

既存住宅アドバイザー講習会

2021年11月25日(木)

首都圏既存住宅流通推進協議会事務局

稲瀬 稔

途中退室は出席扱いとなりませんのでご注意ください

**入室時のメールアドレス
＋
退出時間
＋
講習会終了時の投票履歴(要操作)**

既存住宅アドバイザー講習会

アドバイザー講習会の資料は ホームページからダウンロードしてご利用いただけます

本書に掲載されている告知書や調査票などの書類は、書類ダウンロードページから入手できます。また、本書で紹介した「中古住宅の購入支援制度ガイドブック」や住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページへのリンクなどが掲載されているほか、既存住宅アドバイザー調査ツールのサンプルなどがご覧いただけます。

なお、実務でお役立ていただける情報については、既存住宅アドバイザー登録完了後にご利用いただける、既存住宅アドバイザー調査ツールのホームページからも取得できるようになります。



書類ダウンロードURL http://www.srenkei.com/event/advi_dl.htm

1. 既存住宅アドバイザー講習会について
2. 中古取引を避けては通れない理由
3. 中古住宅の問題点を解決する方法
4. 中古住宅を安心して購入する仕組み
5. 建物性能の確認方法
6. インспекションの実務

既存住宅アドバイザー 講習会について



- 1) 講習会の目的
- 2) 何をすれば良いのか？
- 3) なぜやらなければならないのか？

既存住宅アドバイザー講習会について

1) 講習会の目的

中古取引時に**必要な手続き**を
適切に案内するための
判断基準を習得する



既存住宅アドバイザー

2) 何をすれば良いのか？

買付前に
必要な手続きを確認する

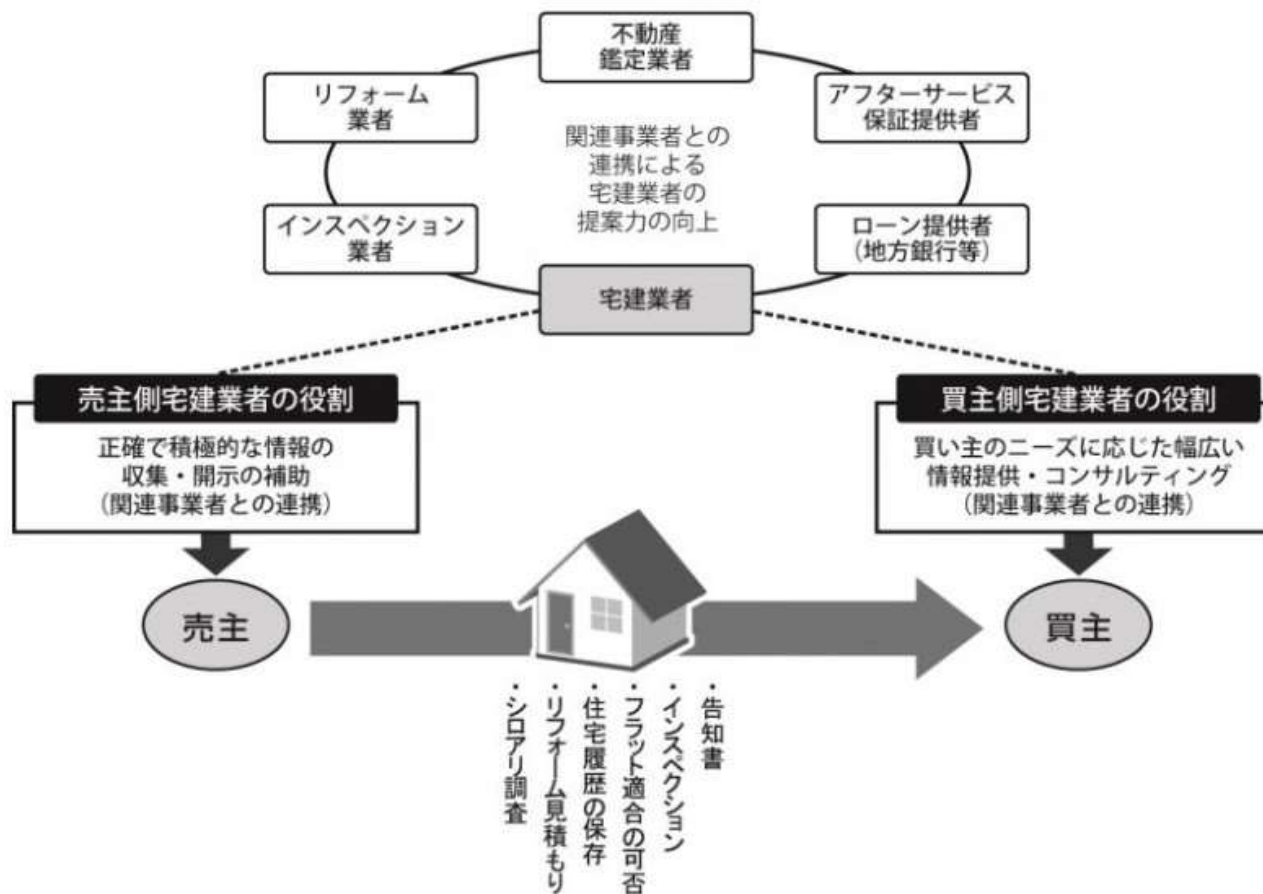


社内での**仕組み化・ルール化**を推奨

既存住宅アドバイザー講習会について

3) なぜやらなければならないのか？

<消費者の安心確保のための取引ルールのイメージ>



既存住宅アドバイザー講習会について

宅地建物取引士の業務処理の原則

第十五条

宅地建物取引士は、

宅地建物取引業の業務に従事するときは、

宅地又は建物の取引の専門家として、

購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の
流通に資するよう、

公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、

**宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との
連携**に努めなければならない。

中古取引を 避けては通れない理由



- 1) 国が既存住宅流通を促進する理由
- 2) 人口減家余り時代の住宅産業

1

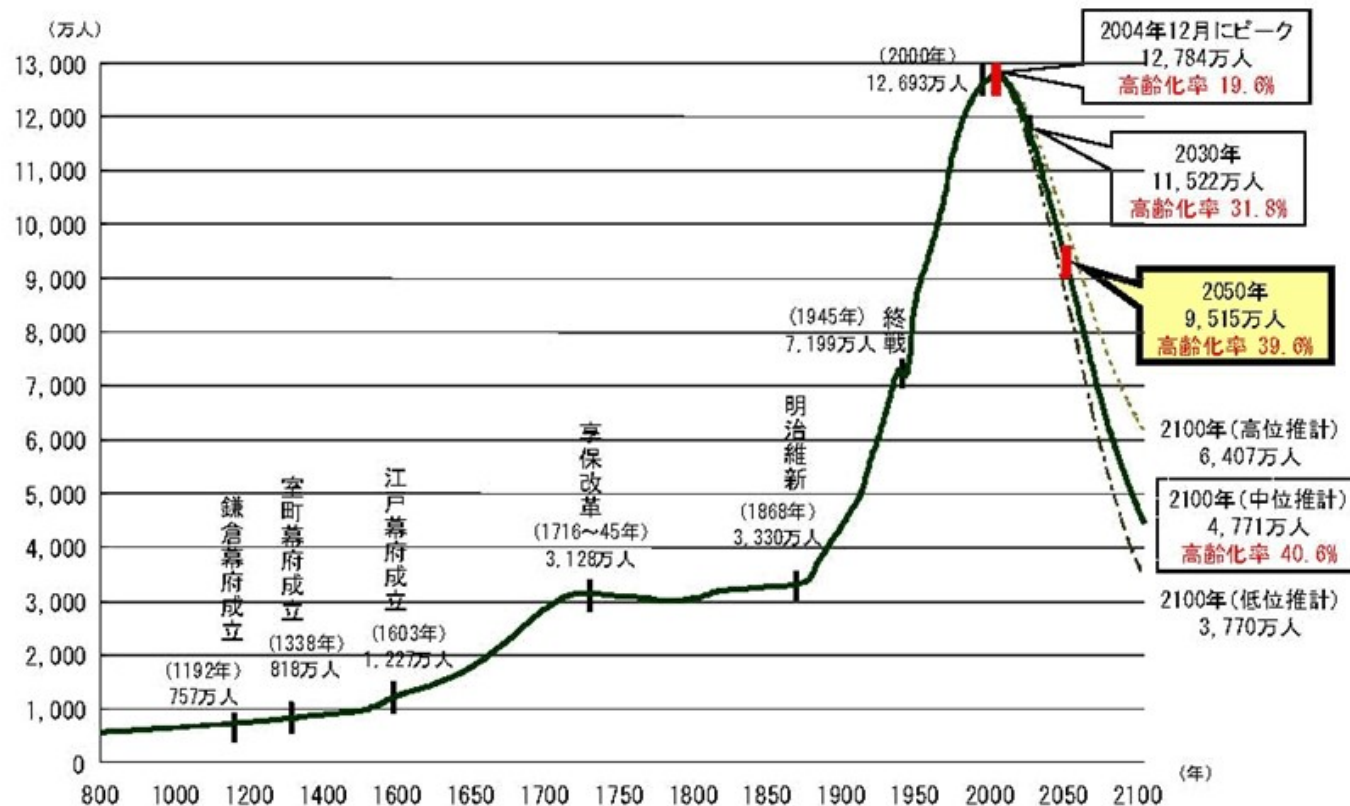
国が既存住宅流通を促進する理由

- 人口減少
- 空き家が増えている
- 資産が減っている

国が既存住宅流通を促進する理由

人口減少

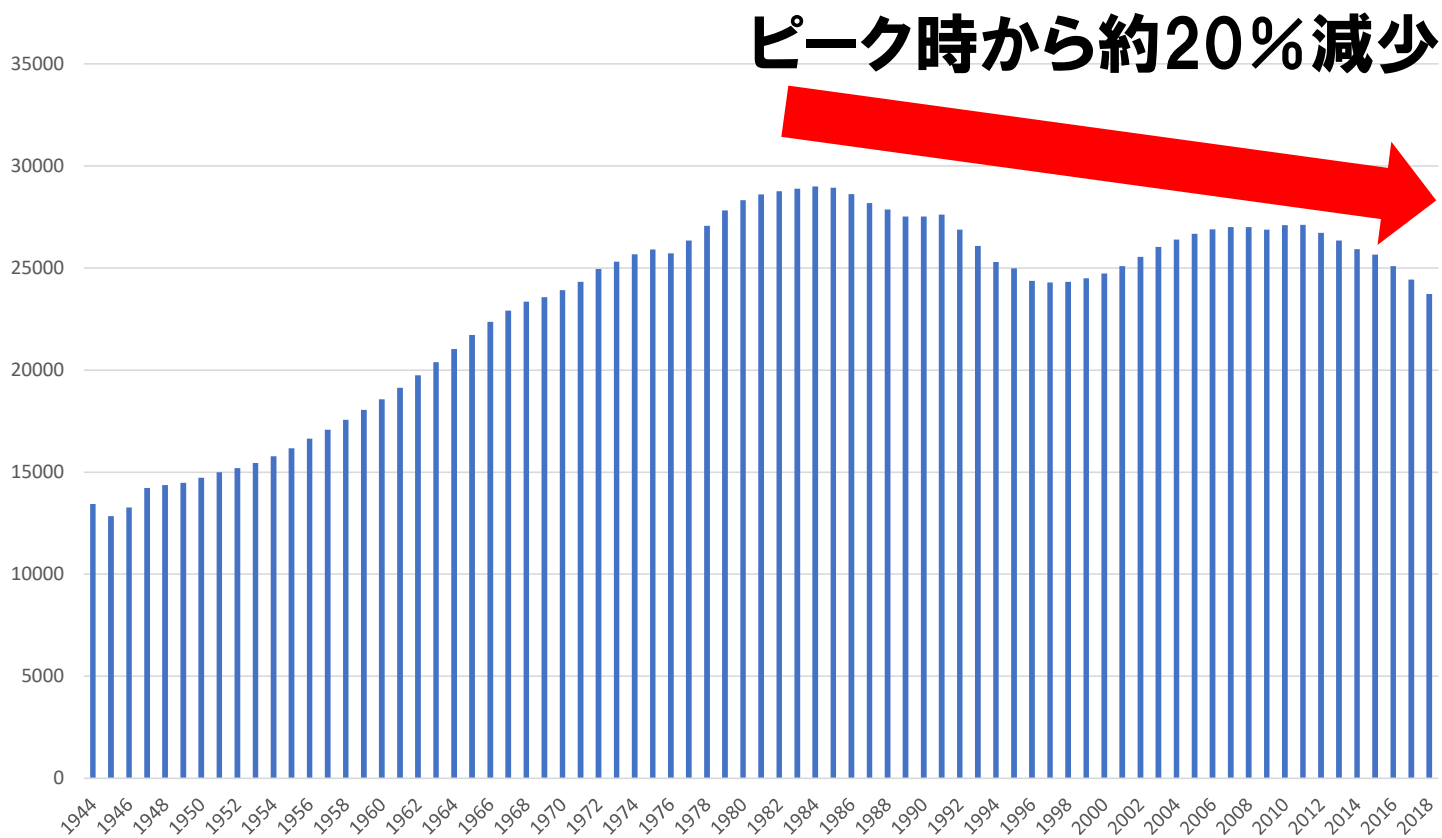
○日本の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく。この変化は千年単位でみても類を見ない、極めて急激な変化。



(出典)総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)をもとに、国土交通省国土計画局作成

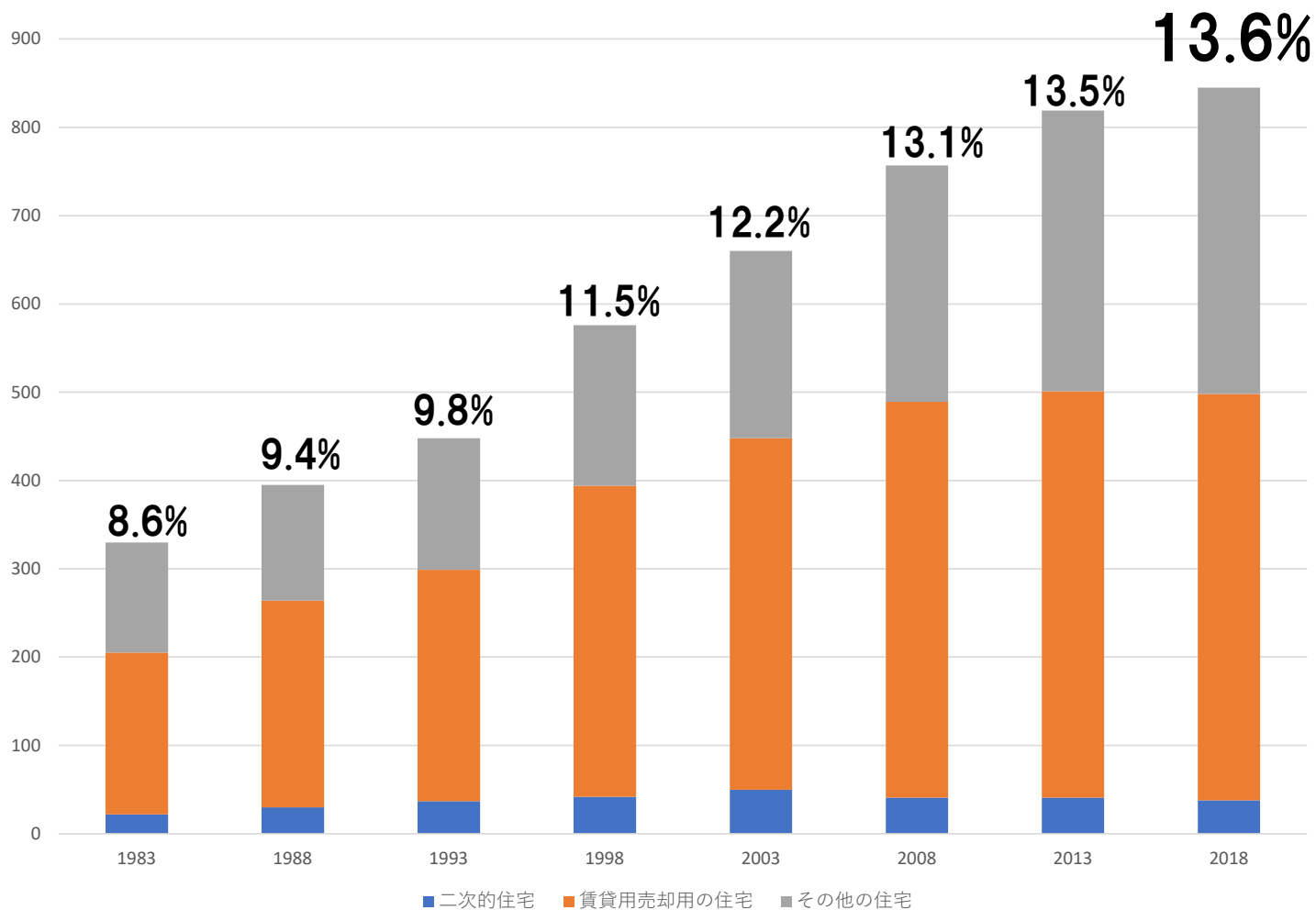
国が既存住宅流通を促進する理由

1次取得者層は既に減少局面へ



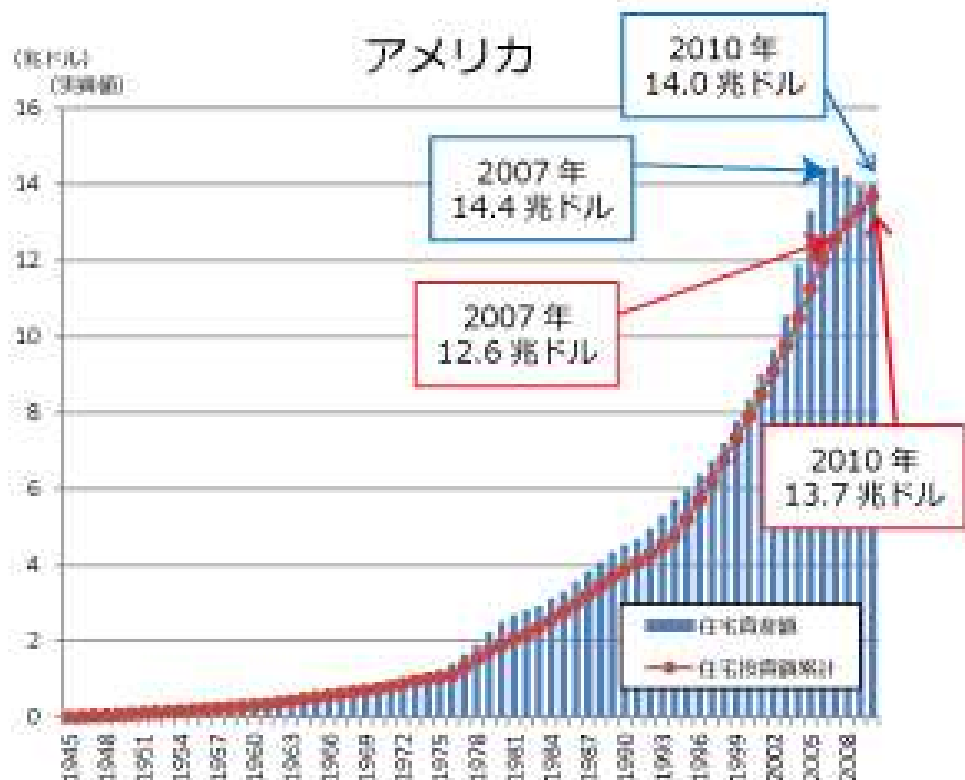
国が既存住宅流通を促進する理由

空き家が増えている

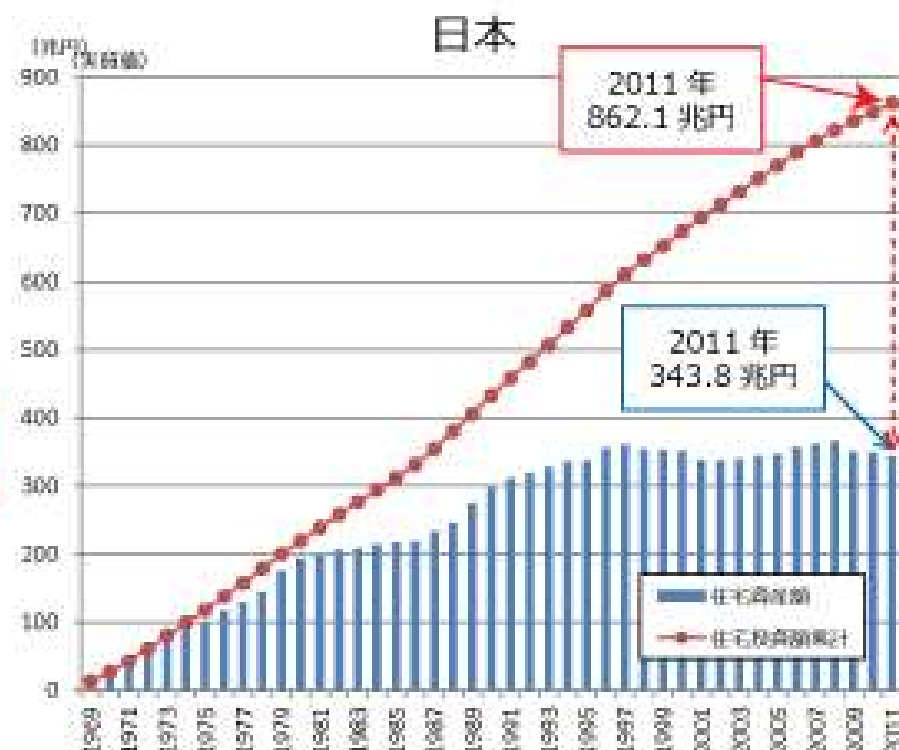


国が既存住宅流通を促進する理由

国の資産が減っている



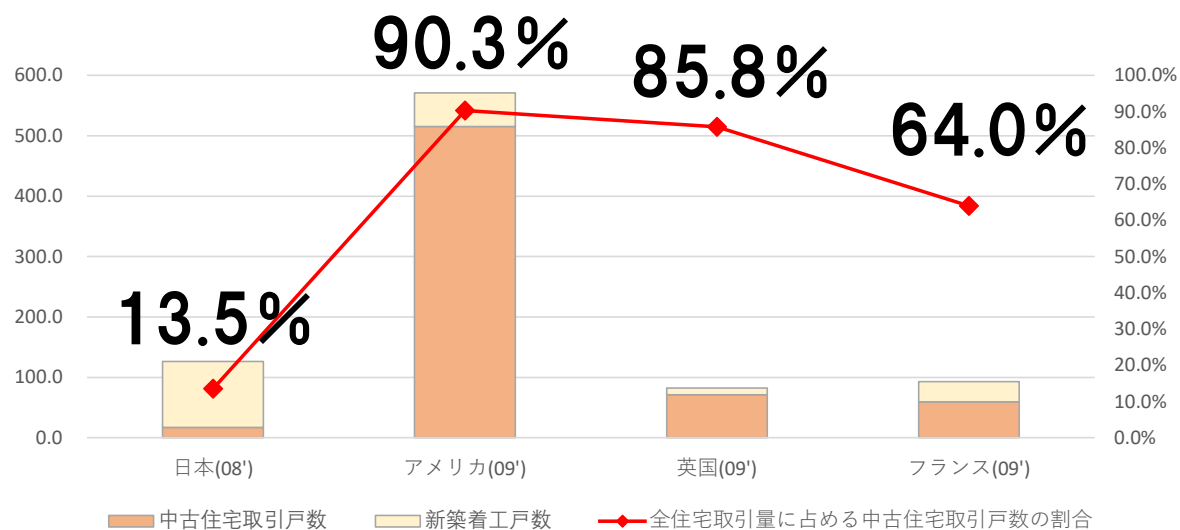
(資料) 住宅資産額：「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
 住宅投資額累計：「National Income and Product Accounts Tables」(米経済諮問委員会)
 ※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成



(資料) 国民経済計算 (内閣府)
 ※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
 ※住宅資産額の2000年以降のデータは、平成17年基準をもとに推計
 ※1969年以前は推計がないため、1969年以降の期間

「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 平成25年度報告書」より

日本人はこれ以上 無駄な住居費を消費する 余力がなくなっている



中古住宅の流通促進・活用に関する研究会 報告書

中古住宅の問題点を 解決する方法



- 1) 消費者の問題
- 2) 事業者の問題

1

消費者の問題

中古住宅の問題とは？

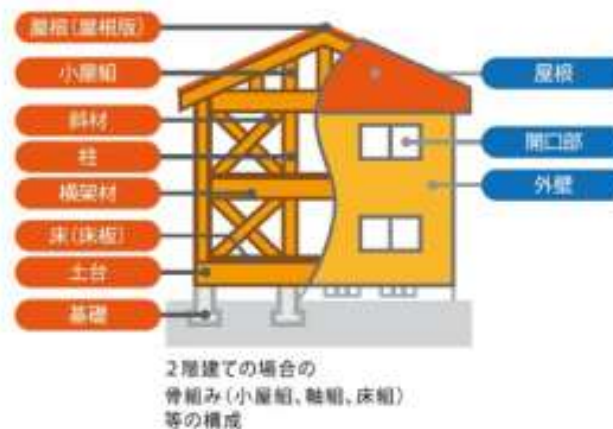
- 1) 不安
- 2) 汚い
- 3) わからない

中古住宅の問題点を解決する方法

1) 不安の払しょく



インスペクション



瑕疵保険

「不安」は制度で払しょくできます

中古住宅の問題点を解決する方法

2) 汚いの払しょく



「汚い」はリフォームで払しょくできます

中古住宅の問題点を解決する方法

3) わからないの払しょく



「わからない」は宅建業者の役割



**既に制度は整備済みなので
早くサービス化した事業者が強い**

2 事業者の問題

事業者が中古住宅を避ける理由

- 1) リスクがある
- 2) 儲からない
- 3) 手間がかかる

中古住宅の問題点を解決する方法

1) リスクがある



**中古住宅を売ろうとするから
リスクがかかる**

中古住宅の問題点を解決する方法

1) リスクがある



**対応履歴を残せば
リスク回避できます**

中古住宅の問題点を解決する方法

2) 儲からない



「安い」以外のメリットが提示できない

中古住宅の問題点を解決する方法

2) 儲からない



「リフォーム前提」のサービス設計へ

中古住宅の問題点を解決する方法

3) 手間がかかる



**必要なのはスケジュールの管理だけで
手間はそれほどでもない**

3) 手間がかかる

工法・築年数で
手続きの方法が変わること



仕組み化・ルール化が必要

中古住宅の問題は 仕組みで解決できます

中古住宅を安心して 購入する仕組み



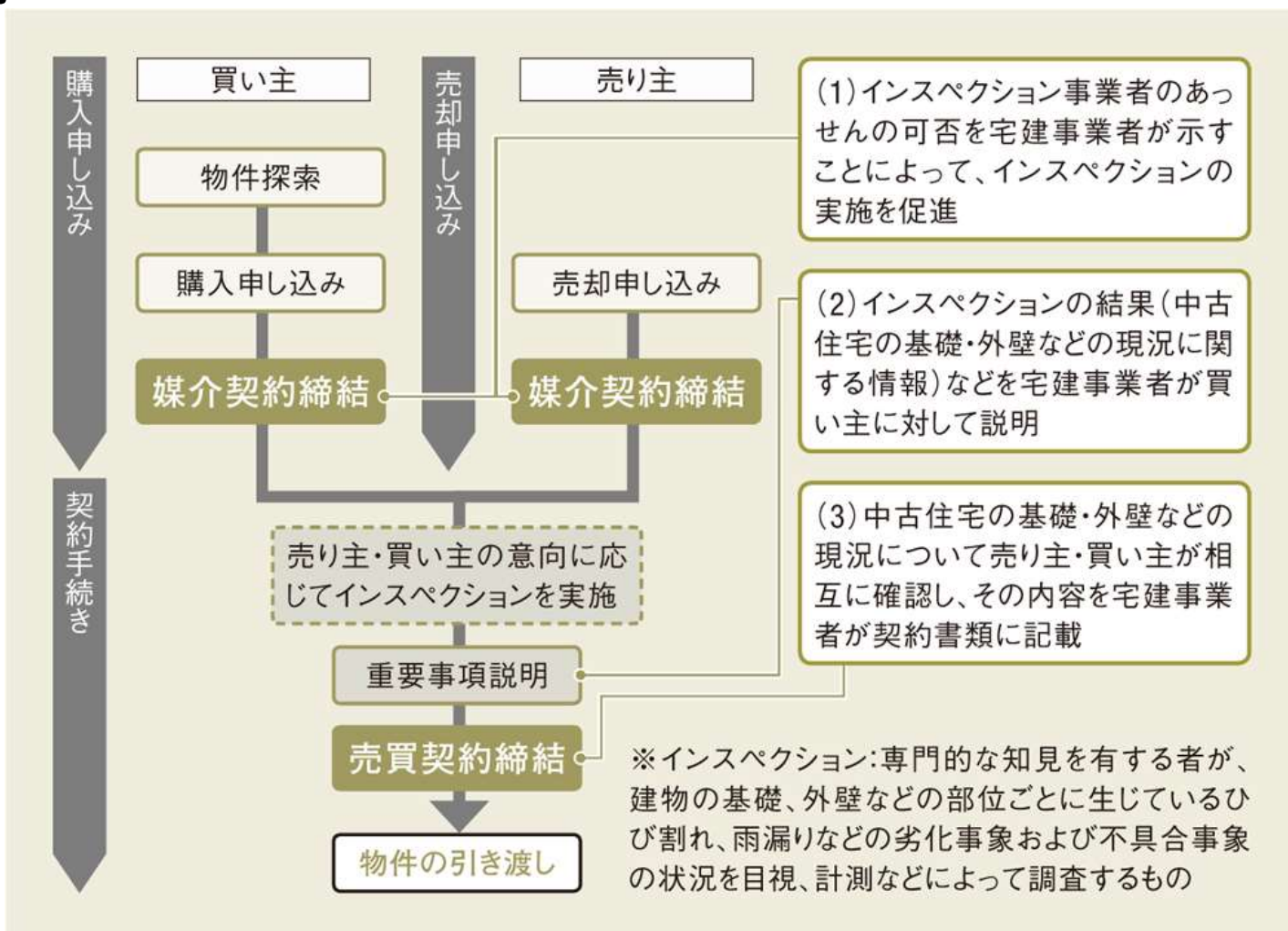
- 1) 建物住宅状況調査
- 2) 既存住宅売買瑕疵保険
- 3) 住宅ローン減税（耐震基準適合証明書）

1 建物状況調査

- **改正宅建業法で追加された3つの義務**
- **建物状況調査技術者**
- **建物状況調査の問題点**
- **実施のタイミング**

建物住宅状況調査

3つの義務



3つの義務

① 媒介契約

建物状況調査のあつせんの有無を表示

② 重要事項説明

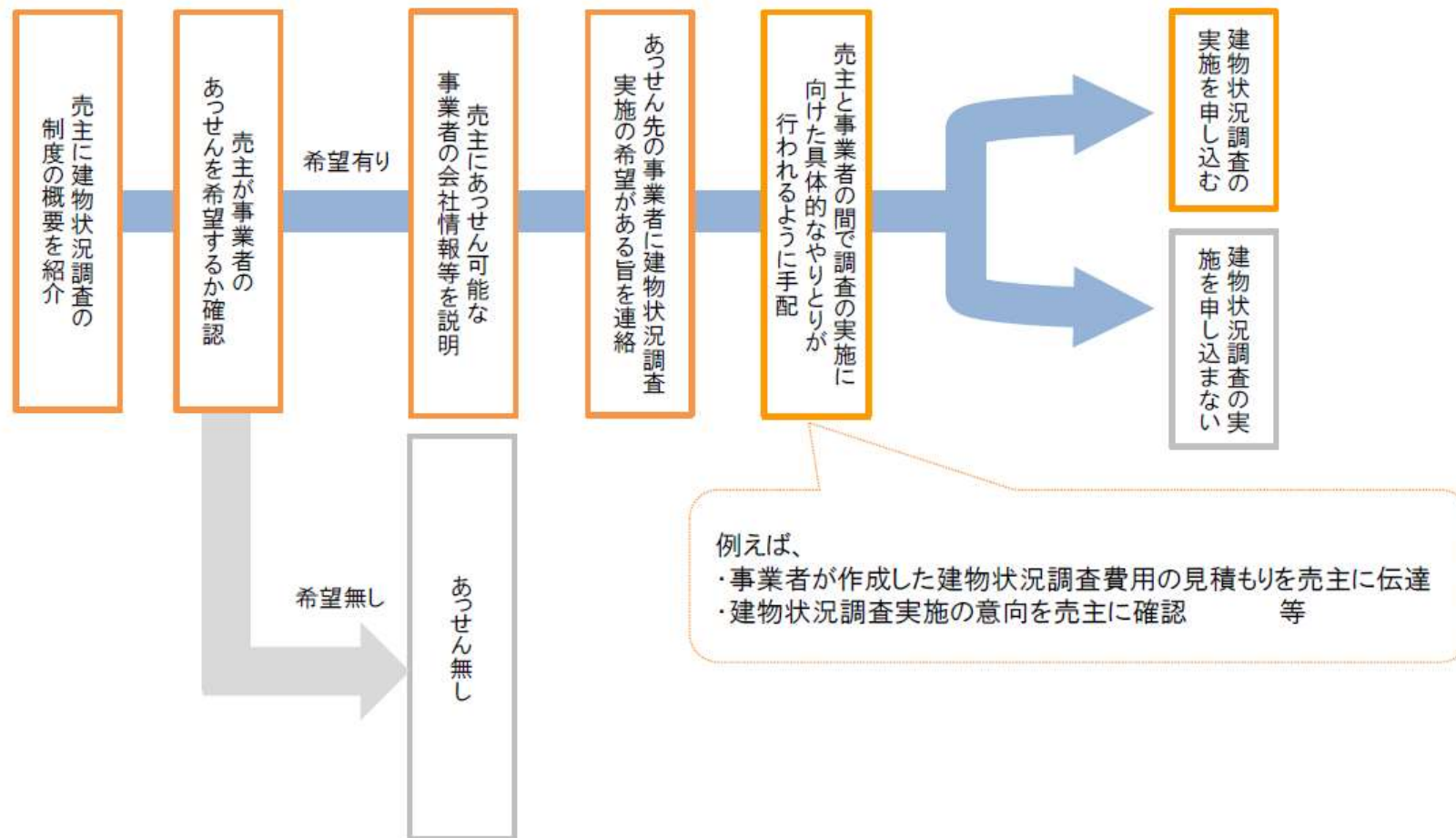
建物状況調査報告書の有無を表示

③ 売買契約書

売主・買主双方が確認した事象を表記

建物住宅状況調査

あっせん



※買主に事業者をあっせんする場合には、上記の流れに加えて、建物の所有者(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る。

建物住宅状況調査

重要事項説明

重要事項説明書 (売買・交換)	
I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項 1～5(略) 6 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)	
建物状況調査を実施しているかどうか	実施している・実施していない
建物状況調査の結果の概要	別添のとおり 「実施している」場合には、建物状況調査を実施した者が作成した「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」を添付することを想定

建物住宅状況調査

売買契約書

① 専門的な第三者による調査結果を重要事項として説明した場合

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項

確認事項を記載した資料の名称	建物状況調査の結果の概要
資料作成者	〇〇 〇〇
資料作成年月日	平成〇年〇月〇日

② ①以外の場合は、原則として、該当事項「無」と記載

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項：無

建物状況調査等の結果以外で客観的に劣化事象等を確認し、かつ、その結果を取引価格等に反映した場合など、既存住宅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特別な場合

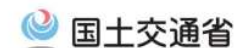
建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項

売主及び買主は、本件建物2階南東側居室の天井に雨漏りの跡（写真別添）が存することを目視により確認した。

建物住宅状況調査

既存住宅状況調査技術者

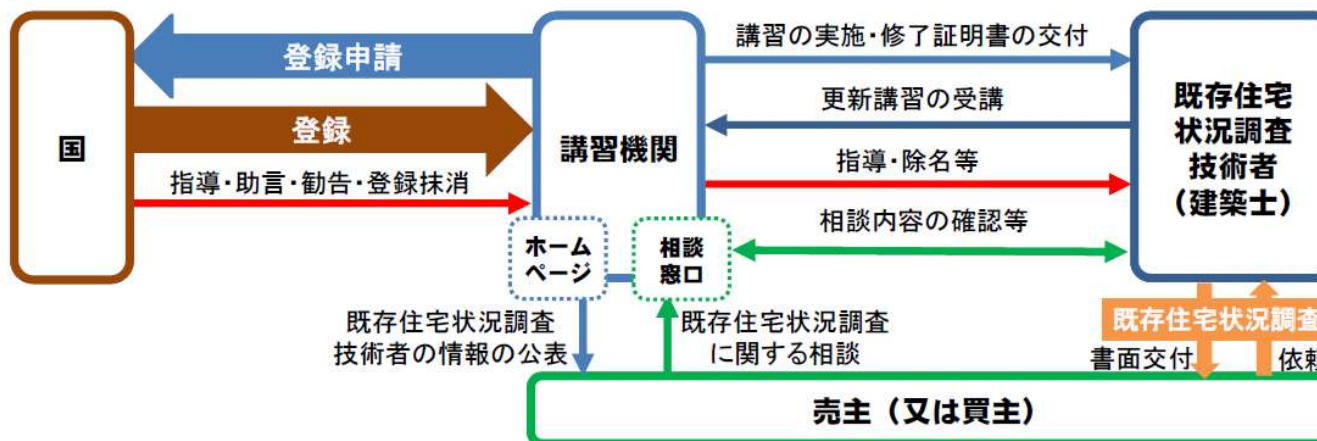
既存住宅状況調査技術者講習制度の概要



- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

既存住宅状況調査技術者講習登録規程

- 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



既存住宅状況調査方法基準

- 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査・耐震性に関する書類の確認)を規定。

- 平成29年2月3日 講習登録規程・調査方法基準制定 ○平成29年度以降 講習実施予定

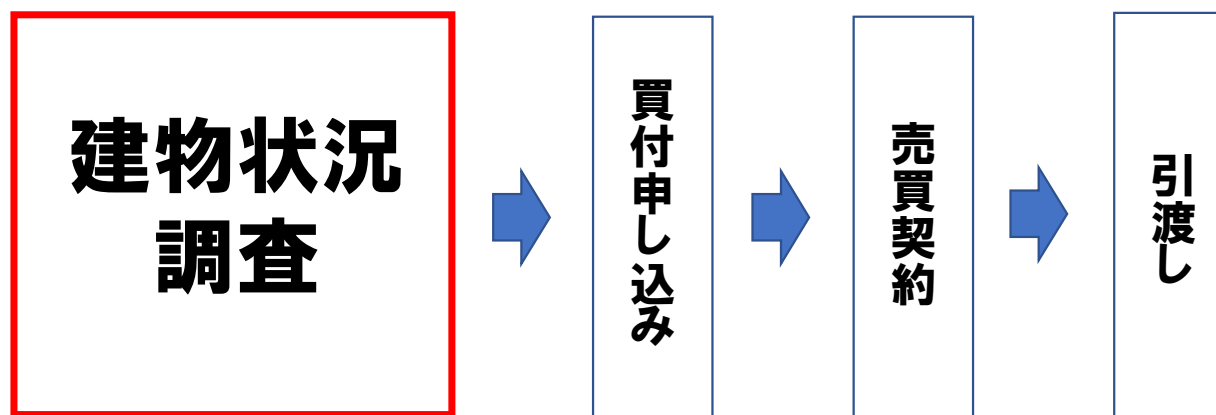
建物状況調査の問題点

- **任意の制度**
- **有償のサービスであること**
- **「買主」を想定したフローではない**
- **調査そのものが安心材料ではない**

建物状況調査はプロセスであって目的ではない

建物住宅状況調査

建物状況調査実施のタイミング



**売主が売却にあたって
予め実施しておくのがベスト**

建物住宅状況調査

建物状況調査実施のタイミング



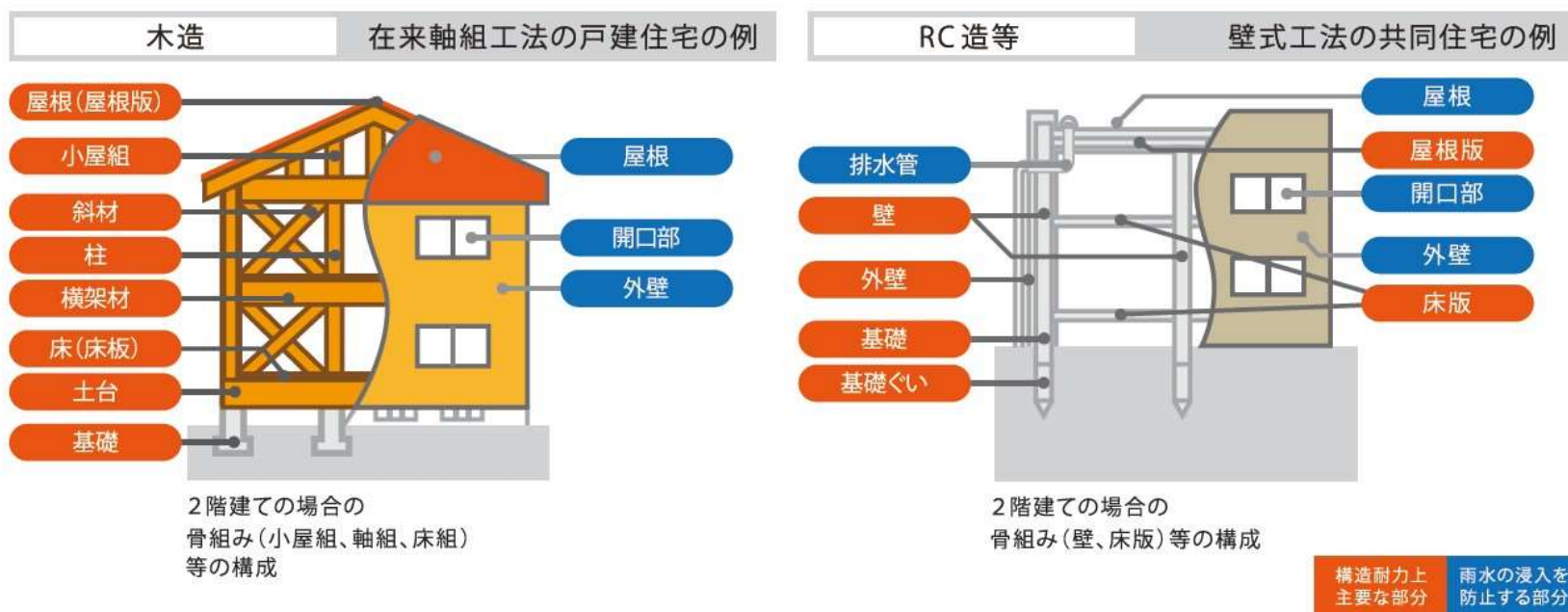
**買付申込の際に条件にしないと
契約前の実施はむずかしい**

2

既存住宅売買瑕疵保険

- **制度概要**
- **売主が宅建業者の場合**
- **売主が個人の場合**

構造躯体と雨水の浸入に対する 最長5年、最大1000万円の保険制度です。



トラブルを解決する資力を確保する 消費者保護の制度です。

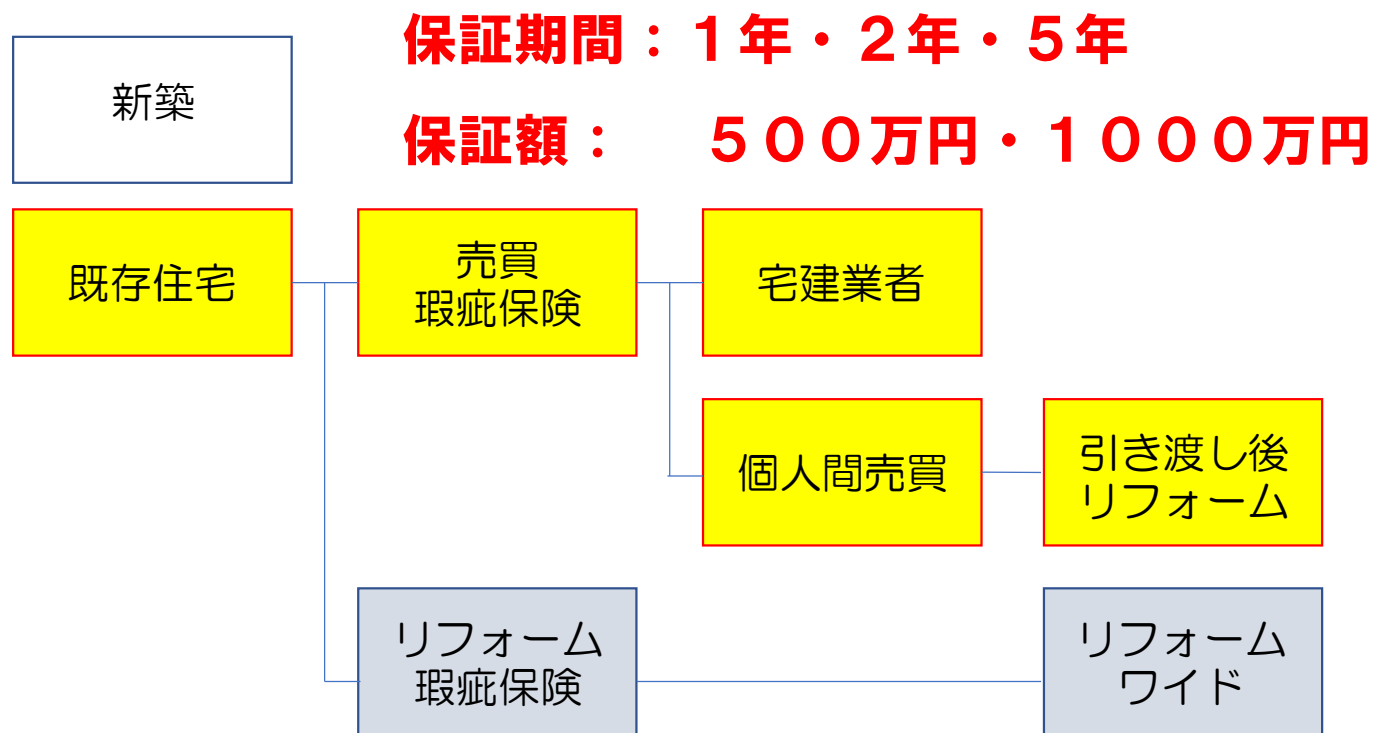
わかりやすい映像資料が用意されています



<https://www.kashihoken.or.jp/individuals/kizon/>

既存住宅売買瑕疵保険

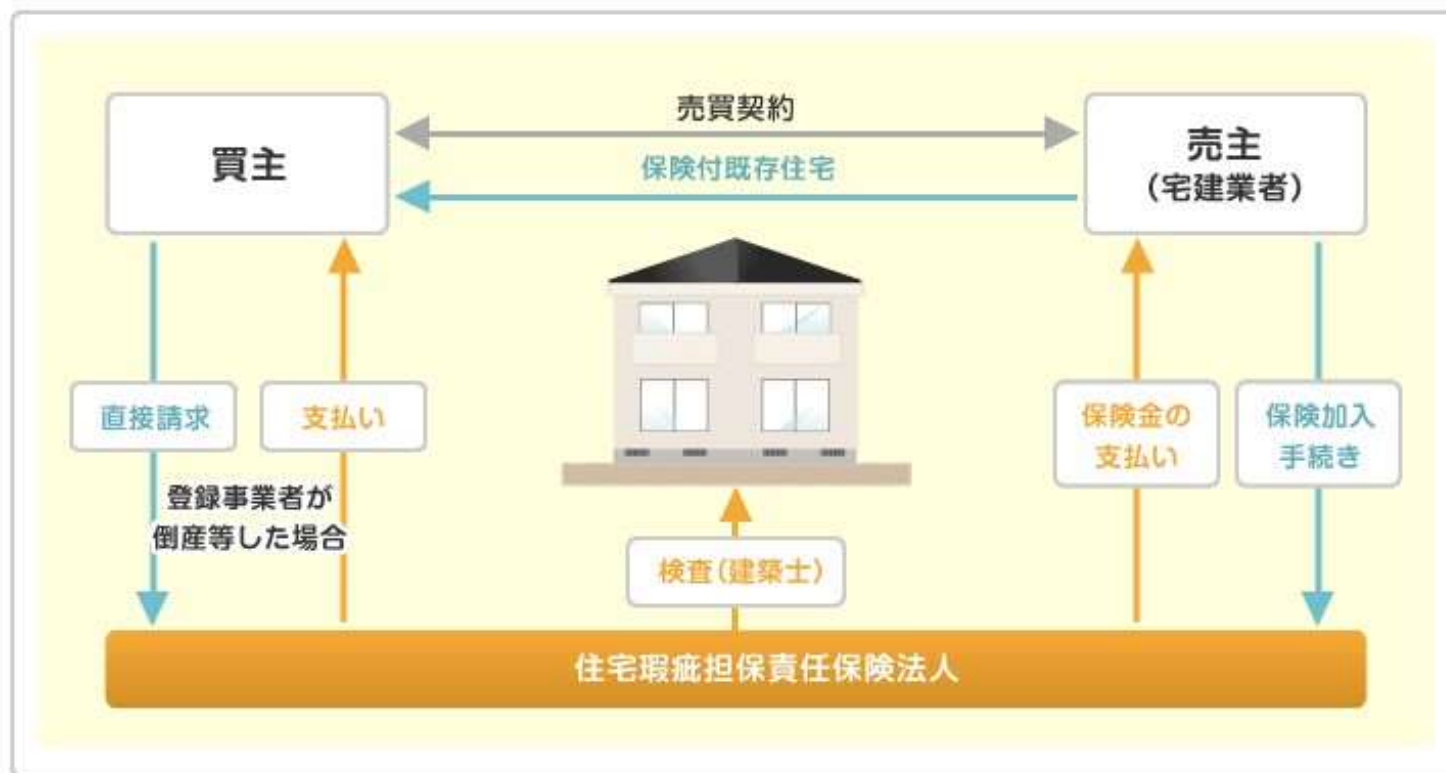
瑕疵保険の種類



- ・リフォーム瑕疵保険と売買瑕疵保険を混同しない
- ・売主によって保険が異なる

既存住宅売買瑕疵保険

売主が宅建業者の場合

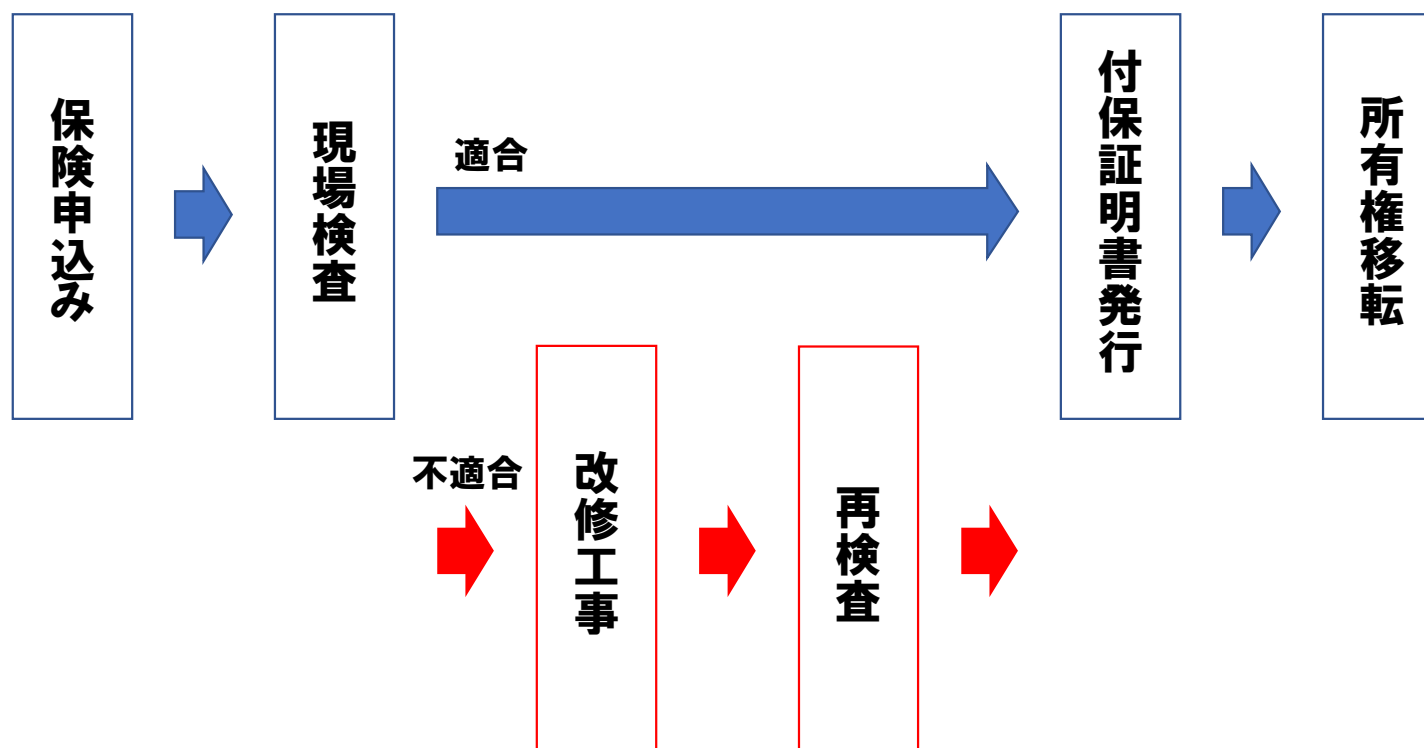


$$\text{保険金支払額} = (\text{修補費用等} - 10\text{万円}) \times 80\%^{(*)}$$

(※) 宅建業者倒産時など発注者に対して支払う場合は100%となります。

既存住宅売買瑕疵保険

手続きの流れ



所有権移転までの手続き完了が必要

まとめ

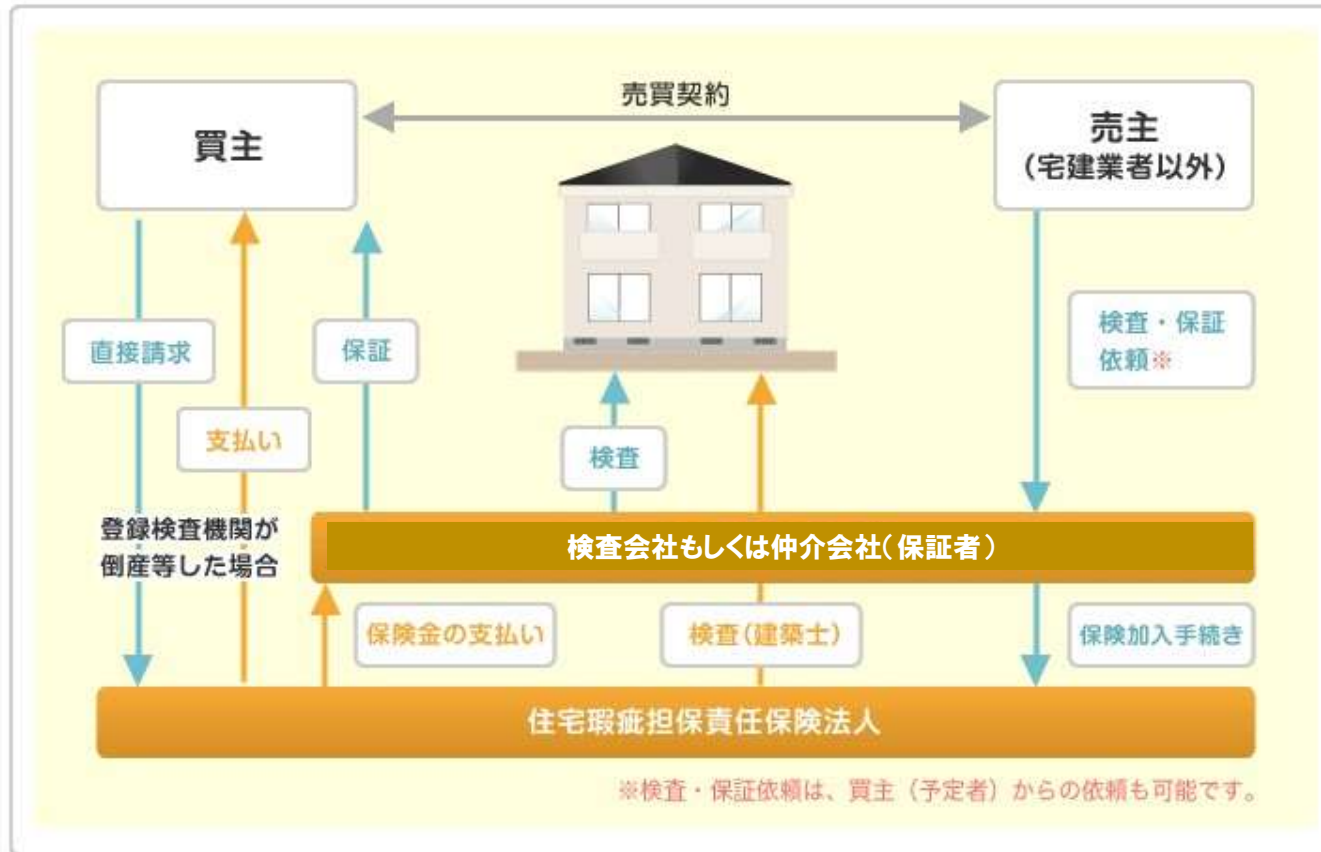
売主が宅建業者の場合

- 売主しか手続きできない
- 所有権移転までに検査合格が必要
- 引き渡し後リフォーム特約はない

**買付申込時に取引の条件として交渉する
(契約後では遅い)**

既存住宅売買瑕疵保険

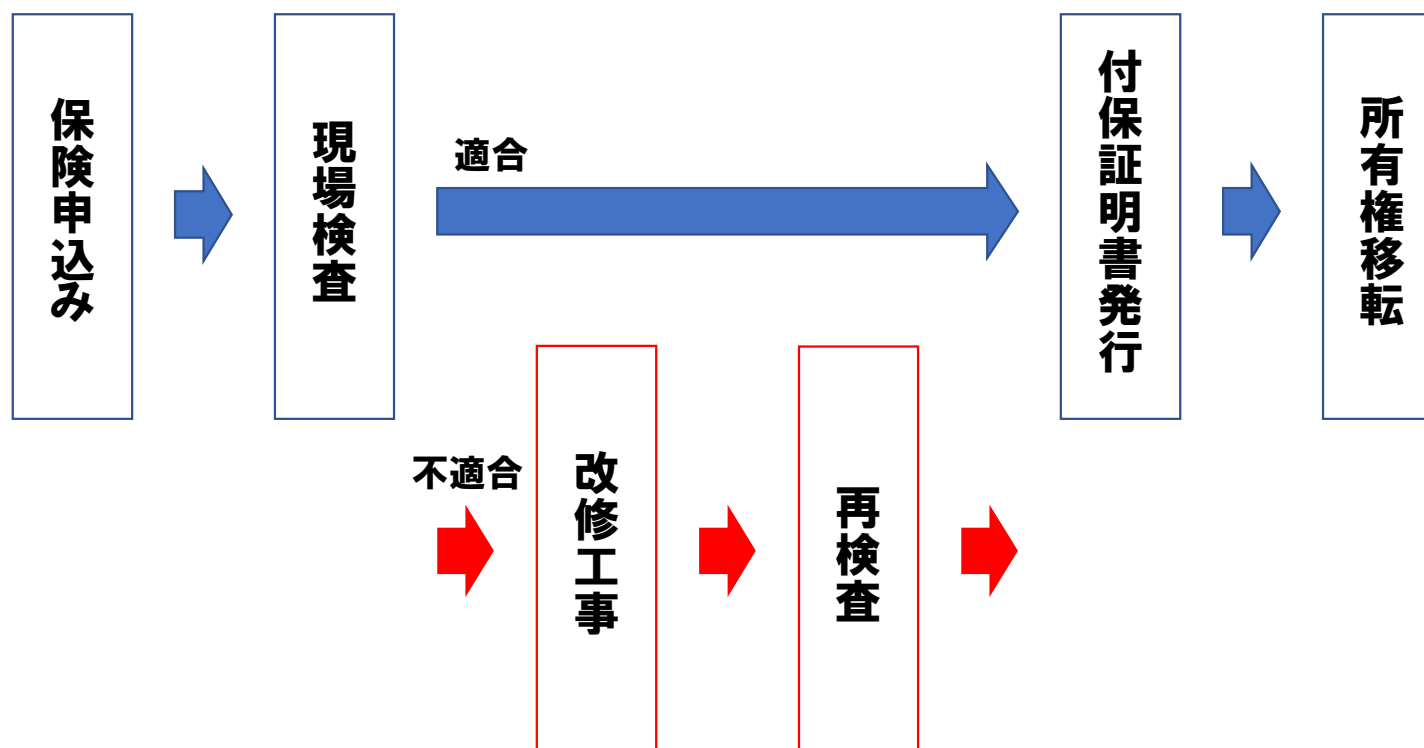
売主が個人の場合



$$\text{保険金支払額} = \left(\text{修補費用等} - 5\text{万円} \right) \times 100\%$$

既存住宅売買瑕疵保険

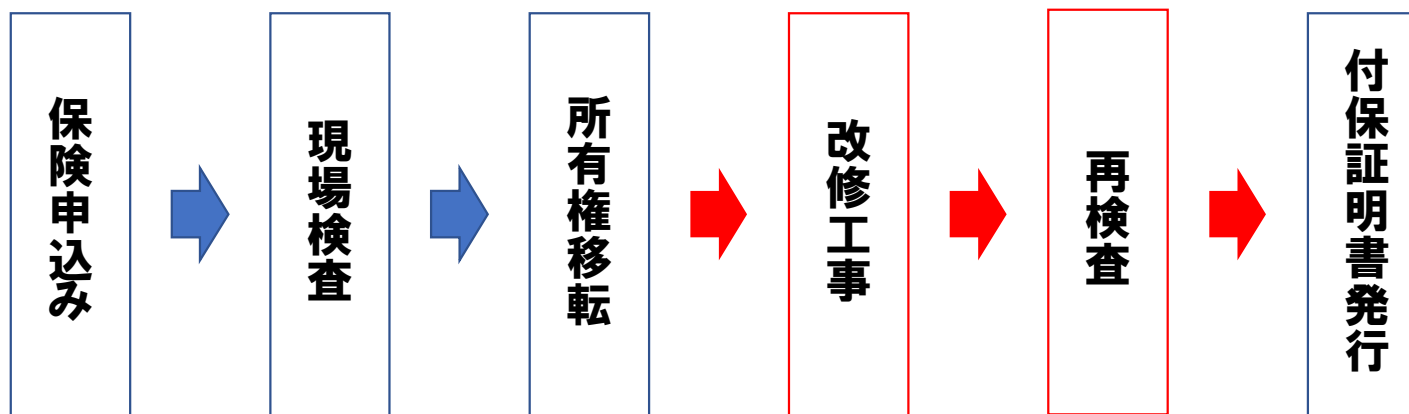
手続きの流れ



原則は所有権移転までの手続き

既存住宅売買瑕疵保険

手続きの流れ



引き渡し後リフォーム特約

まとめ 売主が個人の場合

- 原則検査会社＝リフォーム会社
- 引き渡し後特約は住宅ローン減税で利用できない
- 売買契約後速やかにインスペクションを実施する
- 木造以外は要注意
- 検査済証がポイント

**瑕疵保険の希望を
買付申込までに確認し
意思確認の履歴を
残すことが大切**

3 住宅ローン減税

- 築後年数要件を緩和する3つの方法
- 耐震診断の実施時期

住宅ローン減税と耐震基準適合証明書

築後年数要件を緩和する3つの方法

方法①

所有権移転までに耐震基準適合証明書を発行する

方法②

所有権移転までに既存住宅売買瑕疵保険に加入する

方法③

**所有権移転後に耐震改修工事を行って
耐震基準適合証明書を発行する**

方法①

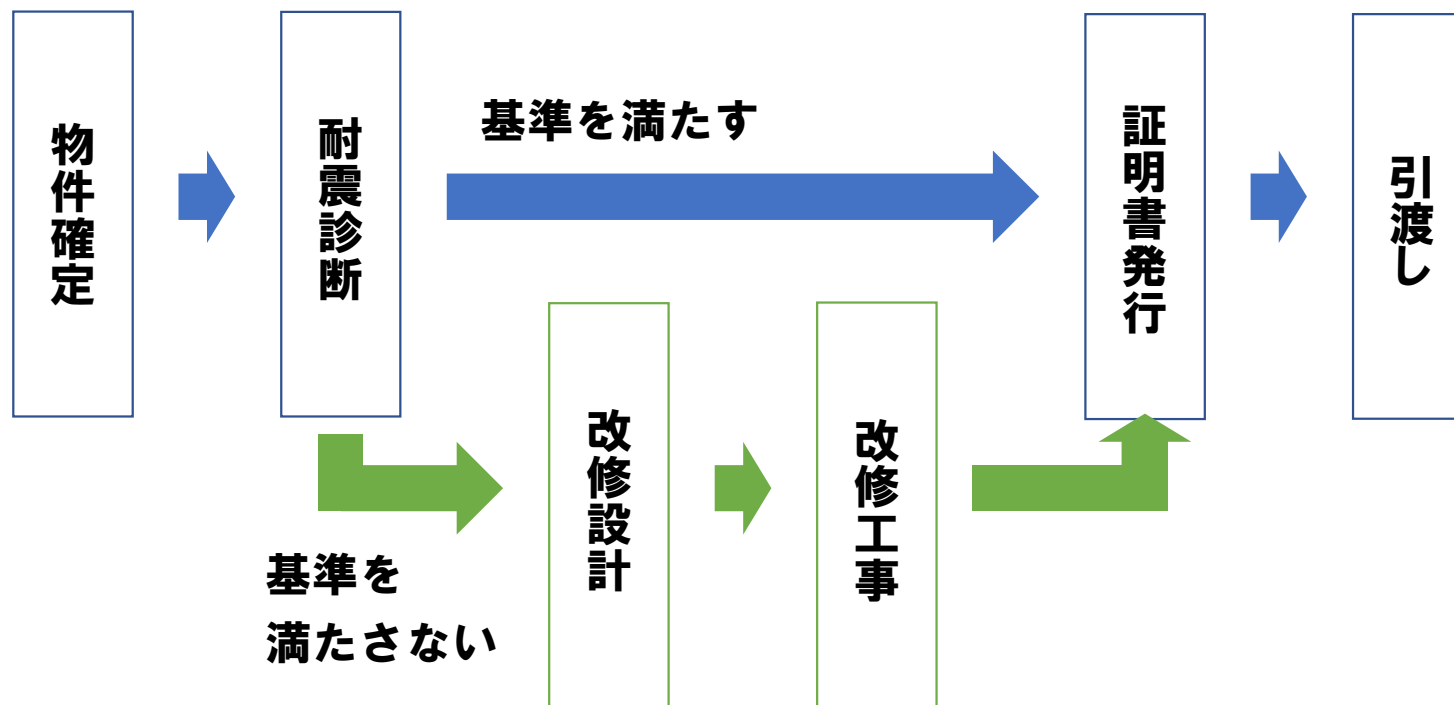
所有権移転までに 耐震基準適合証明書を取得する

- 申請者欄は「売主名義」。
 - 証明書の発行には耐震診断が必要。
- ※多くの場合改修工事が必要と判定される

**「改修工事」を前提に
取引を進める必要があります。**

住宅ローン減税と耐震基準適合証明書

方法①所有権移転までに耐震基準適合証明書を取得する



所有権移転前の改修工事は現実的ではありません。

方法②

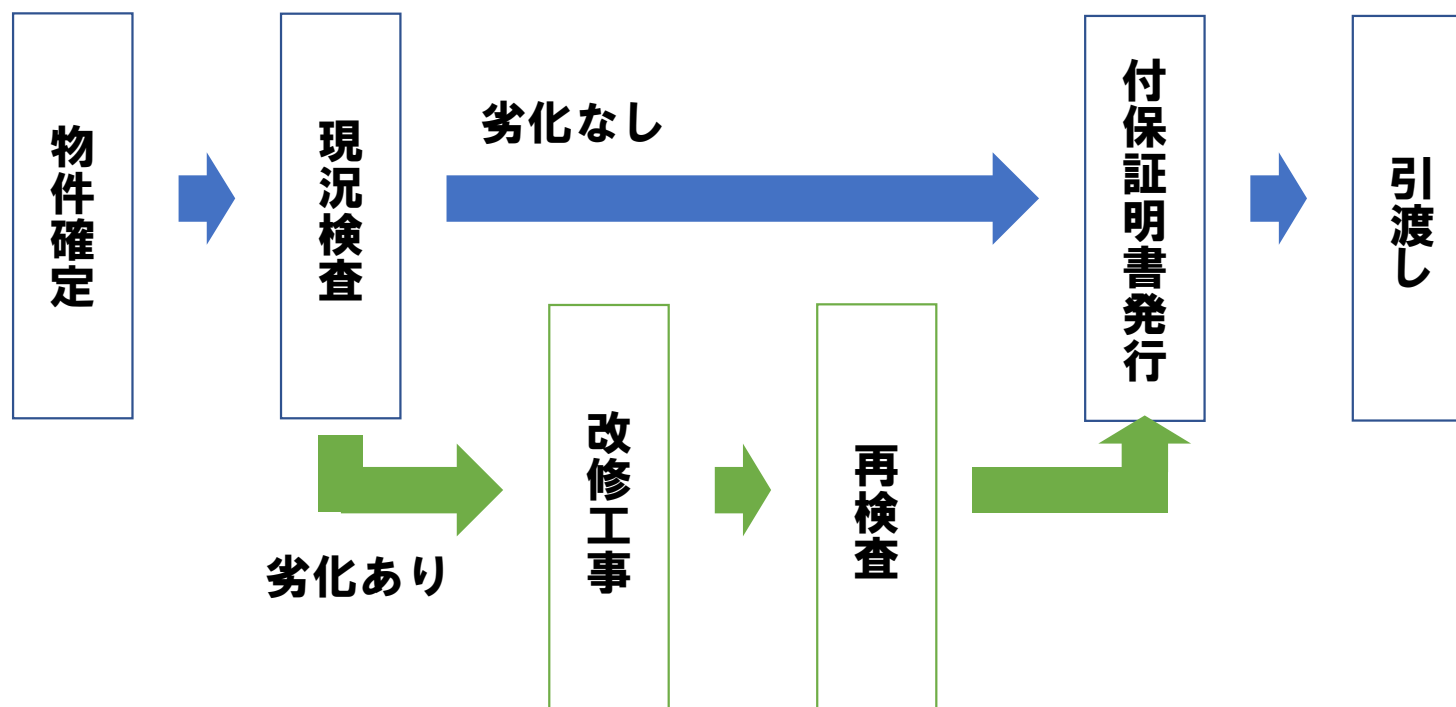
既存住宅売買瑕疵保険に加入する

- ・ 瑕疵保険検査基準に合格する必要がある。
- ※改修工事が必要な場合は、所有権移転前に改修工事を完了させる必要がある。
- ・ 付保証明書発行までの期間に注意が必要。

引渡し後リフォーム特約はNG

住宅ローン減税と耐震基準適合証明書

方法②既存住宅売買瑕疵保険に加入する



**所有権移転前の改修工事は
現実的ではありません。**

方法③

所有権移転後に耐震改修工事を行って 耐震基準適合証明書を発行する

- 所有権移転後の場合は耐震改修工事が前提です。
- 「新住所登記」を行うと制度対象外となります。

**所有権移転後は
「手続きの進め方」がポイントです**

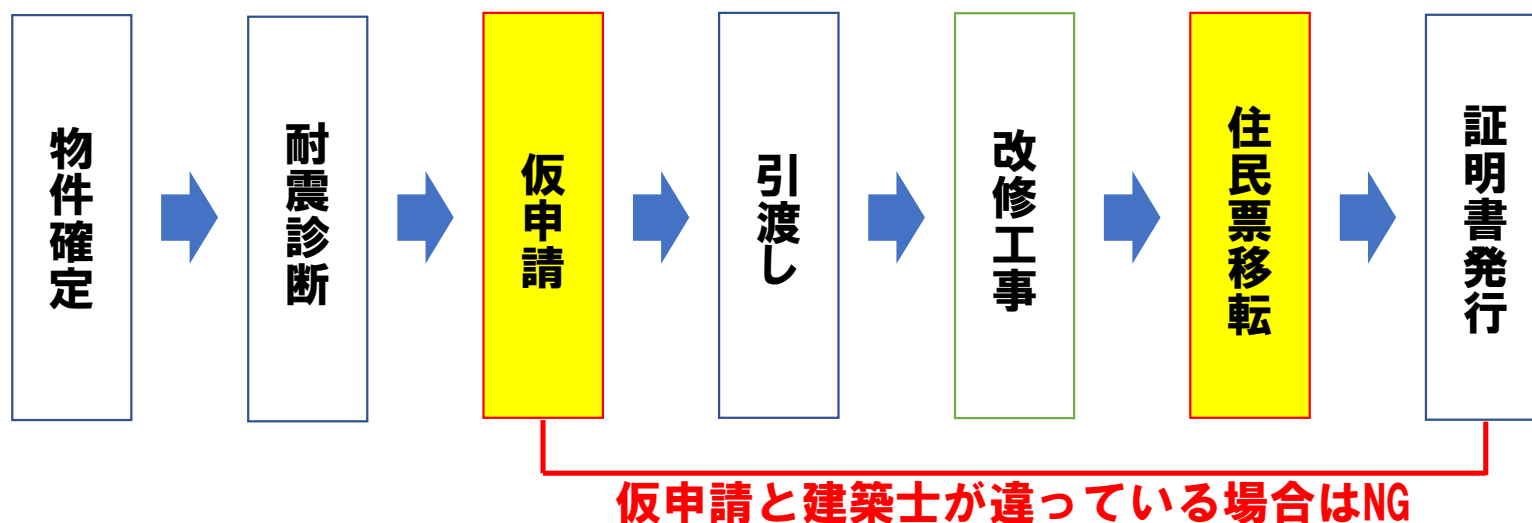
住宅ローン減税と耐震基準適合証明書

方法③所有権移転後に耐震改修工事を行って証明書を発行する

- 所有権移転までに仮申請を行う
- 所有権移転後、居住開始までに耐震改修工事を実施して証明書発行する。
 - 「新住所登記」はNG
 - 耐震改修工事が前提（工事不要の場合は所有権移転前に発行）

住宅ローン減税と耐震基準適合証明書

方法③所有権移転後に耐震改修工事を行って証明書を発行する



**仮申請までに後工程を
決定しておく必要があります。**

**住宅ローン減税の希望を
買付申込までに確認し
必要な後工程を
調べることが大切**



建物性能の確認方法



- 1) 建築年月
- 2) 工法
- 3) 構造

1) 建築年月

- ① 昭和25年～（建築基準法制定）
- ② 昭和56年6月～（コンクリート造・木造 新耐震）
- ③ 平成12年6月～（木造 現行基準）

昭和25年 1950年	昭和56年6月 1981年6月	平成12年6月 2000年6月	
対象外	旧耐震	新耐震	現行基準

2) 工法

<対応可能>

木造軸組み工法 1階～3階建て、 2×4工法
伝統工法

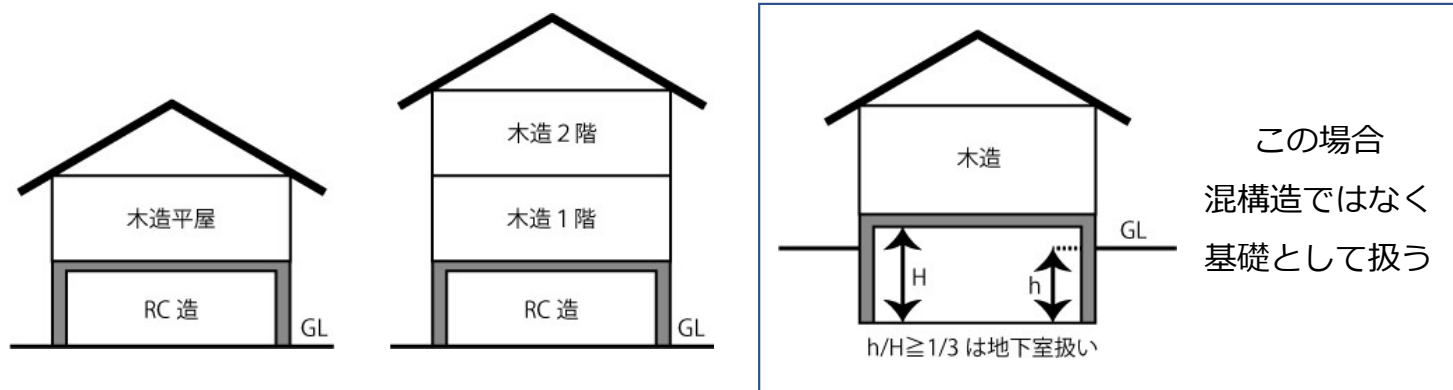
<対応が現実的では無い>

RC、SRC、鉄骨造、軽量鉄骨、認定工法

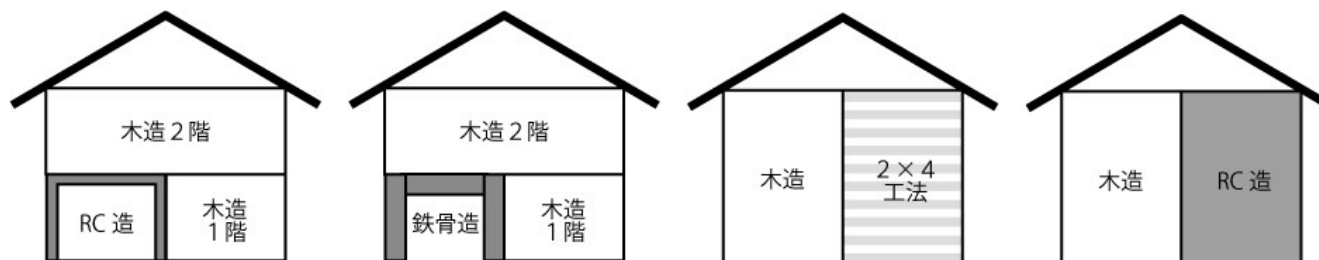
一般的な耐震診断方法が利用できるかどうか

3) 構造

<立面的混構造> 耐震診断の対象となる

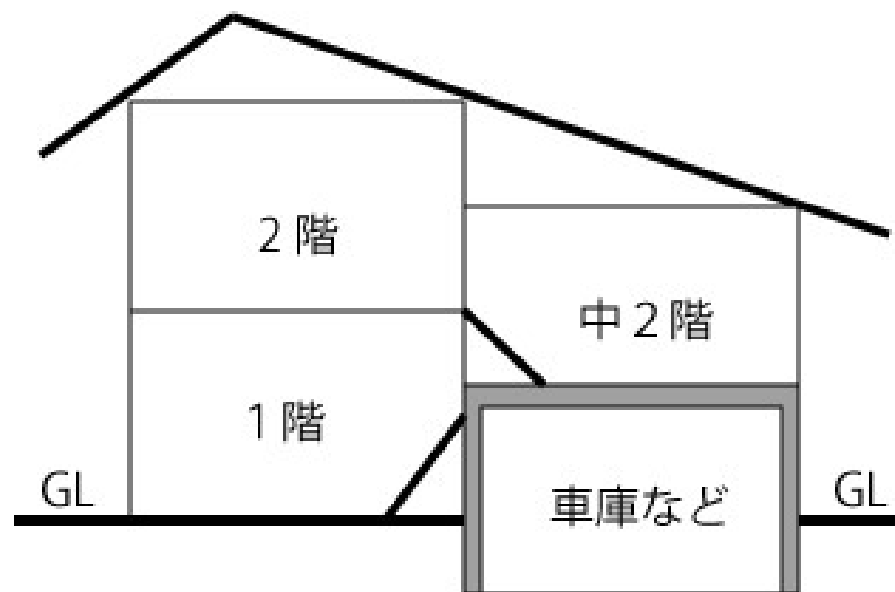


<平面的混構造> 耐震診断対象外



3) 構造

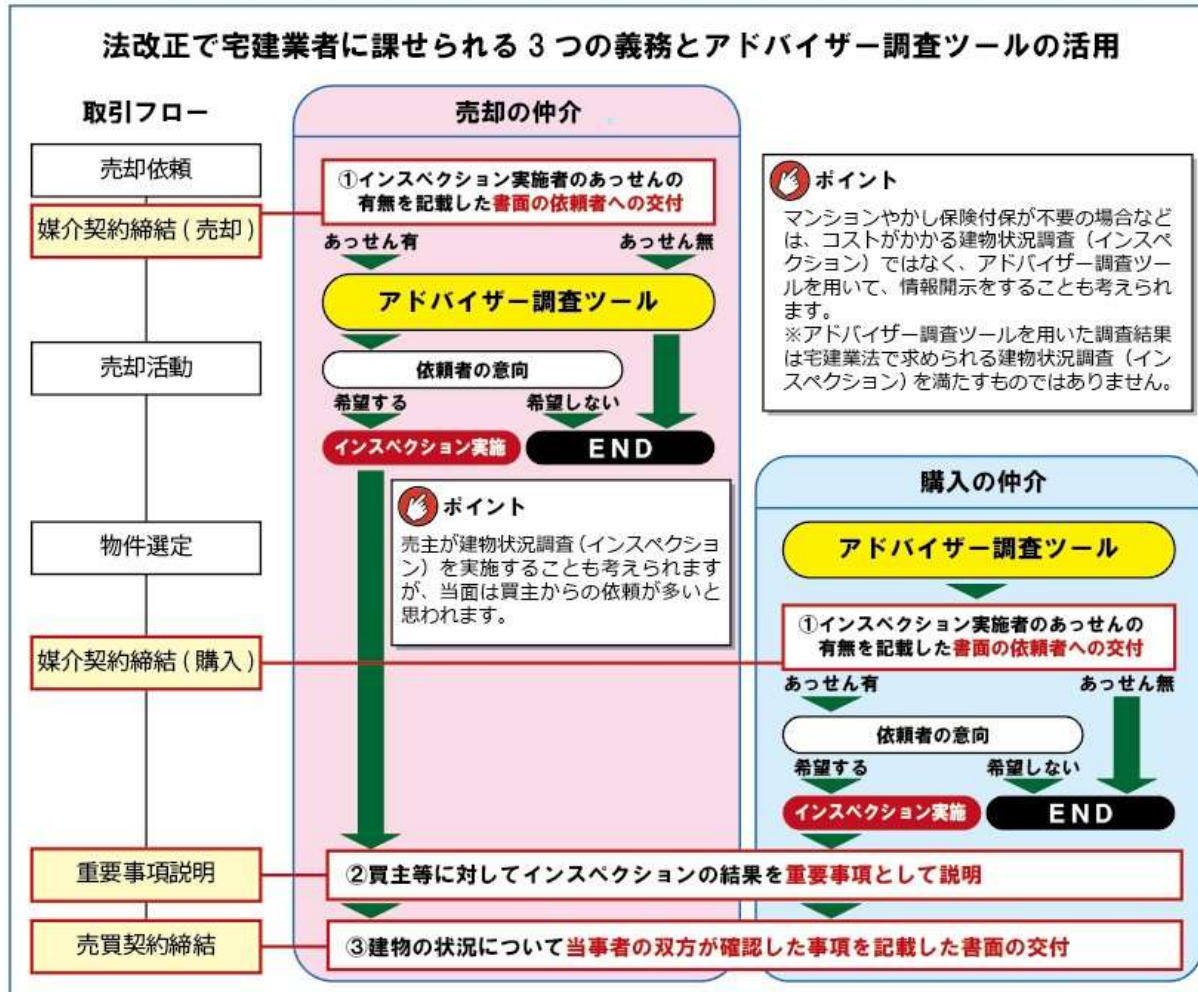
＜スキップフロア＞耐震診断対象外



**建築年月・工法・構造で
対応方法が異なるので
買付前の整理が必要**

建物性能の確認方法

アドバイザー調査ツールをチェックツールとして活用



アドバイザー調査ツール

簡単作業で既存住宅流通で必要な情報提供が可能になります

①専用の調査票に
物件情報を記入します



物件内見前後に調査票へ物件情報を記入します。

②専用サイトに
必要事項を入力します



5分程度の簡単な入力作業です。

③結果報告書PDFデータが
メールで届きます



結果報告書を参照してお客様へ情報提供を行ってください。

アドバイザー調査ツールURL <https://srenkei.com/adtool>

※既存住宅アドバイザー調査ツールのご利用には既存住宅アドバイザー登録が必要です。

アドバイザー調査ツール



調査データ入力フォーム

[アドバイザー調査ツール入力フォームログイン >](#)

アドバイザー調査ツールのご利用にはID・パスワードが必要です。
ご自身のID・パスワードがわからない方は事務局までお問い合わせください。

事務局連絡先

☎ 03-3346-4327

(9:00~18:00 水・日・祝祭日定休)

[✉ お問い合わせフォーム >](#)

アドバイザー調査ツール

既存住宅アドバイザーツール V1.00

ログイン

ID: ※IDはアクセスIDです

パスワード:

「ID」をクッキーに残しておく

「ID」「パスワード」をお忘れの方は、[こちらへ](#)。

アドバイザー調査ツール



一戸建て用入力フォーム



マンション用入力フォーム



補足資料

アドバイザー調査ツール関連



戸建て報告書サンプル

不動産調査結果報告書一戸建て用のサンプルです。



戸建て事前調査票

戸建て事前調査票です。印刷してご利用ください。



戸建て現地調査票

戸建て現地調査票です。印刷してご利用ください。



マンション報告書サンプル

不動産調査結果報告書マンション用のサンプルです。



マンション調査票

マンション調査票です。印刷してご利用ください。

既存住宅アドバイザー 不動産調査結果報告書

本報告書は、既存住宅売買時の不動産に関する情報開示や伝達を円滑にする目的で作成されています。

既存住宅アドバイザーの調査により「耐震性」「かし保険付保の可否」「フラット35利用の可否」等について、その後を引き継ぎ、最終的な判断をする建築士の前さばきの役割を果たします。

なお、本報告書は宅地建物業法における建物状況調査（インスペクション）の報告書ではありません。建物状況調査（インスペクション）は、既存住宅状況調査技術者である建築士へご依頼ください。

担当アドバイザー氏名： 調査 太郎 登録No: 13104329

所属会社： 首都圏既存住宅流通推進協議会

- ・本報告書は首都圏既存住宅流通推進協議会の既存住宅アドバイザー制度に準じて作成されています。
- ・本調査は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。
- ・報告書の記載内容について、調査時から時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
- ・本報告書を係争などの資料として利用することをご遠慮ください。
- ・本調査は建築・不動産関係法令等への適合性を判定するものではありません。

PDFデータの報告書を15～30分以内にご指定のメールアドレスにお届けいたします。

買付前にチェックサイトで確認

住宅ローン減税チェックサイト

設問 1

工法を選択してください

戸建て

木造在来工法2階建て以下 >

木造在来工法3階建て >

2×4工法 >

その他工法 >

住宅ローン減税チェックサイト

設問 2

建築年月を選択してください

新耐震基準
(1981年6月以降) >

旧耐震基準
(1981年5月以前) >

補足

- 建築確認日が1981年6月以降の建物が新耐震基準です。
- 建築確認済書など公的書類で建築確認日が確認できず、原本でしか確認できない場合は、1983年4月以降が新耐震基準となります。

住宅ローン減税チェックサイト


チェック完了

所有権移転までに耐震基準適合証明書仮申請を行います。

新住所登記を行ってはいけません。

インスペクションの実務



- 1) 中古取引にインスペクションが必要な理由
- 2) 中古取引で失敗する理由
- 3) 建物インスペクションの実務

中古取引にインスペクションが必要な理由

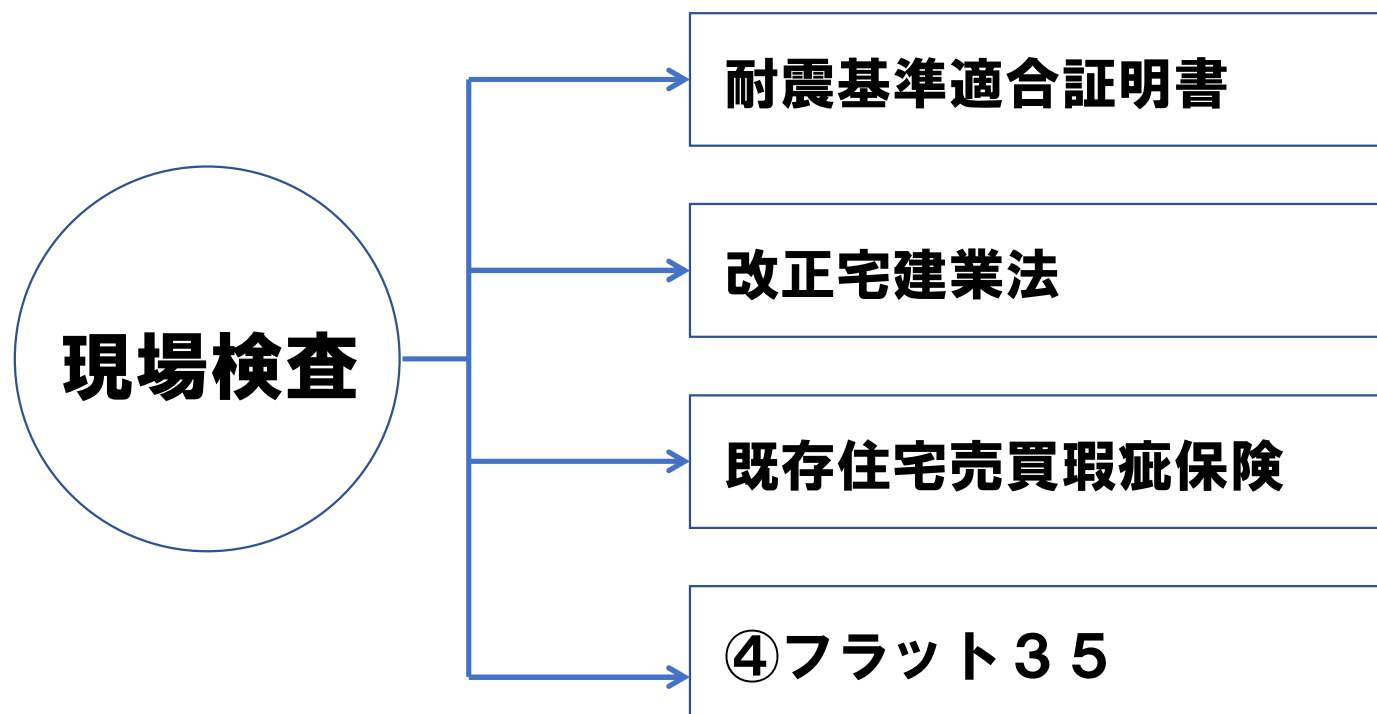
①住宅ローン減税

②リフォーム費用

③既存住宅売買瑕疵保険

④フラット35

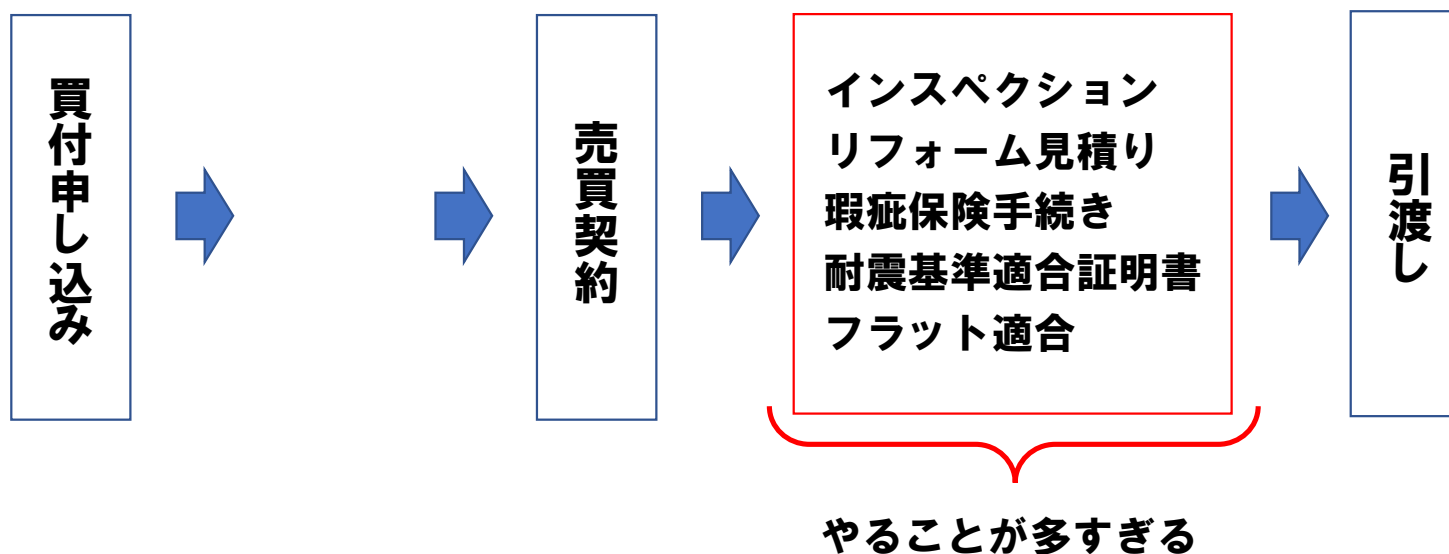
建物調査が必要



**1回の現場検査で複数対応できる建築士へ
依頼する方が効率が良い**

インスペクションの実務

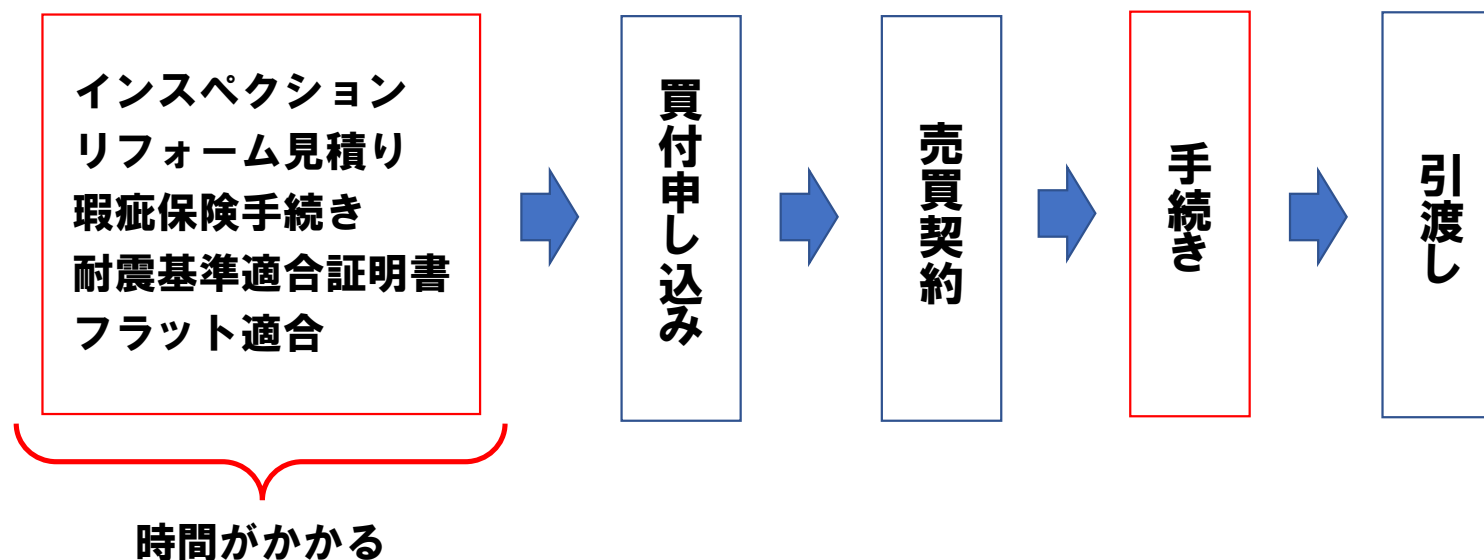
中古取引で失敗する理由



**不動産取引以外の手続きを売買契約後に開始すると
スケジュールが間に合わなくなる**

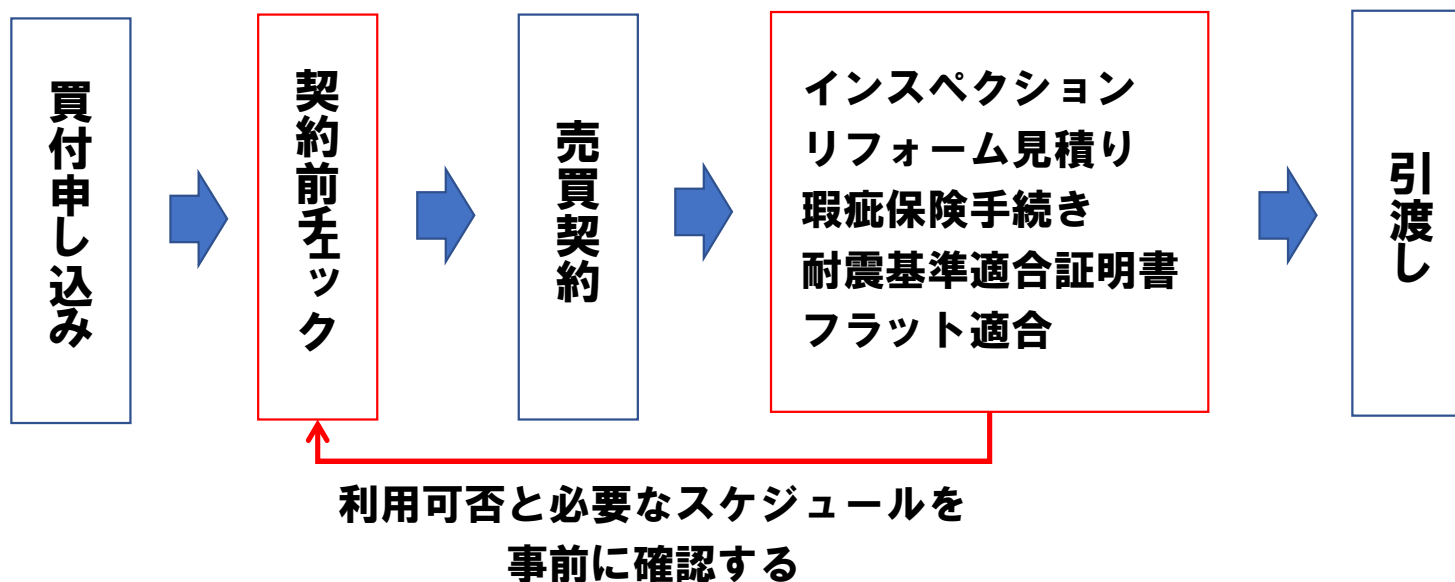
インスペクションの実務

中古取引で失敗する理由



「買付前にやるべき」だと物件を買い逃してしまう

中古取引で失敗する理由

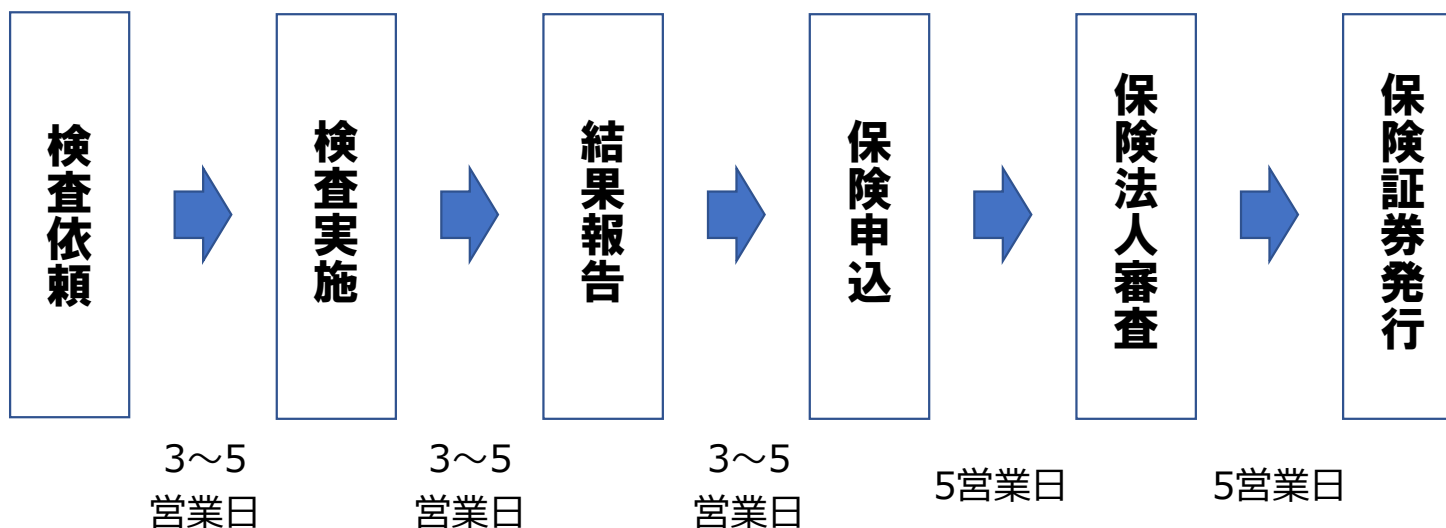


**売買契約前には
後工程のスケジュール把握が必須です**

建物インスペクション よくあるトラブル

1) スケジュールが間に合わない

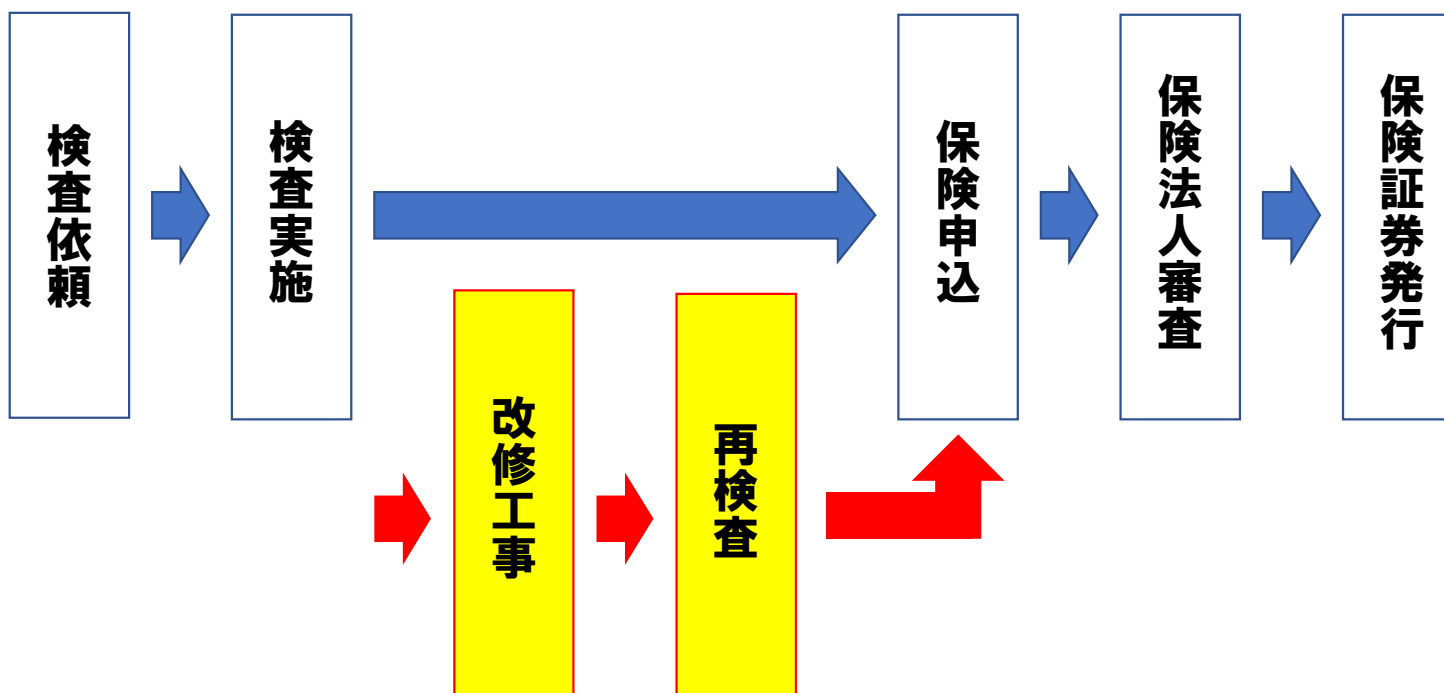
**既存住宅売買瑕疵保険の手続きは思った以上の時間がかかります。
(手続きを忘れていたといううっかりミスが多い)**



建物インスペクション よくあるトラブル

2) 改修工事を想定していない(戸建て)

改修工事の可能性を検討していなかったため、費用・時間などが原因で結果的に利用できない。



3) 検査が実施できない

点検口がない、混構造など検査当日に検査が実施できないことが判明した場合、キャンセル費用などががかかります。

○床下・小屋裏点検口がない【戸建て】

○平面混構造、スキップフロア【戸建て】

○申込情報と異なる（実は鉄骨造など）【戸建て】

○管理組合の許可を得ていない【マンション】

4) 実は旧耐震だった

昭和56年6月～昭和58年3月の物件は、建築確認日が公的書類で確認できないと、「旧耐震」扱いとなります。

○建築確認済証、検査済証、台帳記載事項等証明書など、
公的文書で建築確認日が確認できるか？

○謄本しかない場合は「旧耐震」。

インスペクションの実務

建物インスペクションの実務

○インスペクション実施者の条件

□既存住宅状況調査技術者

□瑕疵保険検査会社

□耐震基準適合証明書の発行経験がある

※フラット適合証明技術者

○取引スケジュールに合わせて建物インスペクションの工程を調整する必要がある。（改修費用の見積り提示が遅いと致命的）

○築年数でリスクを想定して、お客様に選択していただくことが重要。

＜不動産売買契約前＞

建物インスペクションの結果を待つ間に、他の人に物件が売れてしまっても、実施した調査費用は返金されません。

＜不動産売買契約後＞

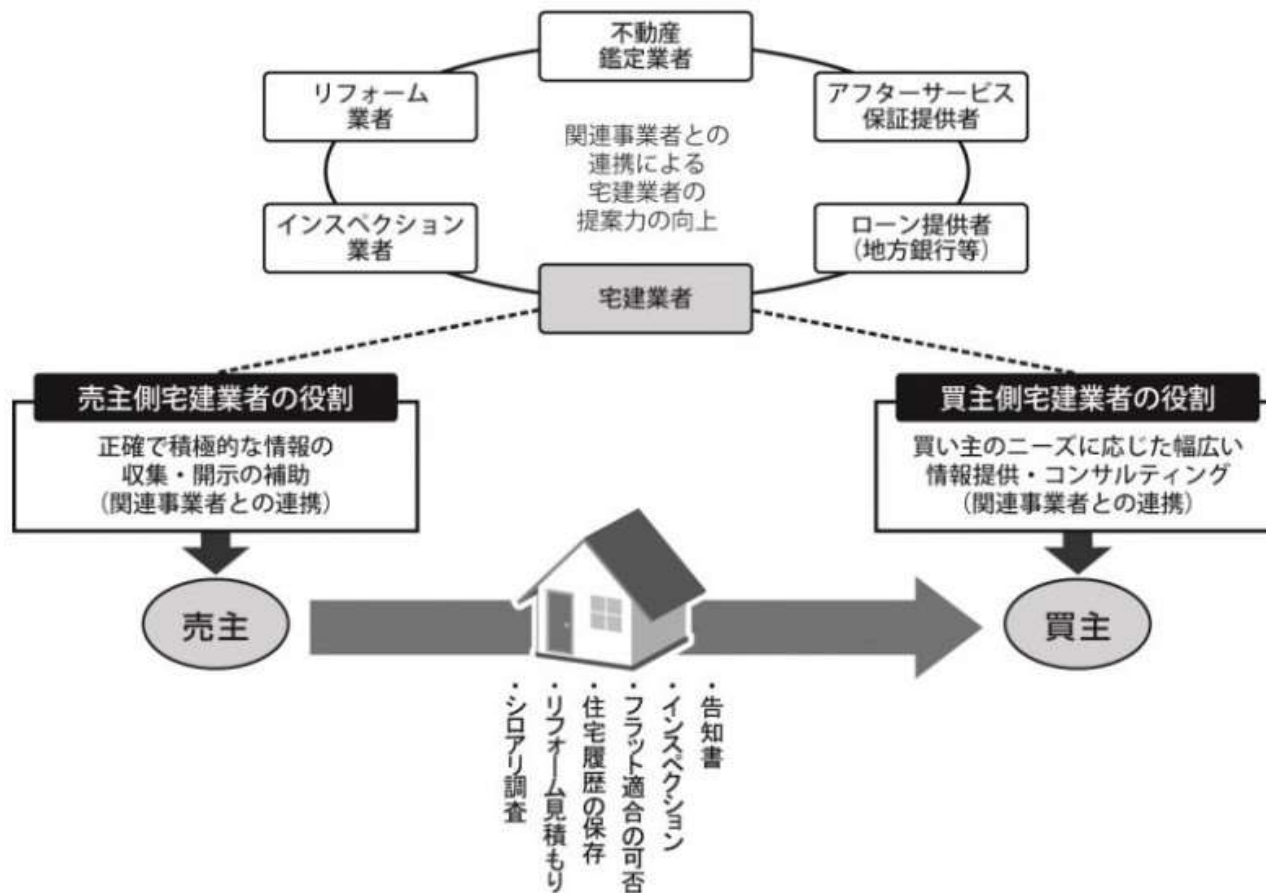
建物インスペクションの結果、思った以上に改修費用がかかることが判明しても締結した売買契約を解除する要件にはなりません。

まとめ



まとめ

＜消費者の安心確保のための取引ルールのイメージ＞



家を売るという発想からの脱却

買付前に
必要な手続きを確認する



社内での**仕組み化・ルール化**を推奨

買付前に

- 意思確認(履歴を残す)
- 後工程のスケジュールを確認する。

最後に



- 1) 瑕疵保険案内宣言店
- 2) アドバイザー登録証

ロゴマークやバナーをご活用ください



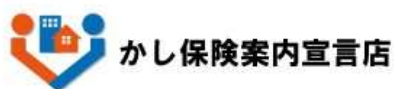
ロゴマーク



バナー

かし保険案内宣言店登録完了後にデータ配布ホームページをご案内します

登録は無料です



既存住宅売買かし保険は第三者機関による検査と保証がセットになった保険制度です

ホーム

かし保険案内宣言

かし保険案内宣言店について

既存住宅売買かし保険とは？

かし保険案内宣言一覧

お問い合わせ

宅地建物取引事業者の皆様へ
かし保険案内宣言店の
登録希望はコチラから

かし保険は安心して中古住宅を
お取引いただくための
消費者保護の制度です



お知らせ

かし保険の詳細はこちらの動画をご覧ください

かし保険案内宣言店ホームページ <http://srenkei.com/dec/>

アドバイザー登録証を発行いたします



ネームプレートのお届けまで
少し時間がかかります。
時期が明確になりましたらご連絡いたします

ID・パスワードを11/29（月）までにメールいたします



【冬季休業のお知らせ】

誠に勝手ながら12月26日（日）から1月5日（水）まで夏季休業とさせていただきます。

せっかくのお問い合わせなのですが、休業期間中のお問い合わせについては1月6日（木）以降のお返事となってしまいます。

皆様にはご不便をおかけしますが、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

調査データ入力フォーム

[アドバイザー調査ツール入力フォームログイン >](#)

アドバイザー調査ツールのご利用にはID・パスワードが必要です。

ご自身のID・パスワードがわからない方は事務局までお問い合わせください。

補足・映像資料もご参照ください

2021年11月25日既存住宅アドバイザー講習会補足資料



補足資料「建物インスペクションの実務」

「建物インスペクションの実務」に関する補足資料です。



補足資料「耐震基準適合証明書と住宅ローン減税」

「耐震基準適合証明書と住宅ローン減税」に関する補足資料です。

2021年5月7日WEB特別講座資料



WEB特別講座映像資料

2021年5月7日に開催したWEB特別講座の映像資料です。「宅建業者が知っておくべき住宅ローン減税の実務」



WEB特別講座PDF資料

2021年5月7日に開催したWEB特別講座のPDF資料です。「宅建業者が知っておくべき住宅ローン減税の実務」

トラブル事例

本日お伝えしたいこと その2「判断履歴を残す」

× 住宅ローン減税の手続きを請け負う

○ 顧客が必要とする情報提供を行う

顧客の判断履歴を適切に残しましょう

アドバイザー調査ツール

アドバイザー調査ツール・チェックサイトをご活用ください



一戸建て用入力フォーム >

マンション用入力フォーム >

住宅ローン減税チェックサイト



チェック完了

所有権移転までに耐震基準適合証明書仮申請を行います。

新住所登記を行ってはいけません。

これから出席確認のための投票画面が表示されます

**クリック操作がないと
出席扱いになりませんので
ご注意ください**