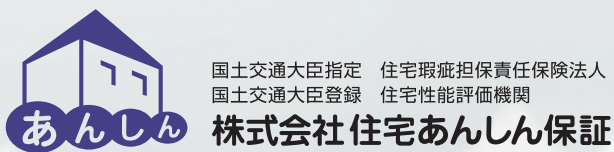




住まいる サポート 21

～中古物件を売りたい、買いたい、
あなたのための安心サポート～



「住まいるサポート21」のお問い合わせは
【不動産事業部】

TEL. 03-6824-9440

〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井海上テブコビル6階
<https://www.j-anshin.co.jp/>



TEL. 0120-291-312

〒151-0053 東京都渋谷区代々木3-28-6いちご西参道ビル6F
<https://www.jlw.jp/>

【インスペクション(住宅診断)のお申し込みは下記加盟店まで】

加盟店名表記欄



インスペクション (住宅診断) とは？

私たちセンチュリー21が、 中古住宅の売買をサポートする安心の制度をご案内します。

インスペクション(住宅診断)の 説明義務化をご存知ですか？

平成30年4月1日の宅建業法改正により、中古住宅の売買に関して、建物の状態を調査するためのインスペクション(住宅診断)をお客さまにご案内し、お客さまのご意向によってインスペクション(住宅診断)業者のあっせん可否を示す事が義務化となります。

これにより中古物件の流通市場には、インスペクション(住宅診断)済みの住宅の供給増が予想され、売りたいお客さまにとっては中古売却資産の価値向上につながり、買いたいお客さまにとっては安心して中古物件を購入できる環境が整うことになります。宅建業法に則って実施されるインスペクションを「建物状況調査」といいます。

【宅建業法改正で、インスペクション(住宅診断)に関するお客様への新たな措置内容】

1 媒介契約締結時

宅建業者がインスペクション業者のあっせん有無を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせん。

お客様にとってのメリット

中古物件を売りたいお客さま、買いたいお客さまにとってインスペクションを知り、資産価値の向上や安心につながる契約のきっかけになります。

2 重要事項説明時

宅建業者がインスペクションの有無及び結果を買主に対して説明。

お客様にとってのメリット

建物の質を踏まえた購入判断が可能になります。

3 売買契約締結時

基礎、外壁などの現況を売主、買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付。

お客様にとってのメリット

建物の不備や欠陥をめぐった物件売却あるいは購入後のトラブルを防止できます。

建物状況調査は誰が行うのか

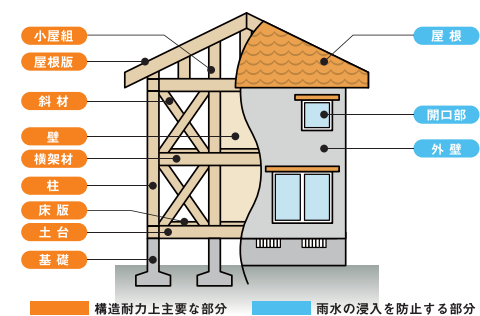
建物状況調査は既存住宅状況調査技術者講習^{※1}を修了した建築士が、既存住宅状況調査方法基準^{※2}に従って行うものです。

※1 国土交通大臣が告示に基づき登録した講習であり、5つの講習機関(平成29年6月末現在)が実施。修了者の情報は、修了した講習を実施した講習機関のHPで確認可能。
※2 国土交通大臣が定めた告示。既存住宅状況調査技術者(建築士)による構造・防水に関する調査内容・方法を規定。

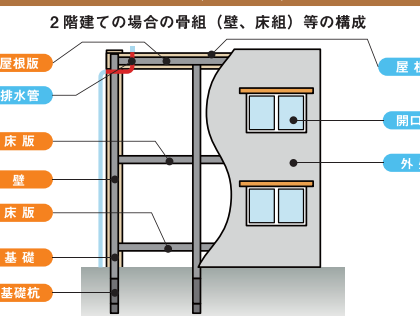
インスペクション(住宅診断)の主な調査項目

主な調査項目は以下のとおり、調査は目視・計測・書類等により行います。

木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例
2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例
2階建ての場合の骨組(壁、床組)等の構成



インスペクション(住宅診断)の調査項目表

木造戸建住宅と鉄筋コンクリート造共同住宅では下記の表のとおり、調査すべき部位が異なります。

【戸建住宅】

調査の観点	対象部位等	調査対象とする劣化事象等	調査方法	
① 構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	小屋組、柱・梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要な部分	・構造方式に応じ、木造にあっては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあっては腐食が、鉄筋コンクリート造にあっては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態 ・著しい欠損や接合不良等が生じている状態	目視、触診 打診、計測	
	床、壁、柱	・6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く)	計測	
	基礎	・コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 ・鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出)	目視、計測	
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	屋根、外壁	・屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態 ・シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視
		屋外に面したサッシ等	・建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 ・シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視
	内部	小屋組、天井、内壁	・雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認)	目視
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	・給水管の発錆による赤水が生じている状態 ・水漏れが生じている状態	目視、触診(通水)
		排水管	・排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認) ・水漏れが生じている状態	目視、触診(通水)
	換気	換気ダクト	・換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態	目視

注) 建物状況調査において上記③に係る調査は必須ではありません。

(参考: 国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドラインについて」)

【マンション(共同住宅) 専有部分】

調査の観点	対象部位等	調査対象とする劣化事象等	調査方法	
① 構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	壁、柱、梁	・構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋又は鉄骨の露出) ・6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く) ・コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態	目視、計測	
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	内部	天井、内壁	・雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認)	目視、計測
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	・給水管の発錆により赤水が生じている状態 ・水漏れが生じている状態	目視、通水
		排水管	・排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認) ・水漏れが生じている状態	目視、通水
	換気	換気ダクト	・換気不良となっている状態	目視

注) 建物状況調査において上記③に係る調査は必須ではありません。

(参考: 国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドラインについて」)

【マンション(共同住宅) 共用部分】

調査の観点	対象部位等	調査対象とする劣化事象等	調査方法	
① 構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	壁、柱、梁	・構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋又は鉄骨の露出) ・コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態	目視 計測	
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	外壁	・シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視
		屋外に面したサッシ等	・建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 ・シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視

注) 木造の共同住宅については、戸建住宅の調査項目を準用することが考えられる。

(参考: 国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドラインについて」)

実際の調査実施のイメージ(戸建住宅の場合)

1 基礎のコンクリート部分のクラック等を確認(幅0.5mm以上のひび割れ等)

2 外壁サイディング、サッシ廻りのシーリング材を確認(破断、欠損等)

3 屋根や軒先を見える範囲で確認(破断、雨漏り跡等)

4 バルコニーの状況を確認(防水層の劣化状況等)

5 室内の壁、天井等の雨漏り跡を確認

6 1階床下点検口、各階天井点検口内の確認(基礎コンクリートや土台の状態、小屋組の雨漏り跡等)

7 各居室の床、柱等で著しい傾斜の有無を確認(6/1,000以上の勾配)

8 各水栓より水やお湯を流し、給水管、給湯管、排水管に水漏れ、詰り、逆流、あふれが無いが確認

インスペクション^(住宅診断)に加え、さらに安心をプラスする中古住宅のための瑕疵保険加入も「住まいるサポート21」がバックアップ。また瑕疵保険に入る基準に不適合な場合でもご相談いただける救済サポート体制もご用意しています。

中古住宅のための かしほけん 瑕疵保険 とは？

一般的な名称を「既存住宅売買瑕疵保険」といいます。瑕疵保険とは、万が一中古住宅の引き渡しを受けた建物の保険対象部分に不具合（瑕疵）が見つかった場合に、その補修費用を補償する保険[※]です。

また、買主さまだけでなく売主さまにとっても、検査とセットになった「既存住宅売買瑕疵保険」は売却をご希望の中古住宅に対する消費者の信頼性を高めるものであり、その付加価値向上にもつながります。まさに「既存住宅売買瑕疵保険」は売主さま、買主さま双方にとってメリットの大きい保険制度です。

※既存住宅売買瑕疵保険は、その中古住宅を販売もしくは仲介する宅建業者または住宅の検査を行う建築士事務所等が加入する保険です。（売主さま買主さまが直接保険契約のお申込みはできません。）詳しい内容は、保証を提供する宅建業者または建築士事務所等にご確認ください。

「既存住宅売買瑕疵保険」の売主さま、買主さま双方にとっての具体的なメリット



売主さまのメリット

- メリット 1 検査結果を提示することで、買主に安心してもらえます。
- メリット 2 建物の検査に合格すると「保証付き住宅」として売ることができます。
- メリット 3 「瑕疵保険付き」であれば、各種税制優遇の適用可能物件となるため住宅の付加価値がUPし、価格交渉の強い味方となることが期待できます。

※各種税制等を受けるにあたっては一定の要件があります。



買主さまのメリット

- メリット 1 瑕疵保険には建築士による建物の検査があり、建物の状況を把握した上で、購入を検討できます。
- メリット 2 万が一、防水部分等の瑕疵が見つかった場合でも瑕疵保険による補償があり、安心できます。
- メリット 3 築20年を超えている物件でも瑕疵保険が付いた物件であれば住宅ローン減税の適用が可能です[※]。

※各種税制等を受けるにあたっては一定の要件があります。

税制優遇について

◎木造戸建：築20年、マンション：築25年を超えている住宅でも、瑕疵保険が付保された住宅であれば住宅ローン減税の適用が可能です。

◎瑕疵保険が付保された住宅は、登録免許税、不動産取得税の軽減や贈与税の非課税措置が適用されます。

※各種税制等を受けるにあたっては一定の要件があります。


センチュリー21の

住まいる サポート21 とは？

センチュリー21では国土交通大臣より指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人である「株式会社住宅あんしん保証」と中古住宅向けアフターサービスに実績のある、住宅総合アフターサービス企業「日本リビング保証株式会社」の2社と提携し、このたび、中古住宅の売主さま、買主さまにとって、物件への信頼性と安心感そして付加価値の向上につながるインスペクション^(住宅診断)・瑕疵保険加入・保証体制をご用意。仮にインスペクション^(住宅診断)の結果により「瑕疵保険」に加入できない場合でも、「日本リビング保証株式会社」とセンチュリー21による保証サービス「住まいる保証21プレミアム」に加入できる可能性もあり、物件の状況に応じて幅広くカバーできるよう救済措置も設けております。

日本リビング保証の「住まいる保証21プレミアム」の具体的な内容



- 1 対応エリア 

日本全国でサービス提供
(主要都市以外は、別途出張料がかかる場合があります。)
- 2 保証検査対応 

戸建、マンション

※「日本リビング保証」の瑕疵保険加入に必要な検査結果が「不適合」の場合でも、住まいる保証21プレミアムにて、日本リビング保証の建物保証では「適合」となる場合もあります。
- 3 物件築年数 

戸建、マンションとも制限なし
- 4 設備機器 

基本設備の他、付属設備の検査・保証も可能

※付属設備：エアコン、ビルトイン食洗機、床暖房、インターホンなど
※付属設備のうち、保証対象としない機器がある場合は検査時までにお申し出ください。お申し出がなく検査にて適合となった場合は自動的に保証対象となり、保証料が加算されます。
- 5 検査有効期間 

検査日から1年間
- 6 選べる保証期間 

3ヶ月 1年間 2年間
から選択



あなたの「売りたい」または「買いたい」 中古住宅に必要な安心サポートを診断いたします。



売りたい **or** 買いたい物件
建築確認日が
昭和**56**年**6**月**1**日以降の
建物ですか。

