



もくじ

☑ 平成30年4月1日からの改正点	1
☑ 媒介業務の流れ	
元付業務（フローチャート）	2
客付業務（フローチャート）	4
契約業務（フローチャート）	6
☑ 物件調査をするとき	
保存の有無を確認する書類	8
☑ 宅建業法が規定する建物状況調査とは	
建物状況調査の対象となる建物	10
建物状況調査の対象部位	10
調査方法と実施主体	11
☑ 媒介契約を締結するとき	
媒介契約書の作成と契約締結までの流れ	12
「あっせん」する際の注意点	14
☑ 重要事項説明書を説明するとき	
建物状況調査の実施及び結果の概要の説明	18
建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況 ...	22
☑ 売買契約を締結するとき	
当事者の双方が確認した事項	24
☑ 既存住宅売買瑕疵保険	
瑕疵保険の仕組みと加入のメリット	26
瑕疵保険の対象となる住宅	27
保険付保証明書の活用	27
事前インスペクション（事前現場検査）	28
瑕疵保険へ加入する場合の重要事項説明書への記載	29



平成30年4月1日からの改正点

既存建物の流通促進を図るための市場環境を整備するとともに、消費者が安心して既存建物の売買等を行えるよう宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という）の一部が改正されました。

改正事項のうち、既存建物の取引における「建物状況調査」に関連する部分については、平成30年4月1日より施行されることから、このガイドブックでは国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（以下「ガイドライン」という）や「宅地建物取引業法に関するQ&A」等に基づき、改正後の媒介業務の流れと実務上の注意点などを整理します。

なお、既存住宅売買瑕疵保険（以下「瑕疵保険」という）に関する情報提供等の業務は、今改正に規定されていませんが、媒介業務をよりスムーズに行う上で必要な事項であることから、このガイドブックでは宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という）が行う業務の一つとして解説しています。



宅建業者に対して以下の事項が新たに義務付けられます。

- ア** 既存建物の売買または交換の媒介契約締結時に、建物状況調査（いわゆるインスペクション）を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者へ交付しなければなりません（第34条の2第1項第4号）。
- イ** 既存建物に関する重要事項として以下の事項を説明しなければなりません。
 - ① 建物状況調査（実施後1年を経過していないものに限る）を実施しているかどうか、実施している場合にはその結果の概要（第35条第1項6号の2イ）。
 - ② 設計図書、点検記録その他建物の建築および維持保全の状況に関する書類で、国土交通省令で定めるものの保存状況（第35条第1項6号の2ロ）。
- ウ** 既存建物の売買または交換の契約成立時に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付しなければなりません（第37条第1項第2号の2）。

※上記は条文の要約です。



媒介業務の流れ(元付業務)

媒介契約を締結する前に、「建物状況調査」と、必要に応じて「瑕疵保険」の制度概要について説明した上で、自身(元付業者)があっせんの可否を示し、あっせん可の場合、

- ① あっせんの希望有無(宅建業法改正により追加)
 - ② 瑕疵保険加入の希望有無(必要に応じて)
- を確認しましょう。

建物状況調査 詳しくは **P.10**

瑕疵保険 詳しくは **P.26**



瑕疵保険への加入には新耐震基準等に適合している必要があります。

詳しくは **P.27**

スタート

売却の相談受付

物件調査

P.8・9

価格査定および報告

P.12

媒介契約の締結と書面の交付

相手方の検索

あっせん
有り

あっせん
無し

あっせん業務

情報
提供

建物状況調査の実施者
(既存住宅状況調査技術
者)に関する情報の提供



手配

見積書の取得など、調査
実施に向けた具体的なや
り取りを行う

P.15



瑕疵保険への加入を希望しているときは、「既存住宅状況調査技術者の資格者」で、かつ、「住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者（検査人）」をあつせんしましょう。

詳しくは **P.14**

…宅建業者の業務

建物状況調査を申込まない

瑕疵保険への加入を希望しているときは、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者へ検査・保証依頼の申込みをしましょう。

詳しくは **P.28**

建物状況調査を
申込む

建物状況調査

〔瑕疵保険加入を希望しているときは
登録検査事業者による事前現場検査〕

**建物
調査**

既存住宅状況調査技術者による建物状況調査の実施

+

**結果
報告**

調査実施者が「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」と「建物状況調査報告書」を作成し、売主へ交付

P.10・11

売主が自ら
建物状況調査を
依頼



重要事項説明時に買主へ交付して説明する義務があるため、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」の写しを売主から受け取りましょう。

詳しくは **P.18**

建物状況調査をしない

相手方との条件交渉

売買契約に向けた準備

P.6へ



媒介業務の流れ(客付業務)

媒介契約を締結する前に、「建物状況調査」と、必要に応じて「瑕疵保険」の制度概要について説明した上で、自身(客付業者)があっせんの可否を示し、

- ①建物状況調査の希望
有無
 - ②あっせんの希望有無
 - ③瑕疵保険加入の希望有無(必要に応じて)
- (宅建業法改正により追加)

を確認しましょう。

建物状況調査 詳しくは P.10

瑕疵保険 詳しくは P.26



瑕疵保険への加入を希望しているときは、「既存住宅状況調査技術者の資格者」で、かつ、「住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者(検査人)」をあつせんしましょう。

詳しくは P.14

瑕疵保険への加入には新耐震基準等に適合している必要があります。

詳しくは P.27

スタート

購入の相談受付

物件の検索と紹介

媒介契約の締結と書面の交付

P.12

有 あつせん

無 あつせん

購入申込み
(相手方との条件交渉)

建物状況調査の
希望有り

建物状況調査の
希望無し

調査への売主承諾

P.16

※媒介契約の締結時期は「ガイドライン(別添1第34条の2関係)」に基づき相手方との条件交渉に入る前としています。

※瑕疵保険の加入には、現場検査が必要となりますので、登録検査事業者による現場検査を兼ねた建物状況調査を実施することが望ましいと考えられます。



…宅建業者の業務

あっせん業務

情報提供

建物状況調査の実施者（既存住宅状況調査技術者）に関する情報の提供



手配

見積書の取得など、調査実施に向けた具体的なやり取りを行う

P.15

建物状況調査を申込まない

瑕疵保険への加入を希望しているときは、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者へ検査・保証依頼の申込みをしましょう。

詳しくは P.28

建物状況調査を申込む

建物状況調査

〔瑕疵保険加入を希望しているときは登録検査事業者による事前現場検査〕

建物調査

既存住宅状況調査技術者による建物状況調査の実施



結果報告

調査実施者が「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」と「建物状況調査報告書」を作成し、買主へ交付

P.10・11

売買契約に向けた準備

承諾有り

あっせん有り

※あっせん無しの場合

〔購入検討者が自ら建物状況調査を依頼〕

承諾無し

重要事項説明に必要なので、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」の写しを調査の依頼者から受け取りましょう。

詳しくは P.18

購入見送り P.16

建物状況調査をしない

P.6へ



媒介業務の流れ(契約業務)

売買契約に向けた準備

建物状況調査を
実施済み

「建物状況調査の結果
の概要(重要事項説明
用)」の写しを調査の
依頼者より取得します。

詳しくは P.18

「建物状況調査の
結果の概要(重要
事項説明用)」を
説明します。

詳しくは P.21

当事者の双方で調
査結果を確認した
ことを売買契約書
に記載します。

詳しくは P.24

重要事項説明書等の作成

P.18

重要事項説明書の説明

P.18・21

売買契約の締結

P.24

建物状況調査を
実施していない

建物状況調査の実施
の有無は「無」と説明
します。

詳しくは P.20

当事者の双方が確認し
た事項は「無」と売買契
約書に記載します。

詳しくは P.25



※「ガイドライン」では売買契約書をもって「37条書面」とすることができると規定されており、国土交通省の「宅地建物取引業法に関するQ&A」にて「当事者の双方
※瑕疵保険の加入には、現場検査が必要となりますので、登録検査事業者による現場検査を兼ねた建物状況調査を実施することが望ましいと考えられます。

瑕疵保険に
加入する

瑕疵保険加入手続き

検査事業者による保証契約申込み

保険法人による書類審査

瑕疵保証の約定
(保険証券・保険付保説明書の発行)

P.28

保険期間の
開始

残金決済および引渡し

瑕疵保険に
加入しない

新耐震基準等に適合せず、かつ、引渡し前の耐震改修工事の実施について売主の協力が得られない場合でも、買主が引渡し後に耐震改修工事を行うことで瑕疵保険へ加入して住宅ローン控除などの税制優遇の適用を受けられる場合があります。

詳しくは P.27





物件調査をするとき

物件調査では、売主（必要に応じてマンションの管理組合および管理業者）等に以下に掲げる書類の保存状況についての照会をします。

書類の有無が判明しない場合、その照会をもって調査義務を果たしたことになります。なお、書類の実物を見て有無を確認する必要はありません。

保存の有無を確認する書類

対象となる取引

☒ 売買・交換 ☒ 売買・交換の媒介、代理

1 建築基準法に規定する確認申請書、確認済証および検査済証

新築時以外（増改築等）の確認申請書、確認済証または検査済証がある場合には、新築時のものに加えてそれらの書類の有無も確認します。

確認済証または検査済証を紛失している場合、 検査済証の交付を受けていない場合



- 売主等が確認済証または検査済証を紛失している場合、建築基準法の特定行政庁の台帳に記載されている旨を証明する書類（台帳記載事項証明書）の有無を確認しましょう。実務では、宅建業者が役所もしくは指定確認検査機関で証明書の取得可否を確認するのが望ましいでしょう。
- 検査済証の交付を受けていない場合でも、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」に基づく「法適合状況調査報告書」（指定確認検査機関が調査、作成します）の取得の有無を売主等へ確認しましょう。

2 建物状況調査の結果報告書

宅建業法が規定する建物状況調査（P.10参照）を実施している場合、建物状況調査報告書の有無を確認します。

3 既存住宅に係る建設住宅性能評価書

住宅品質確保促進法に基づく評価を受けている場合、評価書の有無を確認します。

4 定期調査報告書（建築基準法第12条第1項の規定による特定建築物である場合）

物件自体は定期調査報告の対象ではない場合でも、昇降機等の建築設備について定期検査報告の対象となっている場合には、その報告書の有無も確認します。

5 新耐震基準等に適合することが確認できる書類

昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物である場合、昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合したことが確認できる書類として以下に掲げる書類の有無を確認します。

①耐震診断結果報告書（建築士の登録番号、記名押印があるもの）

②既存住宅に係る建設住宅性能評価書

日本住宅性能表示基準の耐震等級が等級1、等級2または等級3の評価を受けた評価書に限られます。なお、新耐震基準等に適合することが確認できる書類でないため、等級0の評価を受けた評価書は「書類なし」の扱いになります。

③瑕疵保険の保険付保証明書（以前に交付されたもの）

④住宅の耐震性に関する書類

●耐震診断結果報告書

耐震改修促進法に基づき指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関または地方公共団体が耐震診断を行い作成したもの

●建築士法第20条第2項に規定する証明書（構造計算書）の写し

●耐震基準適合証明書の写し

●住宅耐震改修証明書の写し

●固定資産税減額証明書の写し

●増改築等工事証明書の写し

旧耐震基準の建物であるか否かの確認



- 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物であるか否かは、確認済証または検査済証に記載された確認済証交付年月日の日付をもとに判断します。
- 確認済証または検査済証がない場合は、建物の表題登記をもとに判断します（区分所有建物を除く居住用建物では表題登記日が昭和56年12月31日以前であるもの、事業用建物及び区分所有建物の場合は昭和58年5月31日以前であるものが調査対象）。
- 家屋課税（補充）台帳に建築年月日の記載がある場合についても同様に扱います。

前述のとおり、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況は平成30年4月1日より重要事項説明の説明事項に追加されました。

詳細はP.22参照

宅建業法が規定する建物状況調査とは



建物状況調査は、既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が、国が定めた既存住宅状況調査方法基準に従って行うものです。この調査を行うことで、調査時点における住宅の状況を把握した上で、売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブル発生を抑制することが期待できます。

また、調査結果は購入後のリフォームやメンテナンスを行う際の参考にもなります。

建物状況調査の対象となる建物

既存の住宅（人の居住の用に供した住宅、または建設工事完了の日から1年を経過した住宅のいずれか）であり、具体的には戸建住宅や共同住宅（マンションやアパート等）、**賃貸住宅も対象**となります。

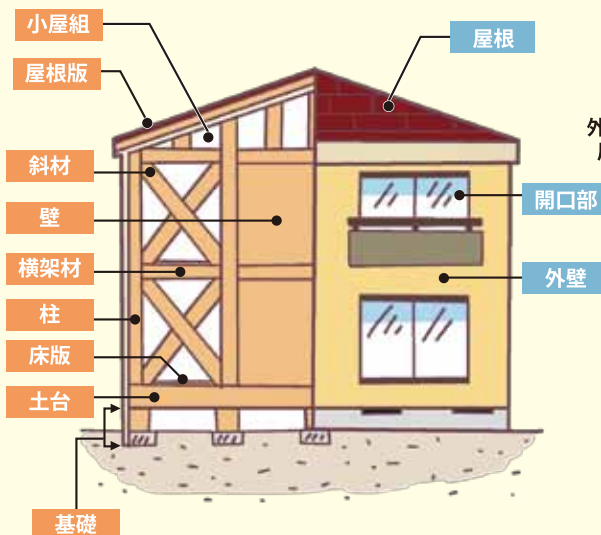
なお、店舗や事務所は調査の対象とはなりませんので、店舗併用住宅の場合などでは、住宅部分（店舗部分との共用部分を含む）が基本的な調査対象となります。

建物状況調査の対象部位

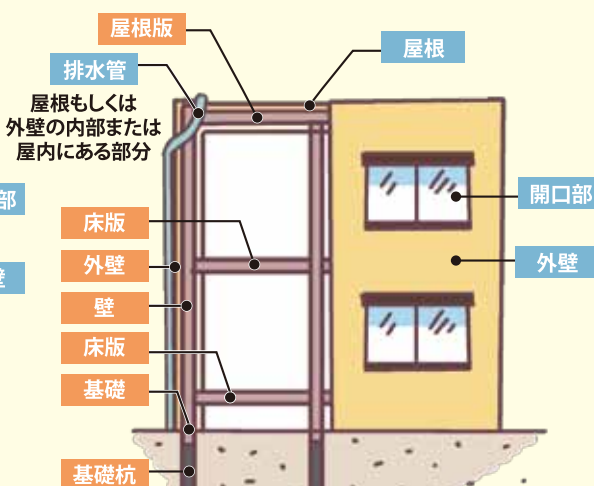
検査の対象部位は、建物の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分となります。

《検査対象部位のイメージ》

【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（小屋根、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



構造耐力上主要部分

雨水の浸入を防止する部分

※給排水管路や給排水設備等についてのオプション調査を依頼する場合を除き、建物状況調査を実施する者によって調査対象部位が異なることはありません。

※マンションの建物状況調査では、1棟全体を対象とする「住棟型」と、住戸を対象とする「住戸型」がありますが、いずれの場合も共用部分の調査が行われます。

※売主、購入検討者に対する建物状況調査の説明用リーフレットを国土交通省が作成しておりますのでご活用ください。

（掲載URL http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html）

調査方法と実施主体

1 調査方法

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、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ことになります。

マンションにおいて建物状況調査を実施する場合、共用部分も調査の対象となるため、あらかじめ管理組合の了承を得る必要があります。

2 調査結果

建物状況調査をすると、調査を実施した者により作成された「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」と「建物状況調査報告書」が依頼者へ交付されます。

これらの書類について依頼者の保管義務はありませんが、宅建業者による建物状況調査を実施する者のあつせんの有無にかかわらず、取引をする際の重要事項説明に必要な書類となるので、その旨を説明した上で大切に保管しておいてもらいます。

瑕疵保険の検査について



瑕疵保険へ加入するには、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者による現場検査が必要となります。検査項目は重複していますが、保険の現場検査では、建物状況調査で調査できなかった部位がある場合、再度、当該部位についての調査が必要になります。

また、調査の結果、劣化事象等があると診断された場合には、その部位を修復した上で再度検査を行い、劣化事象等がないことが確認される必要があります。

依頼者が瑕疵保険へ加入を希望しているときは **P.14参照**

3 実施主体

建物状況調査は、国土交通大臣が定める既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施するものであって、講習を修了していない建築士や検査事業者が実施する調査は、宅建業法に規定する建物状況調査に当たりません。

なお、調査を実施する者は調査当日、有資格者であることを証明できるもの（カード型の修了証等）を携帯していますので、提示を依頼することで有資格者かどうかの確認ができます。

「ガイドライン」によれば、建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、宅建業者（講習を修了した建築士）は、自らが取引の媒介を行う場合、売主および買主の同意がある場合を除き、建物状況調査の実施主体となるのは適当でないとされています。





媒介契約を締結するとき

【平成30年4月1日からの宅地建物取引業法 改正点】

宅建業者は依頼者（売主または購入希望者）との間で既存建物の売買または交換の媒介契約を締結するとき、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載しなければなりません。

媒介契約書の作成と契約締結までの流れ

対象となる取引

✓ 売買・交換の媒介

1 媒介契約書の作成

媒介契約書に記載する「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」は、宅建業者のあっせんに関する意向の有無と依頼者のあっせん希望の有無により記載方法が決まります。

記載方法	宅建業者の意向と依頼者の希望
あっせん無	① 宅建業者にあっせんの意向なし（依頼者のあっせん希望有無にかかわらず） ② 宅建業者にあっせんの意向あり、依頼者にあっせんの希望なし
あっせん有	① 宅建業者にあっせんの意向あり、依頼者にあっせんの希望あり

例 標準媒介契約約款の記載例

専任媒介契約書

甲:依頼者
乙:宅地建物取引業者

依頼の内容

売却・購入・交換

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っせんの有無(有・無)

専任媒介契約約款

第1条～第5条

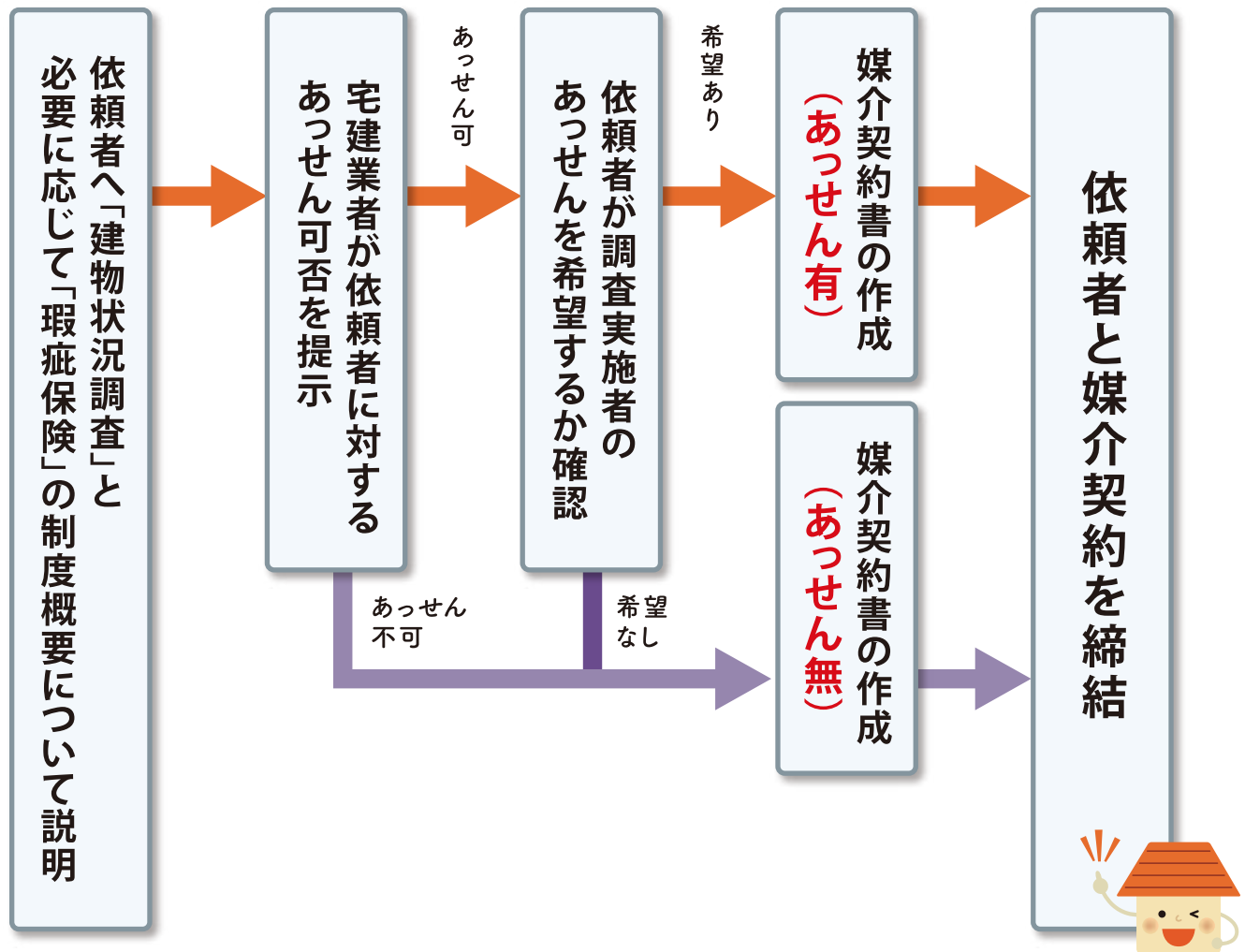
(略)

(建物状況調査を実施する者のあっせん)

第6条 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っ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っせんしなければなりません。

2 媒介契約締結までの流れ

媒介契約を締結する前に、建物状況調査と必要に応じて瑕疵保険の制度概要について説明を行った上で、宅建業者として調査実施者のあっせんの意向があるか否かを示し、①あっせんの希望の有無 ②瑕疵保険への加入希望の有無を確認します。



※購入希望者との媒介契約締結に関する注意点について、P.16「**4** 購入希望者による建物状況調査の実施について」を参照してください。

「あっせん」する際の注意点

1 あっせんの対象となる者

あっせん先が「既存住宅状況調査技術者」であることを、既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行う必要があります。



既存住宅状況調査技術者の検索方法

既存住宅状況調査技術者登録講習を実施している団体において、その団体が実施する講習を修了した建築士をインターネット上で検索します。

なお、あっせんするのは、建築士法に基づく建築士事務所登録を受けている建築士事務所に所属する建築士、または登録を受けている建築士事務所である必要があります。

●既存住宅状況調査技術者講習の実施機関一覧（平成30年1月現在）

講習実施機関の名称	ホームページアドレス	検索方法
一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会	http://kashihoken.or.jp/	勤務地や 登録番号等から検索
公益社団法人 日本建築士会連合会	http://www.kenchikushikai.or.jp/	勤務地や 登録番号等から検索
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/	登録者名簿一覧を 表示
一般社団法人 日本木造住宅産業協会	https://www.mokujukyo.or.jp/	勤務地や 登録番号等から検索
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会	http://www.njr.or.jp/	勤務地や修了証明書 番号等から検索

2 依頼者が瑕疵保険への加入を希望しているとき

「既存住宅状況調査技術者の資格者」であり、かつ、「住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という）の登録検査事業者（検査人）」をあっせんするようにしましょう。

瑕疵保険に加入するには、加入しようとする瑕疵保険の登録検査事業者による現場検査を受け、その後、保険法人による現況確認検査または書類審査を受ける必要があります。したがって、建物状況調査を実施する場合、現場検査を行う技術者が「既存住宅状況調査技術者の資格者」であり、かつ「保険法人の登録検査事業者（検査人）」であれば、宅建業法が規定する建物状況調査と瑕疵保険に加入するための事前現場検査を同時に行うことができます。そのため、検査の二度手間を省くことができるなど、後々の手続きをよりスムーズに進められる可能性が高くなります。

なお、瑕疵保険の登録検査事業者に依頼したとしても、検査結果次第では瑕疵保険に加入できない場合や、必要な補修等を行った後（※この場合、補修後の再検査が必要）でないと加入できない場合がありますので、その点についての注意や依頼者への説明が必要となることに留意します。

※建物状況調査を実施せず、瑕疵保険に加入しようとする場合は、直接瑕疵保険の登録検査事業者へ検査・保証を依頼することもできます。



瑕疵保険の登録検査事業者の検索方法

住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ内にある「登録事業者等の検索サイト」のページで検索できます。

The screenshot shows the 'Search Site for Registered Insurers' (登録事業者等の検索サイト) on the homepage of the Housing Defect Liability Insurance Association. The page has a blue header with navigation links. The main content area includes a search bar, a map of Japan, and a list of registered insurers. The search bar has two tabs: 'Search by Conditions' (検索条件から探す) and 'Search by Region' (地域から探す). The 'Search by Conditions' tab is active, showing a search form with fields for 'Search Name' (検索名) and 'Search Address' (検索住所). The 'Search by Region' tab shows a map of Japan with a search bar and a 'Search' button. The list of registered insurers is displayed below the search results.

<http://search-kashihoken.jp/>
(検索システム トップページ)



3 「あっせんする」とは

建物状況調査を実施している者に関する単なる情報提供だけではなく、売主または購入希望者と建物状況調査を実施する者（既存住宅状況調査技術者）と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えるように手配をする必要があります（調査実施者が作成した建物状況調査費用の見積りを売主へ伝達等）。

なお、売主または購入希望者は、あっせんを受けた場合でも調査費用などについての詳しい説明を受けた上で、調査を実施するかどうか決めることになります。

また、あっせんは媒介業務の一環として行うものであるため、宅建業者は媒介報酬と別にあっせん料等の費用請求および受領をすることができません。

建物が築10年以内の場合

- 物件が築10年以内であり、新築時の住宅瑕疵担保責任保険の期間内である場合でも、住宅瑕疵担保責任保険上の住宅取得者を変更できるかどうかにかかわらず、媒介依頼者へ建物状況調査を実施する者のあっせんを希望するかどうか確認しなければなりません。



4 購入希望者による建物状況調査の実施について

①媒介契約の締結時期

購入希望者は複数の物件について建物状況調査の実施を希望することができます。
したがって、実務上では取引条件などを明記した「購入申込書」等を購入希望者から取得する時点で媒介契約の締結を行うのが望ましいでしょう。

媒介契約の締結にあたっては、建物状況調査と瑕疵保険の制度概要について説明をした上で、宅建業者として調査実施者のあっせんの意向があるか否かを示し、①建物状況調査の希望の有無 ②あっせんの希望の有無 ③瑕疵保険への加入希望の有無 をそれぞれ確認します。

売主（建物所有者）によって既に建物状況調査が実施されている場合でも、購入希望者に対して建物状況調査の制度概要を説明し、あっせんを希望するかどうかを確認する必要があります。



②売主（建物所有者）の承諾

購入希望者に建物状況調査を実施する者をあっせんする場合には、売主に建物状況調査の実施についてあらかじめ承諾を得る必要があります。

また、購入希望者が宅建業者からのあっせんを受けずに自ら建物状況調査の依頼をする場合も、購入希望者は宅建業者を通じて売主の承諾を得る必要があります。

したがって、宅建業者はあっせんの有無にかかわらず、購入希望者に対して建物状況調査を希望しているかどうか、媒介契約の締結時に確認しておくといよいでしょう。

③調査結果について（購入見送りになった場合への対処）

重要

「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」および「建物状況調査報告書」は、調査の依頼者へ渡されることになります。

したがって、購入希望者が調査を依頼する場合、購入見送りになった場合を含めて、調査後の情報の取扱いについて、あらかじめ売主と購入希望者との間で協議しておく必要があります。

例えば、売主が購入希望者に対して調査の実施を容認する代わりに、『調査の結果を受けて購入を見合わせるようになった場合、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」および「建物状況調査報告書」の写しは売主へ引き渡す』といった内容の「**合意書**」（次ページ作成例参照）等を、あらかじめ売主と購入希望者の間で締結しておくなどの対策が考えられます。

建物状況調査に関する合意書

売主〇〇(以下「甲」という。)と購入希望者〇〇(以下「乙」という。)は、甲が所有する後記表示建物(以下「本物件」という。)を対象に乙が依頼する建物状況調査に関して、以下のとおり合意する。

記

- 1.甲は、乙が費用を負担することを前提に、乙が本物件の建物状況調査を依頼することに同意する。
- 2.当該建物状況調査に係る費用は乙が負担し、乙は甲に対し当該建物状況調査に係る費用を請求しない。
- 3.乙は本物件の売買契約の成否に関わらず、建物状況調査に係る費用は償還されないことに同意するものとする。
- 4.本物件の売買契約の成否に関わらず、乙は当該建物状況調査の結果報告書およびその概要について、甲(または甲の指定する仲介会社(〇〇株式会社))に写しを提出するものとする。
- 5.乙は、当該建物状況調査の結果内容について、正当な理由がない限り、第三者に漏洩しないことを甲に約束する。

本合意の成立を証するため、本合意書を2通作成し甲乙各1通保管する。

年 月 日

甲:住 所
氏 名

印

乙:住 所
氏 名

印

《建物の表示》

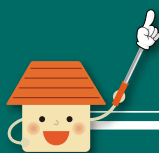
建物名称:

所 在 地:

構造種別:

階 数:地上 階・地下 階

延床面積:



重要事項説明書を説明するとき

【平成30年4月1日からの宅地建物取引業法 改正点】

宅建業者は、既存建物の取引の安全確保の観点から、取引を行おうとする購入希望者または賃借希望者に対して、「建物状況調査の実施及び結果の概要」と、購入希望者に対しては「建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況」を重要事項として説明しなければなりません。

建物状況調査の実施及び結果の概要の説明

対象となる取引

✓ 売買・交換 ✓ 売買・交換・賃借の媒介、代理

建物状況調査を実施しているかどうか、およびこれを実施している場合におけるその結果の概要を重要事項として説明します。

1 説明に向けた準備

過去1年以内に既存住宅状況調査技術者による建物状況調査を実施した物件を取引する場合、宅建業者は重要事項説明時に「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」を交付して説明する義務がありますので、あらかじめ調査を依頼した者からその写しを入手しておきます。なお、売主等が建物状況調査を実施した場合の「建物状況調査報告書」そのものについては、必ずしも購入希望者等へ渡す必要はありません。

この「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」には「鉄筋コンクリート造等」用と「木造・鉄骨造」用があります。

「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」の写しを入手するとき

① 記載されている建物状況調査実施者が「既存住宅状況調査技術者」であること

P.14参照

② 原本と写しを照合して内容に相違がないことを必ず確認しましょう。



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	
建 物	建物名称	棟号	
	所在地	☐ 住居表示 ☐ 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	☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ その他（混構造等）	
建 物 状 況 調 査	階数	地上 階・地下 階	延床面積 m ²
	本調査の実施日		
	調査の区分	☐ 一戸建ての住宅 ☐ 共同住宅等（ ☐ 住戸型 ☐ 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（下の「各部位の劣化事象等の有無」欄も記入すること） ☐ 有 ☐ 無	
建 物 状 況 調 査	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>	
		劣化事象等 有 無 調査できなかった	
		基礎 ☐ ☐ ☐ 土台及び床組 ☐ ☐ ☐ 床 ☐ ☐ ☐ 柱及び梁 ☐ ☐ ☐ 外壁及び軒裏 ☐ ☐ ☐ バルコニー ☐ ☐ ☐ 内装 ☐ ☐ ☐ 天井 ☐ ☐ ☐ 小室組 ☐ ☐ ☐ その他 ☐ ☐ ☐ (蟻害) ☐ ☐ ☐ (腐朽・腐食) ☐ ☐ ☐ (配筋調査) ☐ ☐ ☐ (コンクリート圧縮強度) ☐ ☐ ☐	
		<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>	
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名	劣化事象等 有 無 調査できなかった	
		外壁 ☐ ☐ ☐ 軒裏 ☐ ☐ ☐ バルコニー ☐ ☐ ☐ 内装 ☐ ☐ ☐ 天井 ☐ ☐ ☐ 小室組 ☐ ☐ ☐ 屋根 ☐ ☐ ☐	
		調査実施者への講習の実施証明書番号及び修了証明書番号	
		建築士資格種別 ☐ 一級 ☐ 二級 ☐ 木造	
建 物 状 況 調 査 実 施 者	建築士登録番号	☐ 大臣登録 ☐ 知事登録 第 号	
	所属事務所名		
	建築士事務所登録番号	知事登録 第 号	

※裏面があります。

2 説明の対象となる調査結果

重要事項説明の対象となる建物状況調査は、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き実施したもので、調査の実施から1年を経過していないものに限ります。

次ページ 3 重要事項説明書の記載例 例① 参照



① 調査結果が複数あるとき

直近に実施された調査が重要事項説明の対象となります。

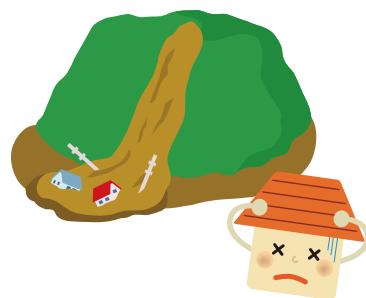
売主および購入希望者の双方がそれぞれ過去1年以内に調査を実施しており、かつ、購入希望者の調査が直近のものである場合には、購入希望者のことを考慮して、売主が実施したものを含めた全てを説明することが望ましいです。

次ページ 3 重要事項説明書の記載例 例② 参照



② 調査後、大規模な自然災害が発生したとき

既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の建物状況調査の結果がある場合は、その調査結果が重要事項説明の対象となりますが、調査実施後に大規模な自然災害が発生した旨もあわせて説明することが望ましいです。



③ 他の調査結果（宅建業法第35条に規定する説明の対象外となるもの）があるとき

調査結果により劣化事象等が確認されている場合、「その他の重要な事項（宅建業法第47条第1号）」として説明することが適当です。また、購入希望者が過去1年以内に建物状況調査を実施したものの契約に至らなかったなどの理由で売主の手元に調査結果がない場合は実施の有無を「有」として、その旨を説明するようにしましょう。

次ページ 3 重要事項説明書の記載例 例③ 参照



宅建業者が過去に売主および購入希望者の同意を得て自ら建物状況調査を実施した住宅について、新たな購入希望者へ重要事項説明を行う場合、その調査が媒介をする宅建業者自ら実施したものであることを説明しなければなりません。



3 重要事項説明書の記載例

例① 既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の調査結果がある場合 (戸建売買)

建物状況調査の実施の有無 (1年以内に実施している場合)	☒ 有 (別添「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」参照) ☐ 無
	【照会先】 ☒ 売主 (※別添「物件状況確認書(告知書)」参照)
備考	建物状況調査は、資格ある建築士がその責任において調査・報告するものであり、宅地建物取引業者にはその内容について責任はありません。

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

例② 既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の調査結果が複数ある場合 (戸建売買)

建物状況調査の実施の有無 (1年以内に実施している場合)	☒ 有 (別添「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」参照) ☐ 無
	【照会先】 ☒ 売主 (※別添「物件状況確認書(告知書)」参照)
備考	建物状況調査の結果の概要は、売主が実施したものと、買主が実施したものの2種類があります。なお、建物状況調査は、資格ある建築士がその責任において調査・報告するものであり、宅地建物取引業者にはその内容について責任はありません。

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

例③ 既存住宅状況調査技術者が1年以内の調査を行っているが、 建物状況調査の結果の概要が手元にない場合(戸建売買)

建物状況調査の実施の有無 (1年以内に実施している場合)	☒ 有 (別添「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」参照) ☐ 無
	【照会先】 ☒ 売主 (※別添「物件状況確認書(告知書)」参照)
備考	○年○月○日、他の購入希望者が建物状況調査を実施しておりますが、当該調査結果の概要は当該購入希望者が所有しており、現在売主の手元にありません。

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

4

重要事項説明書の説明方法

重要事項説明書に添付した「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」に記載されている劣化事象等の有無などについて説明します。

その際、単に記載内容を読み上げるだけではなく、調査対象部位を示した図（P.10「建物状況調査の対象部位」参照）などを用いて調査結果を説明すると、より相手方の理解を得やすいでしょう。

なお、建物状況調査の実施主体でない宅建業者としては、購入希望者または賃借希望者から調査結果に関する詳細な説明を求められても即座に対応できません。

そこで、重要事項説明書の説明に先立ち、あらかじめ調査結果を説明する相手方に交付しておくとともに、必要に応じて建物状況調査を実施した者からの詳細な説明が受けられるよう、調査の依頼者を通じて協議をしておくことが望ましいでしょう。



建物の建築及び維持保全の 状況に関する書類の保存状況

対象となる取引

✓ 売買・交換 ✓ 売買・交換の媒介、代理

既存建物(※)の購入判断等に大きな影響を与えると考えられる一定の書類(P.8参照)の保存の有無等について重要事項として説明します。

書類の保存状況の説明は、原則として書類の有無を説明するものであって、書類の記載内容の説明まで義務付けられているものではありません。

書類が無い場合、そもそも作成義務がない書類なのか、作成義務があるのに交付されていないのかを説明することが望ましいとされています。

※今改正では既存の住宅が対象とされておりますが、全宅連版重要事項説明書式においては、住宅に限らず重要な書類(確認申請書、確認済証および検査済証、耐震診断結果報告書)の保存の有無等についても記載することとしています。

1 確認済証または検査済証が保存されていない場合

確認済証または検査済証が保存されていない場合でも、建築基準法の特定行政庁の台帳に記載されている旨を証明する書類(台帳記載事項証明書)が交付され保存されている場合、保存の状況等を「無」とした上で、その旨を重要事項説明書へ記載して説明するようにします。

次ページ 2 重要事項説明書の記載例 例 参照



また、検査済証の交付を受けていない場合も、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」に基づく「法適合状況調査報告書」(指定確認検査機関が調査、作成します)の交付を受けていれば、同様に対処します。

- 保存「有」と説明した書類については、買主等がリフォームやメンテナンス等を行う際に参考となるため、買主へ引き渡すことが望ましいでしょう。
- 賃貸の場合、「建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況」については重要事項の説明対象外となっていますが、戸建の賃貸住宅で借主によるリフォームが可能な場合などにおいては、借主の利益等を考慮して同書類の保存状況についての説明をすることは差し支えありません。



2 重要事項説明書の記載例

例

新築時の確認済証・検査済証なし。増改築等はしていない。
台帳記載事項証明書が保存されている場合。その他の調査等は行っていない場合

書類の種類等		保存の状況等
①確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時のもの)		☐ 有・ ☒ 無
発行年月日: 年 月 日・発行番号 号		
②検査済証(新築時のもの)		☐ 有・ ☒ 無
発行年月日: 年 月 日・発行番号 号		
増改築等を行った 物件である場合	③確認の申請書および添付図書並びに確認済証(増改築時のもの)	☐ 有・ ☐ 無
	④検査済証(増改築時のもの)	☐ 有・ ☐ 無
建物状況調査を実施 した住宅である場合	*⑤建物状況調査報告書(1年以内のものに限らない)	☐ 有・ ☐ 無
既存住宅性能評価(建設) を受けた住宅である場合	*⑥既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)	☐ 有・ ☐ 無
建築基準法第12条の 規定による定期調査 報告の対象である 住宅の場合	*⑦定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)	☐ 有・ ☐ 無
昭和56年5月31日 以前に新築の工事に 着手した建物である 場合(地震に対する 安全性に関する書類) (注)	⑧耐震診断結果報告書 有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。	☐ 有・ ☐ 無
	結果報告書の記載中、新耐震基準の適合性を証する記載	☐ 有・ ☐ 無
	*⑨既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)記載中、 1-1.耐震等級区分	☐ 1以上(適) ☐ 0(不適)
	*⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	☐ 有・ ☐ 無
	*⑪耐震基準適合証明書	☐ 有・ ☐ 無
	⑫その他()	☐ 有・ ☐ 無
【照会先】 ☒ 売主(※別添「物件状況確認書(告知書)」参照)		
備 考	売主である甲野太郎様に照会した結果、①、②の書類は保存されていませんでしたが、〇〇市役所から交付された台帳記載事項証明書(別添)が保存されています。 保存されている書類の発行等がされた年月日は以下の通りです。 ①平成〇年〇月〇日、②平成〇年〇月〇日。	

※交付はされているが、紛失等して保存されていない場合又は調査しても不明だった場合は、無にチェックします。

※作成義務がない、又は交付されていない書類は斜線を引きます。

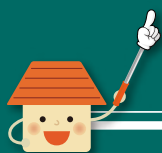
*⑤、⑥、⑦、⑨、⑩、⑪の書類は、「既存の建物」のうち、住宅のみ対象となります。

(注)当該建物の建築確認通知書(確認済証)又は検査済証に記載された建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前である場合に説明します。

建築確認通知書(確認済証)又は検査済証がない場合には以下のとおりとなります。

●居住の用に供される建物(区分所有建物を除く)の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日又は家屋課税(補充)台帳記載の建築年月日が昭和56年12月31日以前である場合に説明します。

●事業の用に供する建物の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日又は家屋課税(補充)台帳記載の建築年月日が昭和58年5月31日以前である場合に説明します。



売買契約を締結するとき

【平成30年4月1日からの宅地建物取引業法 改正点】

宅建業者は、契約成立後のトラブルを防止するため、売買等の契約の成立時に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について「当事者の双方が確認した事項」を記載した書面（37条書面 注）を交付しなければなりません。

当事者の双方が確認した事項

対象となる取引

☒ 売買・交換 ☒ 売買・交換の媒介、代理

「当事者の双方が確認した事項」とは、原則として、建物状況調査等、既存建物について専門的な第三者による調査が行われ、その調査結果の概要を重要事項として宅建業者が説明した上で契約に至った場合の「調査結果の概要」を指します。したがって、重要事項説明時に1年を経過していなければ、売買契約締結時において調査実施後1年を経過していた場合でも売買契約書への記載が必要になります。

1 「調査結果の概要」があるとき

「調査結果の概要」を重要事項説明書で説明した場合、当事者の双方が確認した事項を「有」とし、確認資料の作成者および作成年月日を売買契約書に記載した上で当事者へ交付します。

以下 例① 参照

例① 既存建物の仲介の場合（売主、買主の双方が一般※） ※「一般」とは、個人の場合、又は宅建業者以外の法人等の場合をいいます。

重要事項説明で既存住宅状況調査技術者が実施した1年以内の建物状況調査の結果の概要を説明した場合。

建物の構造耐力上主要な部分または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※

☒ 有 確認資料：建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）
（別添参照）

資料作成者：○級建築士○○○○○ 資料作成日：平成○年○月○日

☐ 無

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年以内に実施したものの有無等を記載

注 「ガイドライン」では売買契約書をもって「37条書面」とすることができると規定されており、国土交通省の「宅地建物取引業法に関するQ&A」にて「当事者の双方が確認した事項」を記載した書面についても同様に扱うことができるとしていることから、本書では「37条書面」を「売買契約書」と表記します。



2 「調査結果の概要」がないとき

当事者の双方が確認した事項は「無」と売買契約書へ記載します。

なお、売主による「告知書」の内容は、原則として「当事者の双方が確認した事項」に該当しませんが、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合等、既存建物の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる場合、全宅連版売買契約書では確認事項を「無」とし、内容について特約条項欄に双方が確認した事項等を記載することとしています。

以下 例② 参照

例② 既存建物の仲介の場合（売主、買主の双方が一般※）

※「一般」とは、個人の場合、又は宅建業者以外の法人等の場合をいいます。

重要事項説明で建物状況調査の結果の概要を説明していないが、告知書に記載されている内容を客観的に確認し、売買契約書の特約条項で瑕疵担保を免責する場合。

「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※	☐ 有 確認資料：建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用） （別添参照）
	資料作成者：_____ 資料作成日：_____ 年 月 日
	☒ 無

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年以内に実施したものの有無等を記載

特約条項

売主と買主は、別添「物件状況確認書（告知書）」に記載されている、本物件建物南東側居室の天井に雨漏り跡が存することについて目視により確認しました。

売主は買主に対して別添「物件状況確認書（告知書）」記載の内容を含め、本物件建物について一切の瑕疵担保責任を負わないものとします。

- 「付帯設備表」の内容は構造耐力上主要な部分等に該当しませんので、当該「当事者の双方が確認した事項」としては売買契約書へ記載する必要はありません。



※重要事項説明書および売買契約書に関する具体的な記載方法については、全宅連が発刊する「わかりやすい重要事項説明書の書き方」、「わかりやすい売買契約書の書き方」をご覧ください。

〔平成30年4月施行の宅建業法改正に対応した解説書は、平成30年4月以降発刊予定〕



既存住宅売買瑕疵保険

住宅の特定部分の隠れた瑕疵が見つかった場合に生じる補修費用などの経済的な負担をカバーするのが、検査と保証がセットになった既存住宅売買瑕疵保険です。

中古住宅の売買のタイプにより、主に「宅建業者販売タイプ」「個人間売買タイプ」の2種類の瑕疵保険があります。

※国土交通省は、今回の宅建業法改正により、建物状況調査の普及促進のみならず、既存住宅売買瑕疵保険への加入を促進していることから、ここではあわせて解説いたします。

瑕疵保険の仕組みと加入のメリット

1 瑕疵保険の仕組み

瑕疵保険（個人間売買タイプ）は、個人が売主となる中古住宅に、構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵が見つかった場合の損害に備える保険で、売主または買主（購入予定者を含む）から検査・保証依頼を受けた**検査事業者が保険に加入をして補修等の保証（最長で引渡し日から5年間）を行います。**

2 瑕疵保険に加入するメリット

売主の メリット



- 売却後に保証対象となる瑕疵が見つかった場合、売主が負うべき経済的な負担を軽減できます。
- 瑕疵保険が付保されていれば買主へ安心感を与えることができます。
- 瑕疵保険未加入であっても、事前インスペクションを利用すれば、保険の付保が可能な住宅であることを購入検討者へアピールできます。
- 事前インスペクションで検査基準に不適合と判定された場合でも、保険加入に必要な補修方法等のアドバイスを受けることができます。

買主の メリット



- 第三者である検査事業者の検査に合格している住宅なので安心感があります。
- 万一瑕疵が見つかって検査事業者が保証してくれるので安心です。
- 瑕疵保険が付保された中古住宅であれば、住宅ローン控除など各種税制優遇の適用要件である築後年数制限が緩和されます（次ページ参照）。
- 万一、売主である宅建業者や検査事業者が倒産しても、買主が直接保険法人へ保険金を請求できるので安心です。

瑕疵保険の対象となる住宅

瑕疵保険は、昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合している（新耐震基準に適合するよう引渡し前までに耐震改修工事が実施された住宅を含む）などの一定要件を満たす既存の住宅が対象であり、新耐震基準等への適合性については確認済証または検査済証などの書類（P.9参照）をもとに判定します。

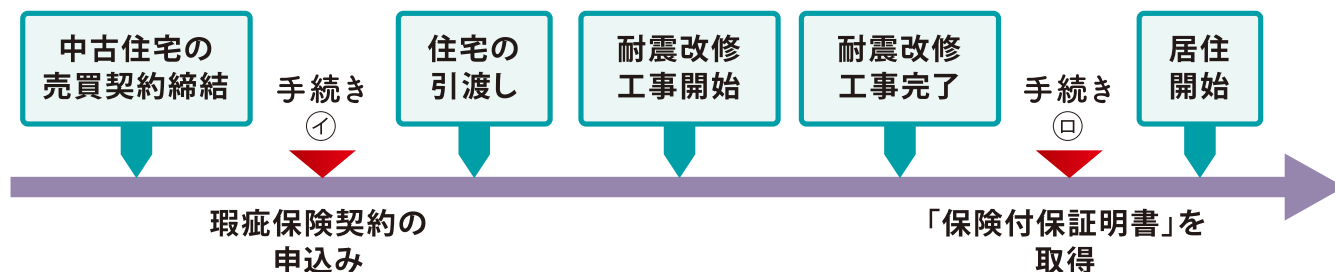
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅については、現況検査により劣化事象等が確認されない場合で、新耐震基準等に適合することが確認できる書類（P.9参照）があれば、新耐震基準等に適合するものとして扱われます。

なお、「P.9」に記載の書類以外のものも耐震基準を確認できる書類として扱っている場合がありますので、詳細は各保険法人へお問合せください。

保険付保証明書の活用

瑕疵保険の「保険付保証明書」は、新耐震基準等に適合していない既存の住宅を取得する際の税制優遇（注1）の適用を受けるために必要な書類として利用できますが、買主が引渡しを受けた後に耐震改修工事を実施した上で瑕疵保険に加入（注2）をし、住宅ローン控除などの税制優遇の適用を受けようとする場合、以下の点に注意が必要です。

- イ 売買契約の締結後、引渡しを受ける前に瑕疵保険の契約申込みを行うこと。
- ロ 引渡しを受けた後、居住を開始する日等（注3）までに耐震改修工事を実施して、瑕疵保険の保険付保証明書を取得すること。
- ハ 上記（ロ）にある「居住を開始する日」は、原則として住民票の記載により確認されるため、引渡し時に新住所での所有権移転登記をしないこと。



（注1）引渡し後に耐震改修工事をし、保険付保証明書を取得する場合、登録免許税の軽減措置は適用されません。

（注2）取得後に行う耐震改修工事により耐震基準を満たす場合に対応した既存住宅売買瑕疵保険の種類は以下のとおりです（平成29年4月1日現在）。

株式会社ハウスジューメン	引渡し後リフォーム型既存住宅販売瑕疵保証責任保険（個人間）
住宅保証機構株式会社	既存住宅個人間売買・引渡し後リフォームセット瑕疵保証責任保険
株式会社日本住宅保証検査機構	既存住宅売買瑕疵保証責任保険（個人間用）引渡し後リフォーム工事タイプ

（注3）●「住宅ローン控除」の適用を受ける場合は居住の用に供する日（取得日から6カ月以内の日に限ります）まで。

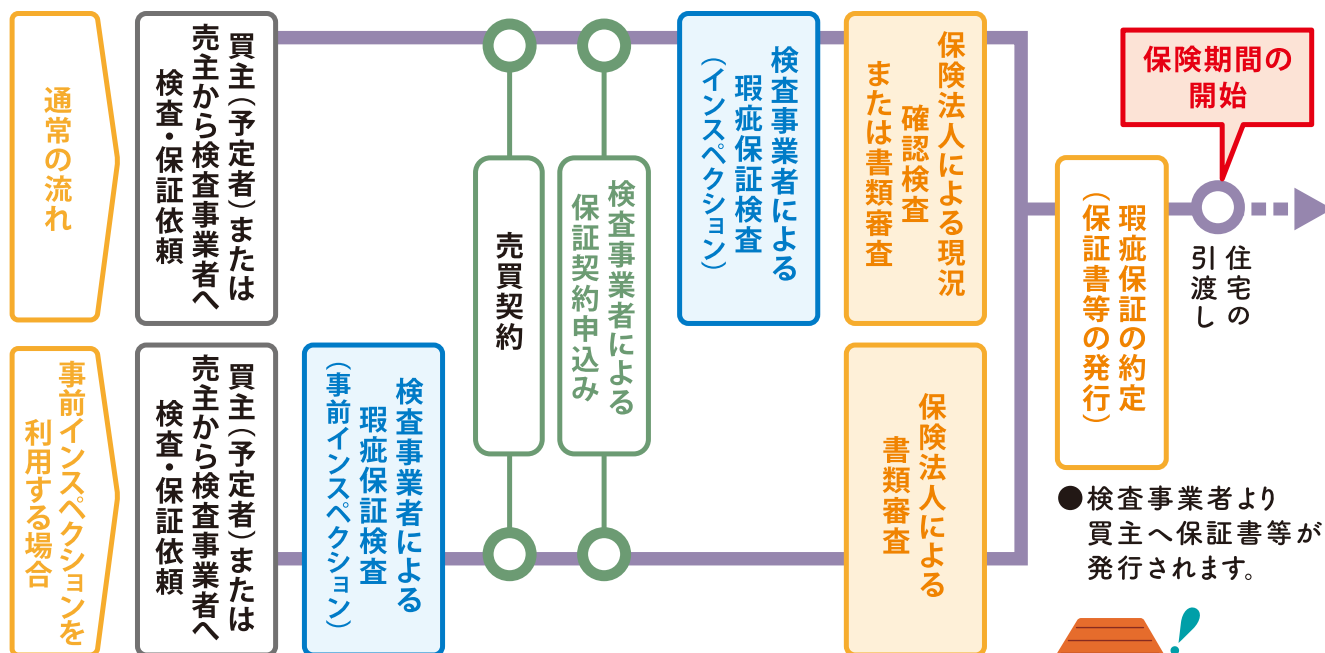
●「贈与税の住宅取得等資金の非課税制度」「相続時精算課税制度の特例」の適用を受ける場合は贈与を受けた年の翌年3月15日まで。

●「不動産取得税の軽減措置」の適用を受ける場合はその家屋の取得後6カ月以内まで。

事前インスペクション(事前現場検査)

瑕疵保険(個人間売買タイプ)では、検査事業者による保険契約申込み後にインスペクション(現場検査)を行い、保険法人が定める基準への適合状況を確認するのが通常の流れとなりますが、保険契約申込み前に事前インスペクション(事前現場検査)を実施することも可能です。

例 住宅保証機構「まもりすまい既存住宅保険」個人売主型の手続きの流れ



注) 上記は典型的な手続きの流れを示したものです。取引に際しては下記の保険法人にご確認ください。

- 検査は、保険契約締結の可否を判断することを目的として実施されるものであり、第三者に対して住宅の性能を評価・表示、または瑕疵がないことを保証するものではありません。
- 瑕疵保険(個人間売買タイプ)は、売主と買主(購入予定者を含む)のどちらが検査・保証依頼をしてもかまいませんが、保険に加入することを前提に取引するときには、かかる費用を誰が負担するのか、あらかじめ決めておくことが大切です。

住宅瑕疵担保責任保険法人

(50音順)

(株)住宅あんしん保証	TEL:03-3562-8122	https://www.j-anshin.co.jp/
住宅保証機構(株)	TEL:03-6435-8870	https://www.mamoris.jp/
(株)日本住宅保証検査機構	TEL:03-6861-9210	http://www.jio-kensa.co.jp/
(株)ハウスジーマン	TEL:03-5408-8486	http://www.house-gmen.com/
ハウスプラス住宅保証(株)	TEL:03-5962-3800	http://www.houseplus.co.jp/

瑕疵保険へ加入する場合の 重要事項説明書への記載

対象となる取引

☒ 売買・交換 ☒ 売買・交換の媒介、代理

既存建物の売買または交換において売主等が瑕疵保険へ加入する場合、「瑕疵担保責任の履行に関する措置」を講じるものとして、重要事項説明書へ措置の概要に関する記載が必要になります。

1 記載すべき内容

ガイドラインによると、瑕疵担保責任の履行に関する措置を講じる場合、少なくとも次に掲げる事項を記載することとしています。

- 保証保険契約又は責任保険契約にあっては、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- 保証保険又は責任保険の付保を委託する契約にあっては、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- 保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- 住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合は、保証金を供託する旨、供託所の表示及び所在地、販売新築住宅について共同分譲する場合の販売瑕疵負担金割合

2 重要事項説明書の記載例

例 売買契約の締結後、売主が瑕疵保険に加入予定である場合

宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置

宅地又は建物の 瑕疵を担保すべき 責任に関する保証 保険契約等の措置	☐ 講じません ☒ 講じます (予定) 措置の概要 予定している建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約等の措置の、現時点で判明している内容の概要は以下の通りです。 ■ 検査事業者(保険契約者)の名称: ○○○株式会社 (連絡先: 00-0000-0000) ■ 保証(保険)を行う機関の名称: ○○保証機構(株) ■ 保証(保険)を行う保証期間: 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分については引渡しより○年 ■ 保証(保険)金額: ○○○○万円 ■ 保証(保険)の対象となる宅地建物の範囲: 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分
---	---

上記記載例のほか、重要事項の説明の際に瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険等の契約の締結が完了しておらず、保証保険契約の申請中などの場合は、保証・保険会社の関係書類を活用し、その見込みについての概要を別添にて説明することも差し支えありません。

ハトマーク支援機構提携企業による 建物状況調査サービスのご紹介



平成30年4月1日より施行される改正宅建業法では、既存住宅の取引における「建物状況調査」に関連する部分が追加されます。しかし実際の取引において「建物状況調査を誰に依頼すればいいのかわからない」とお悩みの方も多いと思います。そこで、ハトマークグループの一員である「ハトマーク支援機構」では、民間企業と提携し、建物状況調査に関連した各種サービスをご紹介します。ぜひご活用ください。

平成30年4月改正 「宅建建物取引業法」改正に対応いたします!!

まもりすまい安心パートナーパック

住宅保証機構に登録された
インスペクション事業者だから安心です!!

安心サービス①

買主様への重要事項説明時にご利用
いただける「建物状況調査の結果の概要」を
ご提供いたします

安心サービス②

「既存住宅状況調査 調査結果報告書」を
ご提供いたします

※インスペクション事業者により既存住宅瑕疵保険等の基準に準拠した
項目の確認※物件所在地により、別途遠方料金を頂く場合があります。
詳しくは、下記までお問い合わせください。



“インスペクション結果”を活用して
保険付保できます

まもりすまい既存住宅保険
【検査機関保証型】

- 万が一の雨漏りなどのトラブル対応
インスペクション事業者が
買主様に対して保証を行います。
- 保険のサポート
インスペクション事業者倒産時でも
補修費用は買主様に直接お支払します。

インスペクションは住宅に瑕疵がないことを保証するものではありません。宅建業者の皆様の信用力向上のためにも既存住宅瑕疵保険が必要です。

仲介する
既存住宅には〈インスペクション+保証〉で安心をプラス!



安心を、ささえる。未来へ、つなぐ。

住宅保証機構株式会社

〒105-0011 東京都港区芝公園3-1-38 芝公園三丁目ビル

まもりす

検索

<https://www.mamoris.jp>

TEL.03-6435-8870

受付/平日9:00~17:30土日祝日、年末年始休業

住宅地盤から建物の検査まで 幅広くサポート

4月より施行となる建物状況調査のご提供、引渡し後のかし
保証、また住宅地盤の調査まで皆様の業務を幅広くサポート。
宅建協会会員様は登録手数料無料。



ジャパンホームシールド(株) TEL.03-5624-1545

〒130-0026 東京都墨田区両国2-10-14 両国シティコア17F <http://www.homille.jp/>

申込方法や料金等、各社サービスの詳細は
ハトマーク支援機構のホームページをご覧ください。 → <http://www.hatomark.or.jp/>