



## 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。**



< 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・ピー・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

# 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。

外壁や屋根、バルコニーなどにひび割れや浮きがないか

床や柱、壁などに6/1000以上の傾きはないか

基礎に幅0.5mm以上のひび割れがないか

屋根(屋根版)

小屋組

斜材

柱

横架材

床(床板)

土台

基礎



屋根

開口部

外壁

構造耐力上  
主要な部分

雨水の侵入を  
防止する部分

和室の天井や屋根裏などに雨漏れの跡はないか

構造材に割れや腐朽などはないか

明らかに違法な増改築を行っていないか

……など



●屋根・雨樋  
目視で屋根や雨樋に、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。

# じゅうたくほしょう 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。



## 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。

## 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！



# 住宅保証(かし保険)適合住宅

「建物診断」検査完了物件！水まわりも全てリフォーム済み！



写真は全てリフォーム後

あんしん既存住宅売買瑕疵保険  
検査完了証

建設省が定める「あんしん既存住宅売買瑕疵保険」に適合する物件と認められ、保証期間中の瑕疵発生リスクを軽減し、安心してご購入いただけます。

物件番号	012012010101	保証期間開始年月日	2023/04/14
検査完了時期	2023/04/14	保証期間終了年月日	2025/04/13
検査内容	構造躯体・電気設備・水道設備・換気設備・防音設備・防湿設備・防蟻設備・防カビ設備・防臭設備・防霉設備・防虫設備・防鼠設備・防鳥設備・防落石設備・防風設備・防雪設備・防雹設備・防雹設備・防雹設備		
検査対象	住宅本体・電気設備・水道設備・換気設備・防音設備・防湿設備・防蟻設備・防カビ設備・防臭設備・防霉設備・防虫設備・防鼠設備・防鳥設備・防落石設備・防風設備・防雪設備・防雹設備・防雹設備・防雹設備		
検査結果	適合		

検査完了により、保証期間中の瑕疵発生リスクを軽減し、安心してご購入いただけます。なお、保証期間中の瑕疵発生リスクを軽減し、安心してご購入いただけます。

### 主なデータ

- ・3LDK
- ・木造スレート葺2階建
- ・土地面積/163.58㎡(49.48坪)
- ・延床面積/122.63㎡(37.09坪)
- ・築年月/平成3年4月
- ・校区/日高小学校、西中学校

### 物件概要

- ・地目/宅地
- ・用途地域/無指定
- ・都市計画/市街化調整区域
- ・建ぺい率/70%、容積率/200%
- ・接道/南東側:私道:幅員約4m
- ・駐車場/2台
- ・設備/プロパン、浄化槽
- ・引渡/現況渡し
- ・取引形態/売主

[今治市高橋]

1,780万円 (税込)

### 物件のポイント

- LDK20坪以上
- 駐車場2台可
- 水まわりリフォーム (バス・トイレ・サニタリー・キッチン)

[かし保険適合住宅] 第三者機関による建物検査実施済



工事中写真(サニタリー) 工事中写真(キッチン)



お問い合わせ

株式会社セイコー不動産 今治店 〒799-1502 愛媛県今治市喜田村2丁目2番20号 TEL 0120-43-6955

# 価値ある中古住宅を選ぶ時代へシフト



「これからの不動産売買のカタチ」として  
建物診断(インスペクション)と住宅保証(かし保険)を活用した  
中古住宅の売買に取り組んでいるセイコー不動産。  
豊富な物件数を扱うなかでとらえた「これからのカタチ」と、  
そのメリットについてお聞きしました

**Q** セイコー不動産は建物診断済み、かし保険付きの中古住宅が豊富で、積極的に提案されている印象を持ちました。

**A** そうですね。お客様に安心してご購入いただき、ご購入後に「よい選択だった」と思ってもらえるようにということで、自社物件を中心に建物診断済み、かし保険付きの中古住宅を充実させています。2018年の宅地建物取引業法の改正で、中古住宅の建物状況調査の説明が義務化されたのがきっかけではありましたが、「これからの中古住宅売買のカタチ」だと考えたからです。これまでのお取引を通して、家の状態が分からないことが、購入後のご不満やトラブルの原因になるのを痛感しており、それは課題でもあったわけです。仲介物件ではまだごくわずかなのですが、売主さんには建物診断をおすすめしています。契約不適合責任を負ったり、買主さんとトラブルになったりするのを防ぐなど、売主さんにもメリットがありますからね。

**Q** 建物診断済み、かし保険付きの物件に対するお客様の反応はいかがですか。

**A** そうでない物件に比べて売れていますし、売れるのが早いですよ。特に建物診断への関心度の高さを感じます。建物の品質が分かるということはお客様にとってやはり重要なのだと思います。当社は建物診断済み、かし保険付きの物件の割合をさらに増やしたいと考えています。今回ご紹介させていただいた物件もそうですが、かし保険を付けるだけでなく、水まわりや内装などをリフォームして価値を高めた中古住宅をご提案していきます。



株式会社セイコー不動産 新居浜店 店長  
片山真一郎さん

不動産事業部の店長として、土地探し、資金計画からプランニングまでトータルで家づくりに携わる。宅地建物取引士、相続診断士、住宅ローンアドバイザー。

**Q** 中古住宅活用の今後について、どのように考えておられますか。

**A** 建築資材の高騰、住宅ローンの金利引き上げ、それに加えて物価高。住宅購入の資金計画を取り巻く状況は、厳しくなっています。新築では叶わない広い家や立地の良い家も、中古住宅でなら手に入る可能性が広がります。また、住宅にかかる費用を抑えるという視点で考えれば、新築より中古住宅の方が随分魅力的です。建物診断済みやかし保険付きといった品質が分かる中古住宅は、マイホーム実現の賢い選択肢になることは間違いないでしょう。それに伴い、良質な中古住宅は増えてくるでしょうし、リフォームでさらに性能を高めていこうとする流れも出てくるのではないのでしょうか。

**Q** 中古住宅の購入を検討中の人へアドバイスをお願いします。

**A** 建物診断済み、かし保険付きの物件に注目してみてください。また、それらが付加していない物件の場合は、購入前に建物診断をしたいという要望を出しましょう。費用はかかりますが、後悔のない選択をするには有効です。

## 会社概要



## 株式会社セイコー不動産 新居浜店

〒792-0829 愛媛県新居浜市松木町4-25 TEL 0120-40-1569

<https://iiouti.com/>

建設業許可番号/愛媛県知事許可(般-29)第14318号 宅地建物取引業許可/愛媛県知事(1)第5671号