

【既存住宅インスペクション・ガイドライン】

1 ガイドライン策定の目的と考え方

1.1 ガイドライン策定の背景・目的

- 中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があることから、消費者は、その品質や性能に不安を感じている。このような中、中古住宅の売買時点の物件の状態を把握できるインスペクションサービスへのニーズが高まっている。
- 一方で、現在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、中古住宅の売買時検査のみならず、新築入居時の検査やリフォーム実施時に行うものなど様々である。
- また、目視等を中心として住宅の現況を把握するために行われる現況検査は、最も基礎的なインスペクションであるが、現場で検査等を行う者の技術力や検査基準等は事業者ごとに様々な状況にある。
- このため、本ガイドラインにおいては、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こととする。これにより、事業者による適正な業務実施を通じて、既存住宅インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図ることを目的とする。

1.2 ガイドライン策定に当たった基本的な考え方・趣旨

- 本ガイドラインは、中古住宅売買時に行われるインスペクションに関して、共通認識の形成及びその普及を図ろうとするものであり、その策定に当たっては以下を基本としている。
- 業務内容は、これを実施するためのコストが、利用者にとって一般的に負担可能な程度となること、また、短期間で手続きが進められる中古住宅売買時の流れの中で利用可能なものであること。
- 検査結果が、どの検査事業者が行ったかによらず同様の結果が得られるよう、現時点で得られている知見や一般的に用いられている検査技術等に基づいたものとする。
- 業務内容及び検査事項は、検査事業者が共通して実施することが望ましいと考えられる内容であって、検査事業者のより高度なサービスの提供等市場における競争を制限しようとするものではないこと。
- 今後、新たに得られた知見、非破壊検査技術等の開発やコストの低減等状況の変化を踏まえて、適宜見直しを加えられるものであること。
- 本ガイドラインは、最近の取組事例等も考慮の上、既存住宅インスペクションの適正な業務実施、トラブルの未然防止の観点から、あくまでも現時点において妥当と考えられる一般的な基準等をガイドラインとしてとりまとめている。
- 本ガイドラインの使用を強制するものではなく、個別業務の内容については、契約内容として決定されるべきものである。

2 既存住宅現況検査の適正な実施について

既存住宅現況検査業務の適正な実施を図るため、検査事業者が業務実施に際して共通して取り組むことが望ましいと考えられる事項等を示す。

2.1 既存住宅現況検査の内容

(1) 基本的な考え方

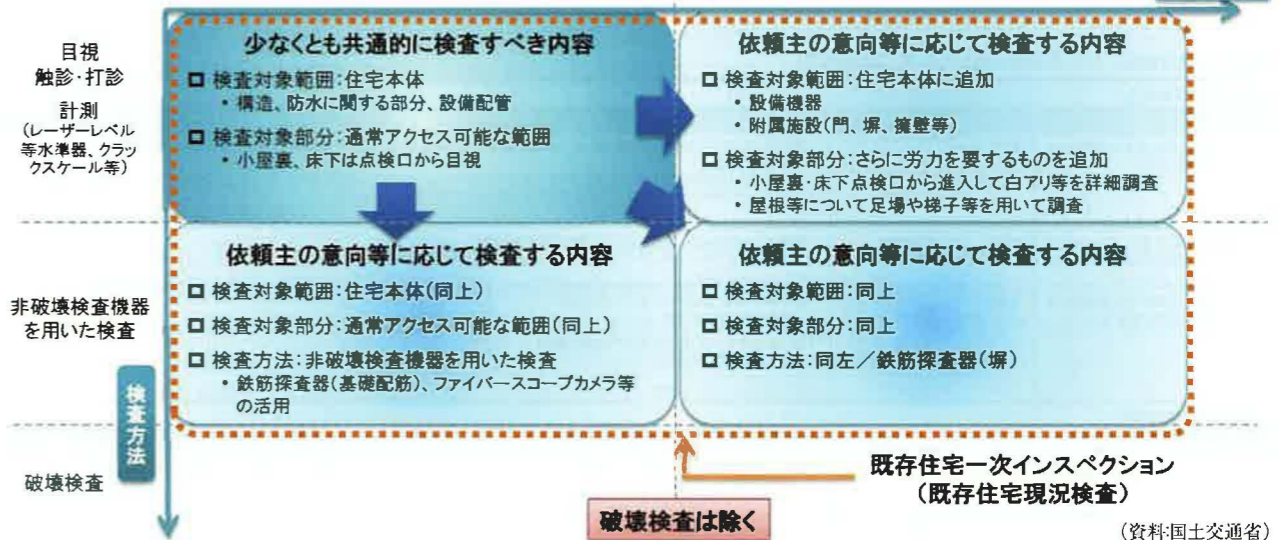
□ 現況検査の内容

- 現況検査の内容は、売買の対象となる住宅について、基礎、外壁等の住宅の部位毎に生じているひび割れ、欠損といった劣化事象及び不具合事象(以下「劣化事象等」という。)の状況を、目視を中心とした非破壊調査により把握し、その調査・検査結果を依頼主に對し報告することである。
- 現況検査には次の内容を含むことを要しない。
 - ①劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無を判定すること
 - ②耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
 - ③現行建築基準関係規定への違反の有無を判定すること
 - ④設計図書との照合を行うこと

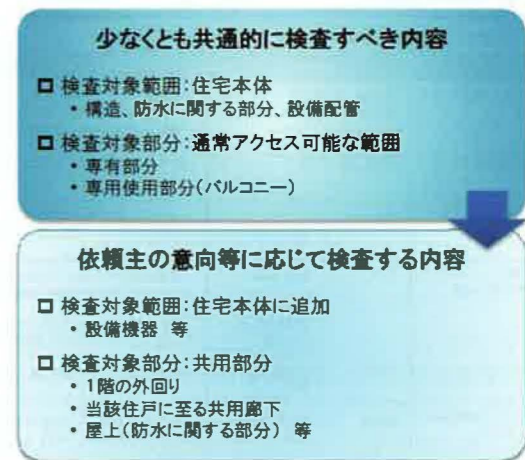
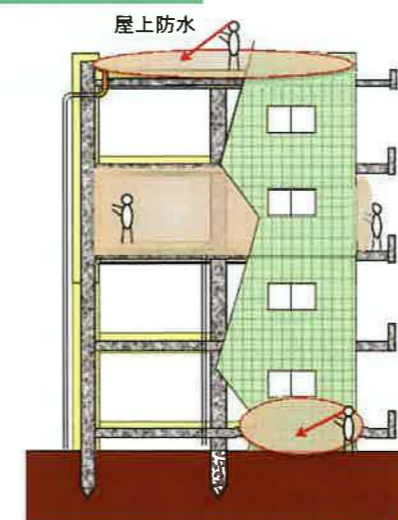
□ 検査対象について

- 現況検査における検査対象の範囲は、以下を基本とする。
 - 現場で足場等を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲
 - 戸建住宅における小屋裏や床下については、小屋裏点検口や床下点検口から目視可能な範囲
 - 共同住宅においては、専有部分及び専用使用しているバルコニーから目視可能な範囲

戸建住宅のイメージ



共同住宅のイメージ



検査方法についての考え方は戸建住宅と同じ

(資料:国土交通省)

②検査項目

- 検査項目は、検査対象部位と確認する劣化事象等で構成され、劣化事象等については部位・仕上げ等の状況に応じた劣化事象等の有無を確認することを基本とする。
- 確認する劣化事象等としては、以下を基本とする。【詳細は表1、2参照】
 - ① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの
(例) 蟻害、腐朽・腐食や傾斜、躯体のひび割れ・欠損等
 - 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もの
(例) 雨漏りや漏水等
 - 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もの
(例) 給排水管の漏れや詰まり等

③検査方法

- 現況検査の検査方法は、目視、計測を中心とした非破壊による検査を基本とする。
- 目視を中心としつつ、一般的に普及している計測機器を使用した計測や触診・打診等による確認、作動確認等の非破壊による検査を実施する。

既存住宅現況検査における検査項目について【共同住宅】

【共同住宅(専有部)】				
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(専用使用部分)】				
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状態(隙間・欠損が生じている状態) 建具や建具まわり等に雨漏りが生じる可能性が高い状態(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状態(隙間・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"> 建具や建具まわり等に雨漏りが生じる可能性が高い状態(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状態(隙間・欠損が生じている状態) 	目視

(資料：国土交通省)

既存住宅現況検査における検査項目について【戸建住宅】

戸建住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目				
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部分	<ul style="list-style-type: none"> 構造方式に応じ、木造においては蟻害・腐朽が、鉄骨造においては腐食が、鉄筋コンクリート造におい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状態(隙間や破損が生じている状態)目視 シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い状態(隙間・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"> 建具や建具まわり等に雨漏りが生じる可能性が高い状態(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状態(隙間・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、給湯内 壁管	<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

(資料：国土交通省)

2.2 既存住宅現況検査の手順

(1)業務受託時の契約内容等の説明等

□業務の依頼申込み

- インスペクション業務の依頼申込みの際に、依頼主から、依頼書と合わせて以下の事項について書面等により提出してもらうことを基本とする。
- 検査対象住宅の基本的な情報(所在地、構造・工法、階数・規模、建築時期、リフォーム等の実施状況)
- 依頼主と住宅所有者や居住者が異なる場合、現況検査を実施することに対する住宅所有者及び居住者の承諾
- 現況検査を実施する際の立会人(売主、仲介業者等)の氏名・連絡先等

□業務受託時の契約内容等に関する説明

- インスペクション業務を受託しようとする際には、準委任契約に係る債務不履行により損害賠償責任を負うことが考えられることも踏まえ、次に掲げる事項を書面等により説明し、依頼主が説明の内容を確認したことについて書面等により確認することを基本とする。
- 契約において一般的に必要と考えられる事項(検査事業者の名称、所在地、代表者、許認可等の有無、料金及び支払時期、契約の解除に関する事項等)
- 業務内容に関する事項
 - ・ 現況検査の実施方法、検査対象とする箇所・部位及び劣化事象等
 - ・ 附随的に実施する業務がある場合には当該附随して実施する業務の内容
 - ・ 外部委託する業務がある場合には当該外部委託する業務と委託先
- 検査業務を実施する者(検査人)に関する事項
 - ・ 氏名及び保有する国家資格の名称・免許等番号
 - ・ 実務経験、講習受講歴
- 検査業務に係る留意事項
 - ・ インスペクション業務を実施するに当たって、依頼主が住宅所有者と異なる場合には住宅に立ち入って検査を行うことについて、住宅所有者や居住者の承諾が必要であり、承諾が得られない場合には現況検査を実施できないこと
 - ・ 住宅の建て方(隣家等との距離)、床下・小屋裏点検口がない場合、容易に移動させられない家具等がある場合や積雪時など検査対象住宅の状況によっては、検査対象である箇所についても検査を実施できない可能性があること
- 中立性に関する情報
 - ・ 宅地建物取引業や建設業・リフォーム業等を実施している場合にはその旨、更に当該検査対象住宅についてこれらの業務を受託している場合にはその旨
 - ・ 対象住宅の売主、媒介する宅建業者又はリフォーム工事を請け負う建設業者等との資本関係がある場合はその旨
- 検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こと
 - ・ 報告書の記載内容について、検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こと。
 - ・ 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こと
 - ・ 報告書の複製等に関する制限や第三者が利用する場合の取扱いに関すること

(2)現況検査の実施・記録

- 現況検査の実施時における検査人の本人確認を可能とするため、検査事業者がその検査人であることを証する書面を携行する。
- 現況検査の実施状況として、以下の事項を記録する。
 - 検査事業者の名称等、検査を行った検査人の氏名(資格を有する場合は資格名称と免許等の番号)
 - 検査の立会人がある場合はその氏名
 - 検査実施日時、所要時間及び天候
- 現況検査においては、チェックリストや写真等を活用して、実施した検査内容を記録する。
- 検査対象項目について、箇所・部位別と検査対象の劣化事象等からなるチェックリスト等を用いて、2.1(2)の劣化事象等が認められたか否かを記録する。
- 隣家等との接近、床下・小屋裏点検口が存在しない、容易に移動させられない家具等が存在するといった住宅の状況等により現況検査できなかった箇所は、その箇所と理由を記録する。部分的にしか検査できなかった箇所についても同様とし、さらに検査できたおおよその割合を記録する。
- 劣化事象等を指摘する箇所、現況検査できなかった箇所については、その状態や状況が分かるように撮影した写真により記録する。

(3) 検査結果報告書の作成・報告

□ 検査結果報告書の内容等について

- 検査結果等は書面による報告書として依頼主に報告(提出)する。
- 検査結果報告書としては、次に掲げる内容を記載する。
- 検査業務の実施概要(2)において記録した内容
 - ・ 検査事業者の名称等、検査を行った検査人の氏名(資格を有する場合は資格名称と免許等の番号)
 - ・ 検査実施日時、所要時間及び天候
- 検査対象住宅の概要(1)において依頼主から申告のあった内容等
 - ・ 検査対象住宅の所在地、構造・階数・規模、建築時期、住宅の工法とこれらの確認方法
 - ・ 関連図書等の有無に関する確認結果と確認方法(不明な場合や住宅所有者等の協力が得られない場合はその旨を記載)
- 現況検査の結果(2)において記録した内容
 - ・ 検査した部位と確認すべき劣化事象等の検査結果(写真を含む)
 - ・ 対象住宅の状況により検査できなかった部位については、当該箇所とその理由及び写真
 - ・ 部分的にしか検査できなかった部位についても同様とし、検査できた割合をあわせて記載
- 検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こと
 - 報告書の記載内容について、検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こと
 - 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こと
 - 報告書の複製等に関する制限や第三者が利用する場合の取扱いに関すること

2.3 検査人

□ 検査を行う者について

- 実際に現場で検査を行う者には、住宅の建築や劣化・不具合等に関する知識、検査の実施方法や判定に関する知識と経験が求められる。この場合、住宅の建築に関する一定の資格を有していることや実務経験を有していることは必要な能力を有しているかどうかの一つの目安になると考えられる。
- 住宅の生産過程(施工)に関わる国家資格と実務経験を一定程度有していると考えられるものの組合せとしては次のものが挙げられる。
 - ・ 建築士 …………… 住宅の設計、工事監理
 - ・ 建築施工管理技士 …… 住宅の工事管理
- 検査の具体的方法に関する知識や劣化事象等への該当性を確認する能力等の習得に資する実務経験と考えられるものの例としては次のものが挙げられる。
(例) ・ 既存住宅の住宅性能評価における現況検査
 - ・ 既存住宅売買瑕疵保険における現況検査
 - ・ フラット35(中古住宅)に係る適合証明業務
 - ・ 共同住宅に係る建築基準法に基づく定期点検・報告に係る業務
 - ・ 住宅のアフターサービス等としての定期的な点検
 - ・ 住宅リフォーム工事の施工(事前調査を伴うもの)
- また、適切な業務実施のため講習等の受講により必要な知識・経験等を補うことが必要であると考えられる。その際、必要な知識等の習得状況を確認するため修了考査等を行うことが求められる。
(講習内容の例)
 - ① 住宅の構造、防水、設備に関する工法・仕様等に関すること
 - ② 劣化事象等とするか否かの判定に関すること
 - ③ 現況検査の具体的な実施方法に関すること
 - ④ 報告書の作成及び報告方法に関すること
 - ⑤ 公正な業務の実施上必要となる情報開示や説明上の留意点に関すること
 - ⑥ 関係法令に関すること 等
- さらに、検査に関する実務経験を有していない者については、講習の受講のみならず、自身が検査人となる前に経験豊富な検査人の現況検査に同行するなどの実地訓練を行うことが重要であると考えられる。

2.4 公正な業務実施のために遵守すべき事項

ここでは、客観性や中立性等が確保された公正な検査業務の実施を図る観点から、検査事業者及び検査人が遵守すべきと考えられる事項を示す。

- 関係法令の遵守
 - 関係法令を遵守すること。
- 客観性・中立性の確保
 - 客観的、誠実に取り組み、公正なインスペクション業務の実施に努めること。
 - 検査結果の報告に当たっては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には、検査結果の報告書とは別であることを明らかにすること。
 - 宅地建物取引業又は建設業若しくはリフォーム業を営んでいる場合は、その旨を明らかにすること。
 - インスペクション業務を受託しようとする住宅において、媒介業務やリフォーム工事を受託している又は受託しようとしている場合は、依頼主に対してその旨を明らかにすること。
 - 対象住宅の売主、媒介する宅地建物取引業者又はリフォーム工事を請け負う建設業者等との資本関係がある場合は、依頼主に対してその旨を明らかにすること。
 - 自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと。
 - 複数の者から同時に同一の住宅についてインスペクション業務を受託する場合には依頼主の承諾を得ることとし、依頼主の承諾なく依頼主以外の者からインスペクション業務に係る報酬を受け取らないこと。
 - 住宅の流通、リフォーム等に関わる事業者から、インスペクション業務の実施に関し、謝礼等の金銭的利益の提供や中立性を損なうおそれのある便宜的供与を受けないこと。
 - インスペクション業務の実施に関し、依頼主の紹介や依頼主への推薦等を受けたことに対する謝礼等を提供しないこと。
 - 住宅の売買契約やリフォーム工事の請負契約を締結しない旨の意思を表示した者に対して、これらの契約の締結について勧誘しないこと。
- 広告・勧誘の適正化
 - 虚偽・誇大な広告を行わないこと。また、依頼主に誤解させ、又は誤解を与えるような勧誘を行わないこと。
- 守秘義務
- 検査結果及び依頼主に関する情報を依頼主の承諾なく情報提供や公開してはならないこと。に対して、これらの契約の締結について勧誘しないこと。

2.5 情報の開示等

消費者による検査事業者の選択、検査業務の依頼を可能とするため、2.2(1)において示した業務受託時における契約内容等の説明に加え、消費者等が委託先を探す時点において、開示が求められる情報を示す。

□ ホームページ等における開示情報について

- 事業者の基本情報
 - 事業者の所在地、代表者、連絡先、資本金の額
 - 免許等に関する事項(建築士事務所登録、建設業許可の種類と番号、宅地建物取引業免許の番号等)
- 業務内容に関する事項
 - 検査項目、検査方法及び検査結果報告の概要
 - 外部委託する業務がある場合には当該外部委託する業務
 - 料金体系
- 所属する検査人に関する事項
 - 検査を実施する者の資格等に関する事項(所属する者が保有する国家資格の名称とその資格者数)
- 兼業の状況に関する事項
 - 検査業務以外に実施している業務(兼業)の内容(宅地建物取引業、建設業、リフォーム業等)
- 検査業務に係る留意事項
 - 検査業務の制約・留意事項
 - 報告書の取扱、検査結果に関する留意事項
- その他
 - 附随的に提供する業務等の概要