

「中古住宅」が、
スタンダードに
なる未来。



<事業主体・お問合せ先>

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・ビー・シー（住まい情報事業部内） 愛媛県松山市湊町7丁目3番地5 TEL.089-931-6008



中古住宅でかなえる、 それぞれの理想の暮らし。

少子化が進み、空き家の増加が社会問題となっている現代。
SDGsの視点からも、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が高まり
中古住宅を選択する方が増えています。

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選択肢として、あなたも「中古住宅」を検討してみませんか



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な。
- 購入後にさまざまな不具合が出てくるのではないかな。
- 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メンテナンスのこと。

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。



たてものしんだん 建物診断

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。



●**屋根・雨樋**
目視で屋根や雨樋いに、割れやひびがないか確認をします。



●**天井裏**
天井裏に雨染みなどがいないか確認をします。



●**基礎**
基礎にひび割れがないか、また鉄筋探査機を使用し、鉄筋の有無やその間隔を確認をします。



●**給排水管設備**
実際に水を流したり、触ったりして給排水管設備に異常がないか確認をします。

住宅保証

(かし保険)

建物診断をしてもやっぱり心配。
万が一にも不具合が見つかったらどうしよう？
そのような方もいるはず。安心した住まいと
暮らしのために住宅保証にも入りましょう。



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。



中古住宅売買向け、リフォーム向けなどの多様なラインナップがあります

不動産会社を通じて中古住宅を売買する際は、不動産会社が保険の加入および保険金を受け取る不動産会社用の住宅保証、個人間の売買の際には不動産会社が変わって検査会社はその役割を担う個人売買用の住宅保証があります。また、リフォームを対象とした保険もあります。

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。

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

〈※住宅保証機構株式会社の場合〉

保険の内容	中古住宅売買			リフォーム
	宅建業者売主型	仲介業者保証型	検査機関保証型	
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)
	(保険期間5年間の場合は、1,000万円のみ)			※「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
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			—

建物診断？

住宅保証？

約10分で、よくわかる！

中古住宅の新常識・解説動画公開中！



プロに聞く 建物診断の効用

築年数や見た目だけでは分からない
中古住宅の状態や質を調べる「建物診断」。
その必要性や利用の方法について、
実際に建物診断を行っている
新日本建設の建築士、田中昌和さんにお聞きしました。
購入前の判断材料になるだけでなく、
購入後のトラブルを防ぐことにもつながるそうです。



新日本建設(株) 取締役 田中 昌和さん

2001年、新日本建設に入社。二級建築士、一級
施工管理技士。工務部で工程や品質の管理や技
術指導を行っている。既存住宅状況調査技術者
の資格も有し、建物診断にも携わっている。

Q 「建物診断」というのをよく耳にするようになったのは
ここ数年のように思うのですが…。

A 売主さん、買主さんともに安心して中古住宅の取引ができる
ようにということで、国は建物診断とかし保険の活用を進
めています。2018年に宅地建物取引業法の改正があり、宅
建業者に中古住宅の建物状況調査の説明が義務化されまし
た。そのころから「中古住宅を買うなら建物状況調査をしま
しょう」ということが言われ始めました。「建物診断」というの
は、建物状況調査と同じ意味です。ほかに「インスペクショ
ン」とも言います。

Q 建物診断はなぜ必要なのでしょう。

A 建物診断は義務化されているわけではありませんから、ど
うするかは、買主さん、または売主さんが決めます。ただ、中
古住宅は新築と違って見えない部分がたくさんありますよ
ね。だから建物の状態を知った上で、購入を検討した方がい
いのではないですか、ということなんです。特に築年数が
古い家だと、いつ、どういう住宅会社が、どのような仕様で建
築したのか、これまでにどういうメンテナンスをしてきたかな
どが分からないということが多々あります。私の経験では設
計図面が残っているという家はほとんどありませんでした。
一般の人が見ても分からない雨漏りや構造の傷みなども、
プロなら見つけられます。建物診断をしておけば、購入後に、家
の寿命に影響する大きな不具合を知ったり、修繕費用が予算
以上にかかってしまったりというような事態を避けられます。

また、建物診断をし、必要に応じて修繕すれば、かし保険を
付けることもできます。家は高い買い物ですから「状態が分
からないもの」よりも、「状態が分かっているもの」を買う方
が納得感と安心感があると思います。診断の結果はリフォーム
計画を立てるときの参考にもなりますし、購入後のトラブ
ルを防ぐのにも有効です。

Q どこに依頼しても診断方法や項目、報告書の仕様などは
同じなのでしょう。

A 診断方法は基本的には同じです。目視と計測で、建物の構
造上の主要な部分と雨水の侵入を防止する部分です。P055
にある「主な検査内容」の項目が基本で、これは、かし保険を
付ける際に必要な検査項目です。独自の項目をプラスしてい
る所もありますし、追加項目の要望に対応してくれる所もあ
ります。料金や報告書の仕様も事業者によって多少違いがあ
りますので、依頼する前に、検査の項目等を確認してくださ
い。報告書は、その家のかしを判定したり、かしがないことを
保証したりするものではありません。

Q 建物診断の検査結果に有効期限はありますか。

A かし保険に加入するための建物診断の場合は有効期限が
1年です。かし保険は保証が付くことに加え、税の優遇なども
ありますので、その辺も踏まえて利用を検討されるといいと
思います。