

／ 困った時は一人で悩まず相談を ／

## 電話相談（無料）

住まいのダイヤルは国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。

住宅に関する様々なご相談を、  
一級建築士の資格を有する相談員がお受けします。

国土交通大臣指定の相談窓口



# 0570-016-100

受付時間 10:00～17:00  
(土、日、祝休日、年末年始を除く)

ナビダイヤルの通話料金がかかります。

ナビダイヤル以外に

**03-3556-5147** もご利用いただけます。



住まいのダイヤルのWEBサイトはこちら

住まいのダイヤル

[www.chord.or.jp](http://www.chord.or.jp)

CHECK!!



公正・中立な立場で、年間3万件以上の電話相談をお受けしています。  
WEBサイトには、各種相談のご利用方法や  
多くの相談事例が掲載されています。

発行：公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター  
〒102-0073 東京都千代田区九段北4丁目1番7号 九段センタービル3階

# 中古住宅

## 取得の前に知っておきたい

# 基礎知識

保存版

「知っていれば、安心して踏み出せる！」

事前に備えられることや、

トラブルの対処法についてご紹介！



国土交通大臣指定

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター



## マイホームの選択肢のひとつとして 中古住宅を選ぶなら、

**購入の前に、知っておいて欲しいこと。**

- 中古住宅は、新築住宅と比較して**価格が安い**、  
**希望の立地条件を満たしやすい**などのメリットがあります。
- その一方で、**建物や設備が古く、劣化や不具合がある**おそれがあり、  
現状有姿の取引も多く、中古住宅特有のリスクもあります。
- 本書では、トラブルの予防・解決のための**支援制度**、  
住まいるダイヤルに寄せられた**相談事例**、  
**相談データ**を紹介しています。
- **トラブル回避**にお役立てください。

住まいるダイヤルは、年間3万件以上の相談を受けている、  
国土交通大臣指定の住宅専門の相談窓口です。

相談サービスの詳細は17ページへ



|                     |    |
|---------------------|----|
| ■ 中古住宅をめぐるデータ       | 3  |
| ■ トラブルにあわないために備える制度 |    |
| ■ 建物状況調査            | 5  |
| ■ 既存住宅売買瑕疵保険        | 7  |
| ■ リフォーム瑕疵保険         | 8  |
| ■ 中古住宅購入 リスク回避のために  | 9  |
| ■ 中古住宅購入 トラブルにあった場合 | 12 |
| ■ 中古住宅購入後リフォームのトラブル | 15 |
| ■ トラブルにあわないために      | 16 |
| ■ 相談サービスの紹介         | 17 |
| ■ 中古住宅取得に関するお役立ち情報  | 18 |

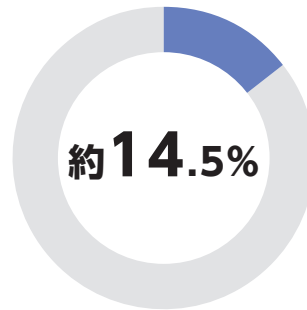


## 中古住宅をめぐるデータ



中古住宅の流通シェアは  
全住宅の流通量の約14.5% (2018年) ですが、  
今後は伸びていくことが予想されます。

(出典:国土交通省「既存住宅市場の活性化について」)



### 2020～2022年度の3年間で住まいるダイヤルに寄せられた相談データ

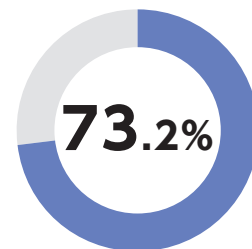


住まいるダイヤルの **電話相談**

平均約**33,000**件/年

#### ■トラブルに関する相談

n=33,000

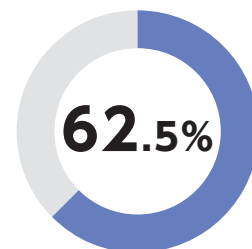


そのうち、  
中古住宅売買の  
トラブルの相談

**4.6%**

#### ■中古住宅売買の トラブルに関する相談のうち、 住宅に不具合がある相談

n=1,100



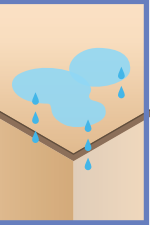
戸建住宅  
最も相談が多い  
不具合は雨漏り  
**29.8%**

共同住宅  
最も相談が多い  
不具合は漏水  
**20.9%**

相談が多い  
不具合部位



不具合事象  
ワースト5



### 戸建て住宅の不具合相談

- 1 屋根からの雨漏り
- 2 床の傾斜
- 3 外壁からの雨漏り
- 4 開口部からの雨漏り
- 5 排水配管の排水不良



### 共同住宅の不具合相談

- 1 給水・給湯配管からの漏水
- 2 排水配管からの漏水
- 3 床鳴り
- 4 設備機器の作動不良
- 5 排水配管の排水不良





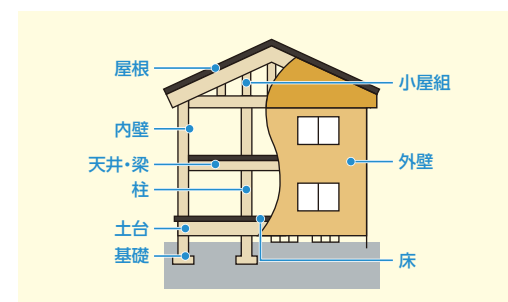
# トラブルにあわないために 備える制度



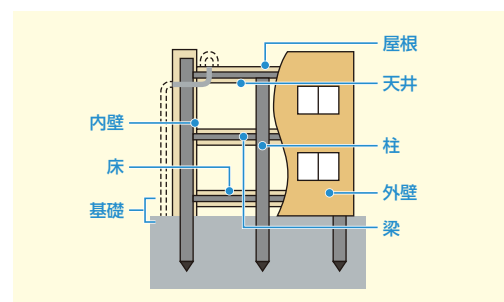
## 建物状況調査とは

建物の構造上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分を、国土交通省の定める講習を修了した建築士※<sup>1</sup>が、国土交通省の定める基準に従って行う調査※<sup>2</sup>です。宅地建物取引業法上、この調査を「建物状況調査」と呼びます。建物の基礎、外壁のひび割れや雨漏り等の劣化、不具合の状況を目視、または器具を用いた非破壊の検査で把握していきます。

### 建物状況調査の対象部位の例



戸建住宅



共同住宅

## インスペクションとは

既存住宅の状況を把握するための調査全般を広くインスペクションといいます。建物状況調査は宅地建物取引業法で定められたそのうちの1つです。他にも性能向上を目的としたインスペクションなどもありますので、目的に合わせたインスペクションを選択すると良いでしょう。

## 建物状況調査のメリット

調査時点における住宅の状況を把握した上で取引することができます。



買主

- ①より安心して購入の判断ができる。
- ②リフォームやメンテナンスの見通しが立てやすく、資金計画も立てやすい。



売主

- ①引渡し後のトラブルの抑制。
- ②競合物件との差別化が図れる。

※ただし、建物状況調査は、不具合がないことを保証するものではないことに注意。

### さらに！

調査の結果、一定の条件を満たす場合は既存住宅売買瑕疵保険に加入できます。

住宅瑕疵担保責任保険法人※<sup>3</sup>登録の検査事業者による調査

劣化・不具合等が無い場合（調査の結果「有った」場合でも、補修済であればOK）

## 宅地建物取引業法の改正

平成30(2018)年4月1日から、中古住宅の売買において

- ①媒介契約時に、宅建業者は建物状況調査を実施できる事業者のあっせんの可否を示し、希望者にはあっせんすることになっています（第34条の2第1項第4号）。
- ②建物状況調査を実施している場合は、宅建業者が重要事項説明時に買主に説明する義務があります（第35条第1項第6号の2）。

※1 既存住宅状況調査技術者 ※2 既存住宅状況調査 ※3 住宅瑕疵担保履行法第17条に基づき、国土交通大臣が指定した住宅専門の保険会社



# トラブルにあわないために 備える制度

## 既存住宅売買瑕疵保険

### 既存住宅売買瑕疵保険とは

中古住宅の売買に際し、中古住宅の検査と保証がセットになった保険です。

- 令和4年度の首都圏で売買された中古住宅のうち、戸建住宅21.1%、共同住宅11.4%が利用しています※1。
- 既存住宅とは中古住宅のことです。
- 瑕疵とは、欠陥や不具合のことです。
- 売主が宅建業者か、それ以外かによって、異なるタイプの保険があります。

### 既存住宅売買瑕疵保険のメリット

- ① 専門の建築士による検査に合格している。
  - 検査で劣化や不具合が見つかった場合でも、補修すれば加入できます。
- ② 購入後に保険の対象となる部分に不具合等が見つかった場合でも、  
補修等が保証されます(補修費用等が支払われます)。
  - 保険金は被保険者である宅建業者又は検査事業者に対して支払われます。
- ③ 事業者が倒産等していても補修費用等を保険法人に直接請求できます。

### 保険期間※2

保険によって5年、2年または1年。

紛争になった  
場合は…

- ⚠ 住まいのダイヤルの専用フリーダイヤルで相談できます。
- ⚠ 弁護士と建築士の対面相談を原則無料で受けることができます。
- ⚠ 住宅紛争審査会(弁護士会)で紛争解決手続きを受けられます。



## リフォーム瑕疵保険



### リフォーム瑕疵保険とは

リフォーム工事の検査と保証がセットになった保険です。

### リフォーム瑕疵保険のメリット

- ① 保険法人に登録した事業者が施工します。
  - 保険法人にあらかじめ登録した事業者のみ保険に加入できます。
- ② 第三者の検査員(建築士)が現場検査を行います。
- ③ 施工後に保険の対象となる部分に不具合が見つかった場合でも、  
補修等が保証されます(補修費用に保険金が支払われる)。
- ④ 事業者が倒産等していても補修費用等を保険法人に直接請求できる。

### 保険対象・期間※2

施工箇所、保険の内容により変動しますが、基本的には、  
構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分は工事完了から5年。  
上記以外の部分は工事完了から1年です。

### リフォーム事業者の検索

リフォーム瑕疵保険を利用できる事業者は  
(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会で見つけることができます。  
<https://kashihoken.or.jp/individuals/reform/search.php>



※1 出典:国土交通省「既存住宅状況調査、既存住宅瑕疵保険関係資料」 ※2 詳細は各保険法人にご確認ください。

瑕疵保険について、詳しく知りたい方は  
一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のページをご確認ください。  
<https://kashihoken.or.jp/>



# 中古住宅購入 リスク回避のために

住まいのダイヤルには、毎年、中古住宅購入に関する  
トラブルの相談が約1000件ほど、寄せられています。

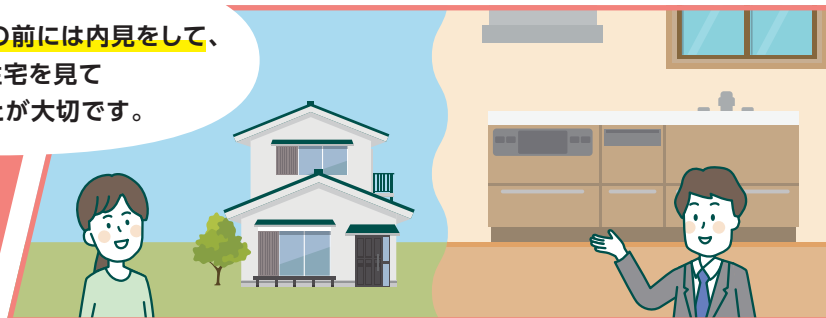


ご相談内容は様々ですが、  
中古住宅を購入した後に、  
後悔しないために、リスクを  
回避する方法をご紹介します。



## ご自身でできる事

中古住宅のご購入の前には内見をして、  
実際に住宅を見て  
確認することが大切です。



！天井にシミ

！すき間

！開閉しにくい

実際に見ないと  
わからないことも！

例えば、  
過去に雨漏りをしている建物は、  
天井等に雨漏りの跡がシミとなって  
残っている場合があります。

また、建物に歪みが出ている場合は、  
引戸とその枠の間にすき間が生じていたり、  
戸の開閉がしにくくなっている場合があります。



不具合のサインを  
発見した場合は？



仲介業者を通して、  
補修履歴等の有無を売主に確認しましょう。



仲介業者

売主



## 建物状況調査(インスペクション)

内見をしたとしても、建築に詳しくないと、  
不具合のサインを見逃してしまうことも  
あるでしょう。



そこで、  
できる限り売買契約の前に  
“建物状況調査”を  
利用することをお勧めします。



建物状況調査？



建築の専門家が行う  
建物状況調査なら、  
より正確に、住宅の状況を  
把握することが可能です。

建築士



ひび割れや雨漏りなどの劣化、不具合の状況を、  
目視、機器を使用した非破壊の検査で把握します。

目視 (例)

土台・床組、基礎、バルコニー

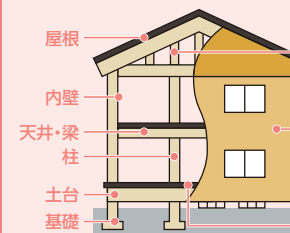
検査機器 (例)

外壁、床の傾き

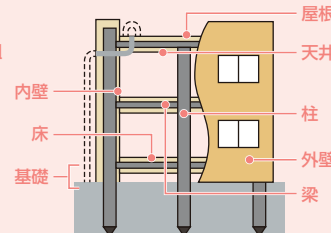


国土交通省の定める講習を修了した建築士が、  
国土交通省の定める基準に従って調査します。

### 調査対象の例



木造戸建の例



鉄筋コンクリート造の  
共同住宅の例

※排水管などの設備の調査はオプションです。

住宅購入の判断や、  
購入後の  
リフォームの計画に  
役立ちますね！



## 既存住宅売買かし保険／リフォームかし保険

最後に、中古住宅の購入や、  
リフォーム工事の方が一に備える  
瑕疵保険への加入を  
検討しましょう。



カシホケン？

🏠 既存住宅売買かし保険  
🔧 リフォームかし保険

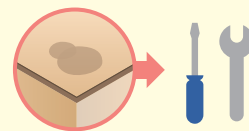
### 🏠 既存住宅売買かし保険

中古住宅の  
購入時に加入



中古住宅を購入する際に加入できる  
「既存住宅売買瑕疵(かし)保険」は、  
専門の建築士による検査に  
合格することで加入できる保険です。  
万一、保険対象箇所に不具合があった  
場合、補修等の費用が支払われます。

仮に、保険加入前の調査  
で不具合が見つかった場合  
でも、補修すれば加入  
することも魅力です。



### 🔧 リフォームかし保険

リフォーム工事の  
際に加入

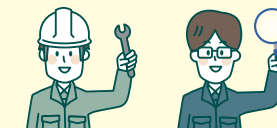


「リフォーム瑕疵(かし)保険」は、  
リフォーム工事の検査と保証が  
セットになった保険で、  
リフォーム工事の際に加入します。

※保険の加入者は、リフォーム工事業者です。

保険法人に登録した事業  
者が施工し、第三者の建  
築士が現場検査をするメ  
リットがあります。

保険法人に登録  
した事業者が  
施工  
第三者の  
建築士が  
現場検査



また、これらの  
瑕疵(かし)保険は、  
事業者とトラブルに  
なった場合に、

最寄りの弁護士会(住宅紛争審査会)で、  
弁護士と建築士との対面相談や、調停などの  
紛争処理手続きをご利用できます。

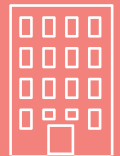


CHECK!!



WEBで動画をご覧ください

## 中古住宅購入 トラブルにあった場合



中古住宅の売買は、  
経年による  
劣化等を含んだ  
「現状有姿」の取引が  
主流です。

現状有姿



しかし、取引時には  
わからなかったけれども、  
住宅の引渡し後に  
不具合が発覚することが  
多いのも事実です。

売主  
✕補修

雨漏り 漏水  
傾き 設備故障  
腐朽

売主が補修に  
応じてくれればよいのですが、  
トラブルになるケースもあります。

### 売主へ責任を問えない例

住み始めるダイヤルに  
寄せられる  
中古住宅売買の  
トラブルの相談では、

戸建住宅では雨漏り、  
共同住宅では漏水の  
トラブルが最も多いです。

戸建住宅  
雨漏り 29.8%

共同住宅  
漏水 20.9%



⚠ これらの不具合が  
契約書類に書いてあって、  
価格などの契約内容に  
反映されていたら  
売主へ責任は問えません。

契約書類に  
書いてある

契約書

「過去に雨漏りを  
したことがある」等が  
明記されている

契約内容に  
反映されていた

売買金額

減額が  
されている

売主



### 売主の責任を争うことができる例

原則として、  
売主の「契約不適合責任」に  
基づいて、

買主は売主の  
責任を争うことが  
できます。

契約不適合責任

契約内容に適合しない  
住宅を引き渡した場合に、  
売主が買主に対して負う  
補修や損害賠償等の責任

この不具合は  
契約内容に適合する？

買主



売主



しかし、  
売主が個人の場合は

売主が個人



契約で「契約不適合責任」を  
免責や、制限する特約を  
設けていることが多いです。

例えば、

売主が「契約不適合責任」を負う場合を、  
雨漏りやシロアリなどに限定したり、  
責任を負う期間を短くしているケースです。



契約不適合責任の  
免責特約

雨漏り・シロアリ  
については  
引渡しから3か月とする

この場合、契約書に明記されている  
事項以外は、たとえ不具合があっても  
売主に「契約不適合責任」を  
追及できないのが原則です。  
また、契約書に明記されている  
事項であっても、  
期間を過ぎてしまえば追及できません。

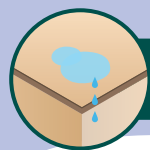
- × 雨漏り・シロアリ以外の  
不具合
- × 引渡しから3か月経過後

売主が個人の場合は、  
責任を負う期間を引渡しから  
2～3か月に短縮しているのが  
一般的ですが、

個人の売主



責任を負う期間  
2～3か月



その期間経過後に  
不具合が判明することも  
少なくありません。

その場合、

買主は売主に補修や損害賠償などを  
請求できなくなってしまう可能性が  
ありますので、  
契約書はよく確認しておきましょう。

× 買主は売主に請求できない

買主

購入2年後に  
雨漏りが発生...

売主

## 免責や制限する特約があっても、責任を追及できることも

一方、  
例外的にですが、



契約不適合責任の  
免責特約を無効にできる規定が  
民法にはあります。

売主が雨漏りや漏水などの  
契約不適合となる事実を、  
「知らず知らずのうちに」  
場合です。



その場合、  
免責特約があったとしても売主は  
補修や損害賠償等の  
責任を負うことになります。

売主が契約不適合の事実(雨漏りなど)を  
「知らず知らずのうちに」場合、  
契約不適合責任を  
「免れることはできない」場合があります  
(民法572条)

契約前の内見や、  
建物状況調査の活用、  
既存住宅売買瑕疵保険への  
加入など、

ただし、  
立証のハードルは高いと  
思われますので、

トラブルを  
回避する方法を購入前に  
検討しておいた方が  
よいでしょう。

- ☑ 契約前の内見
- ☑ 建物状況調査
- ☑ 既存住宅売買瑕疵(かし)保険

CHECK!!



WEBで動画をご覧ください

## 中古住宅購入後

### リフォームのトラブル



！ **中古住宅購入後のリフォームでも、  
こんな典型的なトラブルがあるので注意しましょう。**



見積りをとったら、思ったより費用がかさみ、予算オーバーした



屋根を葺き替えたら、雨漏りした



外壁を塗り替えたら、すぐに剥がれてしまった



張替えたクロスに隙間がある



水回りを取り替えたら、漏水した

### リスク回避のために



#### 建物状況調査

あらかじめ劣化状況や  
不具合も把握できるので、  
必要なリフォーム箇所や費用についても  
計画を立てやすいです。



#### リフォーム瑕疵保険

第三者の検査員（建築士）が  
一定の基準に基づいて現場検査します。  
対象工事に不具合があっても  
補修費用等に保険金が支払われます。

※そのほかに、工事内容や金額を比較できるように、複数の事業者から見積りを取得するとよいでしょう。  
見積書の見方がわからなければ、**契約前**に住まいるダイヤルのリフォーム見積チェックサービスを受けるとよいでしょう。



## トラブルにあわないために



購入前に住宅の状況をよくチェックしましょう。  
できれば、建物状況調査などを利用して、  
**プロの目で住宅の劣化や不具合の状況を  
把握してもらう**とよいでしょう。  
補修やリフォームの計画もスムーズになります。



不具合があった場合に備えて、**既存住宅売買瑕疵保険や、  
リフォーム瑕疵保険**に加入するとよいでしょう。  
専門の建築士が現場検査をして、  
一定の条件をクリアすることが加入の条件なので、  
万が一雨漏りや漏水などの不具合が発見されても、  
補修をした上での加入になるので安心です。  
また、事業者とトラブルになった場合に利用できる、  
トラブル解決のための支援制度も用意されています。



また、取引に仲介事業者がいる場合は、  
再建築の制限などの法令上の制限や、  
設備関係などの住宅や取引に関する重要な事項を、  
**宅地建物取引士が契約前に必ず説明します。**  
後悔したり、トラブルの火種とならないよう、  
わからないことは聞いて、疑問は残さないようにしましょう。



次のページ「相談サービスの紹介」をCHECK!

# 相談サービスの 紹介

この冊子を読んでトラブルを未然に防ぎ、冷静に対処しましょう。

それでも解決できないときは



住まいるダイヤル®へ！

国土交通大臣指定の相談窓口

電話相談料は無料

年間3万件以上の相談実績

## 電話相談 (無料)

一級建築士の資格を持ち、住宅の幅広い知識を持った相談員が  
住まいに関するご相談にお応えします。  
評価住宅・保険付き住宅の方は電話相談の予約も可能です。

## 専門家相談 (原則無料)

弁護士・建築士による対面での相談(1時間)が受けられます。  
各都道府県にある弁護士会で実施します。  
※申込み窓口は、住まいるダイヤルです。

## 紛争処理 (申請料1万円※)

各都道府県にある弁護士会の専門家(弁護士・建築士等)が、  
公正・中立な立場で関与する紛争解決手続です。  
※一部の保険付き住宅は、申請料が異なる場合があります。

あっせん

調停

仲裁

## 相談の前に、準備と確認を！

### 契約書や図面は ありますか？

契約書、設計図書などの住宅引渡し時に交付された書類などを  
準備しておきましょう。

### 補修の箇所・内容は？ 見積りや期間は？

不具合の発生時期、内容、箇所をまとめ、  
過去に補修した履歴や書面があれば、それも準備しておきましょう。

### お住まいの住宅は 評価住宅？ 保険付き住宅？

評価住宅であれば、「建設住宅性能評価書」を、保険付き住宅であれば  
「保険付保証明書(保険加入証明書)」を探しておきましょう。  
専門家相談、紛争処理がご利用いただけます。



※中古住宅の買主またはリフォームの発注者(予定者含む)である消費者は、  
保険に加入していなくても専門家相談が利用できます。

# 中古住宅取得に関する お役立ち情報

既存住宅の性能を評価する

## 「既存住宅の住宅性能表示制度」

(一社)住宅性能評価・表示協会

CHECK!!



住宅の設計、施工、維持管理、  
権利及び資産等に関する情報を蓄積した

## 「住宅履歴情報」

(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

CHECK!!



リフォームすることを前提に  
中古マンションの購入を検討する方向け、  
後悔しないための中古物件選びのチェックポイント

## 中古購入+リフォーム チェックリスト

(一社)マンションリフォーム推進協議会(REPCO)

CHECK!!

