（一財）宮城県建築住宅センターと住宅保証機構(株)で中古住宅に安心の付加価値を

既存住宅保険やインスペクション※をご活用ください

※「インスペクション」は正式には「建物状況調査」と言います

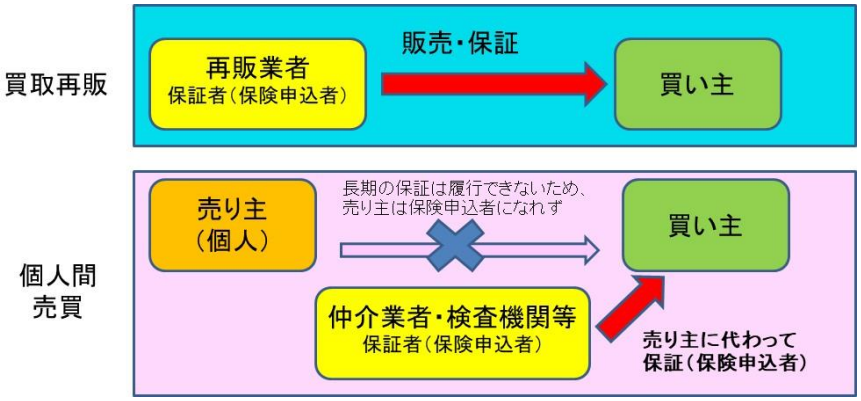
ここ数年の仙台圏の状況は
・継続的な地価の上昇
（仙台市は 11 年連続上昇中）
・建設コストの上昇
・住宅ローン金利上昇への不安

新築は高いので中古も検討したいけど劣化が心配

中古住宅の安心のための２つの制度活用で買主の不安を軽減

⑴既存住宅保険

中古住宅の売買に伴って、買主を被保証者として保証者が保険を申し込む商品です。
保証期間は、1 年（買取再販の場合は最低 2 年）～5 年間です。



メリット	コスト
①第三者保証付とＰＲできる（保証を保険でサポートし、万が一保証期間中に保証事業者が倒産した場合は、買主に保険金が直接支払われます。） ★保証範囲：雨漏り、家の傾き、給排水管からの漏水等。 ★保険金額　買取再販の場合：（認定補修額－10 万円）×0.8 個人間売買の場合：（認定補修額－5 万円）×1.0 **②保険の検査合格で安心をＰＲできる** **③引渡後のトラブルに紛争処理支援制度が活用できる（■参照）** **④物件検索サイトでのヒット率を向上できる（既存住宅保険付の物件から探す機能がある場合に限る）** **⑤売主が支払う不動産取得税の軽減範囲が土地分まで拡充できる（一定の要件を満たす買取再販住宅の場合に限る）** **⑥中古住宅のフラットによる融資を利用する場合、更に 5 年間 0.25%の金利優遇が受けられる。** ★保証範囲及び金額には要件がございます。詳細は裏面の電話番号までお問い合わせください。	料金例:120 ㎡木造戸建住宅またはマンション 75 ㎡（区分所有 1 戸）にまもりすまい既存住宅保険を申し込む場合（消費税込） ■紛争処理支援制度とは 引渡後の売主（または保険申込事業者）と買主との間の住宅トラブルに対応するため、①建築士による電話相談、②建築士と弁護士による対面相談、③建築士と弁護士による調停制度が受けられる制度です。（③のみ申請手数料 1 万円。消費税非課税）

保険タイプ	戸建	共同
【宅建業者売主型】買取再販	47,190 円～	39,030 円～
【仲介業者保証型】個人間売買	45,270 円～	37,620 円～

報告書のイメージ

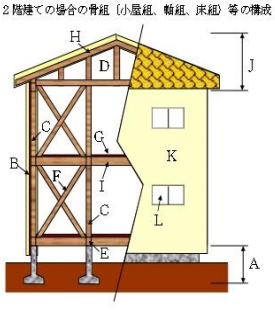
⑵インスペクション（建物状況調査）

2018 年 4 月以降、重要事項説明時等にインスペクション実施の有無に関する説明義務が生じました。国の告示に基づき有資格者が建物を調査いたします。調査の範囲は下記のとおりです。（報告書の有効期間は検査日から 1 年間です。項目毎の性能等級を表示する性能表示制度とは異なり、主に構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に関わる劣化の程度等を確認いたします。）

【国交省のチラシより引用】

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

【木造戸建て住宅の場合】



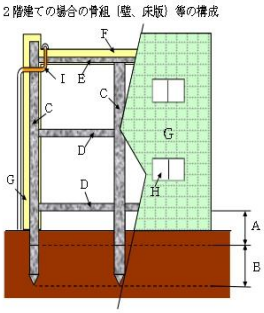
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

※「建物状況調査」は、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。

シロアリ等の害虫に関する調査は含まれません。
ご希望に応じて専門業者をご紹介いたします。

メリット	コスト
①買主にインスペクション実施済と説明できる **②写真付きの報告書が提供できるため、買主が契約や引渡前に劣化の状況についてある程度把握することができる。** **③物件検索サイトでのヒット率を向上できる（インスペクション付の物件から探す機能がある場合に限る）** **④中古住宅のフラットによる融資を利用する場合、更に 5 年間 0.25%の金利優遇が受けられる。（劣化事象が無い場合に限る）**	料金例：（一財）宮城県建築住宅センターで、戸建または共同住宅の 1 戸を申し込む場合（消費税込。当事務所から申請住宅までの直線距離 25Km 以上である場合、距離に応じた遠方調査加算がかかります）

申込タイプ	戸建・共同(1 戸)
インスペクション単独	49,500 円
⑴既存住宅保険同時	16,500 円

○既存住宅保険とインスペクションの違いとは

①検査内容：インスペクションと既存住宅保険の検査の範囲は基本的に同じです。検査結果について、保険は合否のみをお知らせすることに対し、インスペクションは各検査項目の調査結果を写真付報告書の形で納品いたします。

②保証：保険は引渡後（保険期間内）に発生する対象事象の保証を保険でサポートしますが、インスペクションは調査のみで引渡後の保証は付きません。

お問い合わせは
（一財）宮城県建築住宅センター　住宅保証課
ＴＥＬ　022-265-3605　ＭＡＩＬ　eco@mkj.or.jp

20230713