

家 いえほん 本

—これで安心！ 中古住宅編—

●建物状況調査	6
建物状況調査とは	6
既存住宅売買瑕疵保険への加入を検討されている方は？	7
●住宅瑕疵担保責任保険	8
既存住宅売買瑕疵保険	8
リフォーム瑕疵保険	12
●全宅連安心R住宅	13
「安心R住宅」とは	13
「安心R住宅」のロゴマーク	14
全宅連安心R住宅に認定される中古住宅とは？	14
全宅連安心R住宅の探し方	15



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会



ボクこの間も電球交換したよー?

それは修繕とは言わないの

家を売ることは決めたけど...

うん?

うち、修繕とかしてないから不安だわ

大丈夫だよー

後で「欠陥住宅を売った!」って訴えられたりして!?

やめてよー! こわいー

その心配これで解決できますよ!

建物状況調査

わっ!?

あ、私こういうものです

ハートマーク 宅建業者?

売主または購入希望者が依頼すれば売却前に「建物状況調査」を実施し、住宅の基礎や外壁等のひび割れ、雨漏りなど劣化・不具合が生じているかを確認できるんです!

調査を行うのは、特定の講習を受講した建築士です
原則目視で調査をします

それなら安心!

詳しくは6ページへ!







🏠 建物状況調査

中古住宅の取引後に生じるおそれのあるトラブルを防止するため、あらかじめ専門家に建物の劣化や不具合の有無などを調査してもらうものです。

建物状況調査とは

建物状況調査とは、既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（これを「既存住宅状況調査技術者」といいます）が、国の定める基準に従って行う建物調査のことで、「建物状況調査報告書」等が調査実施者により作成され、依頼者へ交付される仕組みになっています。

1 調査の対象となる建物は？

建物状況調査の対象となる建物は、築年数を問わず人の居住の用に供した住宅、または建設工事完了の日から1年を経過した住宅のいずれかです。

例えば、中古の戸建住宅やマンション、賃貸住宅等が対象となります。

また、建物状況調査の対象部分は、建物の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分となり、P10図：「保険の対象部分」と同じ部分になります。



・ コラム ・

建物状況調査をするメリットは？

建物状況調査を行えば、調査時点における住宅の状況を把握した上で売買等の取引を行うことができるので、取引後のトラブル発生を未然に防ぐことが期待できます。また、調査結果はその後のリフォームやメンテナンスを行う際の参考にもなります。

2 調査を行うには？

媒介を依頼した宅建業者から既存住宅状況調査技術者のあっせんを受けるか、あるいは、以下の講習実施機関から実施者を検索して直接依頼する方法があります。

(平成31年2月現在)

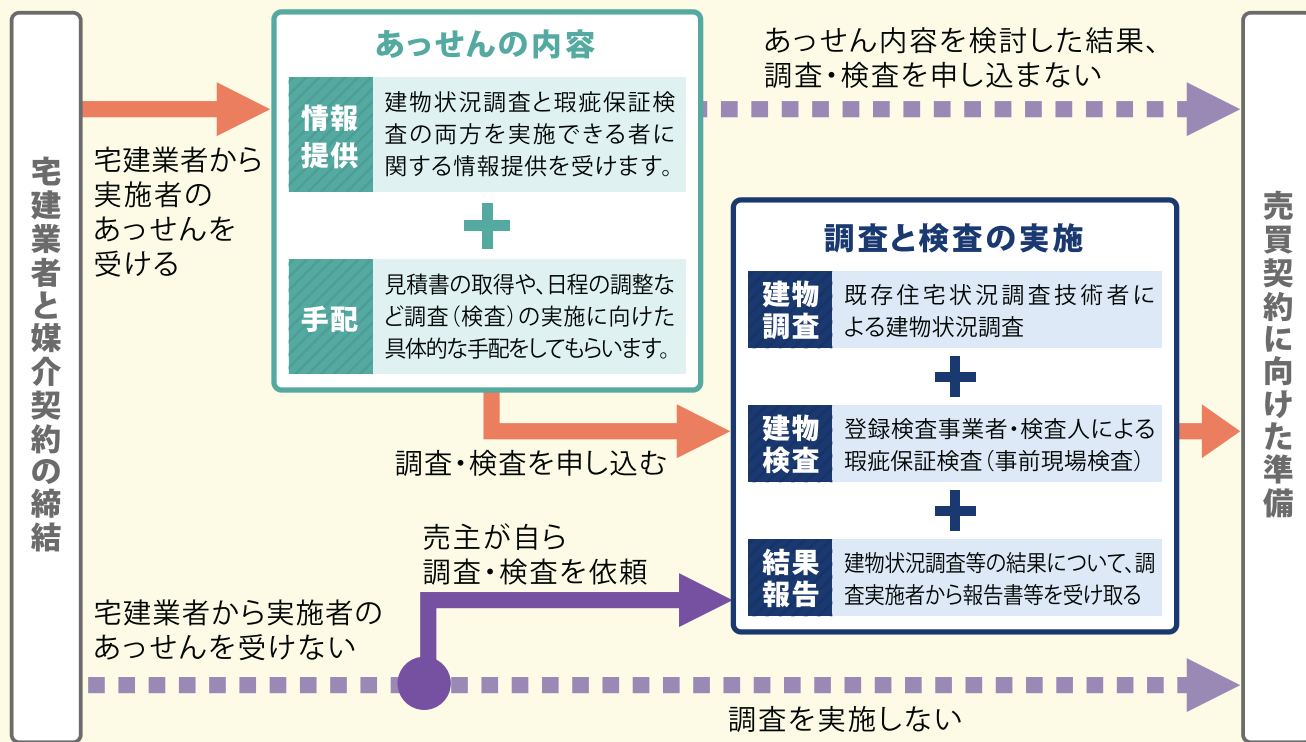
講習実施機関の名称	ホームページアドレス
(一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会	https://www.kashihoken.or.jp/
(公社) 日本建築士会連合会	http://www.kenchikushikai.or.jp/
(一社) 全日本ハウスインスペクター協会	https://house-inspector.org/
(一社) 日本木造住宅産業協会	https://www.mokujukyo.or.jp/
(一社) 日本建築士事務所協会連合会	http://www.njr.or.jp/

既存住宅売買瑕疵保険への加入を検討されている方は？

建物状況調査と、既存住宅売買瑕疵保険に加入するための瑕疵保証検査（詳しくはP11参照）は同一のものではありませんが、その方法や対象部分が同じであるため、あらかじめ両方の実施に必要な資格を有する者に依頼をすれば、建物状況調査と瑕疵保証検査を同時に行うことができます。

- 建物状況調査を実施できる者・・・**既存住宅状況調査技術者**
- 瑕疵保証検査を実施できる者・・・**保険法人の登録検査事業者・検査人**

売主が建物状況調査と瑕疵保証検査（事前現場検査）を同時に行う場合の流れ



- ※ 建物状況調査のみ、あるいは瑕疵保証検査のみを実施することも可能です。
- ※ 購入希望者が建物状況調査および瑕疵保証検査（事前現場検査）の実施を希望する場合は、あらかじめ売主の承諾と協力が必要です。
- ※ 建物状況調査および瑕疵保証検査（事前現場検査含む）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もありません。

コラム

調査と検査を同時に行うときは、ご注意ください！

- ① 既存住宅売買瑕疵保険に加入できるのは、原則として**昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）に適合した中古住宅**です。したがって、不適合住宅の場合はあらかじめ耐震改修工事が必要です。
 - ② 瑕疵保証検査を受けるにあたり、目視で確認できない部分があれば、あらかじめ点検口を設けておくなどの措置が必要になります。
- ※ ①②とも、建物状況調査のみを実施する場合は関係ありません。

住宅瑕疵担保責任保険

瑕疵(かし)とは、雨漏りがするなど住宅が本来持っているべき品質や性能を欠くことを指します。

そして、契約の時点ですでに瑕疵があるものの、そのことに買主が気付かないまま引渡しを受けてしまった場合の瑕疵を「隠れた瑕疵」といい、一定の隠れた瑕疵が見つかった場合に生じる補修費用などの経済的な負担をカバーするのが、検査と保証がセットになった住宅瑕疵担保責任保険です。

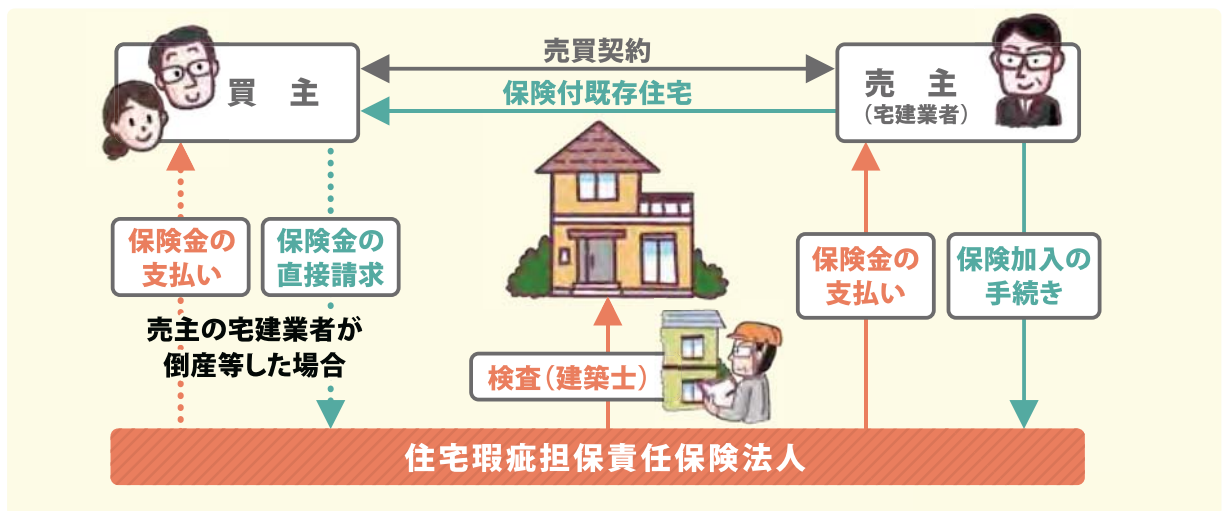
この保険には、中古住宅の売買を対象とした「**既存住宅売買瑕疵保険**」やリフォーム工事を対象とした「**リフォーム瑕疵保険**」などがあります。

既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅売買瑕疵保険には、①宅建業者販売タイプと、②個人間売買タイプの2種類があり、それぞれ仕組みや加入手続きなどが異なります。



宅建業者販売タイプとは、宅建業者が買い取り、一般消費者向けに再販する中古住宅に、構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分に隠れた瑕疵が見つかった場合の損害に備える保険で、売主である宅建業者が保険に加入して補修等の保証を行います。



保険対象部分※1	保険期間(住宅の引渡し日から)	1住戸あたりの支払限度額
構造耐力上主要な部分 雨水の浸入を防止する部分	5年間	1,000万円
	2年間	500万円または1,000万円

※1. 保険対象部分に給排水管路、給排水設備・電気設備を含めるなど保険内容は保険法人によって異なります。

$$\text{保険金支払額} = \left[\text{補修費用等} - \begin{matrix} 10\text{万円} \\ \text{(免責金額)} \end{matrix} \right] \times \begin{matrix} 80\% \text{※2} \\ \text{(縮小てん補割合)} \end{matrix}$$

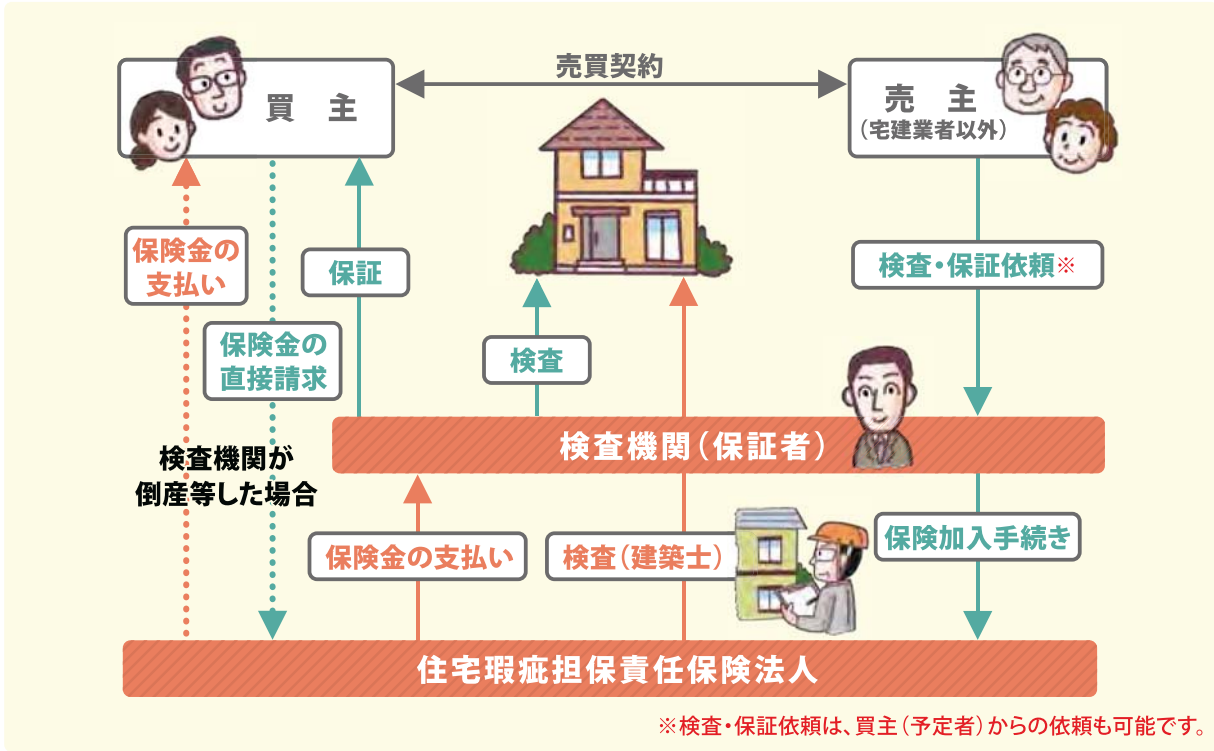
※2. 宅建業者の倒産などで買主に対して直接支払う場合は100%となります。

POINT!

保険金の支払い対象となる主な費用は、**補修費用、事故調査費用、転居・仮住まい費用**などです。
(保険法人により支払い対象となる費用の種類が異なる場合があります)

02
個人間
売買タイプ

個人間売買タイプとは、宅建業者以外が売主となる中古住宅に、構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分に隠れた瑕疵が見つかった場合の損害に備える保険で、売主または買主（予定者を含む）から検査・保証依頼を受けた**検査機関が保険に加入をして補修等の保証を行います。**



保険対象部分※	保険期間(住宅の引渡し日から)	1住戸あたりの支払限度額
構造耐力上主要な部分 雨水の浸入を防止する部分	5年間	1,000万円
	1年間	500万円または1,000万円

※保険対象部分に給排水管路、給排水設備・電気設備を含めるなど保険内容は保険法人によって異なります。保険料金は保険法人や保険内容・面積・期間等により異なります。一般的な戸建住宅の場合、概算費用（検査料含む）で10万～15万円程といわれています。詳しくは保険法人にご確認ください。

POINT!
保険金の支払い対象となる主な費用は、**補修費用、事故調査費用、転居・仮住まい費用**などです。
(保険法人により支払い対象となる費用の種類が異なる場合があります)

$$\text{保険金支払額} = \left[\text{補修費用等} - \text{5万円 (免責金額)} \right] \times \text{100\% (縮小てん補割合)}$$



・コラム・

個人間売買タイプの瑕疵保険では、売主と買主（予定者を含む）のどちらが検査・保証依頼をしてもかまいませんが、保険に加入することを前提に中古住宅を売買するときには、かかる費用を誰が負担するのか、あらかじめ決めておくことが大切です。



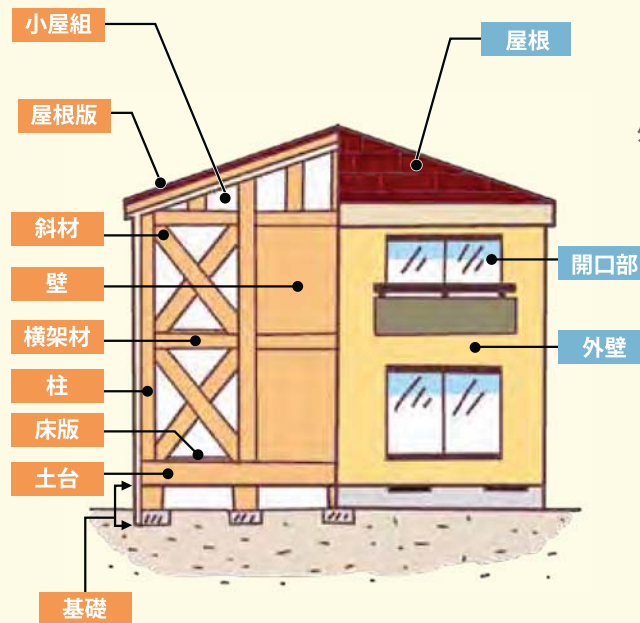
保険の 対象部分

保険の対象となる部分は住宅の**基本構造部分（構造耐力上主要な部分、および雨水の浸入を防止する部分）**です。隠れた瑕疵に起因して基本構造部分の性能を満たさないといった事由により検査機関が瑕疵保証を行った場合に、保険金が支払われます。

保険の支払い対象となる基本構造部分のイメージ図

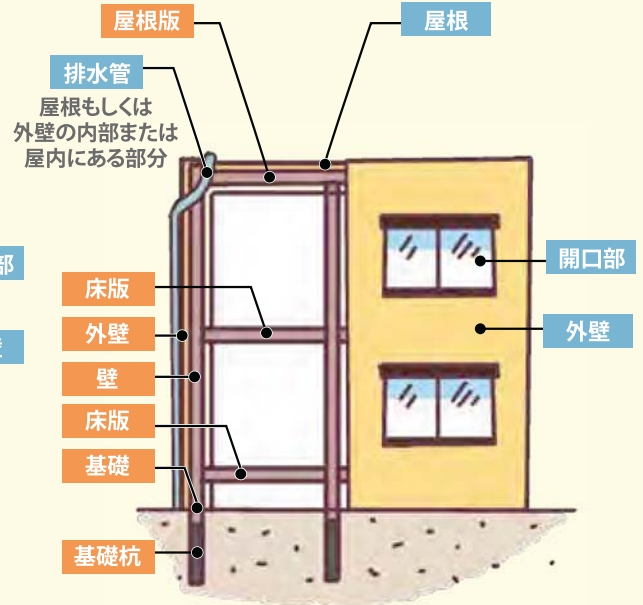
【木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例】

2階建ての場合の骨組（小屋根、軸組、床組）等の構成



【鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅の例】

2階建ての場合の骨組（壁、床組）等の構成



■ 構造耐力上主要部分

■ 雨水の浸入を防止する部分

保険の申込み時に特約を付帯することで、**給排水管路・設備等**※1を保険の対象に追加することもできます。給排水管路、給排水設備、電気設備、ガス設備が通常有すべき性能または機能を満たさない場合、保険金が支払われます。

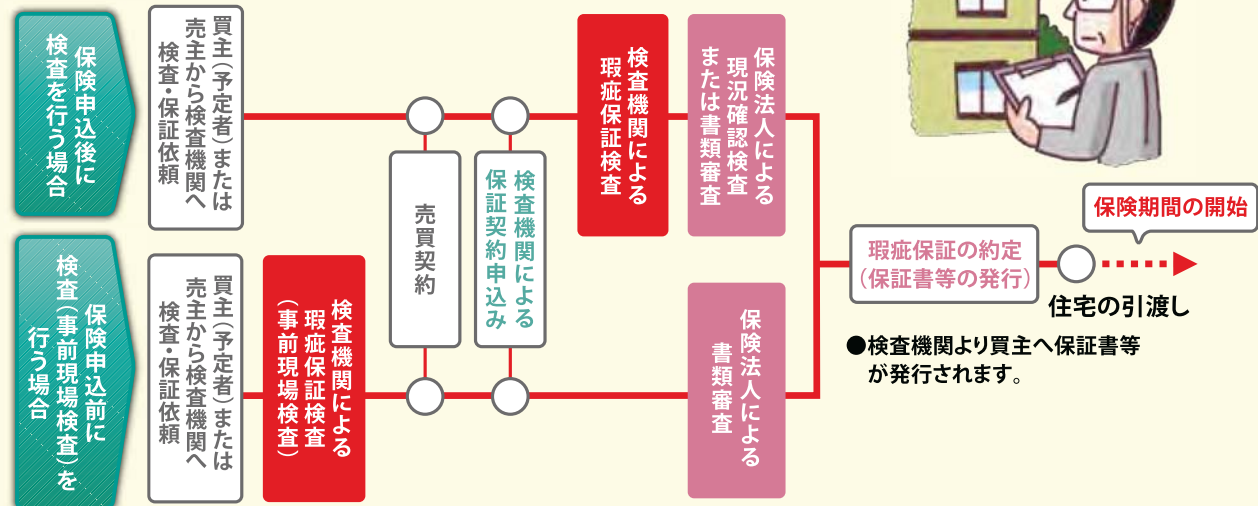
給排水管路	給排水設備	電気設備	ガス設備
給水管、給湯管、排水管または污水管（給排水設備との継ぎ手部分を含む）	受水槽、揚水ポンプ、高置水槽、電気温水器、雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、污水ポンプまたはます	変圧器、受配電盤、制御・監視盤、継電器盤、継電器、計器用変成器、開閉器、碍子、碍管、保護装置、支持フレーム、母線、配線	ガス管

※1.給排水管路、給排水設備、電気設備、ガス設備については、保険法人によっては保険対象としていないところもあります。

瑕疵保証検査 (事前現場検査)

住宅の基礎や外壁等のひび割れ、雨漏りなど構造上の安全性や日常生活への支障があると考えられる劣化や性能低下の有無について、目視や計測等による調査をすることを瑕疵保証検査といいます。既存住宅売買瑕疵保険では、検査機関による保険契約申込み後に瑕疵保証検査を行い、保険法人が定める基準への適合状況を確認しますが、**保険契約申込み前に瑕疵保証検査(事前現場検査)を実施することも可能です。**(詳しくはP12の保険法人にご確認ください。)

個人間売買タイプを利用するときの手続きの例



既存住宅売買 瑕疵保険の メリット

売主にとってのメリット

①売却後に保険対象となる瑕疵が見つかった場合、売主が負うべき経済的な負担を軽減できます。②買主へ保証付き中古住宅としての安心感を与えることができます。③瑕疵保証検査(事前現場検査)による検査に合格していれば、保険の付保が可能な住宅であることを購入検討者へアピールできます。④瑕疵保証検査(事前現場検査)で検査基準に不適合と判定された場合でも、保険加入に必要な補修方法等のアドバイスを受けることができます。

保険に入っていれば、
万一瑕疵が見つかったも
安心!



買主にとってのメリット

①第三者である検査機関の検査に合格している住宅なので安心です。②引渡し後に見つかった瑕疵は売主(宅建業者)あるいは検査機関が保証してくれるので安心です。③築年数により税制優遇の適用が受けられなかった中古住宅でも、保険に入ることによって適用対象となります。④万一、売主である宅建業者や検査機関等が倒産しても、買主が直接保険法人へ保険金を請求できるので安心です。

専門家の検査を受けた
住宅だから安心ね!



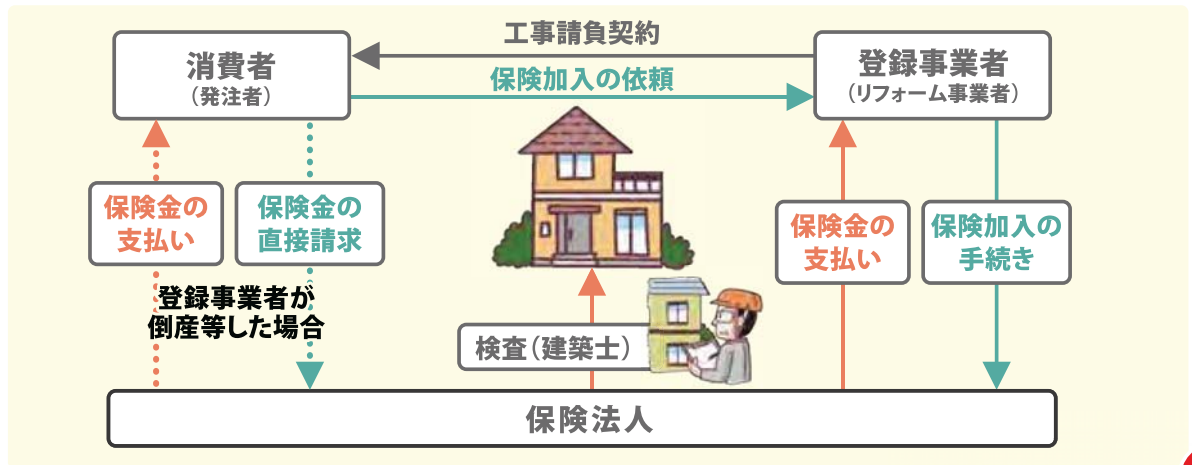
コラム

既存住宅売買瑕疵保険では、すべての瑕疵(欠陥)が保険の対象となっているわけではありません。また、この保険は新耐震基準等に適合しているなど一定の要件を満たす中古住宅が対象となっているため、耐震改修工事が必要になる場合があります。



リフォーム瑕疵保険

住宅のリフォーム工事により構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分などに欠陥が生じた場合の損害に備える保険で、あらかじめ保険法人に事業者登録をしているリフォーム事業者が保険に加入します。



保険対象部分	保険期間(リフォーム工事完了日から)	支払限度額
① 構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分	5年間※2	リフォーム工事の請負金額に応じて 100万円~1,000万円 (100万円単位)
② 上記以外のリフォーム工事実施部分	1年間	

※1. 保険料金は工事内容や請負金額により変わります。詳しくは保険法人にご確認ください。
 ※2. 事故の原因が②による場合は1年間となります。

$$\text{保険金支払額} = \left[\text{補修費用等} - \text{10万円(免責金額)} \right] \times 80\% \text{※3}$$

※3. リフォーム事業者の倒産などで買主に対して直接支払う場合は100%となります。

POINT!
 保険金の支払い対象となる主な費用は、**補修費用、事故調査費用、転居・仮住まい費用**などです。
 (保険法人により支払い対象となる費用の種類が異なる場合があります。)



中古住宅を購入した買主が引渡し後にリフォームをする場合、既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険がセットになった保険商品を販売している保険法人もあります。

保険法人と検査機関等の検索方法

住宅瑕疵担保責任保険法人は、現在6法人(平成31年2月現在)が国土交通大臣より指定されており、この中から保険法人を選んで保険契約を結ぶことができますが、保険内容などは各社で異なるので注意してください。(50音順)

(株)住宅あんしん保証	TEL:03-3562-8120	HP https://www.j-anshin.co.jp/
住宅保証機構(株)	TEL:03-6435-8870	HP https://www.mamoris.jp/
(一財)住宅保証支援機構	TEL:03-6280-7241	HP http://www.how.or.jp/
(株)日本住宅保証検査機構	TEL:03-6861-9210	HP https://www.jio-kensa.co.jp/
(株)ハウスジーメン	TEL:03-5408-8486	HP https://www.house-gmen.com/
ハウスプラス住宅保証(株)	TEL:03-5962-3800	HP http://www.houseplus.co.jp/

住宅瑕疵担保責任保険に加入できる宅建業者や検査機関、リフォーム事業者の検索は、住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ内にある「登録事業者等の検索サイト」のページで検索することができます。

<http://search-kashihoken.jp/>

(検索システム トップページ)

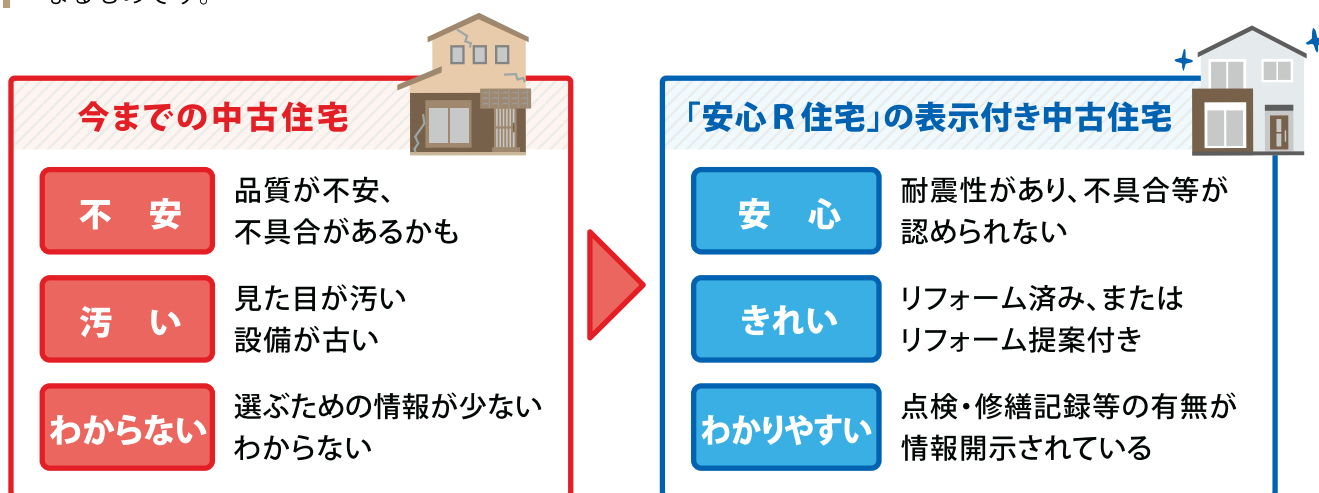


全宅連安心R住宅

中古住宅には、新築住宅と比べて「不安」「汚い」「わからない」といったマイナスのイメージを持たれる方がいるため、これらを払しょくし、「住みたい」「買いたい」と思える中古住宅を選択できるようにすることを目的に創設された制度です。

「安心R住宅」とは

「安心R住宅」とは、一定の基準を満たした中古住宅を広告するときに、国が定めた「安心R住宅」の標章（ロゴマーク）を表示することで物件選びに役立つ情報が整理され、安心して購入できる住宅の目印となるものです。



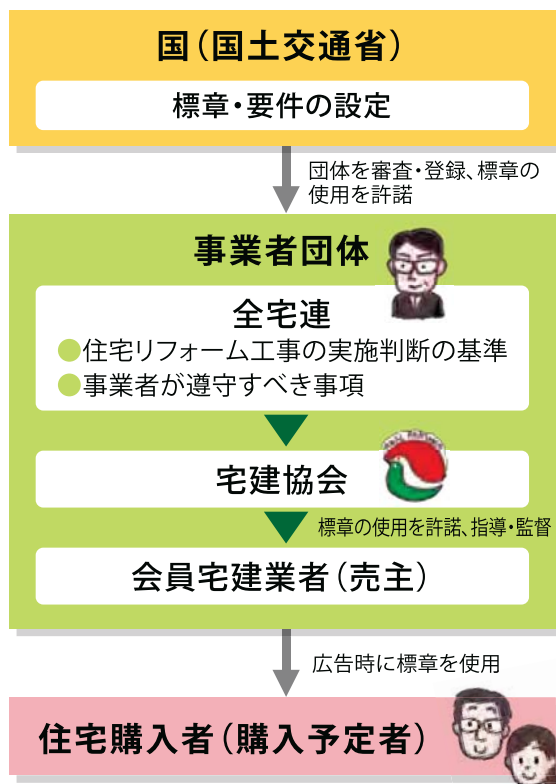
1 全宅連※の「安心R住宅」制度とは？

全宅連の「安心R住宅」とは、事業者団体として国に登録をした全宅連が、国の基準をベースとして、独自に「安心R住宅」としての要件やロゴマークの使用基準などの厳格なルールを定め、自らが売主となる会員宅建業者にロゴマークの使用を認める制度です。

全宅連に登録した会員宅建業者（売主）は、全宅連が定めたルールに則って、中古住宅の販売広告をするとき、物件に「安心R住宅」のロゴマークの表示をすることができます。

この制度により、会員宅建業者（売主）は、お客様の物件選びに、より役立つ情報をご提供することができます。

※ 正式名称：公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会



「安心R住宅」のロゴマーク

●「安心R住宅」の「安心」とは、

- ①昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合すること
- ②建物を調査して、構造上の不具合および雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであることを意味しています。

安心R住宅のロゴマーク

「安心R住宅」の「R」とは、

- ① Reuse（リユース、再利用）
- ② Reform（リフォーム、改装）
- ③ Renovation（リノベーション、改修）

を意味しています。



全宅連安心R住宅に認定される中古住宅とは？

全宅連安心R住宅に認定される中古住宅とは、会員宅建業者が売主として販売するものであり、国が規定する基準をベースに、①耐震性等および既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合する等の基礎的な品質を備えている、②リフォームが実施済みである、③点検記録等の保管状況について情報提供が行われる、といった要件を満たした中古住宅のことです。

なお、国の基準では、リフォームの実施や既存住宅売買瑕疵保険への加入を義務づけていませんが、全宅連安心R住宅では、売主である宅建業者に対してリフォームの実施と既存住宅売買瑕疵保険の付保を義務づけていますから、より確かな安心が得られます。



・ コラム ・

全宅連安心R住宅を選ぶ3つのメリット

- ① 全ての住宅に耐震性があり、既存住宅売買瑕疵保険付きだから「**安心!**」
- ② 全宅連が定めたリフォーム基準に沿ったリフォーム済みだから「**きれい!**」
- ③ 点検記録等の保管情報が開示されているから「**わかりやすい!**」

全宅連安心R住宅の探し方

全宅連が運営する物件サイト「ハトマークサイト」や、各社ホームページ・物件サイト、新聞折込広告などで、全宅連安心R住宅の要件を満たす中古住宅には、事業者団体名(全宅連)の入った「安心R住宅」のロゴマークが使用されています。



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会

このロゴマークを目印に
「住みたい」と思える
中古住宅を
探してみてください!



例 インターネット・ホームページの広告例

〇〇不動産(株)

TEL:000-000-0000

〇〇県知事免許(0)00000号

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇〇
営業時間:10:00~17:00定休日:毎週水曜日

中古住宅 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目

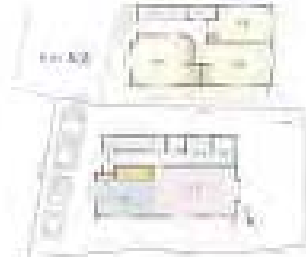
価格 0,000万円(税込)

交通 JR〇〇線「〇〇」駅徒歩〇分

外観



既存住宅売買瑕疵保険を付保します!



現況写真

現況写真

現況写真

現況写真

現況写真

sample

sample

sample

sample

sample

このロゴマークが
全宅連安心R住宅の証です!

リフォーム内容(平成〇年〇月実施済)

システムキッチン・ユニットバス・トイレ・洗面化粧台交換、ガス給湯器交換、塗装工事(外壁、屋根、バルコニー防水)など



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会

物件概要

・物件種目:中古住宅 ・所在地:〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目 交通:JR〇〇線「〇〇」駅徒歩〇分 ・間取り:4LDK ・土地面積:00.00㎡ 建物面積:00.00㎡・都市計画:市街化区域 ・用途地域:第一種低層住居専用地域 ・建蔽率:0% 容積率:0% 法令制限:準防火地域 ・土地権利:所有権 ・地目:宅地 建築年月:平成〇年〇月 ・構造:木造スレート葺2階建 ・現況:空家 ・接道状況:北側0m私道 ・引渡し:相談 ・設備:公営水道、都市ガス、公共下水
※図面と現況が異なる場合、現況を優先します。

●安心R住宅(全宅連) リフォーム済み

●安心R住宅とは、耐震性等国土交通省が定めた要件に適合した既存住宅のことです。詳細は、〇〇宅地建物取引業協会にお問合せください。 Tel:000-000-0000

●安心R住宅に関する情報

- ・建築時の情報……………[有]
- ・維持保全の状況に係る情報…[有]
- ・保険又は保証に係る情報…[有]
- ・省エネルギーに係る情報…[有]

Check Point

安心R住宅についての
情報が記載されます。

- リフォーム済
- (実施箇所)
- 概要および問合せ先
- 住宅に関する情報の有無

Check Point

リフォーム
実施後の
現況写真が
掲載されます。

- 外装
- 水廻り
- 主たる内装



宅建協会

人と住まいをつなぎます。

ハトマークは全宅連系47都道府県協会会員のシンボルマークです。

2羽の鳩は、消費者のみなさまと会員会社の“信頼と繁栄”を意味しています。

使用されている3色は、赤が“太陽”、緑が“大地”、そして白が不動産取引の“公正”を表しています。

制作・発行元

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3全宅連会館

TEL.03-5821-8111(代) <https://www.zentaku.or.jp/>