

“売却後のトラブルについて甘く見積もっていませんか!?”

一般社団法人 住宅あんしん検査

建物状況調査と保証のご案内

住宅の売却をお考えの方へ

これは何の費用でしょうか?

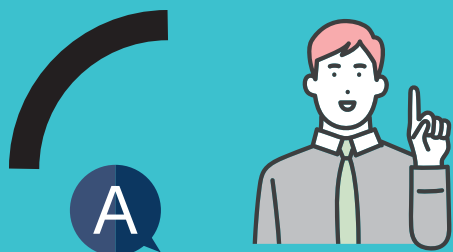


560万円



答えは中面へ





屋根の施工に不具合があったことが原因で、引渡し後に雨漏りが発生し、その補修に必要なとなった金額の一例です。



既存住宅個人間売買かし保証（以下「かし保証」）の3つのメリット



1 引渡し後に不具合が発覚した場合のリスクヘッジに

中古住宅の売買契約は、引渡し後の一定の不具合について「契約不適合責任」として、売主が責任を負う期間を定めるのが一般的です。

上記でご紹介したような例がこの期間内に発覚した場合、かし保証付きの住宅でなければ、売主は思いもよらない高額の自己負担をしなければならない可能性があります。

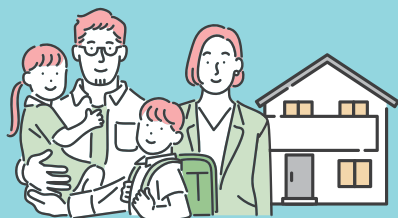
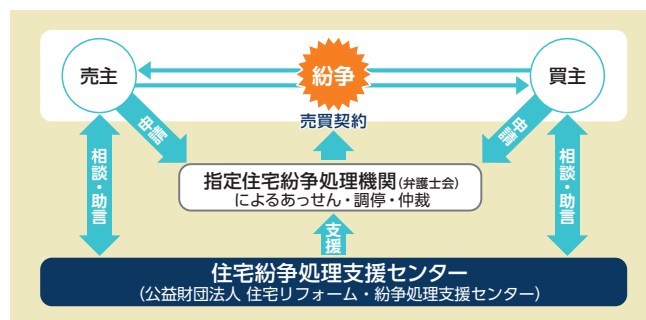
2 住宅紛争処理制度が利用できる



詳しくはこちら

売主と買主との間の売買契約を巡るトラブルが起きた場合、双方またはどちらか一方からの申請により、紛争のあっせん、調停または仲裁を指定住宅紛争処理機関（弁護士会）に申し立てる制度を利用することができます。（この制度は、検査事業者である住宅あんしん検査と買主との間の保証に関するトラブルにも利用できます。）

■ 住宅紛争処理制度のしくみ



3 買主があんしん

かし保証付きの住宅は建物状況調査（詳しくは中面をご覧ください。）を実施して、必要な基準をクリアしているため、買主に安心して購入していただけます。

“かし保証を利用することで、 万が一にしっかり備えましょう！”

かし保証を利用することで、売却後のトラブル防止にもつながります。



かし保証のご利用には、建物状況調査が必要です

予め行う建物状況調査において不具合等が確認されないか、
発見された不具合等が適切な補修工事等を実施して改善完了と認められた場合に、
一定の条件のもと、ご利用いただけます。

(別途、保証料が必要です。)



住宅あんしん検査の 建物状況調査とは？

中古住宅の基礎、外壁等の部位毎に、生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を
目視・計測等により調査するものです。なお、調査実施後に報告書を発行します。

調査員はどんな人？

国土交通省の登録を受けた講習機関
の講習を修了した建築士(既存住宅状
況調査技術者)が調査します。

住宅あんしん検査は日本全国に300名
超(2023年9月末現在)の調査員を配備して
います。



調査時間は？

< 戸建住宅の場合 >

1.5～2時間程度

< 共同住宅(住戸)の場合 >

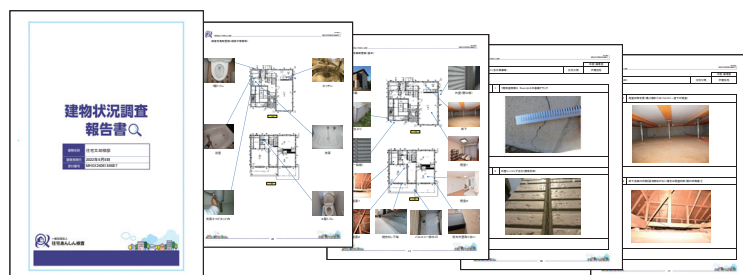
1時間程度



どんな報告書なの？

建物状況調査実施後に調査結果の概
要と調査チェックシート、調査の記録
写真、劣化事象等の箇所をまとめた報
告書を発行します。

報告書は中古住宅取引の現場において
活用されることを念頭に、わかりやす
さに配慮して作成しています。





建物状況調査

既存住宅状況調査技術者資格を有する建築士が、
国が定めた「既存住宅状況調査方法基準」に基づき、次のような項目を調査します。

戸建住宅の 主な調査項目



調査員が目視および計測等による非破壊検査にて建物の状態を確認します。
調査対象となるのは、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」です。
また、オプションで「給排水管路」の調査を行います。

▶ 構造耐力上主要な部分

基礎



ひび割れ、欠陥や劣化等

床・内壁



著しい傾斜の有無、沈み等

土台・床組等



ひび割れ、劣化、蟻害等

- 構造耐力上主要な部分
- 雨水の浸入を防止する部分
- 【オプション】給排水管路

▶ 雨水の浸入を防止する部分

軒天



雨漏りの跡、ひび割れ

屋根



劣化、欠損、金物等の不具合等

小屋裏



雨漏りの跡、腐朽等

天井・内壁



雨漏りの跡

バルコニー



ひび割れ、劣化等

外壁



ひび割れ、浮き、劣化等
シーリング材の劣化等

建具



開閉不良、外壁との隙間

▶ 【オプション】 給排水性能

給排水管路



水漏れ、排水不良、滞留等

マンション(住戸)にも対応可能

共用部分の外壁や廊下の一部および対象住戸の室内やバルコニーを確認します。

外壁



ひび割れ、浮き、劣化等
シーリング材の劣化等

共用廊下・バルコニー



ぐらつき、ひび割れ等

天井・内壁



雨漏りの跡

非破壊検査



コンクリート圧縮強度

▶ 【オプション】 給排水性能

給排水管路



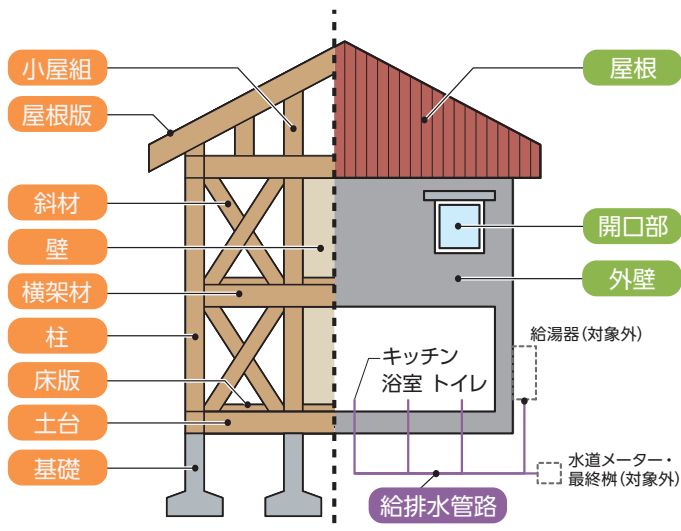
水漏れ、排水不良、滞留等

✓ 保証対象部分

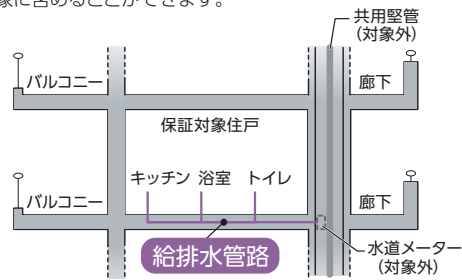
対象住宅の次の部分が保証の対象となる部分です。



戸建住宅(木造(在来軸組工法))の例



共同住宅(住戸)の場合も[オプション]で給排水管路を保証対象に含めることができます。



- 構造耐力上主要な部分
- 雨水の浸入を防止する部分
- [オプション(特約を付帯している場合)] 給排水管路

✓ 保証の内容

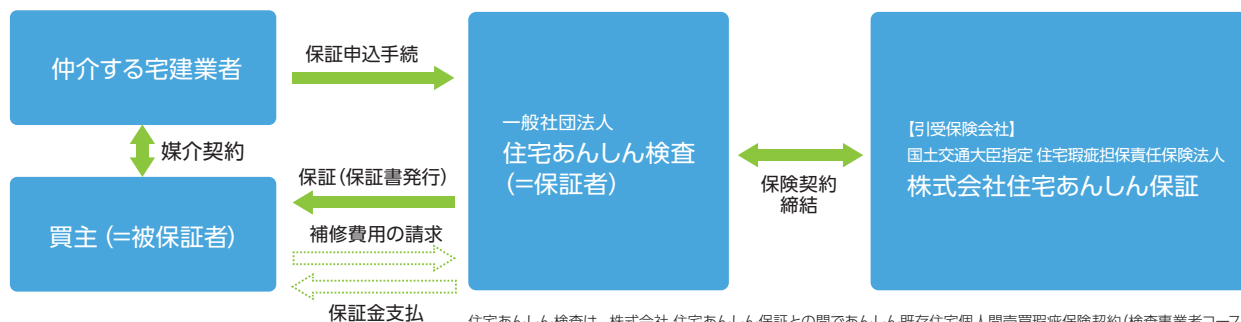
保証期間 保証対象住宅の引渡日から起算して **1年間、2年間 または 5年間**

期間中保証限度額 **1,000万円/戸 または 500万円/戸**

※仲介する宅建業者が提供するサービスにより、保証期間・保証限度額が決定される場合がありますので、当該宅建業者にご確認ください。

✓ かし保証のしくみ

住宅あんしん検査のかし保証は、保証対象住宅について、売主または買主との約定に基づき、住宅あんしん検査が保証対象住宅の基本構造部分等のかし保証責任を引き受けるものです。



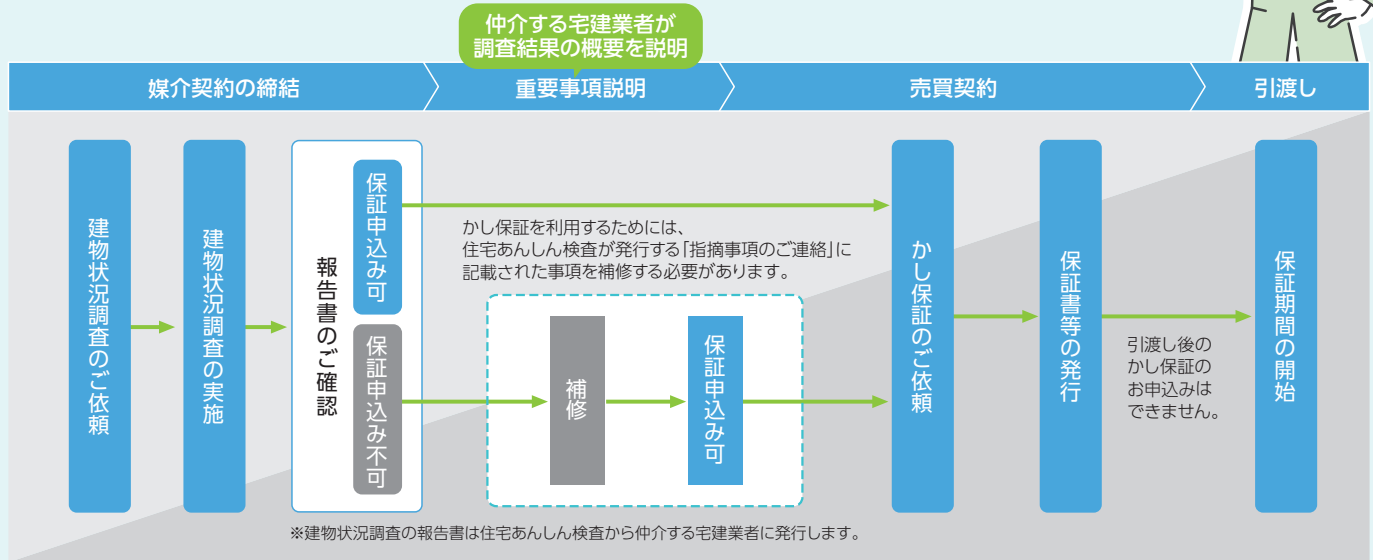
住宅あんしん検査は、株式会社 住宅あんしん保証との間であんしん既存住宅個人間売買瑕疵担保保険契約(検査事業者コース)を締結します。住宅あんしん検査が倒産等の場合などは、買主は株式会社 住宅あんしん保証に直接保険金の請求を行い、その支払いを受けることができます。

・上記は「既存住宅個人間売買かし保証」の概要を説明したものです。詳しくは、住宅あんしん検査にご照会ください。
・ご契約に関する個人情報は、弊社個人情報保護方針に基づき取り扱います。詳しくは、ホームページ(<https://www.j-anshin.co.jp/company/anshinkensa/>)をご覧ください。

+ 手続の流れ +

建物状況調査・かし保証の主な手続の流れは次のとおりです。
 なお、住宅あんしん検査への手続は仲介する宅建業者が行いますので、
 建物状況調査・かし保証を希望の場合は、仲介する宅建業者へご依頼ください。
 また、かし保証のご利用にあたっては、保証申込みの手続が、住宅の引渡し日より前に完了している必要があります。
 調査の結果により補修が必要となる場合がありますので、お早めにご依頼ください。

※買主への引渡前に必要な補修ができない場合、引渡後6ヶ月以内に補修等の手続を完了することで、その後の瑕疵保証を受けられる場合があります。詳しくは住宅あんしん検査にご照会ください。



保証料のご請求にあたりNP後払い*の審査を行います。

*かし保証のご利用にあたり、株式会社ネットプロテクションズの提供するNP後払いサービスを適用する際には、サービスの範囲内で個人情報を提供し、代金債権を譲渡します。ご利用限度額は、累計残高で300,000円(税込)までとなります。

+ 建物状況調査のご依頼に必要な書類 +

①建物状況調査 申込書 ②間取りがわかる資料(平面図等) ③新耐震基準等に適合することが確認できる資料

! 建物状況調査の注意事項

次のいずれかに該当する場合は、実情に適するように調査内容を変更することや、調査を中止することがある場合がございます。

- ①対象住宅の建て方(隣家等との距離等)、床下・小屋裏点検口が無いこと等により調査が困難または不可能な場合
- ②調査立会者が容易に移動させられない家具等がある場合
- ③天候不順等により調査を実施することが困難な場合

・調査実施日の時点で対象住宅の所有者、居住者または管理者が依頼者と異なる場合は、依頼者は調査の実施前に、居住者等から調査実施の承諾を得てください。この承諾がない場合は、調査を実施しません。
 ・調査を中止した場合で、再調査を希望する場合には、再調査(有料)をお申込みください。
 ・マンションの調査は、一部共用部分の調査が含まれるため、調査日までに調査の実施について管理組合または管理会社の承諾を得ていただくようお願いいたします。

・上記は「建物状況調査」の概要を説明したものです。詳しくは、住宅あんしん検査にご照会ください。

・ご契約に関する個人情報は、弊社個人情報保護方針に基づき取り扱います。詳しくは、ホームページ(<https://www.j-anshin.co.jp/company/anshinkensa/>)をご覧ください。

! 建物状況調査結果の注意事項

調査結果は、次の判定または保証をするものではありません。

- ①対象住宅の瑕疵(契約不適合)の有無の判定
- ②対象住宅に瑕疵(契約不適合)または劣化事象等がないことの判定または保証
- ③建築基準関係法令等への適合性の判定
- ④対象住宅が、既存住宅個人売買瑕疵保険契約の対象となることの判定
- ⑤報告書の記載内容について、調査完了時点からの時間経過による変化または経年劣化がないことの保証

■ 法人概要

名 称 / 一般社団法人 住宅あんしん検査
 所 在 地 / 〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1
 三井住友海上テコビル6階
 事 業 内 容 / 住宅の検査業務等
 登 録 / 一級建築士事務所登録
 東京都知事登録第62105号
 関 係 会 社 / 株式会社 住宅あんしん保証



中古住宅のミカタ
 売る・買う・検査・保証のあんしんガイド

中古住宅専門WEBメディア
 「中古住宅のミカタ」はこちら ▶
<https://www.chuko-mikata.jp/>



■ お問い合わせ先



一般社団法人 住宅あんしん検査

☎ 03-6824-9444 (平日: 9:00~17:30)

✉ kensa@anshinkensa.or.jp

<https://www.j-anshin.co.jp/company/anshinkensa/>

●本紙記載内容/2023年11月30日現在

●本紙に記載しております内容は予告なく変更される場合があります。

