

建物状況調査による既存住宅の 安心・安全の確保について

第14回全体会議で意見交換したテーマについて

- ▶ 令和3年3月に実施した第14回全体会議において、事務局から協働施策について構成団体にアンケート等を行い、以下の3つのテーマについて、議論しました。

1. インспекション（建物状況調査）等による既存住宅流通時の評価向上

2. 市民相談から専門家を円滑にマッチングする仕組みの検討
3. 建築物の管理に関するリーフレット等の協働作成，配布

- ▶ 今回は1のテーマに関連し、既存住宅流通に精通されている中川委員より、既存住宅流通の活性化についてお話いただきます。

中川雅之委員の略歴

- ▶ 日本大学経済学部教授（専門分野：都市経済学，公共経済学）
- ▶ 京都大学経済学部卒業，経済学博士（大阪大学）
- ▶ 建設省入省後，大阪大学社会経済研究所助教授，国土交通省都市開発融資推進官などを経て，現職
- ▶ 2015- 国交省：社会資本整備審議会住宅地分科会 臨時委員
- ▶ 2016- 国交省ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会座長
- ▶ 2018- 内閣府「スーパーシティ」構想の実現に向けた有識者懇談会有識者委員
- ▶ 2018- 国交省：社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～）臨時委員
- ▶ 2020- 国交省：既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に係る小委員会 臨時委員

テーマ1の計画の位置付け及び進め方について

- ▶ 計画「柱2 既存建築物の安全性確保と活用促進」において、「既存建築物が、適切に維持管理されることによって、安心安全なものとなっている」ことが、中長期に目指すべき将来像としています。
- ▶ 計画の柱2において、今後5年間で主に取り組む短期的施策として、「建築物の安全性を適切に評価しインセンティブを創出する仕組みについて検討」を掲げ、「品質・性能の情報を不動産取引時に活用するなど、品質・性能を適切に評価する仕組みづくりについて、関係団体等と連携して研究・検討を進めていく」としています。
- ▶ 第14回全体会議のテーマ1において、既存住宅の中古流通時に、インスペクション等を活用することで、優良なストックが適正に評価され、経済的インセンティブが得られる仕組みを構築することを目標に、関係団体等と協働で取り組むことを議論しました。
- ▶ 第14回全体会議において、不動産団体から「インスペクションの普及に努めているが利用は少なく、金融・建築関係との協働の取組により進めていきたい」といった意見がありました。

⇒ 「建物状況調査による既存住宅の安心・安全の確保」について、関係団体等と連携して研究・検討を進めていきます。

建物状況調査（インスペクション）について

既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（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従って実施する調査です。

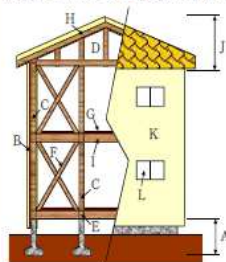
宅建業法により既存住宅の媒介契約締結時に宅建業者が既存住宅状況調査技術者あっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんすることとなっています。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査する。

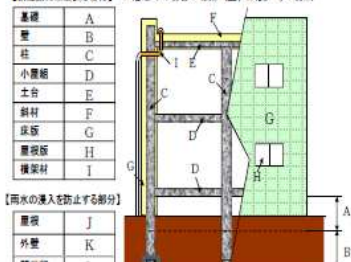
- ① 構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
- ② 雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等

2階建ての場合の骨組（小屋根、軸組、床版）等の構成



戸建住宅

【構造耐力上主要な部分】 2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



共同住宅

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋根	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
棟架材	I
屋根	J
外壁	K
開口部	L

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E
屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

インスペクションのイメージ



水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測



基礎配筋の調査



リバウンドハンマーを用いたコンクリートの圧縮強度の測定

資料 国土交通省HP 既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会とりまとめ参考資料

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001384864.pdf>

建物状況調査に関する問題点について

建物状況調査の問題点について、各委員から以下の御意見がありました。

- ▶ 住みながら定期点検（例えば、長期優良住宅の維持保全計画に基づく点検など）を行うことが理想的だが、インセンティブがなければ、行動変容は難しい。【学識委員の御意見】
- ▶ 建物状況調査を行い、**劣化状況が明らかになると、売主、不動産仲介業者の契約不適合責任のリスクを避けられる一方、値下げの要因**となる場合がある。【不動産団体の御意見】
- ▶ 木造住宅では、防蟻保証（例えば、新築の場合10年など）切れで放置すると、シロアリの被害が出る場合があり、不具合に気が付かないまま、売買される恐れがある。【不動産団体の御意見】
- ▶ 普及していないため、建築士がその資格を取得しても活用できない。【建築団体の御意見】
- ▶ **中古戸建住宅の購入に当たり、不安を感じる買主が劣化状況を知りたいニーズはあるが、多くの不動産事業者が、そのニーズすべてに答えられていない。**【不動産団体の御意見】
- ▶ **売主・買主・不動産事業者の利害関係が一致しない**ので、普及していない。【学識委員の御意見】
- ▶ **買主が劣化状況を知りたいニーズがあるにもかかわらず、普及していないのはなぜか？建物状況調査を普及させることを前提に検討するのではなく、まずは買主のニーズを把握すべき。**例えば、その劣化状況に関する情報が、調査費用（10万円程度）に見合っていない場合、調査内容を限定するなど、費用を抑える方法を検討することも有り得る【学識委員の御意見】

⇒**まずは、買主のニーズについて調査、分析したうえで
施策を検討していきます。**

今後の進め方について

- ▶ 推進会議の委員から、消費者団体、不動産団体、金融機関、建築士、加えて京都市住宅政策課、京安心すまいセンターで構成する「取組検討WG」を、月に1度開催します。
- ▶ 取組検討WGに御参加いただける方は、8月までに事務局まで御連絡ください（取組検討WGの組成について、適宜、事務局から相談します）
- ▶ 取組検討WGにて、中古住宅の買主のニーズは何かを精査し、普及しない要因を分析したうえで、どういった取組が効果的か検討します。
- ▶ なお、取組検討WGの取組状況は、適宜、既存建築物対策分科会において報告します。

<スケジュール>

