

新たなプランの登場により「瑕疵保険」が使いやすく、便利に

中古住宅の個人間売買では、住宅をありのままの状態を引き渡しする「現状有姿」の取引が全体の約60%を占めている。しかし、こうした取引では引き渡し後に瑕疵(不具合)が見つかったとしても保証はされない。こうした瑕疵のリスクをカバーするのが「瑕疵保険」。2013年11月から、低額の使いやすい新商品が登場し、注目を集めている。

**約60%が保証期間ゼロ
中古購入のリスクとは**

中古住宅の魅力は、なんといっても新築に比べて価格が安いこと。その上、成熟した街や人気エリアの好立地が選べること、リフォームによって好みの空間がつけられることなどから、近年「住まいを買おうなら中古」と考える人が増えている。

しかし、中古住宅は建築後の経過年数にもよるが、「柱や梁



日本住宅保証検査機構
保険本部 営業企画部 部長
山本 直樹氏

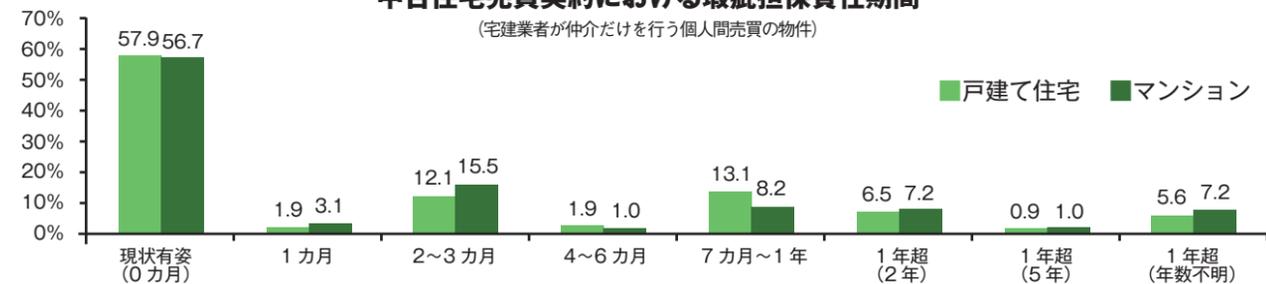
などの構造体に不具合がないか」「購入後に雨漏りが起こったかどうか」と、不安を抱く人も多い。また、住み始めたあとに、隠れた瑕疵が見つかった場合の保証が、物件ごとにまちまちで、不安要素になる。下図をご覧いただきたい。この図は、宅建業者が仲介だけを行う個人間売買(売り主が個人など、宅建業者以外の場合)における、瑕疵保証の期間を調査したもの。これによると、中古住宅は、戸建てでもマンションも過半数が引き渡し後に瑕疵が見つかったとしても保証されない「現状有姿」による契約となっている。「引き渡し後2〜3カ月間だけ瑕疵担保責任期間を設けるケースもありますが、その短い期間で瑕疵が明らかになるケースは

**保険利用コストが大幅に
下がり利用しやすく**

中古住宅購入後の思わぬ出費のリスクに備えるために、活用したいのが瑕疵保険だ。日本住宅保証検査機構(JIO)では、

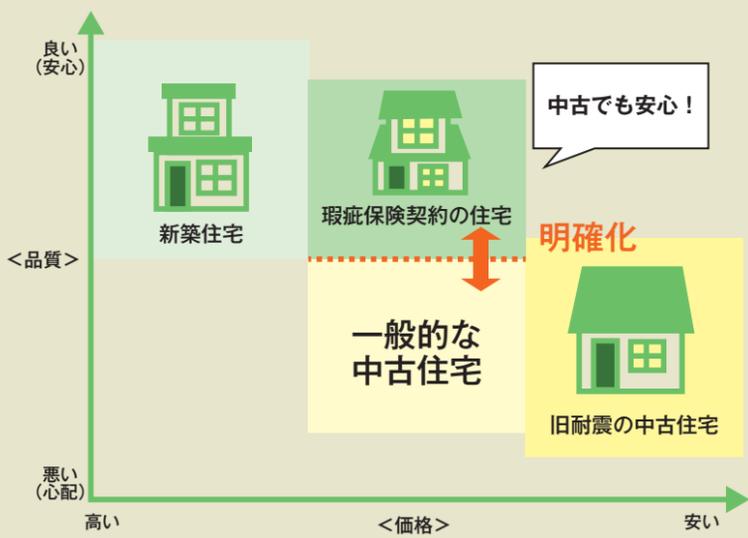
中古住宅売買契約における瑕疵担保責任期間

(宅建業者が仲介だけを行う個人間売買の物件)



※いずれも、瑕疵担保期間のほか、保証期間、無料アフターサービス期間等の名称で行われている場合も含む。(出所)国土交通省「中古住宅・リフォーム・トータルプラン」資料

これからの中古住宅購入と新築住宅の対比(イメージ)



クルマにたとえると、「新築住宅」は「新車」に、「瑕疵保険加入済みの住宅」はディーラーが入念な点検・整備を行ったうえで、一定の保証を付けて販売する「認定中古車」にあたる。購入後に故障(瑕疵=不具合)が発生しても、保証が付いているので安心して購入できる点がメリット

4年前から「既存住宅かし保険」を取り扱っている。この保険で対象となるのは、中古住宅の基本構造部分(構造耐力性能と防水性能)の隠れた瑕疵で、特約により給排水管路を加えることもできる。具体的には、引き渡し後、保険期間内

に雨漏りが発生した場合、内装の汚れなど住宅本体の波及損害も含めて補修費用を賄える。

保険に加入するためには、まず対象となる住宅の検査を実施し、検査をクリアすることが必要だ。検査で瑕疵が見つかった場合、補修しなければ保険には加入できない。保険に加入できた段階で一定の品質が確保でき、また、加入から一定期間にわたり、基本構造部分の隠れた瑕疵の補修費用が保証される仕組みになっている。「検査」と「保証」がセットになった保険と考えるとわかりやすい。

実は、「既存住宅かし保険」

には、「個人間用」(売り主が個人)と、「宅建業者用」(売り主が宅建業者)の2種類がある。

従来は、どちらとも保険期間は引き渡し日から5年間だったが、今年8月には「宅建業者用」で保険期間が2年間の商品が、今年11月には「個人間用」で保険期間が1年間の商品が新登場した。保険金の支払い限度額も、従来は1000万円のみだったが、保険期間が短期の場合には、新たに500万円も選択できる。

また、「個人間用」の保険に加入するためには、従来、被保険者となる検査事業者の検査と、保険法人の検査の両方を受ける

必要があった。それが来年1月からは、瑕疵保険協会による検査技術者の講習・登録制度がスタートすることで、1回の検査で済むケースが増える。これまでも必須だった保険法人の検査員による現場検査が省けることで、保険利用コストが2万円程度下がると想定される。

「平均的な戸建て住宅の場合、この保険加入にかかる費用はこれまででは約10万〜20万円かかりましたが、保険期間が1年間の個人間用では新たな制度を活用すると半額程度になるので、とても利用しやすくなります」(山本氏)

**瑕疵保険に加入するには
業者に意思表示を**

注意したいのは、瑕疵保険を契約するのは個人間売買の場合、仲介業者(宅建業者)でも買い主でもなく、保険法人に登録をした検査事業者である点だ。「納得できる売買をしたいなら、最初から瑕疵保険の登録をしている検査事業者に相談することが大切(日本住宅保証検査機構のホームページで検索可能)。

あるいは、担当の営業マンに「瑕疵保険を利用したい」と伝え、取り次いでもらってもいいでしょう。購入する物件のリス

ク対策になるため、買い主が費用を負担してでも瑕疵保険を利用した方が安心です」(山本氏) 検査により対象となる住宅の現状をしっかりと把握できることは、買い主だけでなく売り主にとっても大きなメリットになる。「検査で基準をクリアできなかった場合でも、その箇所を補修し瑕疵保険に加入することで、購入後のトラブルを未然に防ぎ売り主の希望金額で、スムーズに物件が売却できたという声も増えています」(山本氏) 今回、保険加入にかかる費用が大幅に下がり、来年1月から手続きもよりスムーズになる「既存住宅かし保険」。今後、ますます利用者が、増えていきそ

お問い合わせ

株式会社日本住宅保証検査機構 (JIO)

〒101-0041
東京都千代田区神田須田町2-6
<http://www.jio-kensa.co.jp/>

■消費者さま向け説明ページ
<http://www.hoken.jio-kensa.co.jp/>

お客さま相談室

☎ 03-6861-9210

受付時間/8:30~17:20

定 休/毎週土曜・日曜日、祝日、年末年始