

事業名称	空き家等既存住宅流通市場活性化に資するインスペクション等普及啓発事業
事業主体名	公益社団法人大阪府建築士会
連携先	大阪府、大阪の住まい活性化フォーラム
対象地域	大阪府全域
事業の特徴	・「大阪の住まい活性化フォーラム」会員の専門家により事業を実施 ・宅建業者向けに、インスペクション（建物状況調査）及び既存住宅売買瑕疵保険をわかりやすく説明したテキストを作成 ・消費者向けに、上記制度をわかりやすく説明したパンフレットを作成 ・消費者向けパンフレットは、宅建業者が売主・買主の説明時にも活用 ・消費者向け、宅建業者向けの制度説明セミナーを実施
成果	・消費者及び宅建業者のアンケート調査を行い制度の課題を把握 ・制度を解説したテキストを作成 ・建物状況調査報告書に「建築士の所見」の添付を提案 ・消費者向けパンフレットを作成 ・消費者向け、宅建業者向けセミナーをそれぞれ開催
成果の公表先	・公益社団法人大阪府建築士会の HP で公表 ・公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部の HP で公表 ・大阪の住まい活性化フォーラムの HP で公表

1. 事業の背景と目的

空き家の発生を抑制するには、除却すべきものは速やかに除却し、利活用可能なものは早期に住宅の流通をさせることが重要である。特に住宅としての流通を促進させるためには、売主・買主が安心して既存住宅を取引できるよう、インスペクション及び既存住宅売買瑕疵保険の普及が必要不可欠であるが、日本では築年数で住宅の価値を判断する慣習があり普及は限定的である。

国交省のインスペクション事業所に対するアンケートでは、インスペクション制度が認知されていない/77%、宅建業者が消極的/33%、売主・買主が消極的/29%、実施方法が不明/23%であり、インスペクションを普及させるには、まず消費者や宅建業者にインスペクションの意義やメリットを正しく理解してもらうことが重要である。

そこで、本事業では、空き家の発生を抑制するため、インスペクション（建物状況調査）及び既存住宅売買瑕疵保険の普及により、既存住宅の査定が明確化し流通が活性化することを目指し、消費者はもとより、既存住宅の売買時に売主及び購入希望者に直接、建物状況調査の説明をする宅建業者にインスペクション（建物状況調査）及び既存住宅売買瑕疵保険の意義やメリットを正しく理解してもらうため、制度を解説したテキスト、消費者向けパンフレットを作成し、消費者及び宅建業者向けの2つのセミナーを開催することとした。

2. 事業の内容

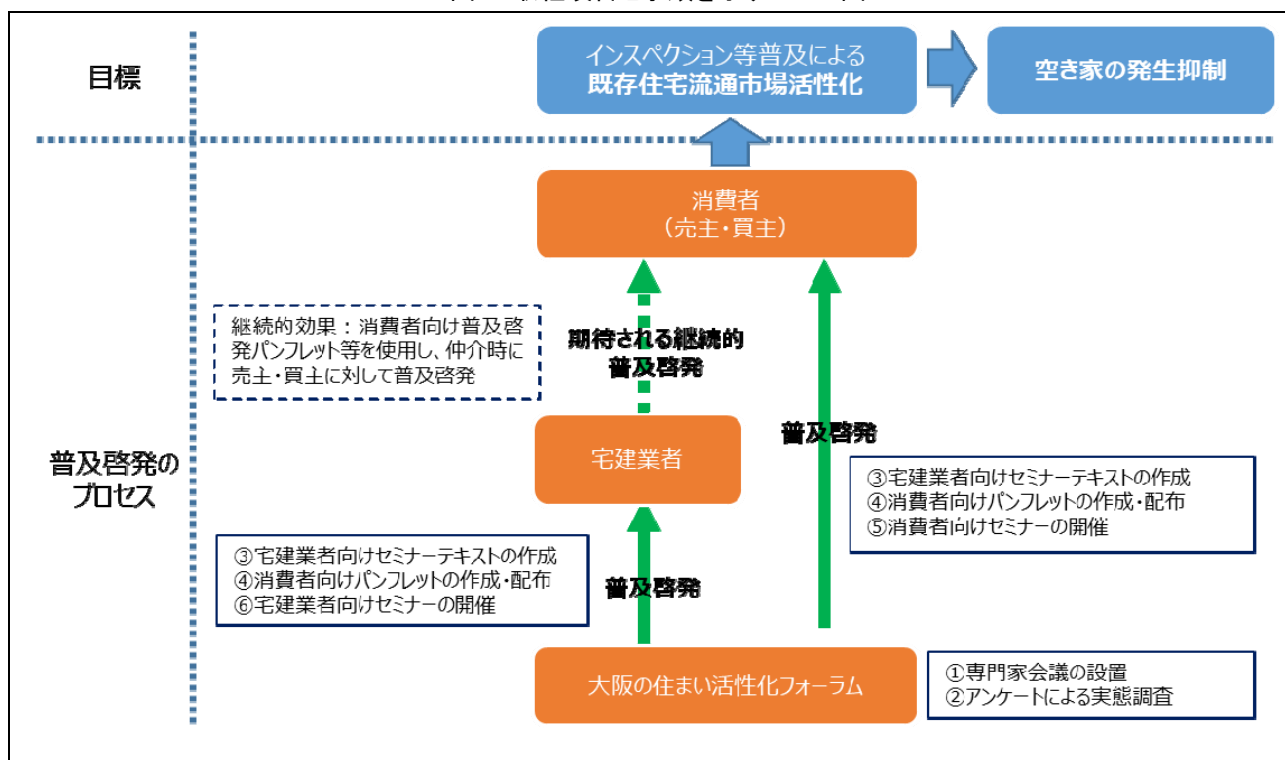
(1) 事業の概要と手順

交付決定（8月5日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

表1 進捗状況表

事業項目	細項目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
①専門家会議の設置	専門家会議の開催（計5回）		●	●	● ●	●		
②アンケートによる 実態調査	消費者向けアンケートの実施		■	■	■			
	宅建業者向けアンケートの実施		■	■	■	■	■	■
③宅建業者向け セミナーテキストの作成	セミナーテキストの執筆・編集		■	■	■			
	同上校正・印刷					■	■	
④消費者向けパンフレットの 作成・配布	消費者向けパンフレットの執筆・編集指示			■	■			
	同上校正・印刷					■		
	同上配布					■	■	■
⑤消費者向けセミナー の開催	セミナー参加者募集					■	■	
	消費者向けセミナー開催						●	
⑥宅建業者向けセミナー の開催	セミナー参加者募集					■	■	
	宅建業者向けセミナー開催							●

図1 取組項目と手順を示すフロー図



(2) 事業の取組詳細

① 専門家会議の設置

事業推進のため「大阪の住まい活性化フォーラム」（事務局：大阪府）内の専門家をメンバーとする「インスペクション等普及啓発専門家会議」を設置した。

専門家会議には、建築士、宅建士、弁護士、不動産鑑定士、空き家相談員、瑕疵保険取扱者等の専門家がそれぞれの分野のノウハウを結集し、消費者向けパンフレット及び宅建業者セミナーテキストの企画・立案・執筆を行い、普及啓発活動を実施した。

図2 専門家会議の構成団体



大阪の住まい活性化フォーラムとは

中古住宅流通、リフォーム市場の活性化を図り、大阪府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的に、平成24年12月に設立。

大阪府及び市町村等の公共団体、中古住宅流通やリフォームに関わる民間団体・事業者で構成。
（ホームページ）<http://www.osaka-sumai-refo.com>

② アンケートによる実態調査

インスペクション及び瑕疵保険の現状及び課題を探り、制度の普及拡大の方策を検討するために、既存戸建住宅売買（個人間）の仲介を取り扱っている宅建業者、及びこれまでにインスペクション（建物状況調査）を行った消費者にアンケートによる意識調査を行い、課題等の把握を行った。

表2 消費者向けアンケートの概要

調査方法	フォーラムに所属するインスペクション実施団体を通じて、過去にインスペクションを実施した消費者あてにアンケート票を送付し、回答を受付。
協力団体	（公社）大阪府建築士会、（一社）大阪府不動産コンサルティング協会、NPO 法人住宅長期保証支援センター、NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会
実施期間	令和元年9月下旬～令和元年11月上旬
回収状況	有効回答数：45件

表3 宅建業者向けアンケートの概要

調査方法	フォーラムに所属する住宅流通関係団体を通じて、各団体に所属する会員あてにメールにてアンケート票を送付した。また、宅建業者セミナー（2/13）にてアンケート票を配布、回収した。
協力団体	（一社）大阪府宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会大阪府本部、（一社）大阪府不動産コンサルティング協会
実施期間	令和元年9月下旬～令和元年12月上旬、令和2年2月13日
回収状況	有効回答数：101件

③ 宅建業者向けセミナーテキストの作成

今回の宅建業法改正で宅建業者の義務となった、既存住宅仲介時の売主及び買主に対する建物状況調査の説明は、売主及び買主が建物状況調査のメリットを知ると同時に、実際に調査を行うことを判断する重要なきっかけとなり、宅建業者の役割は非常に大きい。

そのため、宅建業者に建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険の意義やメリットを正しく理解してもらい、既存住宅売買の仲介時に、売主・買主に取引時に建物状況調査の活用を促していただくため、「インスペクション等普及啓発専門家会議」において制度内容を分かりやすく説明するテキストを作成した。

テキストは、それぞれの専門分野の視点から、建物状況調査及び瑕疵保険について解説するとともに、事例や実際の様式についても掲載するなど、これまで建物状況調査のあっせんや瑕疵保険加入の手続きをしたことがない宅建業者でも、建物状況調査や瑕疵保険がどういうものか、どのようなメリットがあるか、こういった手順ですすめるのかを具体的にイメージできるような構成としている。

特に、令和2年4月に施行される改正民法が既存住宅の売買に与える影響や、建物状況調査及び瑕疵保険が、売買後の瑕疵によるトラブルリスクを回避する手段として、いかに有効であるかなど、宅建業者や売主・買主が関心を持つ内容をテキストに盛り込んでいる。

本テキストは、本事業で開催する宅建業者及び消費者向けセミナーにおいて解説するほか、セミナー受講者以外の希望者にも広く配布する。また、あわせて消費者向けの啓発パンフレットを活用していただくことにより、仲介の現場で建物状況調査及び瑕疵保険の普及促進がなされる継続的な効果を狙っている。

④ 消費者向けパンフレットの作成・配布

一般消費者への普及啓発のため、建物状況調査のメリット等をわかりやすく説明したパンフレットを2.6万部作成した。パンフレットは本事業のセミナー、大阪の住まい活性化フォーラムの会員である府内43市町村の窓口及び消費生活センター等の窓口や、府内の不動産2団体の会員事務所13,800カ所等で配布した。

特に、宅建業者の事務所に常備していただき、既存住宅の仲介時に建物状況調査や瑕疵保険を説明する際の補助資料として、顧客への説明に活用していただくことを想定している。

⑤ 消費者向けセミナーの開催

主に既存住宅の売買を検討されている一般消費者を対象として、建物状況調査及び瑕疵保険の正しい知識とそのメリット等を解説するセミナーを開催した。消費者向けセミナーでは、消費者の相談支援を行っている消費生活センター相談員、市町村空家対策担当職員なども対象とした。

表4 消費者向けセミナーの概要

タイトル	家を売るとき買うときの『住まいの健康診断セミナー』
案内	住まいの健康診断である「建物状況調査」が法律で位置づけられました。本セミナーでは、弁護士・建築士・宅建士・保険取扱者が、安心して既存（中古）住宅の売買をするためのヒントをお伝えします。一般消費者の方を対象としたセミナーですが、どなたでもご参加いただけます。
開催日時	令和2年1月28日（火） 14:00～16:00
開催場所	大阪府建築健保会館 6階ホール（大阪府中央区和泉町2-1-11）
参加者数（定員）	29名（100名）
主催	大阪の住まい活性化フォーラム
内容（講師）	1. 知らないと怖い！？ 改正民法における売主の責任（弁護士） 2. 建物状況調査ってどんなことをするの？（建築士） 3. 家を売るとき買うとき 建物状況調査の活用方法（宅建士） 4. つけて安心！ 既存（中古）住宅の瑕疵保証のススメ（保険取扱者）

図3 消費者向けセミナーチラシ

家を売るとき買うときの
住まいの健康診断セミナー

住まいの健康診断である「建物状況調査」が法律で位置づけられました。
安心して既存（中古）住宅の売買をするためのヒントをお伝えします！

どこか不安がないかよく調べてね

建物の専門家の目で診断します

売却後のトラブル予防に！

住宅の状況がわかり安心して買える！

買主と安心感もなれるので早く売れるかも！

買主さん

売主さん

このセミナーで必要な知識が身につくので、資金計画も立てやすい！

日時
令和2年 1月28日（火）
14:00～16:00（開場13:30）

会場
大阪府建築健保会館 6階ホール
（大阪府中央区和泉町2-1-11）

主催：大阪の住まい活性化フォーラム

家を売るとき買うときの
住まいの健康診断セミナー

日時：令和2年 1月28日（火） 14:00～16:00（開場13:30）
場所：大阪府建築健保会館 6階ホール（大阪府中央区和泉町2-1-11）

内容

1. 知らないと怖い！？ 改正民法における売主の責任
講師：弁護士（大阪弁護士会）
2. 建物状況調査ってどんなことをするの？
講師：一級建築士（公益社団法人大阪府建築士会）
3. 家を売るとき買うとき 建物状況調査の活用方法
講師：宅建士（公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部）
4. つけて安心！ 既存（中古）住宅の瑕疵保証のススメ
講師：住宅瑕疵担保保険取扱者（住宅保証機構株式会社）

各分野の専門家が丁寧に解説します！

申込方法

WEB または FAX のいずれかの方法でお申し込みください。（定員に達し次第、終了）

WEB 大阪府建築士会のホームページより、お申し込みください。
大阪府建築士会 WEB申し込み画面より、必要事項を入力しお申し込みください。

FAX 下欄にご記入の上、このままFAXにてお送りください。
（受付完了等の連絡はいたしません。） 宛先FAX番号 06-6943-7103

お名前

ご連絡先

電話番号（日中連絡できる携帯電話番号） FAX

写真1 消費者向けセミナーの様子



⑥ 宅建業者向けセミナーの開催

宅建業者に建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険の意義やメリットを正しく理解してもらい、既存住宅売買の仲介時に2つの制度を活用することで、売主・買主の住宅に関する不安や瑕疵によるトラブル等を軽減するためのセミナーを開催した。

表5 宅建業者向けセミナーの概要

タイトル	改正民法に備える！建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険活用セミナー
案内	2020年4月の民法改正において「瑕疵担保責任」の規定が無くなり、新たに「契約不適合責任」が定められることで、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険の活用が求められます。本セミナーでは、弁護士・建築士・宅建士・保険取扱者が、それらの内容やメリット等について詳しく解説します。 宅建業者の方を対象としたセミナーですが、どなたでもご参加いただけます。
開催日時	令和2年2月13日(木) 14:00～16:00
開催場所	ドーンセンター7階ホール（大阪市中央区大手前1-3-49）
参加者数(定員)	218名(500名)
主催	大阪の住まい活性化フォーラム
内容(講師)	1. 改正民法における売主の責任と建物状況調査の役割（弁護士） 2. 建物状況調査の調査内容・報告書の見方（建築士） 3. 仲介での建物状況調査や瑕疵保険の活用（宅建士） 4. 既存住宅売買瑕疵保険の仕組み（保険取扱者）

図4 宅建業者向けセミナーチラシ

令和元年度国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業
改正民法に備える！
建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険活用セミナー

2018年の宅建業法改正により、既存住宅の取引において、媒介契約書面に建物状況調査の有無が記載されることとなりました。また、2020年4月の民法改正において「瑕疵担保責任」の規定が無くなり、新たに「契約不適合責任」が定められることで、新築リスクを避けるためにも、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険の活用が求められています。

本セミナーでは、弁護士・建築士・宅建士・保険取扱者が建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険の内容やメリットについて、詳しく解説します。

日 時 令和2年 2月13日(木)
14:00～16:00(開場13:30)

会 場 ドーンセンター（大阪府立男女共同参画・青少年センター）
7階ホール
（大阪市中央区大手前1丁目3番49号）

内 容 ※宅建業者以外の方も受講いただけます。

- 改正民法における売主の責任と建物状況調査の役割
改正民法における売主責任について、契約書の変更点を踏まえて解説するとともに、建物状況調査が果たす役割についてお伝えします。
- 建物状況調査の調査内容・報告書の見方
建物状況調査の実施方法や内容、報告書の見方等について、事例を交えて詳しく解説します。
- 仲介での建物状況調査や瑕疵保険の活用
実際に建物状況調査や瑕疵保険を活用して仲介を行った事例を交えて、建物状況調査のメリットをお伝えします。
- 既存住宅売買瑕疵保険の仕組み
保険の仕組みや保険金の支払い事例等について、分かりやすく解説します。

申込方法 WEB または FAX のいずれかの方法でお申し込みください。（先着定員 500名）

WEB 大阪府建築士会のホームページより、お申し込みください。
大阪府建築士会

FAX 下記にご記入の上、このままFAXにてお送りください。
（受付完了後の連絡はいたしません。）

宛先FAX番号 06-6943-7103

お 名 前 氏名
会社名 職名（ご記入ください）
宅 建 士 ・ そ の 他

ご 連 絡 先 電話番号（日中連絡できる携帯番号等） FAX

主催：大阪の住まい活性化フォーラム

【お問い合わせ先】
大阪府建築士会 大阪府建築士会本部 都市居住課 06-6941-0121（内線3023）
受付時間：平日 9:00～17:00（土・日・祭日を除く）
※お問い合わせ先：公益財団法人 大阪府建築士会 06-6941-1961

写真2 宅建業者向けセミナーの様子



(3) 成果

① 専門家会議の設置

表6 役割分担表

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当団体	業務内容
①専門家会議の設置	事業プログラムの取りまとめ	専門家会議	テキスト作成の方針やセミナー内容等の決定
	専門家会議の開催、運営、資料作成	大阪府 大阪府建築士会	専門家会議の開催に関する調整、会議運営、資料作成等
②アンケートによる実態調査	消費者向けアンケート	大阪府 大阪府建築士会	過去にインスペクションを実施した消費者向けにアンケート調査実施
	宅建士向けアンケート	大阪府 全日本不動産協会 コンサル協会	大阪府内の宅建士向けに建物状況調査の実施状況や考え方等についてのアンケート調査実施
③宅建業者向けセミナーテキストの作成	建物状況調査等の技術的部分	大阪府建築士会	建物状況調査の技術的な部分の原稿作成
	売買の仲介に関する部分	全日本不動産協会 コンサル協会	仲介における建物状況調査の活用方法などの原稿作成
	法律的な部分	大阪弁護士会	民法改正と建物状況調査の必要性についての原稿作成
	住宅の価値評価に関する部分	大阪府不動産鑑定士協会	既存住宅の価値評価と建物状況調査の必要性についての原稿作成
	既存住宅売買瑕疵保険に関する部分	大阪住宅センター 住宅保証機構(株)	既存住宅売買瑕疵保険の仕組みや事例についての原稿作成
	編集	大阪府 大阪府建築士会	各原稿のとりまとめ、校正等の全体調整
④消費者向けパンフレットの作成・配布	普及啓発パンフレットの作成	大阪府 大阪府建築士会	素案の作成、専門家会議での意見を踏まえた修正、デザイン委託発注、印刷
⑤消費者向けセミナーの開催	セミナーの運営・広報・チラシ作成	大阪府 大阪府建築士会	セミナーのチラシ作成・印刷、消費者への広報、参加者募集、当日の運営
	セミナー講師	大阪府建築士会 大阪弁護士会 全日本不動産協会 住宅保証機構(株)	建物状況調査、瑕疵保険についての解説
⑥宅建業者向けセミナーの開催	セミナーの運営・広報・チラシ作成	大阪府 大阪府建築士会 全日本不動産協会	セミナーのチラシ作成・印刷、宅建士への広報、参加者募集、当日の運営
	セミナー講師	大阪府建築士会 大阪弁護士会 全日本不動産協会 住宅保証機構(株)	建物状況調査、瑕疵保険についての解説

凡例≫コンサル協会:(一社)大阪府不動産コンサルティング協会
全日本不動産協会:(公社)全日本不動産協会大阪府本部

② アンケートによる実態調査

i) 宅建業者向けアンケートの結果

営業担当者の建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険に対する認知状況は、「良く知っており詳しく説明できる」とした方が1～2割であったのに対し、4割前後の人が「調査もしくは制度内容はよく知らず、正確な説明には自信がない」と回答し、宅建業者にも制度の詳細が知られていない実態が明らかとなった。

また、顧客に勧めるために必要なものとしては、建物状況調査及び瑕疵保険共に「顧客に説明しやすい分かりやすい資料」を挙げる人が最も多かった。

民法改正に伴う対応として建物状況調査は有効だと思うと回答した方は約7割であり、民法改正のタイミングで建物状況調査を普及啓発することは効果があると期待される。

図5 建物状況調査の認知状況

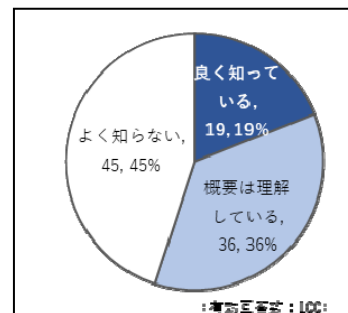
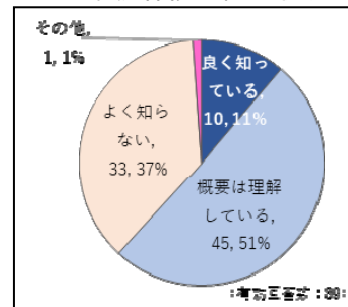


図6 瑕疵保険の認知状況



ii) 消費者向けアンケートの結果

インスペクション（建物状況調査）を実施したきっかけは、「既存住宅の購入」（買主側）が約5割と最も多く、次いで、「所有する住宅の売却」（売主側）が約2割で、既存住宅の売買をきっかけに実施した方があわせて約7割を占めた。

売主側によるインスペクション実施の動機は、「売却後のトラブル防止のため」が約6割と多く、実施後は、納得できる価格での売却や安心した売却に繋がったと回答した方が多い。

買主側による実施の動機は、有効回答者21名のうち20名が「劣化や不具合がないか不安だったから」「購入後にどれくらい補修が必要か把握したいから」を選択していた。実施後は「物件の状況を知り納得して購入できた」と回答した方が約7割を占めた。

実施した感想としては、実施して良かったと「とても思う」「少し思う」と回答した方が9割以上で、回答者のほぼ全員がインスペクションをして良かったと感じていることがわかった。

なお、インスペクションの普及が進まない理由については、「情報が手に入りづらいから」を選択する人が約7割にのぼり、今後より一層の普及啓発が必要であることがわかった。

図7 実施のきっかけ

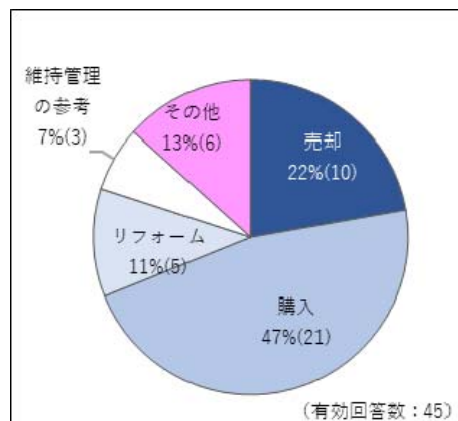


図8 実施の動機（売主側）

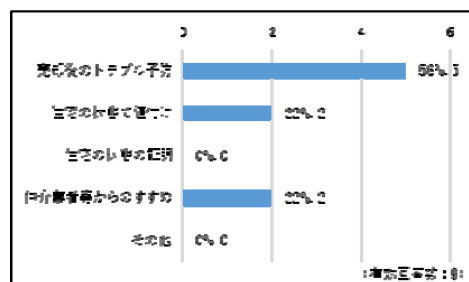
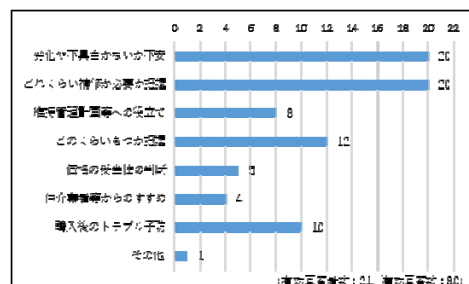


図9 実施の動機（買主側）



③ 宅建業者向けセミナーテキストの作成

i) セミナーテキストの目次

宅建業者向けセミナーテキストの目次

はじめに	4
第1章 建物状況調査	
1-1 建物状況調査の概要	5
1-1-1 建物状況調査(既存住宅状況調査)とは	
1-1-2 建物状況調査の市場効果	
1-1-3 建物状況調査の実施者	
1-1-4 建物状況調査の信頼性と実施責任	
1-1-5 建物状況調査の対象となる住宅	
1-1-6 建物状況調査の実施時期と所要期間	
1-1-7 建物状況調査の流れ	
1-1-8 建物状況調査の料金	
1-1-9 建物状況調査の申込方法	
1-1-10 建物状況調査の契約	
1-1-11 建物状況調査の内容と方法	
(1) 建物外部	
(2) 建物内部	
(3) オプション	
1-1-12 建物状況調査の注意事項	
1-2 建物状況調査のメリット	12
1-2-1 売主のメリット	
1-2-2 買主のメリット	
1-2-3 宅建事業者のメリット	
1-3 建物状況調査報告書の見方	14
1-3-1 建物状況調査報告書	
1-3-2 建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)	
(1) 記載内容	
(2) 注意事項等	
(3) 様式の解説	
(4) 劣化事象等の判断基準	
1-3-3 耐震性に関する書類の確認	
1-3-4 オプション調査	
1-4 建物状況調査の実施事例	18
◆ 事例1	
◆ 事例2	

1-5 建物状況調査報告書に「建築士の所見」の添付提案	22
1-6 宅建事業者の役割	24
1-6-1 建物状況調査普及の役割	
1-6-2 売主・買主への建物状況調査の説明内容と注意点	
(1) 媒介契約締結時	
(2) 重要事項説明時(賃貸物件でも必要)	
(3) 売買契約締結時	
1-6-3 建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険のアドバイスのポイント	
1-6-4 建物状況調査の結果の説明	
(1) 建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)の説明	
(2) 調査結果の詳細説明	
(3) 報告書の紛失時の対応	
(4) 賃貸の場合の説明	
(5) 説明違反	
1-7 建物状況調査で住宅の劣化や不具合が見つかった時の対応	27
1-7-1 不具合原因の特定と修繕	
1-7-2 売主・買主の対応	
(1) 建物状況調査の依頼者が売主の場合の対応	
(2) 建物状況調査の依頼者が買主の場合の対応	
1-7-3 不具合事例等の対応方法	
◆ 事例1 基礎や外壁にひび割れがある場合	
◆ 事例2 雨漏り跡がある場合	
◆ 事例3 外装塗装や外壁材が劣化している場合	
◆ その他 建物の耐震性	
1-7-4 木造戸建住宅のメンテナンス時期及び工事費用の目安	
1-8 建物状況調査と住宅価値評価	30
1-8-1 スtock重視の住宅政策への転換	
1-8-2 適正な住宅価値評価の前提となる建物状況調査の必要性	
1-8-3 既存住宅流通市場の活性化に向けた住宅価値評価の役割	
1-8-4 建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険、住宅価値評価等を利用できる制度	
(1) 住宅ファイル制度	
(2) 安心R住宅制度	
1-9 改正民法(令和2年4月1日施行)における	
売主の責任と建物状況調査の役割	33
1-9-1 改正前民法における売主の責任	
(1) 改正前民法は「瑕疵担保責任」	
(2) 売主が瑕疵を知っていたら?	
1-9-2 改正民法における売主の責任	
(1) 「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ	
(2) 買主の権利行使と当事者の帰責事由	
(3) 売主責任の拡大	

1-9-3 改正民法施行後に建物状況調査が果たす役割

- (1) 不具合の有無を売主と買主の共通認識に
- (2) 免責条項があれば大丈夫？
- (3) 売主から見た建物状況調査の有用性
- (4) 買主から見た建物状況調査の有用性
- (5) 建物状況調査を活用して「積極的な合意」を

1-10 建物状況調査等体験者向けアンケートの調査結果 38

1-10-1 アンケート調査の概要

1-10-2 実施されたインスペクションの概要

1-10-3 既存住宅売買におけるインスペクション実施の動機・効果

1-10-4 インスペクションに対する評価

第2章 既存住宅売買瑕疵保険

2-1 既存住宅売買瑕疵保険の概要 40

2-1-1 既存住宅売買瑕疵保険の特徴

- (1) 建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険の関係
- (2) 既存住宅売買瑕疵保険の種類
- (3) 保険付保のメリット

2-1-2 既存住宅売買瑕疵保険「検査機関保証型」の概要

- (1) 保険の仕組み
- (2) 保険付保の対象となる住宅
- (3) 提出書類
- (4) 保険料金等
- (5) 保証の支払対象と主な保険金
- (6) 保険期間
- (7) 保険の対象とならない損害
- (8) 保険申込手続きの流れ

2-2 事故発生状況及び事故事例 45

2-2-1 既存住宅売買瑕疵保険の事故発生状況

- (1) 事故発生部位
- (2) 事故発見までの経過日数
- (3) 事故発生率
- (4) 宅建事業者による瑕疵保険加入の促進

2-2-2 事故事例

- ◆ 事例1
- ◆ 事例2
- ◆ 事例3

参考資料

建物状況調査報告書の実例 49

ii)工夫したポイント

◆建物状況調査報告書の改善「建築士の所見」の添付提案

建物状況調査は、住宅の状態を詳細に把握することで、安心して購入を決断できることがメリットである。しかし、調査報告書に記載された劣化や不具合の現状に、いかに対応すれば良いのかを建築の専門家でない依頼者が決めるのは困難な場合があると想定される。調査の結果、劣化・不具合がある場合や耐震性能が不足又は不明とされた場合に、購入希望者が購入を決断するには、その原因を把握し修繕の可否や修繕時期、修繕コストなどがその判断材料として必要と思われる。

そこで、調査を行った建築士が目視調査で確認できる範囲において、劣化や不具合原因の推定、修繕の必要性、修繕方法、概算修繕費、専門業者による詳細調査の必要性など、建築の専門家として推測できる範囲で記載した下記様式の「建築士の所見」の添付を提案する。

「建築士の所見」は、調査を行った既存住宅の劣化や不具合に対する建築士の意見を記載し、依頼者等が建物状況調査結果の対応方法を検討する時の参考として活用してもらい、建物状況調査の価値をさらに高め、制度の普及につなげたい。

(公社)大阪府建築士会では、令和2年4月以降に本会が行う建物状況調査の報告書から、試験的に「建築士の所見」の添付を予定している。

図10 「建築士の所見」様式(テキストより抜粋)

【様式の解説】			
令和 年 月 日			
建物状況調査により確認された劣化事象等に対する 建築士の所見			
建物名称【		様邸】	
NO	確認した劣化事象等	建築士の所見	補修費等の目安
	劣化事象毎に状況を記載	状況・原因・対応方法・追加調査の必要性等を記載	概算補修費を記載
注) 補修費等の目安は、情報提供を目的に一般的な概算費用を算出したものであり、記載の金額で修繕等ができることを保証するものではありません。実際に修繕等を行う場合は専門工事業者に見積を徴収してください。			
住宅の耐震性能		書類で確認した耐震性の状況を記載	
既存住宅売買瑕疵保証加入の可否		瑕疵保険への加入が可能か否かを記載 修理が必要な場合はその補修内容を記載	
総合所見		建物全体の所見、維持管理上の注意点等を記載	

図 11 「建築士の所見」記載例(テキストより抜粋)

【記載例】

令和 年 月 日

建物状況調査により確認された劣化事象等に対する
建築士の所見

建物名称【 様邸】

No	確認した劣化事象等	建築士の所見	補修費等の目安
1	基礎に、幅 0.5mm のひび割れが 4ヶ所認められます。	ひび割れの原因は、新築当時に基礎コンクリートが乾いていく過程で生じたものと考えられます。地震や不同沈下等大きな力によるものではないため、雨水が浸入して鉄筋がさびないよう、V カットを行いシーリング材による修繕を行うことが望ましいです。	V カットシーリング [※] 修繕費 H30cm ひび割れ 4ヶ所 4～8 万円程度
2	1 階洋室の床に、7/1000 の傾斜が認められます。	1 階の洋室で床の傾斜が確認できましたが、他の部屋の床はほぼ問題がない範囲です。修繕する場合は、専門業者等による洋室の床下調査を行い、基礎や土台等の床組み、地盤の不動沈下の有無等の傾斜原因の特定が必要です。なお、定期的に床下を確認するために床下点検口を作っておくことが望ましいです。	床下点検口設置費 1ヶ所 3～6 万円程度
3	外壁仕上ボードのシーリング材の破断及び、塗装の浮きが認められます。	外壁の劣化が進んでいます。高圧洗浄のうえ、仕上ボードの継ぎ目部分のシーリング交換及び、外壁全面の再塗装が必要と思われます。塗装工事の足場組だけで 30～40 万円かかるため、同時に、サッシ廻りのシールの交換等行っておくことが望ましいです。	外壁全面再塗装及びサッシ廻りシーリング交換 90～120 万円程度(約 170 m ²)
4	1 階和室の天井に雨漏りの跡が認められます。	1 階和室の上部はバルコニーとなっており、防水が劣化し防水機能を失っている恐れがあります。ウレタン塗膜防水等により早急な修繕が望まれます。	バルコニー防水修繕費 15～30 万円程度(約 12 m ²)

注) 補修費等の目安は、情報提供を目的に一般的な概算費用を算出したものであり、記載の金額で修繕等ができることを保証するものではありません。実際に修繕等を行う場合は専門工事業者に見積を徴収してください。

住宅の耐震性能	当該住宅は建築計画概要書により、新耐震基準で建築されていることを確認しました。
---------	---

既存住宅売買瑕疵保険加入可否	瑕疵保険の加入には、No1 のひび割れ及び No3 の仕上ボード継ぎ目のシーリング、No4 のバルコニー防水を行うとともに、1 階洋室に床下点検口を設置し、床下構造部材の検査が必要です。
----------------	---

総合所見	全体的に築年数以上の劣化が確認できます。 部分的に修繕しているものの記録がなく、不具合の発生時に後手で対処するか又は放置していたためと考えられます。予防的な修繕を行うことで建物は長持ちしますので、修繕の計画をたてておくことをお勧めします。
------	--

◆具体的な事例を豊富に紹介

調査報告書の実例や瑕疵保険の事故事例、評価方法による価額の違いなど、写真や数値、実際の様子を掲載することで具体的にイメージし理解しやすいようにした。

※ 瑕疵保険の事故発生率と事故事例(テキストより抜粋)

事故発見日までの日数は新築住宅と比較して非常に短期間であるが、事故発生率についても新築住宅がおおよそ 1,000 件につき数件であるのに対し、既存住宅は 100 件につき数件と、約 10～15 倍と大変な高率である。また戸建住宅と分譲マンションの一戸室の発生率では戸建住宅が各段に高率である。この理由として、分譲マンションは計画修繕によりメンテナンスされている場合が多く、反対に戸建住宅はメンテナンスが不十分な場合が多い事が一因と考えられる。また、戸建住宅で築年数が古いものほど外壁が紫外線と風雨に長年さらされて劣化しているため、事故の発生が多くなると想定できる。なお、築年数の古いものでも瑕疵保険の保険料が高くなることはない。

事故事例 1

- ・**物件概要**: 軽量鉄骨造 2 階建、平成 4 年築 (築 27 年)
- ・**保険内容**: 保険期間 1 年間、支払限度額 500 万円
- ・**発生時期**: 保険開始後 2 か月
- ・**漏水事故の事象**: 1 階和室東窓の鴨居や縦枠等に雨染みが発生
- ・**原因**: 保険開始以前のリフォーム工事において、
既存外壁に乾式タイルパネルを施工した際の不具合
- ・**保険金支払額**: 約 48 万円

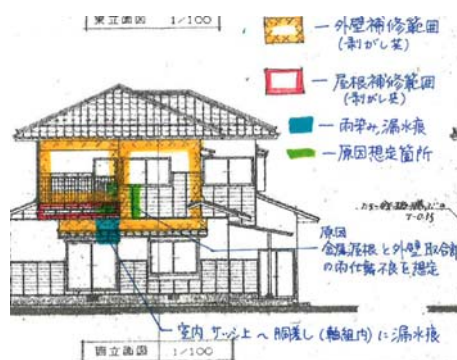


和室東側窓 鴨居等に染み

事故事例 2

【外壁からの漏水事故】

- ・**物件概要**: 木造軸組 2 階建 153 ㎡、屋根/瓦葺、
外壁/ラス下地しっくい塗、平成 5 年築 (築 26 年)
- ・**保険内容**: 保険期間 5 年間、支払限度額 1,000 万円
- ・**発生時期**: 保険開始後 1 か月
- ・**漏水事故の事象**:
引渡し後すぐの内装フォーム工事中に、1 階リビングの
外壁に雨水の滴りを発見
- ・**原因**: 金属屋根と外壁取合部の雨仕舞不良
- ・**補修内容**: 対象部の 2 階外壁、金属屋根を剥がして補修)
- ・**保険金支払額**: 約 125 万円



事故事例 3

【給湯管路からの漏水事故】

- ・**物件概要**: RC 造 7 階建マンションの 701 号室、専有面積 52 ㎡、昭和 61 年築 (築 33 年)
- ・**保険内容**: 保険期間 1 年間、支払限度額 1,000 万円
- ・**発生時期**: 保険開始後 3 か月
- ・**漏水事故の事象**: 601 号室住戸の浴室・廊下・洗面室の天井から水漏れが発生 (図 2-2-2)
- ・**原因**: 上階 701 号室の住戸内の給湯管の水圧検査を実施したところ、上階住戸内にある給湯管から漏水し、下階の住戸天井に漏水したものと判明
- ・**補修内容**: 既設給湯管の交換は、ユニットバスを解体しないとできないため、新たに給湯管を設置し、洗面・浴室・台所に接続して補修
- ・**保険金支払額**: 約 51 万円

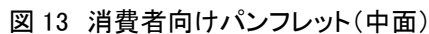
◆民法改正にあわせた建物状況調査の役割の解説

宅建業者の関心が高い民法改正に絡めて、建物状況調査の重要性を弁護士が解説した。

表7 民法改正による主な変更点のまとめ(テキストより抜粋)

変更点	不動産売買の具体例
「 ^{かし} 瑕疵担保責任」の規定が無くなり、「契約不適合責任」に変わった。	従前の売買契約書の「 ^{かし} 瑕疵担保責任」に関する条項は、改正民法の条文に沿った内容に変更することが必要。
買主に、追完請求権が認められた。 ※売買の時点では客観的に存在していなかった不具合が原因である場合は除く。以下の項目においても同じ。	購入した既存住宅に、売買の時点では前提になっていなかったサッシ廻りの雨漏りが見つかった場合、売主に直すよう請求できる。
買主に、代金減額請求権が認められた。	購入した既存住宅に、売買の時点では前提になっていなかったサッシ廻りの雨漏りが見つかり、期限を切って売主に直すよう請求したのに対応してもらえない場合は、代金の減額を請求できる。
不具合が軽微でなければ、買主は契約の解除もできる。	購入後にサッシ廻りの雨漏りが見つかった場合、その雨漏りの程度が住めないほどでなくても、契約の内容や社会通念に照らして「軽微」でなければ、買主から一方的に契約の解除ができる。
買主が売主に契約不適合責任を問える期間が、1年から5年に延びた。	購入した既存住宅に、売買の時点では前提になっていなかったサッシ廻りの雨漏りを見つけたら、1年以内に売主にそのことを通知しておけば、不具合を見つけてから5年以内は売主の責任を問える。売主が引き渡しの時にその不具合を知っていたか、重大な過失で知らなかったときは、買主は、通知をしなくても、不具合を見つけてから5年以内は売主の責任を問える。

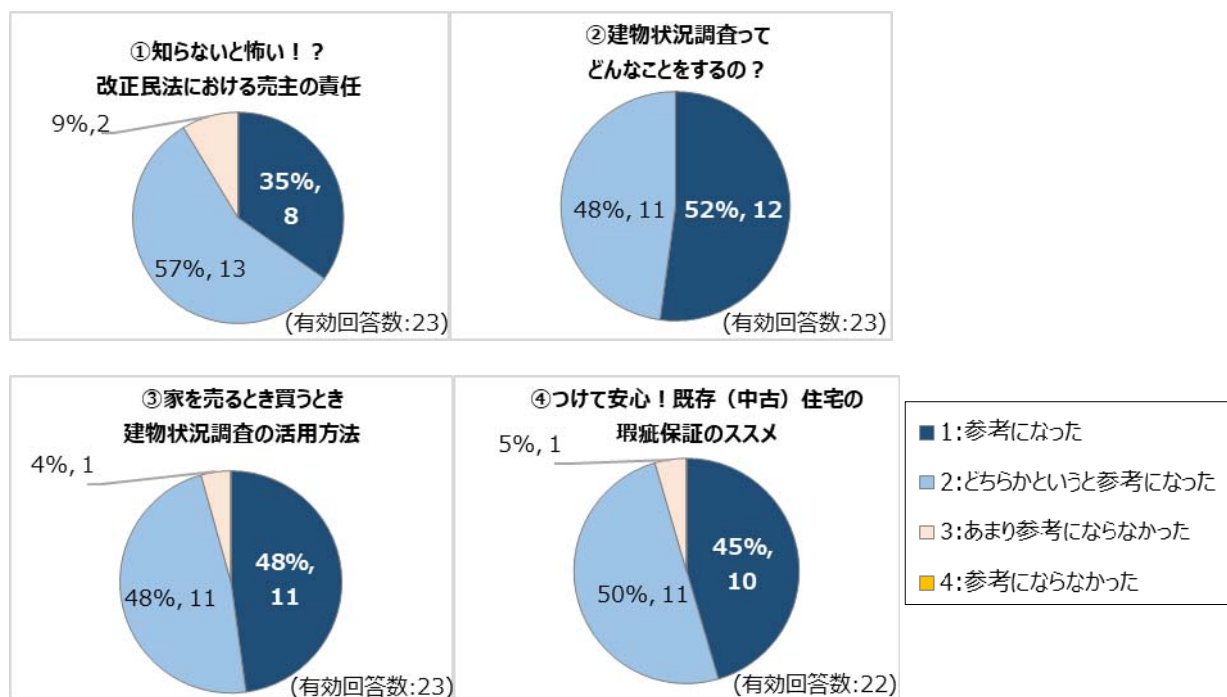
図 12 消費者向けパンフレット(表面・裏面)



⑤ 消費者向けセミナーの開催

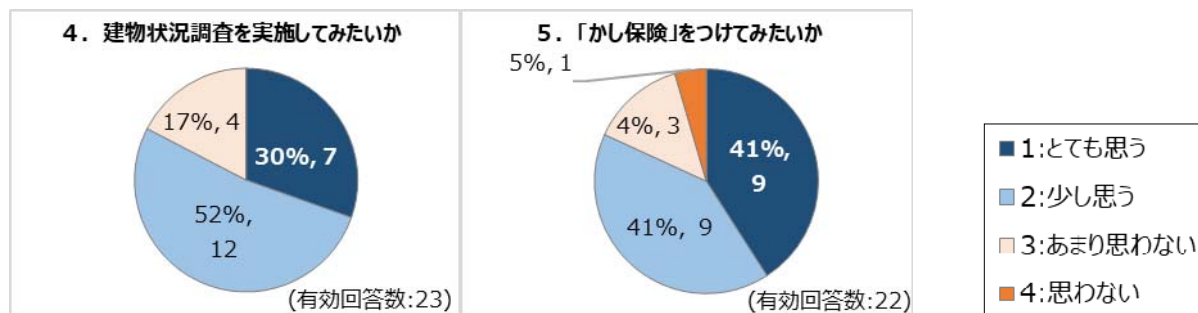
参加者アンケートの結果より、セミナーの内容については、「参考になった」「どちらかといえば参考になった」を回答した方がいずれも9割以上を占め、概ね理解いただけたと思われる。

図 14 参加者アンケート結果(セミナーの内容について)



また、建物状況調査を実施してみたいか、既存住宅売買瑕疵保険を付保してみたいか、という設問に対し、いずれも「とても思う」「少し思う」を回答した方が8割以上を占めており、建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険のメリットや有効性を理解いただけたと思われる。

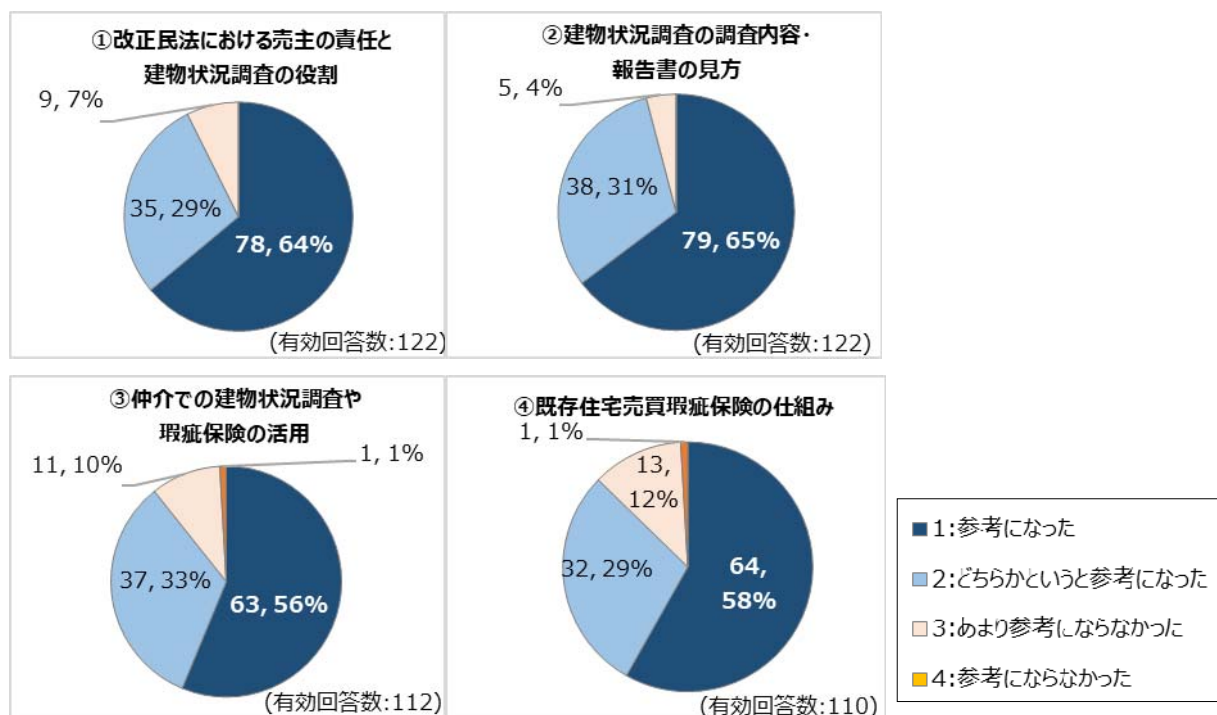
図 15 参加者アンケート結果(建物状況調査・瑕疵保険の実施意向)



⑥ 宅建業者向けセミナーの開催

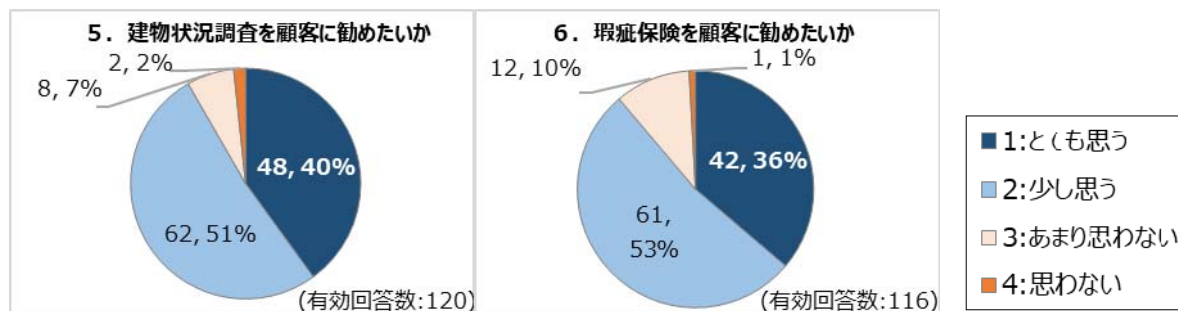
参加者アンケートの結果より、セミナーの内容については、「参考になった」「どちらかといえば参考になった」を回答した方がいずれも8割以上を占め、概ね理解いただけたと思われる。

図 16 参加者アンケート結果(セミナーの内容について)



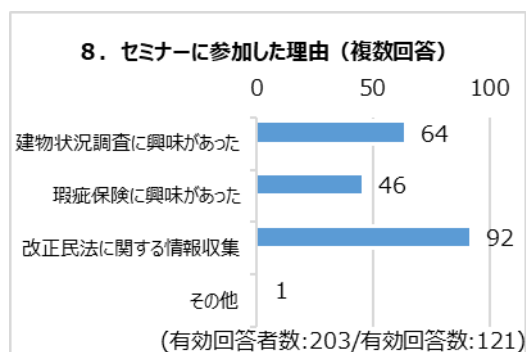
また、建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険を顧客に勧めたいと思うか、という設問に対し、いずれも「とても思う」「少し思う」を回答した方が8割以上を占めており、建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険のメリットや有効性を理解いただけたと思われる。

図 17 参加者アンケート結果(建物状況調査・瑕疵保険を顧客に勧めたいか)



なお、セミナーに参加した理由としては、「改正民法に関する情報収集」と回答した方が最も多く、改正民法への関心度が高いことが分かった。

図 18 参加者アンケート結果(参加の理由)



3. 評価と課題

(1) インспекション(建物状況調査)等の普及啓発

1) 一般消費者の啓発

① 制度の PR

インスペクション（建物状況調査）及び既存住宅売買瑕疵保険は、売主・買主の既存住宅売買時のトラブル低減等による既存住宅流通市場の活性化につながり、空き家の発生の抑制に効果があると考えられる。

本事業における一般消費者を対象としたアンケート調査では、建物状況調査を知らないとの回答は約 80%と非常に多く、一般消費者に対する制度の PR が必要であることが判明した。

本事業では宅建業者の仲介時の制度説明時に活用してもらうことなどを想定して、わかりやすい消費者向けパンフレットの作成を行い、大阪府内の宅建業者の事務所 13,800 カ所への配布や市町村の窓口への配布を行ったが、今後、さらに消費者に直接 PR を行い、制度の周知を図る必要がある。また、宅建業者向けアンケートでは、普及には建物状況調査や瑕疵保険を分かりやすく説明する必要とする回答が多く得られたことから、今後、今回作成したパンフレットを活用し売主・買主に説明いただくことで更なる普及に繋がることを期待する。

② 消費者向けセミナーの開催

本事業で行った消費者を対象としたセミナーの受講者は案内期間が短かったこともあり 29 名に留まった。消費者セミナーでは、広く消費者にセミナー開催の PR ができるよう、案内先の検討などが必要である。

2) 宅建業者への啓発

① 宅建業者向けセミナーの開催

本事業では、宅建業者が制度の内容やメリットなどについて熟知していないため、うまく顧客に伝えられないのでは、との課題が専門家会議で挙げたことから宅建業者向けのセミナーを開催し、218 名の受講があった。受講者アンケートでは、大半の方にわかりやすかったと好評を得ており、今後も積極的に開催することを検討する。

② セミナーテキストの作成

セミナーテキストは実務においても活用できるよう、作成には行政の他、建築士、宅建士、弁護士、不動産鑑定士、空き家相談員、瑕疵保険取扱者などの専門家が関わり、総合的に制度を解説したガイドブックとして作成した。

③ 宅建業者の認識

売主・買主に建物状況調査の制度内容を伝えるには、宅建業法で仲介時に建物状況調査を説明することが義務付けられた宅建業者の役割が重要となるが、調査に時間がかかりその間に他の業者に顧客を奪われるおそれがあることや、調査の結果が悪かった場合売りにくくなるおそれがあることから、宅建業者は制度利用に消極的な側面もある。今後、調査の実施事例を積み重ね、調査のメリットを宅建業者に周知していく必要がある。

(2) 建物状況調査報告書の改善

建物状況調査は、住宅の状態を詳細に把握することで、安心して購入を決断できることがメリットである。しかし、調査報告書には目視でわかる範囲の劣化や不具合の現状が記載されているだけであり、瑕疵のないことを保証しない、法律の適合性を判定しない、経年劣化がないことを保証しない、耐震性や省エネ性を判断しない、構造的な欠陥やその要因を判定しない等、ネガティブな但

し書きがある。このような建物状況調査は、既存住宅の売主・買主にとって、建物の欠点探しをしているように見られてもおかしくない側面があり、消費者が調査を依頼するインセンティブを阻害しているように思われる。

建物状況調査は、せっかく建築のプロである建築士が調査を行うので、一定の技術的なアドバイスを行ってもよいと考える。大阪府建築士会では調査の結果、劣化・不具合がある場合や耐震性能が不足又は不明とされた場合は、劣化や不具合原因の推定、修繕の必要性、修繕方法、概算修繕費、専門業者による詳細調査の必要性など、建築の専門家として推測できる範囲で記載した「建築士の所見」を提案することとしている。

(3) 建物状況調査実施の制度改善

買主が建物状況調査を行うのは、建物所有者である売主の了承が必要となり、売主が調査の拒否をすれば実施できない。宅建業者向けアンケートでは、調査をしないしてほしいという理由として、「所有者や調査者等との調整が大変」、「調査結果が悪くても購入することが売主側の条件とされるから」を回答した方が多く、また、採用しない理由として、回答者の約4割が「売主が許可しない」と回答したことから、買主が調査を実施する際は売主の了承が必要となることがハードルになっていると考えられる。

消費者保護の観点からも、売主に断られることで断念するという事が無いよう制度改善することでインスペクション実施の拡大や安心した既存住宅の売買につながると考える。

(4) 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)の普及啓発

我が国の既存住宅の流通量、年間約16万戸に対して、平成30年度の個人間売買タイプの加入は、全国で約4,000件と非常に少ない。また、宅建業者販売タイプの申込件数約16,000件と比べても、約1/4と少ない。一方、既存住宅の事故発生率は、新築住宅に比べて11倍と高率であり、消費者保護の観点から、買主や宅建業者に対する既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)の普及啓発活動が必要である。

4. 今後の展開

大阪の住まい活性化フォーラムにおいて、今回作成したパンフレットやセミナーテキストを活用し、消費者および宅建業者に対して更なる普及啓発に努めていく。また、アンケート結果を元に、既存住宅の流通促進のために必要な方策を検討していく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		昭和27年3月29日	
代表者名		会長 岡本森廣	
連絡先担当者名		杉原 繁、隅原正太	
連絡先	住所	〒540-0012	大阪府中央区谷町3丁目1-17
	電話	06-6947-1961	
ホームページ		http://www.aba-osakafu.or.jp/	