

これでわかる！

安心R住宅 調査報告書



「安心R住宅」とは？

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、安心して購入するための基礎的な条件を備えた「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅です。

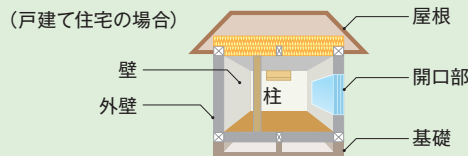
【安心R住宅の特徴】

※ 5 ページ以降に詳しい用語解説があります

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（建物状況調査等）のイメージ〉



2 リフォーム工事が実施されていて「きれい」

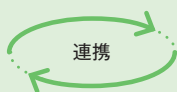
- リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある

- 外装、主たる内装、水廻りの現況の写真がある

現況の写真イメージ



（仲介事業者等）



（住宅リフォーム事業者）



- ・ 既存住宅だけど、きれい
- ・ 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
- ・ これからリフォーム工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

3 情報が開示されていて「わかりやすい」

- 広告時に設計図書、点検記録など物件選びに役立つ情報の保管状況が示され、さらに商談時に仲介業者へ依頼すると詳細な情報が開示される

〈情報開示イメージ〉

広告時の情報開示

商談時に詳細情報を開示

（仲介事業者等）



- ・ 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・保証がつくかわかる等



「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住宅調査報告書」とは？

安心R住宅調査報告書とは、宅地建物取引業者（報告者）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調査し、その結果を記載した書面です。

安心R住宅調査報告書により、耐震性、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合、リフォーム工事の実施状況のほか、当該住宅に関する書類（建築時の情報、維持保全の状況に関する情報、保険・保証に関する情報、省エネルギーに関する情報など）の「有」「無」「不明」*¹の別がわかります。さらに、この報告書で「有」とされた情報については、詳細について宅地建物取引業者に開示を求めることができます。

なお、安心R住宅調査報告書の様式は登録事業者団体*²ごとに異なる場合があります。また、安心R住宅調査報告書は宅地建物取引業者が確認した結果を記載したものであり、情報の正確性について登録事業者団体や国が保証するものではありません。記載内容については、売買契約前に住宅購入者自身で確認してください。

*¹ この場合の「不明」とは、広告開始時点では売主等による情報の保管状況を把握できなかったことを表します。

*² 特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程に基づき国土交通大臣の登録を受け、「安心R住宅」の標章の使用を許諾された団体をいいます。

「安心R住宅調査報告書」で提供される情報

	大項目	中項目	小項目
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目 *「有」とされた情報は、詳細について宅地建物取引業者に開示を求めることができます	建築時の情報	適法性に関する書類	確認の申請書及び添付図書・確認済証、検査済証、台帳記載事項証明書、法適合状況調査報告書 等
		認定等に関する書類	長期優良住宅認定通知書・認定長期優良住宅建築証明書、低炭素建築物新築等計画認定通知書・認定低炭素住宅建築証明書 等
		住宅性能評価に関する書類	設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書
		フラット35適合証明書	—
		竣工段階の設計図書	—
	維持保全の状況に係る情報（共同住宅等は専有部分のみ）	維持管理計画	長期優良住宅建築等計画 等
		点検・診断の記録	建物状況調査結果報告書、定期調査報告書、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録、浴室・便所・台所等の設備の使用の可否、給排水管・設備の検査結果、定期保守点検の結果、特定保守製品の点検の実施状況及びその結果 等
		防蟻に関する情報（戸建てのみ）	シロアリ検査結果報告書、防蟻処理の記録
		維持修繕の実施状況の記録	—
		住宅リフォーム工事・改修に関する書類	—
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類	既存住宅売買瑕疵保険の申込み状況に関する書類、その他の保証
		その他の保険・保証	給排水管、設備、リフォーム工事、シロアリ（戸建てのみ）等の保険・保証
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類	長期優良住宅認定通知書・認定長期優良住宅建築証明書、低炭素建築物新築等計画認定通知書・認定低炭素住宅建築証明書、設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書、基準適合認定制度のeマーク、BELS第三者認証マーク、住宅省エネルギー、CASBEE評価認証票、環境共生住宅認定書、フラット35S適合証明書 等
		開口部（窓）の仕様に関する情報	複層ガラス、二重以上のサッシ 等
		省エネ設備に関する情報	高効率給湯器、太陽光発電システム、太陽熱利用システム、家庭用燃料電池 等
	共用部分の管理に係る情報（共同住宅等のみ）	修繕積立金の積立状況に関する情報	管理に係る重要事項調査報告書（修繕積立金会計資産総額及び滞納額）等
		大規模修繕の実施状況の記録	管理に係る重要事項調査報告書（共用部分等の修繕実施状況）等
その他の情報	住宅履歴情報を提供した機関に関する事項（機関名、問い合わせ先等）、登録事業者団体毎の独自の取組（定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等）、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等		

「安心R住宅調査報告書」の チェックポイント

安心R住宅調査報告書



下記の既存住宅について、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成 29 年国土交通省告示第千十三号）第 10 条第 2 項第 1 号の規定に基づき報告書を作成しましたので、次のとおり報告します。

1. 報告者

報告年月日	平成 ○年 ○月 ○日
報告番号	霞住協-123456
登録団体名	一般社団法人霞ヶ関既存住宅流通協会 登録特定既存住宅情報提供事業者団体 国土交通大臣 第 ○○○号

報告者	株式会社 霞ヶ関不動産 代表取締役社長 霞ヶ関 太郎 宅地建物取引業免許証番号： 国土交通大臣 東京府 知事 (1) 第 123456号
-----	--

2. 物件概要

所在地	東京都千代田区霞が関2-1-3		
概要	木造2階建て、延べ面積120㎡	建築年月	平成 ○年 ○月

1 → 3. 耐震性

耐震性	☒ 現行の建築基準法の耐震基準に適合、昭和56年6月以降に着工又は耐震診断等により安全性を確認
-----	---

2 → 4. 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合（（1）または（2）のいずれかを満たすこと）

（1）住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者が既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合を確認した場合（建物状況調査として実施された検査により確認した場合を含む）

適合確認日	平成 ○年 ○月 ○日（検査実施日 平成 ○年 ○月 ○日）		
登録検査事業者	株式会社 ○○○○	検査実施者の氏名	霞ヶ関 花子
登録保険法人	株式会社 ○○○○		

（2）住宅瑕疵担保責任保険法人が既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合を確認した場合

適合証発行日	平成 年 月 日
保険法人名	

3 → 5. 共用部分の管理（共同住宅又は長屋の場合）

管理規約	☐ 有	長期修繕計画	☐ 有
------	----------------------------	--------	----------------------------

4 → 6. 住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事の実施状況

住宅リフォーム工事の実施状況	☒ 実施済 ☐ 未実施かつ住宅リフォーム工事の内容に関する提案書（費用に関する情報を含むもの）がある ☐ 建築後極めて短いため不要
----------------	---

※「安心R住宅調査報告書」の様式は、登録事業者団体ごとに異なる場合があります

1 耐震性について

建築基準法の耐震基準が昭和56年(1981年)6月に改正され、それ以前に着工された住宅については、現在の耐震基準による住宅と比べ耐震性能が必ずしも十分ではない可能性があります。

このため、安心R住宅では「現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの、またはこれに準ずるもの*に適合すること」を要件としています。

*下記のいずれかを満たす住宅

・昭和56年6月1日以降に着工したもの

・昭和56年5月31日以前に着工したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの

2 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合について

既存住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があります。そこで安心R住宅では、「安心して物件を購入できるように、構造上の不具合および雨漏りが認められず、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していること」を要件としています。

この要件を満たすために、保険法人の登録検査事業者または保険法人によるインスペクション(建物状況調査等)を実施します。検査実施者が保険法人の登録検査事業者であるかどうかは、下記の検索サイトで確認することができます。

<http://search-kashihoken.jp/>

なお、既存住宅売買瑕疵保険は、売買形態や保険法人により商品内容が異なりますので、宅地建物取引業者にお問い合わせください。

<http://www.kashihoken.or.jp/insurance/>



既存住宅売買瑕疵保険を活用した保証について

・安心R住宅は、上記のインスペクション(建物状況調査等)により既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることを要件としています。住宅購入者が保険を活用した保証を受けるためには、これに加えて、保険法人による検査・審査が必要となります。保険を活用した保証を希望される場合は、売買契約の締結までに宅地建物取引業者にお申し出ください。なお、住宅購入者が希望しない場合は、利用しなくても差し支えありません。

3 共用部分の管理について

分譲マンション等の区分所有建物は、管理組合により適正な管理が行われることが重要です。そのため、安心R住宅では、「管理規約および長期修繕計画があること」を要件としています。

これらの詳細な内容は、宅地建物取引業者に依頼すると開示されます。なお、管理規約に閲覧のルールについて定めのある場合は、その規定に従うことになります。

4 リフォーム工事の実施状況について

いわゆる「中古住宅」の「汚い」イメージを払拭するため、安心R住宅では、登録事業者団体ごとに「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、「①その基準に合ったリフォーム工事が実施されていること、または②その基準に合ったリフォーム工事の提案書が付いていること」を要件としています。

各登録事業者団体の「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」は、各登録事業者団体のホームページで確認することができます。



リフォーム工事の提案書について

・リフォーム工事の提案書はあくまで参考情報であり、物件の取引条件ではありません。また、リフォーム工事を実施するかどうかは住宅購入者が判断します。

インスペクション: 目視や計測等により、住宅の基礎や外壁等にひび割れや雨漏り等の劣化・不具合が発生しているかどうかを調べること

建物状況調査: 平成30年4月より宅地建物取引業法に基づき行われるインスペクションで、売買契約等の重要事項説明時に宅地建物取引士により結果の概要が説明される

既存住宅売買瑕疵保険: 保険法人に登録された宅地建物取引業者またはインスペクションを行った登録検査事業者が加入する保険で、購入した既存住宅の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分等について瑕疵が発見された際、修補等を行った宅地建物取引業者や検査事業者に対して保険金が支払われる

保険法人: 既存住宅売買瑕疵保険を取り扱う法人(平成29年12月時点で5法人)。瑕疵が認められた場合、修補等を行った宅地建物取引業者や検査事業者に対してこの法人から調査費や修補費等が支払われる

登録検査事業者: 既存住宅売買瑕疵保険に加入する際に、対象となる既存住宅が基準を満たしているかどうかを検査し、住宅の保証を行う事業者。事業者は保険法人ごとに登録されている

管理規約: 分譲マンション等の建物またはその敷地もしくは附属施設の管理または使用に関するルールをまとめたもの。いわゆる区分所有法において、個々の区分所有建物の実状に応じたルールを定めることができることとされている

長期修繕計画: 建物等について、経年劣化に対処するため適時適切に修繕工事等を行う必要があるが、その費用が不足することのないよう、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、日々の修繕積立金を設定するために作成するもの

5

7. 当該住宅に関する書類の保存状況等

6

①建築時の情報（増改築等を行った住宅である場合は、増改築等の際のものを含む）

項目	「有」「無」「不明」の別（「有」の場合はその内容）	
適法性に関する書類	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	☒ 確認の申請書及び添付図書・確認済証 ☒ 検査済証 ☐ 台帳記載事項証明書 ☐ 法適合状況調査報告書 ☐ その他（ ）
認定等に関する書類	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	☒ 長期優良住宅建築等計画認定通知書・認定長期優良住宅建築証明書 ☐ 低炭素建築物新築等計画認定通知書・認定低炭素住宅建築証明書 ☐ その他（ ）
住宅性能評価に関する書類	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	☒ 設計住宅性能評価書 ☒ 建設住宅性能評価書
フラット 35 適合証明書	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	
竣工段階の設計図書	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	

7

②維持保全の状況に係る情報

維持保全計画	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明	
点検・診断の記録	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	☒ 建物状況調査の結果報告書 ☐ 定期調査報告書 ☒ 認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録 ☒ 浴室、便所、台所等建物の設備の使用の可否 ☐ 給排水管・設備の検査結果 ☐ 定期保守点検の結果 ☐ 特定保守製品の点検の実施状況及びその結果 ☐ その他（ ）
防蟻に関する書類（戸建て住宅に限る）	☐ 有 ☐ 無 ☒ 不明	☐ シロアリ検査結果報告書 ☐ 防蟻処理の記録
維持修繕の実施状況の記録	☐ 有 ☐ 無 ☒ 不明	
住宅リフォーム工事・改修に関する書類	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	

8

③保険又は保証に係る情報

構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	☐ 既存住宅売買瑕疵保険の申込み状況に関する書類 ☒ その他の保証（新築時のハウスメーカーの保証書）
その他保険・保証の書類	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明	☐ 給排水管路 ☐ 設備 ☐ 住宅リフォーム工事 ☐ シロアリ（戸建て住宅に限る） ☐ その他（ ）

9

④省エネルギーに係る情報

省エネルギー性能に関する書類	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	☒ 長期優良住宅建築等計画認定通知書・認定長期優良住宅建築証明書 ☐ 低炭素建築物新築等計画認定通知書・認定低炭素住宅建築証明書 ☒ 設計住宅性能評価書 ☒ 建設住宅性能評価書 ☐ 基準適合認定制度の e マーク ☐ BELS 第三者認証マーク ☐ 住宅省エネナベル ☐ CASBEE 評価認証票 ☐ 環境共生住宅認定書 ☐ フラット 35S 適合証明書 ☐ その他（ ）
開口部（窓）の仕様に関する情報	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	☒ 複層ガラス（全部、一部） ☐ 二重以上のサッシ（全部/一部） ☐ その他（ ）
省エネ設備に関する情報	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	☒ 高効率給湯機 ☐ 太陽光発電システム ☐ 太陽熱利用システム ☐ 家庭用燃料電池 ☐ その他（ ）

10

⑤共用部分の管理に係る情報（共同住宅又は長屋の場合）

修繕積立金の積立状況に関する書類	☐ 有（ ☐ 開示可） ☐ 無 ☐ 有無も含めて非開示 ☐ 不明	
共用部分における大規模修繕の実施状況の記録	☐ 有（ ☐ 開示可） ☐ 無 ☐ 有無も含めて非開示 ☐ 不明	

⑥その他の情報

（例：住宅履歴情報を提供した機関に関する事項、登録団体ごとの独自の取組、過去に国・地方公共団体その他団体から補充金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等）

・住宅履歴情報 有（情報サービス機関：株式会社〇〇〇〇、問合せ先：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇）

5 当該住宅に関する書類の保存状況等の情報について

「7. 当該住宅に関する書類の保存状況等」において「有」とされた項目については、宅地建物取引業者に依頼すると詳しい情報が開示されます。積極的に依頼しましょう。

6 建築時の情報について

住宅を建築する際には、建築確認に必要な書類、各種認定の申請書等、適法性や認定等に関する様々な書類が作成されます。購入後に増改築やリフォーム、適切な維持管理等を行う際には、こうした情報が非常に役に立ちます。



適法性に関する書類について

・検査済証がない場合は、増改築をしようとする際に、別途、増改築前の建築物の適法性を確認するための調査が必要となることがあります。また、建築基準法に不適合な場合などは、住宅ローンの対象とならない場合があります。

7 維持保全の状況に係る情報について

住宅の品質を維持するためには、点検やメンテナンスなどの維持保全を適切に行うことが重要です。建築時の情報に加えて、インスペクション（建物状況調査等）と過去の維持保全の情報に基づいてリフォームやメンテナンスを検討することで、工事の手戻りや掛かり増しが低減され、適切な予算と工期で希望に沿った計画を立てることができます。さらに長期にわたる維持保全コストを低減することができます。



点検・診断の記録について

・「点検・診断」には、簡易なものから精密なものまで含まれます（所有者が自ら行ったものは対象外）。この項目が「有」の場合、点検箇所や時期、検査方法、結果、実施者等の詳細について開示を求めましょう。また、平成21年4月以降に製造・輸入された「特定保守製品」の所有者は、点検期間中にメーカーの点検を受けることが必要とされていますので、点検の実施状況についても確認しましょう。

8 保険又は保証に係る情報について

既存住宅の購入後、構造耐力上主要な部分に不具合や雨漏りがあり多額の補修費用が発生した場合、保険や保証を活用することで、必要な修補を受けることができます。



保険・保証について

・保険や保証は、提供事業者や商品等により対象箇所や条件、保証期間、保証額等が異なります。「有」の場合は、詳細について開示を求めましょう。

9 省エネルギーに係る情報について

住宅の省エネルギー性能は光熱水費に影響するほか、断熱性能はヒートショックなど健康にも影響することから、関心が高まっています。

10 共用部分の管理に係る情報について

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の確保向上を図るためには、建物等の経年劣化に対して適時適切な修繕工事等を行うことが重要です。そのためには、長期修繕計画に基づき修繕積立金を計画的に積み立てていくことが必要です。



共用部分の管理について

・管理規約や長期修繕計画だけでなく、長期修繕計画に基づく修繕積立金の積立状況や大規模修繕の実施状況についても、書類で確認しましょう。なお、管理規約に閲覧のルールについて定めのある場合は、その規定に従うことになります。

確認済証：建物の着工前に、その計画が建築基準法等に適合すると確認されたことを証明する書類のこと

検査済証：建物の工事が完了した際に、建物が建築基準法等に適合しているかどうかを検査し、適合している場合に交付される書類のこと

台帳記載事項証明書：確認済証や検査済証を取得したことが建築基準法の特定行政庁の台帳に記載されている旨を証明する書類

法適合状況調査報告書：建築当時の建築基準法等への適合状況を調査した結果をとりまとめたもの。増改築等する際の建築確認のために参考資料として活用できる

特定保守製品：消費生活用製品安全法「長期使用製品安全点検制度」の対象である、屋内式ガス瞬間湯沸器（都市ガス用・プロパンガス用）、屋内式ガスふろがま（都市ガス用・プロパンガス用）、石油給湯機、石油ふろがま、FF式石油温風暖房機、ビルトイン式電気食器洗機、浴室用電気乾燥機の9品目のこと

修繕積立金：計画修繕工事（長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事および改修工事）に要する費用に充当するための積立金。分譲マンション等の管理組合が金額を決めて、組合員である区分所有者から毎月徴収して積み立てる

大規模修繕：建物の全体または複数の部位について行う大規模な計画修繕工事。12年に1度の周期を概ねの目安としている



用語解説

※「安心R住宅調査報告書」に記載される主な用語を解説します

- 長期優良住宅**：長期にわたり良好な状態で使用するための国の認定基準を満たした住宅。認定基準には、長期に使用するための構造および設備を有していること、一定の住戸面積を有すること、維持保全の期間・方法が策定されていること等が定められている
- 低炭素住宅**：省エネルギー基準よりもさらに環境性能が高いことが認定された住宅。一次エネルギー消費量が省エネルギー基準のマイナス10%であることや低炭素化に有効な手法（節水対策、エネルギーマネジメント等）を複数採用することが求められる
- フラット35/フラット35S**：民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利住宅ローンのこと。住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合した一定以上の延べ床面積の住宅が対象になる。35Sは省エネルギー性や耐震性等を高めた住宅を対象にしたもの
- 旧住宅金融公庫**：2007年に廃止された政策金融機関で、住宅取得のための低利の住宅ローン（住宅金融公庫融資）を行っていた。融資に際しては同公庫が定めた技術基準に適合することが求められた
- 設計住宅性能評価書**：住宅性能に関する評価を客観的に行う「住宅性能表示制度」に基づいて発行される書類。評価機関が対象となる住宅の設計図書等を審査し、構造耐力や省エネルギー性、遮音性等の住宅性能を評価する
- 建設住宅性能評価書**：「住宅性能表示制度」に基づいて発行される書類。評価機関が実際の住宅を検査し、設計図書と照合することで、構造耐力や省エネルギー性、遮音性等について設計通りの性能を有するかどうかを評価する
- 複層ガラス**：2枚のガラスの間に空気層を設けて一体化し、断熱性能を高めたガラス

MEMO

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

お問い合わせ先