

ホームインスペクションのすすめ

～ 中古住宅取引の安心とトラブル防止に向けて ～

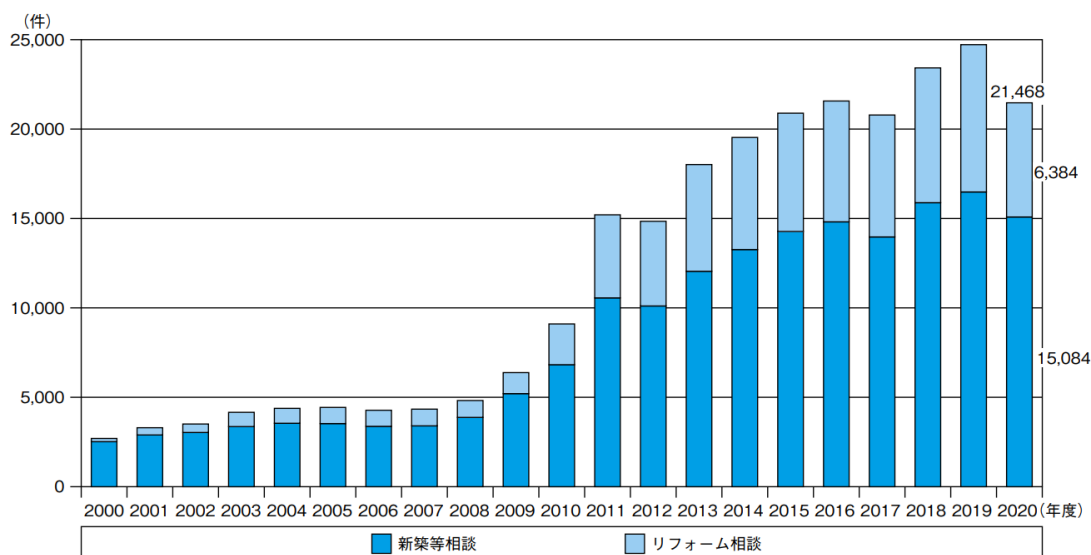
特定非営利活動法人 市民まちづくり会議・むさしの

1. 住宅に関するトラブルの現状

(1) 中古住宅を含む「新築等相談」や「リフォーム相談」は上昇傾向

住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる「住宅相談統計年報 2021、2020 年度の住宅相談と紛争処理の集計・分析」をみると、2020 年度は 2019 年度よりも低下していますが、中古住宅を含む「新築等相談」や「リフォーム相談」は、2019 年度まで上昇傾向にあったことが分かります。

図表 1-1 中古住宅を含む「新築等相談」や「リフォーム相談」の現状



(注)「新築等相談」は中古住宅のトラブルを含む。

(資料)住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅相談統計年報 2021、2020 年度の住宅相談と紛争処理の集計・分析」より転載。

(2) 「住宅のトラブル」は新築等相談やリフォーム相談の多くを占める

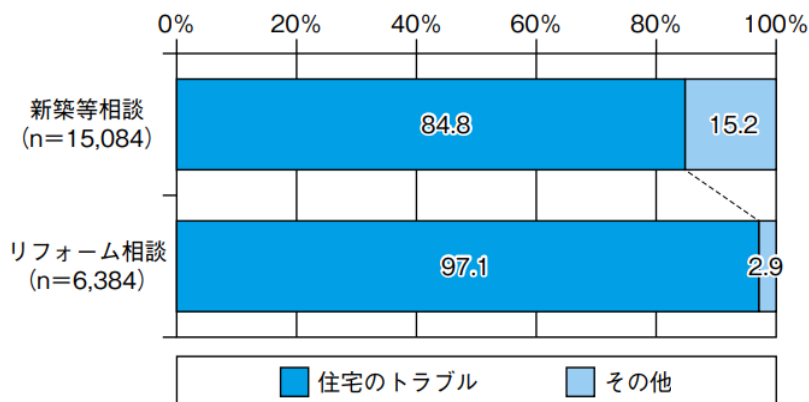
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、相談窓口、「住まいのダイヤル」を運営し、消費者からの住宅相談に応じています。また、全国の消費生活センターや国民生活センターとも連携しています。

相談内容のうち、2020 年度における住宅のトラブルに関する相談の件数は 21,468 件でした（図表 1-1）。これは、電話相談全体 29,069 件の約 74%を占めます。

このうち中古住宅を含む新築等相談は 15,084 件、リフォーム相談は 6,384 件です。新築等相談の内、新築・中古住宅における住宅トラブルは約 85%、リフォーム相談は約 97%と大変多くを占めています（図表 1-2）。

「住宅のトラブル」とは、住宅に関する「不具合などによるトラブル」に関するもの及び「住宅の契約に係るトラブル」に関するもので、前者が多くを占めます。また、「その他」とは、賃貸住宅、相隣関係や相続などのトラブルなどに関するものです。

図表 1-2 新築等相談及びリフォーム相談における住宅のトラブル



(資料) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅相談統計年報 2021、2020 年の住宅相談と紛争処理の集計・分析」より転載。

(3) 住宅のトラブルに占める戸建ての割合、建て方、苦情の相手方

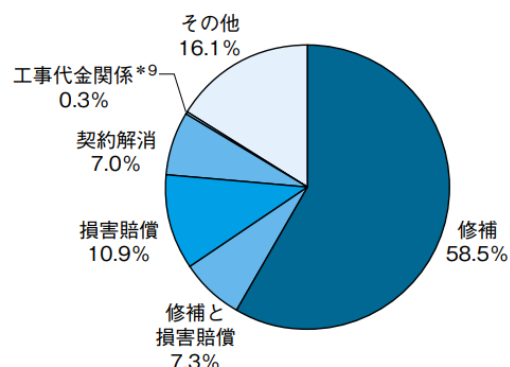
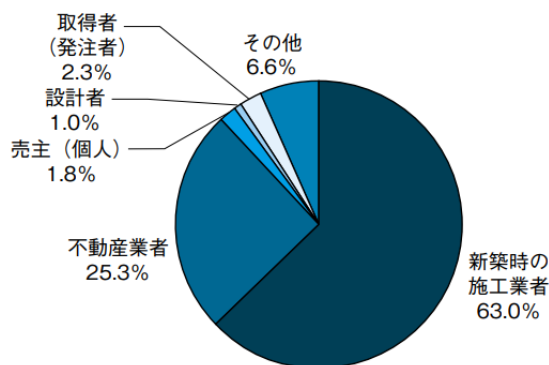
住宅のトラブルは、約 8 割が「戸建住宅」、うち 9 割以上が「持ち家」です。「新築等相談」及び「リフォーム相談」ともこれらの傾向は同じです。

住宅の構造別では、「木造」が、「新築等相談」では約 9 割、「リフォーム相談」では約 85% を占めており、住宅のトラブルの多くはマンション等の共同住宅よりも戸建てに多いのが実情です。

住宅トラブルに関する苦情の相手方は、新築時の施工業者が 63%、不動産業者（中古住宅仲介を行う宅建業者など）が 25.3% を占めています。解決希望内容としては、修補が 58.5% と大半を占め、損害賠償が 10.9%、以下、修補と損害賠償 7.3%、契約解消が 7.0% となっています（図表 1-3、図表 1-4）。

以下では、リフォーム相談に関するものを省略し、住宅のトラブルを中心に述べます。

図表 1-3 主な苦情の相手方 (n=12,439) 図表 1-4 解決希望内容 (n=12,426)



(資料) 図表 1-2 と同じ。

2. 住宅のトラブルにおける不具合事象と主な不具合部位

(1) 不具合事象と主な不具合部位

中古住宅を含む新築等相談のうち、戸建住宅において不具合が生じている相談 8,509 件（複数カウント）の状況をみると、「ひび割れ（外壁や基礎のひび割れ）」が 22.1%と最も多く、続いて「雨漏り（屋根や外壁）」16.4%、「はがれ（外壁、内装）」11.0%、「変形（開口部・建具、床）」11.0%、性能不足（設備機器、外壁）と続いています。

図表 2-1 不具合事象と主な不具合部位（戸建住宅、n=8,509、複数カウント）

主な不具合事象	割合 ^{*10}	件数	当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	22.1%	1,883	外壁、基礎
雨漏り	16.4%	1,393	屋根、外壁
はがれ	11.0%	940	外壁、内装
変形	11.0%	935	開口部・建具、床
性能不足 ^{*11}	10.0%	855	設備機器、外壁
汚れ	9.8%	836	外壁、床
漏水	5.4%	459	給水・給湯配管、排水配管
作動不良	5.2%	440	開口部・建具、設備機器
排水不良	4.2%	360	排水配管
傾斜	3.8%	321	床
床鳴り	3.0%	256	床
きず	2.6%	224	床、開口部・建具、内装
異常音	2.4%	200	開口部・建具、外壁
腐食・腐朽	2.3%	199	柱、外壁、バルコニー・庇等
沈下	1.9%	158	地盤、外構
結露	1.6%	139	開口部・建具、内壁
異臭	1.1%	91	排水配管
遮音不良	0.7%	57	床、内壁、外壁

*10 新築等相談のうち戸建住宅において不具合が生じている相談8,509件に対する割合

*11 性能不足（契約内容との相違等を含む）：使用した部材・設備機器等が通常有すべき性能を欠いている、または契約時に定めた性能を満たしていない状態。

（例）・太陽光発電装置による発電量が当初の想定量よりも少ない

・免震材料の不具合により耐震性能が十分でない

・契約時に求めた性能や機能を有さない設備機器、建築材料等を用いて施工された（契約内容との相違）など

（資料）図表 2 と同じ。原典から転載しているため、注釈*の番号が 10 から始まっている点に注意。

新築等相談のうち共同住宅において不具合が生じている相談 1,386 件（複数カウント）の状況をみると、戸建住宅とは異なり、「漏水（給水・給湯配管、排水配管）」が 12.3%と最も多く、続いて「ひび割れ（内壁、床）」11.8%、「はがれ（外壁、内装）」11.7%、「性能不足（設備機器、開口部・建具）変形（開口部・建具、床）」11.0%、「性能不足（設備機器、外壁）」9.8%、「雨漏り（外壁、開口部・建具）」9.7%と続いています。

図表 2-2 不具合事象と主な不具合部位（共同住宅、n=1,386、複数カウント）

主な不具合事象	割合 ^{*12}	件数	当該事象が多くみられる部位
漏水	12.3%	170	給水・給湯配管、排水配管
ひび割れ	11.8%	163	内壁、床
はがれ	11.7%	162	外壁、内装
性能不足 ^{*11}	9.8%	136	設備機器、開口部・建具
雨漏り	9.7%	135	外壁、開口部・建具
汚れ	8.2%	114	内装、床、内壁
変形	7.1%	99	床、開口部・建具、内壁
作動不良	6.8%	94	設備機器、開口部・建具
排水不良	6.3%	87	排水配管
異常音	3.8%	52	設備機器、排水配管
遮音不良	3.7%	51	内壁、床
異臭	3.2%	45	排水配管
床鳴り	3.1%	43	床
きず	2.3%	32	床、開口部・建具
腐食・腐朽	1.9%	26	床、開口部・建具、内装
結露	1.7%	24	内壁
傾斜	1.2%	17	床
沈下	0.9%	13	床、外構、地盤

*12 新築等相談のうち共同住宅等において不具合が生じている相談1,386件に対する割合

(資料) 図表 2 と同じ。原典から転載しているため、注釈*の番号が 11 から始まっている点に注意。*11 については図表 2-1 の注釈を参照。

(2) 基礎周りの不具合



換気口角のひび割れ



基礎に表れた漏水



0.5 mm以上のひび割れは要注意

(写真) 日本ホームインスペクターズ協会提供 (写真転載禁止)



配管部のひび割れ

(3) 床下の不具合



床下漏水による腐食・カビ



床下断熱材の剥がれ



床下漏水による基礎の腐食

(写真) 日本ホームインスペクターズ協会提供 (写真転載禁止)



基礎内側の漏水跡

(4) 室内の不具合



窓際天井の雨漏り跡



天井縁の雨漏り跡



サッシ回りの壁への雨水侵入と腐食

(写真) 日本ホームインスペクターズ協会提供 (写真転載禁止)

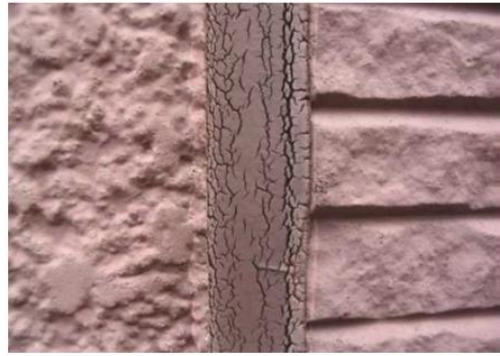


サッシ上側の雨水浸入跡

(5) 屋根裏、外壁の不具合



屋根下の雨漏り跡



外壁サイディングシールの劣化



屋根下、天井上の雨漏り跡

(写真) 日本ホームインスペクターズ協会提供 (写真転載禁止)



外壁サイディングのひび割れ・サッシ下

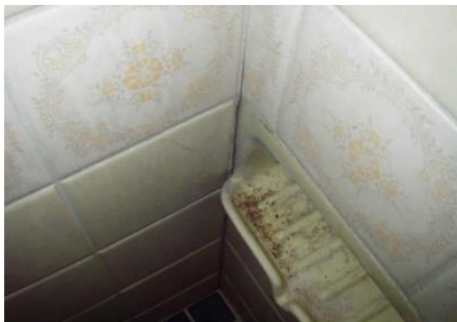
(6) 配管、水周りの不具合



床下排水管からの漏水



床下上水管の水漏れ



風呂場タイルシールの劣化

(写真) 日本ホームインスペクターズ協会提供 (写真転載禁止)

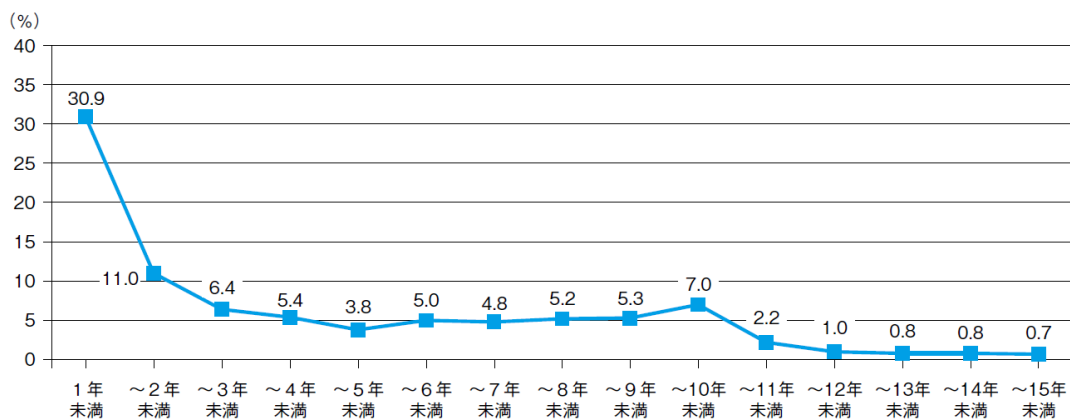
3. 新築時からの年数（築年数）と不具合の発生

中古住宅を含む新築等相談のうち、不具合が発生し、その時点における築後年数が分かる5,297件について、築後年数別の相談件数割合をみると、築後年数1年未満の相談は30.9%、1～2年未満は11.0%、2～3年未満は6.4%となっており、築後3年未満までの合計は半数弱の48.3%を占めています（図表3-1）。

住宅のトラブルは、古い物件だけでなく、新築後、間もない時期にも発生している点に注目してください。古い物件では、建設資材や設備機器等が経年で劣化し、耐用年数が過ぎている場合もあり、不具合が発生しやすくなりますが、住宅のトラブルとして問題なのは、比較的新しい物件にも生じているという点です。設備機器の初期トラブルのみならず、不適切な施工が要因となった戸建住宅の雨漏りや配管・水回りなどの不具合なども多いということです。雨漏りや水漏れの不具合は比較的早く発生し、補修後は安定し、落ち着いていることがあるわけです。

しかし、住宅の不具合などのトラブルは、その後においても、維持管理や不具合・経年劣化部分の補修などを怠った住宅では生じやすく、こうした中古住宅を購入した場合、居住を始めてから、実際に不具合に直面し、実際にトラブルが発生してしまうことがあります。新築後、間もない時点で不具合が発生してしまう住宅の場合、すぐには顕在化しないとしても、建物の構造などにおいても、設計ミスや不適切な施工があるかもしれません。

図表 3-1 築年数の経過と不具合の発生



（資料）図表2と同じ。

4. 住宅のトラブルを軽減する方法

(1) 新築住宅（注文住宅、分譲住宅）の場合

平成12年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」により、新築住宅を供給する事業者は、住宅の主要構造部分や雨水の浸入を防止する部分の設計ミスや施工ミスによる欠陥（瑕疵）に関して、10年間の保証責任（瑕疵担保責任）を負うことに

なりました。

平成 17 年の構造計算書偽装問題を通じて、事業者が倒産等によって修理等ができなくなった場合、住宅取得者は、自ら修理したり、建て替えたりせざるを得ないなど多額の費用負担が生じることが明らかになったことが背景にあります。

このため、住宅取得者である消費者の利益を保護するために、平成 19 年 3 月「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(住宅瑕疵担保履行法)が成立し、平成 21 年 10 月以降、住宅事業者は、住宅瑕疵担保責任保険(通称、1 号保険、新築住宅かし保険)への加入や供託制度などにより十分な修理費用を賄えるようにしたうえで新築住宅を引き渡すことになりました(資力確保の義務)。保険・保証期間は 10 年、保険・保証金額は最大 2,000 万円です。以降、住宅瑕疵担保責任保険を新築住宅かし保険と記します。

したがって、新築後 10 年間は、主要構造部分や雨水の浸入を防止する部分の不具合は、法律と新築住宅かし保険又は供託制度によって、住宅取得者、消費者の利益が守られます。

ただし、新築住宅かし保険では、オプションがない限り、主要構造部分や雨水の浸入を防止する部分しか保険の対象とはなりません。新築住宅かし保険のオプションとしては、比較的不具合による事故が多い、給排水管路などを対象とした商品がありますが、構造に関係のない階段やバルコニーの手すり、内装や設備などは保証・補償外となるのが通常です。

大手ハウスメーカーや分譲事業者などが、瑕疵担保責任の対象とならない部分について、独自の保証・補償条件を設けている場合もあります。

以上から、新築住宅の場合は、オプション契約を締結する場合を除くと、法と保険(又は供託制度)に基づき、10 年間は主要構造部分や雨水の浸入を防止する部分の不具合(かし)について、補修費用等が発生した場合の費用負担のリスクは回避されることとなります。住宅を新築した事業者が破綻した場合も、保険や供託制度により、住宅取得者は補修費用等相当の保険金・保証金を受け取れます。

(2) 中古住宅(個人間売買-仲介、宅建業者からの購入等)の場合

新築住宅とは、新築住宅かし保険では、①建設工事完了の日から起算して 1 年以内のもので、かつ、②人の居住の用に供したことがない住宅です。したがって、これに該当しないものは瑕疵担保保険制度でも、一般的概念でも、中古住宅(既存住宅)と言います。つまり、築後 1 年以上経過したか、人が住んだことがある住宅は中古住宅です。

中古住宅は、新築住宅かし保険の対象ではなく、事業者は、前述の品確法による住宅の主要構造部分や雨水の浸入を防止する部分につき 10 年間の保証責任を負う必要はありません。

従来、買主が中古住宅を購入する際は、一応物件をみても、どのような問題を抱えた住宅なのかを専門的に知ることもできずにいたわけであり、物件を仲介するか、売ってくれる宅建業者の重要事項説明や評判等に基づいて、売買契約を締結していたと言っても過言ではありません。もちろん、売買契約に、引き渡し後のトラブル保証・補償条件があれば別ですが、売主が敢えてそのような保証・補償を付けることはなかったのが実情でしょう。

新築から 10 年未満しか経過していない中古住宅は、新築住宅かし保険や供託の対象と

なっていますが、保険や供託の継承手続きをやらないと、新たな所有者は未経過の瑕疵担保責任期間を利用することはできません。この継承手続きは、新築時のハウスメーカーや分譲事業者が、当該物件の売主と買主に対し同意を与える三者間合意がないと有効にはなりません。この手続きにおける三者間同意は実際のところ、実現しにくいことが多いようです。

ただし、個人の売主と個人の買主が中古物件の取引を行う場合は「既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ、検査事業者保証型）」があります。商品によって異なりますが、保証期間は1年又は2年、5年、保証金額は最大500万円又は1,000万円です。

宅建業者が売主となり、個人の買主が購入する場合は「既存住宅瑕疵保険（宅建業者販売タイプ）」があります。やはり、商品によって異なりますが、保証期間2年又は5年、保証金額最大500万円又は1,000万円が利用できます。

既存住宅瑕疵保険制度に加入する場合は、現時点で5社ある住宅瑕疵担保責任法人の基準による住宅検査、つまりホームインスペクションを実施し、新耐震基準であることや、決められた部位（主要な構造は雨水を防止する部分）における不具合がなく、不具合があっても補修済みであることが証明される必要があります。

その他に、大手宅建業者は、媒介契約時サービスと称し、物件のインスペクションを行い、独自の保証・補償サービスを提供している場合があります。

既存住宅を購入した後の不具合に対応するのは買主であるため、ホームインスペクションは買主にしかメリットがないと思われがちですが、売主にとっても、ホームインスペクションを実施済みとして、売りに出せることは、円滑な取引を行う上では重要です。また、不動産売却の際に、売主に求められていた瑕疵担保責任は、2020年4月の民法改正により「契約不適合責任」と名を変え、売主にはより厳しい状況になったと言われており、任意規定ではありますが、この点を明確にするため、既存住宅の売買契約における売主側の瑕疵担保責任期間を3ヶ月間に限定する事例が多くあります。

既存住宅瑕疵保険制度であっても、大手宅建業者等、民間による保証・補償サービスの場合でも、結局は、住宅検査、ホームインスペクションの実施が前提になります。つまり、既存住宅を売買する場合には、ホームインスペクションの実施が後日のトラブルを軽減するために重要な方策となっています。

(3) 住宅検査、ホームインスペクションの種類

住宅検査、ホームインスペクションは、現状、国土交通省が中心となって制度構築した「既存住宅状況調査（宅建業法上は建物状況調査）」や「既存住宅瑕疵保険に加入する際の検査」、住宅金融支援機構が推進しているフラット35などの住宅融資を受けるための「適合証明」、大分以前から民間の検査機関が米国のホームインスペクションを参考に商品化した「住宅診断（呼び名は様々）」と言われる商品、大手宅建業者などが独自の保証・補償制度のために設けたインスペクションなど、様々なものが、実施目的に応じて、戸建てやマンションなどの共同住宅を対象に行われています。これらのホームインスペクションの検査範囲や価格は多様ですが、既存住宅状況調査の場合、給排水管経路の検査を除く主要な構造と雨水の浸入を

防止する部位を、資格をもった建築士が目視で調査して報告する場合、平均的な費用は5～6万円とされています。

宅建業者が検査を行う資格をもった建築士による建物状況調査（インスペクション）の活用を促し、既存住宅状況調査の普及を図り、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し、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ため、国土交通省は、2018年4月から改正宅建業法を施行しています。

具体的には、①宅建業者は売主や買主に建物状況調査の制度概要を説明したうえで、検査会社のあっせん（見積もり取得を含む）を希望するか否かを確認しなければなりません（媒介契約書上にあっせんの有無の確認が必要）。また、あっせんが可能で売主や買主が建物状況調査を実施したい場合は、それに応じて調査事業者に関する情報提供だけでなく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ようになりました。ただし、建物状況調査を行うことが義務づけられているわけではなく、宅建業者はあくまでもあっせんの有無を確認するだけで、売主や買主に建物状況調査を行う義務はありません。

②建物状況調査を実施した場合は、重要事項説明において、調査結果を宅建業者は説明することが義務づけられています。これによって、売主と買主との間にある情報の非対称性が薄れ、公平な取引ができることが期待されています。

さらに、③既存住宅の売買契約を締結する際には、建物状況調査に基づき、売主と買主は互いに確認を行い、その内容を宅建業者が売主および買主に、売買等の契約当事者に交付する書面（いわゆる37条書面）を交付することが義務づけられています。

当初は普及が危ぶまれた制度ですが、徐々に既存住宅状況調査（建物状況調査）などの既存住宅取引引き時における実施比率は高まり、不動産流通経営協会（FRK）による「不動産流通業に関する消費者動向調査第26回（2021年度）」によると、既存戸建ての購入にあたり、建物検査をおこなった購入者は、「既に売主が行っていた」「売主に依頼して行ってもらった（費用は売主が負担）」「売主に依頼して行ってもらった（費用は自ら負担した）」の合計で44%。マンションを含む全体では23%となりました（調査対象は首都圏1都3県。令和3年度に購入し引渡しを受けた世帯が対象）。

以上、既存住宅の取引にあたっては、円滑な取引と事後のトラブル防止に向けて、既存住宅状況調査などのホームインスペクションを実施することを、是非とも消費者のみなさまにお勧めしたいと思います。

図表 4-1 既存住宅状況調査などのインスペクションの実施状況



※1 不動産会社等による住宅保証や「既存住宅売買瑕疵(かし)保険」の利用にあたって実施された検査を除く。なお、不動産会社が提供する無償のインスペクションサービス（主に買主側の購入申込前に実施）がおこなわれた場合を含む。