

既存住宅流通・リフォームで求められる

インスペクション



既存住宅流通・リフォームで求められるインスペクション

平成29年9月 初版発行

発行  一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

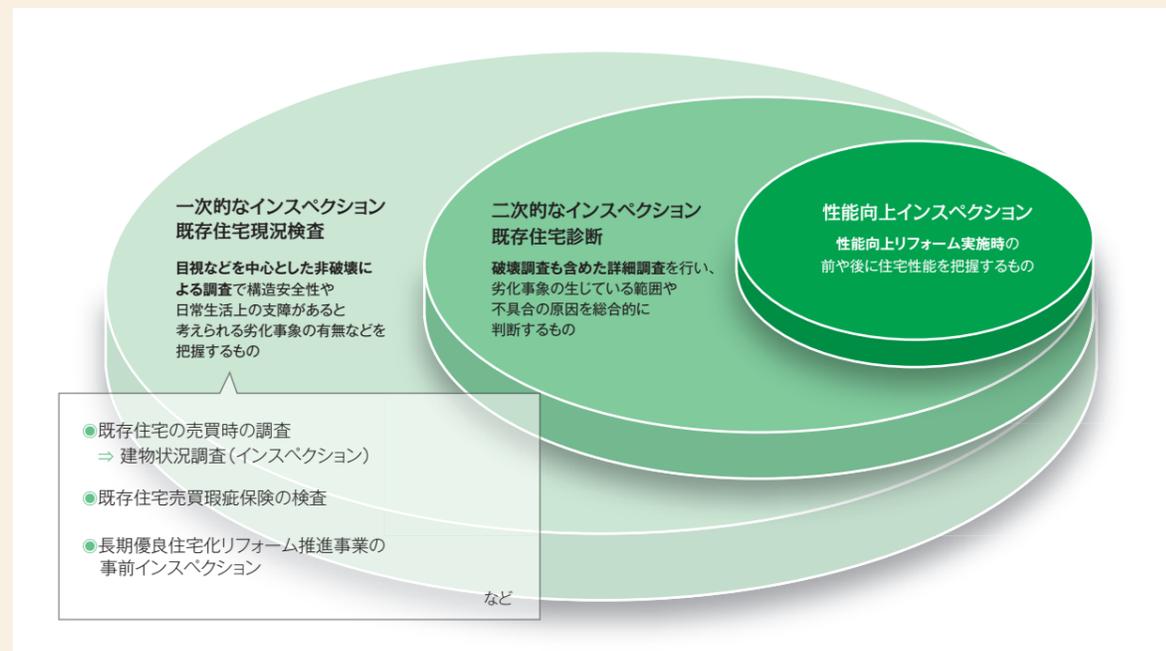
〒102-0071 東京都千代田区富士見2-7-2 ステージビルディング 4階
TEL:03-3556-5430 FAX:03-3261-7730
URL:<http://www.j-reform.com>

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

リフォーム事業者・工務店・設計事務所等にとって、これから必要とされ、需要が見込まれる業務が、既存住宅の調査を行う「インスペクション」だ。売買時や性能向上リフォームを行う際などに必要とされるインスペクションの概要や、その活用方法についてまとめた。

1 国が定める3つのインスペクション

既存住宅の主なインスペクション



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」に加筆

ストック社会に必要とされるインスペクション

国が示す「住生活基本計画(全国計画)」(計画期間:平成28~37年)において、既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」を構築するため、建物状況調査(インスペクション)における人材育成等による検査の質の確保・向上等を進めることとしている。

既に、既存住宅売買において、安心して買いたいと考える人たちの間

で契約前に第三者によるインスペクションを利用するケースが出てきている。また、そのサービスを提供する事業者や事業者団体も現れている。

ガイドラインで既存住宅の検査を3分類

利用ニーズがあり、サービスが広がりがつつあるなかで、事業者ごとの技術力や検査基準が様々だと消費者の信頼を得られない。

国土交通省は平成25年6月に「既

存住宅インスペクションガイドライン」を策定した。ガイドラインでは、既存住宅のインスペクションを3つに分類している。

目視や非破壊調査で構造安全性や日常生活に支障があると考えられる劣化事象の有無を把握する「一次的なインスペクション」、破壊検査も含めて劣化の生じている範囲や原因を特定する「二次的なインスペクション」、リフォーム前後の住宅性能を把握する「性能向上インスペクション」だ。

国交省が公正な業務のガイドラインを示す

既存住宅売買におけるインスペクションは、買い手の購入可否の判断に用いられることから、第三者性、中立性が求められる。

そのため「既存住宅インスペクションガイドライン」では、「客観的、誠実に取り組む」ことを遵守すべきとし、報告についても「客観的な報告に努め、事実と相違する内容の報告を行わないこと。また、リフォーム工事費の目安等に関する情報を提供する場合は、検査結果の報告書とは別だと伝えること」などが必要だとしている。

2

求められる中立性

ガイドラインが示す客観性・中立性に関する事項

- 関係法令を遵守すること。
- 客観的、誠実に取り組み、公正なインスペクションを行うこと。
- 自らが売主となる住宅については、インスペクションを実施しないこと。
- 検査する住宅において仲介やリフォームを受託している、あるいは受託しようとしている場合は、その旨を明らかにすること。
- 仲介やリフォームに関わる事業者から便宜的供与を受けないこと。
- 守秘義務を負うこと。

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」"公正な業務実施のために遵守すべき事項"から一部抜粋

3 様々なインスペクションの資格・制度

3

インスペクションの資格

一次的なインスペクション	4 既存住宅状況調査技術者 <small>【5の講習団体(平成29年6月現在)が登録】</small> 要件 建築士で登録講習機関の講習を修了した者 ● 既存住宅の売買時の調査
	5 既存住宅現況検査技術者 <small>【住宅瑕疵担保責任保険協会】</small> 要件 建築士・建築基準適合判定資格者、一級又は二級建築施工管理技士で保険協会の講習を修了した者 ● インスペクション・ガイドラインに基づくインスペクション
	6 長期優良住宅化リフォーム推進事業 登録インスペクター <small>【13の講習団体(平成29年6月現在)が登録】</small> 要件 建築士・建築施工管理技士で登録団体の講習を修了した者 ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業の事前インスペクション
二次的	耐震診断資格者 [建防協]、 耐震技術認定者 [木耐協] など ● 耐震診断 要件 建築士などを対象とした講習を修了した者
性能向上	(なし)

一次的なインスペクションは売買時や保険に

インスペクションを手掛ける技術者である「インスペクター」については、様々な団体が独自の資格・制度を設けて、その普及に努めてきた。

インスペクションの3つの分類別に主なものを整理すると、左のような資格・制度がある。

このパンフレットでは「一次的なインスペクション」に関する資格である、既存住宅状況調査技術者、既存住宅現況検査技術者、長期優良住宅化リフォーム推進事業 登録インスペクターの3つの資格について、それぞれ概要を紹介する。

4

宅建業法改正で求められるインスペクション

既存住宅媒介時に依頼者の意向を確認へ

平成28年の宅地建物取引業法改正により、不動産取引の媒介契約を締結する際、宅建業者が「建物状況調査(インスペクション)事業者のあっせんの可否を示すことが義務づけられた。そして、依頼者の意向に応じて、インスペクションが実施されることになる。

また、宅建業者は買い主に対する重要事項説明において、1年以内に実施したインスペクションの有無、行っていればその結果を説明しなければならない。

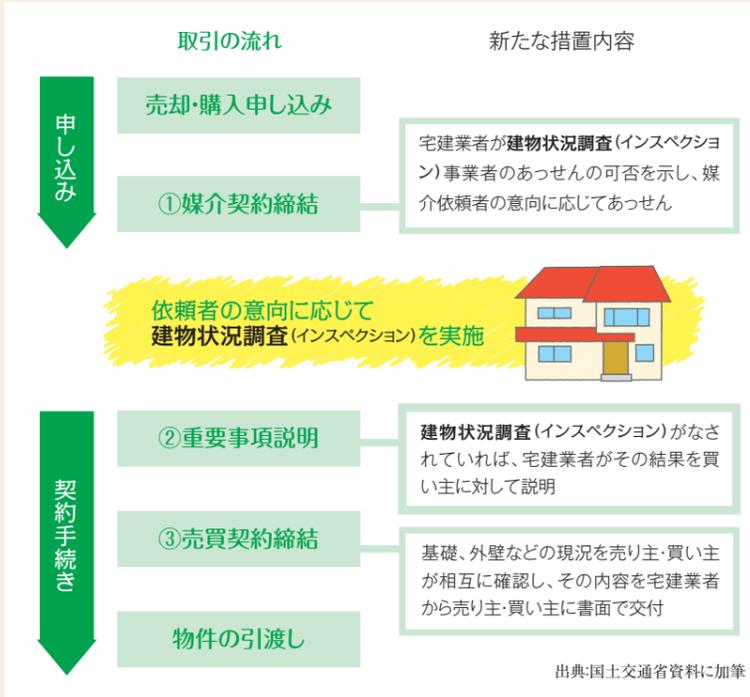
さらに重要事項説明においては「建築基準法令への適合性」「新耐震基準への適合性」「新築時・増改

国が新たな講習制度を創設

平成29年2月、国土交通省は「既存住宅状況調査技術者講習登録規程・既存住宅状況調査方法基準」を定めた。

これは、既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成によって、既存住宅取引におけるインスペクションの活用促進や、既存住宅売買瑕疵保険の活用と合わせ、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備

宅地建物取引業法改正の内容



築時の設計図書」「新築以降に行われた調査点検の報告書」などの書類の有無を明示しなければならない。

そのうえで売買契約締結時には、売り主と買い主がインスペクションの結果等をもとに建物の現況について確認した内容を、それぞれに書面で

し、既存住宅流通市場を活性化することを目的として、講習の登録や調査の方法について定めたものである。

国土交通省の登録を受けた講習の実施機関が「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」に基づく講習を行う。この講習の受講・修了により、講習機関から既存住宅状況調査技術者の資格が付与される。講習の受講者は建築士であることとされている。

既存住宅状況調査技術者が行うインスペクションについては、この結

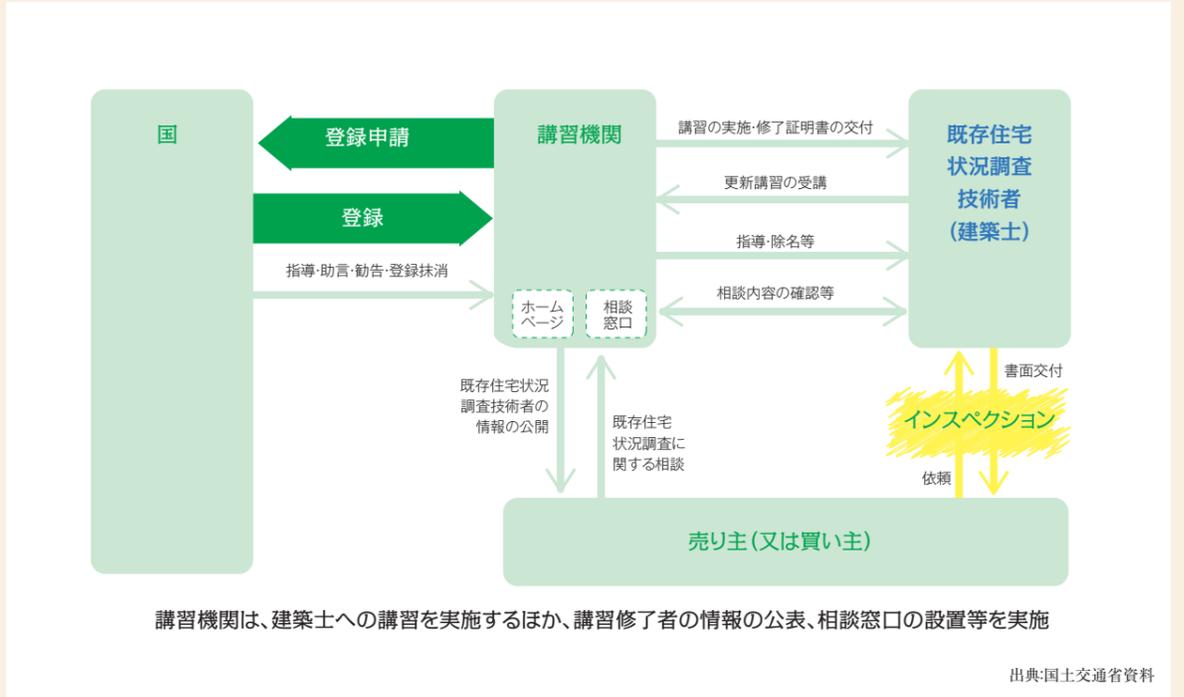
交付する。これらの改正内容は、平成30年4月1日に施行される。これによって売り主・買い主が安心して取引ができる市場環境が作り出されることが期待される。

果を活用して既存住宅売買瑕疵保険➡⑤に加入できるよう、保険における現場検査の対象部位である基礎、壁、柱などについて検査することとされている。

この講習は平成29年度より実施されており、平成30年4月からはじまる改正宅建業法における建物状況調査を行うインスペクターとしての業務を担うことになる。

平成29年6月現在、5つの実施機関の行う講習が登録されている。

既存住宅状況調査技術者講習制度のあらまし



講習実施機関

- 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 <http://kashihoken.or.jp/>
- 公益社団法人日本建築士会連合会 <http://www.kenchikushikai.or.jp/>
- 一般社団法人全日本ハウスインスペクター協会 <http://house-inspector.org/>
- 一般社団法人日本木造住宅産業協会 <http://www.mokujukyo.or.jp/>
- 一般社団法人日本建築士事務所協会連合会 <http://www.njr.or.jp/>
(平成29年6月現在)

既存住宅状況調査技術者講習制度について(国土交通省)
⇒ <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>
登録された最新の実施機関については上記URLを参照

講習の概要

既存住宅状況調査の概要等 …………… 2時間

- 不動産流通市場の現状と国の取組状況
- 既存住宅状況調査技術者の役割
- 既存住宅状況調査の概要
- 公正な業務実施のための遵守事項
- 情報の開示
- 既存住宅状況調査の手順
- 既存住宅売買時における調査結果の活用

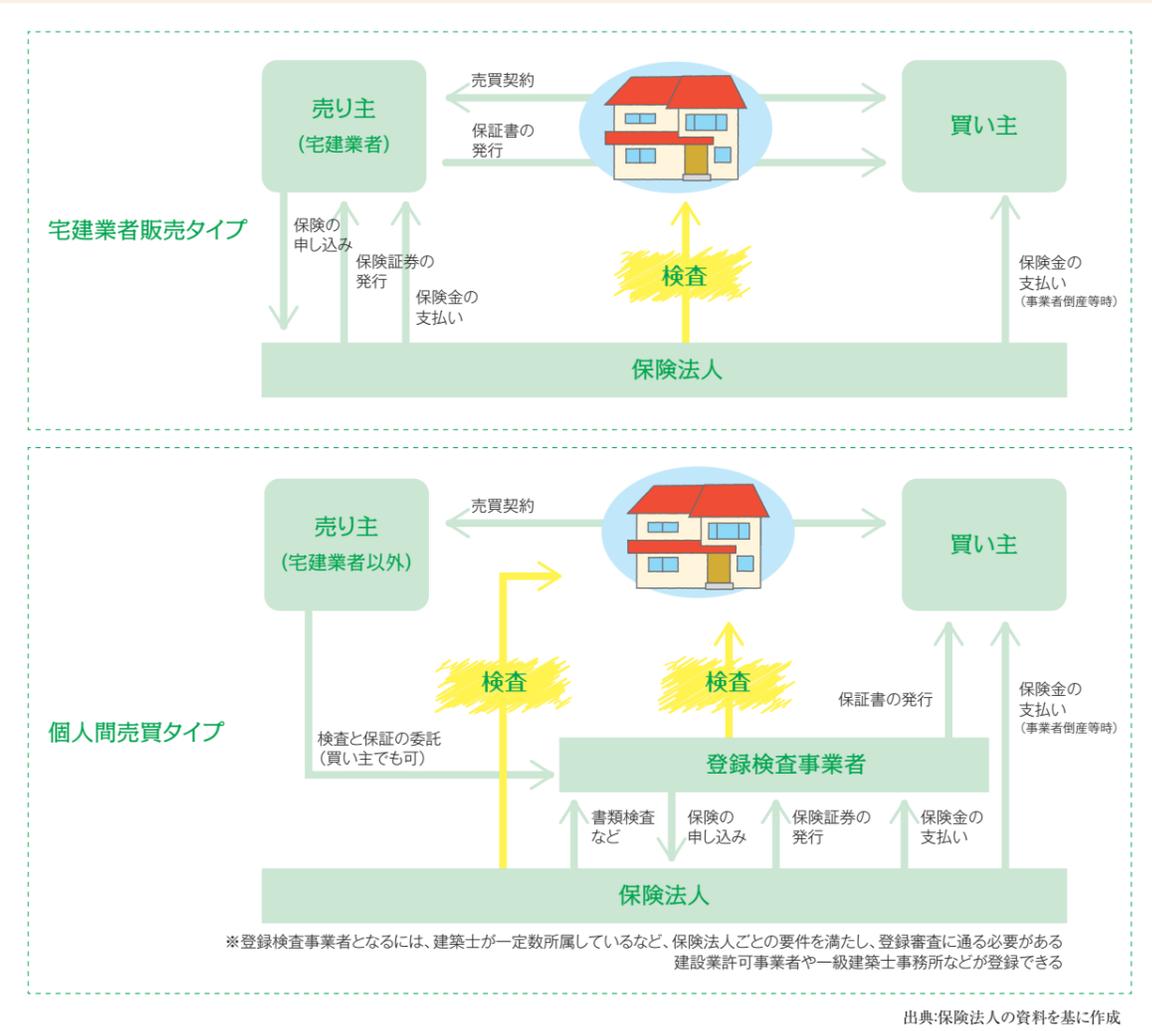
既存住宅状況調査の技術的基準等 …… 3時間

- 既存住宅状況調査方法基準とその詳細
- 既存住宅状況調査に付随する非破壊検査その他の調査
- 調査報告書の記入
- 住宅の瑕疵の事例
- 検査機器

出典:国土交通省資料

既存住宅売買瑕疵保険とインスペクション

既存住宅売買瑕疵保険の仕組み



瑕疵保険加入で更なる安心を

インスペクションを行うだけでは隠れた瑕疵を見逃すことも考えられる。そのため、国土交通省は、消費者保護と消費者の安心を高めるために、既存住宅売買瑕疵保険への加入を推奨している。

保険の対象になるのは「雨漏り」と「構造耐力上主要な部位で基本性能を満たさない事象」の2つだ。その他「給排水管路の水漏れ」等は特約

扱いとなっている。

既存住宅売買瑕疵保険には「宅建業者販売タイプ」と「個人間売買タイプ」の2種類がある。

前者は既存住宅を買い取った宅建業者が、一般消費者向けに売却する際に加入することができるもので、保険には売り主となる宅建業者が加入する。

後者は、検査事業者が保険に加入するのが特徴だ。売買に関わる個人が検査事業者に検査と保証を依頼し、検査事業者が対象となる住宅

の検査を行う。その後、検査事業者から申し込みを受けた保険法人が、検査を行ったうえで保険を引き受ける。

ただし、一定の条件を満たせば保険法人による検査を省略できる。

条件の一つは事業者が建築士事務所登録を受けており、かつ保険法人に登録された検査事業者であること。もう一つは、検査を行う技術者が既存住宅状況調査技術者➡④または住宅瑕疵担保責任保険協会による既存住宅現況検査技術者であることだ。

長期優良住宅化リフォームとインスペクション

住宅の長寿命化にインスペクションを活用

長期優良住宅化リフォーム推進事業は、質の高い住宅ストックの形成を図るため、既存住宅の長寿命化などのリフォームを推進することを目的として、リフォーム工事等について補助する制度だ。

この補助制度を利用するに当たっては、リフォーム工事前にインスペクションを行うことが求められている。このインスペクションを担うことができるのは、既存住宅状況調査技術者➡④または長期優良住宅化リフォーム推進事業のインスペクター講習団体(平成29年6月現在、13団体)に登録されたインスペクターである。

(最新の制度・講習団体についての情報は下記URLを参照
 長期優良住宅化リフォーム推進事業(国立研究開発法人 建築研究所) ⇒http://www.kenken.go.jp/chouki_r/)

リフォームとインスペクション

ここまでは1次的インスペクションに関連する3つの制度・資格について紹介した。

ここではリフォーム全般とインスペクションの関係について考えてみたい。

インスペクションを業務に活かす

売買や、住宅性能の向上を図るリフォームを行うに当たって、これからインスペクションがますます重要となる。

破壊検査も含めた現状の把握と問題発見



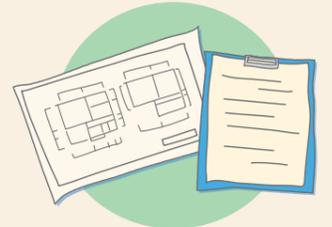
リフォームを行う前提であれば、破壊検査を伴うインスペクションが可能となり、より精密な耐震診断、雨漏りや劣化・不具合箇所、またその原因が特定できる。このような建物のより精緻な現況把握することで、適切なリフォーム計画をつくることができる。

このように、既存住宅のリフォームを行ううえでも、インスペクションが重要であることが分かる。

記録を残し、その後のリフォーム・売却にも

また、計画通りのリフォームができたか、リフォーム中やリフォーム後に確認して、その記録を保存することが望ましい。

この記録を住まい手に提供し、残しておくことで、リフォームを行った住宅の適正な評価に繋げることができ、また今後のリフォームや売却する際に役立てることができる。



ストック型社会とインスペクション

リフォーム事業者・工務店・設計事務所は、既存住宅状況調査技術者の資格取得のほか、リフォームに役立てることのできるインスペクション技術を身につけ、活用していくことが求められる。