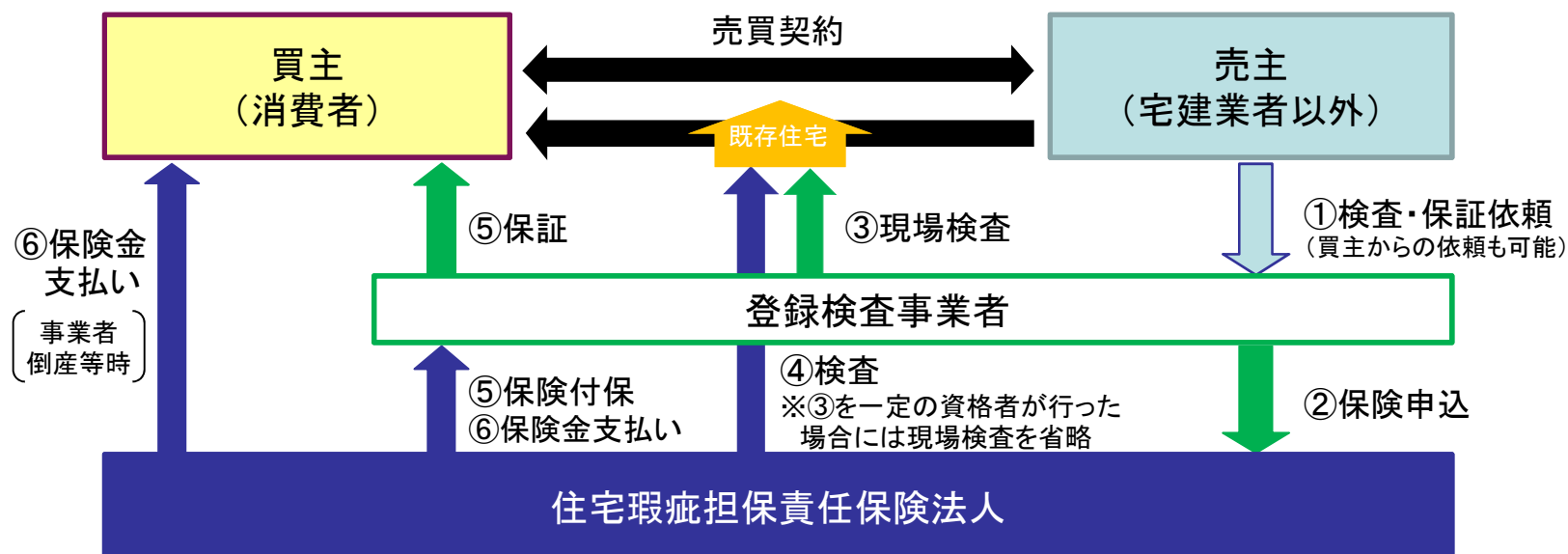
検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	壁、柱、梁		<ul style="list-style-type: none"> <li>構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋又は鉄骨の露出)</li> <li>コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態</li> </ul>	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態</li> <li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視

共用部分(1階の外回り、当該住戸に至る共用廊下等、屋上等の部分)については、依頼主の意向等に応じて検査対象とすることが考えられる。木造の共同住宅については、戸建住宅の検査項目を準用することが考えられる。

# 既存住宅売買瑕疵保険の概要

- 既存住宅売買瑕疵保険は、既存住宅の売買に係る瑕疵担保責任に基づく損害を補てんするもの。
- 売主及び買主が個人(宅建業者以外)である個人間売買の場合、通常、登録検査事業者と保険法人が検査を実施。

- ・保険金の支払い対象:①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※) 検査・保証の対象となる既存住宅(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係る瑕疵が発見された場合の修補費用  
(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- ・保険期間:1年又は5年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額:500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- ・免責金額:5万円
- ・填補率:100%
- ・保険料:個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)



## 既存住宅売買瑕疵保険の検査の概要

- 既存住宅売買瑕疵保険の検査は、保険契約者によるモラルハザードを防止し、保険制度の安定的運営を図る観点から実施。
- 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ついて、目視、計測等により、予め定められた部位の劣化事象等の有無を検査。
- 検査対象となる全ての部位・劣化事象等に該当がなかった場合には、保険加入が可能。

### 検査対象

構造耐力上主要な部分(基礎、壁、柱等)及び雨水の浸入を防止する部分(屋根、外壁等)  
※その他、付帯する特約に応じた検査を実施

### 検査基準における劣化事象等の例(木造・戸建)

#### <構造耐力上主要な部分>

- ・幅0.5mm以上のひび割れ(基礎)
- ・鉄筋の露出(基礎)
- ・6/1,000以上の勾配の傾斜(床)
- ・著しいひび割れ、劣化又は欠損(小屋組)

#### <雨水の浸入を防止する部分>

- ・建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良(外壁)
- ・雨漏りの跡(天井)
- ・防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合(バルコニー)

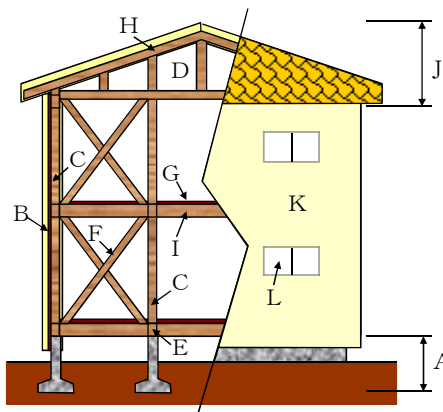
### 検査の性質

- ・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ない。  
※引渡し後、保険対象部位に瑕疵が発見された場合、保険による補償の対象となる。
- ・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。
- ・保険加入に必要な新耐震基準への適合性については、既存の書類をもとに判定する。
- ・検査内容について、検査時点から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。

# 住宅の構造等に応じた検査基準

○ 瑕疵保険の検査では、構造等に応じた検査基準が定められており、例えば、木造戸建住宅と鉄筋コンクリート造共同住宅では、検査すべき部位が異なる。

## 木造戸建住宅



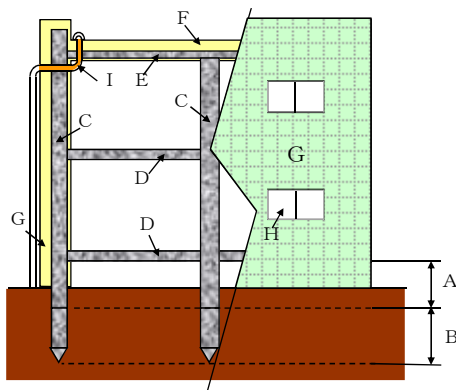
【構造耐力上主要な部分】

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

## 鉄筋コンクリート造共同住宅



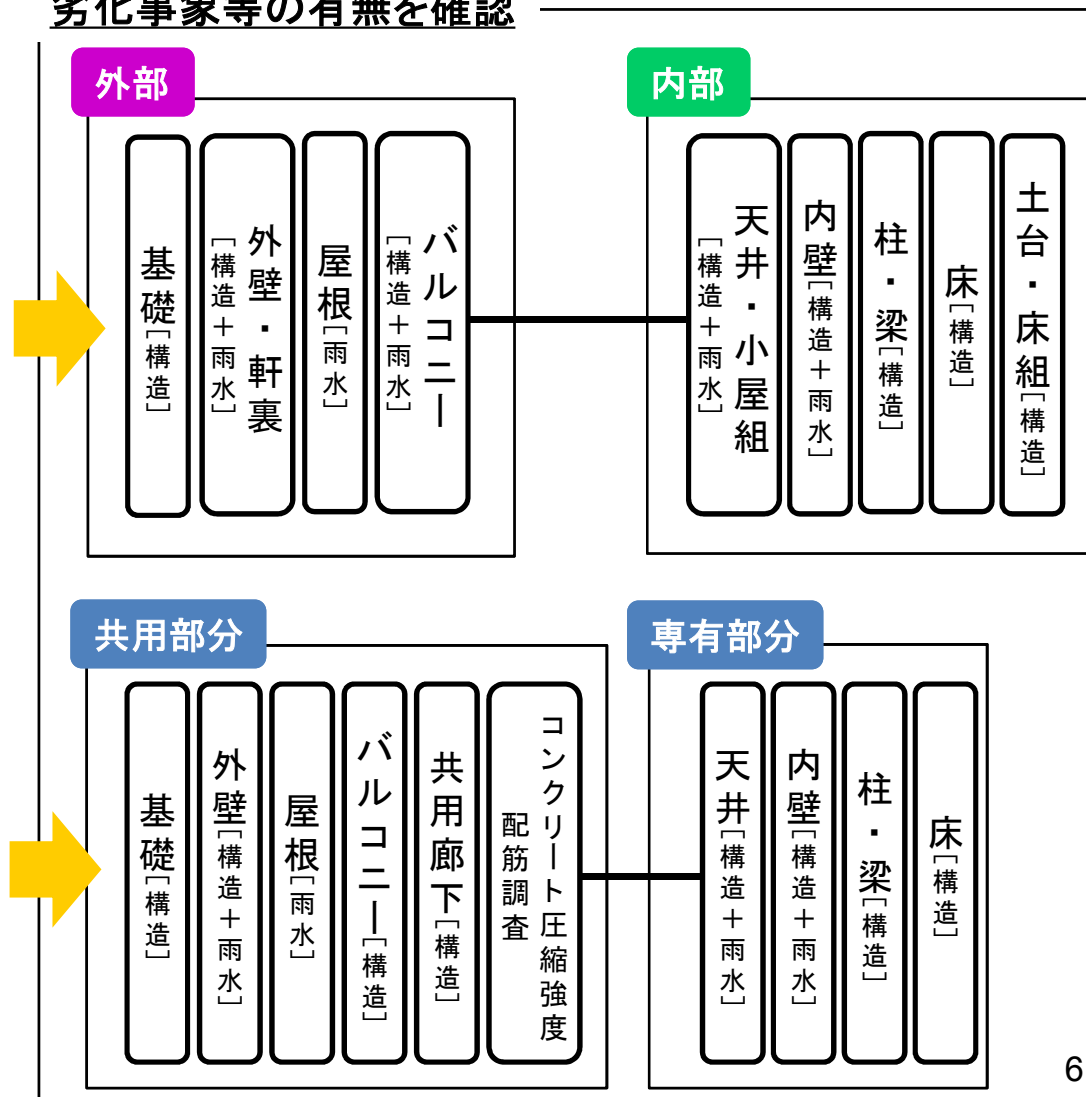
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

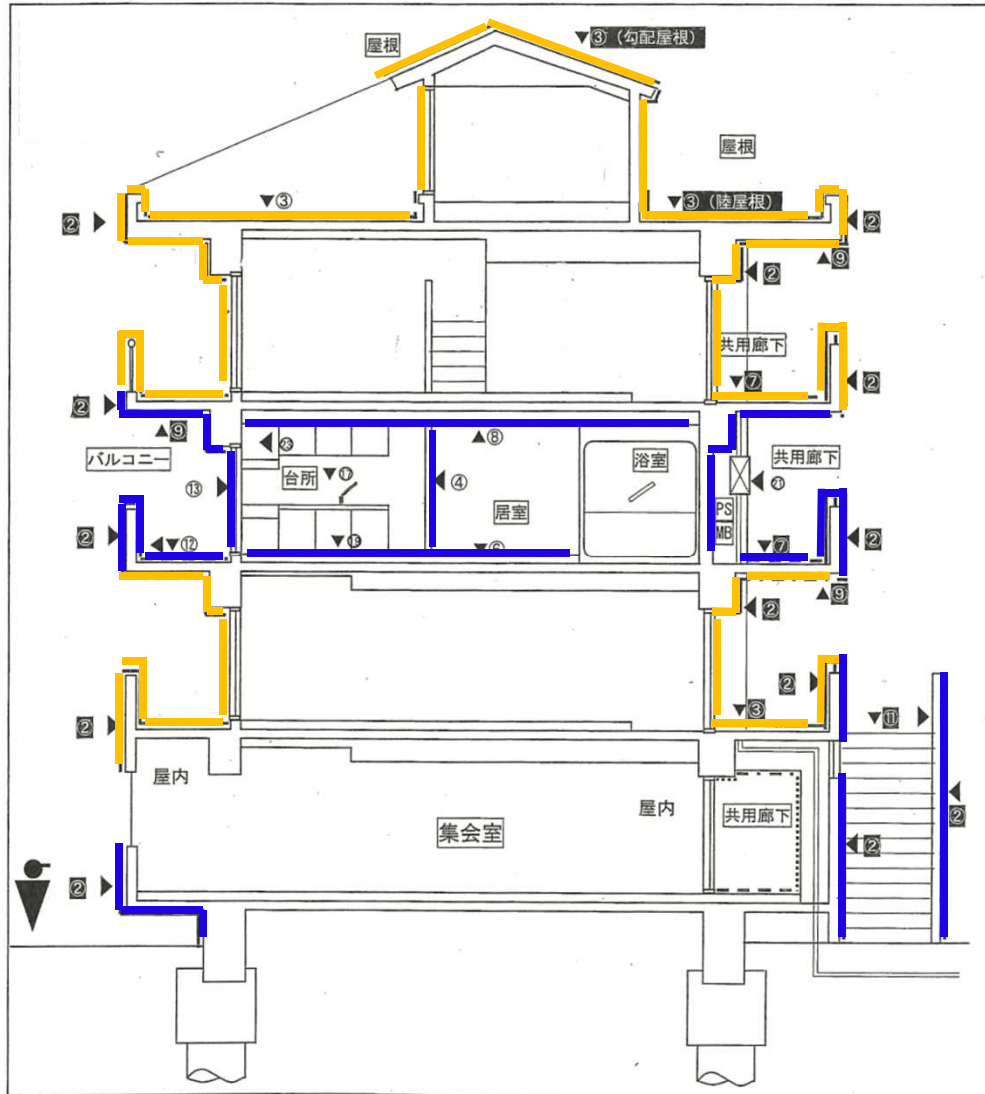
【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

## 劣化事象等の有無を確認



- 住棟型検査範囲
- 住戸型検査範囲



※鉄筋コンクリート造の建物は、木造建築士は検査を行いません。

## 共同住宅における保険検査部位

### ○共用部分

- ・基礎(立ち上がり部分を含む。)
- ・壁・柱・梁のうち屋外に面する部分
- ・屋根
- ・床
- ・天井
- ・階段
- ・バルコニー

### ○専有部分

- ・壁・柱・梁のうち屋内に面する部分
- ・床
- ・天井

### <住棟型検査>

共用部分、所定の戸数の専有部分、非破壊検査

### <住戸型検査>

外周、申込み住戸に至る経路上、及び申込み住戸から点検できる範囲の共用部分、専有部分

## 管理組合への検査の周知

- 保険申込者(宅建業者または検査事業者)から管理組合に対して説明するか、チラシ等で検査日の案内を行う。
- 宅建業者の買取再販等で住棟型保険の場合は、販売前に検査を行うので管理組合が存在していない。





基礎(ひび割れ等)



バルコニー



天井・小屋組



基礎(鉄筋関係)



床



土台・床組



外壁



天井



コンクリート圧縮強度



共用廊下



床



配筋調査