

2019.4.25 月島区民館

## 「マンションのインスペクションとは」

講師：(株)住宅あんしん保証 不動産事業部 部長代行 渋谷貴博氏

今回の勉強会では、宅地建物取引業法で平成30年4月1日より義務付けられたインスペクション（建物状況調査）制度について解説して頂きました。参加者は講師を含め48名で皆さまの関心は、「インスペクションって何?」、「マンション管理組合の義務や責任、実施例」、「中古マンションの売買に対してプラス? マイナス?」等、初歩的なことから管理組合の関わりなど様々でしたが、既存住宅売買瑕疵保険を含めわかり易く解説して頂きました。

### 【講演概要】

#### 1. インスペクションとは

国土交通省の定める講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分および雨水の侵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の調査です。

マンションの場合、共用部分の屋上、外壁、廊下やバルコニーおよび対象住戸の天井、内壁や給排水管路等を国土交通省の定める基準に従い目視検査+α程度を確認します。具体的には、床や柱・壁の傾きについてレーザレベルに等により傾斜を計測します。また、ユニットバスの天井の点検口から覗き、雨漏りや水漏れの確認をします。更に、バルコニーやテラスの占有使用部分については、その場から見える部分について調査を行います。共用部分については、エントランスホールなど建物の主要な出入り口から対象住戸までの間で、ひび割れや雨漏りについての目視検査を行います。鉄筋コンクリート造りでは、屋根・ルーフバルコニーについて雨漏り・水漏れの可能性について調査を行います。但し、マンションの維持管理が長期修繕計画に基づき適切に行われていることが確認できた時は、この目視・計測検査を省略できます。住戸型調査では配筋検査は不要とされていますが、基礎や立ち上がり部分に劣化があった場合には配筋検査が必要とされています。更に、コンクリートの圧縮強度についてリバウンドハンマーなどにより1階・2階の外壁等（メーターボックスの中でやる）についてそれぞれ1箇所行います。但し、平成11年5月1日以降に建築確認・完了検査を受けたものは除かれます。

#### 2. 宅地建物取引業法（宅建業法）の改正とインスペクション制度

従来からインスペクション制度はありましたが、宅建業者が物件購入者に対して行うインスペクションに関する説明は任意でした。しかし、平成30年4月1日から売買仲介時にインスペクションについての説明が義務付けられ、正式に「建物状況調査」と名付けられました。

今まで、新築物件に関してたくさんの資料が買主に対してありましたが、中古物件に関しては、集合住宅の場合、売主が主体でB4×1枚の資料が与えられるだけでした。しかし、今回の宅建業法改正では、インスペクションについて重要な3つの時点における説明が義務付けられました。

#### <媒介契約時>

宅建業者がインスペクションを実施する事業者の斡旋の可否を示し、依頼者の意向に応じて斡旋します。このため、媒介契約の標準契約書にもインスペクションを行う業者紹介の有無を記載する欄が設けられました。また、インスペクション後に、建物に問題がないとわかった段階で買主が保険に入る可能性が高い場合には、瑕疵保険会社に登録しているインスペクター（登録された建築士）の斡旋を受けないと、再調査になる可能性が高くなるため注意が必要です。

#### <重要事項説明時>

宅建業者がインスペクションの有無および結果を買主に対して説明します。しかし、「劣化事象あり」の項目について詳細な説明を希望する場合は、調査実施者からの調査報告書を見せてもらうことが必要です。

#### <売買契約締結時>

建物の状況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から書面で売主・買主に交付します。この時、構造耐力上の安全性だけでなく雨漏り・水漏れ、設備配管の検査項目も確認することが必要です。

### 3. どうしてインスペクションが必要なのか？

#### (1) 売主にとってのメリット

- ① プロが第三者の立場で住宅の状況を調べてくれるので、売却前に建物の状況を適切に把握することができる。
- ② 予め客観性のある報告書をもとに建物の状況を伝えておくことで、不具合を巡る引き渡し後のトラブル防止に役立つ。
- ③ インスペクション「実施済み」の住宅として、付加価値をプラスする。

#### (2) 買主にとってのメリット

- ① 補修の必要な箇所がわかるので、住宅の購入後に行うリフォームやメンテナンスの適切な計画が立てやすくなる。
- ② インスペクションで一定の基準を満たしていれば瑕疵保証を受けられ、受渡し後に発見された建物の瑕疵の保証を受けられる。
- ③ 昭和56年6月1日以降に建てられた建物であれば、既存住宅売買瑕疵保険の加入により住宅ローン減税の対象になる。

### 4. 瑕疵保険と関連する税制特例

既存住宅売買瑕疵保険の保険付保証明書は主に以下のような税制特例に活用できます。諸条件（住宅の規模、年収の制限など）は制度や税制特例の制度ごとに異なります。各

種税制特例等の詳細は、別途国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。最寄りの税務署、または市区町村等の窓口にご相談ください。

<主な給付制度や税制特例>

- ① 登録免許税の軽減措置 (住宅用家屋証明書取得時)  
→ 取得した中古住宅の所有権移転登記および借入金に対する抵当権設定登記に係る登録免許税の軽減措置
- ② 不動産取得税の軽減措置 (都道府県への申告時)  
→ 取得した中古住宅と当該住宅が所在する土地に対する不動産取得税の軽減措置
- ③ 住宅ローン減税 (確定申告時)  
→ 10年以上の住宅ローンを組んで中古住宅を取得する場合の所得税・住民税の減税
- ④ 長期譲渡所得の課税の特例 (確定申告時)  
→ 10年超の長期所有不動産を譲渡して中古住宅を取得する場合の譲渡所得に対する所得税および住民税の課税の特例
- ⑤ 贈与税の非課税措置 (確定申告時)  
→ 直系尊属贈与を受けて中古住宅を取得する場合の贈与税の非課税措置
- ⑥ 相続時精算課税制度の特例 (確定申告時)  
→ 直系尊属贈与を受けて中古住宅を取得する場合の贈与税について相続時精算課税制度が利用できる特例

## 5. まとめ

- ① 宅建業法改正による建物インスペクション (建物状況調査) への対応が急務
- ② 既存住宅売買瑕疵保険の利用により、税制優遇や給付金制度を利用できる場合がある
- ③ 既存住宅売買瑕疵保険を利用して、万が一のリスクヘッジ
- ④ Web申請や払込特約により、保険手続きがスピーディーかつ簡単

## 【Q&A】

Q. インスペクションの依頼は買主or売主?

A. 売主と買主が半々。不動産会社が無償でやるケースもある。

Q. 管理組合に無断でやる責任は?

A. 不動産会社に承認をとったことを確認する必要がある。

Q. シュミットハンマーの検査は毎回必要か?

A. 1年以内であれば流用できる。管理組合が共用部の検査結果のコピーを取っておく。

Q. 別棟の検査結果を流用できるか？

A. できない。

Q. シュミットハンマー検査を避けることは可能か？

A. できない。但し、平成 11 年 5 月 1 日以降に建築確認・完了検査を受けたものは除かれる。

Q. 大規模修繕工事の結果を使えるか？

A. インспекションには使えない。しかし、買主には説明できるのでは。

Q. インспекションに費用はどのくらいかかるのか？

A. 業者によって異なるが、5～6万円前後。

以上