

【2017年】 インスペクションに関する意識調査



一般社団法人
全国住宅技術品質協会

事務局

目次

調査概要	.....	3
調査結果1		
・ 不動産事業者が考える中古住宅売買時の一般施主の意識	.....	5
・ インспекションの実施状況と意識など	.....	7
・ 中古住宅の流通・販売に関する法改正の認知や意識	.....	10
調査結果2		
・ 瑕疵保険（個人間売買）の認知や案内状況	.....	12
調査結果3		
・ 企業規模別 インспекションと瑕疵保険の認知や意識	.....	15



※アンケート結果に対するコメントは、事実及び結果からの考察を記載させて頂いております。

調査概要

調査目的

- 一般施主および不動産事業者の双方に対して、中古住宅売買時の意識や実態について調査を行ない、インスペクション（建物検査）普及に向けた課題を把握する。

Step 1 一般施主に対する調査

調査対象者

売り主

500s

- ✓住宅売却者 251s
- ✓住宅売却検討者 249s

買い主

500s

- ✓中古住宅購入者 250s
- ✓中古住宅購入検討者 250s

※全国の男女 20～69歳

調査期間

2017年 5月 2日(火) ～ 2017年 5月 10日(水)

調査実施

株式会社 クロス・マーケティング

Step 2 不動産事業者に対する調査

調査対象者

不動産事業者

150s

- ✓現在、不動産売買仲介に携わる人

※居住地が全国の男女 20～69歳

調査期間

2017年 7月 25日(火) ～ 2017年 7月 30日(日)

調査実施

株式会社 日本経済社



調査結果 1

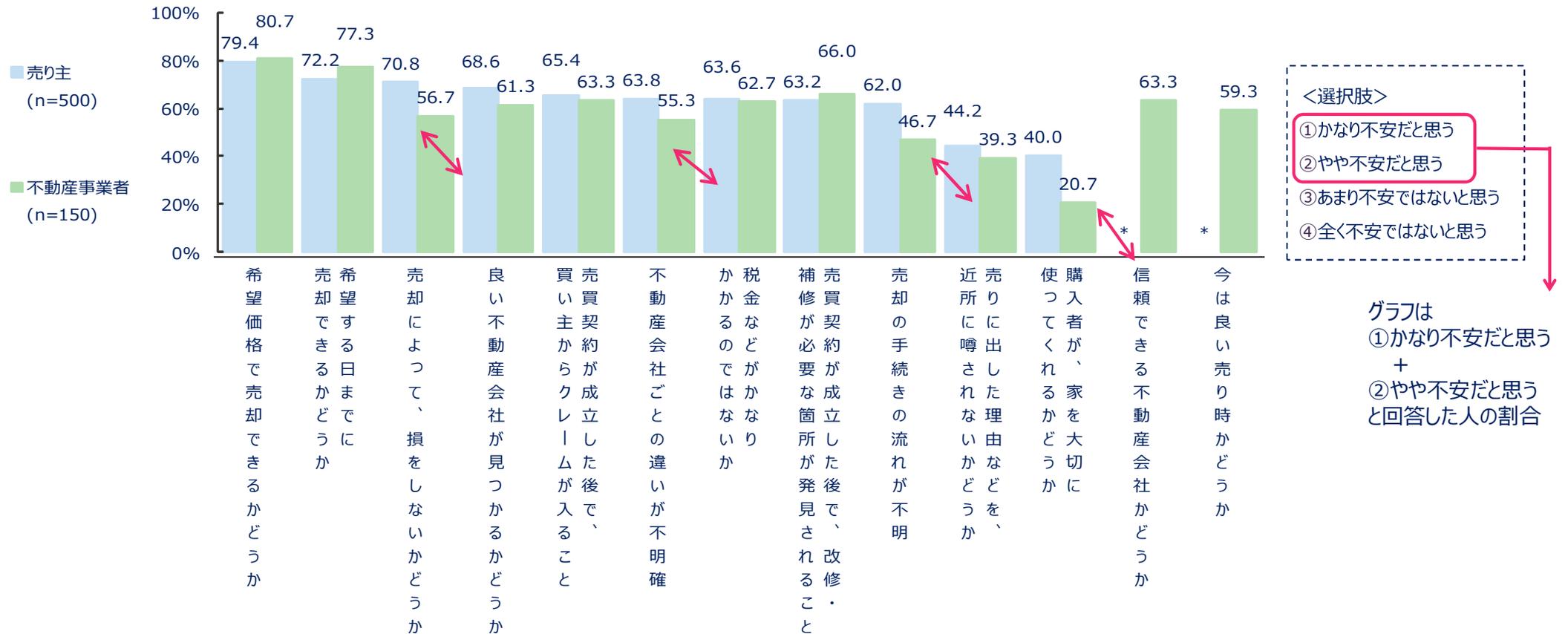
- ・不動産事業者が考える中古住宅売買時の一般施主の意識
- ・インスペクションの実施状況と意識など
- ・中古住宅の流通・販売に関する法改正の認知や意識



住宅売却時の不安

住宅売却時に売り主が不安に感じることで、不動産事業者から見て売り主が不安に感じているだろうと思うことをみると、共通しているのは、「希望価格で売却できるかどうか」や「希望する日までに売却できるかどうか」である。

一方、両方でスコアに差が見られるのは、「売却によって、損をしないかどうか」、「不動産会社ごとの違いが不明確」、「売却の手続きの流れが不明」、「購入者が、家を大切にしてくれるかどうか」で、いずれも売り主のほうが不動産事業者よりスコアが高い。



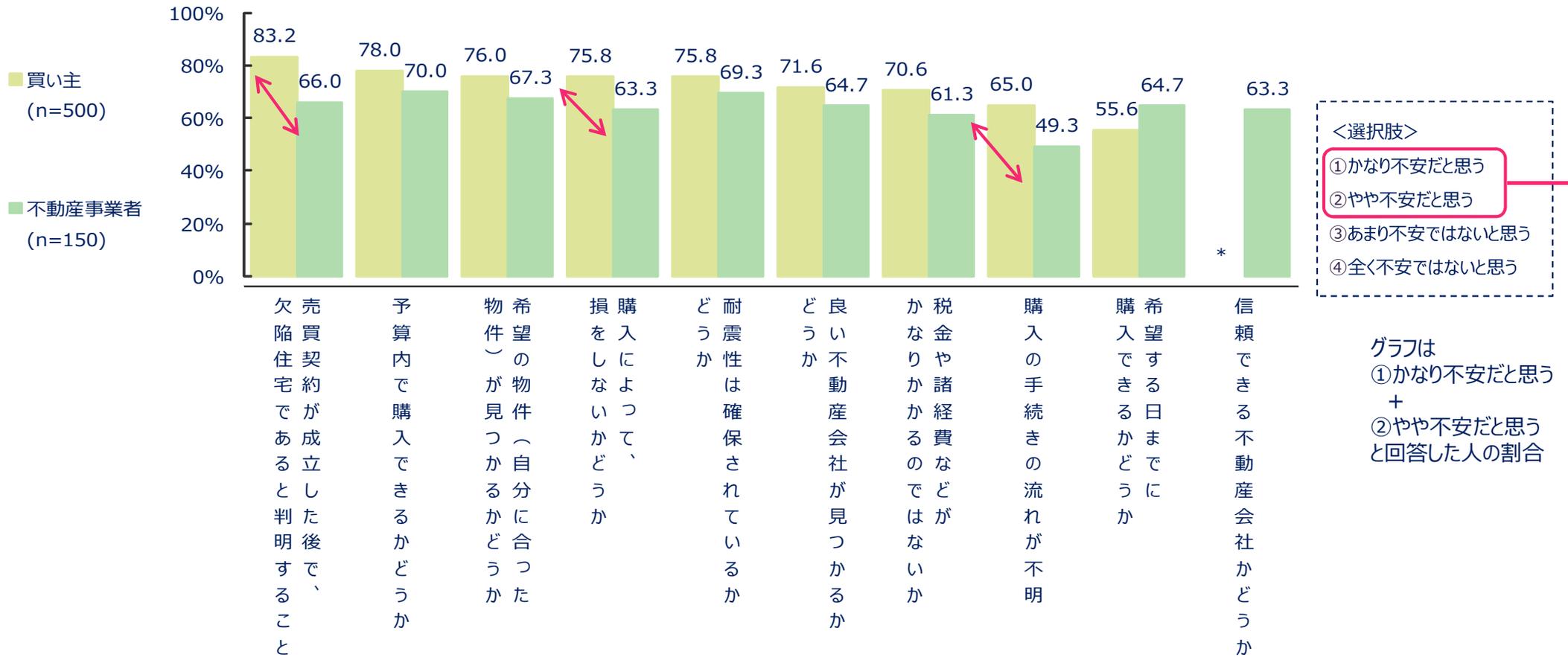
グラフは
 ①かなり不安だと思う
 +
 ②やや不安だと思う
 と回答した人の割合

一般施主 Q2：ご自宅の売り出し前に、あなたが不安に感じるのはどのようなことでしょうか。（各SA）【売り手ベース】

不動産事業者 Q2：不動産仲介業に勤務する／勤務していたあなたから見て、中古住宅を売却する売り主の不安の度合いはどの程度でしょうか。（各SA）

中古住宅購入時の不安

中古住宅購入時に買い主が不安に感じることで、不動産事業者からみて買い主が不安に感じているだろうと思うことをみると、全体的に買い主のほうが不動産事業者よりもスコアが高く、不安に感じている様子がうかがえる。両者のスコアに大きな差が見られるのは、「売買契約が成立した後で、欠陥住宅であると判明すること」、「購入によって、損をしないかどうか」、「購入の手続きの流れが不明」である。

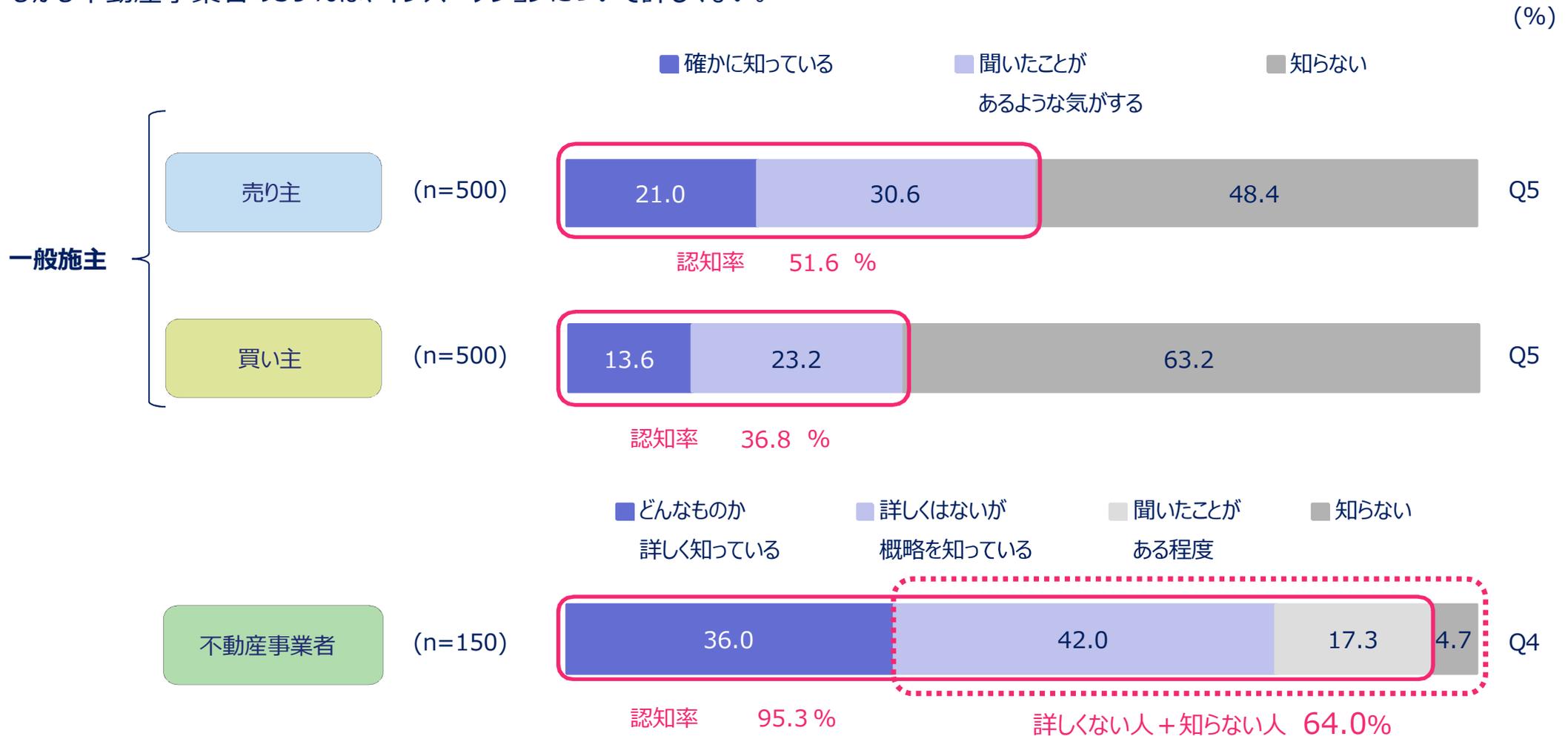


※1「*」は買い主で非聴取の項目
※「買い主」の高い順に並び替え

一般施主 Q3：中古住宅（戸建て／マンション）の購入にあたって、あなたが不安に思うのはどのようなことですか。（各SA）【買い手ベース】
不動産事業者 Q3：不動産仲介業に勤務する／勤務していたあなたから見て、中古住宅を購入する買い主の不安の度合いはどの程度でしょうか。（各SA）

インスペクション認知

インスペクションの認知率は、売り主52%、買い主37%であったが、不動産事業者は95%とかなり高い。
 不動産事業者が一般施主にインスペクションを紹介し、認知率を向上できる余地はあると思われる。
 しかし不動産事業者の59%は、インスペクションについて詳しくない。



一般施主 Q5 : インスペクション（建物検査）をご存知ですか。

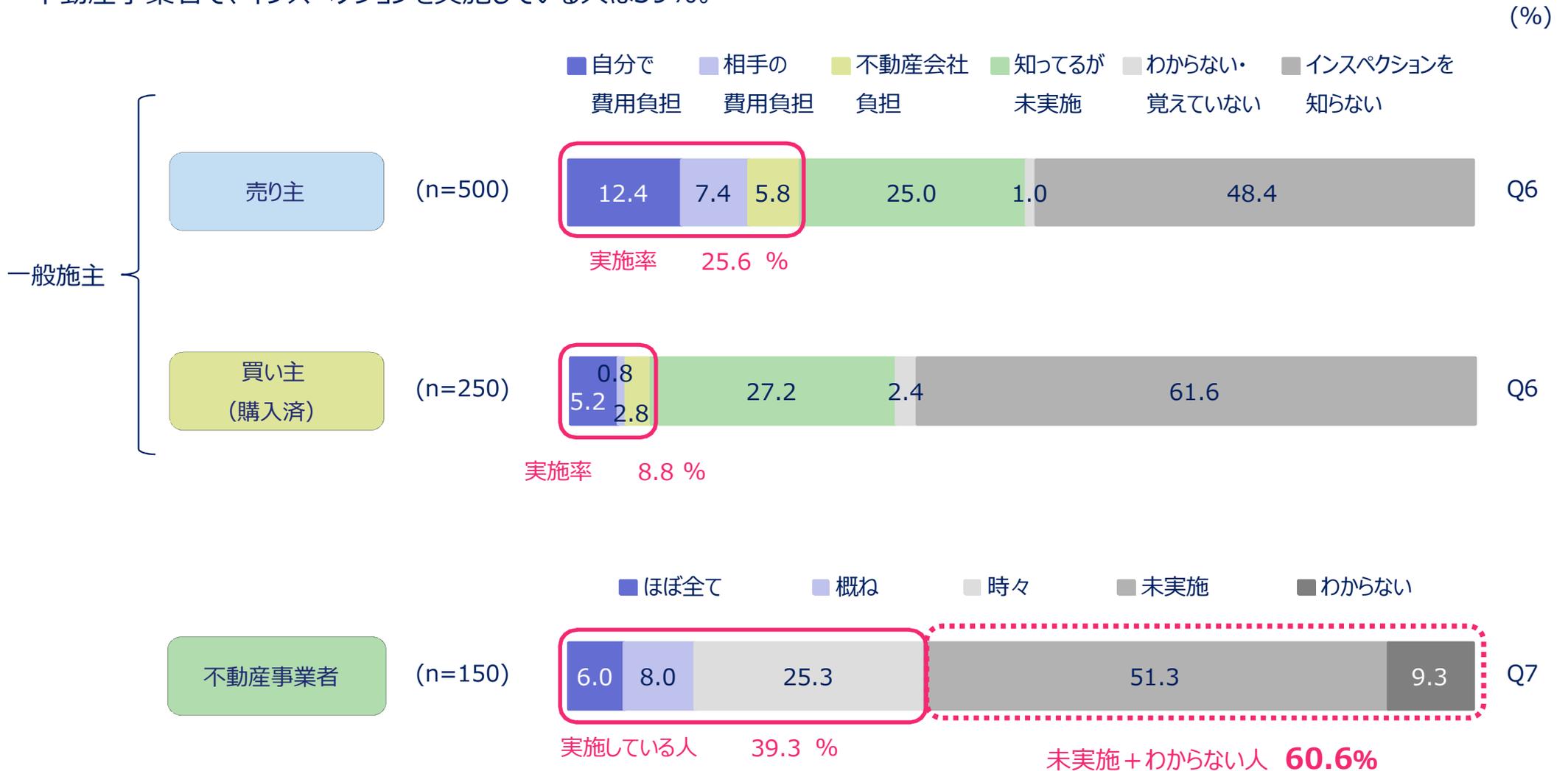
不動産事業者 Q4 : インスペクション（建物検査）をご存知ですか。

インスペクション（建物検査）とは、住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、その費用などを見極めてアドバイスすること。※単なる「点検」やそれを証明する「点検履歴」とは異なります



インスペクション実施

インスペクションの実施率は、売り主26%、買い主（購入済）9%であったが、不動産事業者で、インスペクションを実施している人は39%。



一般施主 Q6：インスペクション（建物検査）を行いましたか。

不動産事業者 Q7：中古住宅（戸建て/マンション）を販売・仲介する際に、インスペクション（建物検査）を実施していますか/実施しましたか。

インスペクション（建物検査）とは、住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、その費用などを見極めてアドバイスすること。※単なる「点検」やそれを証明する「点検履歴」とは異なります

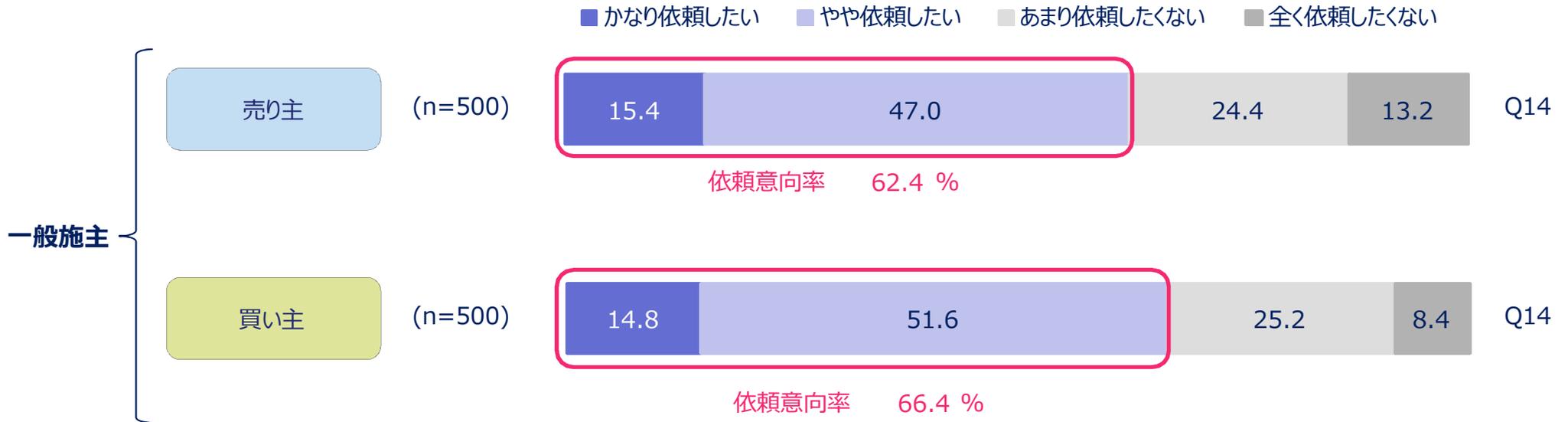


インスペクション依頼意向

インスペクションの依頼意向率は、売り主62%、買い主66%に対して、不動産事業者のインスペクション紹介意向率は74%。
一般施主も不動産事業者も同じくらい、インスペクションの意向がある。

■一般施主のインスペクション依頼意向

(%)



■不動産事業者のインスペクション紹介意向



一般施主 Q14：今後、住宅の購入前や、ご自宅の購入前にインスペクション（建物検査）を依頼したいと思いますか。

不動産事業者 Q11：今後、中古住宅（戸建て/マンション）のインスペクション（建物検査）を、顧客へのサービスとして紹介したいと思いますか/思いましたか。

インスペクション（建物検査）とは、住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、その費用などを見極めてアドバイスすること。※単なる「点検」やそれを証明する「点検履歴」とは異なります



中古住宅の流通・販売に関する法改正

不動産事業者で、法改正を詳しく知らない、かつ知らない人は72%。

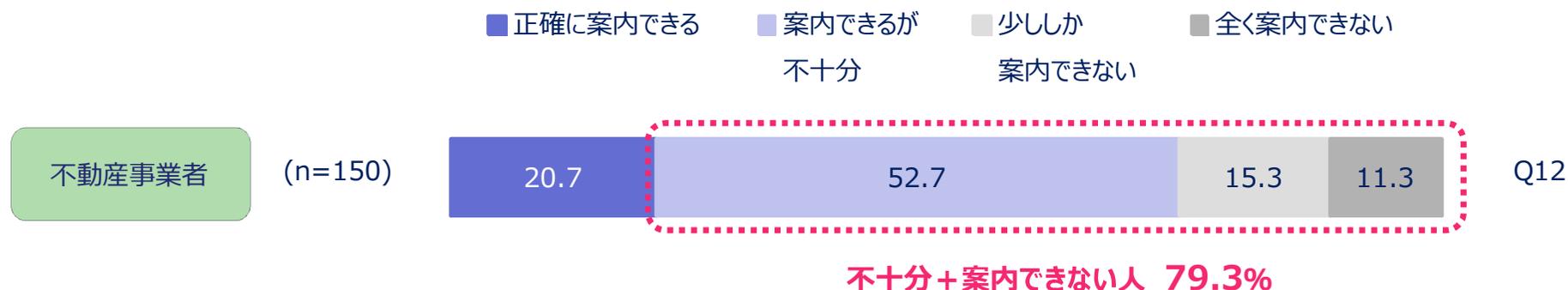
法改正後、インスペクションを正確に案内できない人は79%。

(%)

■ 法改正の認知



■ 法改正後、インスペクションを案内できるか



不動産事業者 Q11：今後、中古住宅（戸建て/マンション）のインスペクション（建物検査）を、顧客へのサービスとして紹介したいと思いますか/思いましたか。

不動産事業者 Q12：中古住宅（戸建て/マンション）を販売する際に、のインスペクション（建物検査）について法改正後に、正確に案内できると思いますか/思いましたか。

インスペクション（建物検査）とは、住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、その費用などを見極めてアドバイスすること。※単なる「点検」やそれを証明する「点検履歴」とは異なります

法改正とは、20184月に施行される「宅地建物取引業法の一部を改訂する法律」のこと。既存建物の売買に際し、インスペクション（建物検査）を売主・買主に紹介する事やインスペクション（建物検査）の実施状況・結果などを買主に説明する事が義務付けられるなどの法令です。

調査結果 2

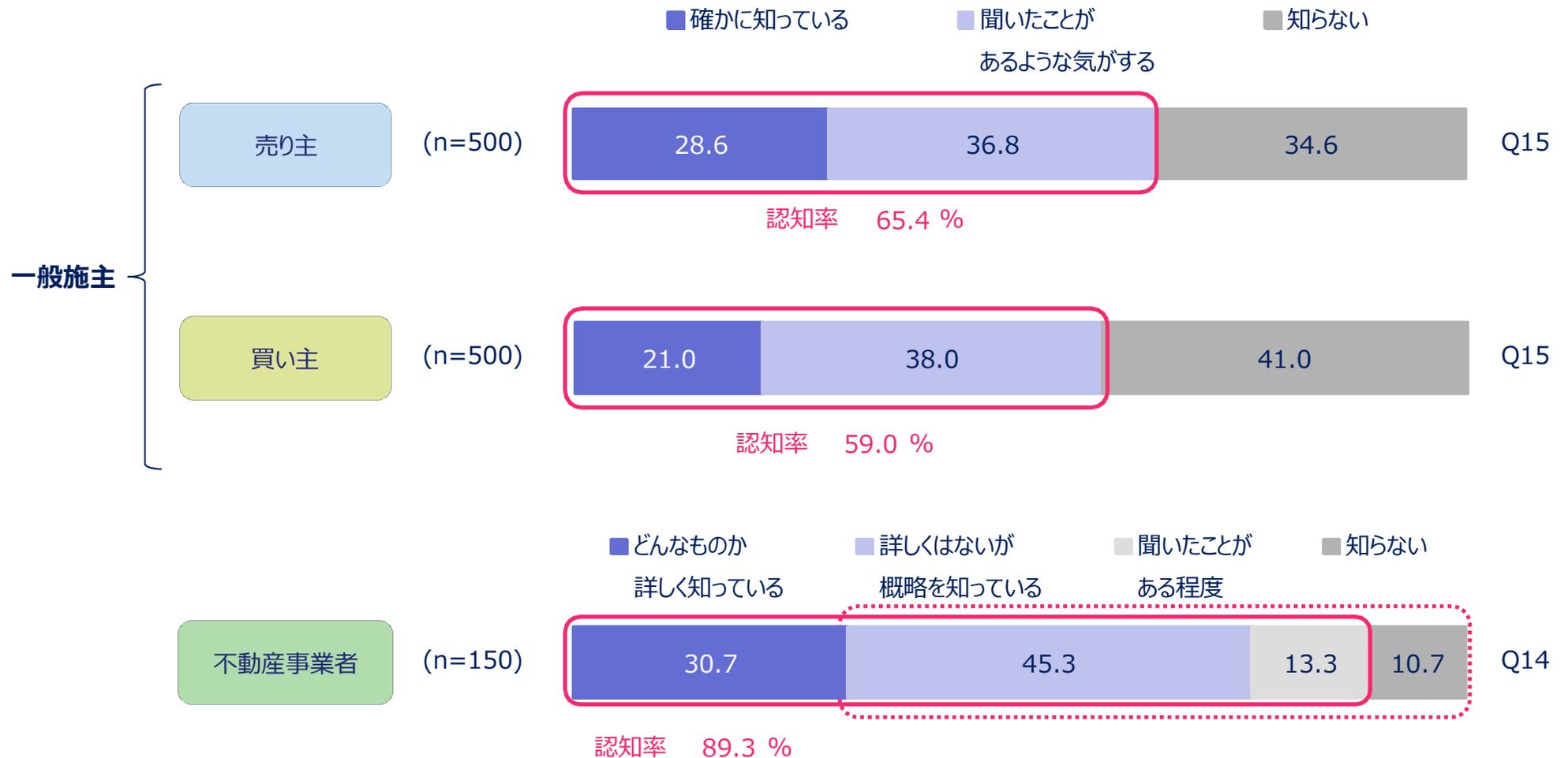
- ・瑕疵保険（個人間売買）の認知や案内状況



瑕疵保険 認知

瑕疵保険の認知率は、売り主65%、買い主59%であったが、不動産事業者は89%と高い。
 不動産事業者が一般施主に対して瑕疵保険を紹介し、認知率を向上できる余地はあると思われる。
 しかし、不動産事業者の69%は、瑕疵保険について詳しくない、とも言える。

(%)



一般施主 Q15: 『既存住宅売買瑕疵(かし)保険』をご存知ですか

不動産事業者 Q14: 『既存住宅売買瑕疵(かし)保険』をご存知ですか

『既存住宅売買瑕疵(かし)保険』とは、中古住宅(戸建て/マンション)について、隠れた瑕疵(欠陥)により生じた損害を補償する保険のこと



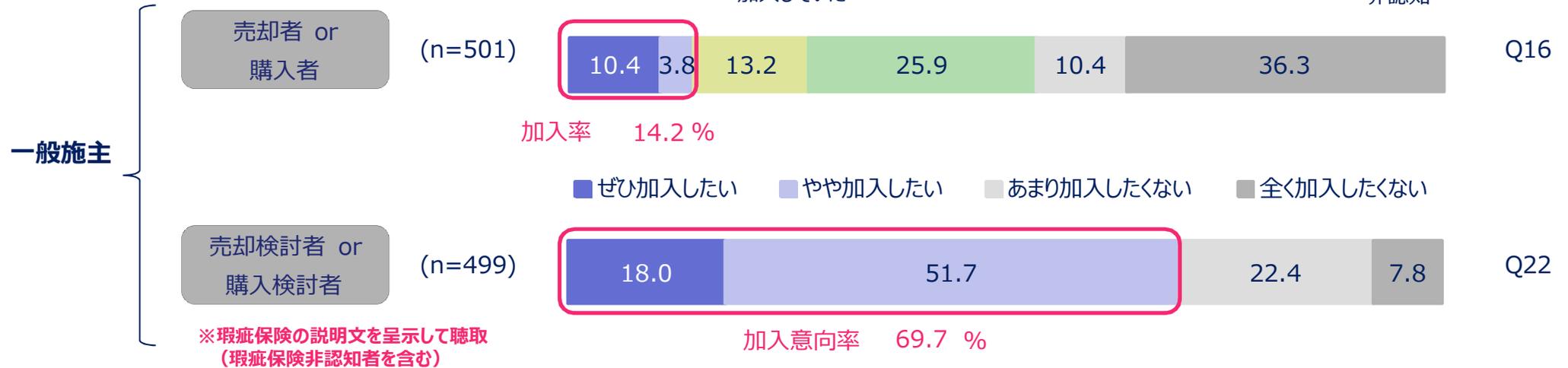
瑕疵保険 案内状況と一般施主の加入状況・加入意向

瑕疵保険の加入率は、売却者・購入者14%で、売却検討者・購入検討者の加入意向率は70%と高い。
 従って、瑕疵保険を説明すれば加入する人（ポテンシャル層）は、かなり存在すると思われる。
 なお、不動産事業者の瑕疵保険案内率は37%に留まる。

(%)

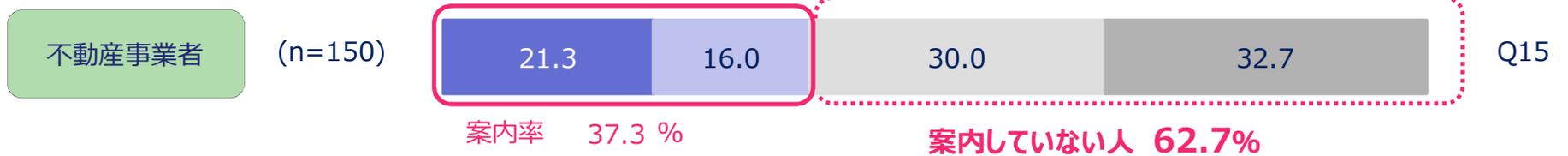
■ 一般施主の瑕疵保険加入状況

■ 加入した ■ 元々、売り主が加入していた ■ 検討のみ ■ 検討しなかった ■ わからない ■ 瑕疵保険非認知



■ 不動産事業者の瑕疵保険案内状況

■ 必ず案内している ■ たまに案内している ■ あまり案内していない ■ 全く案内していない



一般施主 Q16 : 『既存住宅売買瑕疵(かし)保険』に加入していますか

一般施主 Q22 : 『既存住宅売買瑕疵(かし)保険』に加入したいと思いますか。
 (既に加入している方は今後住宅を売買する事を仮定しお知らせください)

『既存住宅売買瑕疵(かし)保険』とは、
 中古住宅(戸建て/マンション)について、隠れた瑕疵(欠陥)により生じた損害を補償する保険のこと

不動産事業者 Q15 : インスペクションを実施後、瑕疵(かし)保険(個人回売買)を顧客へ案内していますか。

インスペクション(建物検査)とは、住宅に精通した住宅診断士が、第3者的な立場から、住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、その費用などを見極めてアドバイスすること。※単なる「点検」やそれを証明する「点検履歴」とは異なります

調査結果 3

企業規模別
インスペクションと瑕疵保険の認識や意識



インスペクションについて

インスペクションは、規模が大きい企業ほど認知され実施率も高く、案内率も高い傾向がみられる。
また、今後の紹介意向も高い。



中古住宅の流通・販売に関する法改正について

法改正は、規模が大きい企業ほど認知されており、法改正後に案内できるとする人の割合も高い。



瑕疵保険について

瑕疵保険は、規模が大きい企業ほど認知されており、案内できるとする人の割合も高い傾向がみられる。

