

I 章 売買に当たっての確認事項

1 既存戸建住宅の取引の手順とポイント

- (1) 売却するとき（売主）
- (2) 購入するとき（買主）

2 「物件チェックリスト」による確認

- (1) 「物件チェックリスト」の活用方法
- (2) 「物件チェックリスト」と「物件状況等報告書」「設備表」の位置づけ・関係
- (3) 「物件チェックリスト」の種類、記入例と解説

3 安心して売買するための仕組み

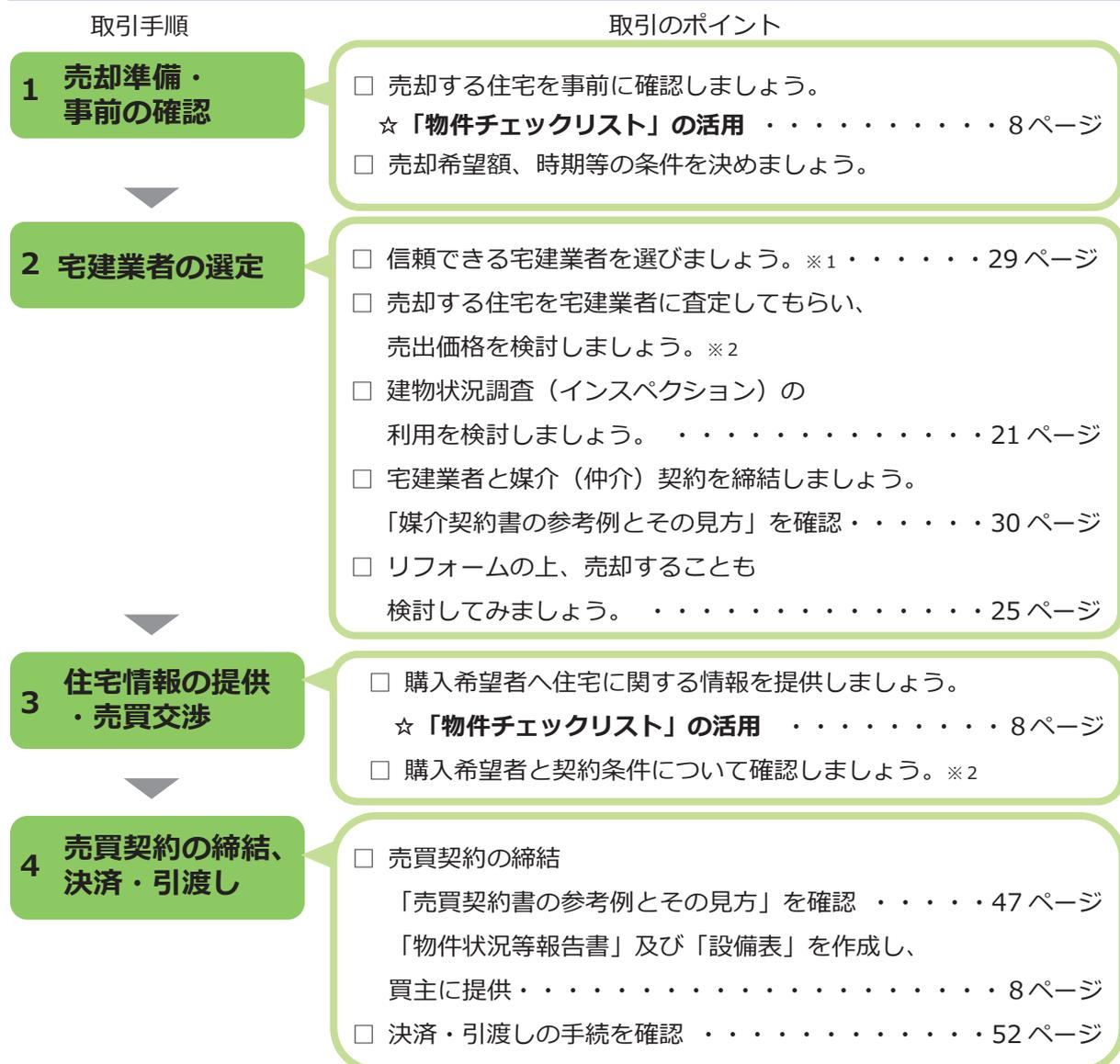
- (1) 建物状況調査（インスペクション）
- (2) 既存住宅売買^{かし}瑕疵保険
- (3) 住宅履歴情報
- (4) リフォーム
- (5) その他

1 既存戸建住宅の取引の手順とポイント

お持ちの住宅を売却したい、既存住宅を購入したいと思っても、最初から不動産取引の進め方を知っている人は、そう多くはいません。一般的な取引の手順や注意すべき点などを事前に知っておくことは、安心して取引するための手助けとなります。

既存住宅を売却するとき、購入するときの取引手順と、それぞれの段階でチェックすべきポイントについて確認していきましょう。

(1) 売却するとき（売主）



※1 複数の宅建業者に相談して選定することもできます。

※2 媒介契約を締結すると、宅建業者は購入希望者を探すための販売活動を行います。希望した売出価格で売却できることもありますが、実際の売買価格は、宅建業者を介した調整・交渉によって決まっています。価格と併せて、売買契約を解除できる場合の条件等についても確認しましょう。

(2) 購入するとき（買主）

取引手順	取引のポイント
1 住宅情報収集・事前調査	<input type="checkbox"/> 予算や地域、間取り等の希望条件を整理しましょう。 <input type="checkbox"/> 物件の情報を集めましょう。※3 <input type="checkbox"/> 物件を知るための事前確認事項を把握しましょう。 ☆「物件チェックリスト」の活用・・・・・・・・・・8ページ <input type="checkbox"/> リフォームすることも検討してみましょう。・・・・25ページ
2 宅建業者の選定	<input type="checkbox"/> 信頼できる宅建業者を選びましょう。※1・・・・29ページ <input type="checkbox"/> 建物状況調査（インスペクション）の利用を検討しましょう。・・・・21ページ <input type="checkbox"/> 宅建業者と媒介（仲介）契約を締結しましょう。※4 「媒介契約書の参考例とその見方」を確認・・・・30ページ
3 住宅の選定・売買交渉・重要事項説明	<input type="checkbox"/> 現地確認等の際に住宅や敷地の状態をチェックしましょう。 ☆「物件チェックリスト」の活用・・・・・・・・・・8ページ <input type="checkbox"/> 売却希望者と契約条件について確認しましょう。 <input type="checkbox"/> 宅建業者から重要事項説明を受けましょう。 「重要事項説明書の参考例とその見方」を確認・・・・34ページ
4 売買契約の締結、決済・引渡し	<input type="checkbox"/> 売買契約の締結 「売買契約書の参考例とその見方」を確認・・・・47ページ 「物件状況等報告書」及び「設備表」を確認・・・・8ページ <input type="checkbox"/> 決済・引渡しの手続きを確認しましょう。・・・・52ページ

今お住まいの家を売却し、新しく家を購入して買い換えを希望する場合は、購入と売却のタイミングを合わせたり、代金の支払い等の手順に注意が必要となる場合があります。宅建業者によく相談して、取引を進めましょう。



※3 インターネットや情報誌を活用し物件に関する情報を集めることで、希望する地域では、どのくらいの広さ、築年数、価格の住宅があるのか、大まかな相場感や物件の流通量等を知ることができます。希望条件を決めていくことと並行して、物件の情報も集めてみましょう。

※4 取引の状況により、宅建業者と媒介契約を締結する時期が上記と異なる場合があります。

2 「物件チェックリスト」による確認

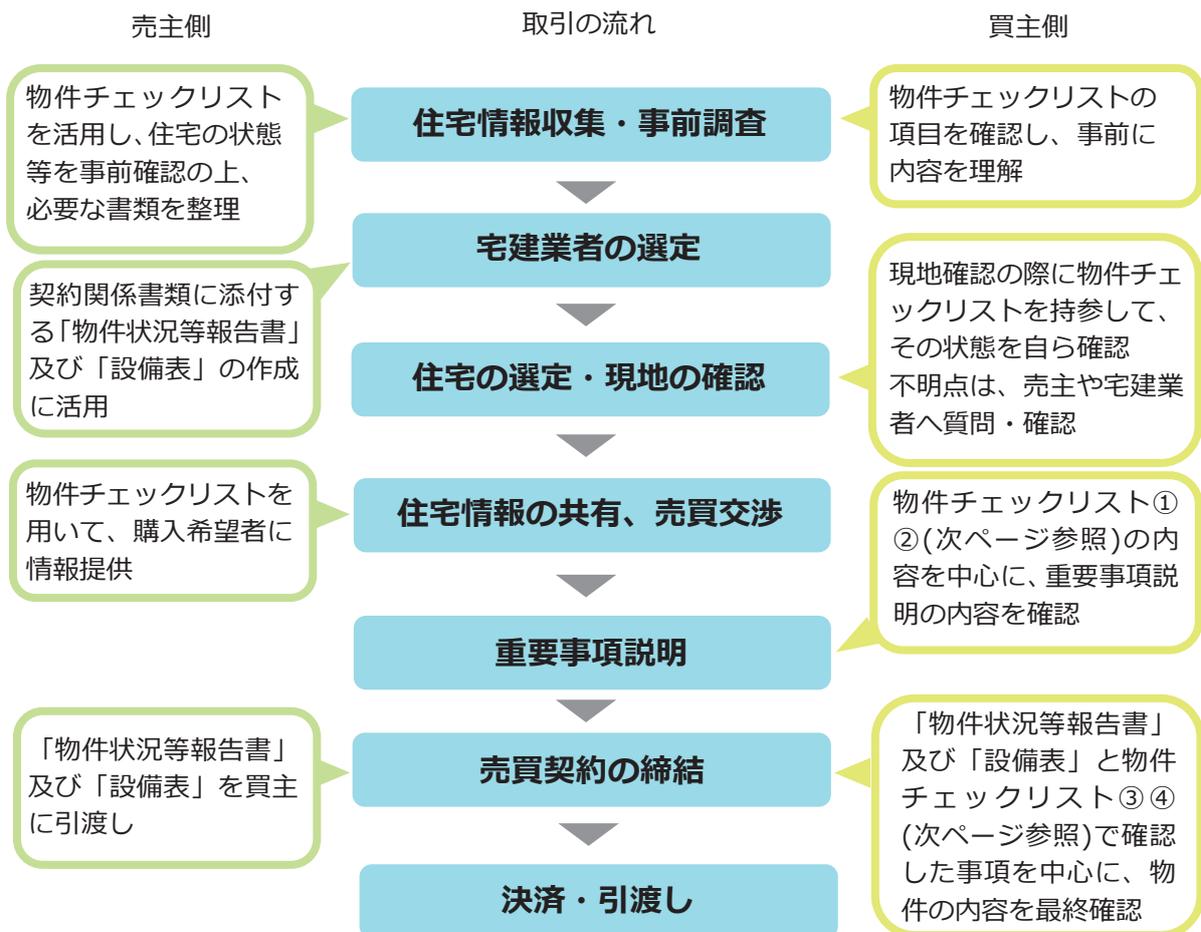
取引の手順とポイントを確認したら、次は物件について知っておくべきこと、チェックすべきことについて確認していきましょう。

(1) 「物件チェックリスト」の活用方法

物件チェックリストを活用し、売主と買主が同じ項目を確認しあい、情報を共有することで、取引に伴う様々な思い違いやトラブルの軽減を図ることができます。

売主は確認した情報をもとに、買主に積極的に欠陥や不具合等についても、その事実を伝えることにより、住宅の引渡し後に生じる損害賠償等の責任を軽減することができます。また、買主は、現地確認等の際に活用することで、住宅の状態等をより正しく把握することによって、適切な住宅選択をすることができます。

☆ 「物件チェックリスト」の活用



(2) 「物件チェックリスト」と「物件状況等報告書」「設備表」の位置づけ・関係

住宅の売買を行う際には、売主は住宅の現況等を説明する「物件状況等報告書」及び「設備表」※1を作成し、これを契約関係書類に添付するなどして買主に告知することが一般的です。「物件状況等報告書」及び「設備表」は、不動産流通関係団体※2がそれぞれ独自に標準を定めています。

売主は、「物件状況等報告書」及び「設備表」を売買契約時に作成することになりますが、それらを作成する際に物件チェックリストを活用することができます。

また、売主が「物件状況等報告書」及び「設備表」に代えて物件チェックリストを使用することも考えられますが、その際は、契約関係書類の一部となりますので、宅建業者等とよく相談して誤りのないように作成する必要があります。

買主は、事前確認のために物件チェックリストを活用できますが、より安全な取引のためには、「重要事項説明書」や「物件状況等報告書」及び「設備表」の内容と整合性がとれているか、確認することが大切です。

(3) 「物件チェックリスト」の種類、記入例と解説

物件チェックリストは、以下の4種類を提示します。

売主・買主個人ではチェックしきれない項目は、宅建業者等の専門家に相談しながら確認してください。

種類	目的
① 土地・建物の権利関係及び履歴並びに住環境	土地や建物の権利関係、売買に際し必要な書類、土地や建物の履歴、周辺の住環境等の確認
② 敷地関係	敷地の境界、塀等の帰属、埋設物・配管、接道条件等の法令制限の確認
③ 建物等関係	雨漏り、シロアリ被害、木部等の腐食、給水・配水管からの漏水・赤水等の確認
④ 設備・工作物関係	引渡しを行う設備・工作物等とその状態の確認

物件チェックリストの記入例と解説を p.9 から p.20 に、また、巻末の p.56 から p.60 に記入用のチェックリストを掲載していますので、実際に物件をチェックする際にご利用ください。

※1 「物件状況等報告書」及び「設備表」は、売買契約に際し、対象となる建物や設備の不具合（雨漏りやシロアリの被害、給水管からの漏水等）を含む状況をできる限り明確にし、後々のトラブルを防ぐことを目的として作成するもので、売主による買主への告知書となるものです。なお、「物件状況等報告書」は、国土交通省の通知（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」（平成13年1月6日国土交通省総合政策局不動産課長通知））に基づき、不動産流通関係団体がそれぞれ標準書式を定めており、名称も異なる場合があります。

※2 不動産流通関係団体には、(公社)東京都宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会 東京都本部、(一社)不動産流通経営協会などがあります。

① 土地・建物の権利関係及び履歴並びに住環境に関するチェックリスト（記入例）

A 土地・建物の権利関係の確認

a 土地や建物への抵当権等（第三者の権利）は抹消されていますか。	設定 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (抹消 <input type="checkbox"/> 済 <input checked="" type="checkbox"/> 未)
b 相続などによる所有権の変更	<input type="checkbox"/> 済 <input checked="" type="checkbox"/> 未 (●月●日相続確定予定)
c 売主と所有者の関係	<input checked="" type="checkbox"/> 一致 <input type="checkbox"/> 不一致

B 土地が借地の場合の確認（売主は必ず確認の上、買主に情報提供してください。）

a 地上権の設定契約又は土地の賃借権契約はありますか。	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (<input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権)
b 売却について地主の了解は取れていますか。	<input checked="" type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未
c 譲渡承諾料や名義変更に伴う更新料の取決めはありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無

C 売買に当たって必要な土地建物の関係書類の確認

a 登記済証（権利証）又は登記識別情報	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
b 境界確認書及び測量図（敷地境界の確定図）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
c 建築確認関係書類 確認済証及び申請書副本 検査済証	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
d 住宅履歴関連書類	
d-1 建築工事請負契約書又は不動産売買契約書	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
d-2 (新築時) 建築設計図書	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
d-3 (新築時) 工事記録書	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
d-4 (リフォーム時) 契約書	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
d-5 (リフォーム時) 工事記録書	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
e 耐震診断報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
f アスベスト使用調査報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
g 地盤調査報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
h 住宅性能評価書、既存住宅性能評価書	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
i 長期優良住宅認定通知書	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
j 建物状況調査結果報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
k 省エネルギーに関する書類 ()	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
l その他 ()	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無

D 住環境に関する確認

a テレビ、携帯電話などに対する電波障害がありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ()
b 過去に浸水、火災等の被害がありましたか。	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (昨年、道路の下水が溢れた)
c 近隣も含め過去に重大な事件、死亡事故等の発生がありましたか。	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ()
d 近隣に建築計画がありますか。	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 (2軒隣にマンションの建設計画あり)
e 近隣との申合せ事項（自治会・町内会等での協定や負担金の取決め等）がありますか。	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (概要) 町内会への加入
f 周辺のまちづくり計画がありますか。 (道路計画、都市計画、まちづくり協議会活動等)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 (近くに幹線道路の拡張計画あり)
g 周辺環境に影響を及ぼすような施設（ごみ処理場等）がありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 ()
h 近隣からの振動・騒音・臭気等がありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ()

① 土地・建物の権利関係及び履歴並びに住環境に関するチェックリスト（解説）

売主、買主が安心して取引をするためには、土地・建物の権利関係や履歴に関する関係書類が売主から買主に適切に承継されることが必要です。ここでは、取引に際し、引き渡すことが必要な、又は望ましい書類を示すとともに、確認する点等を説明します。

A 土地・建物の権利関係の確認

土地や建物に設定される抵当権、借地権等の諸権利は、登記事項証明書（登記簿）で確認できます。土地や建物に抵当権等が設定されている場合(A-a)や相続登記が行われていない場合(A-b)は、抹消や更正の手続きを行う時期等について確認します。

登記事項証明書には、土地と建物の2種類があり、「表題部」「甲区」「乙区」に分かれています。土地の筆が複数ある場合は、筆ごとに作成されているため、それぞれ確認する必要があります。

「表題部」には、土地の場合、所在、地番、地目、地積が記載されています。建物の場合、所在、家屋番号、種類、構造、床面積が記載されています。

「甲区」には、土地、建物の所有者に関する権利・履歴が記載されています。

「乙区」には、所有権以外の権利（抵当権、地上権、賃借権、地役権、質権等）が記載されています。

B 土地が借地の場合の確認

土地が借地の場合、通常、借地権が設定され、借地権には、地上権と土地賃借権があります(B-a)。

地上権の場合は、土地所有者（地主）に断ることなく売買や転貸、又は建替えが可能ですが、土地賃借権の場合は、売却や転貸、又は建替えには地主の承諾が必要で、そのための承諾料が通常は必要となります。このため、売買に当たっては、売主、買主の双方が地主の承諾及び借地権譲渡に伴う要件（譲渡承諾料、名義変更に伴う更新料の取決め等）について確認することが不可欠です(B-b,c)。

C 売買に当たって必要な土地建物の関係書類の確認

a 登記済証（権利証）又は登記識別情報※1

登記済証（権利証）とは、不動産の登記が完了した際に法務局（登記所）から登記名義人である買主等に交付されるもので、その後の売却や担保の設定等の登記申請において、本人確認のため登記所に提出するものです。

※1 登記が完了した際に登記所から買主等の登記名義人に通知される12桁の英数字の組合せからなる情報です。登記済証（権利証）と同様に、その後の売却や担保の設定等の登記申請において、本人確認のため登記所に提出するものです。

b 境界確認書及び確定測量図（敷地境界の確定図）

境界確認書及び確定測量図は、売買する土地の面積や境界を明確にする書類・図面です。

売買対象面積や境界が確定していない現況測量図しか存在しない場合は、確定測量図の作成が必要です。土地は、売主がその責任と負担において実測測量を行い、売買対象面積を確定させることが一般的です。測量は、測量士、土地家屋調査士等資格のある者に依頼し、隣接する全ての土地所有者、前面道路の境界査定を行う所管の自治体等に立会いを求め、確認の上「確定測量図」を作成します。

c 建築確認関係書類（建築確認済証及び申請書の副本、検査済証等）

建築確認済証は、建物の工事に着手する前に行う建築確認申請に対し、建築基準法に適合していることを証するものとして交付される文書です。建築主の氏名、建築地の地番、建築年月日、構造、階数、床面積等が確認できます。

これに対し、検査済証は、建築された住宅が工事完了後、建築基準法に適合していることを現地での完了検査を経て確認し、交付される文書です。

これらの文書により、建築時の住宅が建ぺい率や容積率、接道状況等について適法であることを確認できます（建ぺい率、容積率については p.15 を参照）。

d 住宅履歴関連書類（工事請負契約書又は不動産売買契約書、建築設計図書等）

住宅を新築又は購入した際の契約書類です。住宅が新築された当時の建築業者、建築年月等について、工事請負契約書（土地や新築建売住宅を購入した場合は、不動産売買契約書）で確認できます。

建築設計図書及び工事記録書は、建築（新築）時の具体的な設計や工事の内容を表すもので、建物の間取りや使われている建築材料等が確認できます。住宅をリフォームし、あるいは適切に維持管理をしていく上で重要な書類です。

e 耐震診断報告書

現行の耐震基準への適合性を診断した結果をまとめた書類です。必要な耐震性能が確保されているか確認できます。住宅の耐震性について調査した場合は、売主は売買に際し、その報告書を買主に告知することが大切です。

建築基準法に定める「新耐震基準」が導入される前（昭和 56 年 5 月 31 日以前）に着工した住宅は、耐震診断の実施が望まれます（耐震診断について p.26 参照）。

f アスベスト使用調査報告書

アスベスト（石綿）を含んだ建材が使われているのか、アスベスト飛散の可能性があるのかなどを調査した書類です。売主は、アスベストの使用状況を調査した場合は、売買に際し、その結果報告書を買主に告知することが大切です。

g 地盤調査報告書

地盤調査は、地盤が建物を支える力、すなわち地盤がどの程度の荷重に耐えられるか（地耐力）を調査するもので、一般に地質調査業者により調査（現場調査に基づく計測及び解析・判定・助言等）が行われ、地盤調査報告書が作成されます。

h 住宅性能評価書（設計・建設）・既存住宅性能評価書

住宅性能評価書は、住宅性能に関する評価を客観的に行う「住宅性能表示制度」に基づいて発行される書類で、建築部位又は住宅の品質・性能を等級づけしたものです。

既存住宅性能評価書は、新築後の経年変化を踏まえ、評価時点での住宅の劣化状況等を把握することを目的とするもので、取引時に近い時期に実施することにより、建物の状態や性能等をより正確に情報提供することができます。

i 長期優良住宅認定通知書

長期優良住宅は、長期にわたり良好な状態で使用するための国の認定基準を満たした住宅です。認定基準には、長期に使用するための構造及び設備を有していること、一定の住戸面積を有すること、維持保全の期間・方法が策定されていること等が定められています。これら基準を満たす計画の申請を受けた所管行政庁は、所定の審査を行った上で、認定通知書を発行します。

j 建物状況調査結果報告書

建物状況調査については、p.21-22の記載を参照してください。



k 省エネルギーに関する書類

住宅の省エネルギー性能を示す書類として、「住宅性能評価書」(C-h)や「長期優良住宅認定通知書」(C-i)のほかに、「低炭素建築物新築等計画認定通知書」、「BELS 第三者認証マーク」、「住宅省エネラベル」、「CASBEE 評価認証票」、「環境共生住宅認定書」等があります。

D 住環境に関する確認

現に居住等している売主ならでの周辺環境に関する情報を、買主に提供しておくことが必要です。なお、住環境については、感じ方に個人差がありますので、買主は、提供される情報を確認するだけでなく、現地で自ら確認することも大切なことです。また、買主は、地域のまちづくりや計画等に関する情報を確認しておくことも大切です。

浸水については、洪水ハザードマップ（多くの区市町で作成済）も参考になります。

② 敷地に関するチェックリスト（記入例）

A 敷地や建物に関する確認

a	敷地や道路との境界に境界標（杭や鉄）はありますか。	<input type="checkbox"/> 全ての境界にある <input checked="" type="checkbox"/> 無い箇所がある (箇所：南西の隅)
b	建物、設備、門・塀等の工作物の一部が、隣地に（又は隣地から）はみ出していませんか。	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 (状況：隣家の了解を得ている) <input type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> 庇 <input type="checkbox"/> 門・塀 <input checked="" type="checkbox"/> 樹木 <input type="checkbox"/> その他（
c	敷地の境界の扱いや管理方法等に関して隣地等との取決めはありますか。	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 (住宅の売買の際に境界を確定させること)
d	境界上又は境界付近の塀・門等の帰属はどのようになっていますか。	<input type="checkbox"/> 全て自己所有 <input type="checkbox"/> 全て隣接者の所有 <input type="checkbox"/> 一部自己所有・共有（ <input checked="" type="checkbox"/> 全て共有（西側の塀、再築造の際は等分に負担
e	私道の負担等に関して隣地等との取決めはありますか。	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 (私道を4軒で共有（持分4分の1）)
f	地盤沈下・軟弱について気付いた点がありますか。	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 (軟弱地盤のため、地盤改良をしている)
g	擁壁等の工作物について気付いた点（ひび割れ、ずれ、水抜き孔の状況等）はありますか。	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 (水抜き孔がふさがっている)

B 地歴等に関する確認（売主は分かる範囲で買主に情報提供）

a	従前の敷地の状況について	<input type="checkbox"/> 住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 非住宅用地 <input type="checkbox"/> 不明
	*造成地の場合、造成の種類	<input type="checkbox"/> 切土 <input checked="" type="checkbox"/> 盛土 <input type="checkbox"/> 不明
	*造成前の用途	<input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 沼地 <input type="checkbox"/> その他（ <input type="checkbox"/> 不明
b	土壌汚染等に関する情報はありますか。	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 (前所有者がクリーニング業を営んでいた)
c	敷地内に残存物・埋設物はありますか。	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 (浄化槽)

C 埋設配管に関する確認

a	隣接敷地内を通るもの、又は隣接敷地の所有者等の配管が当該敷地内を通るものがありますか。	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明
	*有の場合	<input type="checkbox"/> 自己所有配管が隣地に埋設 <input checked="" type="checkbox"/> 隣地配管が自己の敷地内を通っている
	*有の場合の配管の種類	<input type="checkbox"/> 給水管 <input checked="" type="checkbox"/> 排水管 <input type="checkbox"/> ガス管 <input type="checkbox"/> その他（
	*有の場合の地役権の設定	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

D 法令制限に関する確認

a	使用建ぺい率・容積率は、指定建ぺい率・容積率の範囲内ですか。	
	建ぺい率	<input checked="" type="checkbox"/> 範囲内 <input type="checkbox"/> 範囲外 <input type="checkbox"/> 不明 (実際 52%、指定 60%)
	容積率	<input checked="" type="checkbox"/> 範囲内 <input type="checkbox"/> 範囲外 <input type="checkbox"/> 不明 (実際 180%、指定 200%)
b	敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していますか。	<input type="checkbox"/> いる <input checked="" type="checkbox"/> いない (4m未満の道路であるが、2m以上接している)
c	敷地が接している道路が幅員4m未満の場合、道路の中心線から2m後退していますか。	<input type="checkbox"/> いる <input checked="" type="checkbox"/> いない (建替えの際、塀等の2mのセットバックが必要)

② 敷地に関するチェックリスト（解説）

A 敷地や建物の確認

a 敷地の境界と境界標

隣地、道路との境界を示す境界標（コンクリート杭や金属釘等）を境界確認書で確認しましょう（p.16の図のA参照）。境界標がない場合は、売主が隣地所有者や道路管理者（国や区市町村等）と協議を行い、境界確定を行った上で、設置することが必要です。

b, c 越境状況・隣地等との取決め

建物、設備、門、塀等が、万一、越境している場合は、撤去や移設等を含めて取扱いを協議し、確認する必要があります（p.16の図のB参照）。仮に移設等ができない場合は、隣地所有者等と協議の上、将来の撤去・移設を約した文書を作成することも考えられます。

d 塀、門等の工作物の帰属

塀等で隣地所有者等と共有しているもの、共同管理をしているもの等があれば、その内容を確認します（p.16の図のC参照）。

e 私道

敷地が接する道路が公道でなく私道場合があります。私道は私有地であり、私道部分の土地について持分や負担、使用制限等を隣地所有者等と取り決めしている場合がありますので、確認します。

f 地盤

地盤沈下や軟弱等、例えば、基礎やその周辺の地面等に、ひび割れなどがあるかどうかについて確認します。

g 擁壁等の工作物

擁壁とは、高低差がある宅地において、宅地の土砂が崩れるのを防ぐために設置された壁状の構造物です。擁壁の位置や高さ、ひび割れやずれの有無、水抜き孔の状況等について確認します。

B 地歴等に関する確認

a 従前の敷地の状況について

従前の敷地の状況（住宅地だったかどうか）や、造成地の場合は、造成前の形状（切土か盛土か）や用途（田、畑、沼地等）を確認します。

b 土壤汚染等に関する情報

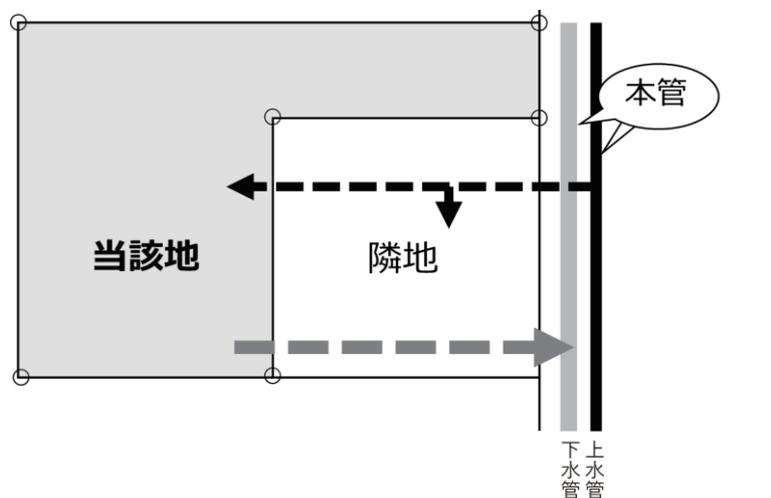
敷地が、過去にガソリンスタンドやクリーニング工場等の有害物質を取り扱う場所であった場合、排水等により土壤汚染が起きている可能性があります。

c 敷地内の残存物、埋設物

敷地内に残存物（コンクリートのガラ等）や埋設物（浄化槽等）があるか確認します。それらがある場合、再建築時など将来、撤去が必要となることがあります。

C 埋設配管の確認

上水・下水等の配管が隣地内を通過して埋設されている、又は共有の配管となっているものがある場合、再建築時など将来、隣地所有者との調整が必要となることがありますので、その取扱いについて確認します。



D 法令制限の確認

a 建ぺい率・容積率

既存住宅の建ぺい率・容積率が、法定の建ぺい率・容積率の範囲内であることを確認することが大切です。法定の建ぺい率・容積率は自治体が公開している都市計画図等で確認することができます。基準を超過している場合は、再建築時に現行基準に適合させる必要があり、同じ広さの住宅を建てられなくなる場合があります。

建ぺい率は、敷地面積に対する建築面積の割合で、下記の計算式で求めます。

容積率は、敷地面積に対する建物の延べ面積（床面積の合計）の割合で、下記の計算式で求めます。

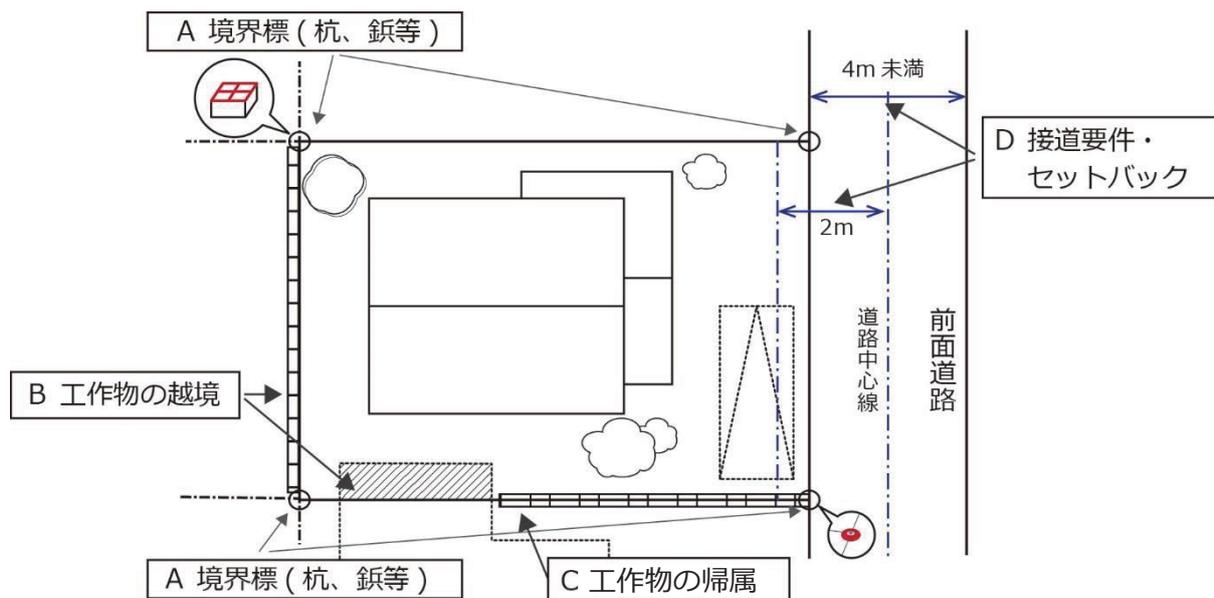
$$\text{建ぺい率 (\%)} = \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

$$\text{容積率 (\%)} = \text{延べ面積 (床面積の合計)} \div \text{敷地面積} \times 100$$

b, c 接道とセットバック

敷地は、原則として幅4 m以上の道路に2 m以上接していることが、建築基準法上の建築の要件となっています。

敷地が接する道路の幅が4 m未満の場合、建替えの際に原則として道路の中心から2 m後退（セットバック）する必要がありますので、確認することが大切です。また、セットバックした部分の面積は、建ぺい率や容積率を計算するための敷地面積に含まれなくなります（下図のD参照）。



③ 建物等に関するチェックリスト（記入例）

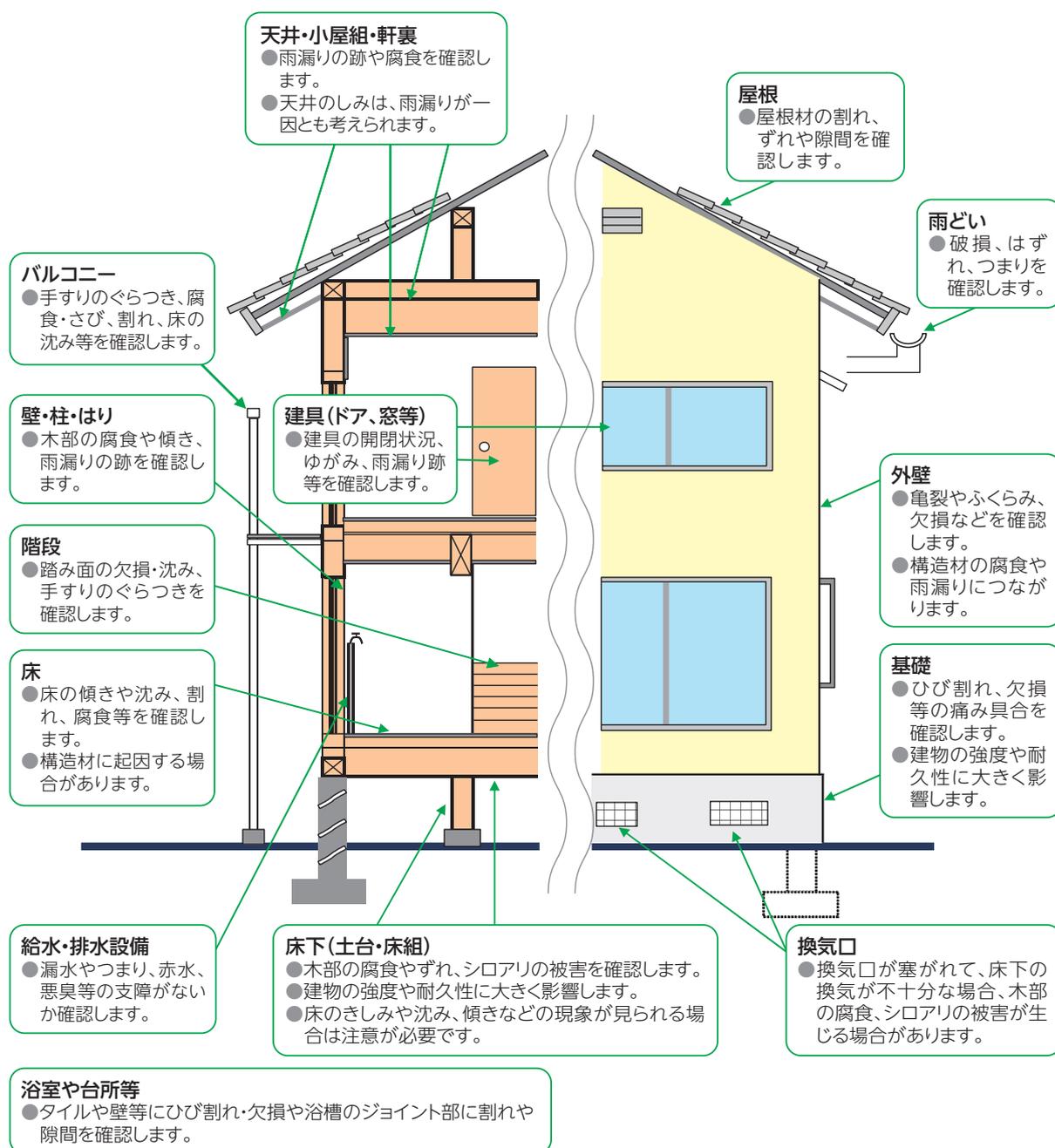
A 雨漏り		状況	修繕時期・現状等
天井	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
ドア・サッシ周辺	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 修繕済		平成●年●月●日に窓の修繕を実施
内壁	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
小屋組・軒裏	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
バルコニー	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
B 結露・カビ		状況	修繕時期・現状等
天井	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
壁	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
床	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
収納	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		引渡しまでに清掃予定
サッシ	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		引渡しまでに清掃予定
浴室・洗面所	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
C 腐食（木部・鉄部）		状況	修繕時期・現状等
天井	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
壁	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
小屋組・軒裏	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
バルコニー	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
床下（土台・床組）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
D シロアリの被害		状況	修繕時期・現状等
床下（土台・床組）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
予防工事の実施	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 不明		
E 建物躯体の傾き、沈み		状況	修繕時期・現状等
壁	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
床、階段	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		1階和室の床に沈んでいる箇所がある
バルコニー	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
F 建具の不具合		状況	修繕時期・現状等
ドア	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
サッシ	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
シャッター・雨戸	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 修繕済		車庫シャッターのゆがみを平成●年●月修繕済
引き戸（ふすま・障子含む）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
G 基礎		状況	修繕時期・現状等
ひび割れ、欠損	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
H 給水・排水設備		状況	修繕時期・現状等
故障	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
漏水・赤水	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
I その他			
浴室のタイルにひび割れあり			

③ 建物等に関するチェックリスト（解説）

建物の状態における傷みや不具合などの程度は、経年変化、使われ方、施工の状態等により様々です。

特に、不具合等の情報は、売主から、買主に対し積極的に提供していくことが、トラブルを未然に防止する観点から重要です。

そのため、売主は、雨漏りやシロアリの被害、木部の腐食、給排水管の支障等に関して、これまでの不具合及び修繕の実施状況などについて告知するとともに、買主もできる限り、住宅の外観や建物内部等について現況確認をすることが大切です。



④ 設備・工作物に関するチェックリスト（記入例）

名 称		付帯機能等	設備・工作物の有無	備 考 (故障・不具合がある場合の箇所や具体的内容等)	
水まわり部門	キッチン関係	流し台	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	水道栓の根元から水がしみでる	
		浄水器	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		レンジフード・換気扇	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		コンロ（ガス・IH・他）	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		ビルトイン型オーブン（ガス・電気）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		ビルトイン型食器洗淨乾燥機（※1）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		ガス湯沸かし器（個別）（※1）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	給湯設備	給湯器（※1） （電気・ガス・石油・太陽熱／ヒートポンプ／燃料電池）		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
		浴室・洗面設備関係	浴室設備一式	シャワー	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	風呂がま（※1）			<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	追炊き			<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	洗面設備一式		浴室乾燥機（※1）	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
			洗面台	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
			鏡	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	その他	シャワー	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		コンセント	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		くもり止め	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	居住空間部門	冷暖房関係	トイレ設備一式	保温機能 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 洗淨機能 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
			洗濯機用防水パン	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
その他（ ）			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
冷暖房機（電気・ガス）			<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	台	
暖房機（※1） （電気・ガス・石油）			<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	台	
照明		冷房機（電気・ガス）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	台	
		床暖房設備（電気・ガス）	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	箇所	
		その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		屋内照明器具	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		屋外照明器具	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		収納	吊り戸棚	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
			床下収納	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
屋根裏収納	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無				
テレビ視聴	地上波用TVアンテナ		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
	BS/CSアンテナ		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
	ケーブルTV	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
	その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			

名 称		付帯機能等	設備・工作物の有無	備 考 (故障・不具合がある場合の箇所や具体的内容等)	
居住空間部門	その他	24時間換気システム	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		住宅用火災警報器(※2)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		ガス警報器	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		太陽光発電装置	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		インターホン	モニター(<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		インターネット		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
	その他()		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
玄関・窓・その他部門	玄関・窓・その他	下駄箱	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		納戸	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		畳・襖	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		カーペット(敷込のもの)	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		カーテン・ブラインド等	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
		カーテンレール	ふさかけ(<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		郵便受け		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		物置		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
		カーポート(車庫)		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		門・塀		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		庭木・庭石		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	庭木は転居先に移転する
		屋外水栓		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	その他()		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		

※1 消費生活用製品安全法令の規定により、消費者自身による保守が難しく、経年劣化による重大事故の発生のおそれが高い製品である「特定保守製品」に該当する場合があります。

平成21年4月1日以降に製造・輸入された「特定保守製品」の所有者は、製造事業者等に対して所有者情報を提供しなければなりません。「特定保守製品」と表示されている場合は、以下の事項を売主から買主へ伝えてください。

- ①製造メーカーより点検等を受けるためには、所有者情報の提供(登録・変更)が必要となります。
- ②該当製品は、製造メーカーが定めた点検期間に点検を行う必要があります。
- ③製造メーカーへの連絡先は、製品に表示されています。

※2 住宅用火災警報器は、火災により発生する煙を感知し、音や音声により警報を発して火災の発生を知らせる機器です。消防法の改正により、新築では平成18年6月1日から、既存住宅では平成23年6月1日までに、全ての戸建住宅やアパート・マンションなどに火災警報器等の設置が義務付けられました。

④ 設備・工作物に関するチェックリスト(解説)

既存住宅には、土地、建物本体以外に、付属の設備(システムキッチンや給湯器、エアコン、屋外照明や給水栓等)、移設可能な物置やカーポート(車庫)、門・塀等の工作物や庭木、庭石などが付帯しています。

売買の対象となる設備や工作物の有無とその状況について明らかにしておくことは、トラブルを未然に防止する上で重要です。

本チェックリストでは、現地調査等において、設備や工作物を個々に確認し、その状態や気がついた点を記入できるようにしてあります。

「設備・工作物の有・無」欄は、「有」は売主が買主に引き渡す物がある場合に、「無」は対象物がない場合に、それぞれチェックをします。現在設置している物でも、売買の際に撤去する予定の物があれば、備考欄に「撤去予定」と記入しましょう。また、故障・不具合がある場合も、備考欄に内容を記入するようにしてください。

3 安心して売買するための仕組み

(1) 建物状況調査（インスペクション）

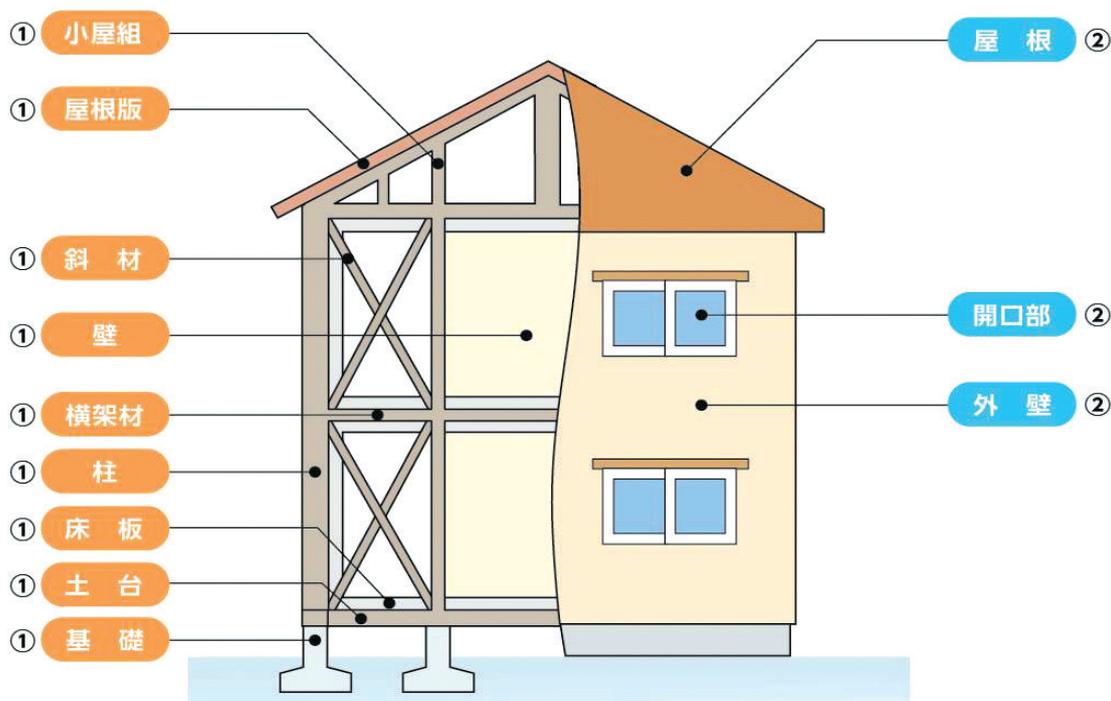
建物状況調査とは、i) 建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分、ii) 雨水の浸入を防止する部分——に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために、国土交通省の定める講習を修了した建築士が行うものです。

建物状況調査で確認する主なポイント

- ①『構造耐力上主要な部分』に関する
蟻害、腐朽・腐食や傾斜、躯体のひび割れ・欠損等
- ②『雨水の浸入を防止する部分』に関する
屋根の雨漏り、シーリング材の破断等

※オプションで、給排水管なども調査項目とすることができます。

調査の部位（木造一戸建て住宅の場合）



① 建物状況調査を行うメリット

建物状況調査を実施し、物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようないメリットがあり、売主、買主とも安心して売買することができます。

ア 売主の場合

- ・ 引渡し後のトラブル回避
- ・ 競合物件との差別化が図れる。

イ 買主の場合

- ・ より安心して購入の判断ができる。
- ・ メンテナンスの見通しが立てやすい。



「床下」調査の様子

② 建物状況調査の方法・時間など

建物状況調査は、国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査を行います。調査する物件の規模にもよりますが、調査には3時間程度かかることが見込まれます。調査費用については、各調査実施者により異なります。

調査後は、報告書を受領の上、調査結果の説明を受けるようにしましょう。

③ 建物状況調査のあっせんの流れ

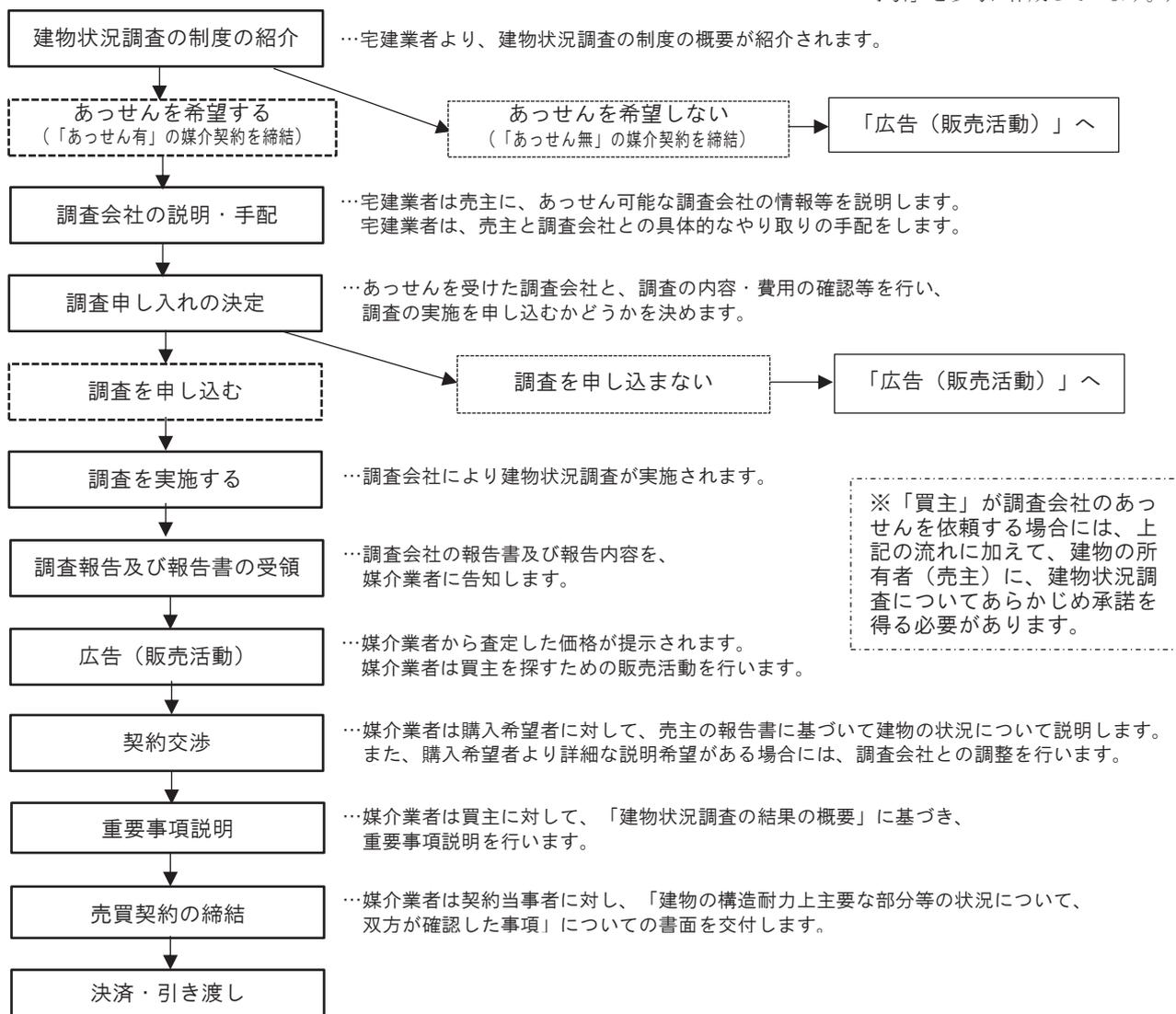
既存住宅の売買に当たって、宅建業者に媒介（仲介）を依頼すると、その宅建業者から建物状況調査の制度概要の紹介や調査事業者のあっせんに関する確認が行われますので、十分に説明を受けるようにしましょう。

建物状況調査は、売主が売却を検討し始める時点で行うことが考えられますが、取引状況によっては、売主の了解のもと、買主が実施することもあり、この場合、調査の実施時期も双方で話し合っ決めて決めます。

なお、重要事項説明（p.34 参照）において、過去1年以内に建物状況調査を実施したかどうか、また、実施している場合は、調査結果の概要について、媒介する宅建業者から説明が行われます。

（以下の流れ図は、（一財）不動産適正取引推進機構の「不動産売買の手引」を参考に作成しています。）

＜既存住宅の売却時におけるあっせんの流れ＞



(2) 既存住宅売買瑕疵^{かし}保険

既存住宅売買瑕疵保険とは、売買された既存住宅に、構造上の不具合や雨漏り等があった場合、補修費用などが支払われる保険です。

① 既存住宅売買瑕疵保険のメリット

既存住宅売買瑕疵保険に加入することで、既存住宅の売買後に見つかった不具合の補修費用等が保証されるので安心です。万が一、保険の加入者である検査事業者や売主又は媒介する宅建業者が倒産した場合でも、保険金が支払われます。

また、既存住宅売買瑕疵保険の「保険付保証^{ふほ}明書」により、築年数の経過した既存住宅であっても、税制優遇を受けられる場合があります。

詳しくは、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページをご覧ください。
(<https://www.kashihoken.or.jp/>)



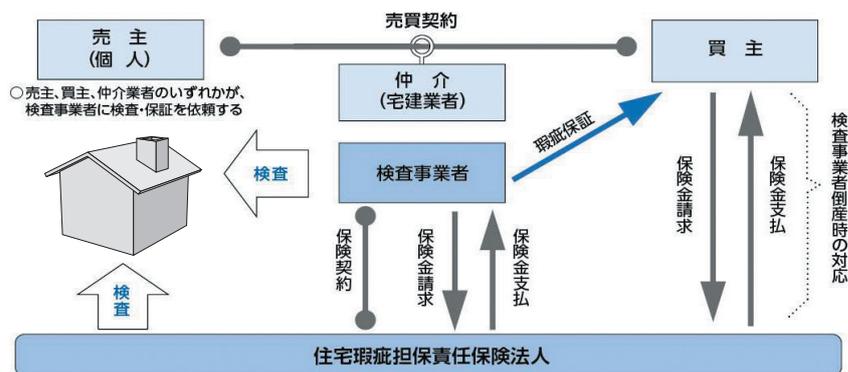
② 既存住宅売買瑕疵保険の仕組み

既存住宅の売買には、i) 宅建業者の仲介により、個人の所有者が売主となる場合、ii) 宅建業者自らが売主となる場合——の2種類があり、既存住宅売買瑕疵保険の仕組みも、それぞれの場合で異なります。

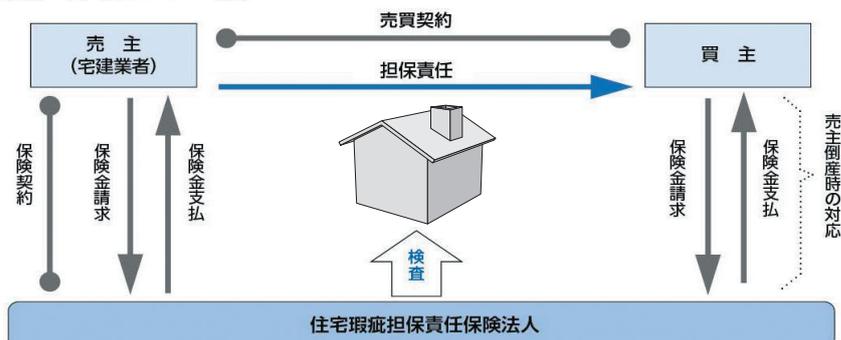
いずれも、保険へ加入するためには、当該住宅が、国土交通省が指定した住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が定める所定の検査基準に適合する必要があります。

① 宅建業者の仲介により、個人の所有者が売主となる場合

※下図は「検査事業者」が保険契約者となるタイプの例ですが、仲介をした「宅建業者」が保険契約者となるタイプもあります。



② 宅建業者が自ら売主となる場合



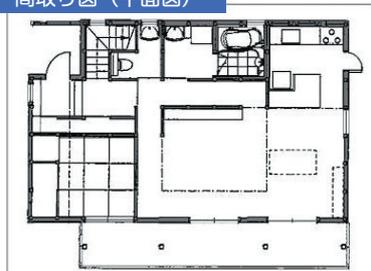
(3) 住宅履歴情報

住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理、権利等に関する情報をいいます。住宅の点検や維持管理、リフォーム、売買などで役に立ち、住宅の所有者が大切に整理・蓄積することが望ましいものです。

住宅の所有者が住宅履歴情報を長期間にわたり蓄積し活用できるよう、住宅履歴情報サービス機関等に蓄積してもらう方法もあります。

保存履歴イメージ

間取り図（平面図）



部屋の配置や柱、壁、窓などの位置が分かります。

建築工事請負契約書又は不動産売買契約書

建築確認済証及び申請書の副本、検査済証等

建物状況調査結果報告書

断面図

天井の高さなど、高さ方向の情報が分かります。

床伏図

建物の基礎や床、屋根など、構造的な情報が分かります。

仕上げ表・仕様書

建物の外装や内装に用いた材料、図面では表しにくい下地材などの情報が分かります。

定期点検シート

定期点検シート		住宅の点検員様へ-検査記録シート	
点検項目	点検結果	点検項目	点検結果
外観	○ 良好	基礎	○ 良好
屋根	○ 良好	屋根	○ 良好
窓	○ 良好	窓	○ 良好
床	○ 良好	床	○ 良好
壁	○ 良好	壁	○ 良好
天井	○ 良好	天井	○ 良好
電気	○ 良好	電気	○ 良好
水道	○ 良好	水道	○ 良好
ガス	○ 良好	ガス	○ 良好
換気	○ 良好	換気	○ 良好
その他	○ 良好	その他	○ 良好

定期点検の対象と時期などが示されています。



定期・改修記録

年月	内容	担当者	備考
2023.01	定期点検	点検員	点検結果良好
2023.03	屋根塗装	施工業者	外壁・屋根
2023.06	窓枠修理	施工業者	1階南側窓
2023.09	床張り替え	施工業者	1階リビング
2023.12	電気点検	電気業者	全館

点検・改修の部位や内容などが示されています。

① 住宅履歴情報のメリット

住宅履歴情報を蓄積することで、リフォーム時などに建物内部の設備の配管状況等が分かり、正確な計画を立てることが可能となります。また、設備機器の交換や割れたタイルの補修時などに、製造元や品番が分かることで、修繕に役立つこともあります。

既存住宅の売買時には、買主は売主から住宅履歴情報を引き継ぐことで、住宅の新築時の性能や維持管理状況が確認できるため、安心して購入することができ、購入後の維持管理の目安も立てやすくなるなどのメリットが期待できます。

なお、重要事項説明（p.34 参照）において、建物の建築及び維持管理の状況に関する書類（建築確認済証、建物状況調査の結果報告書等）の保存の状況について、媒介する宅建業者から説明が行われます。

詳しくは、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会のホームページをご覧ください。（<https://www.iekarute.or.jp/>）



(4) リフォーム

リフォームには、設備の更新や劣化部分の修繕から、より大規模に、建物の性能向上や間取り、デザインの刷新等、新しい価値を付加して再生することまで、様々な目的の工事があります。

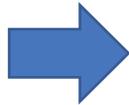
① 既存住宅売買と併せて行うメリット

既存住宅をリフォームすることによって、自分好みの住まいにすることができます。

エリアを絞って住まいを探しているときなど、買主は、既存住宅の購入に併せたリフォームも想定すると、物件選びの幅が広がります。

また、既存住宅の購入とリフォームを同時に行うことで、引っ越しまでのスケジュールや資金計画を立てやすくなり、住宅の購入費用とリフォーム工事費用のバランスを取りながら、検討を進めていくことができるなどのメリットがあります。

なお、既存住宅の売買時におけるリフォームは、宅建業者が買い取った物件をリフォームした上で販売する場合など、売主が実施することもあります。



② 性能向上リフォーム

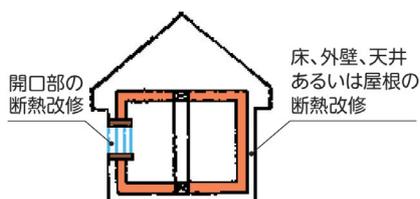
省エネ、バリアフリー、耐震など住宅の性能を向上させるリフォームを、「性能向上リフォーム」と呼びます。一定の条件を満たせば、減税（所得税等）や補助金（国、地方自治体等）の対象となります。

「性能向上リフォーム」には、主に、以下のようなものがあります。

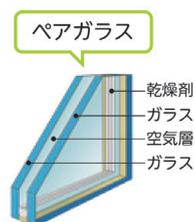
ア 省エネリフォーム

窓や床・壁・天井などの断熱性能の向上と、高効率の給湯器、エアコンなどの導入によって、住宅内の消費エネルギーを削減するリフォームです。電気代の削減などとともに、快適で健康的な空間が生まれます。

家の断熱のイメージ



窓の断熱改修



窓は室内外の熱の出入りの約6割を占めるので、窓の断熱改修は効果大。サッシの交換、ガラスの交換、新たに内窓を設置するなどの方法があります。

イ バリアフリーリフォーム

段差のない室内や、介助スペースのある水まわりなどへのリフォームです。高齢者等のみならず、誰もが、安心・安全に暮らせる住まいになります。

ウ 耐震リフォーム

昭和 56（1981）年以前に着工した住宅は、現行の耐震基準を満たしていないものがあるので、耐震診断を受け、必要に応じてリフォーム（耐震改修工事）を行うようにしてください。

耐震診断のすすめ

耐震診断とは、既存建物が地震の揺れに対して倒壊しないかどうかを見極めるための調査です。上部構造評価点の結果により、右表のように判断します。

上部構造評価点	判 定
1.5 以上	倒壊しない
1.0 以上～ 1.5 未満	一応倒壊しない
0.7 以上～ 1.0 未満	倒壊する可能性がある
0.7 未満	倒壊する可能性が高い

耐震診断の費用は、建物の設計図の有無や建物の形状又は築年数により異なりますが、約 10～20 万円です（木造在来工法 2 階建てで、設計図が有る場合）。

なお、都では、木造住宅の耐震診断及び補強設計について、一定水準の技術があると認められる建築士事務所を登録・公表しています（東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度）。

耐震診断結果をもとに、住宅に最適な補強設計を行います。耐震改修工事とは、その補強設計の内容をもとに実際に行う補強のための工事をいいます。

耐震改修工事の総額は、在来工法（構造用合板や筋交いによる補強）で標準的な評価点差の場合（補強前 0.5～補強後 1.0 程度）、約 150～200 万円程度になります。

耐震改修の方法には、以下のようなものがあります。

- ① 基礎の補強
- ② はり・土台・柱・筋交いなどの接合部の補強
- ③ 筋交いを入れたり、構造用合板を張って、強い壁（耐力壁）を増やす。
- ④ 屋根の軽量化

詳しくは、東京都耐震ポータルサイトをご覧ください。

(<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/>)



(5) その他

国や東京都では、既存住宅流通市場の環境整備に取り組んでおり、平成 30 年度から、「安心 R 住宅制度」（国）、「東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」が始まっています。

「安心 R 住宅制度」は、品質など一定の要件を満たした物件の広告に、安心 R 住宅のロゴマークが付けられるもので、「東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」は、関係事業者のグループが設置する窓口で、既存住宅の売買に関する相談がワンストップで受けられるものです。

いずれも、既存住宅を安心して売買できるための制度です。

各制度の詳細については、附章（p.53、54）をご覧ください。

