

中古住宅という 選択がスタンダードに なる未来

中古住宅の流通戸数は右肩上がりで、中古住宅を選択する方が増えています。なかでも良質な中古住宅を修繕し、かし保険(住宅保証)付きの物件は人気で、今後は人口減少や持続可能な社会への取り組みを背景に、そのスタイルの中古住宅がスタンダードになるでしょう。あなたらしい『理想の暮らし』を実現するための有力な選択肢が価値の高い中古住宅へシフトする時代です。



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（住まい情報事業部内）
〒790-8586 愛媛県松山市湊町7丁目3番地 TEL.089-931-6008



賢い選択

中古住宅&リフォームでかなえる 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+リフォーム」を検討してみませんか。



●中古住宅を購入した世帯の比率



(出典) 国勢調査、総務省「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」、総務省「住宅・土地統計調査」、NRI住宅購入者アンケート調査をもとに、NRIが推計・予測

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。
- 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。



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。



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に、個人間の売買の際には不動産会社に変わって検査会社がその役割を担う個人売買用の住宅保証に加入します。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



〈※住宅保証機構株式会社の場合〉

保険の内容

保険契約申込者 (保証者)	中古住宅売買			各保険法人の リフォーム登録会社
	不動産会社 (売主)	不動産会社 (仲介者)	個人間売買の場合	
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、2年間または5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	(保険期間5年間の場合は、1,000万円のみ) ●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

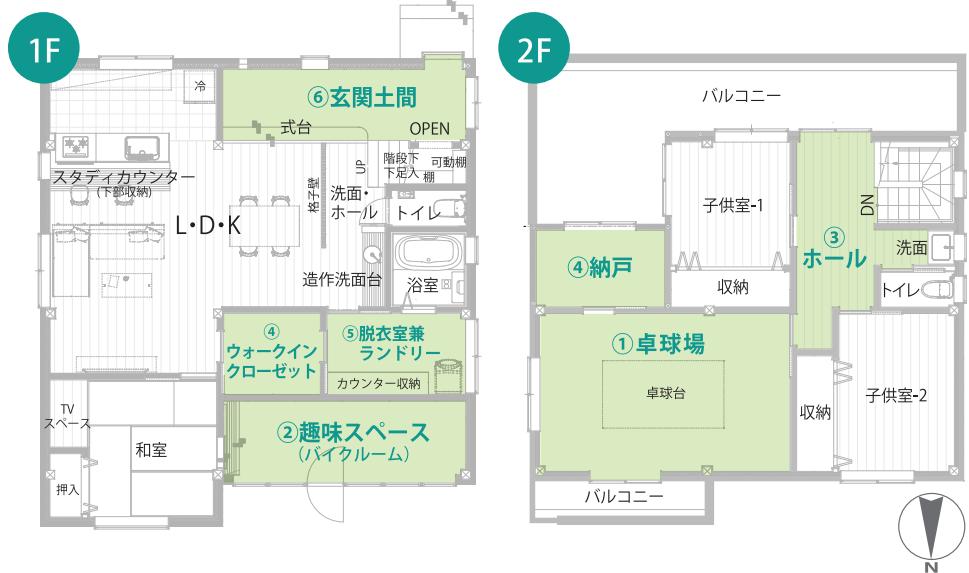
リフォーム実例
Hさま邸
[うずくぼ工房施工]

ある家 バイクルームの 卓球場や

築43年の鉄骨造の店舗併設住宅を
リフォームし、理想の住まいへ。
インスペクション(建物診断)後、
かし保険を付けるリフォームプランを
松山市のうずくぼ工房が提案しました。

インスペクションの結果

- ・構造躯体は改修が必要な問題なし
- ・複数カ所の雨漏り
- ・外壁の経年劣化
- ・ベランダと屋上の防水層の劣化



リノベポイント

■新築では予算的にも広さ的にも実現できなかった趣味空間が実現。

- ①お子さんのための卓球場
- ②ご主人の趣味室「バイクルーム」

■延床面積が広く、ゆとりのある空間づくりができた。

- ③フリースペースとして使える2階ホール
- ④大容量のウォークインクローゼットや納戸
- ⑤洗濯が楽になる脱衣室兼ランドリールーム
- ⑥ゆったりとした玄関土間



リフォーム内容

雨漏りの原因を探り、それらを改善するリフォームを行います。外壁は破損部分の補修、継目部分のコーティングの打ち替え、増し打ちを行った上で、表面を保護する塗装を施します。ベランダと屋上は劣化した既存防水層を撤去後、切れ目のないように新たな防水層を設けました。家族の暮らしにフィットする間取りに変更し、耐熱性能の強化、設備や内装を一新させ、好みの空間をつくります。

中古住宅は 魅力的な選択肢に

古民家再生から耐震補強、断熱改修など、
数多くのリフォーム・リノベーションに携わってきた
うずくぼ工房の山本寿仁さんに、
中古住宅で理想をかなえる住まいづくりについてお聞きしました。



Q P.58のリノベーションでの建物診断についてお聞かせください。

A 補助金を活用したリノベーションをご提案するに際して、インスペクション(建物診断)について施主様にご案内しました。補助金が給付されることも、「かし保険」で5年間の保証が付くことも喜んでいただきました。

Q 中古住宅活用の流れについてどのように感じておられますか。

A ひと昔前は「マイホームは新築で」というのが主流でしたが、近年は必ずしもそうではなく、購入した中古住宅や親から譲り受けた家をリフォームしてマイホームを実現される方が増えてきました。家を持つことにお金をかけすぎず、暮らしを楽しむことに軸を置いた考え方をする方にとって、費用を抑えられる中古住宅は魅力的なのだと思います。若い世代の方たちは中古に対するハードルが低くなっているというのも感じます。その上、建築資材の価格高騰もあり、今後中古住宅へのニーズは増えるのではないかでしょうか。SDGsへの取り組みを背景に、時代の流れとして「あるものを活かそう」という方向性へ向いているように感じています。

Q 中古住宅を購入される人、リノベーションをする人へのアドバイスをお願いします。

A まず改修までを含めた全体でのご予算をしっかりと決めて

うずくぼ工房 専務 山本寿仁さん

住む人のご要望や暮らしに合う住まいづくりを第一に考えたプランを提案しています。新築、リフォーム・リノベーションとともに、暮らし始めてからの安心や快適を重視しています。

おくことが大事です。可能であれば、購入を検討している物件を建築の専門家に見てもらうことをおすすめします。リフォームやリノベーションを依頼する予定の業者さんにお願いしてもいいですし、建物診断を利用するというのも一つの方法です。リフォームやリノベーションを検討する際には、したいことの優先順位をつけておきましょう。あれもこれもと欲張りすぎず、どこまで手を入れるかを予算に合わせて決めていくことが大事です。補助金制度がいろいろありますので、情報を調べたり、活用について業者に相談したりして、活用を検討してください。

Q 中古住宅活用に関する国取り組みや展望についてどう見ておられますか。

A インスペクションや「かし保険」といった安心して購入できる中古住宅のための制度や、長期優良住宅化、高性能リフォームなどで利用できる補助金、減税など、中古住宅の流通を活性化させる環境が整えられてきています。それらが後押しするかたちで、マイホームを検討中の人にとて中古住宅購入はかなり魅力的な選択肢になってきたと思います。

会社概要

うずくぼ工房は愛媛県松山市で住宅設計建築、古民家再生事業などを行っております。

株式会社 うずくぼ工房
UZUKUBO FACTORY

〒791-1121 愛媛県松山市中野町甲292-1
TEL 089-963-3258 FAX 089-963-1185
<https://www.uzukubo.co.jp/>

