



# 宅地建物取引業法改正 建物状況調査の具体的な留意点

(株)ユニ総合計画  
代表取締役／一級建築士／既存住宅状況調査技術者

秋山 英樹

宅地建物取引業法のうち平成30年4月1日より施行されるものとして、建物状況調査についての項目が追加され、新たに宅建業者が関わる内容などが示されました。既存住宅の安心できる取引が期待されるなか、宅建業者として必要とされる調査についての知識や、実際にあっせんを行う際の手順・留意点などを解説いたします。

## 1 業法改正の建物状況調査とインスペクション

建物状況調査という言葉は、今回の宅建業法改正にもなっており、改定以前は住宅現況調査と呼ばれていました。一般的には住宅診断・住宅詳細調査・ホームインスペクションといわれ、アメリカでは取引全体の7割以上でホームインスペクションが行われており、すでに常識となっています。

わが国でもJ-REITなど不動産の証券化を推進している業界では、建物取引時にインスペクション（検査）することは常識で、エンジニアレポートとして提出されています。

少子高齢化で将来的に空家の増加が明確化していますが、多くの空家は築年数がかさんでいる中古住宅で、その性能の不明確さも加わり、建物自体の価格がつかずに土地値として取引されてきました。

問題なく使用できる中古住宅なら、建物が評価され価格がつくことで、売主にとっては高く買ってもらえる、買主にとっても新たに建築せずに済むため予算を抑えられる、といったメリットが生まれます。

そこで、中古住宅の取引時に、問題がある建物なのか、そうではない建物なのかを、構造面と雨漏り面に限って調査を行うことを推奨したのです。法的には調査そのものは義務とはなっていません。しかし、購入希望者の立場から見れば、調査が行われない中古住宅は何か問題があるのではないかと疑われ、検討物件から外される可能性もぬぐえません。そのため、結果的には取り壊し予定の中古住宅で無い限り、建物状況調査を行うことは必須となると思われます。

## 2 宅建業法改正の内容

今回の業法改正では、既存住宅（共同住宅を含む）の売買において

- ① 媒介契約締結時
- ② 重要事項説明時（賃貸物件でも必要）
- ③ 売買契約締結時

の3つの時点で講じられることになりました。

現実的には、売却物件の元付け業者が中心となる業法改正の中身ですが、客付け業者についても義務付けられ、無関係ではありませんので注意してください。今回の改正は、中古住宅購入客にとっては重要な関心事となり、購入時の注意事項などをインターネットなどで十分に熟知して取引に臨むことが推測されます。買主の関心事を売主にどのように伝え、どのように仲介業務に結び付けるかが今回の業法改正の重要項目なのです。

それぞれの時点で発行する書面については各業界団体のホームページなどからひな型を入手することができますので、それを中心に、それぞれの時点での留意事項について説明します。

## 3 媒介契約締結時に調査会社をあっせん

不動産業の協会などから入手できる標準媒介契約書では、建物状況調査を実施する者のあっせんの有無を記載する欄が特に設けられています。これは、専任媒介だけでなく一般媒介の場合も同様ですから注意して

ください。

一般媒介では複数の宅建業者に依頼されますが、売主にとっては調査を実施する会社は1社でよいわけですから、全社があっせんありとされても困るわけです。そのため、専任媒介が中心となって建物状況調査を実行されることになると思われます。

そのように考えると、**宅建業者にとって今回の宅建業法改正は専任になるためのビジネスチャンス**として捉えることもできそうです。

建物状況調査の実施について義務はありませんが、住宅の性能について関心を強めている購入客に建物状況調査が実施されている物件か否かが知らされます。そのため、解体予定の建物でない限り、媒介契約を行ったらすみやかに建物状況調査の実施を進めたほうが早期売却につながると考えられます。

ただし、調査には費用がかかります。売却して早くお金を手に入れたいと思っている売主にとって、調査費用を前もって支払うのに抵抗がある方もいるでしょう。そのような場合、調査依頼や調査費用は宅建業者が支払ったり、立替払いをしても問題ありませんので、それを専任媒介受託時の条件とするのも可能です。

売主が過去1年以内に建物状況調査を行っている場合には、その調査結果を使用できますので、新たに建物状況調査を行う必要はありませんが、その後不具合が生じた箇所があった場合には再調査が必要になります。

宅建業者が調査会社のあっせんをしない場合についても、建物状況調査の内容について説明を行うことは必要です。**重要事項説明書や契約時の37条書面に建物状況調査で双方が確認した事項の有無などを記載することが義務化された**からです。

## 4 調査会社をどう選ぶのか

調査会社については、住宅瑕疵担保責任保険協会や日本建築士会連合会などのホームページの既存住宅状況調査技術者の検索などで見つけることができますが、そのリストを提供するだけではあっせんしたことにはなりません。複数の調査会社をあっせんして依頼者に選ばせることもできますが、あっせんには調査会

社の会社概要だけでなく、調査項目や見積額を伝達するなど、調査実施に向けてのやり取りを具体的に手配することまでが含まれます。

**宅建業法改正による建物状況調査には、既存住宅状況調査方法基準が定められており、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分が対象**です。調査会社によってシロアリや給排水設備などのオプションがある場合、その説明もしたほうがよいでしょう。

媒介の当事者である宅建業者は調査実施者になることはできませんが、売主に直接利害関係のない関連会社（グループ会社）をあっせんすることはできます。

あっせんしたからといって、調査の内容や結果についての責任は調査実施者が負うものですから、宅建業者が責任を負うものではありません。

建物状況調査の費用は売主または買主、もしくは媒介を依頼された宅建業者が負担することになりますが、インスペクションが普及しているアメリカやイギリスでは買主がインスペクターに依頼して調査するというのが通常です。売主がインスペクターに依頼して調査するのは正当な調査にならないという性悪説に基づいているものです。

わが国でも将来的には買主側の費用負担で買主側の調査会社による建物状況調査が主流になる可能性も否めませんし、宅建業法も今後の状況を踏まえて5年後の見直しが予定されています。

## 5 調査で劣化が見つかった場合どうするのか

調査で劣化事象が見つかったとしても、見つかった部位に対して劣化事象ありと記載されるだけで修理の必要性を問われるわけではありません。

ただし、購入希望者にとって見つかった劣化事象が重大かそうでないかは大きな関心事です。**劣化事象の内容やその劣化事象を補修する場合の費用などを前もって把握しておくことは必要なこと**でしょう。

そのためには、宅建業者自身が物件を事前調査して、目視でわかる範囲の劣化事象については把握しておくことも、取引をスムーズに行うためには必要なことかもしれません。特に後述する瑕疵保険加入については、劣化事象の補修は必要不可欠です。

## 6 瑕疵保険適用物件にする

購入希望者にとって、劣化事象なしと調査概要書に記載された物件だとしても、万一将来的に劣化事象が生じた場合に保険が適用され、修理費用がでる物件であればさらに安心して購入できます。

また、瑕疵保険適用の物件だと、買主はローン減税や給付金などの優遇措置が受けられるため、買主にとっては価格に加え、これらの補助制度が利用できるかが購入判断材料になり売却しやすくなります。

そこで、売主には劣化事象があるままの場合と劣化事象のない瑕疵保険適用の物件では、物件価格がどのくらい違うのかなどの説明を行い、前もって補修しておくことを勧めるのもよいでしょう。事前費用の出費に難色を示す売主も少なくありませんが、補修費用にいくらかかるのかを事前に把握しておくことは、今後の売却媒介をスムーズに行うには必要な業務になると思われます。

また、調査後に既存住宅売買瑕疵保険に加入の可能性を考慮し、**住宅瑕疵担保責任保険協会に検査会社登録を行っている調査会社を紹介したほうが調査の二度手間にならずに済みます。**

ただし、保険に加入するためには条件があります。建物状況調査では床下や天井裏など点検口がなく調査できない場合はその旨を記載すればよいのですが、保険適用の調査ではすべての部位で調査を行い劣化事象のないことの確認が必要なため、床下に潜れる、床下収納がある、天井点検口（ユニットバスの天井等）がある、押入れの天井が開けられるなど、事前に宅建業者が部位を確認しておくことも必要になります。

確認できない住宅の場合は、前もって和室の畳を上げて床を解体したり、床下点検口や天井点検口を設けるなど、大工などの工事業者の手配が必要になります。その費用も前もって確認し売主に了解を得ておくことが必要でしょう。

また、保険加入の場合、保険料は売主が支払うのか買主が支払うのか、または宅建業者が支払うのかの取り決めも必要になります。

**ただし昭和56年6月より前の旧耐震の住宅に関しては瑕疵保険に加入することはできませんので注意し**

てください。旧耐震の木造住宅の場合には耐震改修工事を買主が希望することが少なくありませんので、耐震診断を含めた調査を建物状況調査と合わせて実施し、耐震改修費用の概算も提示できるようにすると、購入希望者のモチベーションにつながり、購入決断が早まるかもしれません。

## 7 建物状況調査が行われていない物件の場合

買主側からの仲介を依頼された場合、建物状況調査が行われていない物件について、買主から建物状況調査を依頼された場合についてはどうしたらよいでしょうか。

そのような場合には、売主側の宅建業者を通して、売主の調査受け入れの承諾や時期を前もって聞いておくが必要になります。また、空き物件の場合は調査時に売主の立ち会いを求めるのが、後日の不測のトラブル防止につながります。

調査結果を待つ間に物件が他の人に売れてしまうリスクもあるため、売買契約を先行するケースも考えられますが、調査の結果、思った以上の改修工事が必要と判定されても、そのことを理由に売買契約を撤回することはできませんので、注意が必要です。

## 8 重要事項説明時の対応

重要事項説明時には建物状況調査の実施の有無を記載し、実施していた場合には、調査概要書について説明することになります。劣化事象がすべての項目で無ければ問題はありませんが、劣化事象が有りの項目については、買主は心配します。そのため、**調査概要の説明前に、この調査は瑕疵の有無を判定するものでも、瑕疵がないことを保証するものでもないことを説明しておくことも必要です。**

建物状況調査は建築基準法関連の法適合の判定でもないことも付け加えておくともよいでしょう。建物状況調査を行って問題がなければ、すべてが問題ない優良物件などと勘違いされ、後日雨漏りが生じたり、風呂の湯がぬるくて入れない、などのクレームにつながり

かねませんので、建物状況調査は何のために行うのかを購入希望者に十分に事前説明を行っておくのも宅建業者の重要な役目です。

調査会社からは、概要書に加えて調査内容の詳細を記した調査書のコピーをもらっておきましょう。調査書の原本は調査依頼者（売主）の所有となりますので、買主から調査書のコピーを依頼された場合には売主の確認が必要になります。

不具合箇所については、「この箇所にひび割れがあります」、「この箇所に雨漏り跡があります」、など事実関係の説明にとどめておきましょう。後日、買主から説明責任を問われないためにも、専門外である内容を詳細に説明するのは避けるべきです。

なぜそうなったのかなどの質問に対しては、調査会社に連絡して説明を依頼します。面談により説明を求められ、出張費用が必要な場合には、その費用がいくらで、だれが支払うのかの取り決めも必要です。

買主は不具合の箇所がどの程度不具合なのか、補修が必要なのか、それには費用はいくらかかるのかなども気になります。そのため売却の仲介の依頼があった時点で事前に宅建業者自身が調査を行い、不具合箇所を補修しておくか、補修しない場合は補修費用がどのくらいなのかを事前に確かめておくことは、売買業務をスムーズに行うためには必要な業務です。特に瑕疵保険の加入を考えている場合、建物状況調査前に必要項目のチェックをしておく、調査費用が無駄になったり、取引スケジュールに間に合わないといったトラブル防止につながります。

また、重要事項説明時には、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の有無について記載します。これらの書類については売主にヒアリングします。分譲マンションの場合は管理会社などにヒアリングすれば問題はないと思われそうですが、戸建て住宅の場合は売主が書類内容を把握していない場合もありますので、実物を見て確認したほうがよいと思われそうです。

建築確認済証や検査済証については、金融機関から提出を求められることも多く、その存在を知らない、あるいは失くしてしまったという売主もいますが、そのような場合は役所に出向き、建築確認済証や検査済証に代わる書面（台帳記載事項証明書）を入手すると同時に、配置図などが記載されている建物の概要書も

入手します。役所での手続きには登記簿謄本などから建築年月日や建物の住所（住居表示）をメモし、持参しましょう。

マンションなどの区分所有建物の売買では建物の維持修繕の実施状況の記録状況も記載する項目があるので、管理会社に書類の有無を問い合わせたときに聞いておくとういでしょう。

## 9 売買契約締結時の対応

契約締結時には、宅建業法37条の改正に伴い、既存建物において建物状況調査を行った場合、その結果の概要に関して、「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項」について書面で交付するものとされました。売買契約書にその記載がされていれば、これが37条の書面の代わりになるため、売買契約書にはこの記載事項が必要になります。

少子化で住宅余りが続く現在、既存住宅は選別される時代になります。今後、宅建業者に求められることは単に情報を仲介するだけでなく、購入者が安心して使える建物、すなわち売れる建物を仲介物件として扱える眼を養わなければなりません。

それには、調査などを専門家に依頼するだけでは実務としては収まりません。事前に既存住宅の状況を確認する前さばきも重要な業務の1つとして加わるようになります。それには建物の性能についての知識が重要ですし、さらに保険・税金・補助金制度などの複合的な理解も必要になってきたのです。

### ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただきます）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

- ご送付先  
（公社）全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当  
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3