

# 中古住宅でかなえる、 それぞれの理想の暮らし。

少子化が進むなか、空き家の増加は社会問題になっています。  
SDGsの視点から、まだ使える家を壊すのではなく、活かした住まいづくりへの関心は高まっています。  
それらを背景に、国は「安心な中古住宅」が流通する環境や制度の整備を進めています。  
理想の暮らしをかなえる住まいづくりの選択肢として、  
「中古住宅+性能向上リフォーム」を検討してみませんか。



中古住宅を買いたい!  
中古住宅に住みたい!



愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会

事務局:株式会社エス・ピー・シー  
〒790-8586 愛媛県松山市湊町7丁目3番地5  
TEL.089-931-6008

## 中古でイイコト

- 価格が安く、購入費用を抑えられる。
- 庭やまだ使用可能な設備などが付いているケースもある。
- リフォームやリノベーションで好みの空間づくりができる。
- 実際に見て検討でき、すぐ入居できる物件もある。
- 新築では予算内で難しい理想の条件がかなう可能性が高い。

## 中古の不安…

- 経年による劣化具合(雨漏り、シロアリなど)。
- 構造上の問題(耐震性、傾きなど)があるのではないか。
- 購入後にさまざまな不具合が出てくるのではないかと。
- 修繕やリフォームにかかる費用のこと。
- 購入後の保証やアフターケアのこと。

不安を解消!

## 建物診断・かし保険

欠陥や劣化具合、修繕が必要な箇所は、  
国の定めた基準に基づいて専門家が診断する「建物診断」によって確認できます。  
また建物診断で指摘された箇所の修繕を実施することで、住宅の構造部分に  
欠陥が発生した場合に最長5年間、修理が保証される「かし保険」が付けられます。  
「かし保険」は安心できる中古住宅選びのポイントです。



# たてもしのんだん 建物診断

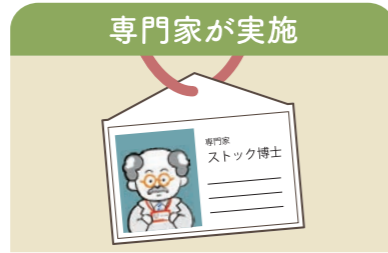
(建物状況調査)

よく分からないから「不安」。  
そんなことって世の中には多いですね。  
まずは建物診断で現状の住まいを診断しましょう。



建物の欠陥を診断

国が定めたガイドラインに基づき、建物の欠陥や補修すべき箇所を、実際に住宅を見ながら診断します。特に基礎や床、柱、梁、屋根、壁など住まいを支える重要な部分を中心に診断します。



専門家が実施

国土交通大臣が認めた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が、建物診断を担当します。不安があれば、事前に診断内容を質問したり、検査と一緒に見学することも可能です。

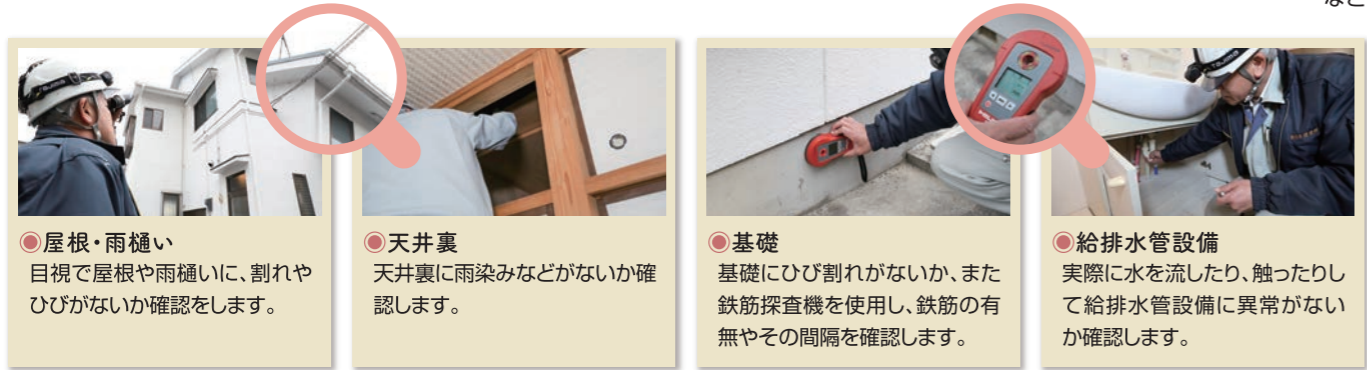
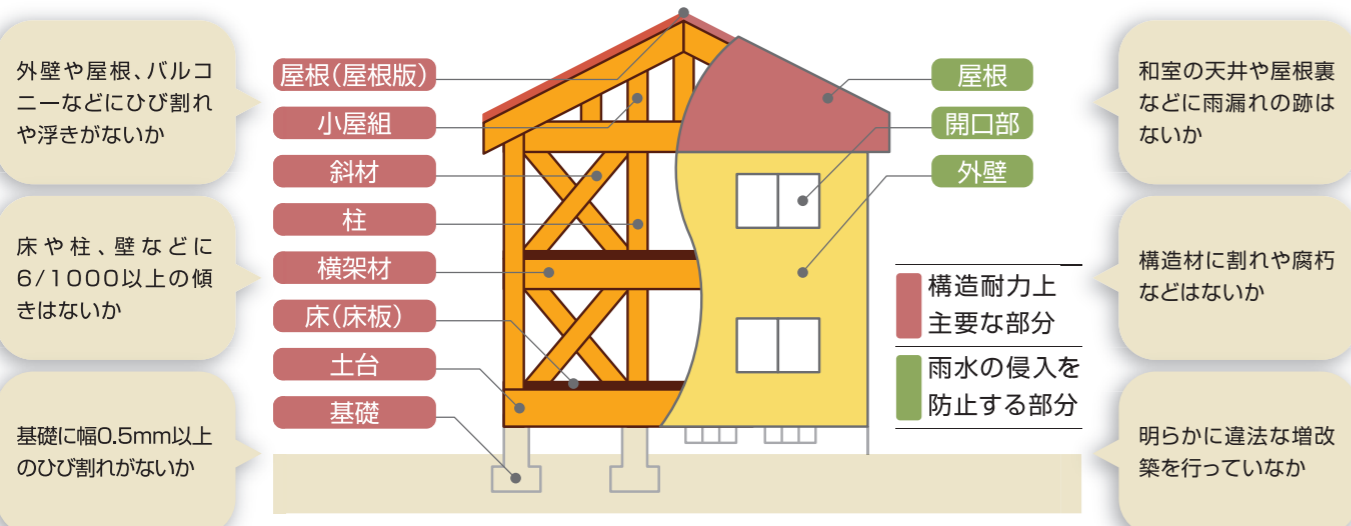


報告書を提出

建物診断の結果は報告書にまとめ提出されます。検査の様子は、写真つきで報告されるとともに、検査項目ごとに修繕の必要性の有無を客観的な指標で提示されます。

## 🔍 主な検査内容 🔍

検査項目は多岐にわたりますが、特に住まいの骨格部分にあたる、基礎や柱、壁を中心に検査します。また、雨水の侵入対策も重要な検査項目です。



## かし 住宅保証(瑕疵保険)とは?

瑕疵とは欠陥や品質・性能不足のこと

建物に何らかの欠陥があり、品質や性能を満たしていないことを指します。通常の注意を払っても知り得ない瑕疵(いわゆる隠れた瑕疵)も保険の対象になります。



保険の対象は建物診断をし、修繕をした住宅

原則として新耐震基準に適合した(1981年6月以降に建築確認を受けた)住まいで、建物診断を実施し、指摘された必要箇所を修繕した住まいが対象となります。



国指定の保険会社が提供

住宅保証は住宅専門の保険会社である住宅瑕疵担保責任保険法人が提供します。保険法人は国土交通大臣が指定した機関で現在6社があります。

〈住宅瑕疵担保責任保険法人〉

- 住宅保証機構株式会社
- 株式会社日本住宅保証検査機構
- 株式会社住宅あんしん保証
- 株式会社ハウスジューメン
- ハウスプラス住宅保証株式会社
- 一般財団法人住宅保証支援機構

## 保険の内容

	中古住宅売買			リフォーム
	不動産会社が売主の場合	不動産会社が仲介する場合	個人間売買の場合	
保険契約申込者(保証者)	不動産会社(売主)	不動産会社(仲介者)	建物診断の検査会社	各保険法人のリフォーム登録会社
保険期間(申込時に選択可能)	2年間または5年間	1年間、2年間または5年間	1年間または5年間	1年間、5年間または10年間
1回の請求に対する保険金支払額	(損害額－免責金額10万円)×80% ※不動産業者が倒産の場合は100%	(損害額－免責金額5万円)×100%	(損害額－免責金額5万円)×100%	(損害額－免責金額10万円)×80%
保険金支払限度額(申込時に選択可能)	500万円 または 1,000万円	200万円、500万円 または 1,000万円	500万円 または 1,000万円	100万円～1,000万円の間で設定 (100万円単位)
特約 他	●引渡後リフォーム特約 ●給排水管路 ●フル設備特約(戸建) など			※「増築特約」が付帯される場合、対象部分の支払い限度額は2,000万円

(保険期間5年間の場合は、1,000万円のみ)

中古住宅にも保証がつきます!

新築住宅の場合は建物の基本構造部分等について、引き渡しから10年間の瑕疵担保責任が定められています。ただ、中古住宅は、不動産会社等が売主の場合、「引き渡しから最低2年間の瑕疵担保責任」とすることが定められていますが、個人が売主の中古住宅については明確な規定はなく、十分な瑕疵担保責任を問えないケースも少なくありません。そこで登場したのが「既存住宅売買瑕疵保険」制度です。この制度は、所定の保険法人が住宅の基本構造部分等を検査した上で「既存住宅売買瑕疵保険」に加入し、1年または5年間の保証をするというもの(不動産会社等が売主の場合の保証期間は2年または5年)です。期間中に瑕疵が見つかった場合は保険金によって補修が行われ、調査費用や転居・仮住まい費用なども保険金の支払いも対象となります。



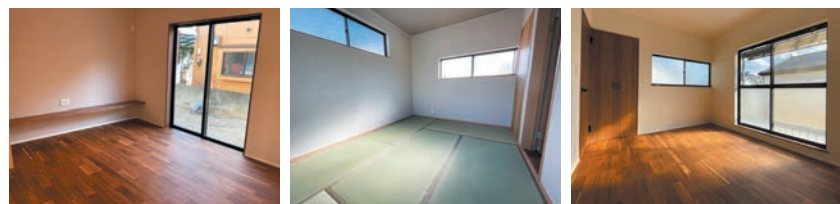
※住宅保証機構株式会社の場合



住宅保証(かし保険)適合住宅

# 国土交通省の認証取得、好立地で広々4LDK!

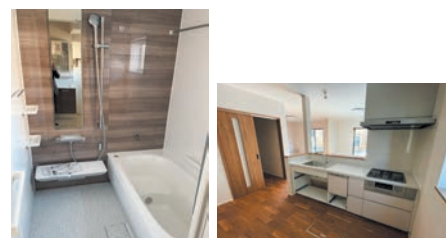
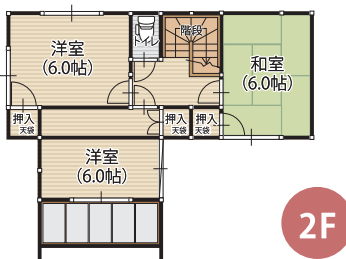
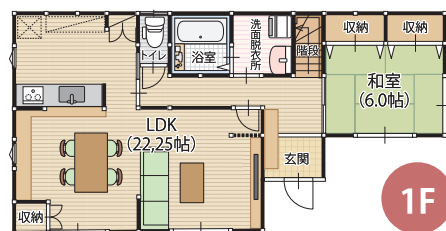
※「安心R住宅」とは…国土交通省が創設した制度(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)。「安心R住宅」は、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいいます。具体的には、以下の要件を満たすものです。1.耐震性等の基礎的な品質を備えている、2.リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている、3.点検記録等の保管状況について情報提供が行われる。



写真は全てリフォーム後

現地販売会開催

2月3日(土)~2月4日(日)  
▶ 10時~16時



工事中写真(サニタリー) 工事中写真(キッチン)



[松山市西石井]

3,380万円 (税込)

物件のポイント

- 利便性抜群! 市内近郊
- ゆったり♪ 4LDK
- 駐車場2台可

主なデータ

- ・4LDK
- ・木造
- ・土地面積/186.25㎡ (56.34坪)
- ・延床面積/118.08㎡ (35.71坪)
- ・築年月/昭和58年8月
- ・校区/石井北小、松山南中

物件概要

- ・地目/宅地 ・用途地域/一低住専
- ・都市計画/市街化区域
- ・建ぺい率/50%、容積率/80%
- ・接道/南側:私道:幅員4.3m
- ・駐車場/2台
- ・設備/上水道、下水道、電気、都市ガス
- ・引渡/相談 ・取引形態/売主

[かし保険適合住宅] 第三者機関による建物検査実施済

お問い合わせ

株式会社 松井建設 〒799-1502 愛媛県松山市東石井6丁目3番11号 TEL 089-956-6433

