

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 11 回

インスペクション

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. インスペクションとは
3. 宅建業法上の制度化ポイント
4. 調査の主な範囲
5. インスペクション結果の活用
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- インスペクション（既存住宅状況調査）の目的と調査範囲を説明できる
- 媒介契約・重要事項説明でのインスペクション関連の説明義務を理解する
- 調査結果を踏まえた交渉・提案ができる

2. インスペクションとは

既存住宅状況調査（インスペクション）は、建築士等の専門家が、構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分を中心に、目視・非破壊での調査を行うものです。2018年の宅建業法改正により、媒介契約時の説明が制度化されました。

3. 宅建業法上の制度化ポイント

- 媒介契約締結時：インスペクション業者のあっせんの可否を説明する義務
- 重要事項説明時：インスペクションを実施している場合、その結果の概要を説明
- 売買契約時：建物の現況について売主・買主が確認した事項を記載した書面を交付

インスペクション自体の実施は義務ではありませんが、「あっせんの可否」の説明は宅建業者の義務です。実施するかどうかは売主・買主の判断に委ねられます。

4. 調査の主な範囲

部位	調査内容の例
基礎	ひび割れ（クラック）、傾き、鉄筋露出の有無
外壁	ひび割れ、シーリングの劣化、雨漏りの形跡
屋根	破損、ずれ、雨漏りの痕跡
床組・小屋組	たわみ、腐朽、蟻害の有無
設備配管	目視できる範囲での漏水・腐食の有無

インスペクションはあくまで「目視・非破壊」が基本です。壁を壊して内部を確認するような詳細調査では

ないため、「絶対に問題がないことを保証するものではない」旨をお客様に正しく伝える必要があります。

5. インスペクション結果の活用

- 売主側：事前に状態を把握し、修繕してから売り出す、または現況のまま価格に反映させて売り出すかを判断できる
- 買主側：購入判断の材料として活用し、必要に応じて価格交渉やリフォーム計画に反映できる
- 既存住宅売買瑕疵保険：インスペクションの結果によって加入可否が決まることが多く、保険加入により契約不適合責任の担保にもなる

6. 実務で確認すべきポイント

- 媒介契約時、インスペクション業者のあっせん可否をお客様に説明したか（書面での説明が必要）
- インスペクション実施済みの場合、結果概要を重要事項説明に反映したか
- 調査結果と現況（写真等）に齟齬がないか確認したか
- 既存住宅売買瑕疵保険への加入を検討する場合、加入要件（インスペクション結果等）を確認したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例 1：売主にインスペクションを勧めるとき

「インスペクションを受けておくと、建物の状態を客観的に示せるので、買主様にも安心感を持っていただきやすくなります。結果によっては、瑕疵保険への加入も可能になり、契約後のトラブル防止にもつながります。」

トーク例 2：買主にインスペクション結果を説明するとき

「インスペクションは目視での調査が基本のため、壁の中まですべて確認できるわけではありません。あくまで購入判断の参考情報の一つとしてご活用ください。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. インスペクションは必ず受けなければいけませんか？

A. 実施自体は任意です。宅建業者に義務付けられているのは『あっせんの可否』の説明のみで、実施するかどうかはお客様の判断です。

Q. インスペクションで問題が見つかったら契約できませんか？

A. 契約可否とは直接結びつきません。結果を踏まえて価格交渉や修繕対応を協議し、双方合意のうえで契約を進めることが一般的です。

Q. インспекションの費用は誰が負担しますか？

A. 一般的には依頼した側（売主または買主）が負担しますが、当事者間の合意により調整されることもあります。

9. ケーススタディ

ケース：インспекション結果の説明不足でクレーム

状況：インспекションで「雨漏りの形跡あり」との指摘があったが、重要事項説明での説明が簡略だったため、引き渡し後に買主から「聞いていなかった」とクレームが入った。

原因：調査報告書の内容を口頭で軽く触れただけで、書面での明確な説明・記録が不十分だった。

教訓：インспекション結果は要点を书面化し、重要事項説明書に添付・記名押印など記録に残る形で説明する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 宅建業者に義務付けられているのはどれか。 ①インспекションの実施 ②あっせんの可否の説明 ③瑕疵保険への加入

問2. インスペクションの調査方法として正しいものはどれか。 ①壁を壊して内部確認 ②目視・非破壊での調査 ③全戸破壊検査

問3. インスペクション結果が影響しうる制度はどれか。 ①既存住宅売買瑕疵保険 ②長期優良住宅認定 ③ZEH 補助金

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝①

12. 今日のまとめ

- インスペクションは既存住宅の状態を専門家が目視・非破壊で調査する制度
- 宅建業者には実施の義務はないが、あっせん可否の説明義務がある
- 調査結果は交渉・瑕疵保険加入の判断材料になる
- 結果の説明は書面化し、記録に残る形で行うことがトラブル防止につながる

次回予告：第12回「住宅性能評価」－インスペクションとの違い、評価書の見方を扱います。