

既存住宅売買瑕疵保険に関する 説明資料

- ・本資料は国土交通省制作の「改正宅地建物取引業法の施行について」、「改正宅地建物取引業法の施行に向けて」、「既存住宅インスペクション・ガイドラインについて」、「安心R住宅制度について」、「平成30年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係抜粋)」の一部抜粋したものをまとめたものになります。詳細は各資料をご確認ください。
- ・本資料はあんしん既存住宅売買瑕疵保険およびあんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険の特長のみをまとめたもので、契約上すべての事項を説明するものではありません。ご利用にあたって詳細は商品パンフレットまたは契約内容のご案内を必ずご確認ください。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関

株式会社住宅あんしん保証

Ver. 3.0.0

承認番号：A531Z-1805-26-03

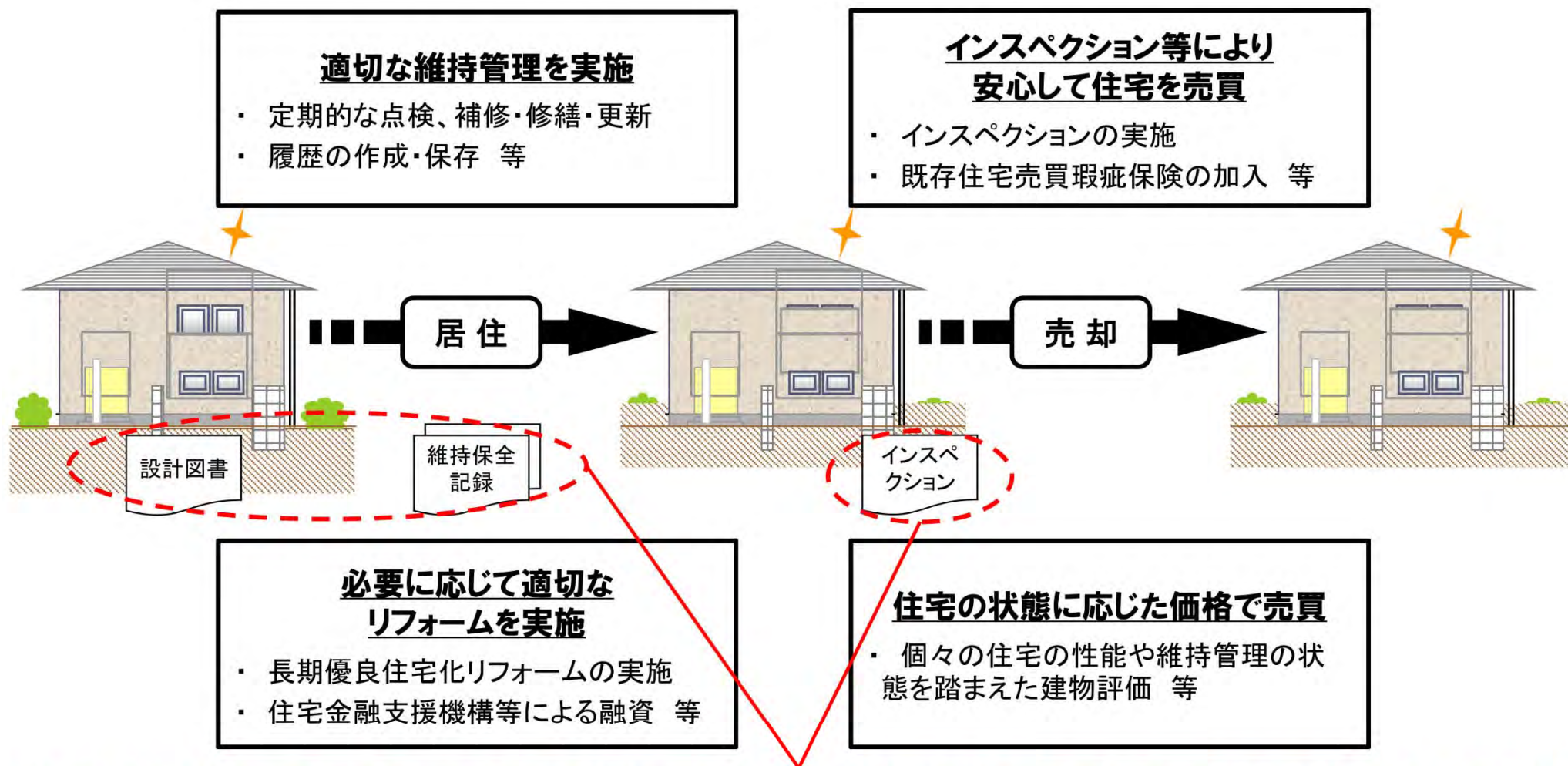
会社案内

平成30年5月24日現在

商号	株式会社住宅あんしん保証	事業内容 【主要取扱商品】	<p>●住宅瑕疵担保責任保険 (あんしん住宅瑕疵保険・あんしんリフォーム工事瑕疵保険・あんしん大規模修繕工事瑕疵保険・あんしん既存住宅売買瑕疵保険・あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険・あんしん住宅延長瑕疵保険)</p> <p>●住宅性能評価及び関連事業 (住宅性能評価・長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査・低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査・建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価業務・フラット35適合証明発行業務・住宅税制に係る各種証明書発行業務等)</p> <p>●その他のサービス (住宅履歴情報サービス・フラット35(住宅ローン)・工事保険「あんしん・とくとく倶楽部」・火災保険・すまい給付金申請受付等)</p>
設立	平成11年6月8日		
資本金	465,500千円	取次店社数	145社
本社	〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階	株主	<ul style="list-style-type: none"> ・建材商社：4社 ・建材メーカー：16社 ・木材建材流通業者：36社 ・金融機関：3社
事業所	<ul style="list-style-type: none"> ・東京営業所 ・札幌営業所 ・仙台営業所 ・名古屋営業所 ・大阪営業所 ・福岡営業所 	取引保険会社	<ul style="list-style-type: none"> ・三井住友海上火災保険株式会社 ・損害保険ジャパン日本興亜株式会社 ・東京海上日動火災保険株式会社
		許認可	国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人 (指定日：平成20年5月12日 指定番号：02) 国土交通大臣登録 住宅性能評価機関 (登録日：平成24年7月20日 登録番号 国土交通大臣 第44号)

宅建業法改正

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



宅建業者がインスペクション結果などについての情報提供を行うことで、既存建物の流通を促進

○成果指標 (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- ・ 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
- ・ リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)
- ・ 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)

(出典:国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」)

2018年4月1日に施行された宅建業法改正のねらい

1. 宅建業者が専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促し、建物状況調査の普及を図る。

建物状況調査(インスペクション)とは、

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの

建物状況調査(インスペクション)の例



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

2. 建物状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険への加入(※)を促進する。

既存住宅売買瑕疵保険とは、

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険

(※) 住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす必要がある。

消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図る

あわせて、

不動産取引に関する制度等が専門化・高度化している中で、宅地建物取引業の業務に従事する者の資質の向上や、消費者利益の保護の一層の徹底を図る。

(出典:国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」)

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要

背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

➤ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備

【新たな措置内容】

- ① 媒介契約締結時
宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせん
- ② 重要事項説明時
宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明
- ③ 売買契約締結時
基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

【期待される効果】

- ・ インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進
- ・ 建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に
・ インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進
- ・ 建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止

(出典:国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」)

建物状況調査とインスペクション

- ◆ 従来からさまざまな調査がなされていて、これらの調査は**インスペクション**と呼ばれてきました。
- ◆ 宅建業法が定める建物状況調査は、**「既存住宅状況調査技術者」**が**「既存住宅状況調査方法基準」**に基づいて行う調査のことをいいます。

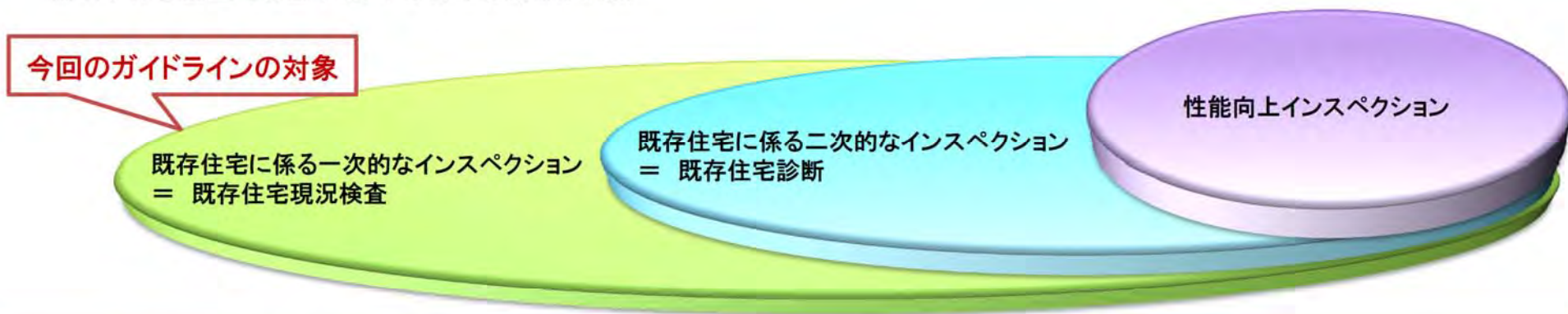
- ◆ 対象となるのは**既存住宅**(※1)です。
戸建・共同(マンション・アパート)を問わず、
また賃貸物件、旧耐震物件も含む

※1 既存住宅：新築住宅(※2)以外の住宅(事務所や店舗は対象外)

(※2 新築住宅とは建設工事の完了の日から1年以内のもので、人が住んだことのない住宅をいいます。)

インスペクション(建物状況調査とは)

インスペクションガイドライン



	既存住宅に係る一次的なインスペクション = 既存住宅現況検査	既存住宅に係る二次的なインスペクション = 既存住宅診断	性能向上インスペクション
概要	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクション 	<ul style="list-style-type: none"> 劣化の生じている範囲や不具合の生じている原因等を把握するための詳細なインスペクション(耐震診断等) 	<ul style="list-style-type: none"> 性能向上リフォーム実施時の住宅性能の把握
主な利用場面	<ul style="list-style-type: none"> 中古住宅の売買時に補修工事の必要性等を把握しようとするとき 維持管理時に現況を把握しようとするとき(定期的な点検) 	<ul style="list-style-type: none"> リフォーム工事实施前に対象範囲を特定しようとするとき 一次インスペクションで詳細な検査が必要とされたとき 	<ul style="list-style-type: none"> リフォーム工事の実施時 ✓省エネ、バリアフリーリフォーム等 ✓内装、設備リフォーム等
活用	インスペクションの結果を住宅履歴情報として蓄積するなどにより活用		



※ 中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示す。

(出典:国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドラインについて」)

- ◆ 宅建業法で定める建物状況調査を行うことができるのは、
既存住宅状況調査技術者(※)です。

※ 国の登録を受けた機関が実施する既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士

建物状況調査の実施主体・対象部位等

○建物状況調査は、

**既存住宅状況調査技術者講習（※1）を修了した建築士が
既存住宅状況調査方法基準（※2）に従って行う**ものです。

（※1）既存住宅状況調査技術者講習

国土交通大臣が告示に基づき登録した講習であり、5講習機関（平成29年6月末現在）が実施。
修了者の情報は、修了した講習を実施した講習機関のHPで確認可能。

（※2）既存住宅状況調査方法基準

国土交通大臣が定めた告示。既存住宅状況調査技術者（建築士）による構造・防水に関する調査内容・方法を規定。

条文

○宅地建物取引業法

第三十四条の二（略）

四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する**建物状況調査**（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であつて、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあつせんに関する事項

○宅地建物取引業法施行規則

第十五条の八 法第三十四条の二第一項第四号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

一 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二条第一項に規定する建築士（以下「建築士」という。）

二 **国土交通大臣が定める講習を修了した者**

2 前項に規定する者は、建物状況調査を実施するときは、**国土交通大臣が定める基準に従って行うものとする。**

○国土交通省告示第二百四十四号

宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第一項第二号の国土交通大臣が定める講習は、平成二十九年国土交通省告示第八十一号第二条第五項に規定する**既存住宅状況調査技術者講習**とする。

○国土交通省告示第二百四十五号

宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第二項の国土交通大臣が定める基準は、平成二十九年国土交通省告示第八十二号において定める**既存住宅状況調査方法基準**とする。

（出典：国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」）

建物状況調査の実施主体・対象部位等

○建物状況調査の調査対象は、建物の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分です。これらの部分の状況を確認するため、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準と同等のものである既存住宅状況調査方法基準に従い、住宅の構造に応じた調査対象部位を調査します。

- ア：構造耐力上主要な部分に係る調査対象部位の例**
基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組
- イ：雨水の浸入を防止する部分に係る調査対象部位の例**
外壁、内壁、天井、屋根



(※) 建物状況調査の結果を活用して既存住宅売買瑕疵保険に加入するためには、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす必要があります。

○宅地建物取引業法 第三十四条の二 (略)

四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する**建物状況調査**（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であつて、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあつせんに関する事項

条文

○宅地建物取引業法施行規則

第十五条の七 法第三十四条の二第一項第四号の建物の構造耐力上主要な部分として国土交通省令で定めるものは、住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものとする。

2 法第三十四条の二第一項第四号の建物の雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
- 二 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

(出典:国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」)

検査の流れ

主な検査項目と流れ

主な検査項目や流れは次のとおりです。検査は目視・計測・書類等により行います。所要時間は**1時間から1時間半**です。個人間売買の検査は営業の方のお立会いをお願いします。

建物の外周を確認します	住戸内を確認します
<ul style="list-style-type: none">■基礎のコンクリート部分のクラック等を確認 (幅0.5mm以上のひび割れ等)■外壁タイル等のひび割れ等を確認(下地まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、剥落等)	<ul style="list-style-type: none">■全ての部屋の壁、天井等の雨漏り跡を確認■各居室の床、柱等で著しい傾斜の有無を確認 (6/1,000以上の勾配)
バルコニー側から外壁を確認します	コンクリート圧縮強度について非破壊検査をします
<ul style="list-style-type: none">■外壁タイル等のひび割れ等を確認 (下地まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、剥落等)	<ul style="list-style-type: none">■リバウンドハンマーによる非破壊検査を実施し圧縮強度を推定<ul style="list-style-type: none">・平成11年5月以降に確認済証および検査済証が交付されている場合は実施不要です・非破壊検査の測定時に住棟の一定の範囲に打撃音(ハンマーで叩くような音)が複数回響きます・目立たないコンクリート壁部分で実施します

検査項目 検査項目表（戸建）

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	小屋組、柱、梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要な部分		<ul style="list-style-type: none"> 構造方式に応じ、木造にあつては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあつては腐食が、鉄筋コンクリート造にあつては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態 著しい欠損や接合不良等が生じている状態 	目視、触診 打診、計測
	床、壁、柱		<ul style="list-style-type: none"> 6/1,000以上の傾斜が生じている状態（鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く） 	計測
	基礎		<ul style="list-style-type: none"> コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発生）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋の露出） 	目視 計測
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もの	外部	屋根、外壁	<ul style="list-style-type: none"> 屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態 シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> 建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	目視
	内部	小屋組、天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> 雨漏り又は水漏れが生じている状態（雨漏り・漏水跡を確認） 	目視
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もの	給排水	給水管、給湯管	<ul style="list-style-type: none"> 給水管の発錆による赤水が生じている状態 水漏れが生じている状態 	目視、触診 （通水）
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> 排水管が詰まっている状態（排水の滞留を確認） 水漏れが生じている状態 	目視、触診 （通水）
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> 換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態 	目視

（出典：国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドラインについて」）

検査項目 検査項目表（マンション）

共同住宅（専有部分）

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	壁、柱、梁		<ul style="list-style-type: none"> 構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発生）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋又は鉄骨の露出） 6/1,000以上の傾斜が生じている状態（鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く） コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 	目視 計測
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もの	内部	天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> 雨漏り又は水漏れが生じている状態（雨漏り・漏水跡を確認） 	目視
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もの	給排水	給水管 給湯管	<ul style="list-style-type: none"> 給水管の発錆により赤水が生じている状態 水漏れが生じている状態 	目視 通水
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> 排水管が詰まっている状態（排水の滞留を確認） 水漏れが生じている状態 	目視 通水
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> 換気不良となっている状態 	目視

共同住宅（共用部分）

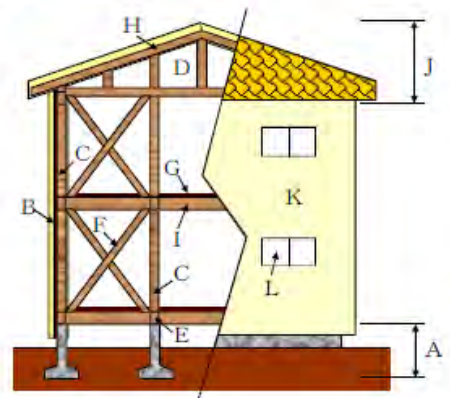
検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	壁、柱、梁		<ul style="list-style-type: none"> 構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発生）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋又は鉄骨の露出） コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	外壁	<ul style="list-style-type: none"> シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> 建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	目視

（出典：国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドラインについて」）

検査項目 検査内容(検査基準)

○ 瑕疵保険の検査では、構造等に応じた検査基準が定められており、例えば、木造戸建住宅と 鉄筋コンクリート造共同住宅では、検査すべき部位が異なる。

木造戸建住宅



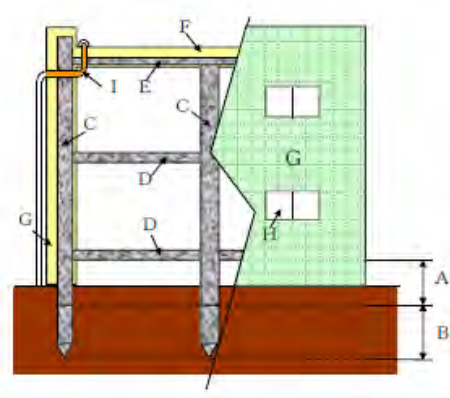
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

鉄筋コンクリート造共同住宅



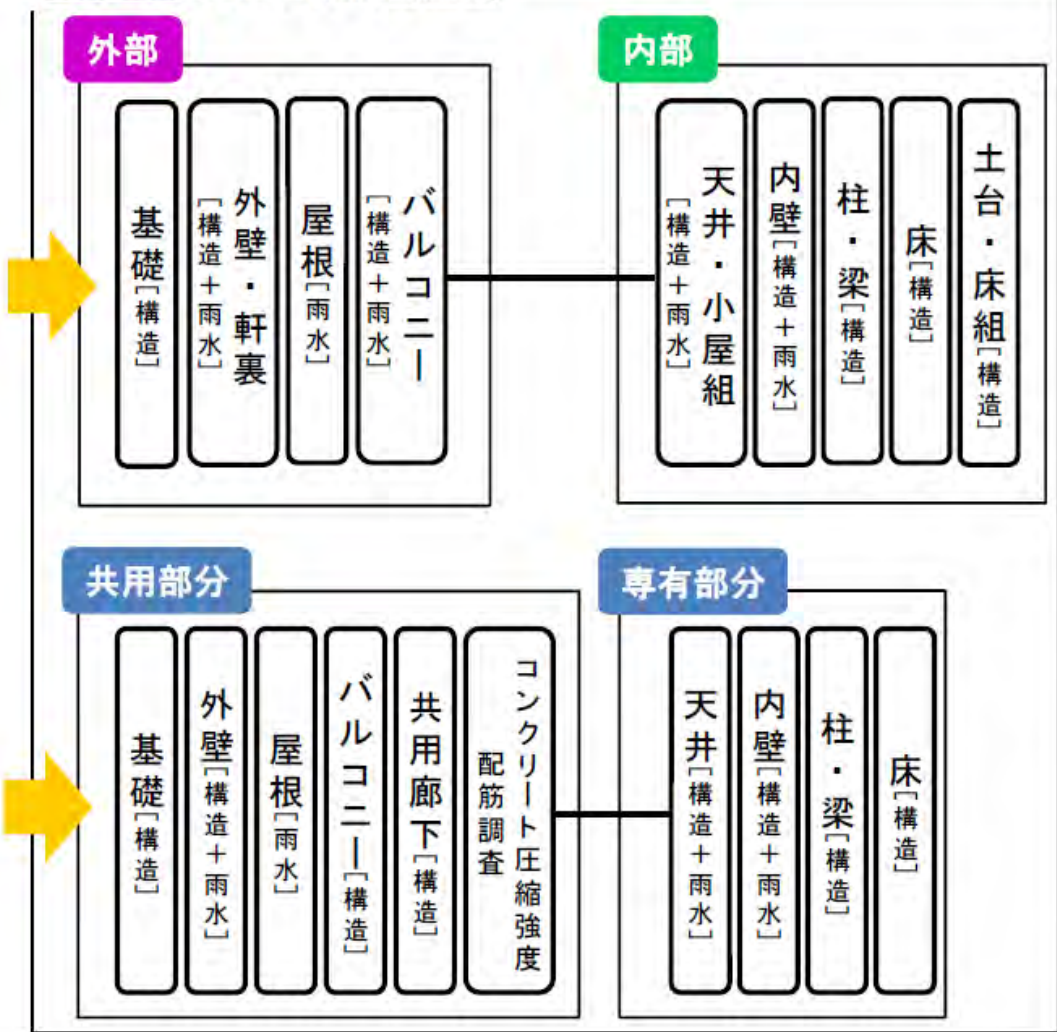
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

劣化事象等の有無を確認



(出典:国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行に向けて 参考資料」)

検査項目 検査内容(検査の対象範囲・部位と検査方法)

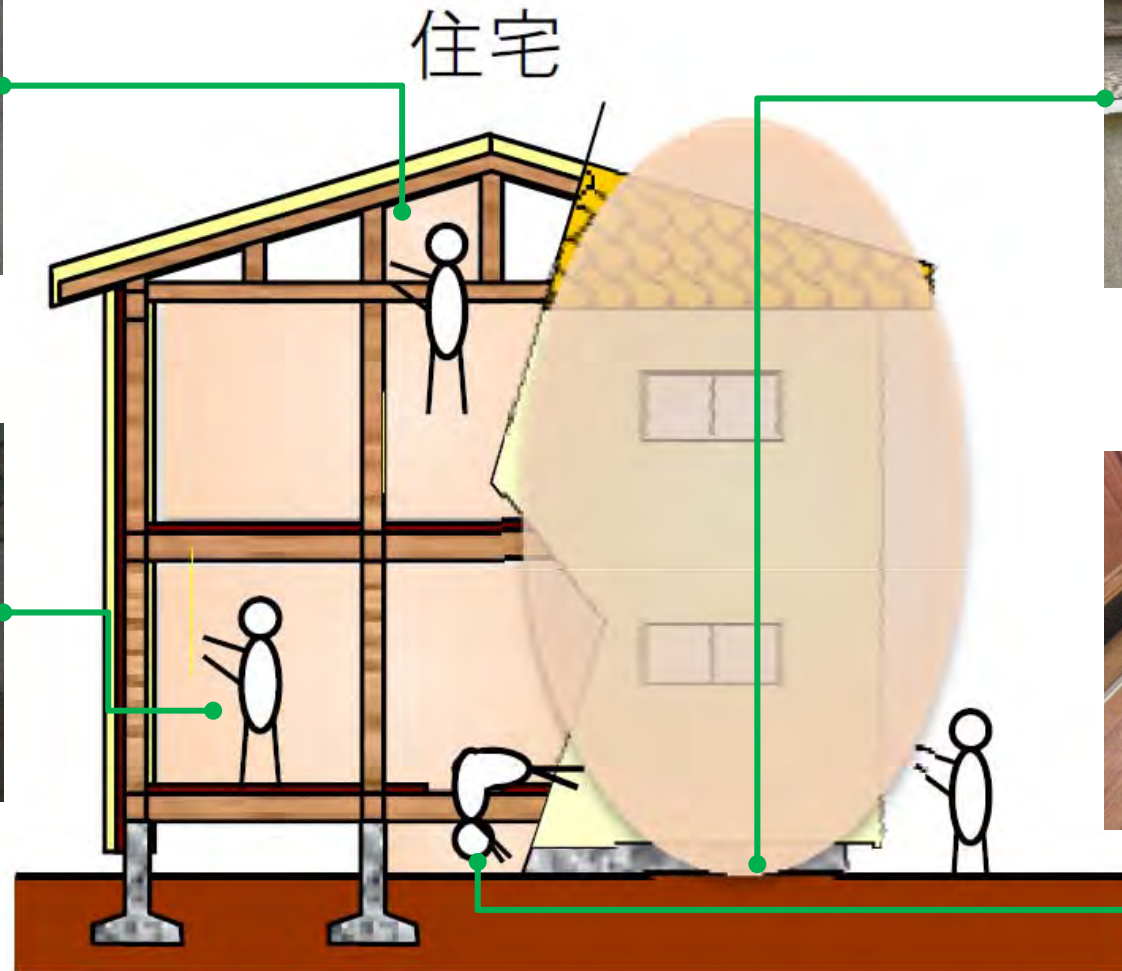
天井等の雨漏りの跡



基礎のクラック、外壁の欠損等



各居室の床、柱等の著しい傾斜



土台のひび割れ、劣化



(出典:国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドラインについて」)

検査項目 検査指摘事項の例

1 基礎のクラック
(幅0.5mm以上のひび割れ)



2 外壁で下地材まで到達する
ひび割れ・欠損等



3 外壁で複数の仕上材にまた
がったひび割れ・欠損等



4 床面の著しい傾斜
(6/1,000以上の勾配)



5 シーリング材の破断等



6 雨漏り跡



売主または買主



違法ではないけれど、
この対応は避けたい・・・

当社は
インスペクション
業者を紹介
できません・・・

宅建業者

媒介契約時

売主または買主



当社は
インスペクション
業者を
紹介できます！

宅建業者

媒介契約時

媒介契約時に建物状況調査を実施する者のあっせん

平成30年4月1日施行

**宅建業者は、媒介依頼者に交付する媒介契約書面に、
建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載**

背景

宅建業者が、建物状況調査を実施する者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせんすることにより、**建物状況調査の認知度、実施率が向上**

建物状況調査が広く実施されることにより、**良質な既存住宅が流通しやすくなる**

条文

○宅地建物取引業法

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であつて、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあっせんに関する事項

（出典：国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」）

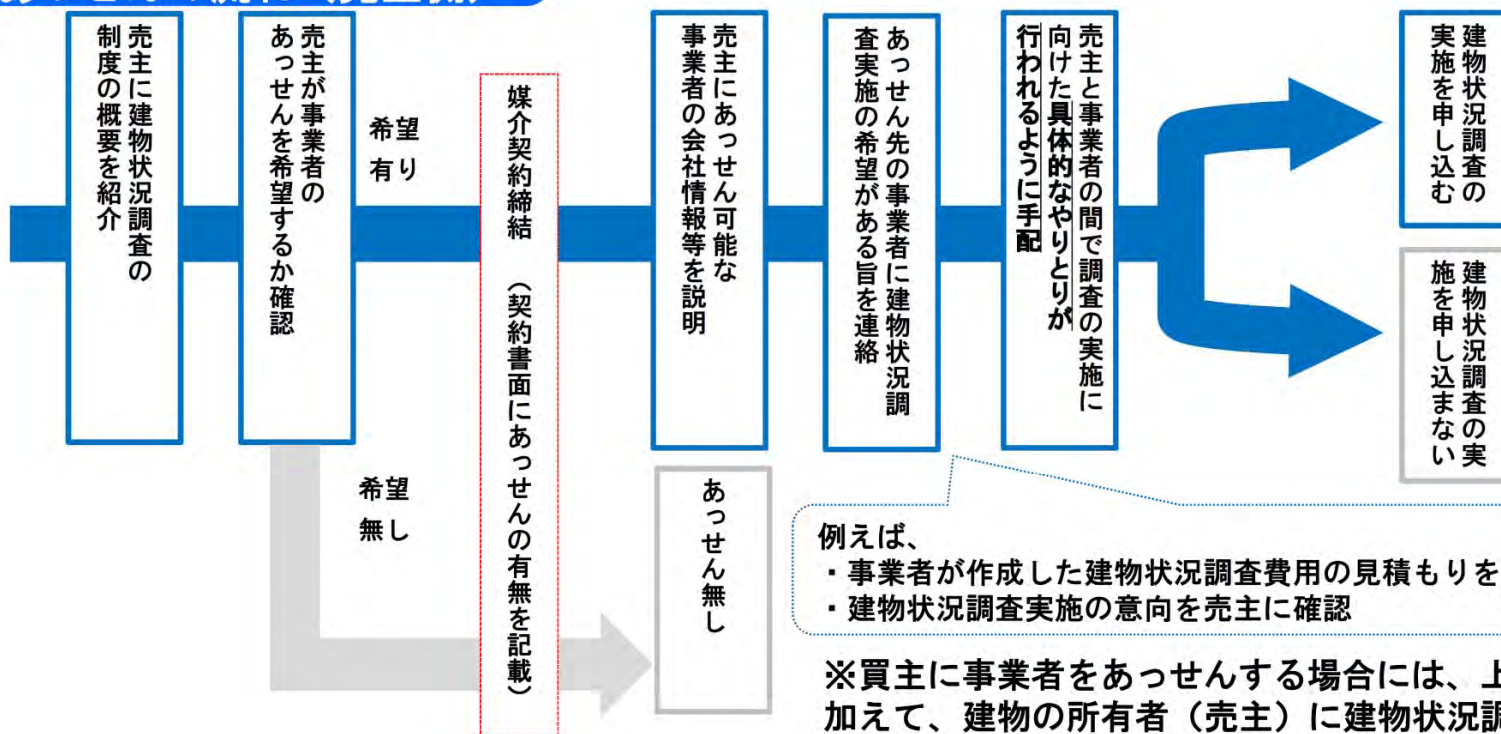
建物状況調査を実施する者のあっせん

2018年4月1日施行

あっせんとは

建物状況調査を実施する者の「あっせん」には、建物状況調査を実施している業者に関する単なる情報提供ではなく、**売主又は買主と業者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配することが求められる。**

あっせんの流れ（売主側）



例えば、

- ・事業者が作成した建物状況調査費用の見積もりを売主に伝達
- ・建物状況調査実施の意向を売主に確認
- 等

※買主に事業者をあっせんする場合には、上記の流れに加えて、建物の所有者（売主）に建物状況調査についてあらかじめ承諾を得る必要がある。

（出典：国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」）

制度概要の説明

- ◆ 売却についての相談を受けたとき、**建物状況調査の説明**(※)をします。

※建物状況調査の内容や既存住宅売買瑕疵保険の説明も行います。

宅建業法改正 ① 媒介契約締結時（専任媒介契約書）

○ 標準媒介契約約款（平成2年建設省告示第115号）

2018年4月1日施行

（専任媒介契約の場合）

専任媒介契約書	
依頼の内容	売却・購入・交換
甲・依頼者 乙・宅地建物取引業者	
1 成約に向けての義務 (略)	
2 媒介に係る業務 (略)	
3 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有)・無	
~~~~~	
専任媒介契約約款	
第1条～第5条 (略)	
<b>(建物状況調査を実施する者のあつせん)</b>	
<b>第6条</b> 乙は、この媒介契約において建物状況調査を実施する者のあつせんを行うこととした場合にあっては、甲に対して、建物状況調査を実施する者をあつせんしなければなりません。	

※専属専任媒介契約書、一般媒介契約書についても同様の改正

（出典：国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」）

買主



違法ではないけれど、  
この対応は避けたい・・・

この物件は  
インスペクション  
をしていません・・・

宅建業者

重要事項説明時

買主



この物件は  
インスペクション  
をしています！

宅建業者

重要事項説明時

## 重要事項説明書（抜粋）

### I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

#### 6 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）

建物状況調査の実施の有無	有	無
建物状況調査の結果の概要	別添のとおり	

「有」の場合には、建物状況調査を実施した者が作成した「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」を添付することを想定

（出典：国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」）

**※売買契約の媒介だけでなく、賃借契約の媒介をする場合も建物状況調査について説明する必要があります。建物状況調査実施「有」の場合、賃貸の媒介も対象です。**

# 建物状況調査の結果の概要の記載イメージ

2018年4月1日施行

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）		【木造・鉄骨造】		
		作成日	〇年〇月〇日	
建物	建物名称	〇〇 〇〇 様邸		
	所在地	〇〇県〇〇市〇〇 〇-〇-〇 <input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番		
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称	部屋番号 号室	
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）		
	階数	地上 2 階・地下 階	延床面積	150.33 m ²
建物状況調査	本調査の実施日	〇年〇月〇日		
	調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等（ <input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型 ）		
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること)		
	各部位の劣化事象等の有無	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>	<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>	
			劣化事象等 有 無 調査できなかった	劣化事象等 有 無 調査できなかった
※調査対象がない部位は二重線で隠すこと		基礎 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 土台及び床組 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 床 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 柱及び梁 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 外壁及び軒裏 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <del>バルコニー <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></del> 内壁 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 小屋組 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> その他 (蟻害) <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> (腐朽・腐食) <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <del>(配筋調査) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></del> <del>(コンクリート圧縮強度) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></del>	外壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 軒裏 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <del>バルコニー <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></del> 内壁 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 小屋組 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 屋根 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
調査実施者の氏名	住宅 太郎			
調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号	〇〇〇〇	001-00001		
建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造			
建築士登録番号	国土交通	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第 0000000 号	
所属事務所名	(株) 〇〇住宅検査			
建築士事務所登録番号	東京都	知事登録	第 00000 号	

- 劣化事象等の有無を明記
- 調査対象の部位のそれぞれについて劣化事象等の有無をチェック
- 調査対象の部位が存在しない場合は二重線で隠す
- 調査対象の部位は存在するが、点検口がないこと等により調査できる部分がなかった場合は、「調査できなかった」にチェック
- 保険加入のためには、劣化事象等「無」であり、かつ調査対象の部位全ての調査がされる※ことが必要（別途、補修等を行う場合を除く。）  
※調査できなかった部位がないこと

- 講習修了者かつ建築士であることを明記
- 建築士でない者が建築士であると偽る、建築士が講習修了者であると偽る等虚偽行為を行った場合には、建築士法に基づく指導監督の対象

※ガイドライン「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」別添において記載

※裏面があります。

(出典:国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」)

- ◆ 実際の説明では、  
**「建物状況調査の結果の概要」**という書面に基づいて、  
劣化事象の有無を説明します。

重要事項説明の対象となる建物状況調査は、

**調査実施後1年を経過していないもの** (※)

です。

※ 媒介にあたり自ら調査会社をあっせんしていなくても、調査実施後1年を経過していない建物状況調査が行われている場合は説明が必要です。



改正後の宅建業法においては、売主・買主間で構造耐力上主要部分等について確認した結果を売買契約書上に記載しなければなりません。インスペクションを実施していれば、この手続をスムーズに進める事ができます。



# 建物状況調査を実施することのメリット・デメリット

## 【メリット】

- ◆ 第三者の目で住宅の状況を把握することができるため、取引後のトラブル発生の抑制を期待できます。

## 【デメリット】

- ◆ 劣化事象が判明し、販売活動に影響が出る可能性があります。

# 宅建業法の改正のポイント

## ① 媒介契約締結時

宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせん

## ② 重要事項説明時

宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明

## ③ 売買契約締結時

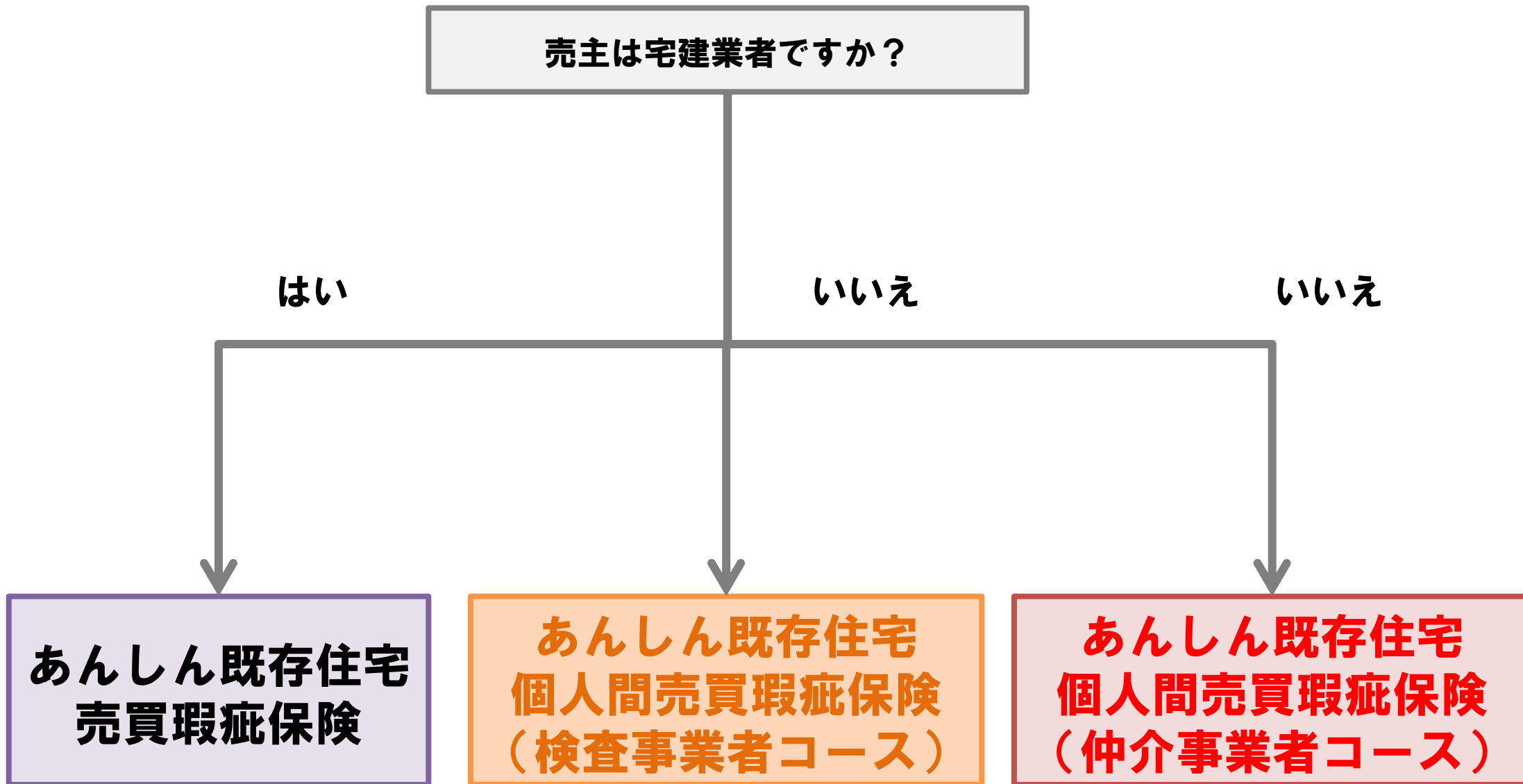
基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

(出典:国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行に向けて 参考資料」一部抜粋)

住宅の質に対する**不安解消**

インスペクションに  
対する関心が  
**急速に高まる**  
ことが予想される

# 住宅あんしん保証がご提案する 既存住宅向けの瑕疵保険について



# 瑕疵保険とは あんしん既存住宅売買瑕疵保険

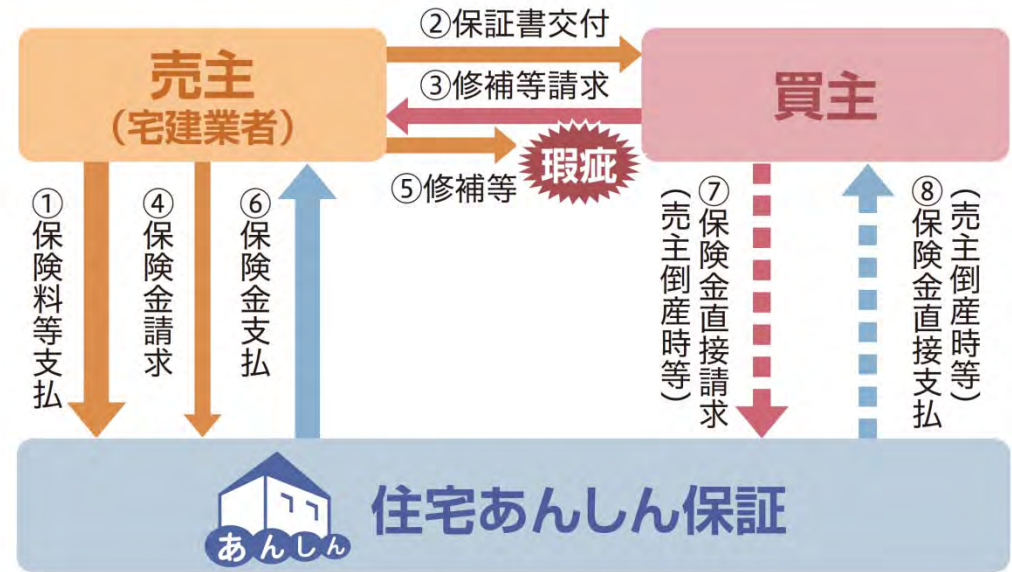
## あんしん既存住宅売買瑕疵保険の特徴

あんしん既存住宅売買瑕疵保険とは、住宅を販売した売主(宅建業者)が基本構造部分の瑕疵について買主に対して負う瑕疵担保責任を確実に履行するために加入いただく保険です。保険法人による現場検査が行われることから、既存住宅の購入時に買主が抱える不安をやわらげ、さらなる安心の提供につながります。

## あんしん既存住宅売買瑕疵保険の仕組み

■国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社(保険法人)である住宅あんしん保証が、建築士による現場検査を行った上で保険を引き受けます。

■保険対象住宅の基本構造部分に瑕疵があった場合に修補に要する費用をお支払いします。売主が倒産などの場合は買主が直接保険金を請求することができます。



# 瑕疵保険とは あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（仲介事業者コース）

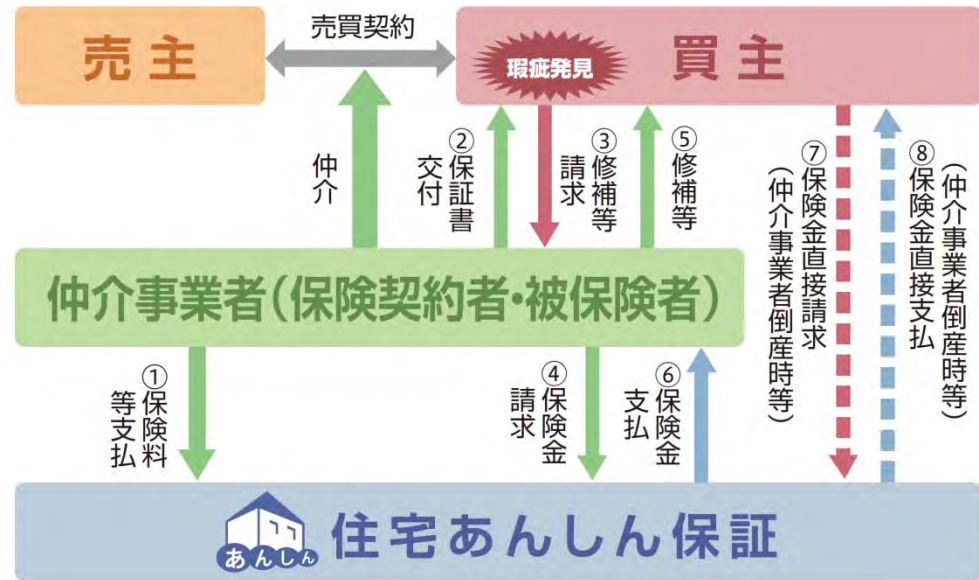
## あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（仲介事業者コース）の特徴

あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（仲介事業者コース）とは、売買契約を代理または媒介した仲介事業者が基本構造部分の瑕疵について買主に対して負う瑕疵保険責任を確実に履行するために加入いただく保険です。保険法人による現場検査が行われることから、既存住宅の購入時に買主が抱える不安をやわらげ、さらなる安心の提供につながります。

## あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（仲介事業者コース）の仕組み

■国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社（保険法人）である住宅あんしん保証が、建築士による現場検査を行った上で保険を引き受けます。

■保険対象住宅の基本構造部分に瑕疵があった場合に修補に要する費用をお支払いします。仲介事業者が倒産などの場合は買主が直接保険金を請求することができます。



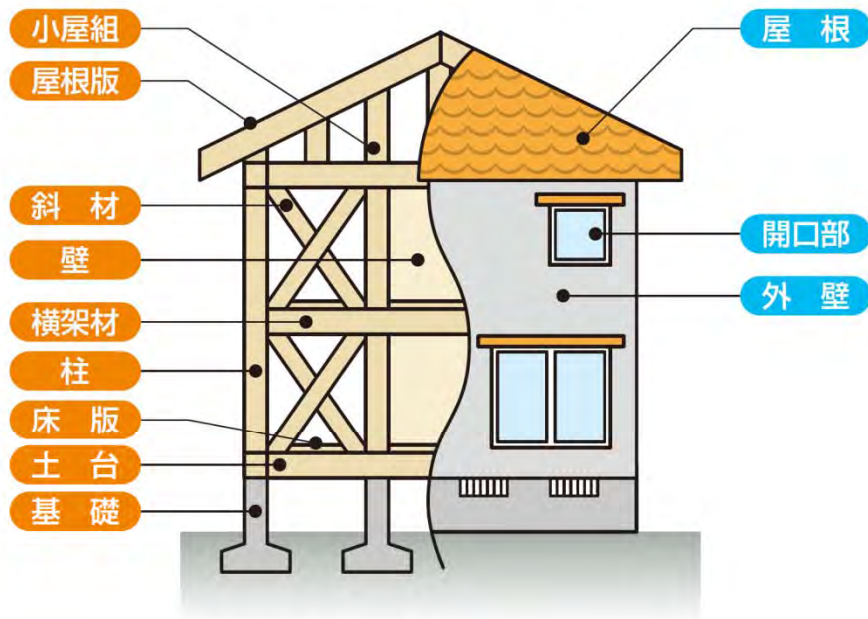
# 瑕疵保険とは 保険の対象部分

保険対象住宅の基本構造部分の瑕疵が保険の対象となります。

基本構造部分とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保法」といいます。）および同法施行令で定められた柱、基礎等の構造耐力上主要な部分および外壁、屋根等の雨水の浸入を防止する部分を指します。

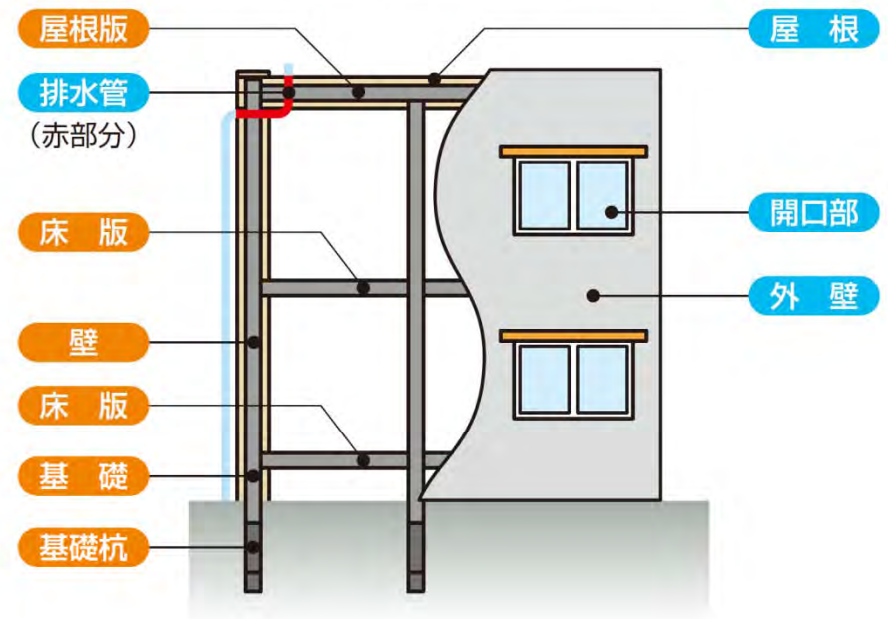
## 木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



## 鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅の例

2階建ての場合の骨組（壁、床組）等の構成



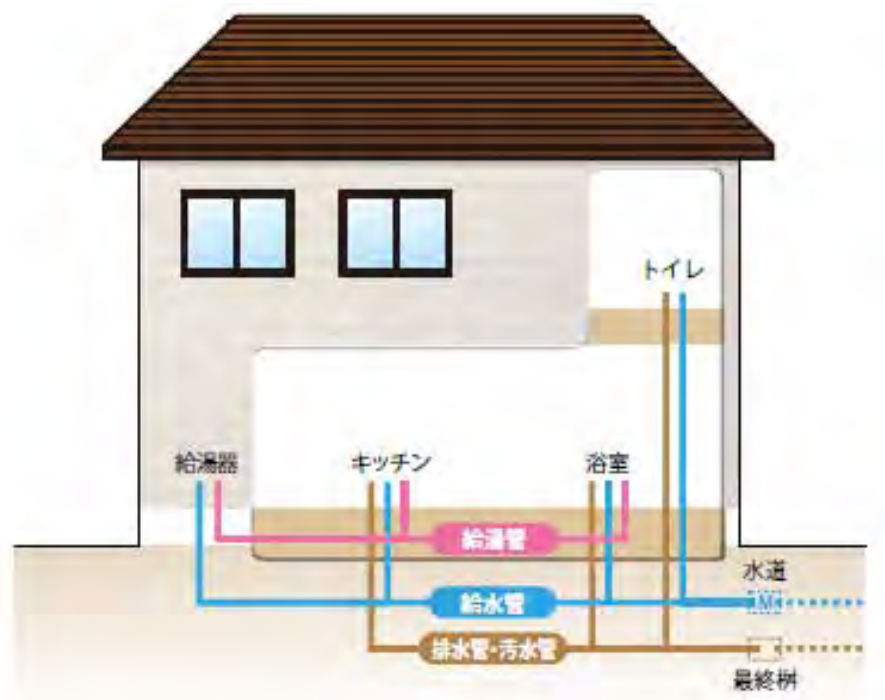
構造耐力上主要な部分

雨水の浸入を防止する部分



# 瑕疵保険とは 戸建住宅の場合（給排水管路担保特約）

給排水管路担保特約を付帯することで、基本構造部分に加え、保険対象に給排水管路を追加することができます。



保険対象のイメージ

## 給排水管路

保険対象住宅またはその敷地内に設置された給水管、給湯管（追い焚き用循環配管を含みます。）、排水管（雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、その住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分を除きます。）または汚水管をいいます。ただし、次に掲げる部分を除きます。

- ① 保険対象住宅の所有者以外のものが所有または管理する部分。
- ② 設備機器に係る部分



[排水管・汚水管のイメージ]

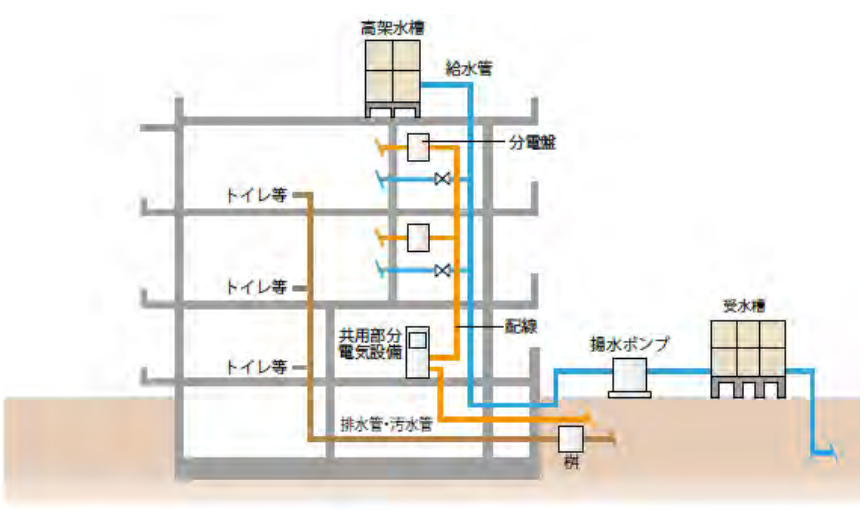


[給水管のイメージ]  
(水栓は対象外)

# 瑕疵保険とは 管路・設備担保特約(住棟検査プラン)／給排水管路担保特約(住戸単位検査プラン)

## 管路・設備担保特約(住棟検査プラン)

住棟検査プランの場合、管路・設備担保特約を付帯することで、保険の対象に給排水管路、給排水設備、電気設備およびガス設備を追加することができます。



### 給排水管路

保険対象住宅またはその敷地内に設置された給水管、給湯管(追い焚き用循環配管を含みます。)、排水管(雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、その住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分を除きます。)または汚水管をいいます。ただし、次に掲げる部分を除きます。

- イ. 保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分
- ロ. 設備機器に係る部分

### 電気設備

保険対象住宅に設置された受変電設備、配線、開閉器盤、動力盤、分電盤、照明設備(電球、蛍光灯等の管球類を除きます。 )または換気設備をいいます。ただし、次に掲げる部分を除きます。

- イ. 保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分
- ロ. 照明設備および換気設備にあつては、専有部分に設置された部分

### 給排水設備

保険対象住宅またはその敷地内に設置された受水槽、揚水ポンプ、加圧・増圧ポンプ、高架水槽、貯湯式電気温水器(※)、雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、汚水ポンプまたは枳をいいます。ただし、保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分を除きます。

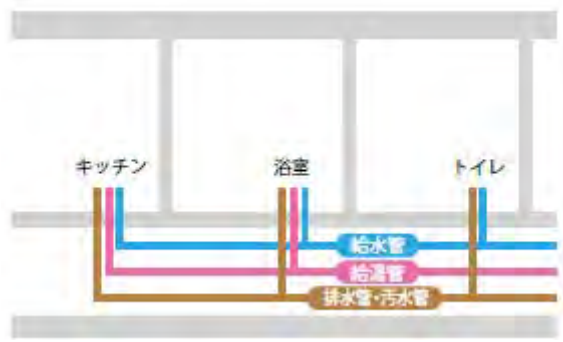
※熱源を電気として温水を供給する機器のうち貯湯タンクを有するものをいい、ガス温水機器、石油小形給湯機、電気給湯機、自然冷媒ヒートポンプ給湯機(エコキュート)、家庭用燃料電池コージェネレーション(エネファーム)および家庭用ガスエンジンコージェネレーション(エコウィル)を含みません。

### ガス設備

保険対象住宅またはその敷地内に設置されたガス配管または中継遮断弁(保険対象住宅の所有者以外の者が所有する部分を除きます。)をいいます。

## 給排水管路担保特約(住戸単位検査プラン)

住戸単位検査プランの場合、給排水管路担保特約を付帯することで、保険の対象に給排水管路を追加することができます。



### 給排水管路

保険対象住宅に設置された給水管、給湯管(追い焚き用循環配管を含みます。)、排水管(雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、その住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分を除きます。 )または汚水管をいいます。ただし、次に掲げる部分を除きます。

- イ. 保険対象住宅の所有者以外の者(管理組合を含みます。 )が所有または管理する部分
- ロ. 設備機器に係る部分

# 瑕疵保険とは シロアリ損害担保特約

シロアリ損害担保特約を付帯することで、シロアリ事故による損害を補償します。

## (1) 申込み条件

### 1 戸建住宅であること

瑕疵保険において共同住宅とみなされる住宅(*)の場合、申し込みいただけません。  
※一部の二世帯住宅等を含みます。詳しくは住宅あんしん保証にお問い合わせください。

### 2 浴室がユニットバスであること

トイレとセットになっていないユニットバス、ハーフユニット(壁の下半分がユニットバスの場合)はお申込み可能ですが、湿式工法の浴室は申し込みいただけません。

### 3 建物の外部から基礎立ち上がり部分の表面が目視ができること

基礎廻りに障害物がある、またはブロック塀が近接しており進入できない等、目視が困難な場合、申し込みいただけません。

### 4 住宅全体の床下の状況を確認することができること

点検用の人開口を利用して床下全体を検査する必要があります。人開口が狭すぎる、配線・配管が集中している等は検査が困難であるため、申し込みいただけません。(検査可能な基礎高さとして、少なくとも35cm以上必要です。)

### 5 基礎立ち上がり部分に断熱材が施工されていないこと

基礎断熱工法(基礎内断熱、基礎外断熱)の場合、目視検査のみでは断熱材内部の蟻道の発見が困難であるため、申し込みいただけません。

## (2) シロアリ現場検査

- ・シロアリ現場検査によって蟻害が発見された場合は、シロアリ損害担保特約を付帯することはできません。(シロアリ現場検査後にシロアリ駆除施工等を行った場合も同様です。)
- ・シロアリ現場検査によって蟻害が発見された場合は、シロアリ損害担保特約を付帯することはできませんが、蟻害のあった部分および蟻害以外の劣化事象等について住宅あんしん保証の定める方法で補修(*)した場合は、シロアリ損害担保特約を付帯せずにあんしん既存住宅売買瑕疵保険をご契約いただくこととなります。  
※土台等の基本構造部分の補修を行った場合は、**修補箇所検査(有料)**が必要となります。
- ・シロアリ現場検査によって蟻害が発見されなかった場合であっても、蟻害以外の劣化事象が発見された場合は、指摘事項の是正を行っていただく必要があります。

# 瑕疵保険とは 保険期間・保険金額

	保険期間	保険金額
あんしん既存住宅 売買瑕疵保険	2年間、5年間	500万円 1,000万円
あんしん既存住宅 個人間売買瑕疵保険 (仲介事業者コース)	1年間、2年間、5年間	200万円 500万円 1,000万円

※区分所有された共同住宅の場合は、保険期間は各々の住戸の引渡しの日からとなります。

※保険期間5年の場合の保険金額は1,000万円のみです。

# 既存住宅向け瑕疵保険の比較

	売主	仲介会社	検査会社	買主	特徴
<p>あんしん 既存住宅 売買瑕疵保険</p>	<p>宅建事業者 (=保証者)</p>	<p>△ 介在する場合 と介在しない 場合あり</p>	<p>保険法人 住宅あんしん保証の 委託検査機関</p>	<p>被保証者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宅建業法による瑕疵担保責任（2年）の裏付け<small>(※1)</small></li> </ul>
<p>あんしん 既存住宅個人間 売買瑕疵保険 (仲介事業者 コース)</p>	<p>個人</p>	<p>仲介事業者 (=保証者)</p>	<p>保険法人 住宅あんしん保証の 委託検査機関</p>	<p>被保証者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>仲介事業者による保証の裏付け</li> </ul>

※1 瑕疵担保責任のすべてが転嫁できるわけではありません。

# すまい給付金

## 概要

すまい給付金は、消費税率引上げによる住宅取得者の負担をかなりの程度緩和するために創設した制度です。住宅ローン減税は、支払っている所得税等から控除する仕組みであるため、収入が低いほどその効果が小さくなります。すまい給付金制度は、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税とあわせて消費税率引上げによる負担の軽減をはかるものです。このため、収入によって給付額が変わる仕組みとなっています。

## 給付額

収入額(都道府県民税の所得割額)によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合に乗じた額(千円未満切り捨て)が給付される。

## 給付の対象となる主な要件(住宅ローン利用者の場合)

- ・売主が宅地建物取引業者である
- ・自らが居住する
- ・床面積が50㎡以上
- ・売買時等の検査により品質が確認された次の住宅

### ①既存住宅売買瑕疵保険に加入

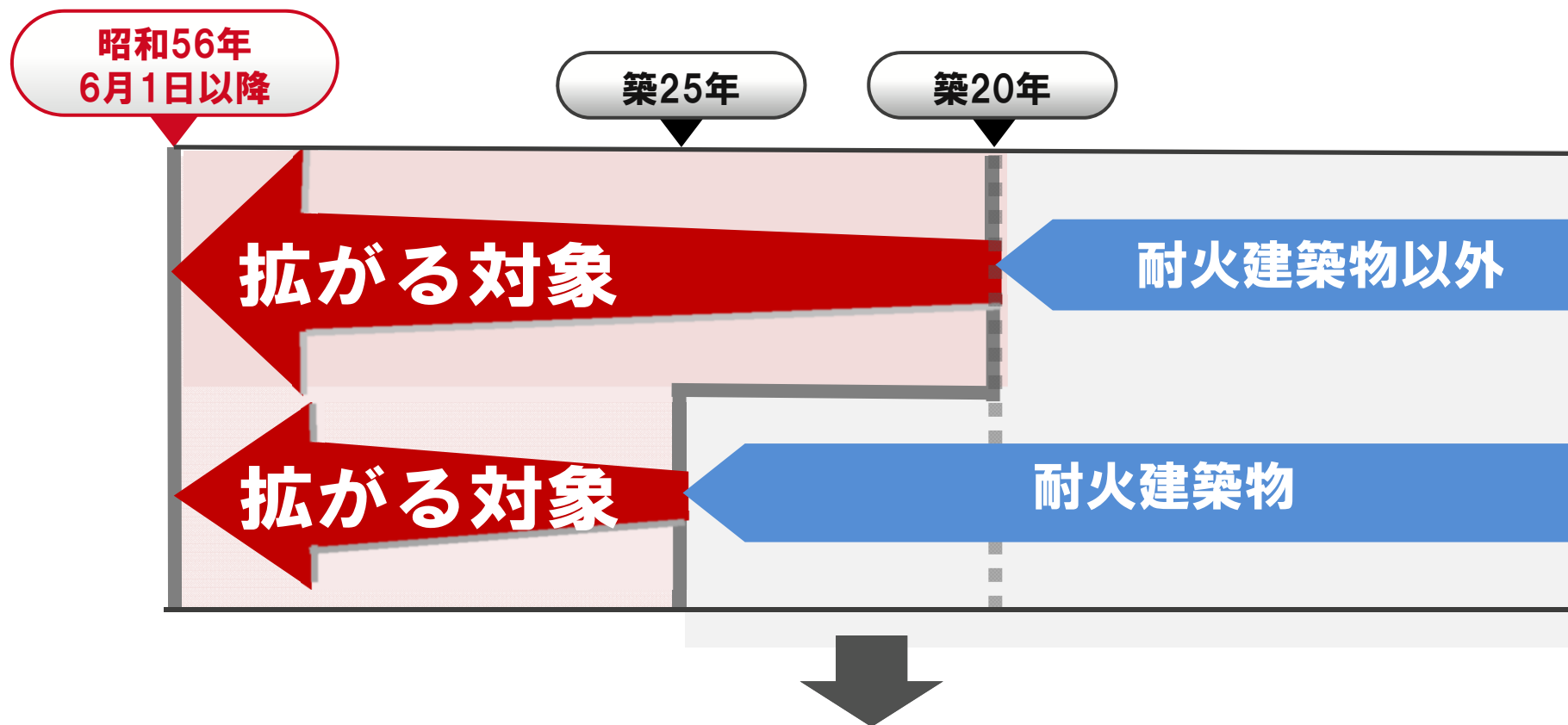
②既存住宅性能表示制度を利用(耐震等級1以上に限る)

③建設後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用



# 既存住宅売買瑕疵保険の加入によるメリット

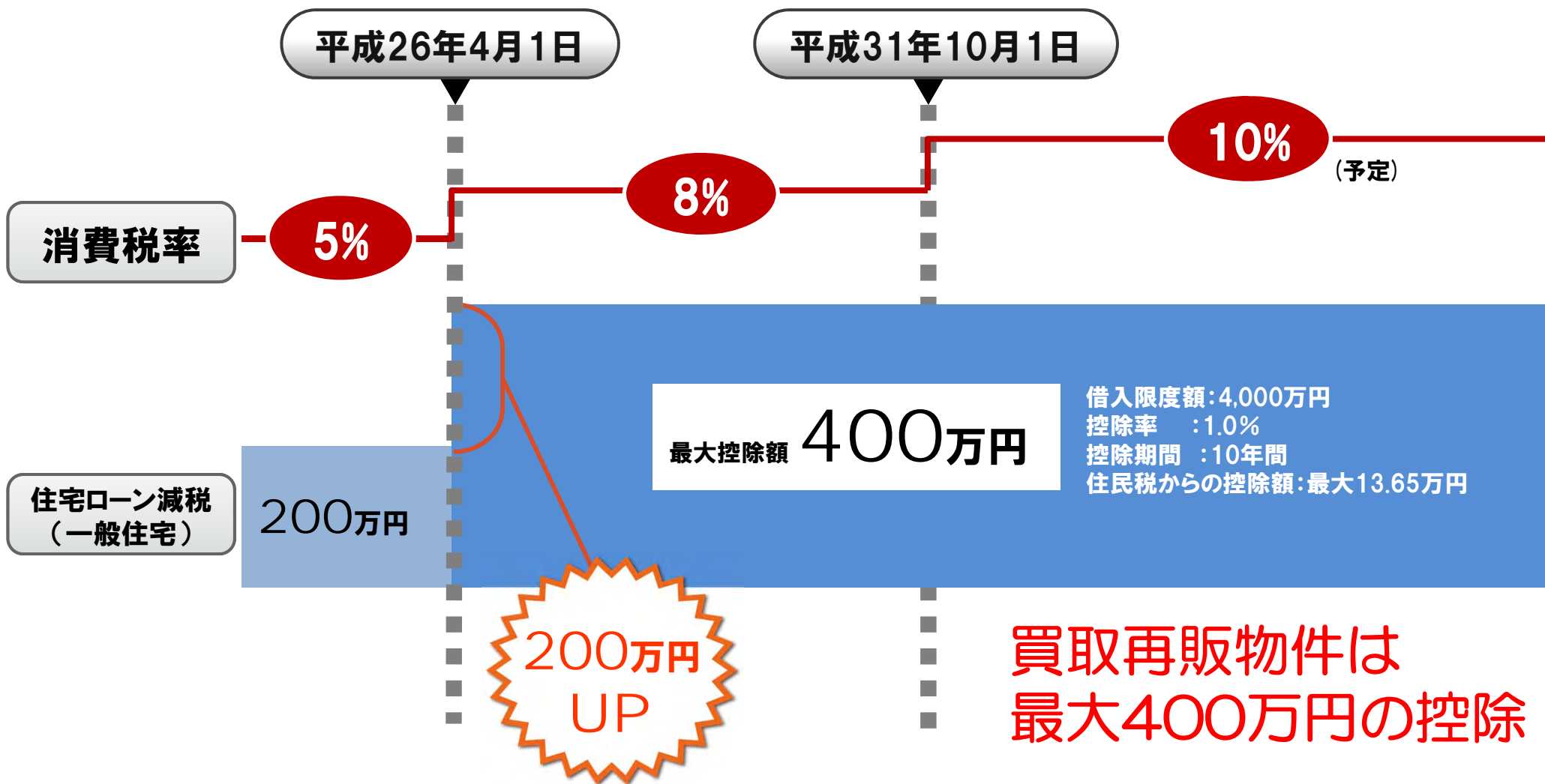
既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者向け・個人間売買向け)共通



**住宅ローン減税の対象となるお客様の範囲が広がります！**

- 既存住宅売買瑕疵保険に加入(平成25年度税制改正により追加)
- 耐震基準適合証明書
- 既存住宅性能評価書(耐震等級1以上)

住宅ローン減税制度^(※1)の対象となります。



※1 本制度は売主が宅建業者以外は適用はありません。詳細は、別途、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。または市区町村等の窓口にご相談ください。



# [参考] 瑕疵保険と関連する税制特例

既存住宅売買瑕疵保険の保険付保証明書は主に以下のような税制特例に活用することができます。諸条件（住宅の規模、年収の制限等）は制度や税制特例の種類ごとに異なります。各種税制特例等の詳細は、別途、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。または市区町村等の窓口にご相談ください。

主な給付制度や税制特例	税制特例の概要	使用する タイミング
登録免許税の軽減措置	取得した中古住宅の所有権移転登記および借入金に対する抵当権設定登記に係る登録免許税の軽減措置	「住宅用家屋証明書」 取得時
不動産取得税の軽減措置	取得した中古住宅と当該住宅が所在する土地に対する不動産取得税の軽減措置	都道府県への申告時
住宅ローン減税	10年以上のローンを組んで中古住宅を取得する場合の所得税・住民税の減税	確定申告時
長期譲渡所得の課税の特例	10年超の長期所有不動産を譲渡して中古住宅を取得する場合の譲渡所得に対する所得税および住民税の課税の特例	
贈与税の非課税措置	直系尊属から贈与を受けて中古住宅を取得する場合の贈与税の非課税措置	
相続時精算課税制度の特例	直系尊属から贈与を受けて中古住宅を取得する場合の贈与税について相続時精算課税制度が利用できる特例	

※税制特例に利用できる保険付保証明書

保険付保証明書は、次のいずれの要件も満たすものに限り、税制特例にご利用いただけます。

- ①「保険期間」の始期日が2013年（平成25年）4月1日以降であること
- ②「保険契約締結日」が保険契約の対象住宅の引渡前2年以内であること

※あんしん既存住宅売買瑕疵保険（買取再販業者向け）の付保証明書はすまい給付金の申請にご利用いただけます。

※平成30年度の税制に基づきます。

# [参考] 住宅購入に係る税の軽減措置

「住宅ローン減税」や「登録免許税」において、下表の効果が期待できます！

(例) 【住宅】木造戸建(非耐火建築物 築年数21年) 【売主】宅建業者 【買主】個人  
 ・3,000万円の住宅(評価額400万円)を頭金1,000万円、金利2.0%、返済期間30年で購入  
 ・年収 450万円 会社員 4人家族(専業主婦、高校生、中学生)

制度		瑕疵保険あり	瑕疵保険なし	差額
すまい給付金		20万円	なし	20万円
住宅ローン減税 (最大400万円)		160万円 (10年間合計)	なし	160万円 (10年間合計)
登録 免許税	移転登記	1.2万円 $400万円 \times 0.3\%$	8万円 $400万円 \times 2\%$	6.8万円
	抵当権 設定登記	2万円 $2,000万円 \times 0.1\%$	8万円 $2,000万円 \times 0.4\%$	6万円
				<b>192.8万円の軽減</b>

※簡単なシミュレーションのため、金額はあくまで目安です。

国の税制優遇や  
給付金制度を利用する場合は  
**既存住宅売買  
瑕疵保険の  
利用が可能** (※)

※ 条件によります。詳細は、別途、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。または最寄りの税務署、または市区町村等の窓口にご相談ください。

## ■「安心R住宅」の「安心」とは

「安心」とは、

- (1)「昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合すること」
- (2)「建物状況調査(インスペクション)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであることを意味するものである

## ■「安心R住宅」の「R」とは

「安心R住宅の「R」は、Reuse(再利用)、Reform(改装)、Renovation(改修)を意味しています。



# 安心R住宅

「安心R住宅」のロゴマーク

(出典:国土交通省「安心R住宅」制度概要について)

# 安心R住宅の概要

## 既存住宅ならではの良さ

- ◇ 新築に比べて安い
- ◇ 実際の住宅を見て検討できる
- ◇ あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇ リフォームによって自分のニーズに合わせられる

## 従来の既存住宅のマイナスイメージ

- ◇ 「不安」 品質が不安、不具合があるかも
- ◇ 「汚い」 見た目が汚い、設備が古い
- ◇ 「わからない」  
選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>  
広告を見ても詳細写真等、  
選ぶための情報が少ない

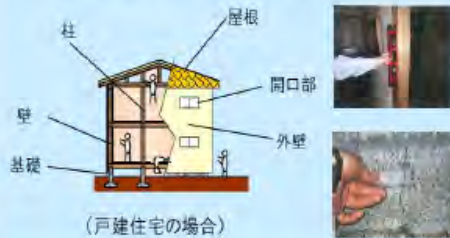


## 安心R住宅

### ①基礎的な品質があり「安心」

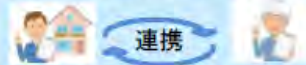
- ◇ 新耐震基準等に適合
- ◇ インспекションの結果、既存住宅  
売買瑕疵保険の検査基準に適合

<インспекションのイメージ>



### 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



(仲介業者等) (住宅リフォーム事業者)

- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる  
費用やリフォーム工事後のイメ  
ジがわかる 等

- ◇ 外装、主たる内装、水廻り  
の現況の写真を閲覧できる  
<現況の写真イメージ>



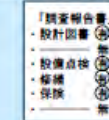
- ・広告等で写真を見て、実施済み  
のリフォーム工事の内容等を確  
認できる 等

### ③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇ 広告時に点検記録等の保管  
状況が示され、さらに求めに応  
じて詳細情報が開示される

<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・保証がつくかがわかる 等

相談できる

◇ 事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

(出典:国土交通省「安心R住宅」制度概要について)

# [参考] 不動産取得税の軽減措置

## 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長・拡充(登録免許税・不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を2年間延長する。併せて、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置を講じる。

### 施策の背景

- **買取再販**は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。**消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤**として期待。
- 現在、宅地建物取引業法の改正による**インスペクションの活用**や、「**安心R住宅**」制度の創設など、**既存住宅流通市場の更なる活性化**に向けて取組をスタート。

### 目標

2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増

〔未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)〕

### 要望の結果

#### 特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅について、以下の通り軽減。

- 【登録免許税(買主)】税率を一般住宅特例より引き下げ
- 【不動産取得税(事業者)】築年数に応じ、一定額を減額

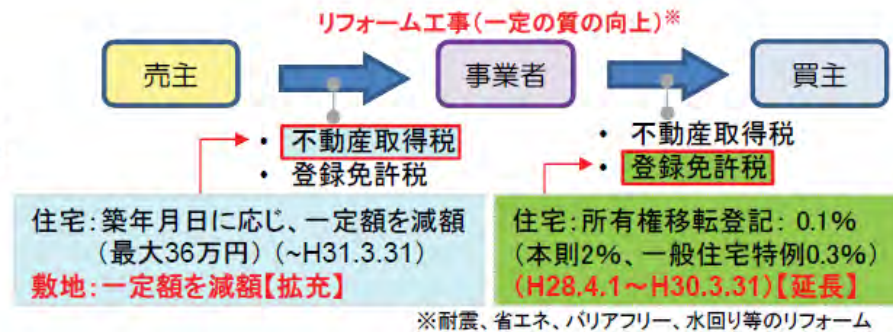
#### 結果

【登録免許税(買主)】現行の措置を**2年間**(平成30年4月1日～平成32年3月31日)**延長**する。

【不動産取得税(事業者)】一定の場合に**特例措置の対象を敷地部分に拡充**(敷地に係る不動産取得税を減額)する。

※1対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3% のいずれか多い方を減額



(出典:「平成30年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係抜粋)」)

# 既存住宅売買瑕疵保険における事故事例

# 事故事例 屋根(トップライト)からの雨漏り



**修理費用  
60万円**

建物概要		事故原因	修理内容
事故時築年	18年	屋根トップライト枠水下の水切り金物と屋根防水材との取合い部分に施工不備（隠れた瑕疵）による隙間があり、屋根内に雨水が浸入。室内の天井材を汚損した。	原因となった屋根トップライト周りの防水および室内の天井を改修。
構造	木造軸組工法		
屋根形状	寄棟+切妻		
屋根材	粘土瓦		
外壁材	サイディング		



# 事故事例 軒先の施工不良



**修理費用  
800万円**

建物概要		事故原因	修理内容
事故時築年	14年	屋根の軒先先端部分に、下ぶき材（アスファルトルーフィング）が施工されておらず、軒裏と破風板取合い部分から、屋根裏に雨水が浸入。	既存粘土瓦、下ぶき材および軒先先端部野地板の撤去と新設。
構造	木造軸組工法		
屋根形状	切妻		
屋根材	粘土瓦		
外壁材	サイディング		

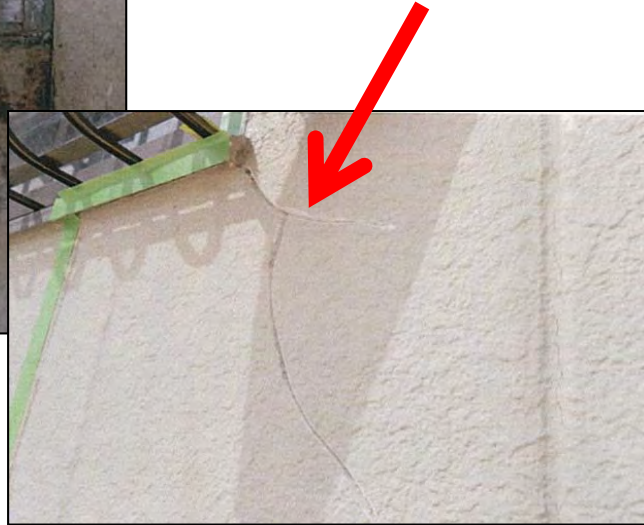
# 事故事例 長年の浸水による構造材の腐敗



**修理費用  
260万円**

建物概要		事故原因	修理内容
事故時築年	22年	以前の持ち主が実施した外壁リフォーム（カバー工法）において、1階外壁と付庇との板金取合い部分の施工不良から、室内天井内部に雨水が浸入。室内の壁仕上材を汚損した。	外壁材の撤去と新設、部分的に腐食した梁の入れ替えおよび室内の壁材の原状復旧。
構造	木造軸組工法		
屋根形状	陸屋根		
屋根材	金属板		
外壁材	ガルバリウム鋼板		

# 事故事例 ALCのひび割れ



**修理費用  
400万円**

建物概要		事故原因	修理内容
事故時築年	27年	隠れた瑕疵による外壁ALC版のクラック、サッシ取合い部分の隙間および屋上のシート防水の切れ部分から室内に雨水が浸入し、壁体内を汚損した。	外壁ALC版のクラック補修、シーリングの打ち替えおよび防水塗装と屋上のウレタン防水。
構造	鉄骨造		
屋根形状	陸屋根		
屋根材	シート防水		
外壁材	ALC版		

# 事故事例 排水ドレインの不適切な補修



**修理費用  
100万円**

建物概要		事故原因	修理内容
事故時築年	27年	バルコニーの横引きドレインとシート防水取合い部分に施工されたコーキングの断絶（隠れた瑕疵）部分から室内天井部分に雨水が浸入した。	原因となった横引きドレイン周りの改修および、天井部材の修理。
構造	鉄骨造		
屋根形状	陸屋根		
屋根材	シート防水		
外壁材	ALC版		

# 事故事例 ドーマーからの浸水



**修理費用  
535万円**

建物概要		事故原因	修理内容
事故時築年	25年	屋根防水材の隠れた瑕疵により、屋根とドーマーの取合い部分から屋根内部に雨水が浸入し、屋根版のコンクリートクラックを通じて住戸内に水が入る。 室内の天井・壁クロスを汚損した。	屋根全面の防水改修（カバー工法）および汚損した室内クロスの張り替え。
構造	鉄筋コンクリート造		
階数	4階		
屋根材	切妻／アスファルトシングル		
外壁材	タイル		

# 事故事例

## タイル目地からの浸水

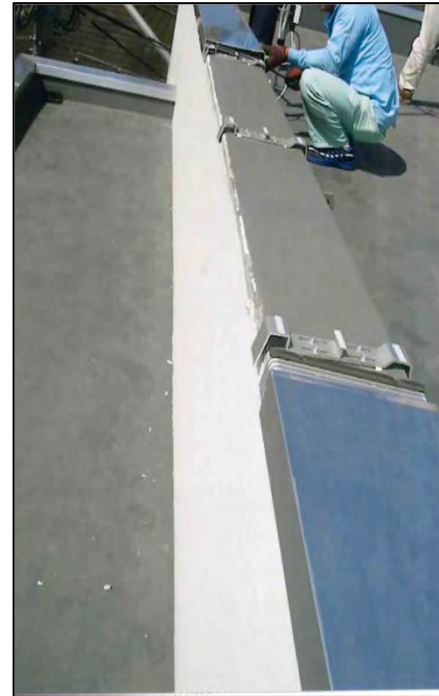


**修理費用  
120万円**

建物概要		事故原因	修理内容
事故時築年	20年	外壁タイル目地部分の隠れた瑕疵により、タイル目地のクラックから外壁の内部に雨水が浸入し、構造スリットおよび天井版のクラックを通じて住戸内に水が入る。	外壁原因部分の補修工事および室内天井・壁部分の原状復旧。
構造	鉄筋コンクリート造		
階数	14階		
屋根材	陸屋根／FRP防水		
外壁材	タイル		

# 事故事例

## パラペット笠木部分の不具合



**修理費用  
150万円**

建物概要		事故原因	修理内容
事故時築年	13年	屋根パラペット笠木に隠れる部分（外壁仕上材および下地処理）より、強風を伴う雨天時に雨水が笠木裏面に浸入し、ALC版の目地部分を通じて室内の天井内部（シーリングライト部分）に水が入る。	陸屋根全周のパラペット笠木防水部分の改修。
構造	鉄筋コンクリート造		
階数	5階		
屋根材	陸屋根／FRP防水		
外壁材	ALC版		

# 事故事例 開口部のクラック



**修理費用  
50万円**

建物概要		事故原因	修理内容
事故時築年	15年	開口部廻りの外壁コンクリートとタイル仕上げ面との段差部分のクラック（隠れた瑕疵）および換気スリーブ廻り取り合い部分から住戸内に雨水が入る。室内の天井・壁クロスを汚損した。	外壁原因部分の補修工事および汚損した室内壁クロスの張り替え。
構造	鉄筋コンクリート造		
階数	10階		
屋根材	陸屋根／FRP防水		
外壁材	タイル		



# まとめ

宅建業法改正による建物インスペクション（建物状況調査）への対応が急務

既存住宅売買瑕疵保険の利用により、税制優遇や給付金制度を利用できる場合がある

既存住宅売買瑕疵保険を利用して、万が一のリスクヘッジ

Web申請や払込特約により、保険手続きがスピーディーかつ簡単





国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人  
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関

**株式会社住宅あんしん保証**

**■不動産事業部**

〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階

**TEL.03-6824-9440 FAX.03-3562-8031**

**ホームページ <https://www.j-anshin.co.jp/>**

●本誌記載内容/2018年5月30日現在  
●本誌に記載しております内容は予告なく変更される場合があります。