

中古住宅売買を活性化させる  
「建物検査」や「既存住宅売買瑕疵保険」についての、  
認知度や理解、希望や不安に関する調査報告

(2013年3月28日発行)

株式会社ネクスト

# 目次

●調査概要 .....	4
●購入者に対する調査	
■第1章■中古物件を購入した理由と気にした点 .....	5
中古物件を選択した理由.....	5
中古物件を選択した理由 年代別 .....	6
中古物件購入時の気になった点（マンション購入者） .....	7
中古物件購入時の気になった点 年代別（マンション購入者） .....	8
中古物件購入時の気になった点（一戸建て購入者） .....	9
中古物件購入時の気になった点 年代別（一戸建て購入者） .....	10
■第2章■認知、検討、実施状況.....	11
建物検査を知っていたか.....	11
建物検査をいつ知ったか.....	11
建物検査を実施・検討したか .....	12
建物検査を実施した、または検査済みを購入したか .....	12
既存住宅売買瑕疵保険を知っていたか .....	13
既存住宅売買瑕疵保険をいつ知ったか .....	13
既存住宅売買瑕疵保険を検討したか.....	14
既存住宅売買瑕疵保険に契約したか.....	14
■第3章■建物検査についての検討・実施プロセス .....	15
建物検査についてどの程度情報収集したか .....	16
建物検査の実施・検討の目的 .....	17
建物検査に期待していた内容 .....	18
当初考えていた建物検査金額 .....	19
検討したが、実施しなかった人の理由 .....	19
どのタイミングで建物検査したか .....	20
建物検査の依頼先 .....	20
建物検査依頼先の選定理由 .....	21
建物検査に実際にかかった費用 .....	21

■第4章■建物検査への満足度.....	22
建物検査に満足したか .....	22
次の購入時 建物検査を実施したいか .....	22
次の購入時 建物検査を実施したいか 実施者別 .....	23
建物検査の望ましい方法は .....	23
建物検査の望ましい方法は 実施者別 .....	24
建物検査や検査依頼先に求めること、改善してほしいこと（フリーアンサー） .....	25
●購入予定者に対する調査	
■第5章■認知、検討状況.....	26
建物検査について知っている .....	26
建物検査を知った時期 .....	26
建物検査をしたいと考えている、検討している .....	27
建物検査をしたいと考えている、検討している 検討段階別 .....	27
既存住宅売買瑕疵保険を知っている .....	27
既存住宅売買瑕疵保険を知った時期 .....	28
既存住宅売買瑕疵保険を契約したい・検討している .....	28
■第6章■建物検査についての検討内容.....	29
建物検査についてどの程度情報収集・検討しているか .....	30
建物検査の必要性 .....	31
建物検査の検討目的 .....	32
建物検査に期待する内容 .....	33
建物検査実施時の妥当金額 .....	34
建物検査実施時の妥当金額 検討段階別 .....	34
建物検査に実施時に重視する点 .....	35
■第7章■建物検査についての希望と不安.....	36
建物検査の望ましい方法 .....	36
建物検査の望ましい方法 検討段階別 .....	36
建物検査について感じる不安・障害 .....	37
建物検査実施に際して最も障害になると思われること（フリーアンサー） .....	38
建物検査や検査依頼先に求めること、改善してほしいこと（フリーアンサー） .....	39
●まとめ .....	40

## ●調査概要

- ・調査地域： 全国 47 都道府県
  
- ・調査対象：
  - 対象者 A 購入者
    - 1) 25～59 歳の男女
    - 2) 過去 3 年以内に中古住宅（マンション・一戸建て）を購入した人
    - 3) 現在、上記購入物件に住んでいる人
  - 対象者 B 購入予定者
    - 1) 25～59 歳の男女
    - 2) 現在中古住宅購入を検討中で具体的に情報収集を行っている人
  
- ・調査手法： インターネット調査
  
- ・有効回答数： 2,000 人（購入者 1,000 人、購入予定者 1,000 人）
  
- ・調査時期： 2013 年 2 月 27 日（水）～ 2013 年 2 月 28 日（木）

## <主な調査結果>

### 1. 建物検査、保険の認知拡大進む

建物検査の認知率は中古住宅購入者（以下、購入者）の 20.9%だったが、実際に建物検査を実施または検査済み物件を購入したのは 10.2%に留まっている。また、既存住宅売買瑕疵保険の認知率は、購入者の 20.0%だったが、実際に保険契約したのはわずか 6.2%だった。

一方、中古住宅購入予定者（以下、購入予定者）では、建物検査の認知率は 26.0%、既存住宅売買瑕疵保険の認知率は 25.0%とどちらも購入者の認知率を上回った。中古住宅売買時に安心・安全を提供する仕組みは、まだまだ普及途上ではあるが、確実に認知が拡大しているものと推測できる。

### 2. 建物検査実施者の 7 割が「また実施する」

次に物件を購入する際の建物検査実施意向については、「実施すると思う」との回答が購入者全体では 32.3%程度だったのに対し、建物検査実施者では 76.9%となっている。さらに実施した建物検査の満足度では、90%以上が「満足」または「やや満足」と回答している。

### 3. 購入者の半数以上が検査済みの住宅を希望

建物検査の望ましい方法については、「あらかじめ検査済みの住宅が流通することを希望」との回答が購入予定者では 44.8%、さらに購入者では 51.2%と半数を超えている。

この結果から、中古住市場において、より一層の建物検査の普及が望まれていることが分かる。

※主要な民間団体におきまして、「住宅診断」「ホームインスペクション」という呼称が使用されていますが、2013 年 3 月時点で国土交通省による正式な用語の規定は存在していません。よって本調査報告では「建物検査」と表記しています。実際に民間団体におけるホームインスペクションサービスの中には、「診断、検査」するだけでなく「アドバイス」するケースもあり、サービス内容は一様ではありません。

■ 1 ■

【購入者】中古物件を購入した理由と気にした点

そもそも新築は予算的に手が出なかったという回答が突出して最多となった（図 1）。どの世代でも 4 割を超えた（図 2）。世代を問わず大半の人が、新築を購入したかったにもかかわらず予算的に手が出ず、中古を選択しているようだ。世代別の特徴では、他の世代よりも 20 代が目立ったのが、長い目で見ると新築より金銭的に得だという回答。他の世代よりも 50 代が目立ったのは、もともと新築を検討しなかったという回答だった。築年数よりも広さや間取りを重視したという回答は世代が高くなるほどに増える傾向となった。20 代を除くと 25%前後の人が、結果的に新築よりよい物件を購入できたと満足している結果となった。

また中古住宅購入時に気になった点として、マンション購入者でも一戸建て購入者でも、最も気になったのは販売価格が適正かどうかという点で（図 3、5）4 割前後の人が回答している。すべての世代で最も気にしたのは、価格が適正かどうかという点。4 割近くが回答している。

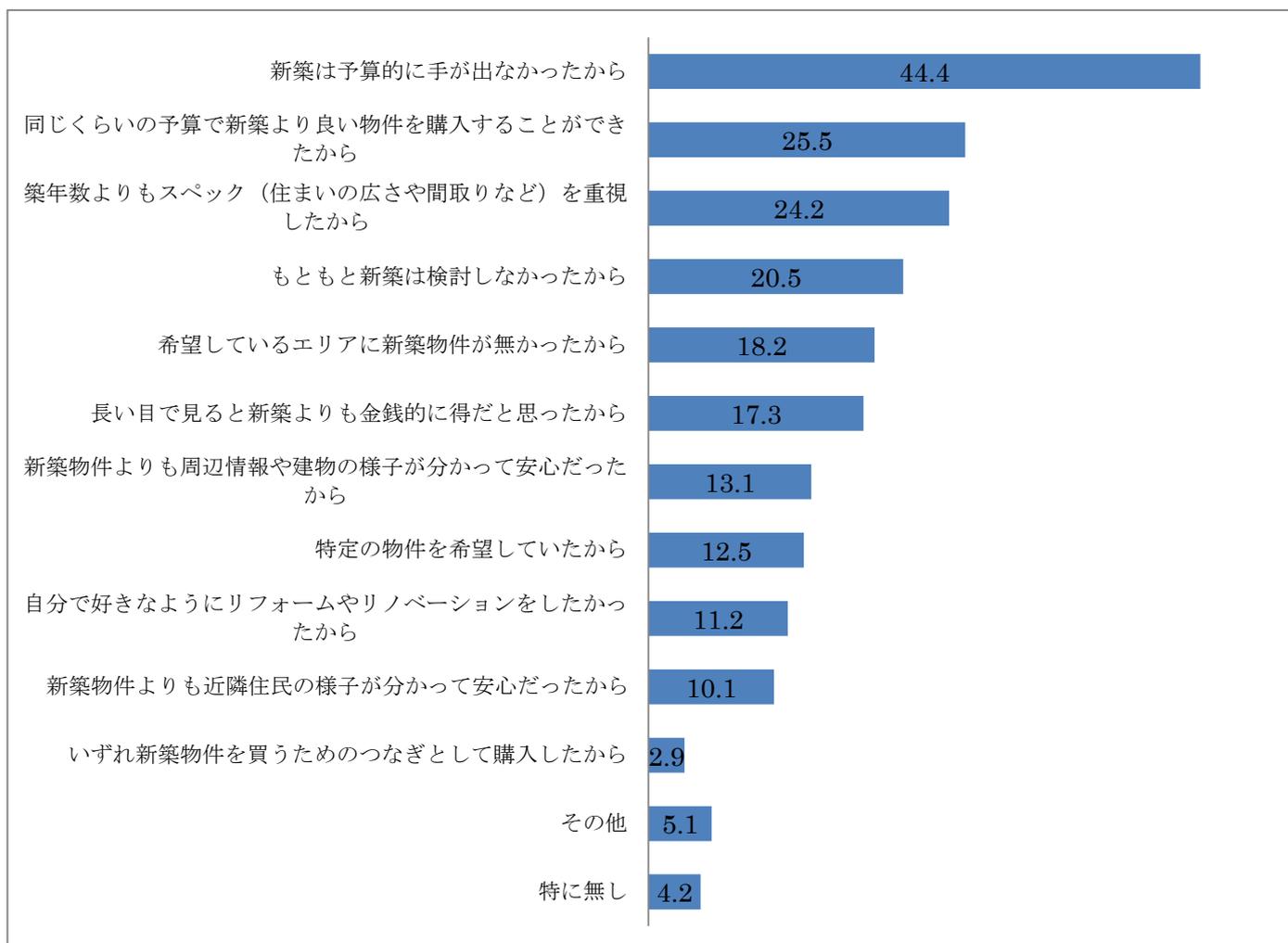
中古マンション購入者は中古一戸建て購入者に比べ、管理状況や周辺環境を気にする傾向がある。反対に中古一戸建て購入者はリフォームにかかる費用が気になる点の第 2 位になっているのが特徴的だ。

世代別に見ると（図 4、6）、20 代はマンション・一戸建てともに 4 割以上の人が気にする点が他の世代よりも多く出現しており、知識や経験の不足から来る不安が大きいと考えられる。マンションの耐震性については 20 代 30 代は 2 割前後の不安なのに対し、40 代 50 代以上は 4 割前後が不安視しており、生まれ育った時代の建築技術に対するイメージから来るものと考えられる世代ギャップが興味深い。

■ 中古物件を選択した理由（%）（図 1）

対象：購入者 n=1,000

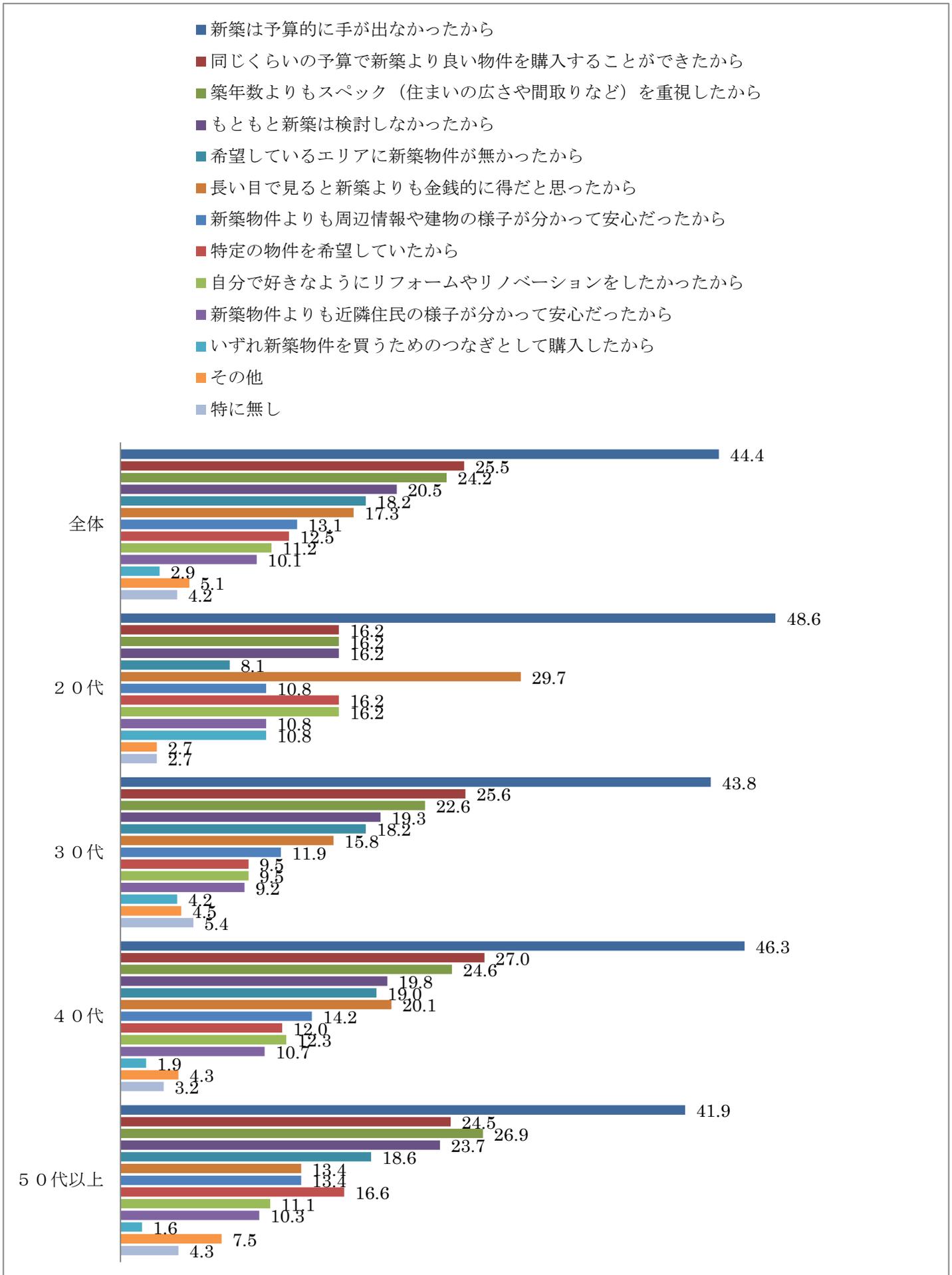
回答方式：複数回答



■中古物件を選択した理由 年代別 (%) (図2)

対象：購入者 n=1,000

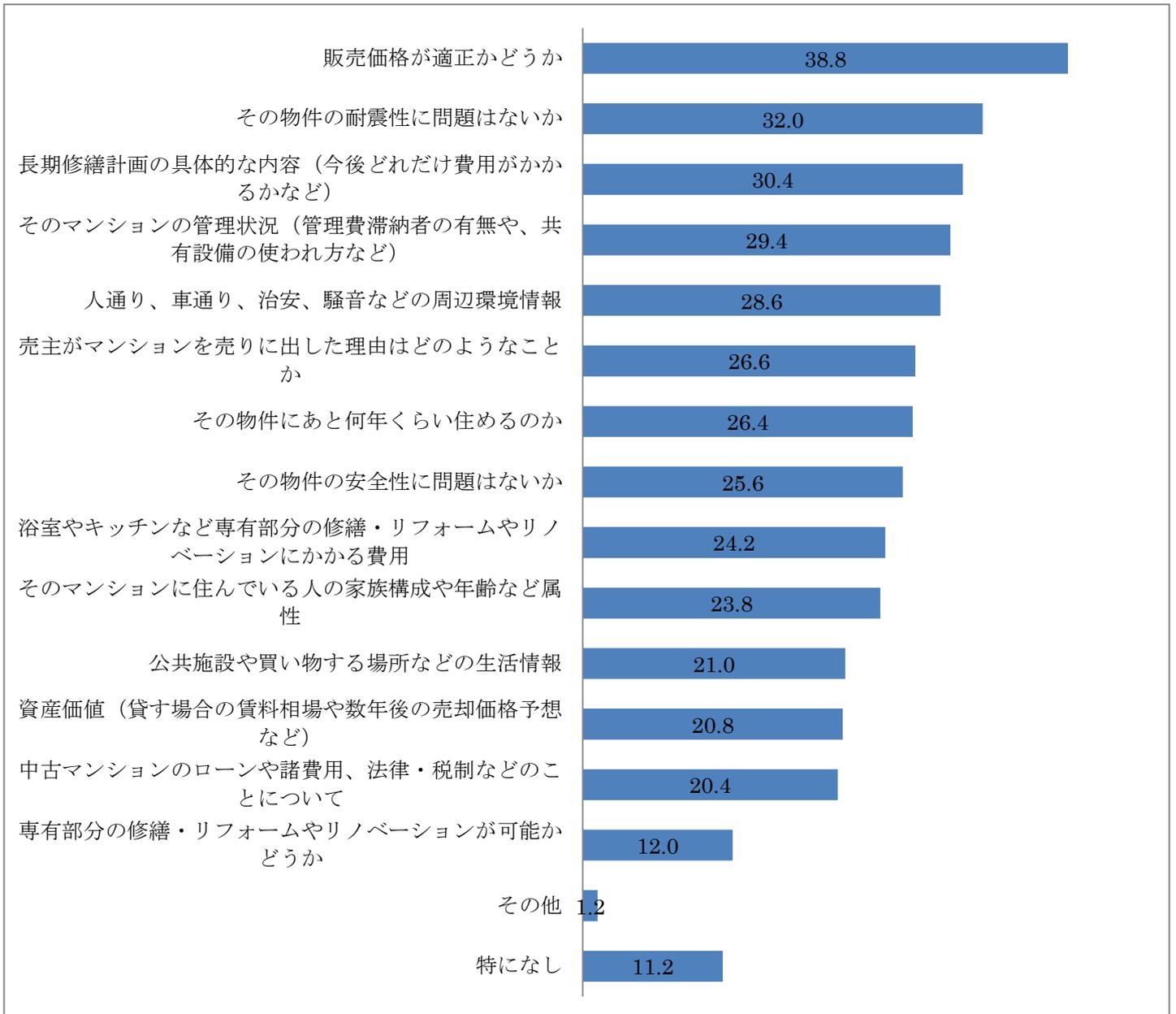
回答方式：複数回答



■中古物件購入時の気になった点（％）（図3）

対象：マンション購入者 n=500

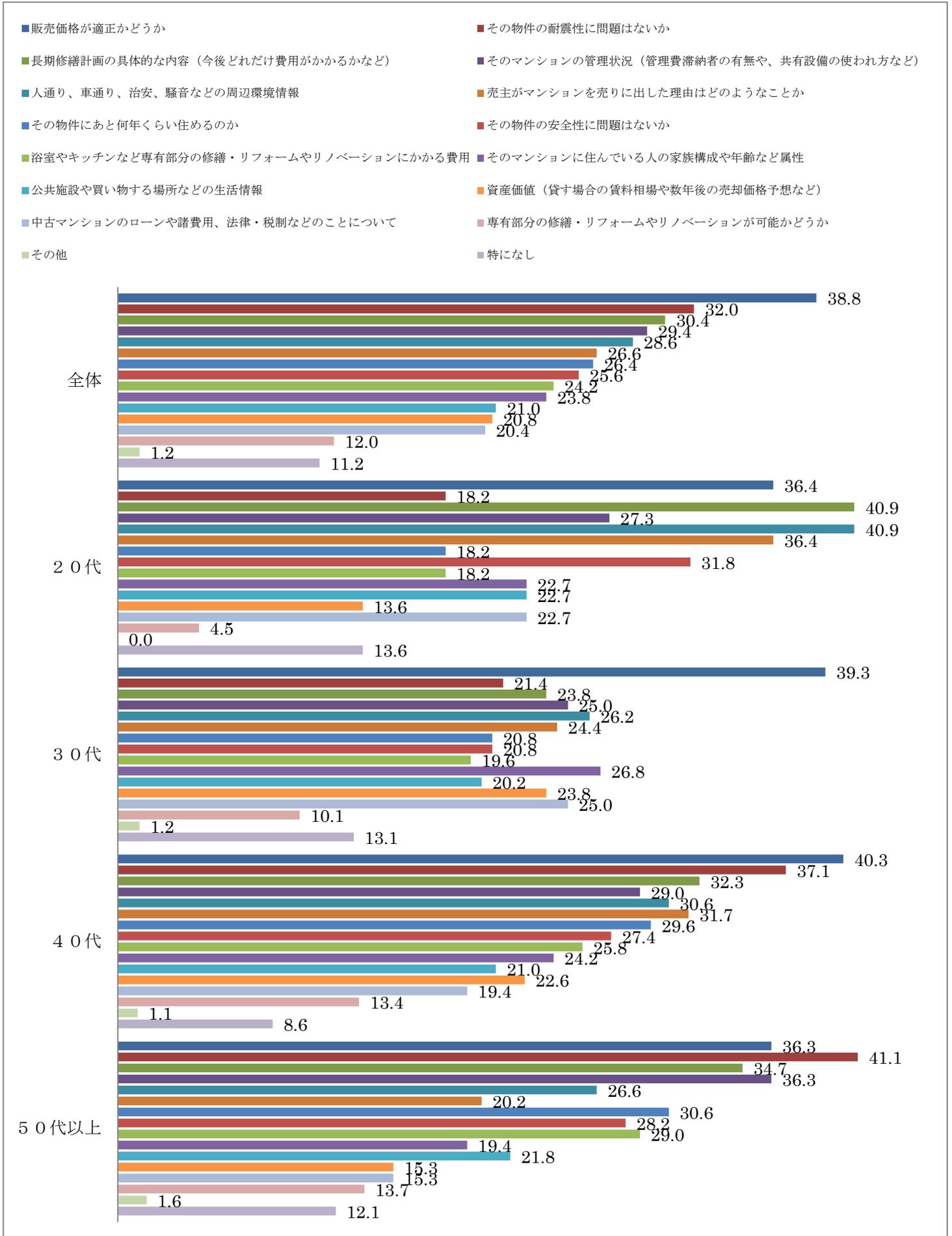
回答方式：複数回答



■中古物件購入時の気になった点 年代別 (%) (図4)

対象：マンション購入者 n=500

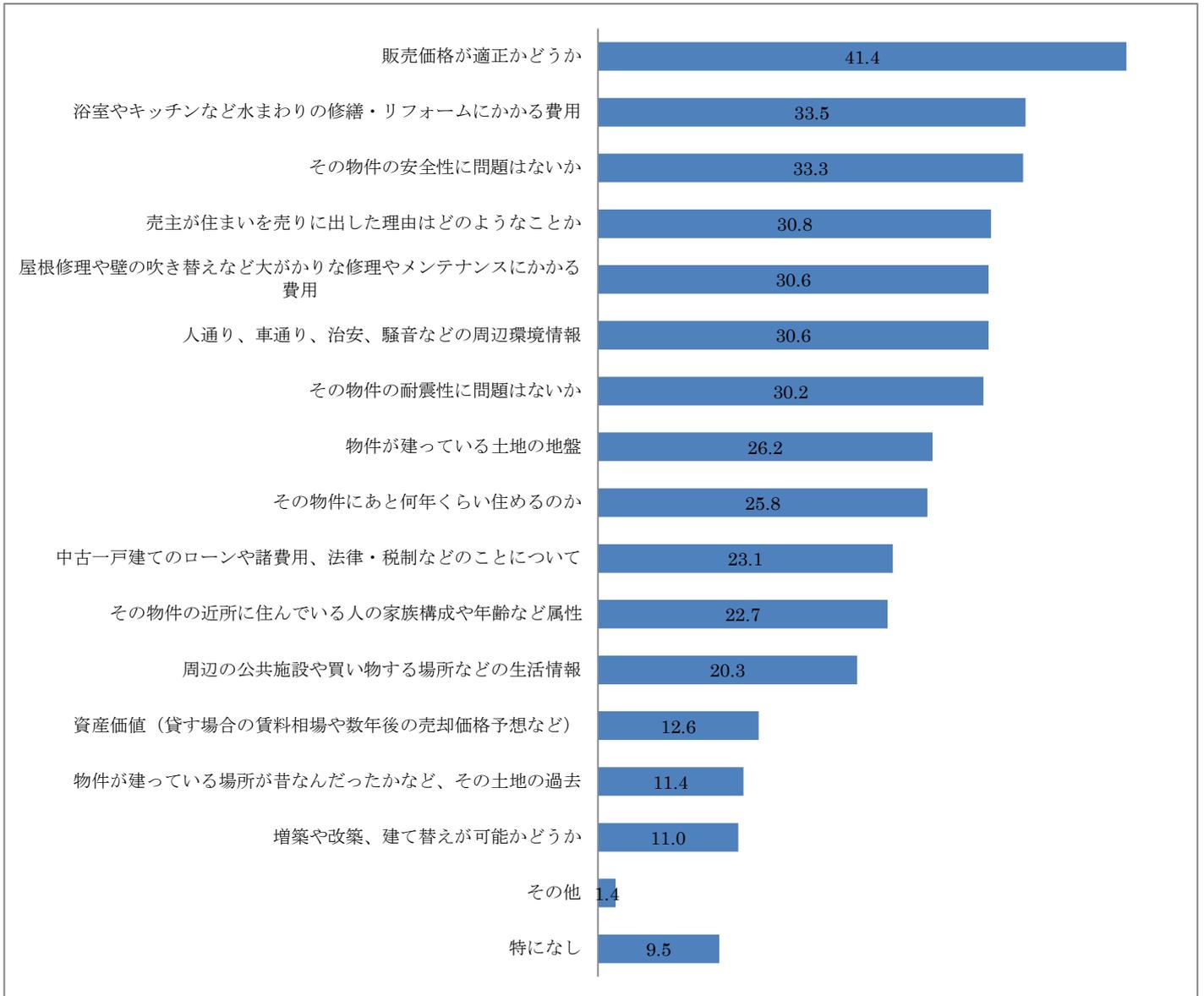
回答方式：複数回答



■中古物件購入時の気になった点（％）（図5）

対象：一戸建て購入者 n=500

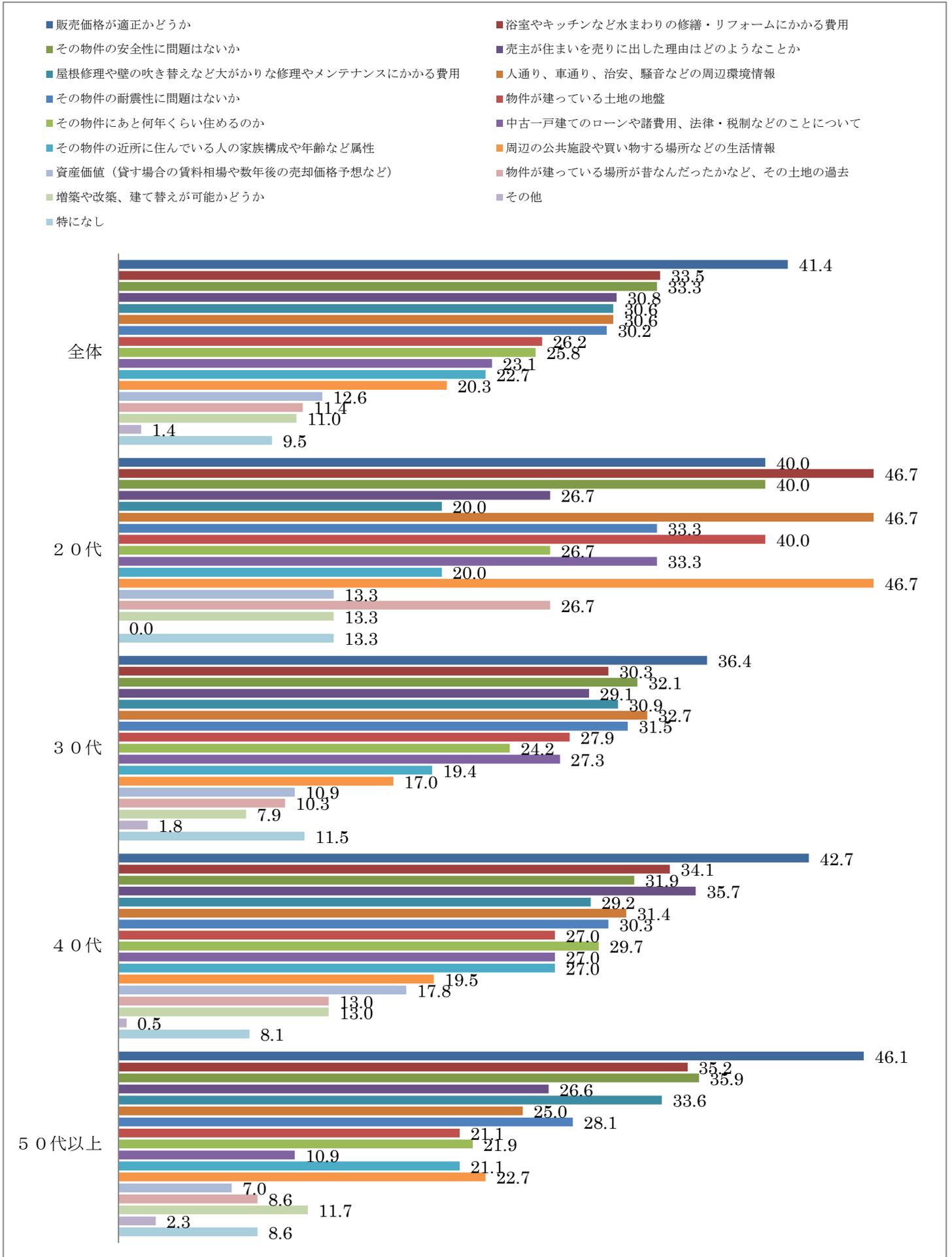
回答方式：複数回答



■中古物件購入時の気になった点 年代別 (%) (図 6)

対象：一戸建て購入者 n=500

回答方式：複数回答



■ 2 ■

【購入者】認知、検討、実施状況

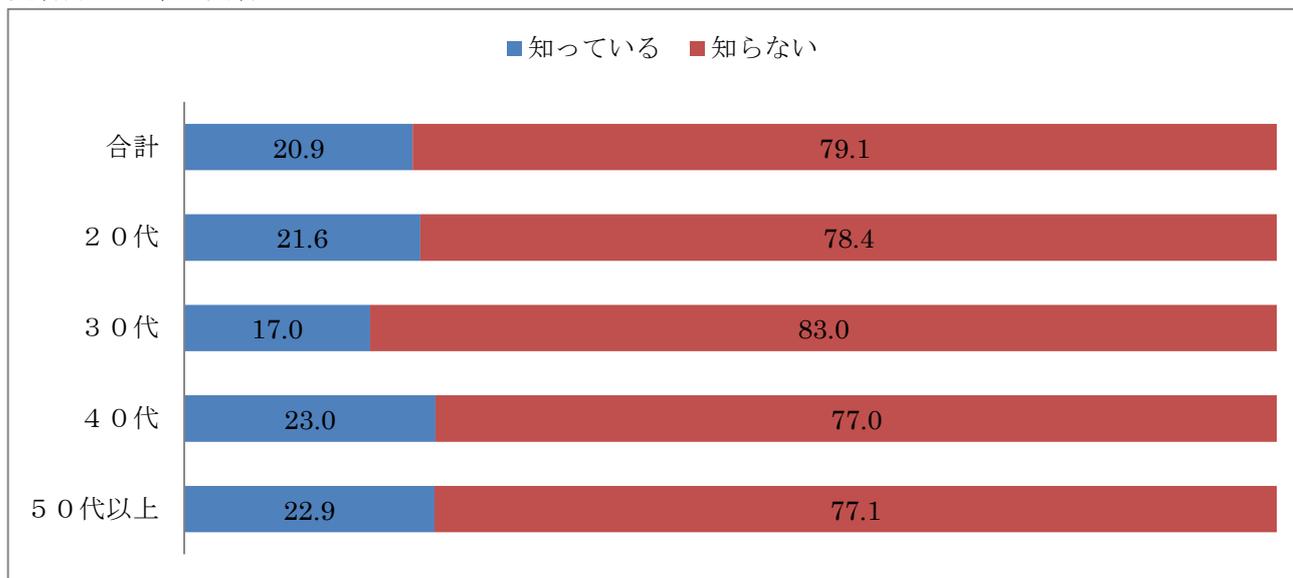
建物検査（住宅診断、ホームインスペクション）は中古住宅購入者の約 2 割が知っており、建物検査の認知度について世代間で大きな違いはなかった（図 7）。また知っていた人の中では、世代が上がるほど購入前から知っていたと回答しており、世代が下がるほど、たまたま購入した物件が建物検査済みの物件だった（図 8）。実際に建物検査を検討したり実施あるいは検査済みを購入した人は、それぞれ全体の 1 割前後だった（図 9、10）。

既存住宅売買瑕疵保険の認知度については、建物検査と同程度の認知度だった（図 11）が、実際に契約した人は全体の 6.2%と、建物検査と比較すると割合が少なかった（図 13、14）。

■ 建物検査を知っていた（%）（図 7）

対象：購入者 n=1,000

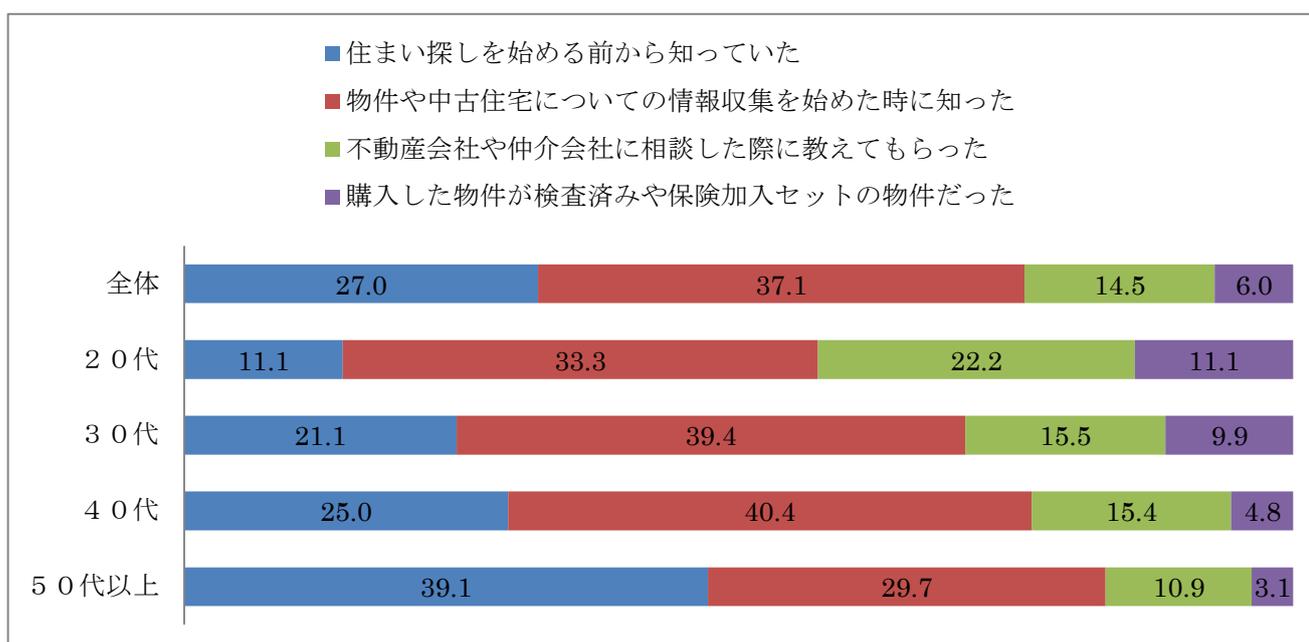
回答方式：単一回答



■ 建物検査をいつ知ったか（%）（図 8）

対象：購入者中建物検査を知っていた人 n=248

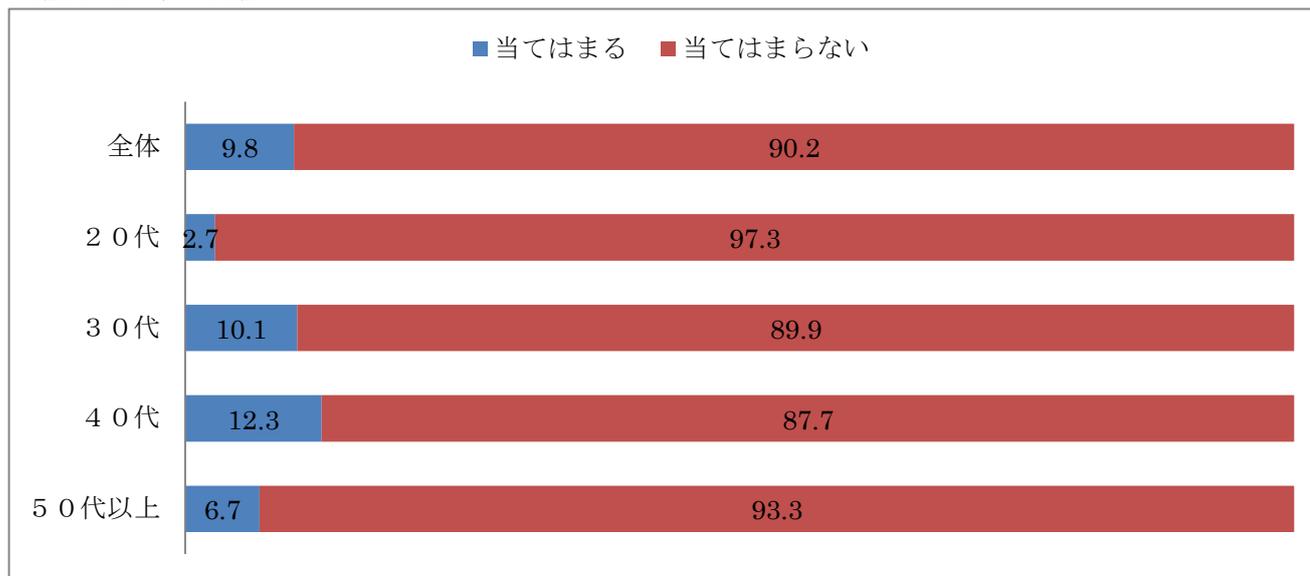
回答方式：単一回答



■建物検査を実施・検討した（％）（図9）

対象：購入者 n=1,000

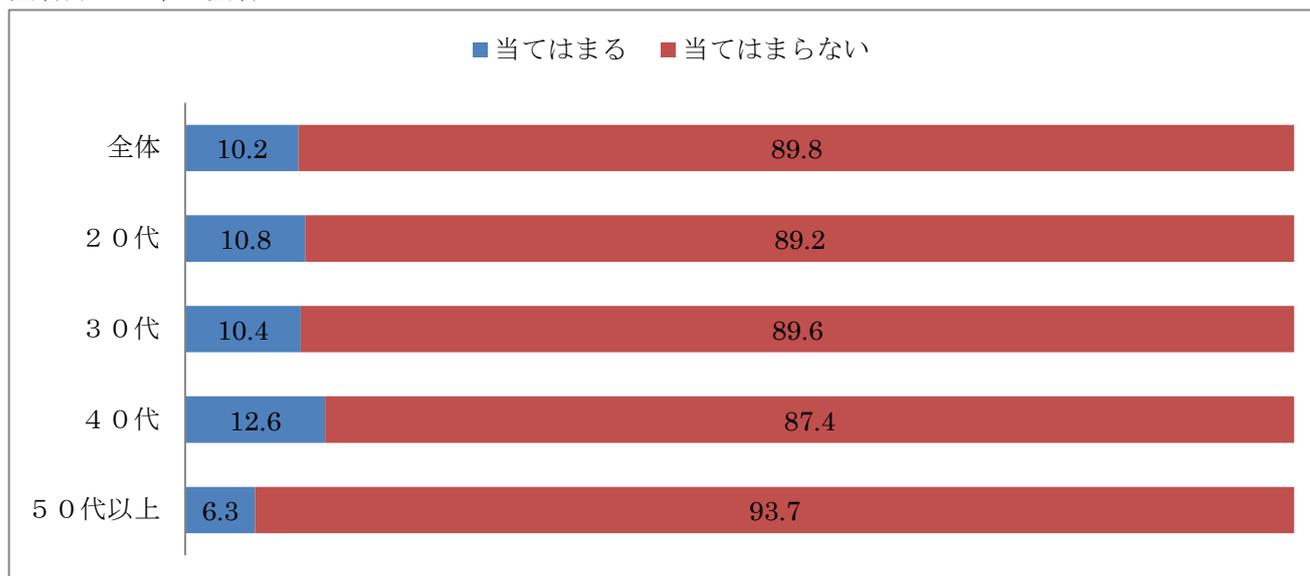
回答方式：単一回答



■建物検査を実施した、または検査済みを購入した（％）（図10）

対象：購入者 n=1,000

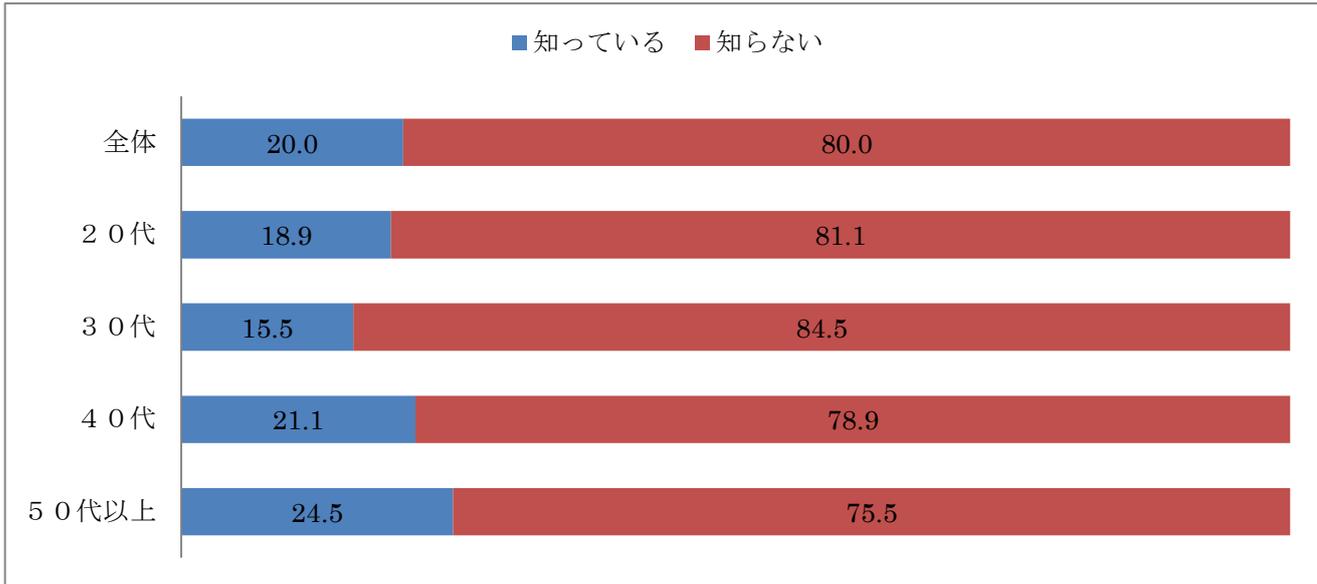
回答方式：単一回答



■既存住宅売買瑕疵保険を知っていた (%) (図 11)

対象：購入者 n=1,000

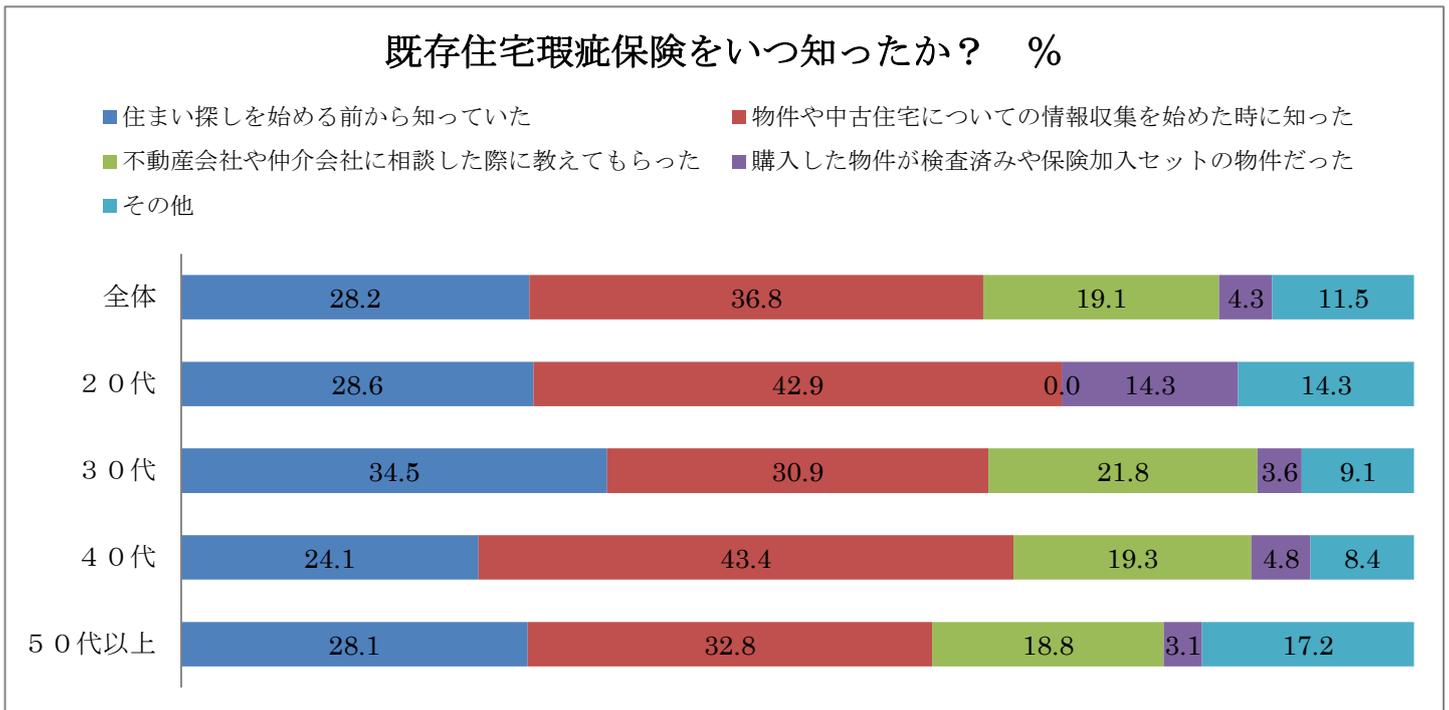
回答方式：単一回答



■既存住宅売買瑕疵保険をいつ知ったか (%) (図 12)

対象：購入者中知っていた人 n=209

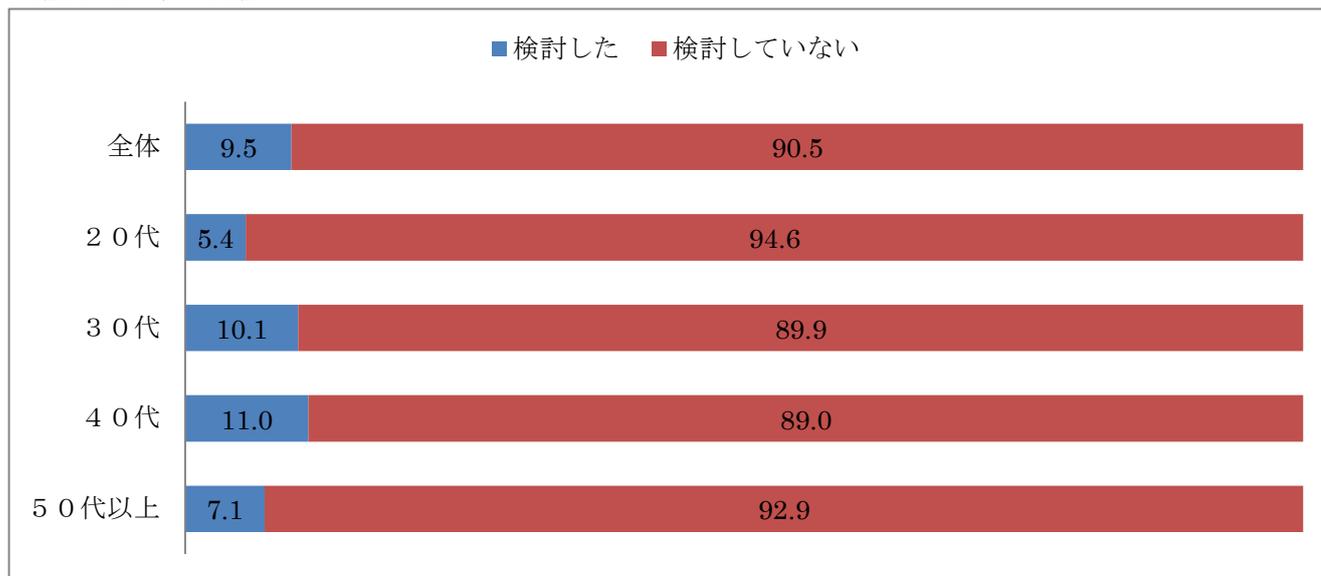
回答方式：単一回答



■既存住宅売買瑕疵保険を検討した (%) (図 13)

対象：購入者 n=1,000

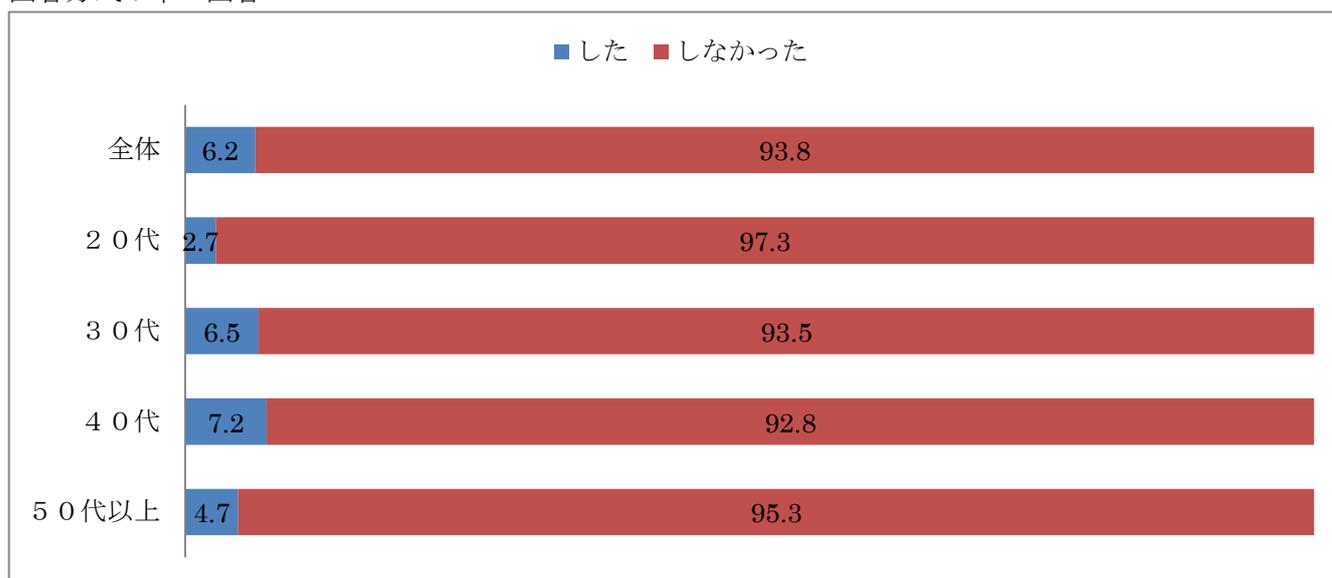
回答方式：単一回答



■既存住宅売買瑕疵保険に契約した (%) (図 14)

対象：購入者 n=1,000

回答方式：単一回答



## 【購入者】建物検査についての検討・実施プロセス

建物検査について知っていた人の情報収集方法は、主にインターネットや書籍からだった（図 15）。建物検査を検討したり実施した人の目的としては、半数以上の人の中古住宅に対する見えない不安を解消したいと回答している（図 16）。他の目的としては、購入の可否についての判断材料にしたい、メンテナンスコストを事前に確認したい、と続いている。

建物検査を検討したり実施した人が期待していた内容としては、ほぼ半数の人が耐震性の診断と回答（図 17）。その他、構造の安全性、給排水管、耐震基準への適合状況などが上位を占め、建物そのものが一定の基準を満たしているかを知りたかったことがうかがえる。また、建物の品質如何によっては中古住宅の価格への影響もあるだろうとの考えからか、価格の適正さとの回答も多かった。

実際に建物検査を実施したり検査済みを購入した人の 65%以上が、5 万円以下で検査をしたいと考えていた（図 18）。また検討するも実施しなかった・検査済みを購入しなかった人の理由としては、必要性を感じない物件だった、診断をする時間的余裕がなかった、依頼先が見つからなかったと続いており、検査のコストだけの問題ではないことがわかる（図 19）。

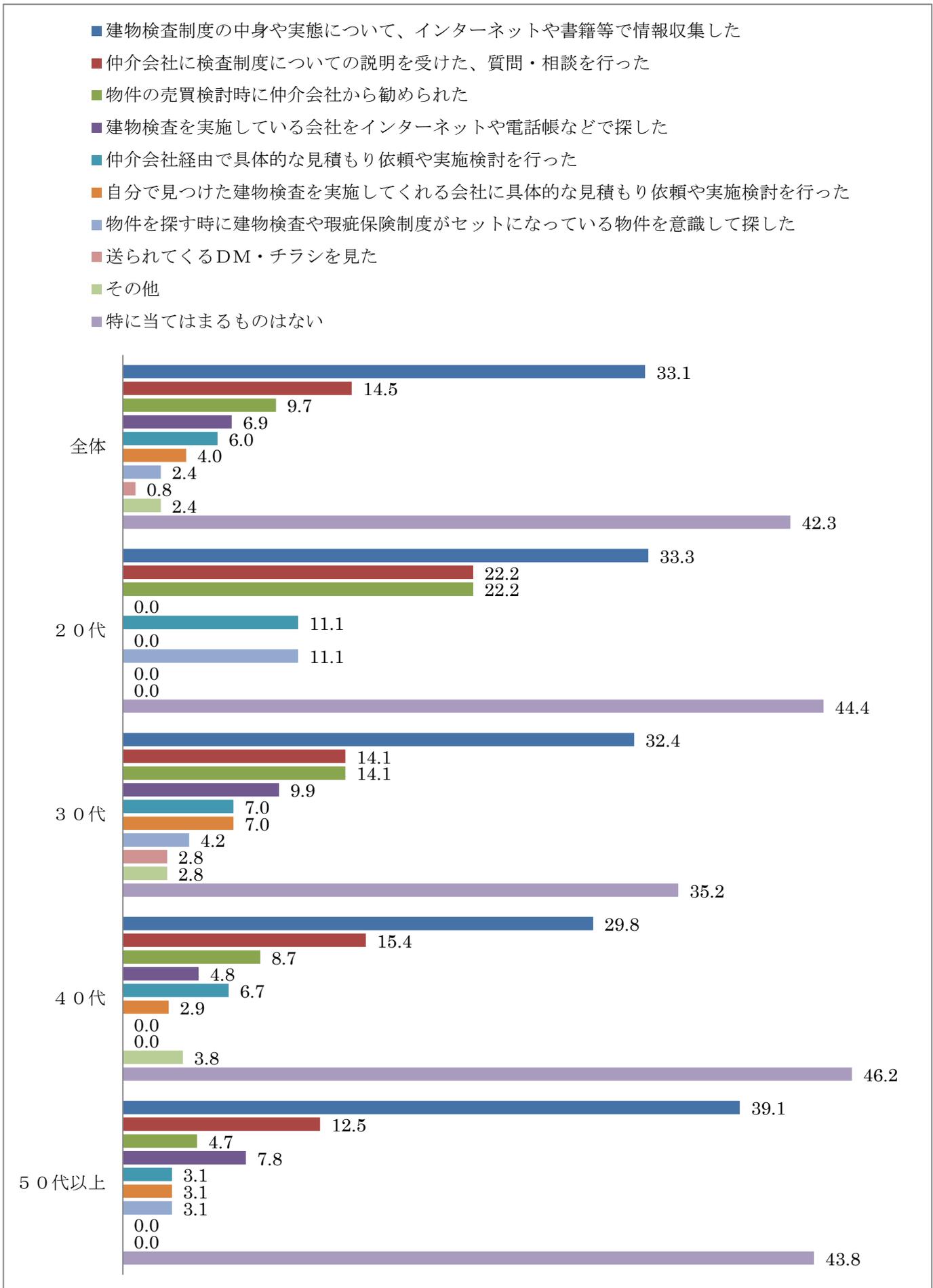
建物検査を実施した人の実施タイミングとして最も多かったのは、全体の 5 割弱が検査済み物件を購入したと回答（図 20）。内見段階で検査をした人が合計で約 26%、契約後入居前が合計で約 17%、入居後が合計で約 10%だった。実施の依頼先としては半数以上が不動産仲介会社と回答しており（図 21）、実際に検査はしていないと思われる不動産仲介会社が、物件の検討や取引の際に建物検査のアテンド役として機能していることが想像できる。

依頼先選定の理由としては特に目立って多く回答した項目はなく（図 22）、選定方法が定まっていないことがうかがえる。また今回調査した 1,000 人中実際に自費で建物検査した人はわずか 26 人のため、参考値ではあるが 85% 以上の人は 10 万円以内の支出だった。（図 23）

■建物検査についてどの程度情報収集したか (%) (図 15)

対象：購入者中知っていた人 n=248

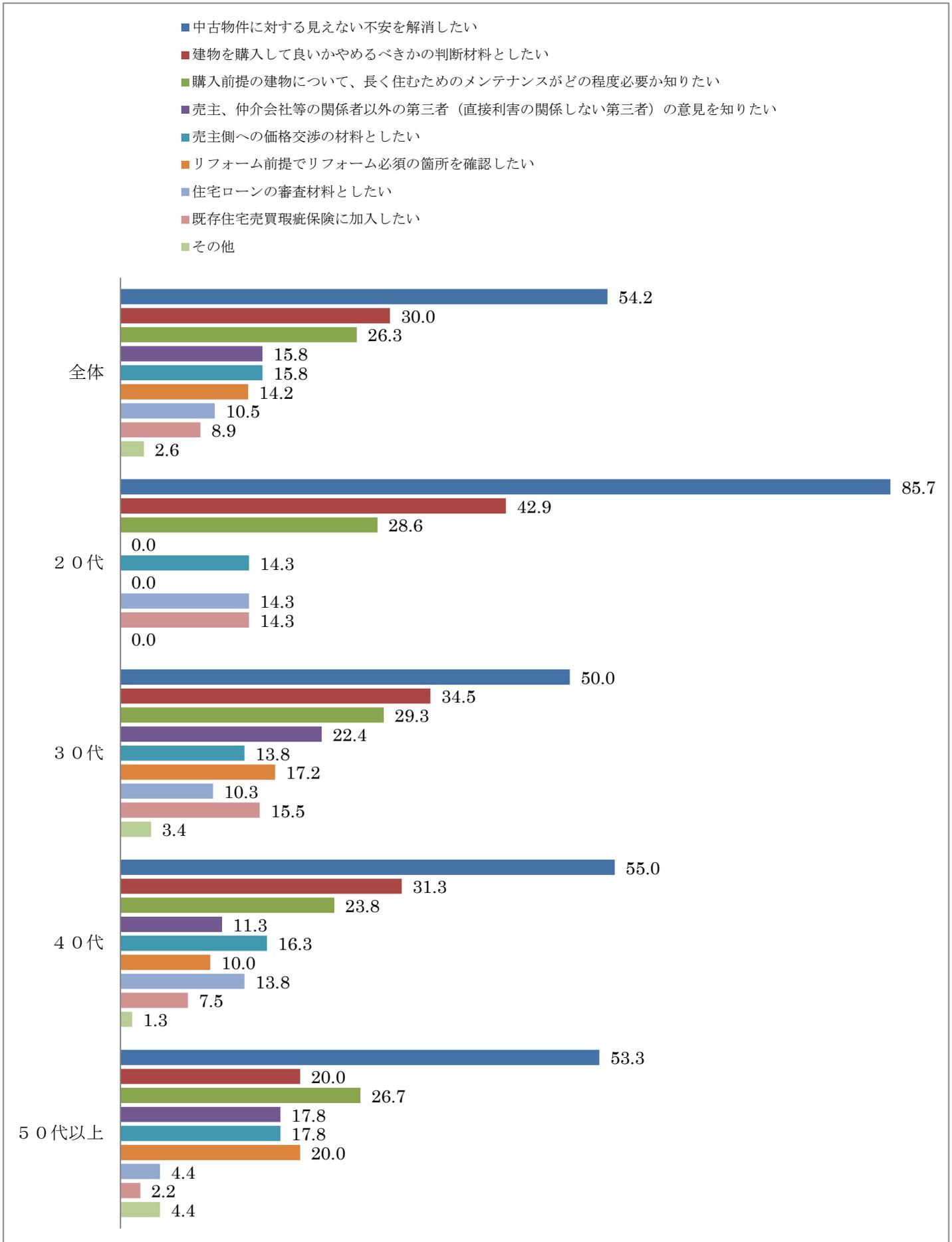
回答方式：複数回答



■建物検査の実施・検討の目的（％）（図 16）

対象：購入者中検討・実施した人 n=190

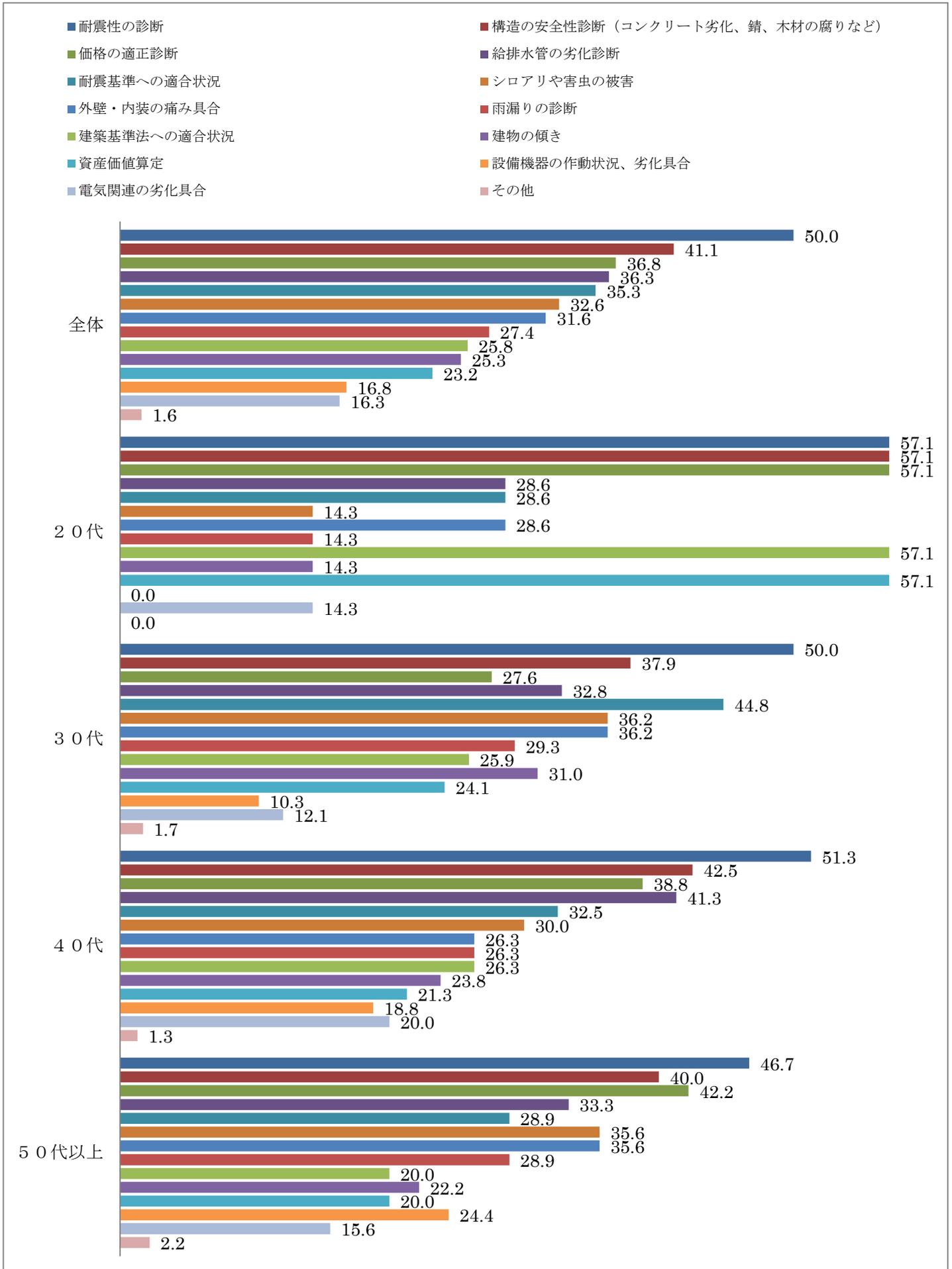
回答方式：複数回答



■建物検査に期待していた内容 (%) (図 17)

対象：購入者中検討・実施した人 n=190

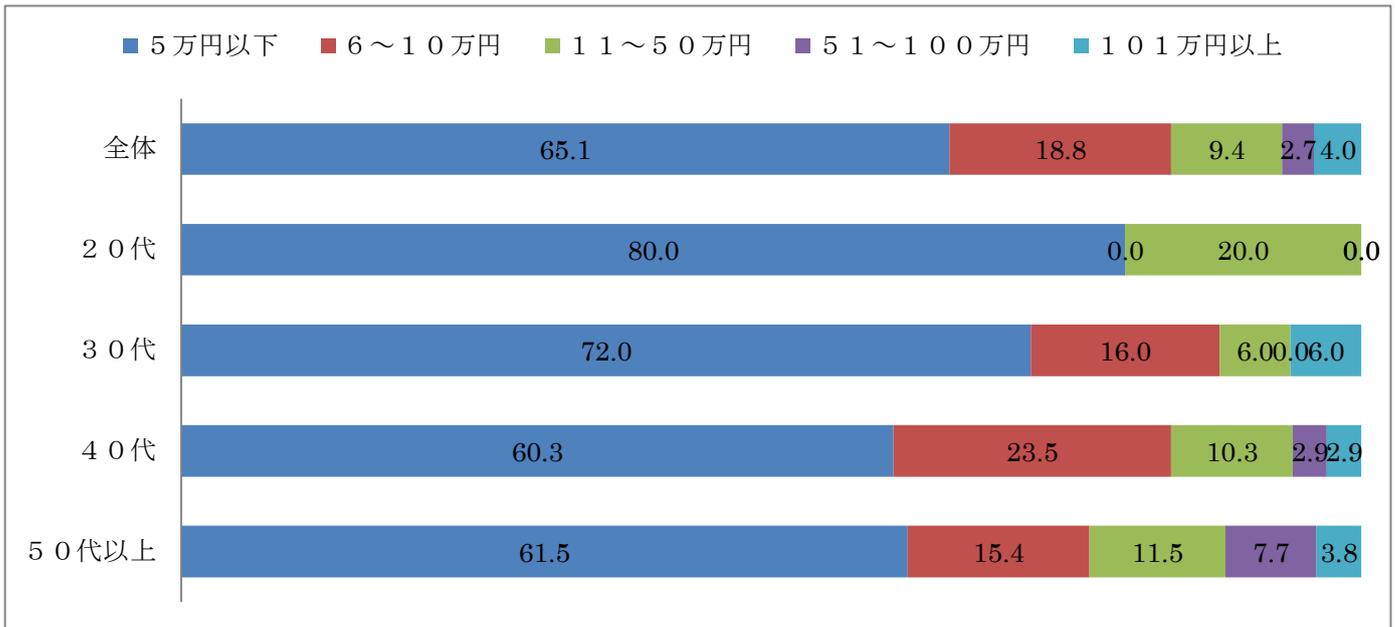
回答方式：複数回答



■当初考えていた建物検査金額（%）（図 18）

対象：購入者中建物検査を実施・検査済みを購入した人 n=149

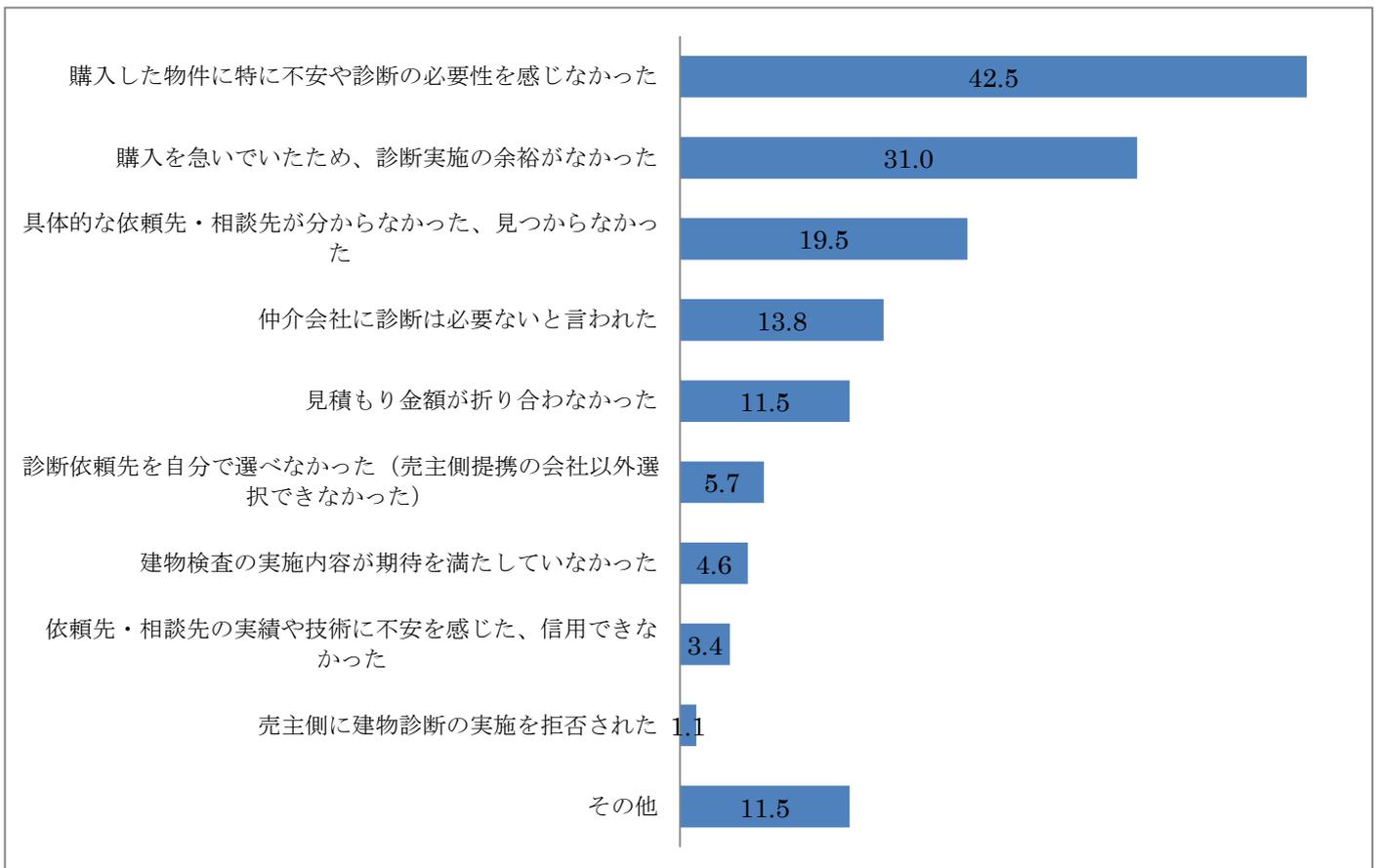
回答方式：単一回答



■検討したが、実施しなかった人の理由（%）（図 19）

対象：購入者中建物検査を検討したが実施・購入しなかった人 n=87

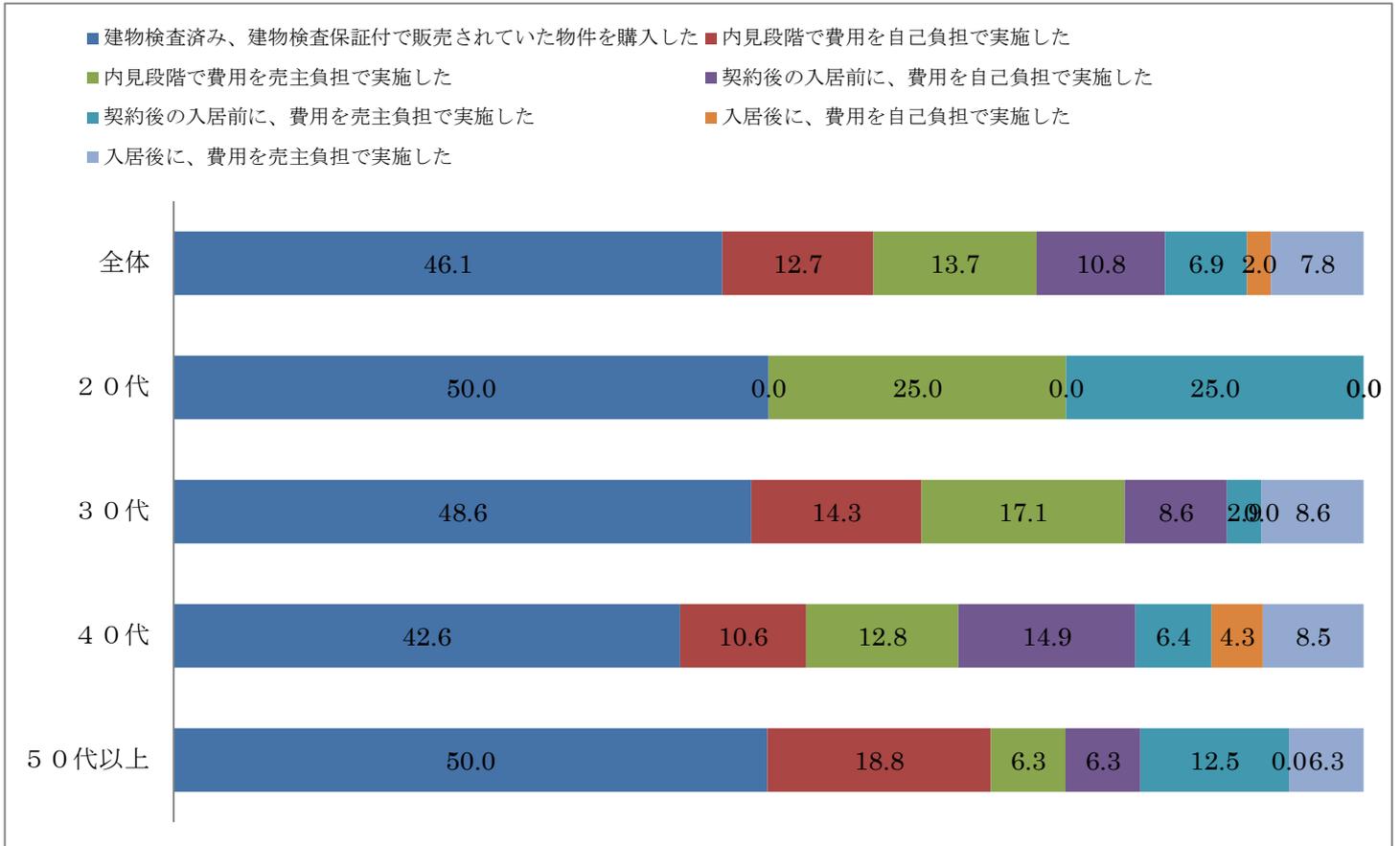
回答方式：複数回答



■どのタイミングで建物検査したか (%) (図 20)

対象：購入者中建物検査を実施した人 n=102

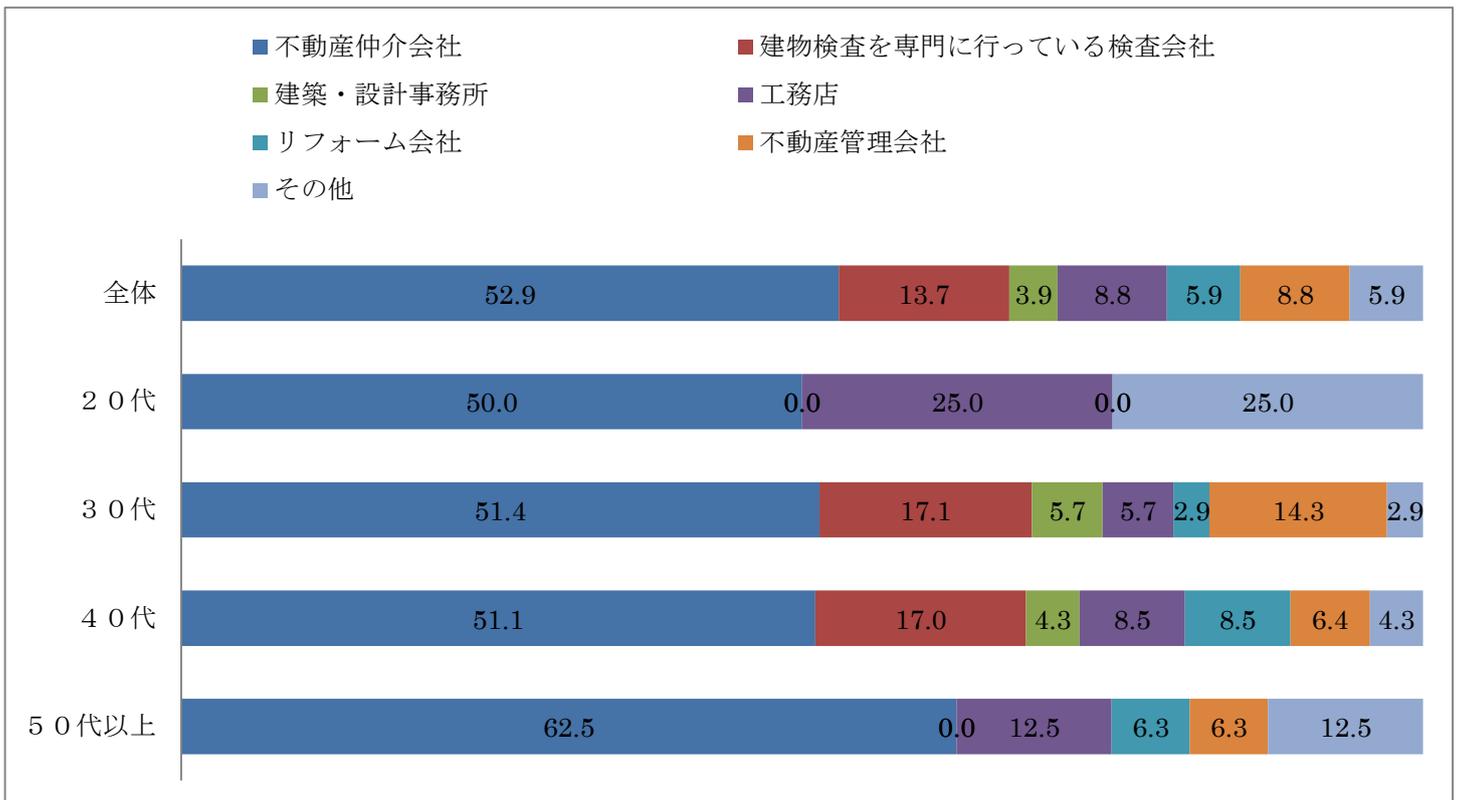
回答方式：単一回答



■建物検査の依頼先 (%) (図 21)

対象：購入者中建物検査を実施した人 n=102

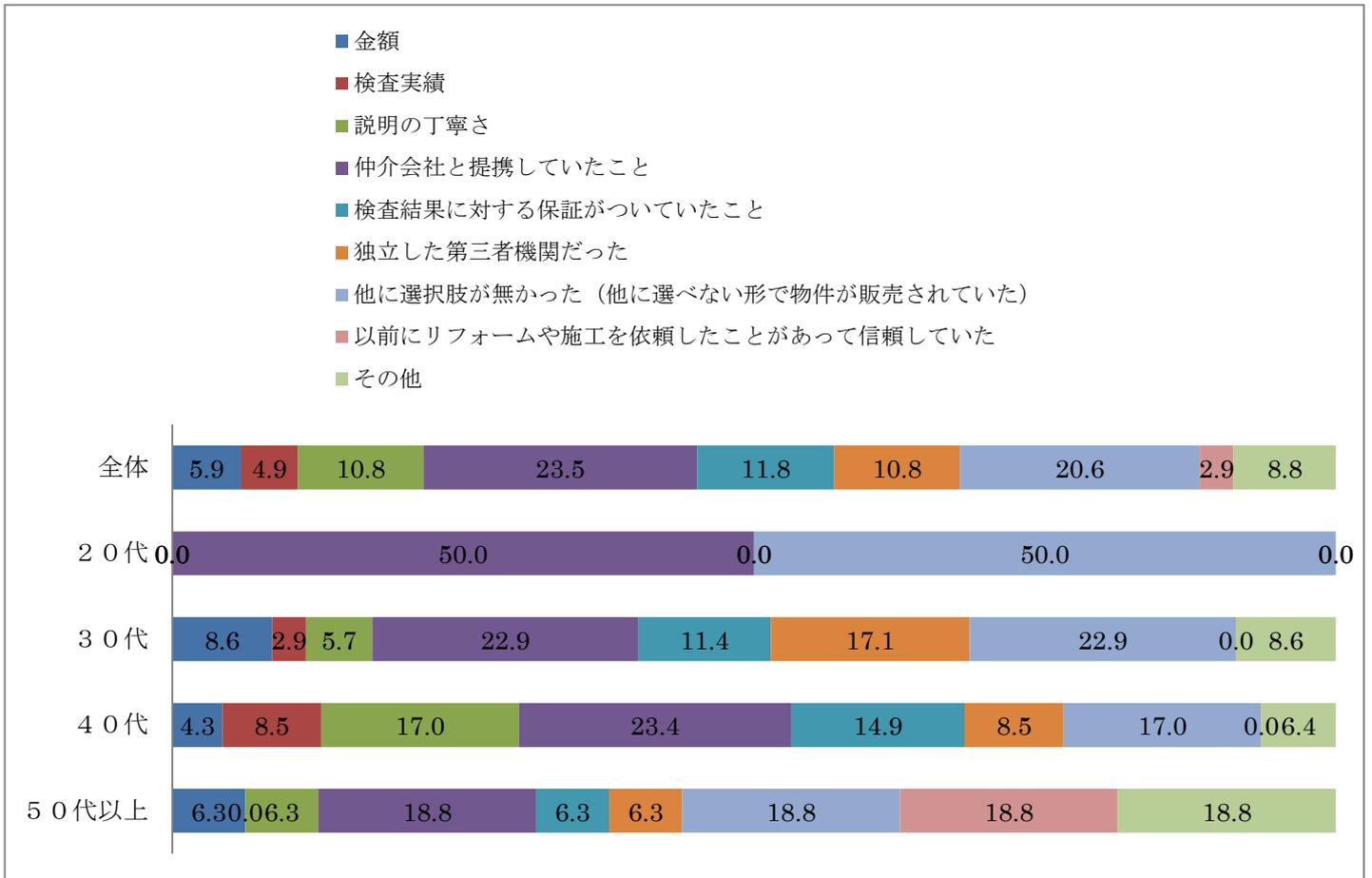
回答方式：単一回答



■建物検査依頼先の選定理由（%）（図 22）

対象：購入者中建物検査を実施した人 n=102

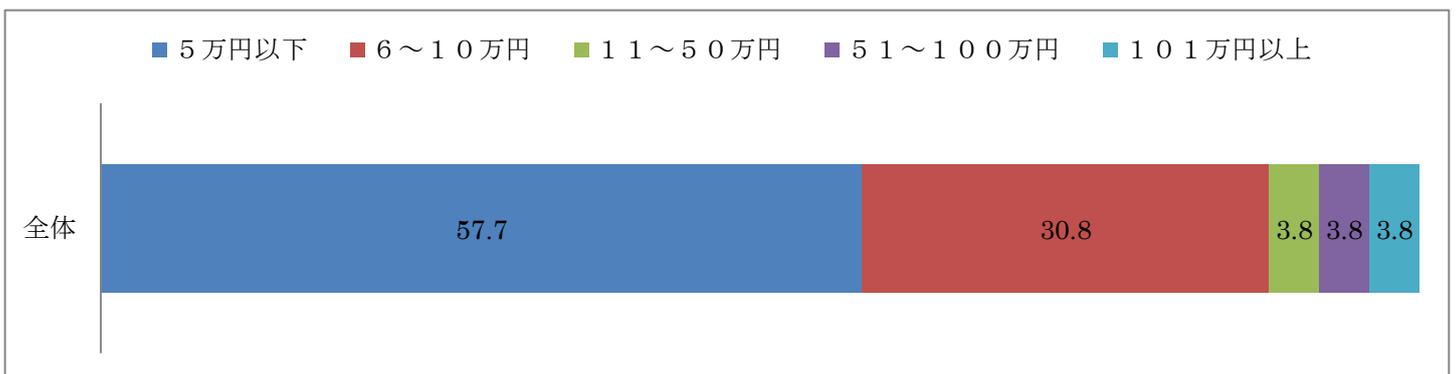
回答方式：単一回答



■建物検査に実際にかかった費用（%）（図 23）

対象：購入者中自費で建物検査を実施した人 n=26

回答方式：単一回答



■ 4 ■

【購入者】建物検査への満足度

建物検査を実施した人の満足度としては、おおむね 9 割以上が満足圏となった（図 24）。ただし内訳としてはやや満足が全体の半数以上を占めるなど、決して満足度が高いとは言えない結果となっている。

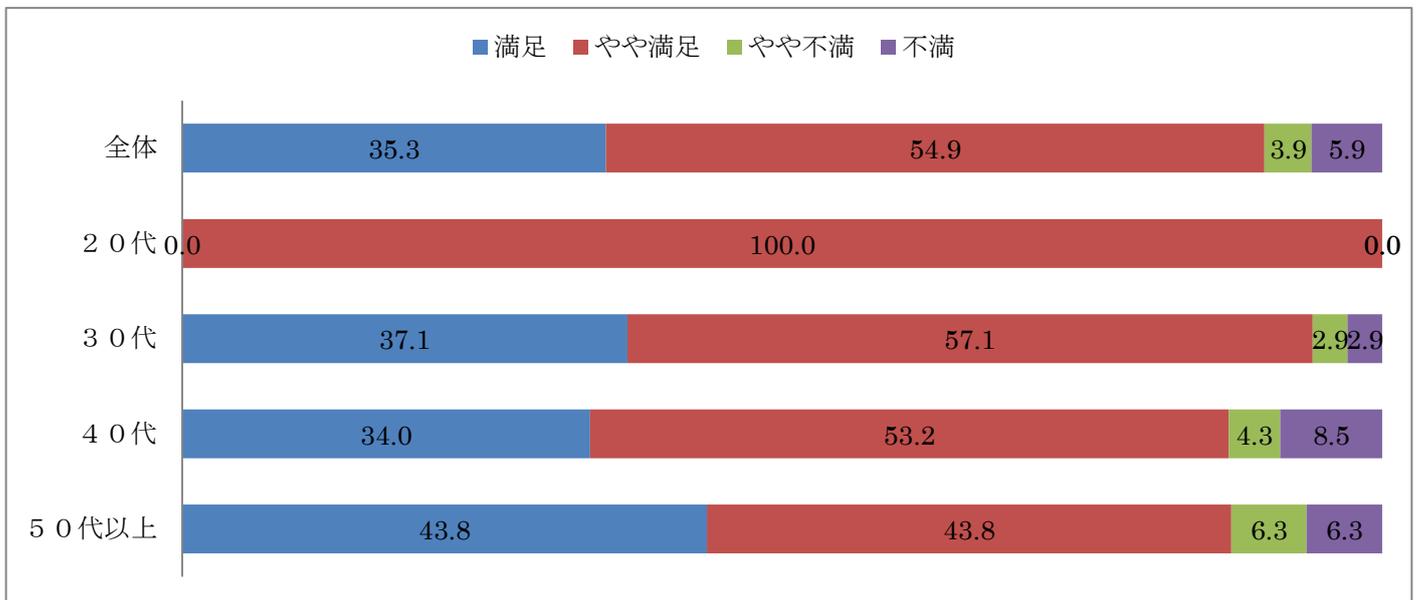
次の購入時における建物検査意向については、「実施すると思う」との回答が購入者全体では 32%程度だったのに対し（図 25）、建物検査を実施した人では 70%以上となっており（図 26）、一定の納得感を感じていることが分かった。

購入者から見た建物検査についての望ましい方法として、半数以上の人があらかじめ建物検査済みの物件が市場に出回っている状態と回答（図 27）。また 25%以上の人、購入時に希望した場合でも売主の負担で建物検査をしてほしいと考えている。また建物検査を自費で負担した人でも、購入者が負担して実施するべきと回答した人は 30%以下だった（図 28）。

■ 建物検査に満足したか（%）（図 24）

対象：購入者中建物検査を実施した人 n=102

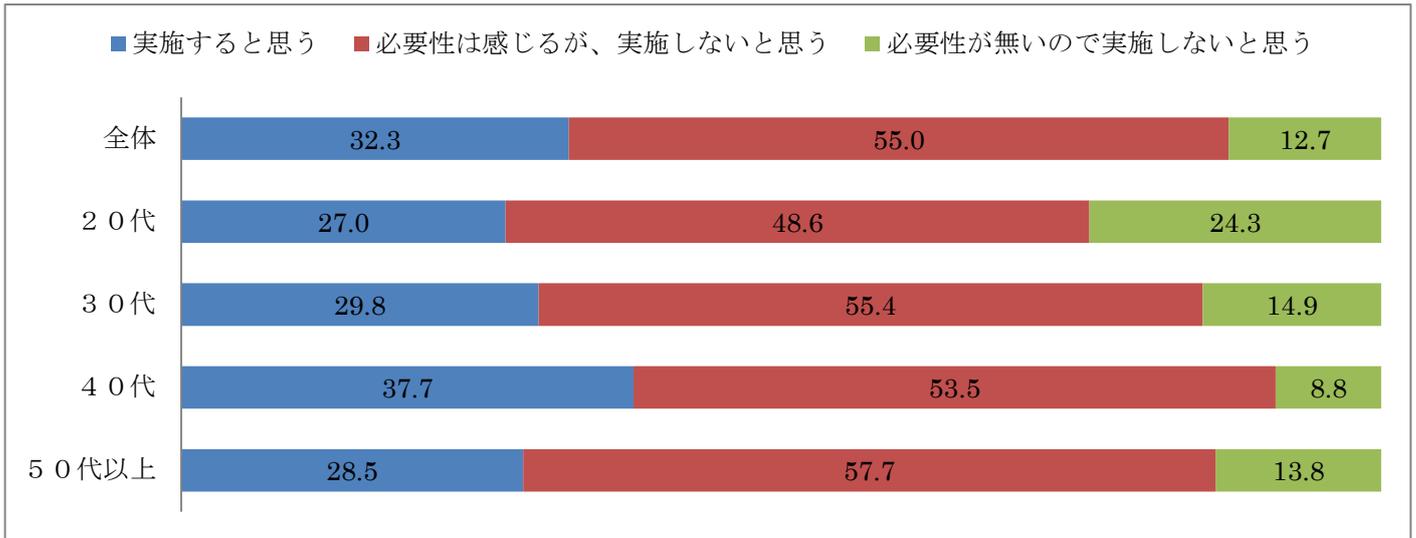
回答方式：単一回答



■次の購入時 建物検査を実施したいか (%) (図 25)

対象：購入者 n=1,000

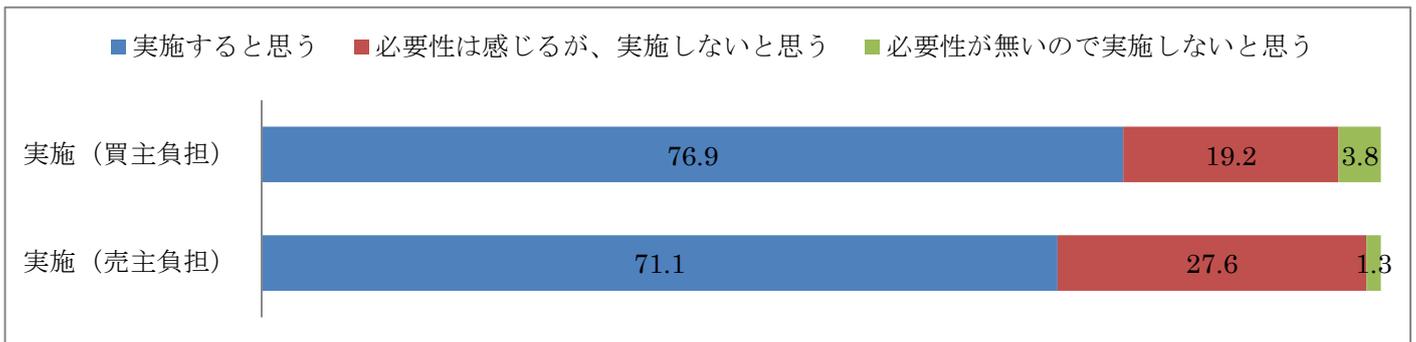
回答方式：単一回答



■次の購入時 建物検査を実施したいか 実施者別 (%) (図 26)

対象：購入者中建物検査を実施した人 n=102

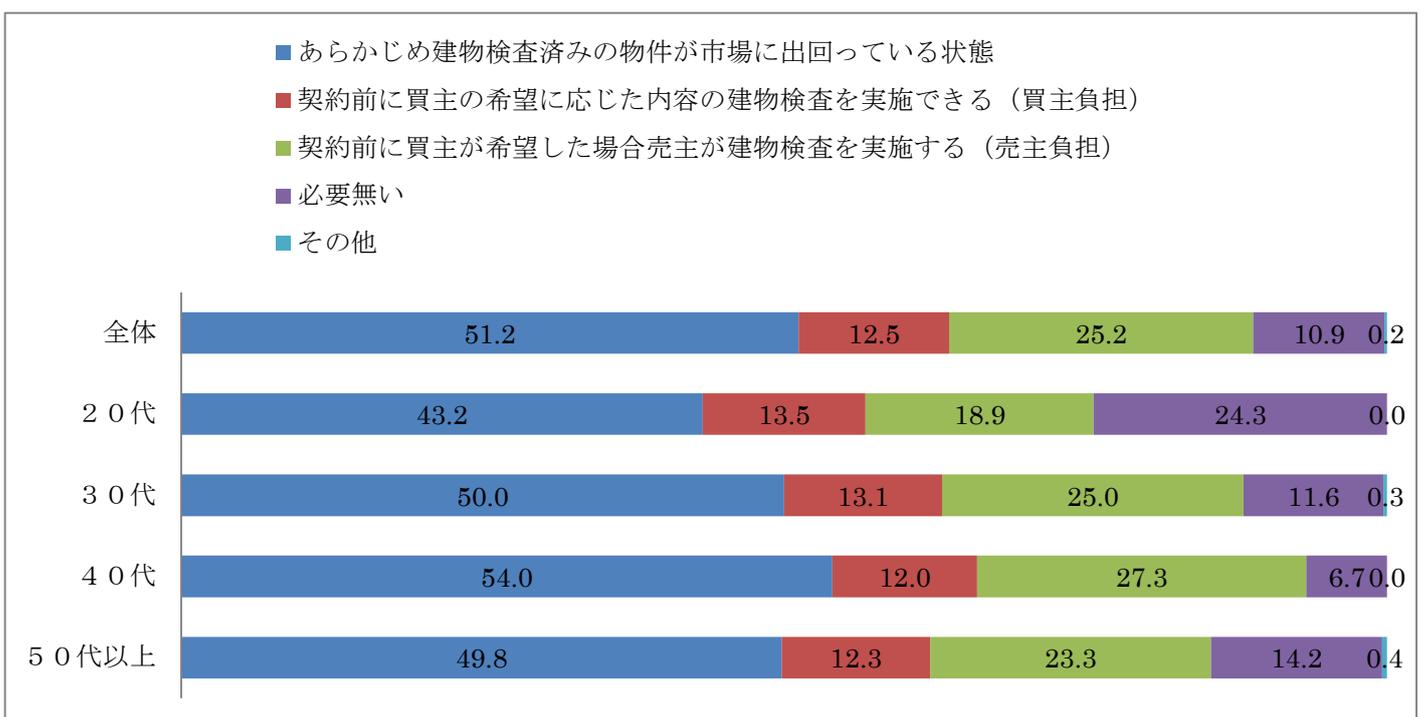
回答方式：単一回答



■建物検査の望ましい方法は (%) (図 27)

対象：購入者 n=1,000

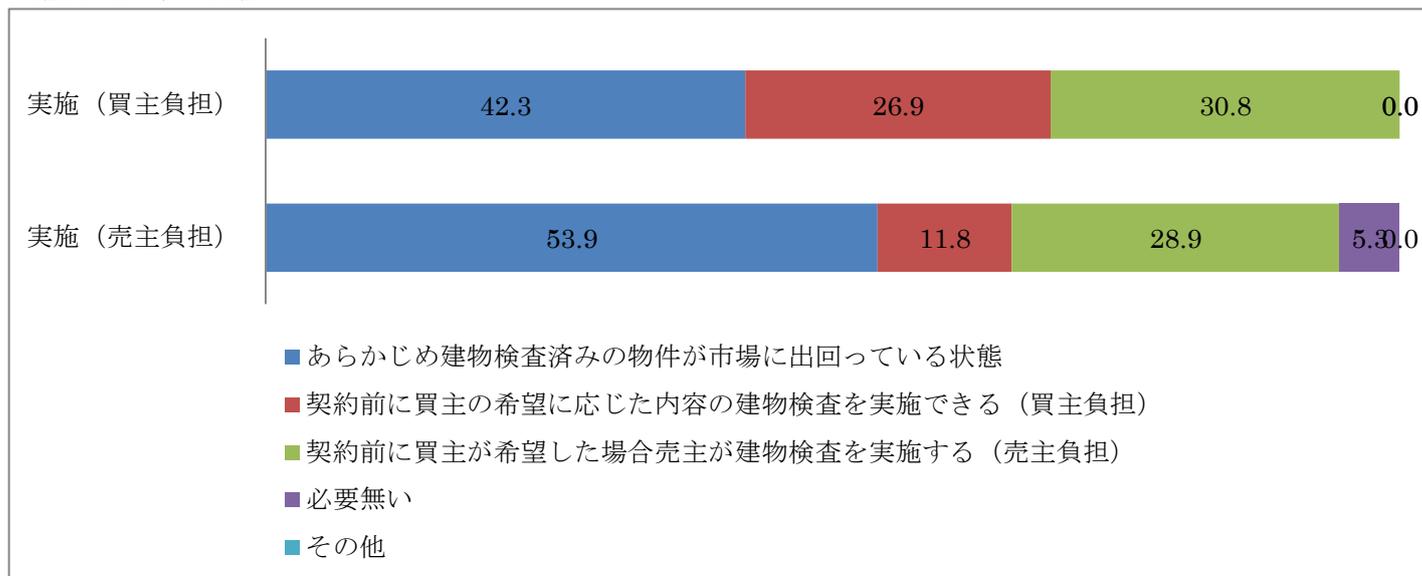
回答方式：単一回答



■建物検査の望ましい方法は 実施者別 (%) (図 28)

対象：購入者中建物検査を実施した人 n=102

回答方式：単一回答



■建物検査や検査依頼先に求めること、改善してほしいこと（フリーアンサー）

性別	年齢	コメント	主意
女性	35	やはり、中古住宅を購入する際には建物の状況が分かった方がいのでやっていたら安心して購入できると思いました。	知っていればやっていた
男性	55	こういった検査がある事自体知らなかった訳だが、知っていれば費用によっては検査依頼を検討していたと思う。	知っていればやっていた
男性	39	透明性の高さ。建築業界に居たことがあるのである程度のこととは分かるが、素人でも理解できるものにして欲しい。	分かりやすい説明を希望
男性	42	透明性があり、オープンで分かりやすい説明。	分かりやすい説明を希望
女性	41	中立的な立場で、プロの目で見ただけで公平で正確な検査をして欲しいです。不動産や売主寄りの立場では、買主には不利に働きかねないので。毎日を過ごす家だし、大きな買い物になるので、しっかりした審査をして欲しいです。	公平さが欲しい
男性	52	素人にもわかるような報告ができるかどうかが大それたと思うので、わかりやすく説明してほしい。	分かりやすい説明を希望
女性	53	検査項目や結果に対する対応モデルなど、わかりやすく、見やすいものである方が良い。	分かりやすい説明を希望
女性	58	中古住宅を購入するのは、何かあったら(建物に)が一番の不安なので、最初から検査済みであれば安心できると思う	検査済み希望
女性	34	素人にも分かりやすい言葉で丁寧な説明、図や表など一目でみてわかるような書面	分かりやすい説明を希望
女性	34	検査の依頼先がどれだけ信頼出来るか不安	公平さが欲しい
男性	46	不正やごまかしがないこと。	公平さが欲しい
男性	55	買い手売り手に対して中立な第三者機関	公平さが欲しい
女性	50	正しい検査をしてもらえるのか見極めたいから、建物検査を実施する会社の情報がほしい。	公平さが欲しい
女性	31	建物検査がどのようなものなのか今まで全く知らなかったので住宅情報誌などで宣伝してほしい	知っていればやっていた
男性	53	建物検査を実施するという事は、当然補償問題が発生すると思う。補償の期間や補償内容について、明確にしてもらう必要があると思う。	保証が欲しい
女性	49	調査に関して、明確な基準・数値等があるかどうか。素人に分かりやすい内容かどうか。	分かりやすい説明を希望
女性	44	この検査自体を知らなかったなので、もっと周知すると良いと思います。	周知普及を希望

■ 5 ■

【購入予定者】認知、検討状況

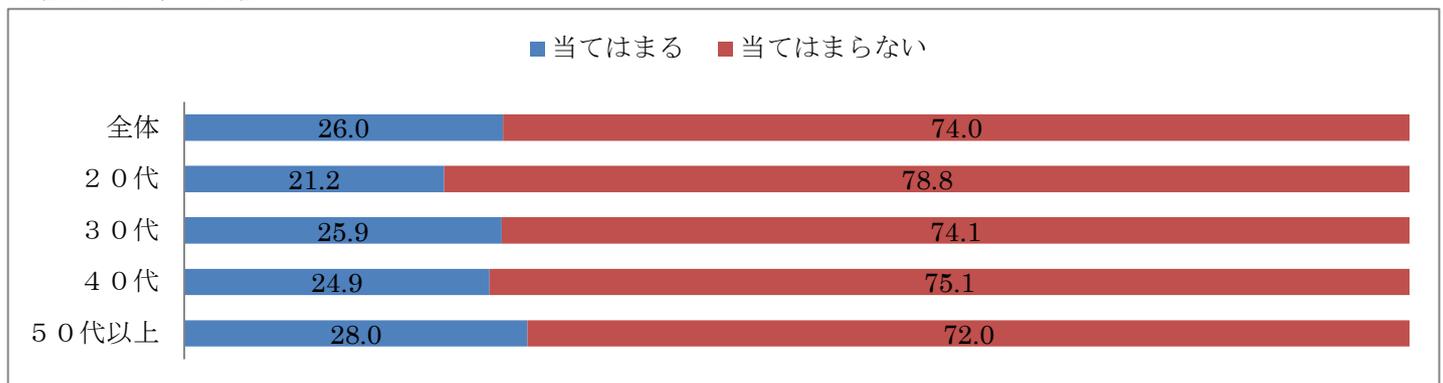
建物検査について購入予定者の約 26%が知っており（図 29）、購入者（図 7）と比較して認知度が高いことが分かった。知った時期としては住まい探しを始める前に知った人が約 30%、情報収集を始めてから知った人も 30%以上となっている（図 30）。建物検査を検討している人は世代が上がるほど増加し、全体としては約 37%の人が検討しており（図 31）、購入者（図 9）と比較してもより多いことがわかった。そしてこのアンケートに回答するまで建物検査を知らなかった人でも、23%以上の人が検討すると回答した（図 32）。

次に既存住宅売買瑕疵保険については、購入予定者全体の 25%が知っている（図 33）、そのうち 20代は、事前に知っている人が 12%程度と比較的少なかった。建物検査についての認知と同様に、購入者（図 11）と比べてより多くの人が知っており、比較すると購入者（図 13）の 3 倍以上の人が検討していることになる（図 35）。2010 年の中古住宅向け瑕疵保険制度の開始以降、認知が拡大していることは事実のようだ。

■建物検査について知っている（%）（図 29）

対象：購入予定者 n=1,000

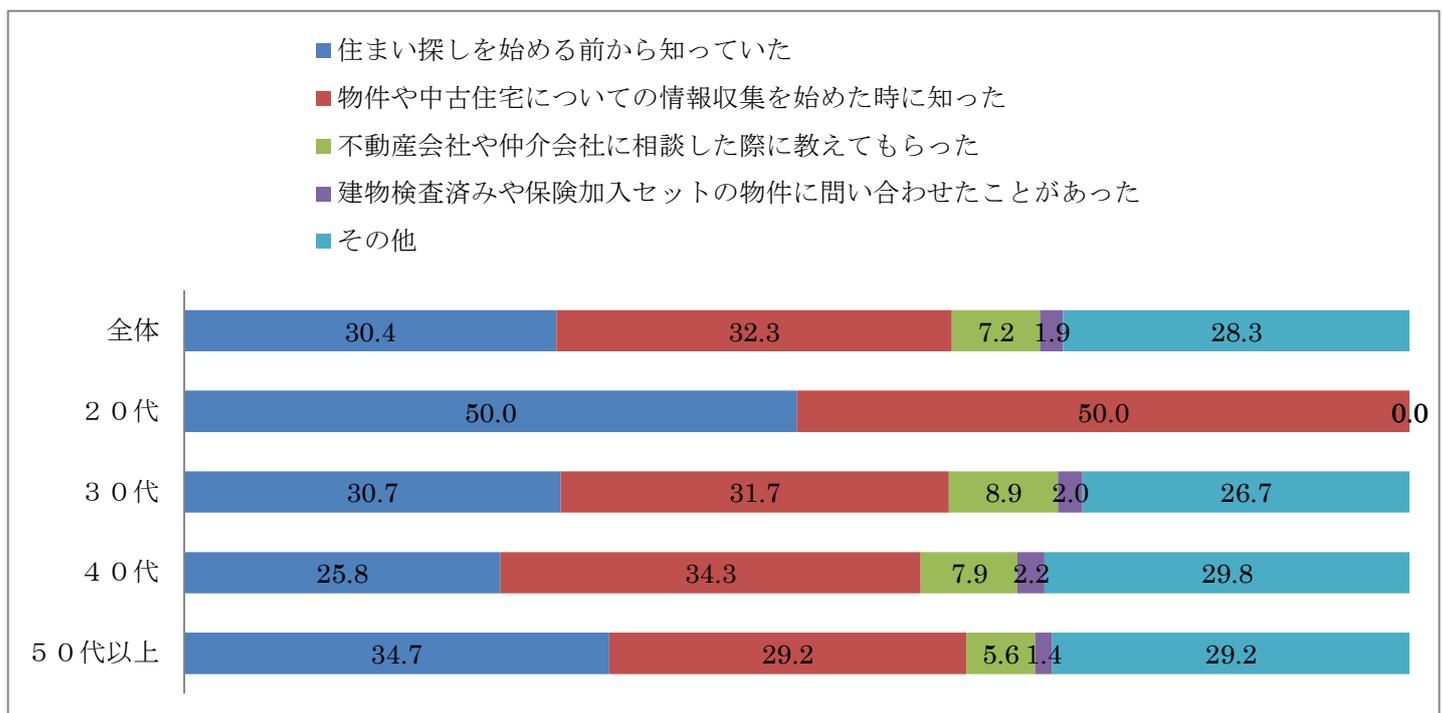
回答方式：単一回答



■建物検査を知った時期（%）（図 30）

対象：購入予定者中認知していなかった人を除く n=431

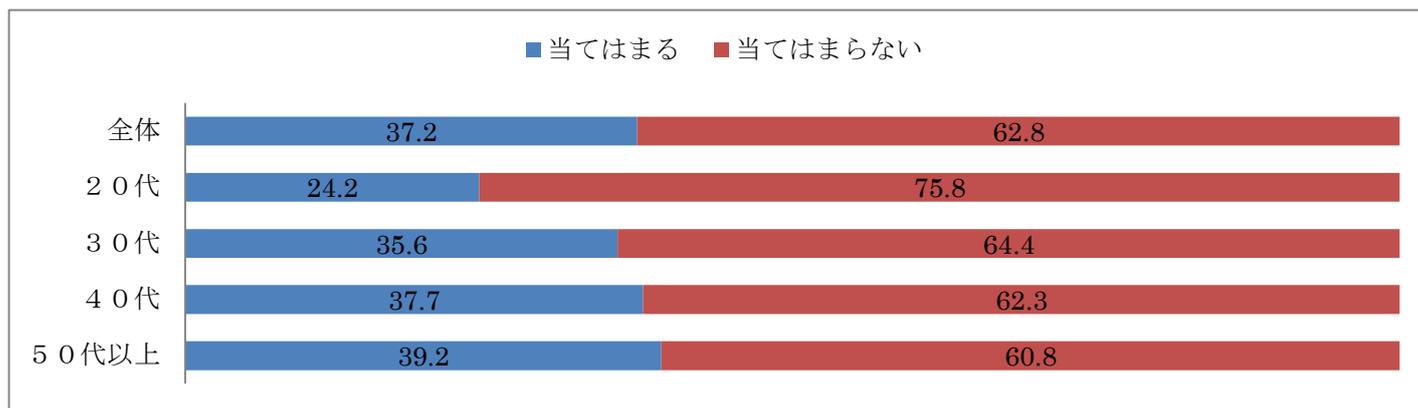
回答方式：単一回答



■建物検査をしたいと考えている、検討している（％）（図 31）

対象：購入予定者 n=1,000

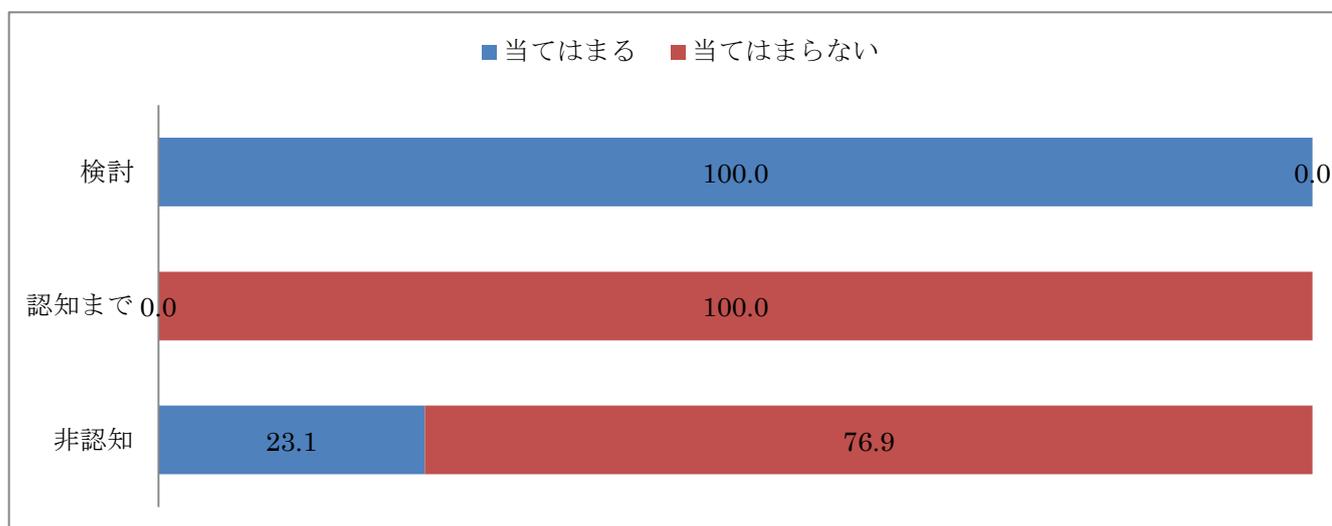
回答方式：単一回答



■建物検査をしたいと考えている、検討している 検討段階別（％）（図 32）

対象：購入予定者 n=1,000

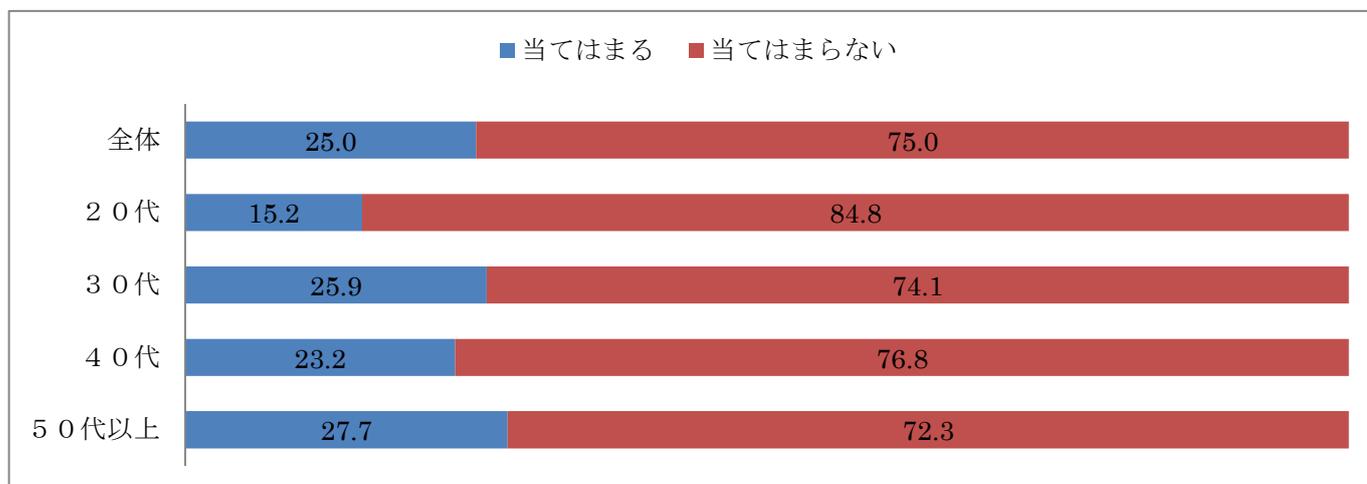
回答方式：単一回答



■既存住宅売買瑕疵保険を知っている（％）（図 33）

対象：購入予定者 n=1,000

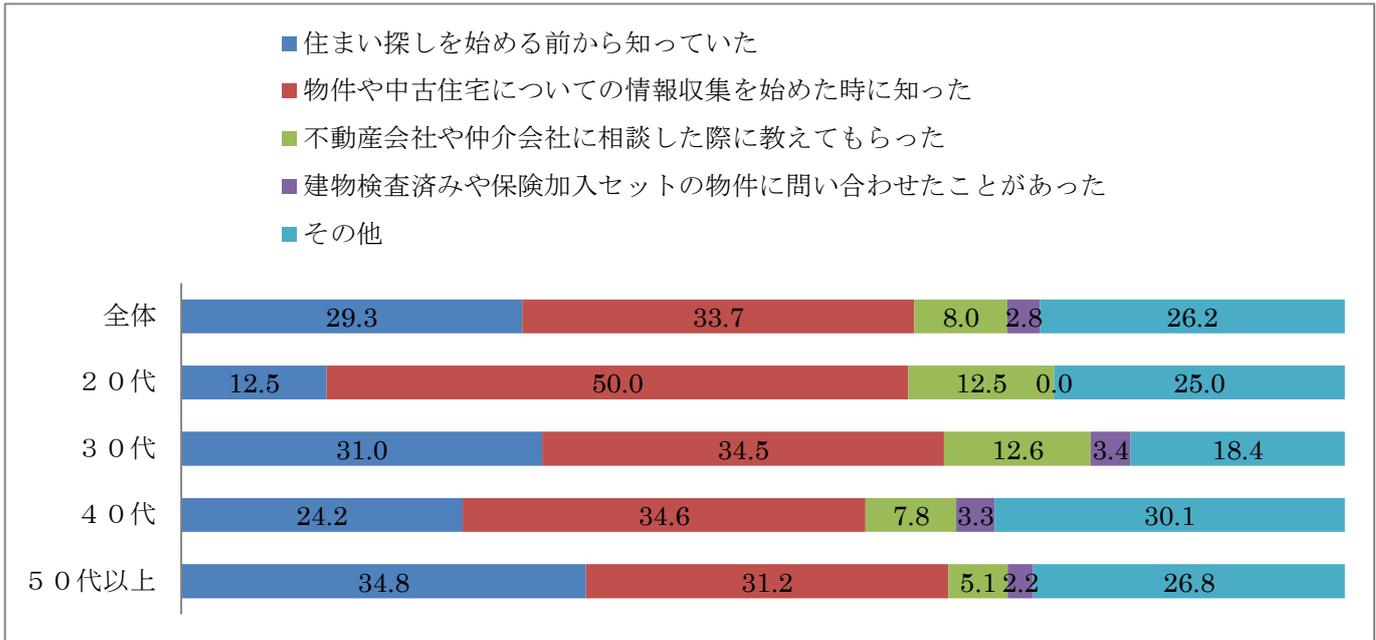
回答方式：単一回答



■既存住宅売買瑕疵保険を知った時期（％）（図 34）

対象：購入予定者 n=386

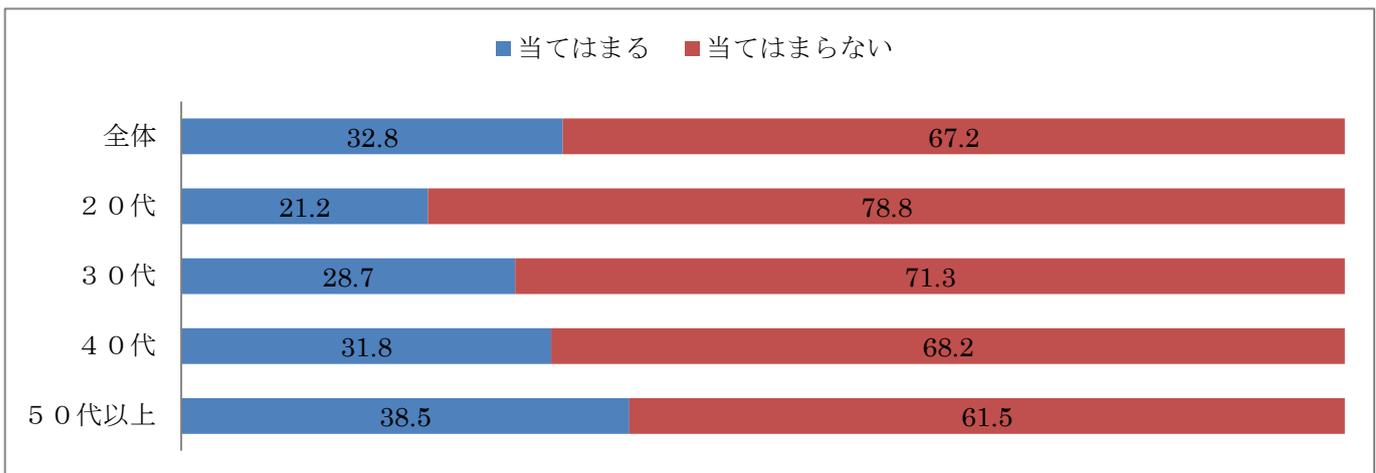
回答方式：単一回答



■既存住宅売買瑕疵保険を契約したい・検討している（％）（図 35）

対象：購入予定者 n=1,000

回答方式：単一回答



## 【購入予定者】建物検査についての検討内容

購入予定者のうち、建物検査を知っていた人及び検討している人の中での検討状況としては、27%以上の人インターネットや書籍などで情報収集したと回答（図 36）。また、実施しないと判断した人を含め全体の 90%以上の人建物検査自体の必要性を感じている（図 37）。

必要性も感じないし実施しないと思う人を除くと、58%以上の人中古住宅に対する見えない不安を解消したいと回答している（図 38）。また 4 割を超える人がその中古住宅を購入してよいかの判断材料としたいと回答。その他、長く住むためのメンテナンス程度の確認、第三者の意見を聞きたい、などと続いている。

購入予定者が気にする中古住宅に対する見えない不安とは、具体的には（図 39）の内容と言える。給排水管の劣化状態、コンクリートの劣化状態、金属のさび具合、木材の腐食具合、そして外装・内装、設備機器の作動状況、電気関連の劣化具合、などといった、まさに表面的にはわかりにくい点ということだろう。それらを検査することで、耐震性や基準への適合状況を確認し、ひいては価格が適正かどうかの判断材料にしたい、という意識だと考えられる。

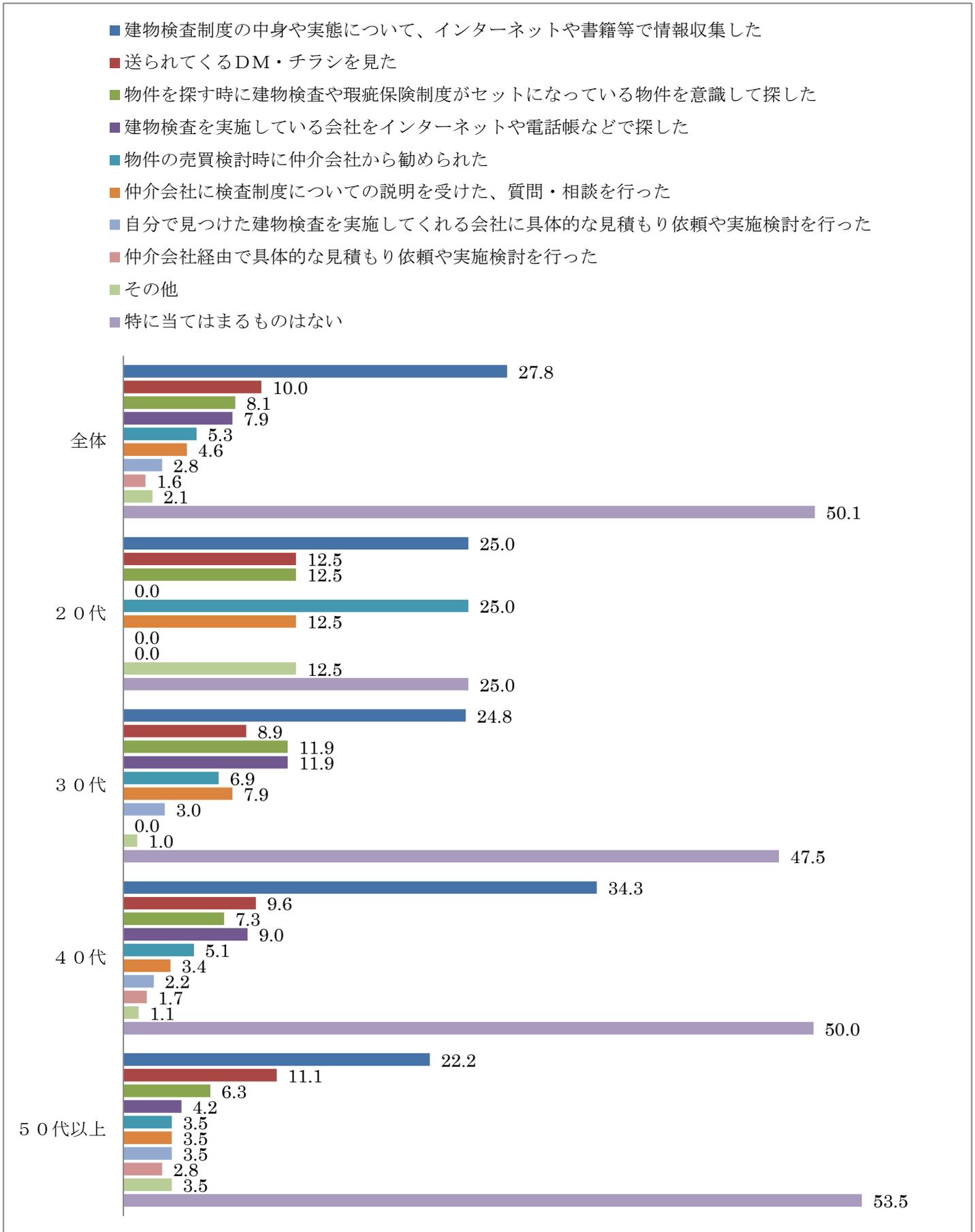
建物検査コストとして妥当だと思う金額は、全体の 58%以上が 5 万円以下と回答した（図 40）。ただし、建物検査を知らなかった人や知った上で検討しないと判断した人に比べると、検討中の人は妥当金額が高めになっている（図 41）。

建物検査をする上で購入予定者が重視する点では、金額の他に、全体の 5 割前後の人が、検査結果への保証や独立した第三者機関であることなどを挙げている（図 42）。ただし 20 代の 85%以上は、建物検査をする会社が独立した第三者機関であるかどうか気にしないと回答しているところが興味深い。

■建物検査についてどの程度情報収集・検討しているか (%) (図 36)

対象：購入予定者中認知していた人および検討している人 n=404

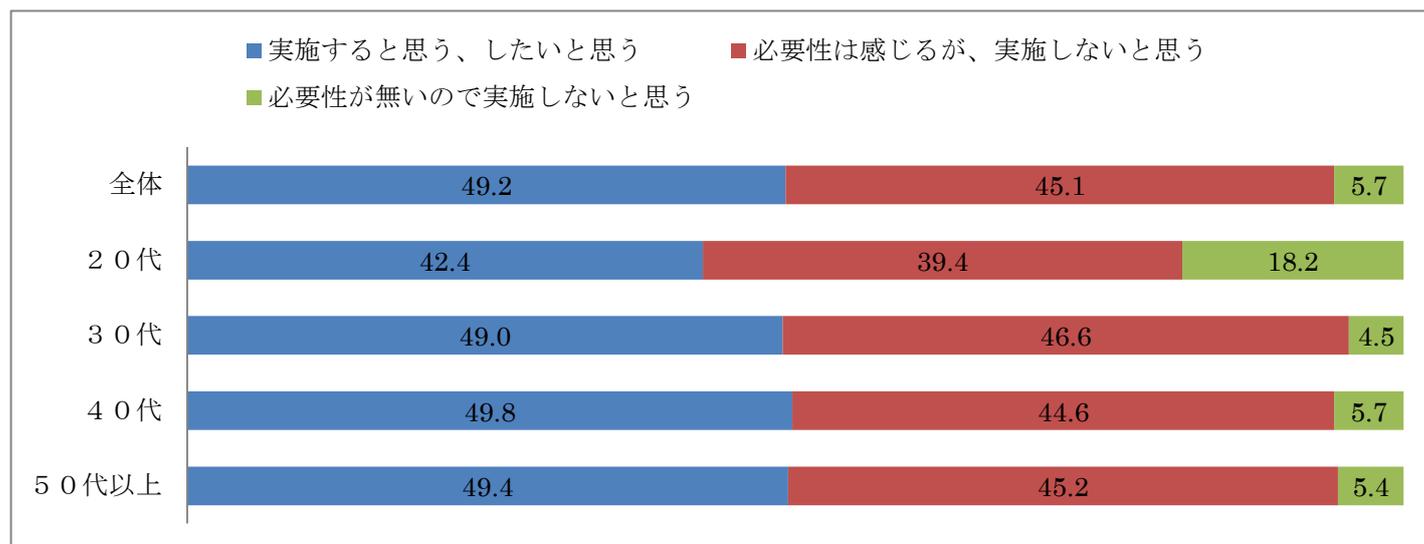
回答方式：複数回答



■建物検査の必要性 (%) (図 37)

対象：購入予定者 n=1,000

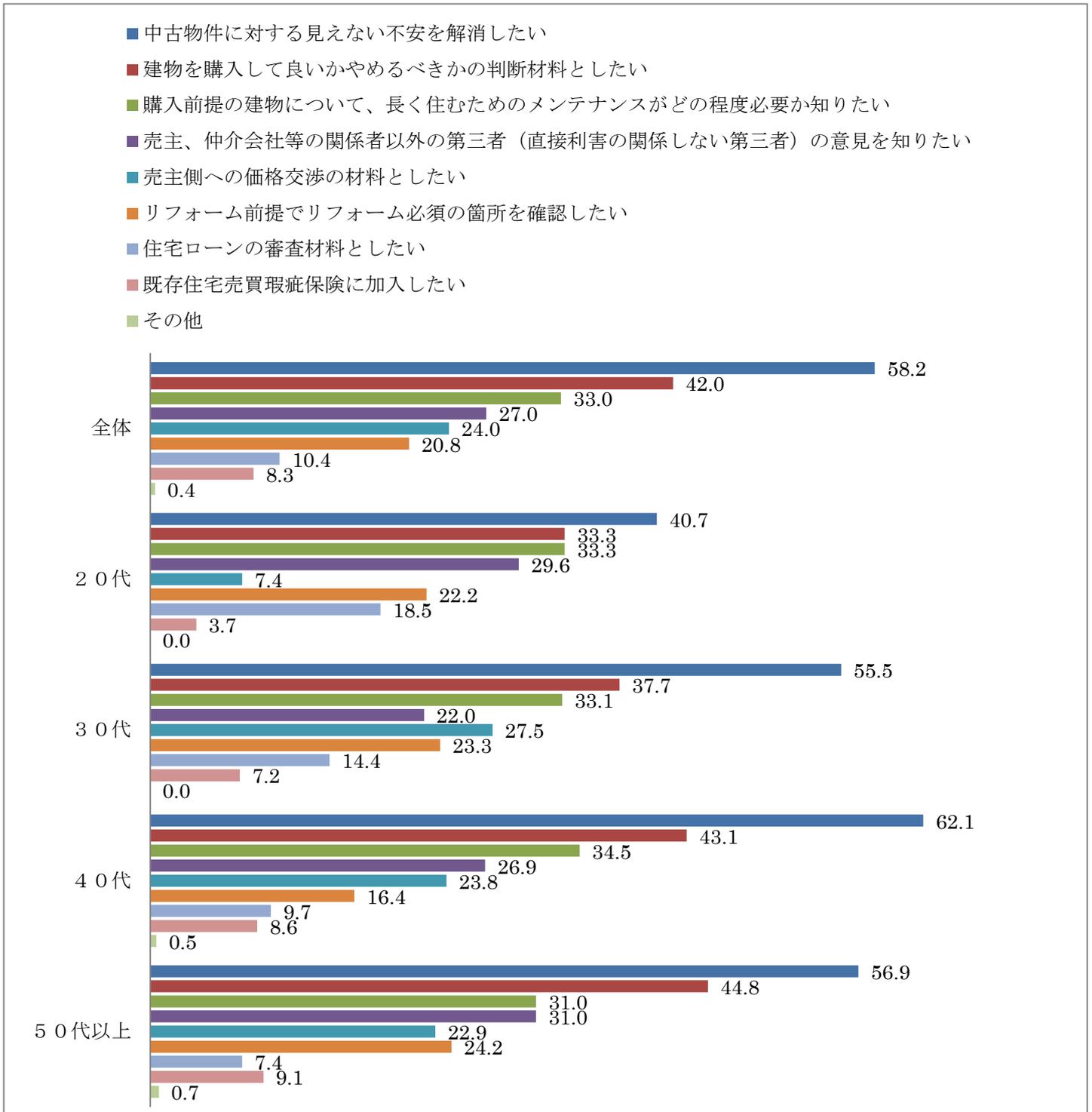
回答方式：単一回答



■建物検査の検討目的（%）（図 38）

対象：購入予定者中 実施しないと思う人を除く n=943

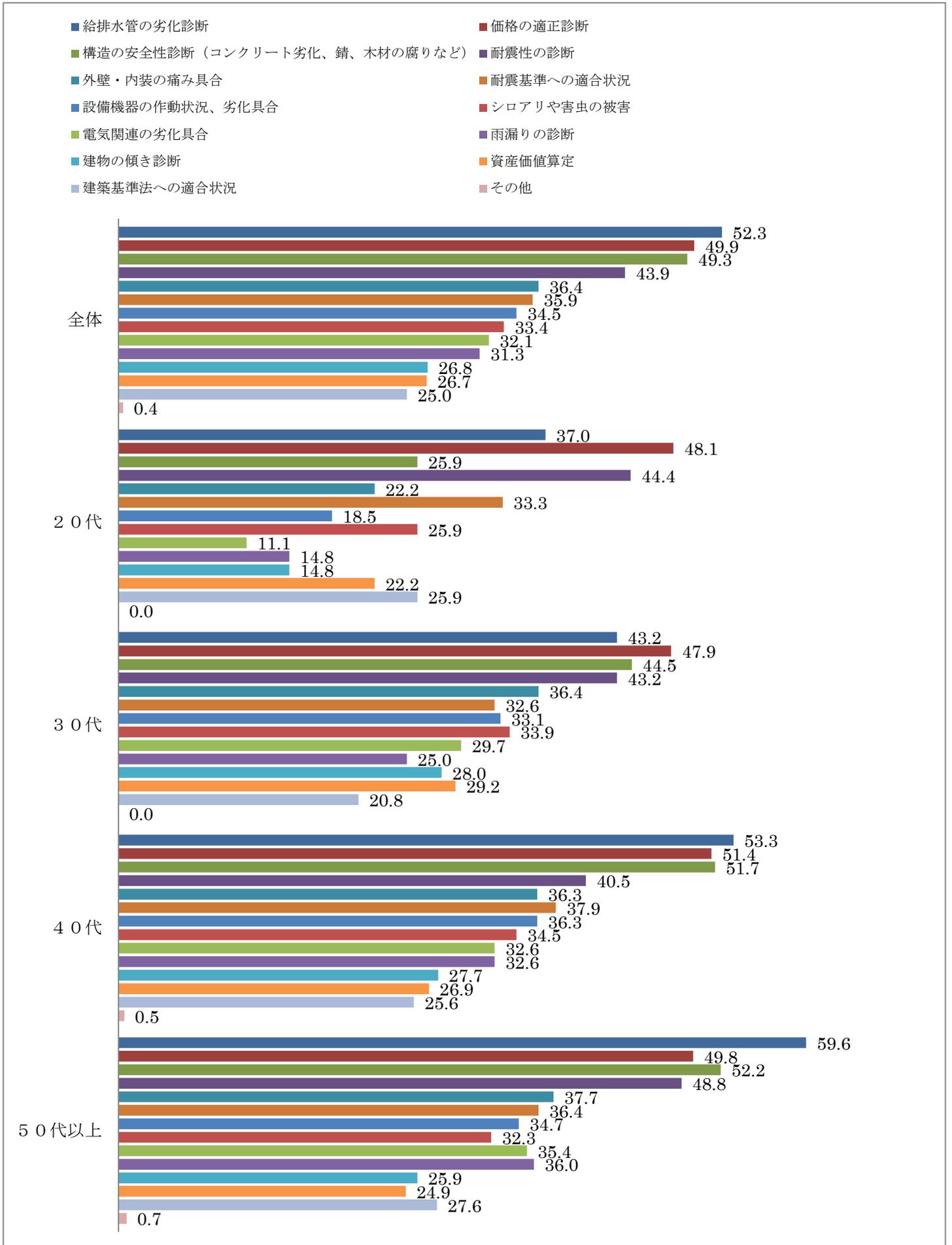
回答方式：複数回答



■建物検査に期待する内容 (%) (図 39)

対象：購入予定者中 実施しないと思う人を除く n=943

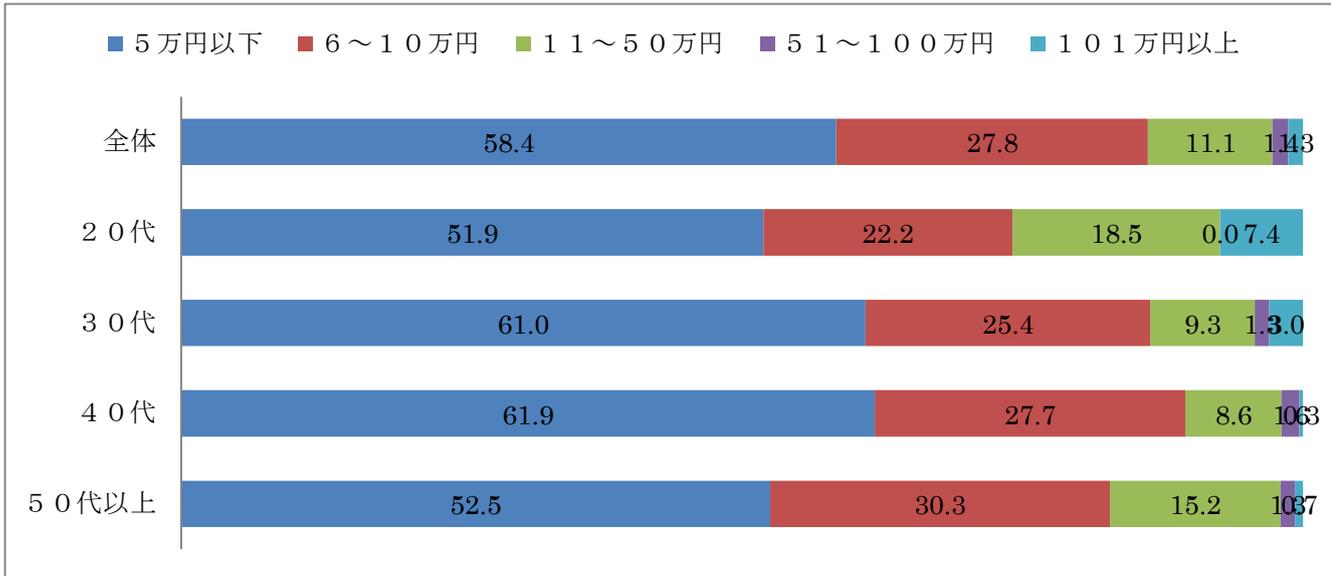
回答方式：複数回答



■建物検査に実施時の妥当金額 (%) (図 40)

対象：購入予定者中 実施しないと思う人を除く n=943

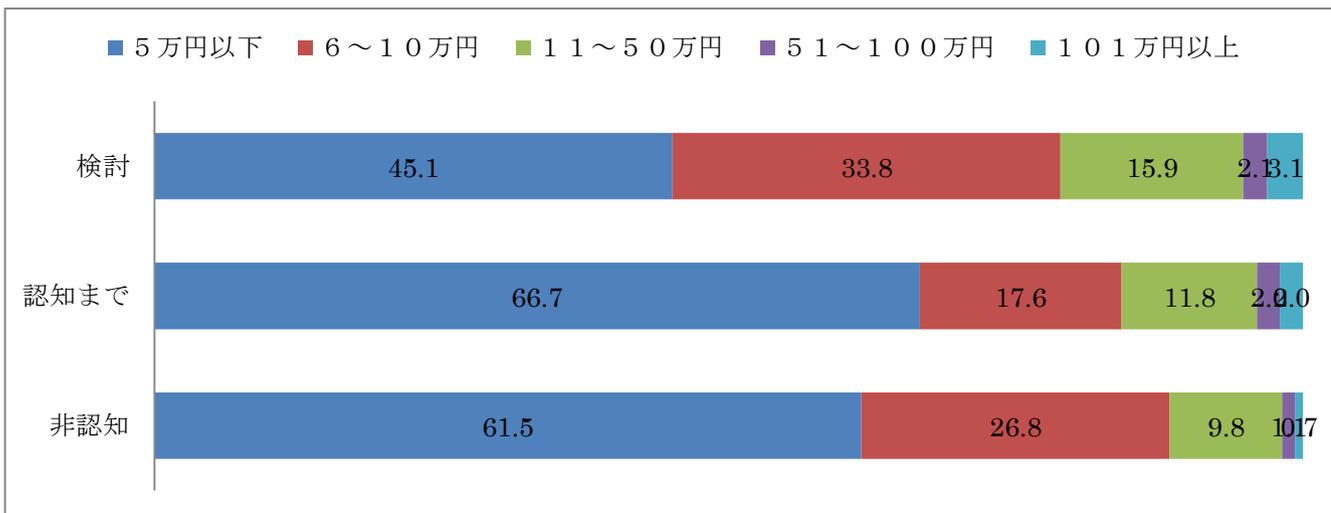
回答方式：単一回答



■建物検査に実施時の妥当金額 検討段階別 (%) (図 41)

対象：購入予定者中 実施しないと思う人を除く n=943

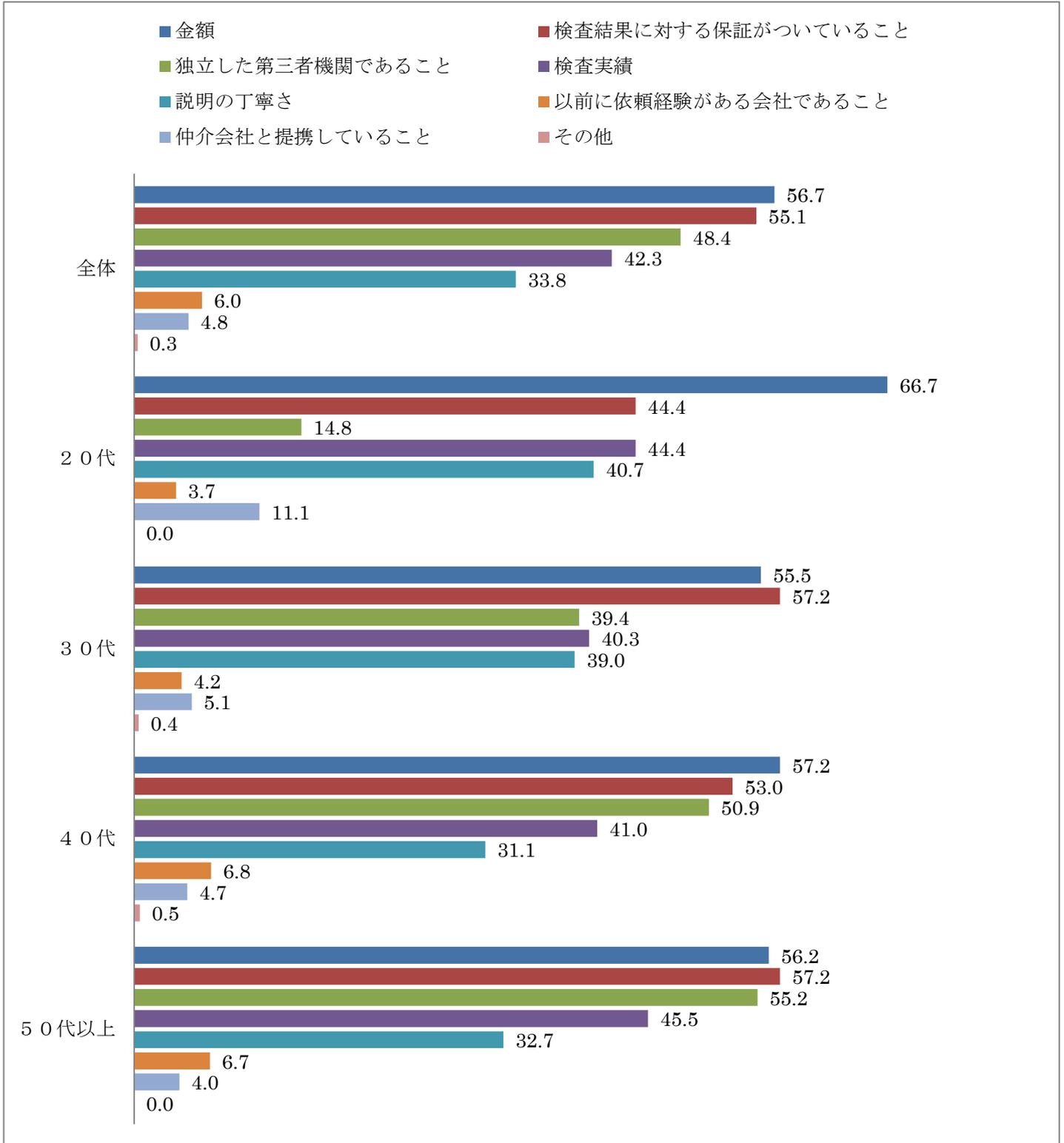
回答方式：単一回答



■建物検査に実施時に重視する点（％）（図 42）

対象：購入予定者中 実施しないと思う人を除く n=943

回答方式：複数回答



■ 7 ■

【購入予定者】建物検査についての希望と不安

購入者（図 27）同様に建物検査について望ましい方法を聞いたところ、購入予定者の約 45%があらかじめ建物検査済みの物件が市場に出回っている状態がよいと回答した（図 43）。購入者の意識と大きく異なる点は、希望した場合に売主負担で建物検査が可能であるべきとの回答。購入者では約 13%だったのに対し購入予定者では約 29%が希望しており、大きな差が出ている。

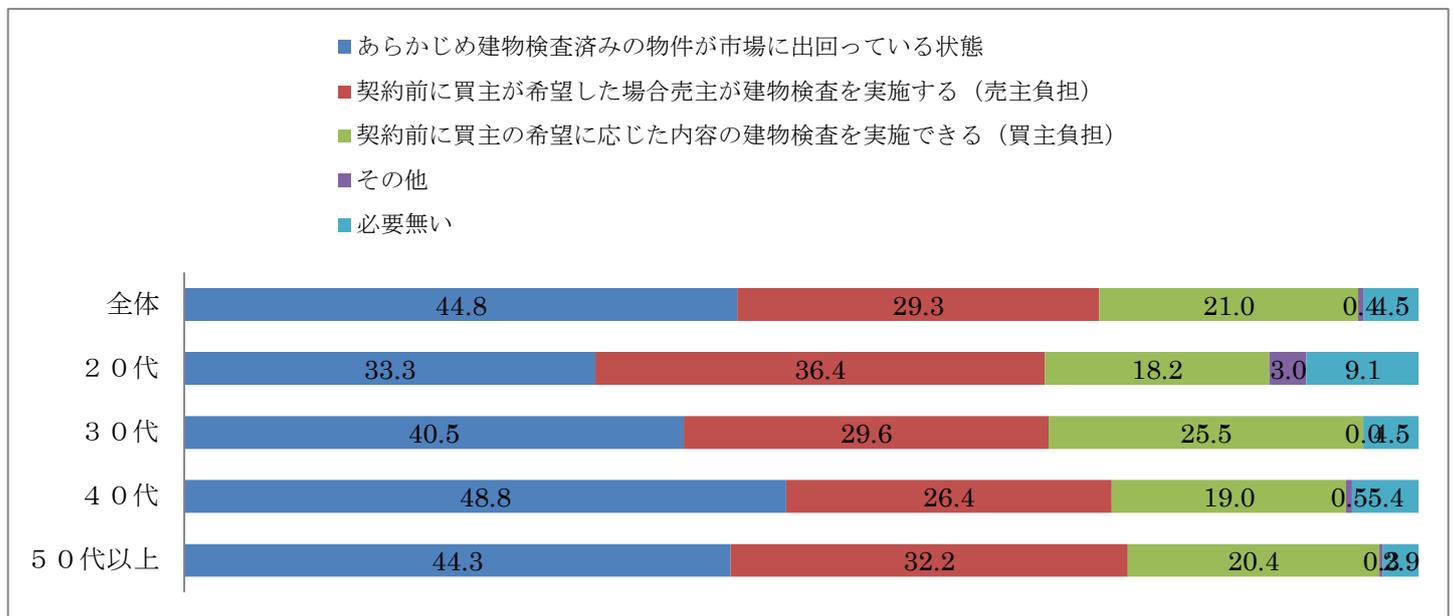
購入予定者が感じている建物検査に対する不安や実施を決断する上での障害として、最も大きい点は、見積金額が明朗かどうかで約 52%だった（図 45）。第 2 位の具体的な依頼先や相談先の探し方がよくわからないも、約 44%に上った。

興味深いのは、20代は依頼先の実績や技術に対して他の世代より比較的不安を感じにくいという点と、検査を要求したら売主に拒否されるのではないかと心配しがちという点だった。

■建物検査の望ましい方法（%）（図 43）

対象：購入予定者 n=1,000

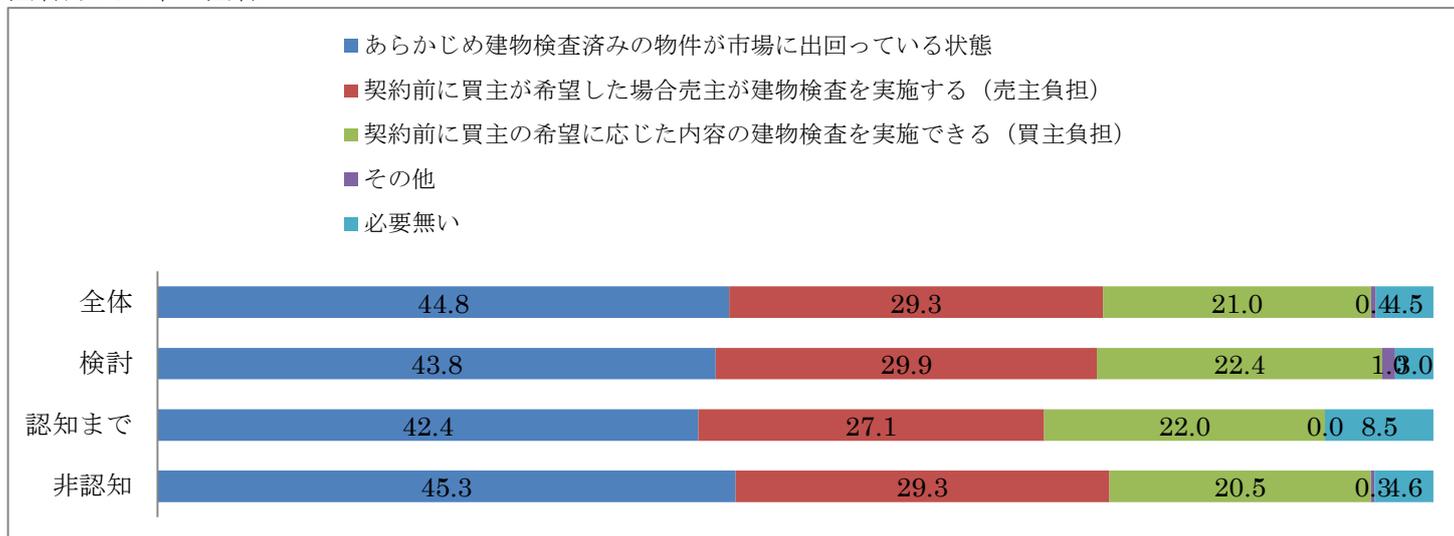
回答方式：単一回答



■建物検査の望ましい方法 検討段階別（%）（図 44）

対象：購入予定者 n=1,000

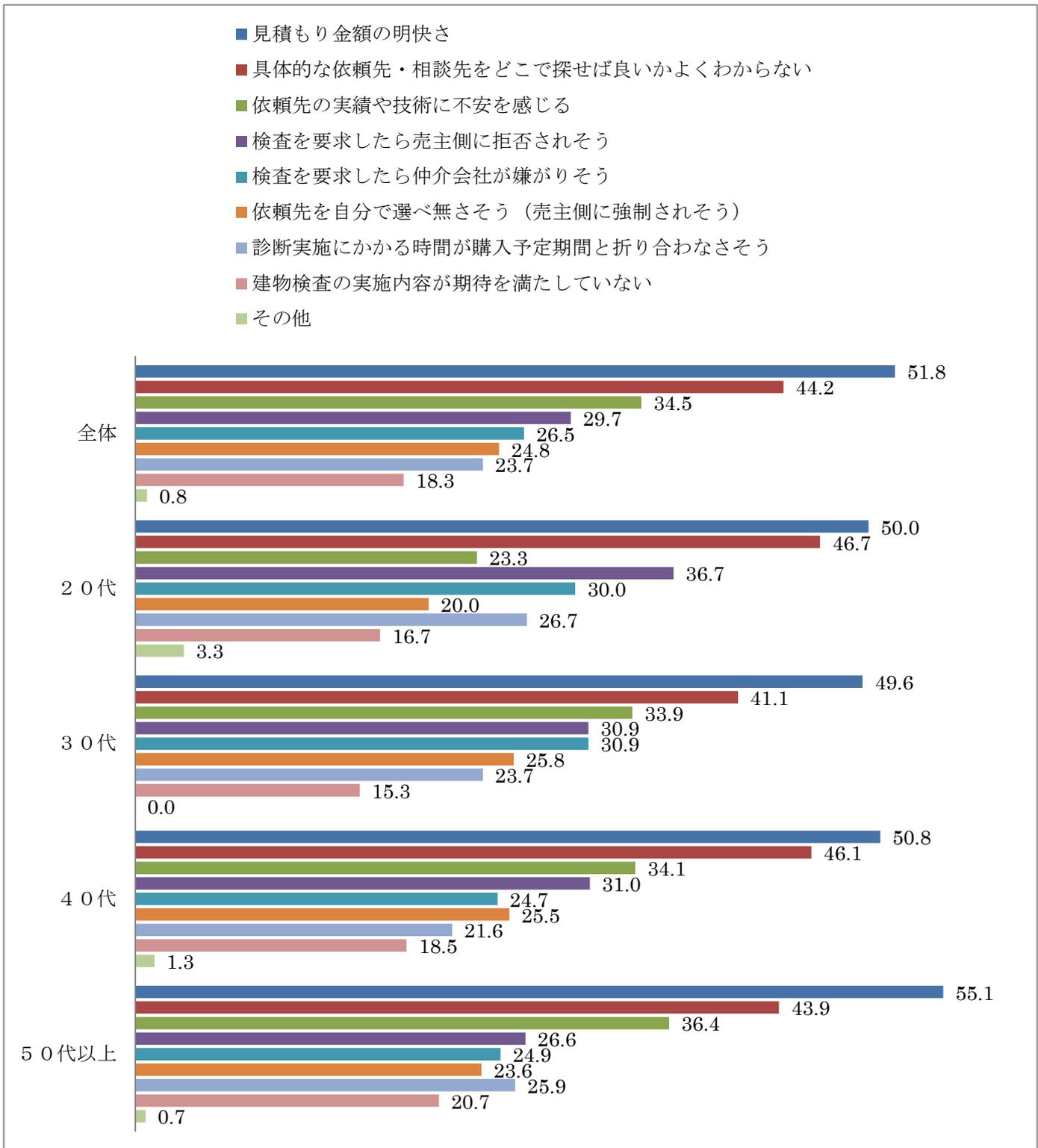
回答方式：単一回答



■建物検査について感じる不安・障害（％）（図 45）

対象：購入予定者中必要無い人を除く n=955

回答方式：複数回答



■建物検査実施に際して最も障害になると思われること（フリーアンサー）

性別	年齢	コメント	主意
男性	58	本当に中立的立場であるのか	中立性
男性	40	きちんと検査してくれるかどうか	基準
男性	39	いくらぐらいかかるのか不安	価格
男性	49	価格が見えないこと	価格
男性	35	費用と時間。検査結果に対する信頼感。	価格/基準
男性	56	基準があいまい	基準
女性	29	価格が高そう	価格
女性	46	実績の有無、信頼度を測る指標自体が分からないこと。しかも業者自体が虚偽、誇張の類で実績を風潮している可能性を否認しないところ。	基準
女性	55	公正	中立性
男性	58	公平性があるかどうか	中立性
男性	41	検査費用。	価格
女性	50	明確な基準があるのかどうか分からない	基準
女性	48	完全な第三者か？	中立性

■建物検査や検査依頼先に求めること、改善してほしいこと（フリーアンサー）

性別	年齢	コメント	主意
男性	56	先ずプロで在る事、保証を義務として調査報告する事	保証
男性	52	独立性をどう証明するのか	中立性
女性	41	検査の内容のわかりやすさ	分かりやすさ
男性	44	保障がついていること	保証
男性	39	検査内容の保障。価格の明確化。業界標準の制度化。	基準
女性	37	評価基準の標準化	基準
男性	58	信頼性のある検査結果を顧客に提示すること	基準
男性	39	一定の決まりのあるフォームで検査して欲しい。(他の物件と比較できないと不便)	基準
女性	52	検査結果を見せてくれたり、質問に的確に素人にもわかりやすく説明してくれるところ。	分かりやすさ
女性	46	完全な第三者の立場であり保障制度があること。	中立性
男性	53	長期保証	保証
女性	43	中古住宅に格付けのようなものがあれば客観的に判り易くてよいし、選択の材料にもなる。新築ではないにしろ、状態を客観的に知る材料が欲しい。	格付け
女性	57	検査項目や基準の明瞭化	基準
男性	38	依頼したことがないのでよくわからないが、結果内容を保証して欲しい。	保証
男性	45	価格や保障	価格/保証
女性	51	中立の立場で検査し、内容についての保証期間を設けて欲しい。	保証
男性	52	定性的な結果説明ではなく、客観的に数値化して第三者にも評価できる形で検査結果を提示してもらいたい。	中立性
女性	27	購入者の立場を考え、また素人でもはっきり善し悪しが分かるような基準・検査結果を提示してくれること。ここがだめ、などあげつらうのではなく、欠点の解消方法なども提案していただけるのであればとても助かると思う。	分かりやすさ
男性	46	検査結果に対する保障	保証
男性	57	買う側の立場になったの調査。分かり易い説明。	分かりやすさ
男性	46	検査結果と異なった場合の改修費用を補償してくれること	保証
男性	46	実施基準や内容を統一してほしい	基準

## ■まとめ■

そもそも日本における建物検査（住宅診断、ホームインスペクション）は、中古住宅流通のほうが新築より主流となっている米国などを参考に、民間団体によって10年以上前から導入が進められてきた経緯がある。

米国では、第三者性の担保や買主側に立った建物検査のニーズが高いことから買主の費用負担がほとんどだが、日本の消費者のニーズは米国とは異なる様子も見て取れる。

2011年には、不動産会社による建物検査済み中古物件の仲介が始まり、2012年からは不動産大手による取組みも始まってきている。

また建物を検査するだけではなく、中古住宅購入後に見つかった不具合に対する保険も、安心・安全の仕組みとして欠かせないのは事実だ。

売主負担なのか買主負担なのか、また取引を仲介する会社が負担するのか、選択肢が広がることも重要であるし、またその前提として市場のルールや仕組みによって、中古住宅のより安心・安全な状態での流通が望まれていると言えるだろう。もちろん国や企業など提供側に依存するのではなく、消費者の側でも意志を持って判断できる一定のリテラシーの向上が図られるべきではないだろうか。

## ■本調査に関する問合せ先

株式会社ネクスト

管理本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当

TEL : 03-5783-3604 FAX:03-5783-3737 E-MAIL:press@next-group.jp