

# ズームイン 既存住宅流通と住宅検査

宅建業法の改正により 2018 年 4 月から媒介契約時のインスペクション業者の斡旋可否や、重要事項説明時の検査結果の説明、売買契約時の売主・買主相互の確認と書面交付が義務付けられる。不動産取引に大きな影響がある新たな制度にスポットを当て、そのポイントを紹介する。

## 1. 宅地建物取引業法の改正内容

- 今回の法改正では、媒介契約時の検査業者の斡旋可否や、重要事項説明時の買主への検査結果の説明、売買契約時の基礎・外壁等の売主・買主相互の確認等が新たな措置として加わる（図表 1）。
- 取引時のインスペクションは、物件の現状の不具合を客観的な立場から確認するもので、今回の措置は調査結果の活用により売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備が目的である。
- 検査を担う既存住宅状況調査技術者は建築士のみが対象となっており、インスペクションガイドラインや既存住宅売買瑕疵保険の検査基準を参考にした講習制度が開始されている。

## 2. 求められる住宅検査の内容

- 建物状況調査では、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、具体的な劣化事象等の判定基準に基づき、目視や計測等により対象部位の劣化事象等の有無を検査する。
- 売買瑕疵保険の加入に際しては別途一定の条件を満たす必要があるが、国としては当該調査の浸透を通して瑕疵保険制度の普及を促す狙いがあるとみられる。

## 3. 事業者・消費者における対応方向

- 媒介契約書には建物状況調査実施者の斡旋の有無の記載項目が、重要事項説明書には建物状況調査結果に関する記載項目が設けられた。
- 建物状況調査は義務ではないが、調査時点の状況把握により取引後のトラブルを抑制する効果が期待される。今回の法改正は、インスペクションを取引の中に位置つけた点で大きな意義がある。

図表 1 住宅検査（インスペクション）とは

### インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

### インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ① 構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
- ② 雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等

(戸建住宅の場合)

### インスペクションのイメージ

水平器による柱の傾きの計測  
クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

### インスペクションの活用例

検査料金：4, 5万～6万円程度（通常、依頼主である売主が負担）  
検査時間：2～3時間程度

### 【調査結果に係る留意事項】

- 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はない。
- 検査書の記載内容について、調査時点からの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。
- 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。