



リニューアル仲介通信 Vol.16  
(平成26年7月2日 発行)

# 中古戸建て住宅の“不安”は 既存住宅売買瑕疵保険で 払拭しましょう

中古戸建て住宅の取得には様々な「不安」がつきまといまいます。今回ご紹介する既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅でも安心してお取引させていただくための制度です。制度利用の過程で建築士や瑕疵保険法人による検査が行われ、一定の基準に合格しないと保険をかけることができないため、瑕疵保険は買って良い物件かどうかを見極める上でも重要な制度になります。

## 構造躯体と雨水の浸入に対する保険で、 消費者保護のための住宅取得支援策です。

既存住宅売買瑕疵保険は構造躯体と雨水の浸入に対する保険制度です。万が一瑕疵による事故が発生した場合に最大1000万円まで保険で補修費用などをカバーすることができます。保険事故が発生した時に万が一事業者が倒産していても、消費者が保険法人に対して直接請求できるのが大きな特徴です。

保険の申込にあたっては、瑕疵保険法人に登録のある検査会社(建築士事務所)が劣化を中心とした建物調査を行い、瑕疵保険で定められた性能基準に合格する必要があります。

## 瑕疵保険の検査を行うことで 「買って良い物件」かどうか判断できます。

「買ってすぐに雨漏れした」「次々と手直して結果的にお金がかかった」中古住宅購入の失敗事例をよく聞く声です。いずれも購入判断材料として「建物性能」を検討しなかったことが原因だと言えます。

瑕疵保険申込時に必要な建築士による建物調査を実施すれば、その建物が①現況で瑕疵保険の基準に合格するか②不合格の場合は改修費用がどれくらいかかるのか、が明らかになります。

中古物件に潜む大きなリスクは「改修費用」です。そもそも購入するに値する建物なのか、改修費用を踏まえて資金計画は問題ないかなど、瑕疵保険の検査結果は住宅購入を判断するために必要な情報なのです。

## 万が一の保険事故でも補修費用が確保できる、 それが安心して暮らせる家の条件です。

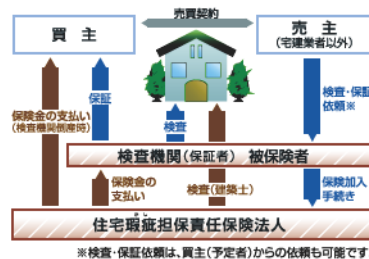
中古物件を購入して、万が一雨漏れが発生してしまったらどうなるのでしょうか？瑕疵保険がなければ補修費用は自己負担となります。(※1)これでは安心して暮らすことができない家とは言えません。また、瑕疵保険の現況検査は非破壊検査なので、「検査合格＝雨漏れしない」ということではありません。瑕疵保険は雨漏れが発生することを前提に、万が一の保険事故の場合でも消費者が保護されるように作られた資力確保の仕組みなのです。

瑕疵保険を利用することで、購入前の検査で劣化状況を確認することで「買って良い物件かどうか」を判断し、購入後は保険で「万が一の場合の資力を確保」することができるのです。

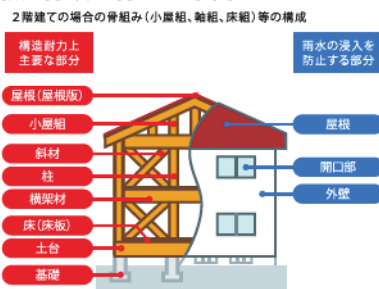
リニューアル仲介では一戸建て住宅を検討のお客様には既存住宅売買瑕疵保険の付保を推奨しています。中古住宅だからこそ買主様には安心して暮らせる住環境を実現していただきたいからです。瑕疵保険は物件の状況によって取り扱う商品や進め方が異なりますので、気に入った物件が見つかったらリニューアル仲介へお気軽にご相談ください。

※1 正確には瑕疵担保責任に基づいて売主へ損害賠償請求を行うことはできますが、取引によっては免責の場合もありますし、売主に問題解決の資力がなければ拗れるだけで解決しないのが実情です。

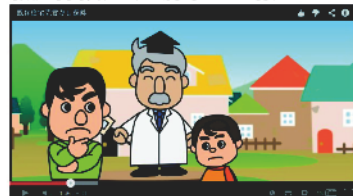
### ■瑕疵保険の仕組み



### ■瑕疵保険の保証対象箇所



### ■瑕疵保険解説動画のご紹介



瑕疵保険協会 HP (kashihoken.or.jp) で解説動画を見ることができます。