1-8　建物状況調査と住宅価値評価

1-8-1　ストック重視の住宅政策への転換

国土交通省発表の資料によれば、我が国では昭和44年以降、年間20兆円以上の住宅投資を継続した結果、平成23年時点でそれまでの住宅投資累計額が860兆円にのぼっているのに対し、住宅資産総額（評価額）が340兆円と500兆円近く下回っており、住宅投資額の約60%という巨額の資産が毀損した状況に陥っている。

一方、米国ではこれら双方の額がほぼ一致しており、住宅の資産価値が築年数に限らず目減りしていないことがうかがわれる。

これは、築後20年程度で建物価値が一律にゼロとなるような取引慣行を放置してきた所以で、いわゆる「中古住宅市場の失敗」であったと呼ばれる一因となっている。

我が国ではこれまで、建物より土地の資産価値が重要視され、住宅が資産でなく消耗品に成り下がっていたのである。

（公財）不動産流通推進センターの査定マニュアルにおいても、築後20年以上経過した建物では、その躯体の耐用年数が50年程度の住宅でも、低廉な価格しか出せないのが現状である。

また、エンドユーザーの新築住宅への選好性が強いため、既存住宅の流通量が圧倒的に少ないが、米国では都市計画により新築住宅の供給をコントロールするとともに、全米中の既存住宅の豊富な情報が閲覧できるシステムが整備され、国全体で既存住宅流通に取り組んでいる。

これらの状況を受け、国は新成長戦略の一環として、平成22年に「ストック重視の住宅政策への転換」を打ち出し、以降、作っては壊す社会から、数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切なメンテナンス、建物状況調査（インスペクション）やその結果に応じたリフォーム、また建物評価の抜本的改善を施し、住宅価値増大と併せて住宅の流動化・資金化を通じた既存住宅流通市場の活性化を図っている。

1-8-2　適正な住宅価値評価の前提となる建物状況調査の必要性

既存住宅流通市場の活性化により、国は既存住宅の流通とリフォームを併せた市場規模を倍増させることを目標に掲げているが、安心安全な建物取引やリフォームにあたり、先ずもって必要となるのが建物状況調査であると言える。

建物状況調査は建物の健康診断であり、調査部位ごとの劣化事象、不具合の有無など、建物の現状を正確に伝え、購入の是非を判断するための情報を提供する役割を担っているだけではなく、適正な住宅価値評価の前提となる貴重な資料となるものである。

既述の、築後20年程度で建物価値が一律にゼロとなる慣行は、戦後の人口増加と経済成長の中で、品質はそこそこに数を充足させることに主眼を置いて住宅供給がなされてきたことにも起因するが、昨今のように建築基準法の見直しや安心安全への関心の高まり、長期優良住宅をはじめ各種基準の制定等で100年住宅と言われるような高品質で優良な住宅が供給されている状況において、これまでのような市場慣行が続けば、優良なストック本来の価値が適正に評価されることがないまま失敗を繰り返す恐れがある。そこで建物評価手法の見直しや、住宅取引の中で建物が適正に評価される仕組みが必要と叫ばれているのである。

住宅価値評価とは取引に際し利害関係を有しない不動産鑑定士等が市場価格（時価）を示すことであり、経過年数と経済的残存耐用年数に基づきアプローチすると共に、観察による劣化等の事象を把握することにより査定するものであるが、建築士による建物状況調査、補修見積り、目安等は評価の

前提となり、より精緻な評価に繋がるものである。

1-8-3　既存住宅流通市場の活性化に向けた住宅価値評価の役割

団塊世代の持家率は80%以上と高い水準にあるが、近い将来、住み替えたい、現金化したい、借りてもらいたい場合にフレキシブルに対応できる社会になっていないと、年金だけではままならない現実がある。建物価値が適正に評価され、取引市場が活性化されると、資産効果による消費増が期待でき、経済の好循環につながることが期待できる。

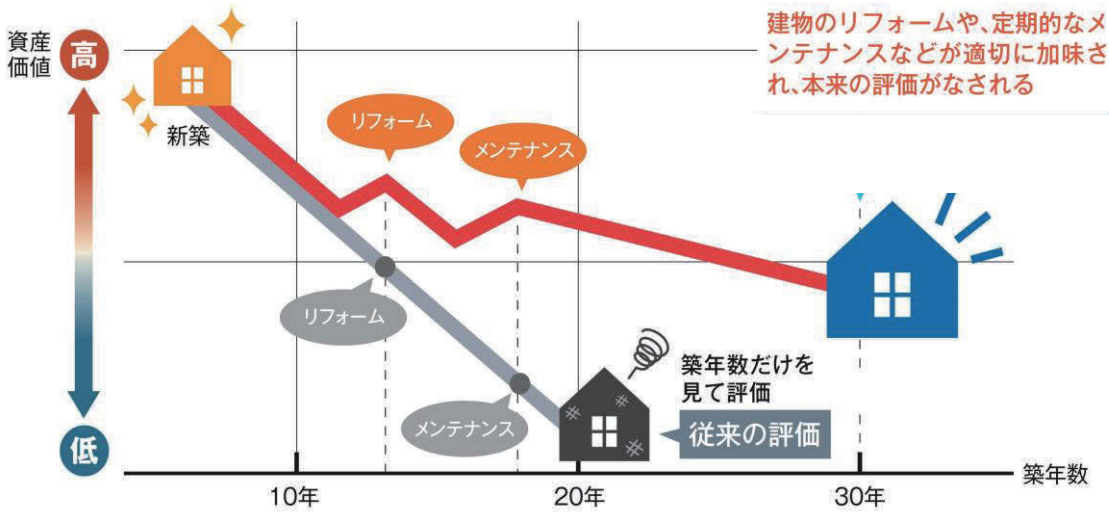
そのためには建物の「良いものは良い、悪いものは悪い」、「耐用年数が長いもの、短いもの」を社会一般に分かり易く示すことが必要であり、その品質、性能、メンテナンス等が「優れた住宅・一般的な住宅・劣る住宅」を市場参加者（売主・買主・宅建事業者・金融機関等）の共通のモノサシである貨幣額と年数という尺度で適正に示していくことが重要で、上質な建物が必要以上に安く、あるいは耐用年数が短く判断されることを回避しなければならない。

既存住宅の流通を妨げる要因の一つに、これまでに行ったリフォームや維持管理が取引価格に反映されにくいことや、その結果として住宅ローンの残債より高値で売れない、また、短期で建物価値がゼロとなる市場慣行から、金融機関としても既存住宅に対してローンが付け難く、或いは耐用年数より長い期間の融資ができない等の問題がある。

（公社）日本不動産鑑定士協会連合会が開発した既存住宅建物積算価格査定システム（ＪＡＲＥＡＨＡＳ）では、本来50年以上の耐用年数である基礎、躯体部分及び取替、交換可能な仕上げ、設備等の割合、品質、性能等を部位別に査定することにより、従来評価より精緻な評価が可能となった。

また、定期的なメンテナンスやリフォームにより取替が行われた場合、建物の経年に伴う価値の減少や回復、価値増加まで反映させることにより、図1-8-1のように本来の資産価値や旧来より長い経済的残存耐用年数を示すことができ、融資期間の長期化等、既存住宅流通市場の活性化に寄与する効果を期待できるのである。

図1-8-1従来の評価とリフォーム等を反映した評価の違い



既述の既存住宅建物積算価格査定システムを用いて、具体に築20年、延べ面積100㎡、標準的な建築費（単価）の戸建住宅を想定し、①従来の評価、②基礎、躯体の耐用年数を本来の年数にて査定した評価、③リフォームをも反映した評価の各価額は次頁のとおりである。

表1-8-1従来の評価とリフォーム等を反映した評価による価額

再調達原価（建築費）	①従来の評価	②基礎等の耐用年数を本来の年数にて査定した評価	③リフォームをも反映した評価
16,100千円	1,790千円	4,530千円	7,000千円

再調達原価（価格調査時点の建築費）16,100千円に対し、①従来評価では基礎、躯体、仕上等の区別なく、25年程度で耐用年数を満了すると査定（設備は15～20年）してきたため、築後20年経過しメンテナンス等も十分でない場合には1割程度の残存価額となっている。

一方、基礎、躯体は品等にもよるが、耐用年数は50年以上であることから、これらの年数を50年として区分して評価した②の価額は①の約2.5倍となっている。

さらに、20年経過した時点で劣化が生じている外壁の塗装や内壁のクロス張替工事のリフォーム費用を2,500千円程度と想定し、当該工事部分の耐用年数が延長されることを考慮した評価では、ほぼリフォーム費用と同程度の価額が回復している。

以上は想定上の査定であり、現実の取引において必ずしも保証されるものではないが、かかる評価の見直しを継続することが、取引慣行にも影響を及ぼし、既存住宅流通市場の活性化に繋がると期待されるものである。

このような既存住宅売買時の不動産鑑定士による鑑定評価は、評価報酬料が対象案件の内容により高額になるなどの理由から、これまであまり実施されなかったが、下記の住宅ファイル制度は、建物状況調査等と共に土地建物の評価を不動産鑑定士が行うサービスで、建物規模にもよるが概ね一定の料金で提供する制度であるため、当該制度を活用されたい。

1-8-4　建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険、住宅価値評価等を利用できる制度

（1）住宅ファイル制度

住宅ファイル制度が提供する住宅ファイル報告書は、宅地建物取引士の重要事項説明書の一部、建築士の建物状況調査、防蟻業者による白蟻検査の報告書を基に不動産鑑定士が既存住宅の土地建物の時価を評価し、これらの結果を一つにまとめた調査報告書である。

当該報告書により既存住宅売買瑕疵保険への加入の可否が判明しているので、付保できる物件については速やかに既存住宅売買瑕疵保険に入ることができるというワンストップのサービスを提供する制度である。

（2）安心Ｒ住宅制度

安心Ｒ住宅とは、耐震性があり、建物状況調査が行われた住宅で、売主がリフォーム等を行う、あるいはリフォーム提案を付ける等の情報提供が行われる既存住宅をいい、これら既存住宅売買瑕疵保険の現場検査に適合した住宅に対し国の関与のもとで、事業者団体が標章（マーク）を付与する仕組みを安心Ｒ住宅制度という。

住宅価値評価は付与されないが、建物状況調査、リフォーム等を前提として買主の不安要素を払拭し、安心安全な既存住宅を選択できるようにする制度である。

1-9　改正民法（令和２年４月１日施行）における売主の責任と建物状況調査の役割

1-9-1　改正前民法における売主の責任

本項は、令和２年４月１日に施行される改正民法のもとでの建物状況調査の役割についての説明であるが、改正でどのように変わったのかの参考として、まず改正前民法における既存住宅の売主の責任を簡単におさらいする。

（1）改正前民法は「瑕疵担保責任」

既存住宅を売買した後、買主が何かしらの物理的な不具合を見つけたとき、改正前民法で売主に責任を問うための根拠となったのは、「瑕疵担保責任」の規定である。

改正前民法は、どのような不具合が「瑕疵」にあたるのかは定めておらず、「取引上の社会通念に照らし通常有すべき性状、性能を有しない」こと等と解釈されてきた。

改正前民法が定める瑕疵担保責任の具体的内容は、次のとおりである。

① 売買契約時に買主がその瑕疵について知らず（「隠れた瑕疵」）、かつ、その瑕疵があることで契約をした目的を達することができないときは、売買契約を解除し、売主に損害賠償を請求できる。

② その瑕疵があっても、契約をした目的を達することができないとまでは言えないときは、契約の解除はできず、買主は売主に損害賠償の請求のみができる。

③ 契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が瑕疵を知った時から１年以内にしなければならない。

④ 瑕疵が生じたことに落ち度が無かったとしても、売主は責任を負わなければならない。

（2）売主が瑕疵を知っていたら？

ところで、改正前民法にこのような規定があっても、事業者ではない個人が既存住宅の売主である場合は、瑕疵担保責任を一切負わないという契約条項も有効であり、このような免責条項を契約に入れることでリスクの回避を図ることも一般的であった。しかし、仮に売主が瑕疵のことを知っていながら買主に告げていなかった場合は、いくら契約に「一切責任を負わない」と書いてあったとしても、改正前民法の規定によって免責は認められない。

このように、売主が瑕疵を知りながら買主に告げずに売った後、買主がその瑕疵に気づいた場合には、免責条項があっても売主は瑕疵担保責任を負うことになるため、この限りでは、改正前民法においても、売主が知っている瑕疵については、買主に対しそれを告げるべきであったということができる。

1-9-2　改正民法における売主の責任

（1）「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

令和２年４月１日施行の改正民法では、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」に売主が負う「瑕疵担保責任」の規定は無くなり、「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」に売主が負う「契約不適合責任」が定められている。

改正民法が定める契約不適合責任（引き渡された目的物が品質に関して契約の内容に適合しないものであるときの責任）の具体的内容は、次のとおりである。

① 追完請求権

買主は売主に、目的物の修補を求めることができる。

ただし、買主に不相当な負担を課するものでないときは、売主は、買主が請求した方法と異なる方

法で、修補をすることができる。

② 追完するよう催告をした上での代金減額請求権

買主が売主に、相当の期間を定めて、目的物の修補を実施するよう催告をし、その期間内に売主が修補をしないときは、買主は、不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

③ 追完するよう催告をしなくてよい代金減額請求権

以下のア～エの場合には、相当の期間を定めて修補の催告をすることなく、買主は直ちに代金の減額を請求することができる。

ア　修補が不能であるとき

イ　売主が修補を拒絶する意思を明確に表示したとき

ウ　契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が 修補をしないでその時期を経過したとき

エ　(ア～ウのほか) 買主が催告をしても修補を受ける見込みがないことが明らかであるとき

④ 催告をした上での契約解除権

買主が売主に相当の期間を定めて修補の催告をしたが期間内に修補がされない場合、その期間を経過したときにおける債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微でなければ、買主は契約を解除することができる。

⑤ 催告をしなくてよい契約解除権

④に関わらず、③のア～エの場合には、買主は催告をせずに、契約を解除することができる。

⑥ 損害賠償請求権

買主は、売主に損害賠償を請求することができる。ただし、契約不適合が、契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであれば、売主は損害賠償義務を負わない。

⑦ 買主が権利行使するための期間制限

買主は、その不具合を知ったときから１年以内にその旨を売主に通知しなければ、 修補請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約の解除のいずれもできない。 なお、通知をした後、実際の権利行使は、不具合を知った時から５年以内にしなければ消滅時効にかかる。

ただし、売主が引き渡しの時に不具合を知り、又は重大な過失で知らなかった場合は、買主が1年以内にこの通知をしていなくても、上記の消滅時効にかからなければ権利の行使は可能。

(2) 買主の権利行使と当事者の帰責事由

修補請求、代金減額請求、契約の解除（①～⑤）は売主に帰責事由がない場合でも、買主は権利行使ができる。

損害賠償請求（⑥）は、「その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして」売主に帰責事由がある場合のみ、買主は権利行使できる。

なお、不具合（契約の不適合）について買主に帰責事由がある場合には、売主に対し、①～⑥いずれの責任追及もできない。

(3) 売主責任の拡大

改正前民法のもとでも、裁判所は、「瑕疵（かし）」にあたるかどうかの判断において、契約の趣旨（すなわち

「契約の内容」）も踏まえて売買の目的物が有すべき性状、性能を確定していたことから、改正民法で「契約不適合責任」になっても、売主の責任の根拠となる不具合の判断は、改正前民法の「瑕疵」とそう大きく異なるものではないと思われる。

他方で、契約不適合の場合に、買主が修補請求権や代金減額請求権を行使できるという規定が新設された。

また、改正前民法では、「その瑕疵があることで契約をした目的を達することができないとき」でなければ認められなかった買主からの契約の解除が、改正民法では、修補がされない場合に、その不履行が「その契約及び取引上の社会通念に照らして軽微でなければ」認められることになる。

さらに、権利行使の期間について、改正前民法の瑕疵担保責任では瑕疵を知った時から 1 年以内に権利を行使しなければならなかったのに対し、改正民法では、瑕疵を知った時から 1 年以内に売主に「通知」をすれば、権利は（瑕疵を知った時から）5 年間時効にかからない点も、売主の責任が広がる方向での改正と言える。

改正民法も任意規定であることは変わりがないため、事業者ではない個人が既存住宅の売主である場合は、「契約不適合であっても一切の責任を負わない」旨の契約条項が有効であることは、改正前民法と同じである。ただ、いくら特約があっても、売主が知っていて告げなかった不具合は免責されないことも、改正民法においても同じである。

表 1-9-1 民法改正による主な変更点のまとめ

変更点	不動産売買の具体例
「瑕疵担保責任」の規定が無くなり、「契約不適合責任」に変わった。	従前の売買契約書の「瑕疵担保責任」に関する条項は、改正民法の条文を踏まえた用語・内容に変更することが必要。
買主に、追完請求権が認められた。 ※売買の時点では客観的に存在していなかった不具合が原因である場合は除く。以下の項目においても同じ。	購入した既存住宅に、売買の時点では前提になっていなかったサッシ廻りの雨漏りが見つかった場合、売主に直すよう請求できる。
買主に、代金減額請求権が認められた。	購入した既存住宅に、売買の時点では前提になっていなかったサッシ廻りの雨漏りが見つかり、期限を切って売主に直すよう請求したのに対応してもらえない場合は、代金の減額を請求できる。
不具合が軽微でなければ、買主は契約の解除もできる。	購入後にサッシ廻りの雨漏りが見つかった場合、その雨漏りの程度が住めないほどでなくても、契約の内容や社会通念に照らして「軽微」でなければ、買主から一方的に契約の解除ができる。
買主が売主に契約不適合責任を問える期間が、1 年から 5 年に延びた。	購入した既存住宅に、売買の時点では前提になっていなかったサッシ廻りの雨漏りを見つけたら、1 年以内に売主にそのことを通知しておけば、不具合を見つけてから 5 年以内は売主の責任を問える。売主が引き渡しの時にその不具合を知っていたか、重大な過失で知らなかったときは、買主は、通知をしなくても、不具合を見つけてから 5 年以内は売主の責任を問える。

1-9-3　改正民法施行後に建物状況調査が果たす役割

（1）不具合の有無を売主と買主の共通認識に

改正民法のもとでは、売買の当事者が、積極的に建物状況調査を活用して不具合の有無を明らかにし、売主・買主双方の共通認識にしておくことが、リスク回避に有用かつ必要である。

改正民法では、売却した物件に不具合があったとき、売主に責任が生じるのは（言い換えれば、買主が売主に対して法的な権利を行使できるのは）、「品質に関して契約の内容に適合しない」と評価される場合である。仮に不具合があっても、それが予め契約の中で織り込み済みであれば、契約内容どおりであるから「不適合」を理由とする責任は生じない。つまり、売主の責任いかんは、その不具合が契約の内容になっているかどうかによる。その意味で、売主は自分のリスクを減らすため、不具合があるならば、それを両当事者の共通認識にしておく必要がある。

建物状況調査をして何らかの不具合が見つかった場合、その調査結果を買主と共有しておけば、売主は、売った後で契約不適合だと言われることを防止できる。

（2）免責条項があれば大丈夫？

改正民法が施行されても、契約不適合に関する責任は一切負わないという契約条項を設けること自体は、変わらず可能である。しかし、そのような契約条項で責任を回避しようとしても、売主が不具合を知っていたら免責されないことは改正前民法と同じであるから、不具合の内容によっては、売主の免責に関する契約条項を入れたとしても、買主から「（売主は）知っていたはず」という形で責任追及をされ、紛争になるリスクは防げない。

（3）売主から見た建物状況調査の有用性

前項の説明のとおり、改正民法のもとでは、売主は買主から修補や代金減額を求められたり、修補をしない場合には「債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微」で無い限り契約を解除されたりする可能性がある。また、「契約不適合」につき売主に帰責事由があれば、さらに損害賠償を求められる。

売る側としては、売る前に不具合が見つかってしまっては価格が下がる、あるいは売れないということを懸念しがちであるが、仮に若干の不具合が見つかり条件面での調整が必要になったとしても、知らずに売ってしまい後から責任追及された場合の負担は相応に大きく、なるべくリスクを回避するという視点は重要である。

より積極的に建物状況調査を利用して、不具合の有無を明らかにし契約内容に盛り込んでおくことで、「契約不適合」にならないこと、あるいは仮に「契約不適合」があった場合でも帰責事由がないことを目指す方がリスク回避手段としての確度が高い。

（4）買主から見た建物状況調査の有用性

買主としても、従前のように特に何の調査もせず、売主は一切の責任を負わないという契約条項が入った条件で物件を買うよりも、客観的な状況をなるべく知って買う方が安心である。住宅は「大きな買い物」であるから、事後的に不具合が見つかったとき、いくら売主の免責に関する契約条項が入っていても、「売主は不具合を知っていたはずだ」と責任追及を考えざるを得なくなることはあると思われる。また、仮に売主の免責に関する契約条項がない場合でも、買ってしまってから不具合が見つかると、いくら修補や代金減額、損害賠償の請求ができると言っても、実際問題として、住み始めた後に修補の工

事をすることは住んでいる側にも有形無形の負担を生じさせる。また、売主の資力状況によっては、払ってしまったお金が現実には戻ってこなかったり、損害賠償が受けられなかったりというリスクもある。あるいは、修補をするとして具体的にどのような方法が相当か、代金減額を求めるとしていくらが相当なのかを特定するのは難しい場合も予想され、仮に訴訟にまでせざるを得ないとなると、買主の権利の実現には相応のコストと労力がかかる。したがって、買主にとっても、紛争を未然に防止するという観点はやはり重要である。

このように、建物状況調査によって不具合の有無を明らかにしておくことは、買主にとっても、紛争の防止、リスク回避に有効な方策の一つである。

（5）建物状況調査を活用して「積極的な合意」を

民法に先駆けて宅建業法が改正され（平成30年４月１日施行）、媒介契約書面に建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載することとなっている世情も踏まえ、買主から、建物状況調査を積極的に求め（あるいは自ら実施し）、調査が実施されていない物件は買わないという対応が根付けば、売主も、売るために調査をするのが当然と認識することになろう。

ところで、一般論としてできる限りの調査をするに越したことはないが、コスト等との兼ね合いで、物件の「隅から隅まで」全てを網羅した調査が必ずしも現実的でないのも、また事実である。どこまでの調査をすれば売主が契約不適合責任を一切問われないかは、改正民法の条文に具体的に書かれているわけではなく事案ごとの具体的な判断事項であるため、裁判所がどのような結論を出すか実際の判決を見ていくほかなく、現時点で確定的に線引きはできない。

しかし、契約不適合に売主の帰責事由があるかどうかが、「契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして」判断される改正民法のもとでは、契約の時点で相当と判断しうる調査、すなわち「やるべきこと」をやるという姿勢がより重要になると思われる。

不具合の有無をなるべく見えないようにする「消極的合意」ではなく、むしろそれを契約の内容に取り込んだ「積極的な合意」をするための手段として、物件の状況を客観的に把握できる建物状況調査の必要性は大きい。

1-10　建物状況調査等体験者向けアンケートの調査結果

1-10-1　アンケート調査の概要

建物状況調査を含むインスペクションを過去に実施された方を対象にアンケート調査を実施した。アンケート調査は、インスペクションに対する消費者のニーズや課題を把握するため、宅建業法改正後の建物状況調査に限定せず、既存住宅の売買に関係なく行った「インスペクション」も対象に含めた。

・調査の方法：大阪の住まい活性化フォーラムに所属するインスペクション実施団体を通じて、過去にインスペクションを実施した消費者あてにアンケート票を送付し、回答を受付。
・実 施 期 間：令和元年9月下旬～令和元年11月上旬
・回 収 状 況：(有効回答数)45件

1-10-2　実施されたインスペクションの概要

インスペクションの実施時期は宅建業法が改正された平成30年度以降が約半数を占めた。

また、物件の築年数は築30年以上が約4割と最も多く、次いで、築25年以上30年未満が約2割を占めた。

実施したきっかけは、「既存住宅の購入」（買主側）が約5割と最も多く、次いで、「所有する住宅の売却」（売主側）が約2割で、既存住宅の売買をきっかけに実施した方があわせて約7割を占めた。

実施した調査内容については、35名がオプション項目を実施したと回答しており、特に「床下・小屋裏の進入調査」を実施した方が25名と多くを占めた。

図 1-10-1 実施時期

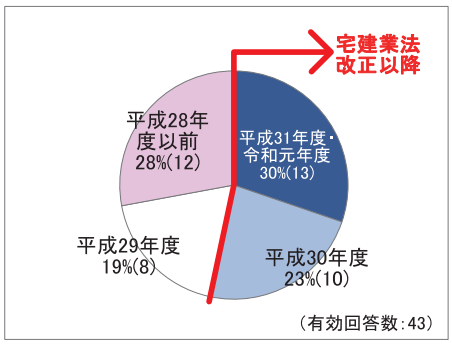


図 1-10-2 物件の築年数

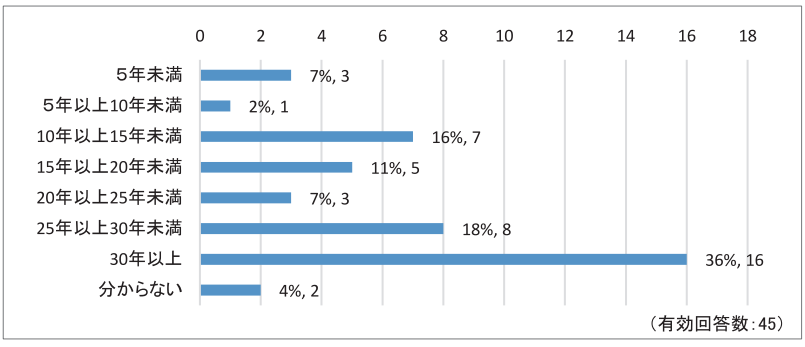


図 1-10-3 実施のきっかけ

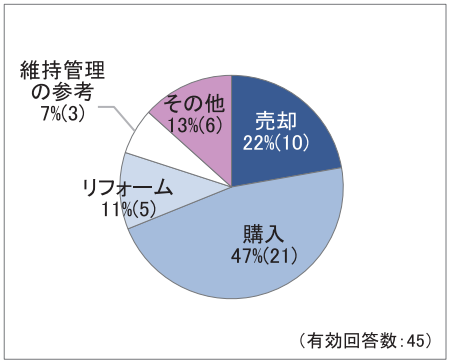
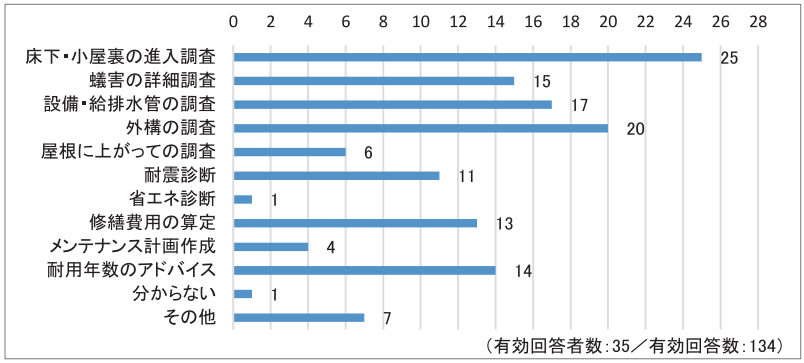


図 1-10-4 実施したオプション項目（複数回答）



1-10-3　既存住宅売買におけるインスペクション実施の動機・効果

売主側による実施の動機は「売却後のトラブル予防のため」が約6割と最も多く、実施後は、納得できる価格での売却や安心した売却に繋がったと回答した方が多い。

買主側による実施の動機は、有効回答者21名のうち20名が「劣化や不具合がないか不安だったから」「購入後にどれくらい補修が必要か把握したいから」を選択していた。実施後は「物件の状況を知り納得して購入できた」と回答した方が約7割を占めた。

図 1-10-5【売主側】実施の動機

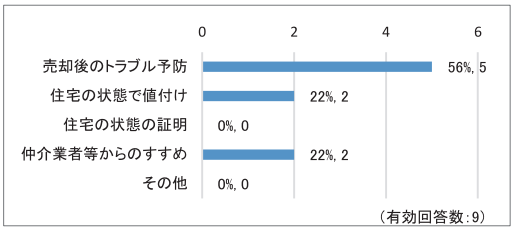


図 1-10-6【売主側】売却がどのように進んだか（複数回答）

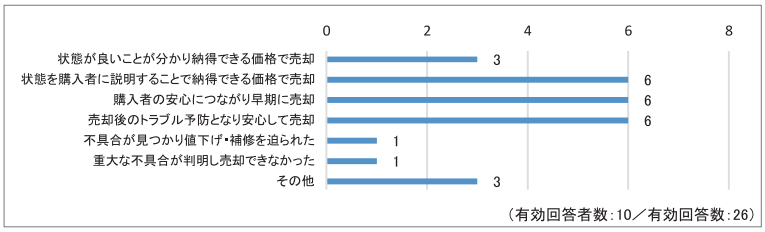


図 1-10-7【買主側】実施の動機（複数回答）

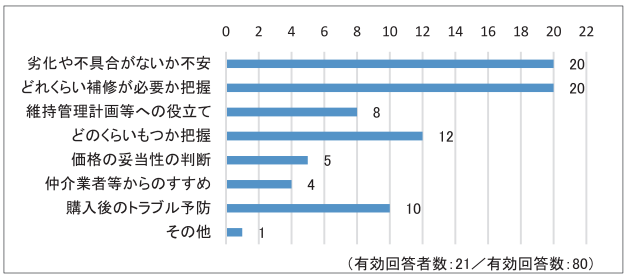
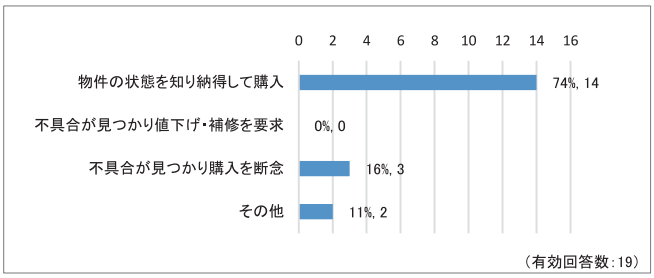


図 1-10-8【買主側】購入がどのように進んだか



1-10-4　インスペクションに対する評価

実施した感想として、実施して良かったと「とても思う」「少し思う」と回答した方が9割以上で、回答者のほぼ全員がインスペクションをやって良かったと感じていることがわかった。

かかった費用については、4万円から17万円まで幅があり、6万円前後との回答が比較的多かった。10万円以上かけた方（住宅ファイル制度利用者を含む）も半数近くいたが、費用に対する感想は「安い」、「妥当」が8割以上を占めた。

図 1-10-9 実施して良かったか

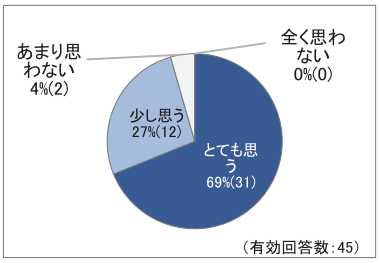


図 1-10-10　かかった費用

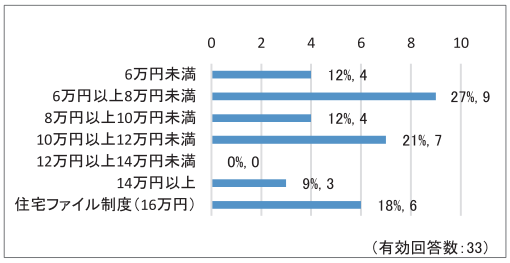
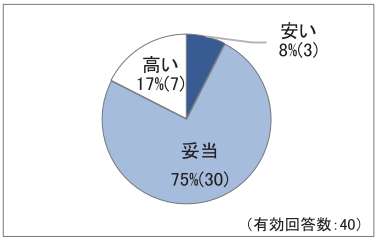


図 1-10-11 費用に対する感想



なお、インスペクションの普及が進まない理由については、「情報が手に入りづらいから」を選択する人が約7割にのぼり、今後より一層の普及啓発が必要であることがわかった。