

個人間売買の場合 >>

個人間での売買において、売買後に隠れた瑕疵が発見された場合に保証する「検査機関」の保証責任について保険金を支払います。検査機関が瑕疵の修補等の費用を負担し、その費用が保険金としてかき保険法人から検査機関に支払われます。

宅建業者売主の場合と検査工程などで違いがあります。

CHECK!

- ✓〈保険の利用〉検査機関は事前にかし保険法人に検査機関登録をする必要があります。
- ✓〈保険の申込み〉検査機関が物件の引渡し前にかし保険の申込み手続きを行います。
- ✓〈保険の引受け〉検査機関とかし保険法人が建物検査*を行い、かし保険法人の定める検査基準に適合した物件のみ保険を利用できます。
- ✓〈倒産等により、検査機関が修補等の費用を負担できない場合〉買主にかし保険法人から直接保険金が支払われます。
- ✓〈検査機関の手続きの流れ〉

保険に加入するのは検査機関です。

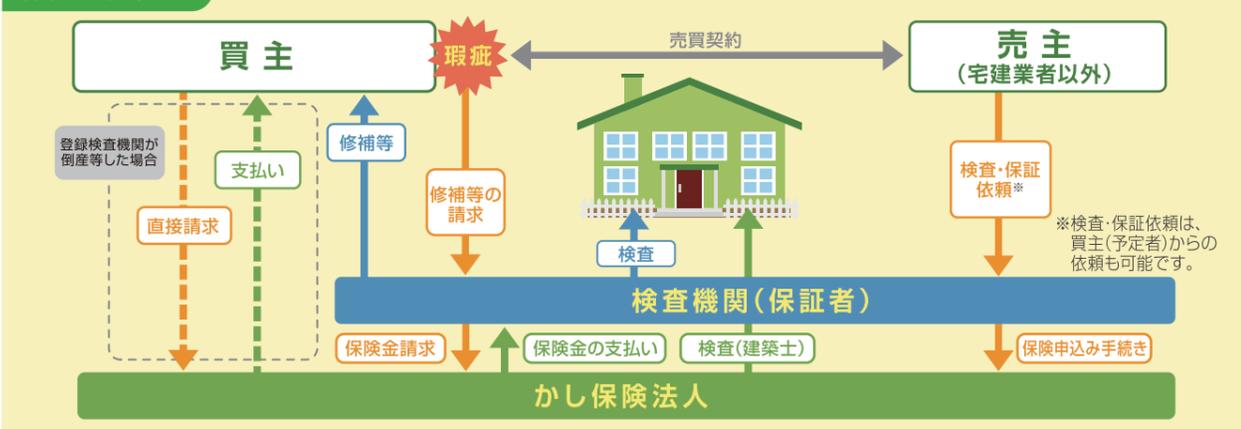
適合

保険期間の開始

保険法人へ検査機関登録 → 保険申込み(売買ごと) → 保険法人や検査機関による検査 → 保険証券の発行申請(物件引渡し前) → 保険証券の受領(物件引渡し時)

*条件により、かし保険法人の建物検査は書類審査とする場合があります。

保険の仕組み



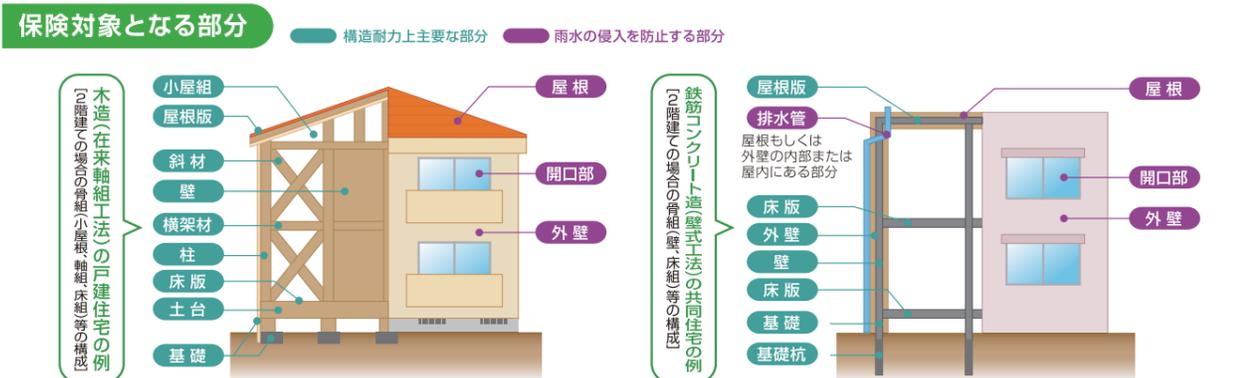
保険金支払額

$$\text{保険金支払額} = (\text{修補費用等} - 5\text{万円}) \times 100\%$$

例 修補費用が100万円の場合
 $(100\text{万円} - 5\text{万円}) \times 100\% = 95\text{万円}$
 検査機関への保険金支払額は95万円

〈売主が宅建業者の場合〉〈個人間売買の場合〉の共通項目

保険金の支払い対象となる費用	保険期間
① 修補費用 ② 調査費用 ③ 転居・仮住まい費用等	売主が宅建業者の場合 保険期間 5年間または2年間 個人間売買の場合 保険期間 5年間または1年間



既存住宅売買かし保険の「保険付保証書」は、中古住宅の取得に係る減税等の適用に必要な「耐震基準を満たすことの証明書類」として利用できます。

中古住宅 実は安心して 売買できるって ご存知ですか?

建物検査
(インスペクション)

既存住宅
売買
かし保険



かし瑕疵とは?

本来あるべき機能・品質・性能・状態が備わっていないこと。

立地の良さや新築と比べて価格が手頃などの理由で、中古住宅の人気が高まりつつあります。一方で「何か欠陥や不具合があるのでは?」といった中古住宅に対する漠然とした不安を感じる購入者が多いのも事実です。そこで最近注目を集めているのが「建物検査(インスペクション)」と「既存住宅売買かし保険」です。安心・安全な中古住宅売買を実現するため、「建物検査」と「既存住宅売買かし保険」の活用をご検討ください。

北海道既存住宅流通促進協議会

北海道既存住宅流通促進協議会とは
 北海道既存住宅流通促進協議会は、不動産業者及び不動産関連事業者、資格者等が、それぞれの専門分野、関連情報を集約し消費者に提供することで、より安心で安全な既存住宅の取引を実現し、既存住宅の流通活性化を図り、健全な市場の発展に貢献することを目的に、平成25年2月に設立されました。不動産取引の専門家(宅地建物取引士)、不動産鑑定士(不動産鑑定士)、税金の専門家(税理士)、測量・不動産登記の専門家(土地家屋調査士)等が構成員となっています。

建物検査 (インスペクション) って何?

安心・安全な中古住宅売買の実現のためには、
建築士等の専門家が建物検査を実施し、
物件の状態を正確に把握することが重要です!

インスペクションとは、
第三者的な立場から、
専門家が住宅の状況や
欠陥の有無などを
見きわめることです。



CHECK! 建物検査をするメリット

- ✓ 建築士等の専門家が建物検査を実施し、物件の状態を正確に把握することで、売主は売却後のトラブルを未然に防止することができ、買主は物件に対する不安を解消できます。
- ✓ 第三者の専門家が検査を行うことによって品質が客観的に証明されるので、早期売却が期待でき、仲介業者にも大きなメリットがあります。
- ✓ 瑕疵担保責任*のリスクを軽減できます。
※売主は物件に隠れた瑕疵があるときは瑕疵を担保する責任があり、買主は売主に対して契約解除や損害賠償を請求できます。

物件の状態を正しく
知っておくと、売主も
買主も安心ですね!



具体的にどのような検査をするのでしょうか?

中古住宅売買時に行われる建物検査

中古住宅売買時に行われる建物検査の代表的なものとして、「既存住宅売買かし保険」における「現況検査」があります。

現況検査

「現況検査」とは、既存住宅売買かし保険を利用できるか否かを判断するための建物検査です。

現況検査では、「構造耐力上主要な部分(基礎、土台、柱等)」及び「雨水の侵入を防止する部分(屋根、外壁等)」を専門家が検査をするため、物件の状態を客観的に把握することができるので、安心・安全な中古住宅売買の実現に繋がります。



買主への引渡し前に専門家による非破壊検査や目視、計測による現況検査を実施し、かし保険法人が定める検査基準に適合した場合に「既存住宅売買かし保険」を利用することができます。

北海道既存住宅流通促進協議会が提供する建物検査

北海道既存住宅流通促進協議会(以下 協議会)では、既存(中古)住宅流通市場活性化の一環として、中古住宅の建物検査を行っています。

「現況検査」と同様に、既存住宅売買かし保険を利用できるか否かを判断することを目的とした建物検査ですが、協議会独自のサービスとして、検査によってかし保険法人の定める検査基準に適合しないことが判明した場合は「改善レポート」を発行し、検査基準に適合させるための修繕費用の概算額を提示します。詳しくは協議会までお問い合わせください。

既存住宅売買かし保険って何?

中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度です!

既存住宅売買かし保険は、構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分の隠れた瑕疵*により生じた損害を補償する保険です。保険の引受けにあたり建物検査を実施し、かし保険法人の定める検査基準に適合した物件のみ保険を利用できます。

*隠れた瑕疵とは、一般的に要求される程度の注意を払っても知り得ない欠陥のこと。



なぜ既存住宅売買かし保険が必要なの?

＜売主が宅建業者の場合＞

宅建業者は瑕疵担保責任を2年以上負うことを義務付けられていますが、瑕疵担保責任を履行できる資力があるとは限りません。既存住宅売買かし保険を利用すれば、万が一、宅建業者の倒産等の場合は、修補等の費用がかし保険法人から買主へ直接支払われるため安心して中古住宅を購入できます。

＜個人間売買の場合＞

個人が売主の場合、瑕疵担保責任を長期間負わせるのは難しく、特に北海道では売主の瑕疵担保責任を免除する特約を付けるのが一般的です。既存住宅売買かし保険を利用すれば、検査機関が修補等の費用を負担し、万が一、検査機関の倒産等の場合は、修補等の費用がかし保険法人から買主へ直接支払われるため安心して中古住宅を購入できます。

「既存住宅売買かし保険」を利用できる物件は一定の品質が確認できるので安心して売ることができます。



既存住宅売買かし保険の仕組み

既存住宅売買かし保険には「売主が宅建業者の場合」と「個人間売買の場合」の2パターンがあります。

売主が宅建業者の場合 >>

宅建業者が買主に対して負担する瑕疵担保責任を履行することによって生じる損害について保険金を支払います。宅建業者が瑕疵の修補等の費用を負担し、その費用が保険金としてかし保険法人から宅建業者に支払われます。

CHECK!

- ✓ <保険の利用> 宅建業者は事前にかし保険法人へ事業者登録をする必要があります。
- ✓ <保険の申込み> 宅建業者が物件の引渡し前にかし保険の申込み手続きを行います。
- ✓ <保険の引受け> かし保険法人が建物検査を実施し、検査基準に適合した物件のみ保険を利用できます。
- ✓ <倒産等により、宅建業者が修補等の費用を負担できない場合> 買主にかし保険法人から直接保険金が支払われます。
- ✓ <宅建業者の手続きの流れ>

保険に加入するのは宅建業者です。



保険の仕組み



保険金支払額

$$\text{保険金支払額} = (\text{修補費用等} - 10\text{万円}) \times 80\%$$

※宅建業者倒産時など発注者に対して支払う場合は100%となります。

例 修補費用が100万円の場合
(100万円 - 10万円) × 80% = 72万円
宅建業者への保険金支払額は72万円

個人間売買の場合の説明は次のページ!