

## 参考2 良質な既存住宅流通

# (参考2-1)既存住宅インスペクション・ガイドライン(平成25年6月公表)について

## 1. 策定の背景・目的

### インスペクション(建物検査)の現状

- 消費者の中古住宅に対する品質等に対する不安 ⇒ 中古住宅売買時のインスペクション・サービスへのニーズの高まり
- 民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは様々
  - ・インスペクションの利用: 中古住宅の売買時、リフォーム実施時、新築住宅入居時
  - ・現場で検査等を行う者の技術力(専門知識、実務経験等)や検査の範囲・基準等も事業者ごとに様々

中古住宅売買時の利用を前提とした基礎的なインスペクションに関し、共通して実施することが望ましい事項をガイドラインとしてとりまとめ

インスペクションに対する共通認識の形成・普及の促進

適正なインスペクションの誘導

## 2. ガイドラインのポイント

### 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

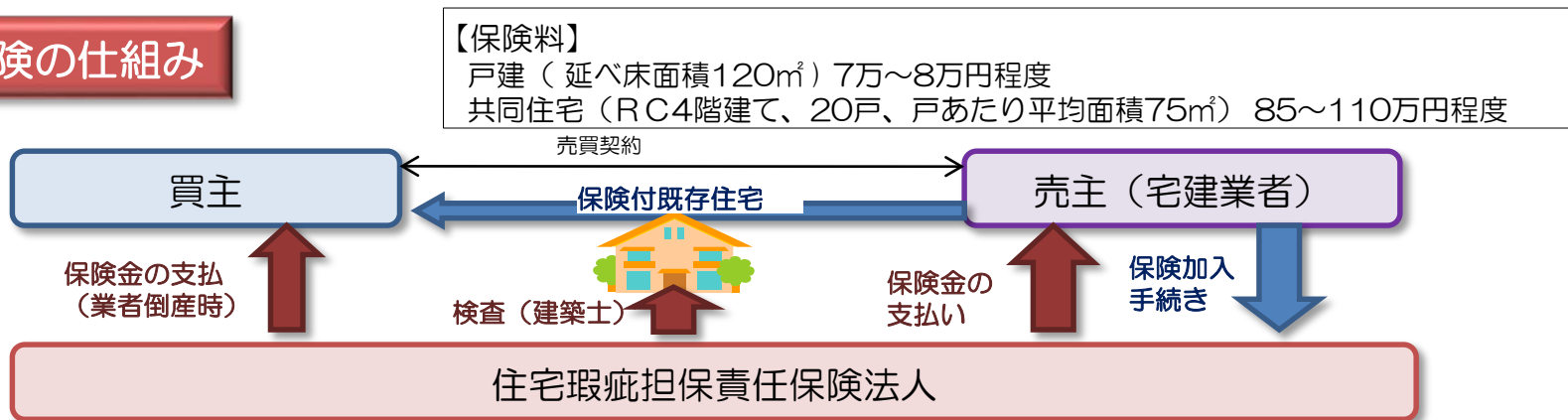
- 関係法令の遵守
- 客観性・中立性の確保
- リフォーム工事費の目安等の情報提供を行う場合の検査業務との区別
- 宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいること等の情報開示
- 自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと等
- 広告・勧誘の適正化
- 依頼主の保護・守秘義務
- 検査人や中立性等の情報開示(契約内容等の説明時、ホームページ等)

# (参考2-2)既存住宅売買瑕疵保険について

既存住宅の売買に関する保険制度(保険金の支払い対象は構造部分・防水部分など。保険加入は任意)。  
 既存住宅売買瑕疵保険の仕組みは、「売主が宅建業者の場合(保険期間5年または2年)」と「売主が宅建業者以外(個人間売買)の場合(保険期間5年または1年)」で異なる。

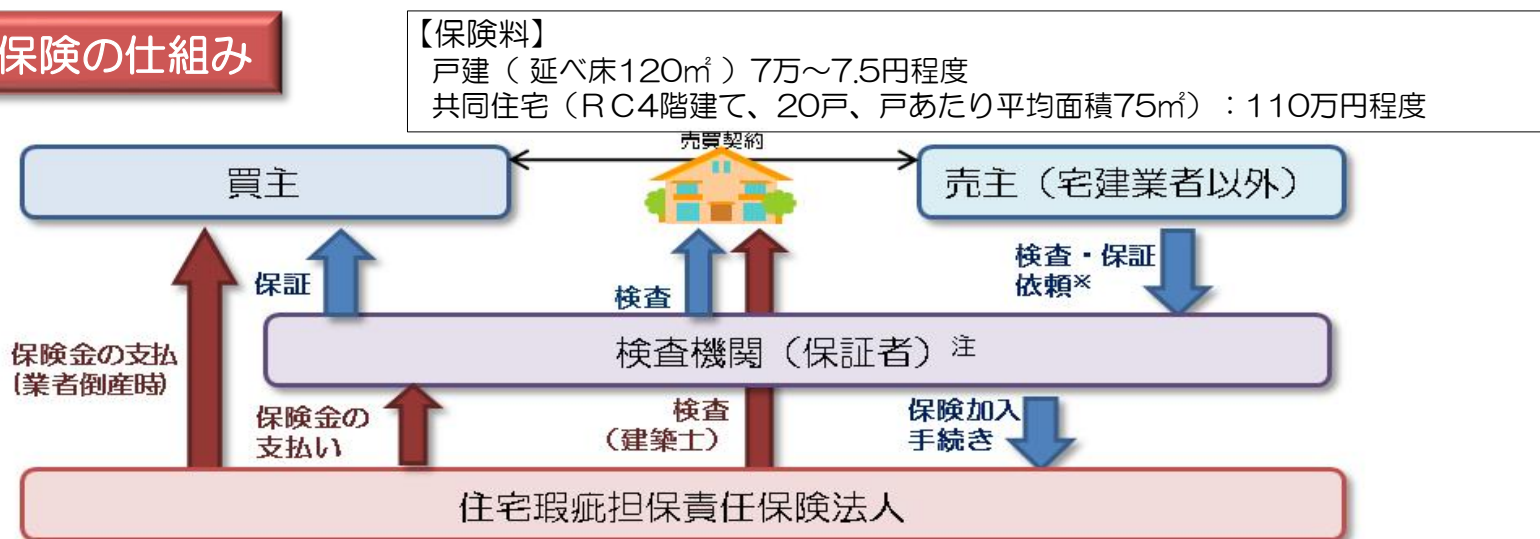
## 売主が宅建業者の保険の仕組み

宅建業者が買主に対して負担する瑕疵担保責任を履行することによって生じる損害について保険金を支払う



## 売主が宅建業者以外の保険の仕組み

個人間での売買の対象となる住宅の検査を行い、売買後に隠れた瑕疵が発見された場合に保証する「検査機関」の保証責任について保険金を支払う



※検査・保証依頼は、買主(予定者)からの依頼も可能です。