

安心して住宅を売買するために

— 知って役立つ  3 つのオススメ —

住宅検査

(ホームインスペクション)

既存住宅売買

かし
瑕疵保険

住宅履歴情報の
蓄積・活用

新築 — 維持管理 — 売買までの流れ 1

既存住宅を取り巻く状況 2

1 住宅検査（ホームインスペクション） 4

2 住宅履歴情報の蓄積・活用 6

3 既存住宅売買^{かし}瑕疵保険 8

Q & A 10

新築 — 維持管理 — 売買までの流れ



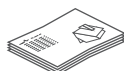
住宅を新築



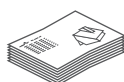
確認済証、竣工図^{しゅん}などを住宅履歴として保存



維持管理・リフォーム



定期点検実施。点検結果履歴を保存



リフォーム前検査の履歴や
リフォーム図面などを住宅履歴として保存



既存住宅の売買

- ・ 仲介事業者へ売却依頼

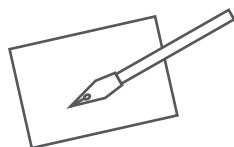
1 住宅検査（ホームインスペクション）

2 住宅履歴情報の整理

3 既存住宅売買^{かし}瑕疵保険への加入



検査結果などを住宅履歴として保存



- ・ 売買契約の締結

既存住宅を取り巻く状況

日本の住宅事情を欧米と比較した場合、住宅の寿命が短く（図1）、既存住宅の流通シェアは低い（図2）といった傾向があり、必ずしも住宅ストックが有効に活用されているとはいえない状況です。

特に、地球温暖化などの環境問題や資源・エネルギー問題が深刻化している中、住宅を適切に維持管理しながら長期間使用して、子や孫の世代に引き継いでいくことは、建築資材の消費量や建築廃材の排出量を減らすことに直結します。

それは、二酸化炭素の排出量減少へとつながり、地球温暖化等の環境への配慮に寄与することになります。

そのため、これまでのように「住宅を建てては壊す」社会から「いい住宅を建て、大切に維持管理して、長く使っていく」社会に転換していく必要があります。

都が平成24年度に実施した調査（図3）によると、住宅購入検討者のうち7割の人が既存住宅購入を視野に入れています。

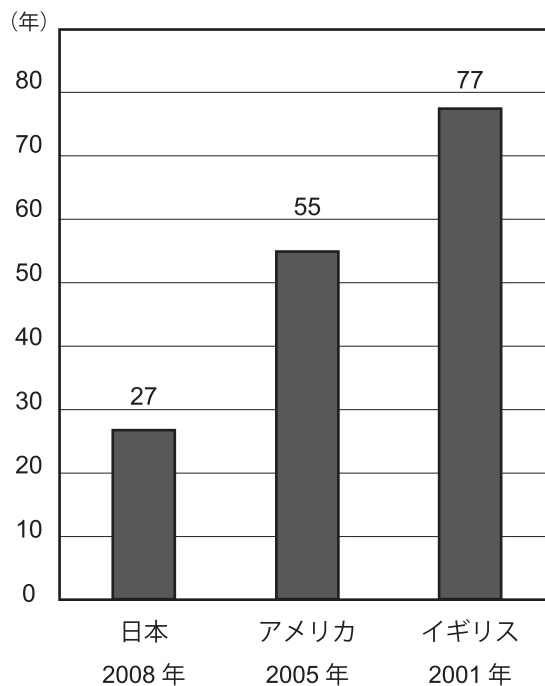
既存住宅は新築と比べ、同じ規模の住宅を取得しようとする場合、割安に取得することができるなどのメリットがありますが、「建物や設備に隠れた不具合等があるのではないか」といった不安の声を聞くこともあります。

そうした不安を解消するためにも、知っておくと良い「住宅検査」、「既存住宅売買瑕疵^か保険」、「住宅履歴情報の蓄積・活用」について紹介します。

これらの利用が進み、住宅が大切に維持管理され、安心して売買等がされていくことを期待します。

これからは既存住宅の良さに目を向けて、既存住宅を貴重な資産として長く有効に活用していきましょう。

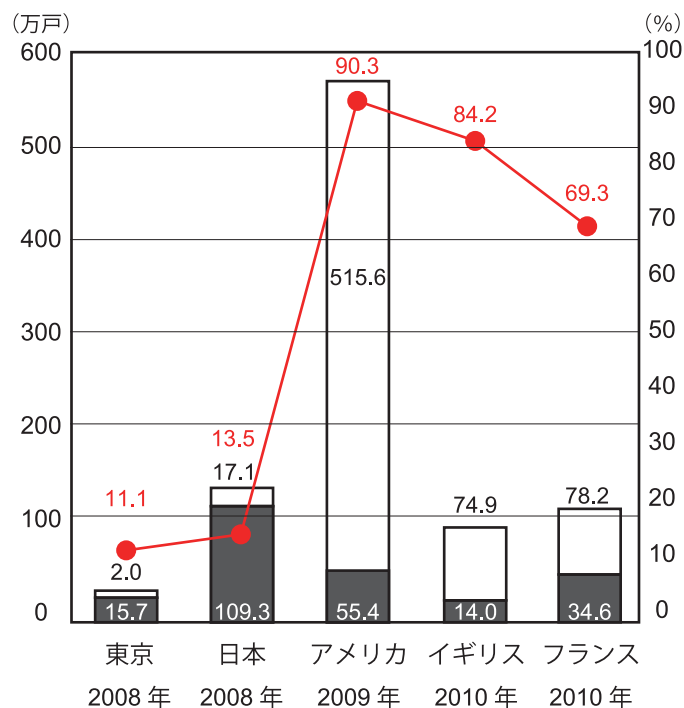
図1 滅失住宅平均築後年数（国際比較）



(出典等)

アメリカ：American Housing Survey（2005年）
 イギリス：Housing and Construction Statistics
 日本：「住宅・土地統計調査」（総務省）より
 東京都都市整備局作成

図2 既存住宅の流通シェア（国際比較）



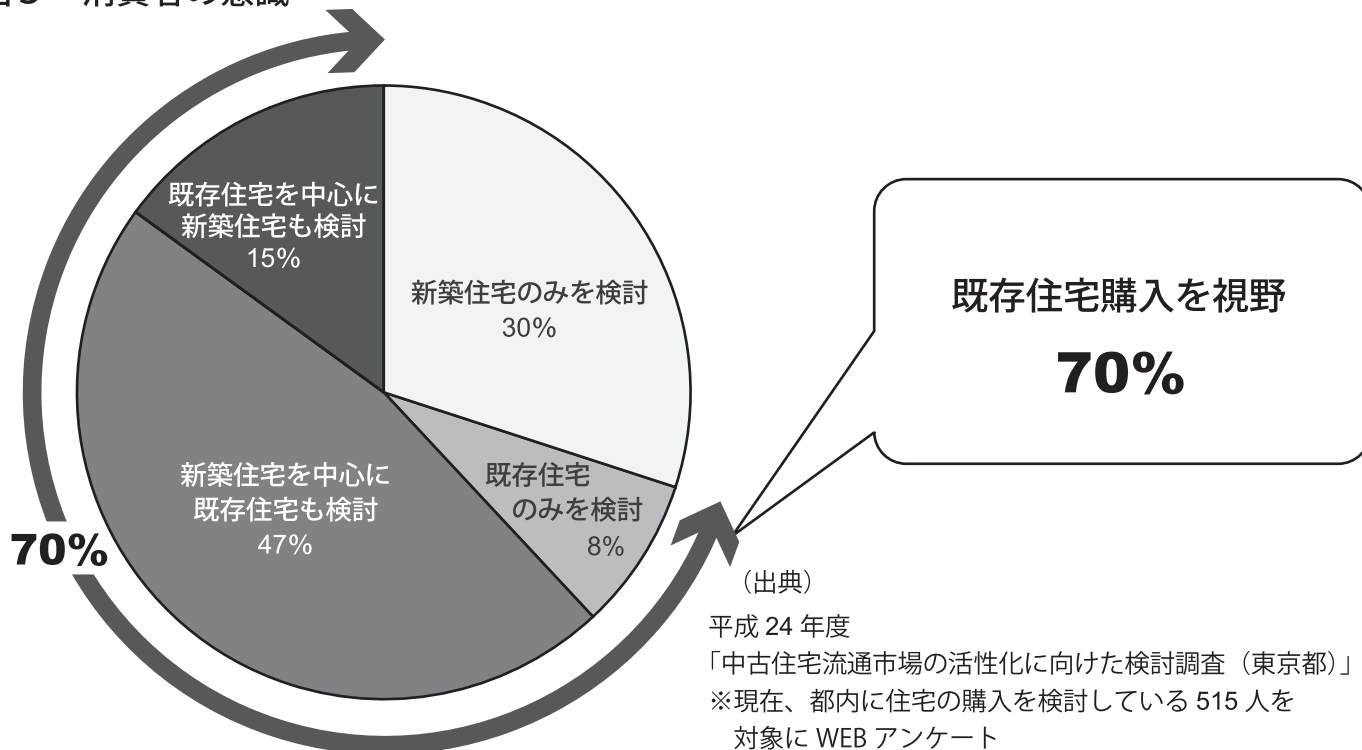
(出典)

住宅経済データ集 平成25年度版 (株) 住宅産業新聞社

(凡例)

- 既存住宅取引数
- 新築住宅着工数
- 既存取引 / 全体 (既存 + 新築) 取引

図3 消費者の意識



(出典)

平成24年度
 「中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査（東京都）」
 ※現在、都内に住宅の購入を検討している515人を対象にWEBアンケート

住宅検査（ホームインスペクション）

建築の専門家等により建物や設備の状態を把握する「住まいの健康診断」です。

建物の^く躯体や設備等は年月が経過すると、劣化や損耗が生じます。

こうした変化を早く発見し、修繕等をしていくことは住宅を大切に長く使っていく上で重要です。また、安心して売買する上でも有効な方法です。

（１）住宅検査の内容

建築の専門家等が目視を中心に、検査事業者や検査項目によっては、打診や各種測定機器等も用いて、住宅の部位（屋根、壁、基礎等）ごとに状態や性能を確認するもので、結果を依頼主に報告します。シロアリ調査、耐震診断、アスベスト使用調査など特定の事項を対象とするものもあります。

（２）住宅検査をする時期

住宅検査は、定期的に行うことが大切です。

例えば「車の車検のように2～3年間隔」、「リフォームや修繕するとき」、「建築後10年経過したから悪いところがないか確認のため」など色々な時期が考えられます。

また、売買する前に「売主の了解を得て、確認のために行う」等の方法もあります。

住宅検査は、売買のときに売主がする場合も買主がする場合もあります。

（３）住宅検査のメリット

住宅の所有者にとっては、修繕等の計画が立てやすくなります。

また、住宅を売却しようとする際に不具合があったとしても、必要に応じて修繕等を行うことで引渡し後のトラブル回避につながります。

買主にとっては、購入する住宅の状態が分かるので、購入後の維持管理に必要な情報を把握することができます。

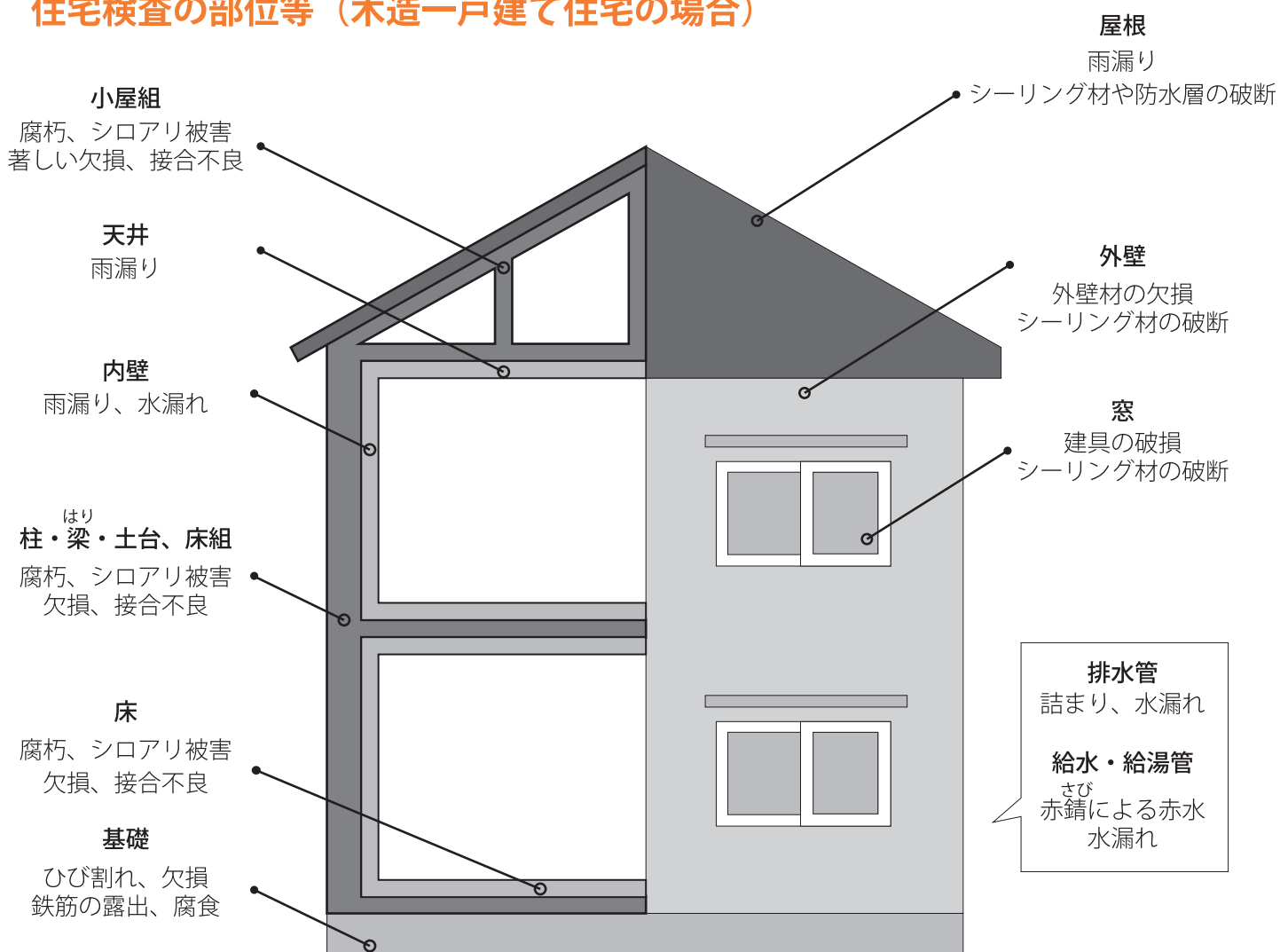
結果として、売主、買主ともに安心して売買できることにつながります。

※住宅検査は、既存住宅^{かし}売買瑕疵保険の検査と兼用できる場合もあります。

住宅検査で確認する主なポイント（木造一戸建て住宅の場合）

- ① 構造耐力上の安全性の有無
例：蟻害、腐朽・腐食や傾斜、^く躯体のひび割れ・欠損等
- ② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性の有無
例：屋根の雨漏り等
- ③ 設備配管における日常生活上支障のある劣化等の有無
例：給排水管の漏れや詰まり等

住宅検査の部位等（木造一戸建て住宅の場合）



住宅履歴情報の蓄積・活用

住宅の履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理、権利、資産等に関する情報をいい、住宅の点検や維持管理、リフォーム、売買のときなどに利用すると便利なものであり、住宅の所有者が大切に整理・蓄積することが望ましいものです。

住宅の所有者が住宅履歴情報を長期間にわたり蓄積し活用できるよう、第三者である住宅履歴情報サービス機関等に蓄積してもらう方法もあります。

住宅履歴情報を蓄積・活用するメリット

竣工時に引き渡された図面等は、時間の経過とともに紛失や保管場所が分からなくなることなどにより、必要なときにすぐに出でこないと大変不便です。

住宅履歴情報を電子データとして住宅履歴情報サービス機関等に蓄積しておけば、必要なときに情報を入手できるので、利便性が向上します。例えば、リフォーム時に建物内部の状況が分かることで正確な計画を立てることができたり、設備機器の交換や割れたタイルの補修をするときなどに製品の製造元や品番が分かれば、修繕に役立てたりすることができます。

このように、住宅履歴情報は住宅の所有者が住宅を適切に維持管理していく上で大切な情報源となります。

売買時には、買主は売主から住宅履歴情報を引き継ぐことで、住宅の新築時の性能や維持管理状況が確認できるため、安心して購入することができ、購入後の維持管理の目安も立てやすくなるなどのメリットが期待できます。

住宅履歴情報の蓄積・活用の流れ（例）

新築時・リフォーム時



売買時



情報の蓄積・引継ぎ（イメージ）



既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅は、購入時には気付かなくても、その後に建物の構造上の欠陥や雨漏りが見つかる場合もあり、その際の保証に不安を抱える人もいます。

万が一のときに備え、既存住宅売買瑕疵保険^{※1}に加入しておけば安心できます。

(1) 既存住宅売買瑕疵保険に入るためには

既存住宅の売買は、主に2種類のケースがあります。

- ① 宅建業者の仲介により、個人の所有者が売主となる場合
- ② 宅建業者が自ら売主となる場合

保険の加入は、①と②では異なります。

①の場合は売主、買主、仲介事業者のいずれかが、検査事業者に検査・保証を依頼します。

保険へ加入するためには、国土交通省が指定した住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)^{※2}が定める所定の検査に合格する必要があります。

最終的に、保険は検査事業者が契約者となり住宅瑕疵担保責任保険法人が引き受けます。

②の場合は宅建業者が保険に加入することになりますので、宅建業者に相談してください。

(2) 既存住宅売買瑕疵保険のメリット

既存住宅売買瑕疵保険に加入すると、既存住宅の売買後に住宅の構造に欠陥や雨漏り等が見つかった場合、補修費用等が保証されます。

既存住宅売買瑕疵保険の「保険付保証明書」により、税制特例^{※3}の適用を受けられる場合があります。

※1 対象となる住宅、支払われる保険金の内容、保険期間等の保険内容については、住宅瑕疵担保責任保険法人等に確認してください。

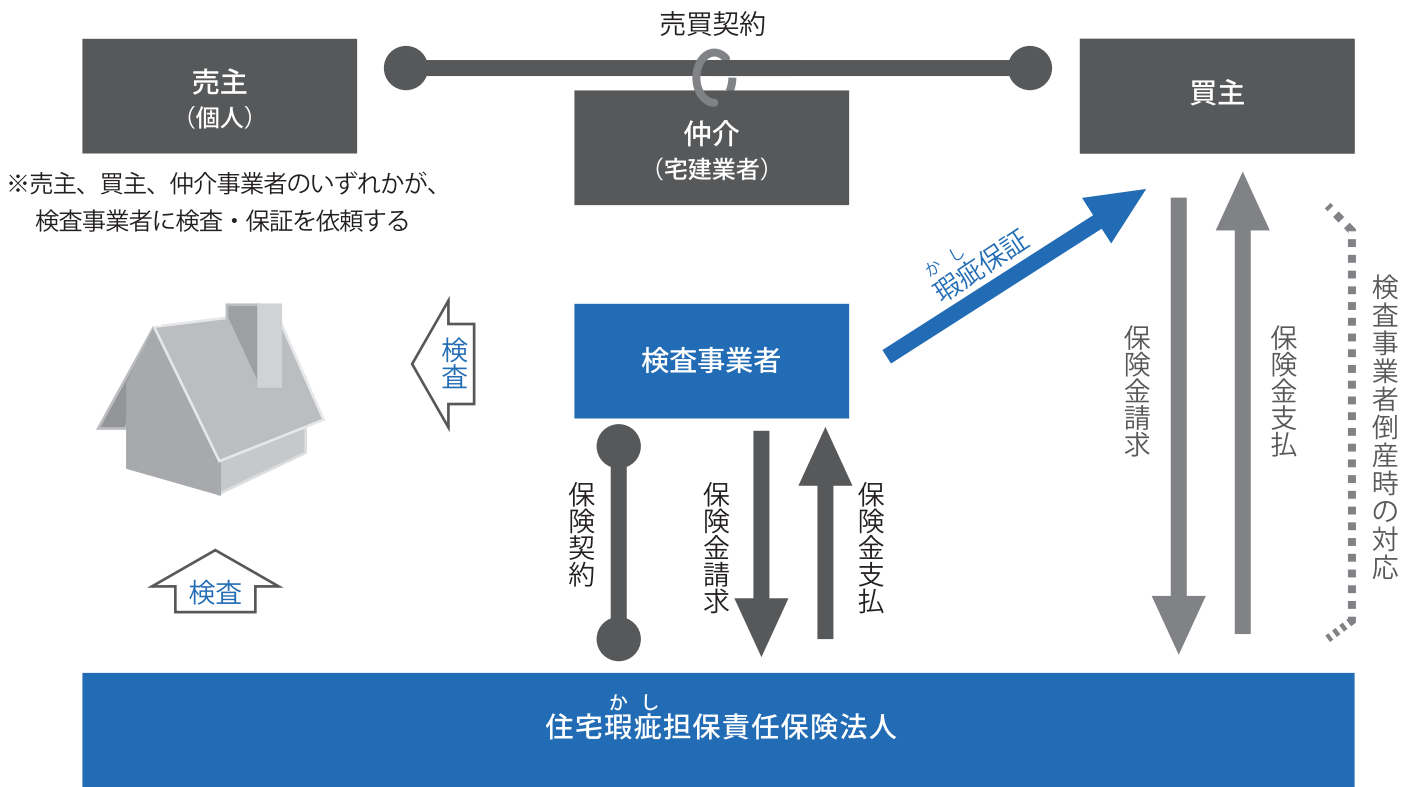
※2 住宅瑕疵担保責任保険法人については、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで、詳細を確認してください。

※3 税制特例の内容については、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会及び国土交通省のホームページをご覧ください。

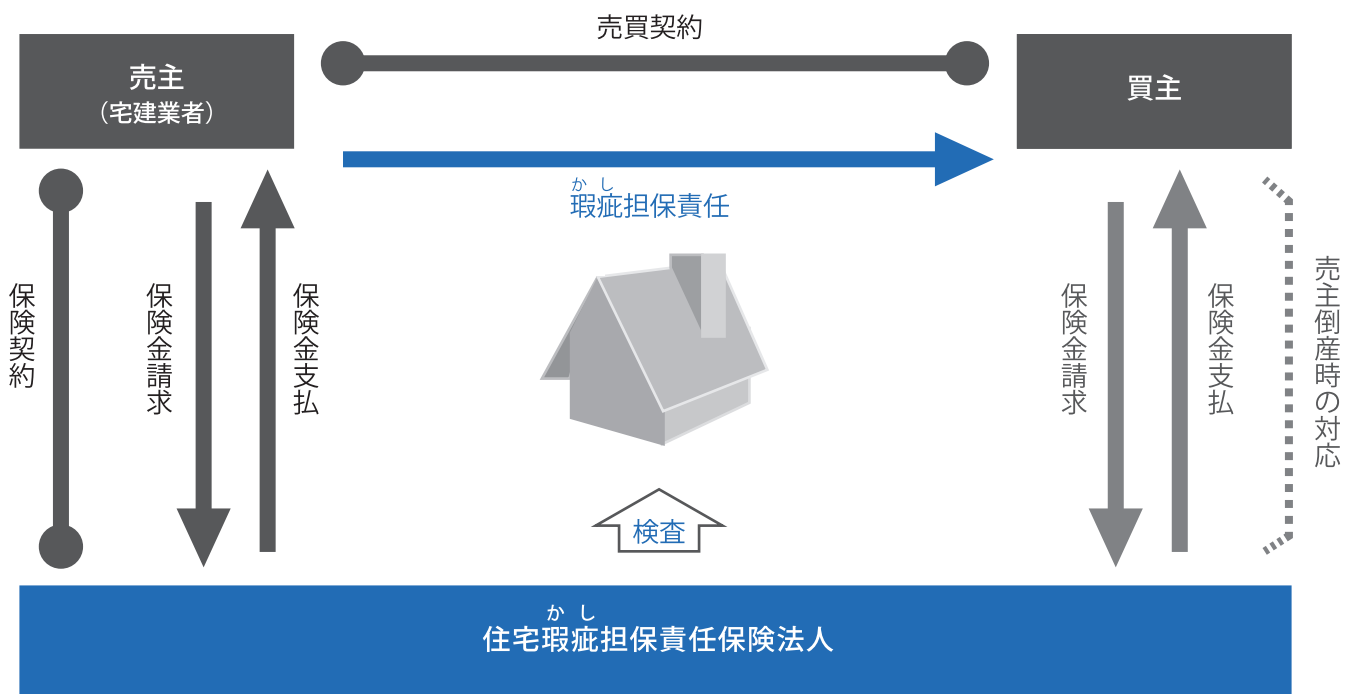
[ホームページアドレス：P11参照]

既存住宅^{かし}売買瑕疵保険のイメージ

宅建業者の仲介により、個人の所有者が売主となる場合



宅建業者が自ら売主となる場合



住宅検査（ホームインスペクション）

（１）住宅検査の日数はどのくらいかかるの？

目視等の簡単な検査の場合、現地調査は数時間ですが、検査の報告書提出までに４日～１週間程度かかります。更に詳細な検査（基礎の配筋検査など）やシロアリ調査等の専門調査を加えると結果が出るまでに１５～２０日程度要する場合があります。

（２）住宅検査はどこに頼めばいいの？

住宅検査を専門に行っている事業者もありますし、建築士や建築してもらった工務店などが住宅検査を行っている場合もあります。

また、国土交通省の策定した既存住宅の検査についてのガイドライン（「既存住宅インスペクション・ガイドライン」）に準拠した講習を受けた「既存住宅現況検査技術者」を一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで検索することもできます。

（３）住宅検査を頼むには、費用はいくら必要なの？

住宅検査の費用は、検査する項目や検査をする事業者等によって様々です。
詳しくは、検査を行っている事業者等に確認してください。

住宅履歴情報の蓄積・活用

（４）住宅履歴情報の蓄積はどこに頼めばいいの？

住宅履歴情報の蓄積は住宅履歴情報サービス機関などが行っています。

住宅履歴情報サービス機関は、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会などのホームページをご覧になるか、工務店などに確認するといいでしょう。

（５）既存住宅を購入した際に、設計図面がなかったけど、住宅履歴情報をどのように蓄積したらいいの？

住宅を長持ちさせるためには、適切に維持管理することが重要です。住宅検査や修繕、リフォーム等のときに、必要に応じて設計図面の復元等を行い、それを蓄積していくと良いでしょう。

(6) 長期優良住宅の認定を受けた住宅の場合、住宅履歴情報登録との関係は？

長期優良住宅の認定を受けた住宅は、建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、それを保存することが法律で義務付けられています。記録の保存方法に関する決まりはありませんが、確実に記録を蓄積するため、住宅履歴情報サービス機関等を活用することが有効な方法です。

既存住宅売買^{かし}瑕疵^{かし}保険

(7) 既存住宅売買^{かし}瑕疵^{かし}保険はどこに頼めばいいの？

住宅^{かし}瑕疵^{かし}担保責任法人に登録された検査事業者（宅建業者が売主の場合は宅建業者）に頼む必要があります。詳しくは、一般社団法人住宅^{かし}瑕疵^{かし}担保責任保険協会や住宅^{かし}瑕疵^{かし}担保責任法人等に確認いただくか、それらのホームページをご覧ください。

また、一般社団法人住宅^{かし}瑕疵^{かし}担保責任保険協会のホームページで、既存住宅売買^{かし}瑕疵^{かし}保険を利用することができる事業者等を調べることができます。

(8) 既存住宅売買^{かし}瑕疵^{かし}保険の保険料はいくらかかるの？

住宅の規模、保険期間等により異なりますので、一般社団法人住宅^{かし}瑕疵^{かし}担保責任保険協会や住宅^{かし}瑕疵^{かし}担保責任法人等に確認いただくか、それらのホームページをご覧ください。

[参考：ホームページアドレス等]

国土交通省（代表電話 03-5253-8111）

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

一般社団法人住宅^{かし}瑕疵^{かし}担保責任保険協会（電話 03-3580-0236）

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

<http://kashihoken.or.jp/etc/hokenfuho.php>

http://kashihoken.or.jp/etc/hokenfuho_02.php

一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会（電話 03-5211-8623）

<http://www.iekarute.or.jp/>

本小冊子発行元：東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課（電話 03-5320-4936）

2015（平成 27）年 3 月 発行

編集・発行 東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号

電話 03-5320-4936

印 刷

登録番号 (26) 157