



建物検査(かし保証保険) 適応検査 してみませんか?

国の施策として、住宅市場は「作っては壊す」から「既存(中古)住宅の有効活用」へ転換が図られており、北海道では不動産関係団体等が連携し、安心・安全な既存住宅取引引きを実現し市場活性化を図るため「北海道既存住宅流通促進協議会(以下 協議会)」を設立いたしました。

協議会では既存住宅流通市場活性化の一環として、建物検査(かし保証保険適応検査)を実施しています。既存住宅流通市場は、すでに大手不動産事業者が建物検査や自社保証を付けるなど、新たなサービスを始めており、中小不動産業者にとっても他社との差別化が課題となります。

是非、この機会に建物検査の活用をご検討ください。



かし保証保険適応検査とは



かし保証保険適応検査(以下 適応検査)とは、(株)日本住宅保証検査機構(以下 JIO)の「既存住宅かし保証保険」を利用できるかを判定するための検査です。建物検査の内容や費用は検査機関等により様々ですが、協議会では比較的安価での建物検査を実現するため、適応検査を活用しています。

適応検査の結果、既存住宅かし保証保険の検査基準に適合すると判定された場合、任意で保険に加入することができます。

なお、適応検査では、主に構造耐力上主要な部分及び、雨水の侵入を防止する部分を非破壊検査や目視を中心に検査します。

建物検査(かし保証保険適応検査)をすることのメリット



- 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ます。
- 売主は売却後のトラブルを未然に防止でき、買主は物件に対する不安を解消できます。
- 検査に合格すると「既存住宅かし保証保険(※1)」を付保できます。(加入は任意。別途費用がかかります)
- 検査によって判明した指摘項目(※2)について改善レポートを発行し、修繕費用の概算額を提示します。

(※1)既存住宅かし保証保険は、定められた検査基準に適合した物件だけが加入できる保険です、構造・防水等の隠れた瑕疵によって生じた損害について、修補にかかる費用を保険でカバーすることができます。(※2)既存住宅かし保証保険の検査基準に適合しない場合は、検査基準に適合させるための修繕費用等をまとめた改善レポートを発行します。

対象住宅等



- 札幌市内及び近郊・帯広市内に所在する木造住宅及び小規模RC造の戸建て住宅。(その他の地域は要相談)
- 一般(宅建業者以外)売主で宅建業者(宅建協会、全日本不動産協会所属会員)が媒介する住宅。
- 建設工事完了後1年を超える住宅又は既に人が居住したことがある住宅。
- 買主に引き渡し前の住宅
- 昭和56年6月1日以降に確認済証が交付された住宅 ※新耐震基準への適合が確認された住宅、又は改修工事により新耐震基準に適合させる住宅も可。
- 床下及び天井裏に点検口(タテ45cm×ヨコ45cm程度以上)がある住宅
- 外部廻り基礎確認を行うため、冬期間は検査前に除雪作業をお願いします。
- 給排水管路検査を行うため、検査当日は水が出る状況にしておいてください。
- 検査当日は売主又は媒介業者に現場立合いをお願いします。
- 建物検査をすることについて、申込前に必ず売主の同意を得てください。



検査費用

42,000円(税別)

※木造及び小規模RC造125㎡未満の場合
※平成28年2月現在

申込方法

仮申込書を媒介業者の所属団体(宅建協会・全日本不動産協会)までFAXしてください。詳細は所属団体までお問合せください。

お問合せ先

北海道既存住宅流通促進協議会
TEL:011-642-4422
(北海道宅建協会内)

全日本不動産協会の会員は、全日本不動産協会北海道支部にお問合せください。

TEL:011-232-0550

建物検査・既存住宅売買かし保険への加入を検討している皆様へ

建物検査(かし保証保険適応検査)Q&A

北海道既存住宅流通促進協議会(以下 協議会)では、既存住宅流通市場活性化の一環として、建物検査(かし保証保険適応検査)を行っておりますが、検査内容や既存住宅売買かし保険との関係など理解しづらいため、建物検査の必要性は認識しているが、利用を躊躇してしまうとの声を頂戴しております。

そこで協議会への質問で特に多いものをQ&A形式で紹介しますので、是非、参考にしてください。

Q 既存住宅売買かし保険とは何ですか？

A 既存(中古)住宅売買で、構造・防水等の隠れた瑕疵(※)によって生じた損害を補償する保険です。

既存住宅売買かし保険は、物件の引き渡し前に加入する保険で、保険の引き受けにあたり建物検査を実施し、検査基準に適合した物件のみ加入できる保険なので、一定の品質が確認でき安心して売買することができます。

なお、保険の対象部分は、構造耐力上主要な部品及び、雨水の侵入を防止する部分となりますが、協議会では給排水管路に関しても保証の対象としています。

(※)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です。
※協議会のスキームは個人間売買のみに対応しております。宅建業者売主の場合は別途ご相談ください。

Q 適応検査はどこがするのですか？

A 協議会構成員であるジャパンホームシールド株式会社(以下 JHS)の協力会社が検査をします。

協議会のスキームを使って保険に加入する場合、(株)日本住宅保証検査機構(以下 JIO)の「既存住宅かし保証保険(個人間用)」に加入いただくことになります。

なお、個人間売買用の既存住宅かし保証保険に加入するには、通常、検査事業者(JHS)と保険事業者(JIO)がそれぞれ検査をする必要があり、検査費用も2回分発生しますが、協議会のスキームでは既存住宅現況検査技術者が検査をするため、1回の検査のみで保険に繋げることができ、検査費用の軽減及び時間短縮を図ることができます。

Q 適応検査や保険の費用は誰が負担するのですか？

A 適応検査等の費用は、当事者間の合意があれば売主、買主、あるいは仲介業者が負担しても問題はありませんが、協議会としましては、適応検査については物件品質に関する正確な情報提供という観点から、売主負担で行っていただき、保険の加入については買主の判断に委ねる(※)ことを想定しています。

(※)検査実施日から1年以内であれば保険に加入することが出来ますが、買主へ引き渡す前に申込手続きをする必要があります。



Q 適応検査の結果、保険に加入できないと判定されたらどうなりますか？

A 売買を制限するものではありませんので、通常どおり売買契約を締結することができます。

適応検査は既存住宅かし保証保険に加入できるか否かを判定するもので、検査結果を買主に対し正確に告知すれば瑕疵担保責任を問われることはありません。逆に第三者の専門家が検査をすることで、買主に対し安心感を与えることができます。

なお、保険に加入できない場合でも、適応検査により発見された不適事項より「改善レポート」を作成し、修繕箇所や修繕費用の概算額が検査事業者より提示されますので、それに伴い修繕をして再検査を受け適合と判定されれば、保険に加入することができます。

※修繕するか否かは任意です。又、再検査を受けるには別途費用がかかります。

Q 適応検査にあたって注意することはありますか？

A 次のような欠陥があると不適合と判定される可能性が高くなりますのでご注意ください。

基礎不具合



基礎をはつり、穴をあけて配管を通した

躯体不具合



寸不足材で付け足しをして施工

外部・内部不具合



シーリング材の割れ、施工不備



外壁材の割れ、欠損



基礎のひび割れ



土台の腐れ



外部及び内部の雨染み



建物インスペクション【仮】申込書〈北海道協議会様用〉

A -1

【紹介事業者】

社名	
担当者	
住所	
TEL	- -
FAX	- -
携帯	- -
PCアドレス	@

F75120	
北海道宅地建物取引業協会 確認欄	
確認日	20 年 月 日
担当者	
印	

個人情報の取扱い	本申込みに伴う報告書及びレポートにて個人情報を北海道協議会に対しても報告することに同意します。	署名	印
----------	---	----	---

【依頼主の情報】

形態	売主 ・ 買主 ・ その他 ()		
氏名	フリガナ 様		
住所	郵便番号	フリガナ	
電話番号	- - (自宅・会社・個人携帯)		
連絡可能な時間帯	<input type="checkbox"/> 平日 時~ 時	<input type="checkbox"/> 土日 時~ 時	<input type="checkbox"/> 指定曜日 曜日 時~ 時

【物件情報】

申込内容	<input type="checkbox"/> JIO既存住宅かし保証検査(一戸建)〈給排水管路特約付〉		
保証期間/金額	<input type="checkbox"/> 5年/1,000万 <input type="checkbox"/> 1年/1,000万 <input type="checkbox"/> 1年/500万		
物件名称	フリガナ 様邸		
検査場所	フリガナ		
建物情報	階数	地上 階 ・ 地下 階	
	延べ面積	m ²	
	工法	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> SRC造 <input type="checkbox"/> その他 ()	
	点検口有無	床下 室名	小屋裏 室名
	確認申請日	年 月 日 ※新築時建築確認申請年月日	
	築年数	年 月 日	
添付書類	<input type="checkbox"/> 現地案内図 <input type="checkbox"/> 間取りが分かる資料 <input type="checkbox"/> 新耐震基準の充足を確認できる書類		

JIO既存住宅かし保証保険の申込みについて

- ※ 当該既存住宅検査結果を見てからの保険希望ができません。
- ※ 当該既存住宅検査を受け、基準を満たした住宅は既存住宅かし保証保険の検査申込みが可能となります。
- ※ 検査により補修が必要となる場合、当該箇所の補修適合後に保険検査申込みが可能となります。
- ※ 建物の引受基準については、別紙【お申込前のご確認事項】をご確認ください。
- ※ 保険の適用が可能な期間は検査実施日より3ヶ月(1年間)となります。

JHS使用欄

物件番号	
------	--

【備考】

.....
.....
.....

JHS受付	