

既存住宅アドバイザーの 実務について

資料の確認

既存住宅 アドバイザー講習会

<目次>

売主による不動産情報の告知書（戸建）	P 1 - P 2
売主による不動産情報の告知書（マンション）	P 3 - P 4
重要事項に係る質問書（マンション）	P 5 - P 6
戸建て調査票（事前調査）	P 7 - P 8
戸建て調査票（現地調査）	P 9 - P10
マンション調査票（事前・現地調査）	P11 - P12
既存住宅アドバイザー調査ツールを活用しましょう	P13 - P14
住宅瑕疵担保責任保険協会の VTR を活用しましょう	P15



首都圏既存住宅流通推進協議会

既存住宅アドバイザー 不動産調査結果報告書

本報告書は、既存住宅売買時の不動産に関する情報開示や伝達を円滑にする目的で作成されています。

既存住宅アドバイザーの調査により「耐震性」「かし保険付保の可否」「フラット35利用の可否」等について、その後を引き継ぎ、最終的な判断をする建築士の前さばきの役割を果たします。

なお、本報告書は宅地建物業法における建物状況調査（インスペクション）の報告書ではありません。建物状況調査（インスペクション）は、既存住宅状況調査技術者である建築士へご依頼ください。

担当アドバイザー氏名：調査 太郎 登録No: 13104329

所属会社：首都圏既存住宅流通推進協議会

- ・本報告書は首都圏既存住宅流通推進協議会の既存住宅アドバイザー制度に準じて作成されています。
- ・本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。
- ・報告書の記載内容について、調査時から時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
- ・本報告書を係争などの資料として利用することはご遠慮ください。
- ・本調査は建築・不動産関係法令等への適合性を判定するものではありません。

首都圏既存住宅流通推進協議会

■ 本日の説明資料はダウンロードが可能

アドバイザー講習会の資料は ホームページからダウンロードしてご利用いただけます

本書に掲載されている告知書や調査票などの書類は、書類ダウンロードページから入手できます。また、本書で紹介した「中古住宅の購入支援制度ガイドブック」や住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページへのリンクなどが掲載されているほか、既存住宅アドバイザー調査ツールのサンプルなどがご覧いただけます。

なお、実務でお役立ていただける情報については、既存住宅アドバイザー登録完了後にご利用いただける、既存住宅アドバイザー調査ツールのホームページからも取得できるようになります。



書類ダウンロードURL http://www.srenkei.com/event/advi_dl.htm

既存住宅アドバイザー調査ツール

■ 既存住宅アドバイザー調査ツールの使い方

簡単作業で既存住宅流通で必要な情報提供が可能になります

①専用の調査票に 物件情報を記入します



物件内見前後に調査票へ物件情報を記入します。

②専用サイトに 必要事項を入力します



5分程度の簡単な入力作業です。

③結果報告書PDFデータが メールで届きます



結果報告書を参照してお客様へ情報提供を行ってください。

アドバイザー調査ツールURL <http://www.srenkei.com/adtool/>

※既存住宅アドバイザー調査ツールのご利用には既存住宅アドバイザー登録が必要です。

■ 既存住宅アドバイザー調査ツール

一般社団法人既存住宅インスペクター教育研究会
既存住宅アドバイザー調査ツール

お問い合わせ
一般社団法人既存住宅インスペクター教育研究会
03-3346-4327
9:00～18:00 水曜・祝日定休

調査データ入力フォーム

アドバイザー調査ツール入力フォーム ログイン

アドバイザー調査ツールのご利用にはID・パスワードが必要です。
ご自身のID・パスワードがわからない方はSEEI事務局までお問い合わせください。

[＜お問い合わせ先＞
mail@seei.jp](mailto:mail@seei.jp)
(営業時間：9:00～18:00 水曜・祝日定休)
※営業時間外の場合は翌営業日以降の回答となります。ご了承ください。

ツール更新履歴	書類ダウンロード
5/28 アドバイザー調査ツールにログイン認証機能を追加しました。ツールのご利用にはメールでご通知したID・パスワードが必要となります。	<一戸建て>  調査結果報告書サンプル
8/24 アドバイザー調査ツールホームページ及び入力画面をリニューアルしました。	 事前調査票
	 現地調査票
	 売主からの告知書

アドバイザー調査ツールの使い方

STEP 1 現地調査票に必要事項を記入してください。

<一戸建て>  [事前調査票](#)  [現地調査票](#)

<マンション>  [マンション調査票](#)

STEP 2 入力フォームへ現地調査票の情報を入力してください。

アドバイザー調査ツール入力フォーム ログイン

STEP 3 登録されたメールアドレスに結果報告書が届きます。

入力されたメールアドレスへadtool@rchukai.jpというアドレスから結果報告書データ（PDFファイル）がメールで送信されます。

入力から結果報告書の生成までには若干お時間がかかりますが、入力後1時間経過しても結果報告書が届かない場合は、迷惑メールとして処理されていないかご確認ください。

■ 既存住宅アドバイザー調査ツール

既存住宅アドバイザーツール V1.00

ログイン

ID:

※IDはアクセスIDです

パスワード:

☐ 「ID」をクッキーに残しておく

ログイン

「ID」「パスワード」をお忘れの方は、[こちら](#)へ。

■ 既存住宅アドバイザー調査ツール

既存住宅アドバイザーツール V1.00

一戸建て Single House



下記必要情報をご入力の上、確認ボタンを押してください。

1. アドバイザー情報を入力してください。 Adviser Information

登録No.		※必須入力
お名前(氏)		※必須入力
お名前(名)		※必須入力
メールアドレス		※必須入力
メールアドレス【確認用】		※必須入力
所属会社		※必須入力

首都圏既存住宅流通推進協議会

■ 既存住宅アドバイザー調査ツール

既存住宅アドバイザーツール V1.00

一戸建て Single House



下記必要情報をご入力の上、確認ボタンを押してください。

1. アドバイザー情報を入力してください。 Adviser Information

登録No.

※必須入力

お名前(氏)

※必須入力

お名前(名)

メールアドレス

メールアドレス【確認用】

所属会社

※必須入力

一番下のボタンをクリック
『送信』と『リセット』

■ 既存住宅アドバイザー調査ツール 報告書

既存住宅アドバイザー 不動産調査結果報告書

本報告書は、既存住宅売買時の不動産に関する情報開示や伝達を円滑にする目的で作成されています。

既存住宅アドバイザーの調査により「耐震性」「かし保険付保の可否」「フラット35利用の可否」等について、その後を引き継ぎ、最終的な判断をする建築士の前さばきの役割を果たします。

なお、本報告書は宅地建物業法における建物状況調査（インスペクション）の報告書ではありません。建物状況調査（インスペクション）は、既存住宅状況調査技術者である建築士へご依頼ください。

担当アドバイザー氏名：調査 太郎

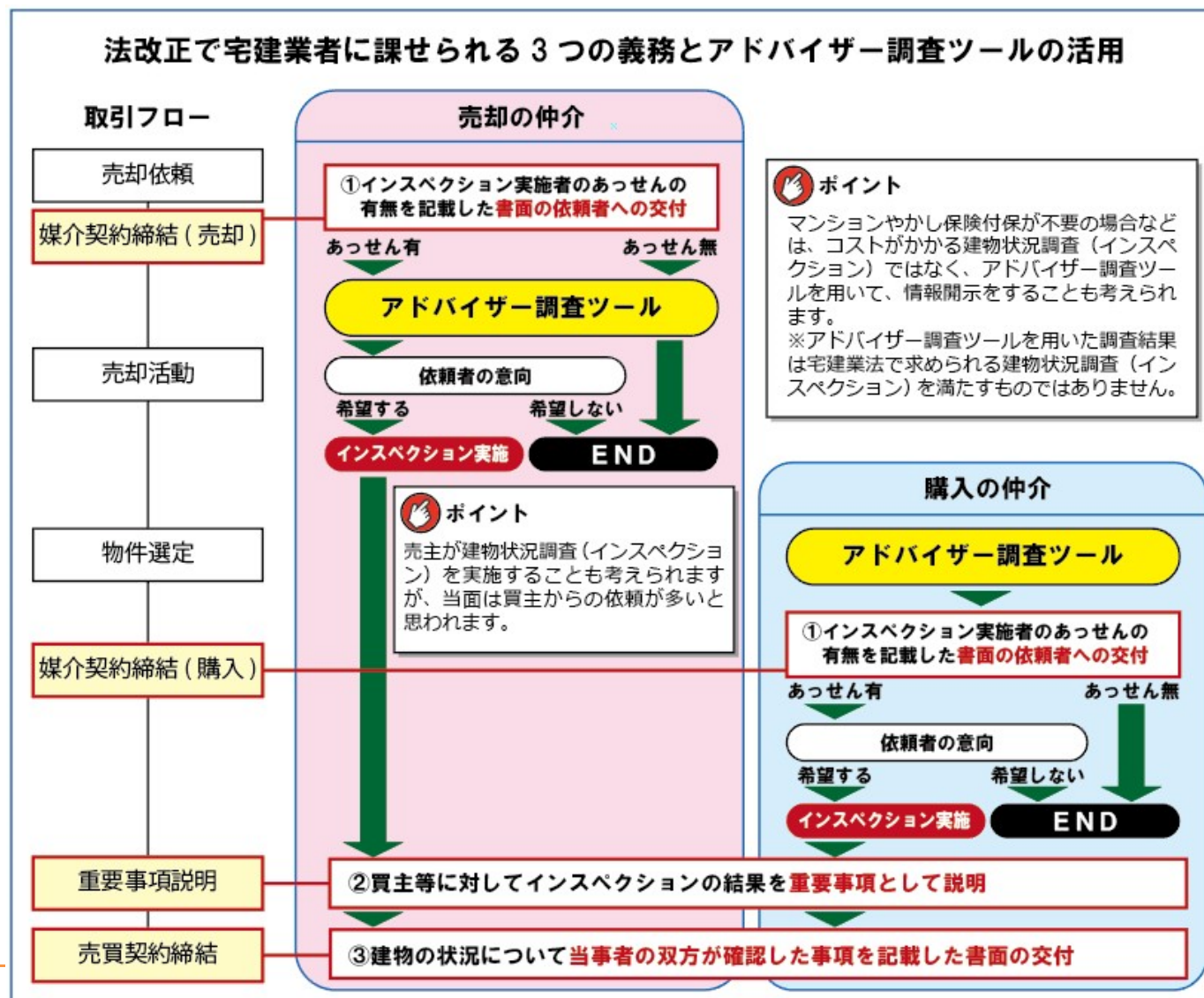
登録No: 13104329

所属会社：首都圏既存住宅流通推進協議会

- ・本報告書は首都圏既存住宅流通推進協議会の既存住宅アドバイザー制度に準じて作成されています。
- ・本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。
- ・報告書の記載内容について、調査時から時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
- ・本報告書を係争などの資料として利用することをご遠慮ください。
- ・本調査は建築・不動産関係法令等への適合性を判定するものではありません。

P D F データの報告書を15～30分以内にご指定のメールアドレスにお届けいたします。

■ 既存住宅アドバイザー調査ツールの活用



ポイント

マンションやかし保険付保が不要の場合などは、コストがかかる建物状況調査（インスペクション）ではなく、アドバイザー調査ツールを用いて、情報開示をすることも考えられます。

※アドバイザー調査ツールを用いた調査結果は宅建業法で求められる建物状況調査（インスペクション）を満たすものではありません。

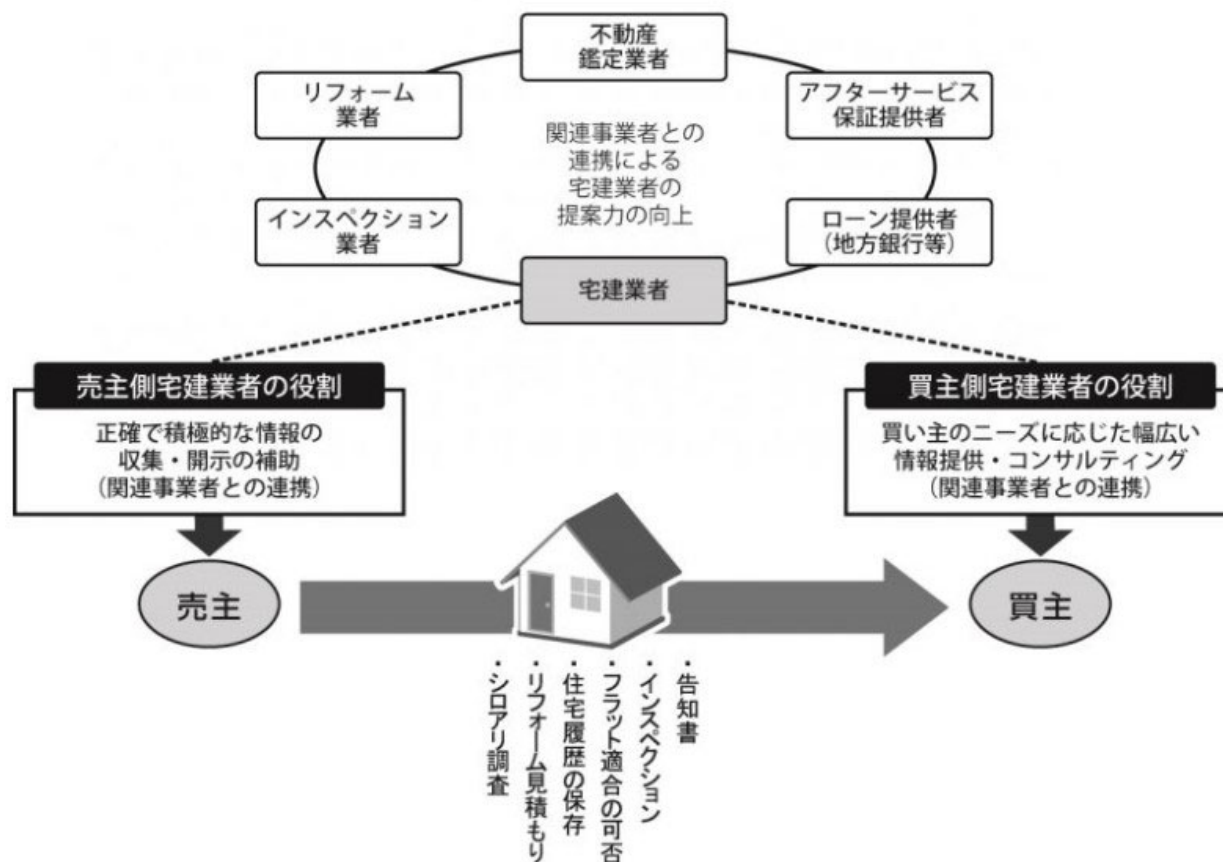
建物インスペクション 瑕疵保険の実務



■ 宅地建物取引士の役割

宅地建物取引士の役割

＜消費者の安心確保のための取引ルールのイメージ＞



建物インスペクション の実務



■中古取引にインスペクションが必要な理由

①住宅ローン減税

②リフォーム費用

③既存住宅売買瑕疵保険

④フラット35

インスペクション
が必要

■インスペクションには種類があります

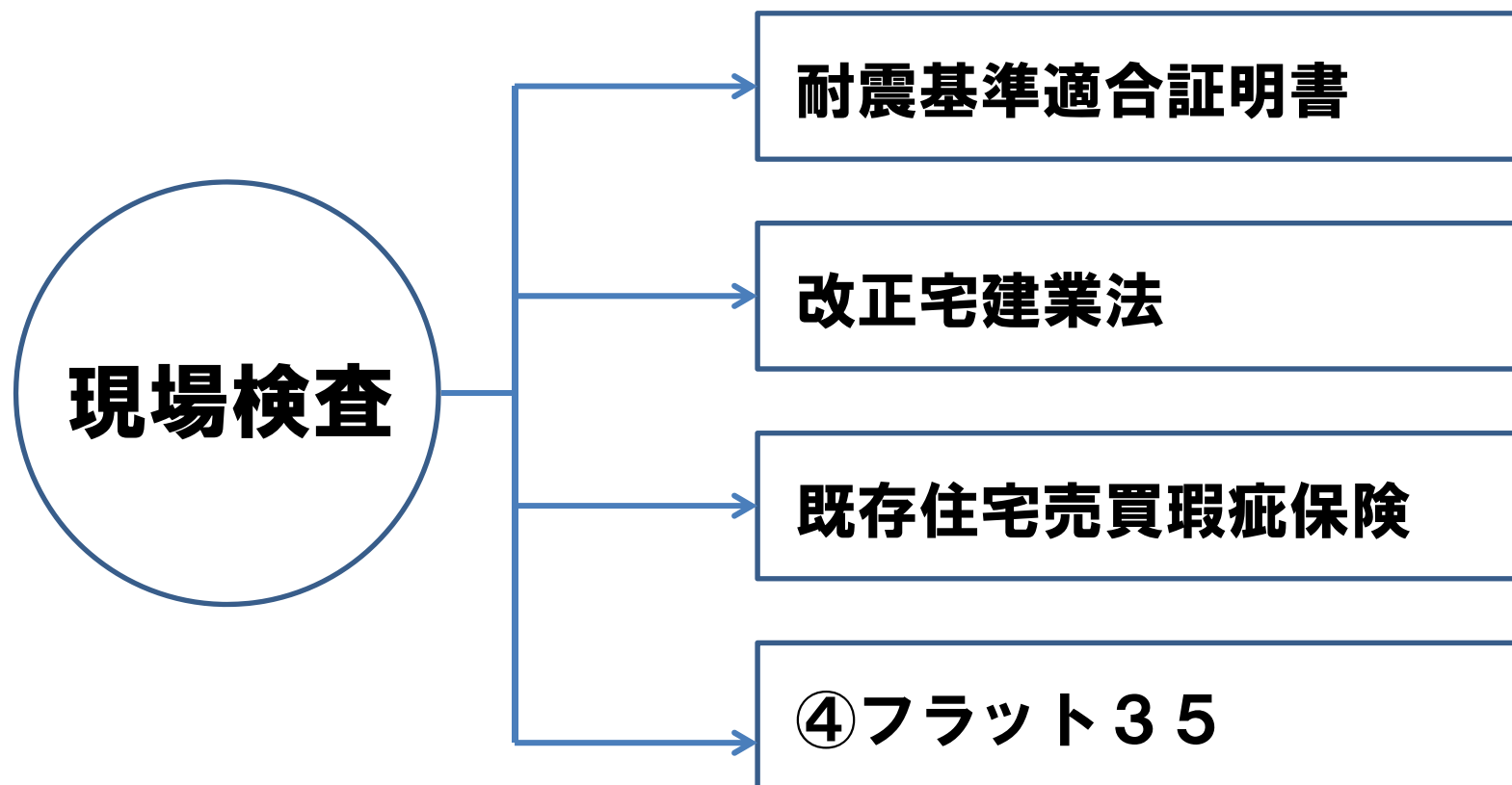
目的	調査の名称	実施者
住宅ローン減税	耐震診断	建築士など
改正宅建業法	既存住宅状況調査	既存住宅状況調査 技術者
既存住宅売買瑕疵保険	現況検査	検査会社の建築士 (既存住宅状況調査技術者)
フラット35	フラット35適合検査	フラット35適合証明技術者

**利用したい制度に応じて依頼するインスペクターが
異なります。**

■インスペクションには種類があります

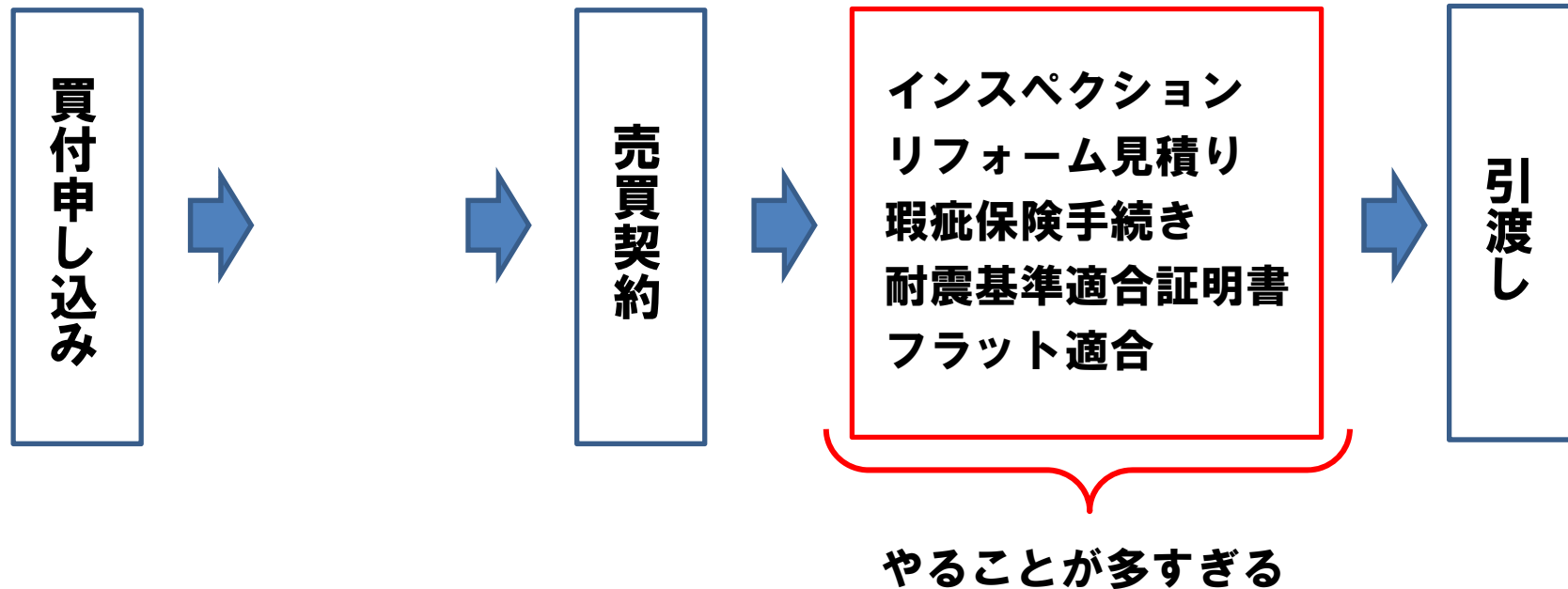
目的	調査の内容
住宅ローン減税	耐震診断(劣化調査含む)
改正宅建業法	劣化調査
既存住宅売買瑕疵保険	劣化調査 (既存住宅状況調査+α)
フラット35	劣化調査+フラット35適合検査

■インスペクションには種類があります



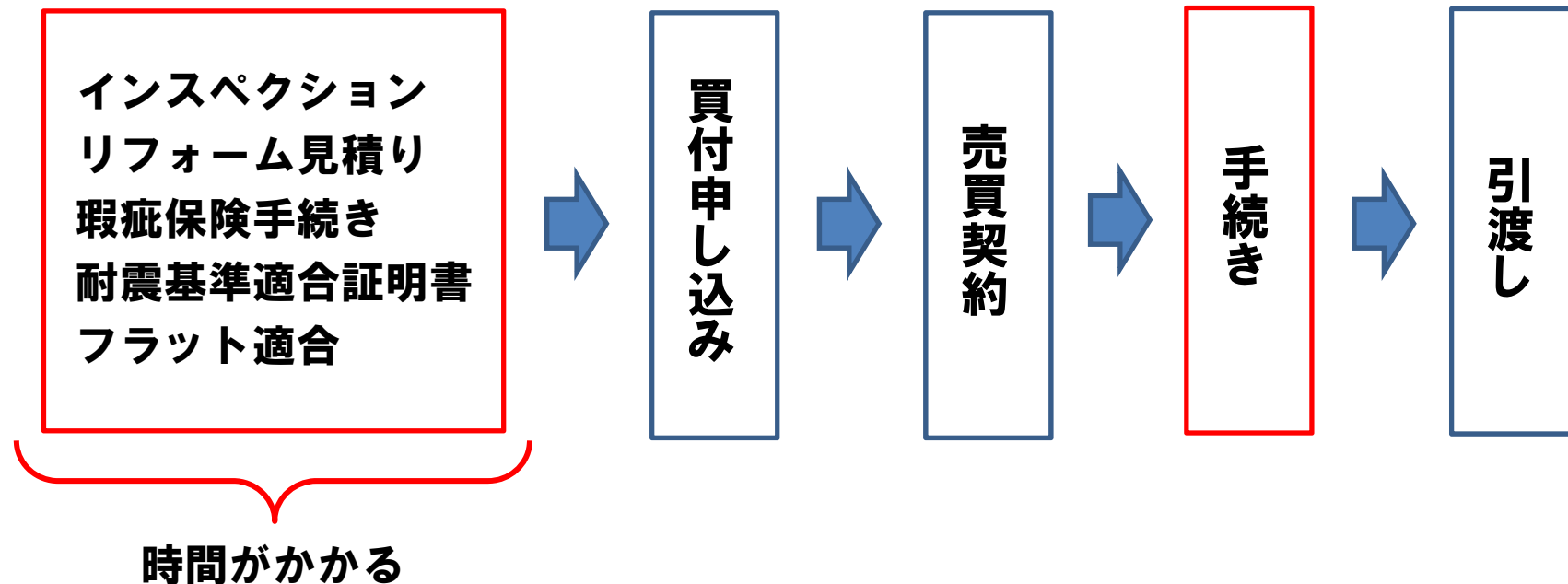
**1回の現場検査で複数対応できるインスペクターへ
依頼する方が効率が良い**

■中古取引で失敗する理由



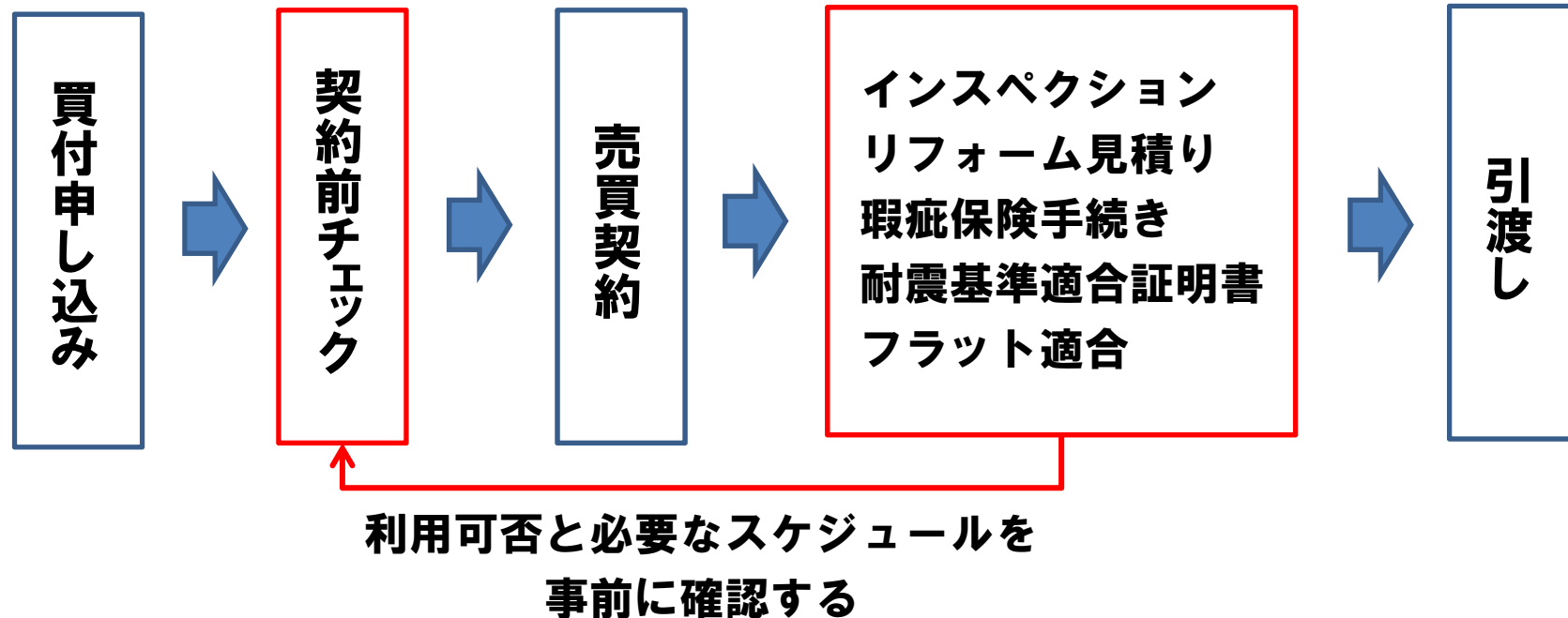
**不動産取引以外の手続きを売買契約後に開始すると
スケジュールが間に合わなくなる**

■中古取引で失敗する理由



**「買付前にやるべき」だと
物件を買い逃してしまう**

■売買契約前のチェックは必須です



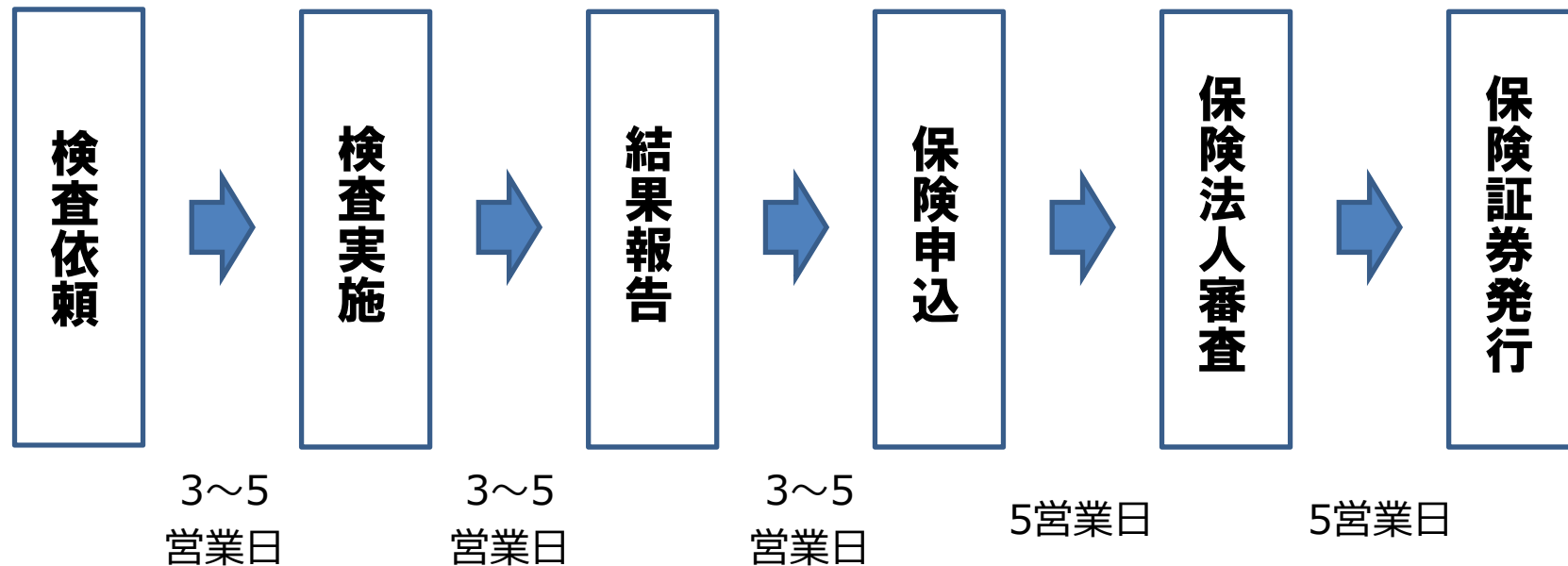
**最低限売買契約前には
後工程のスケジュール把握が必須です**

■建物インスペクション よくあるトラブル

1) スケジュールが間に合わない

既存住宅売買瑕疵保険の手続きは思った以上の時間がかかります。

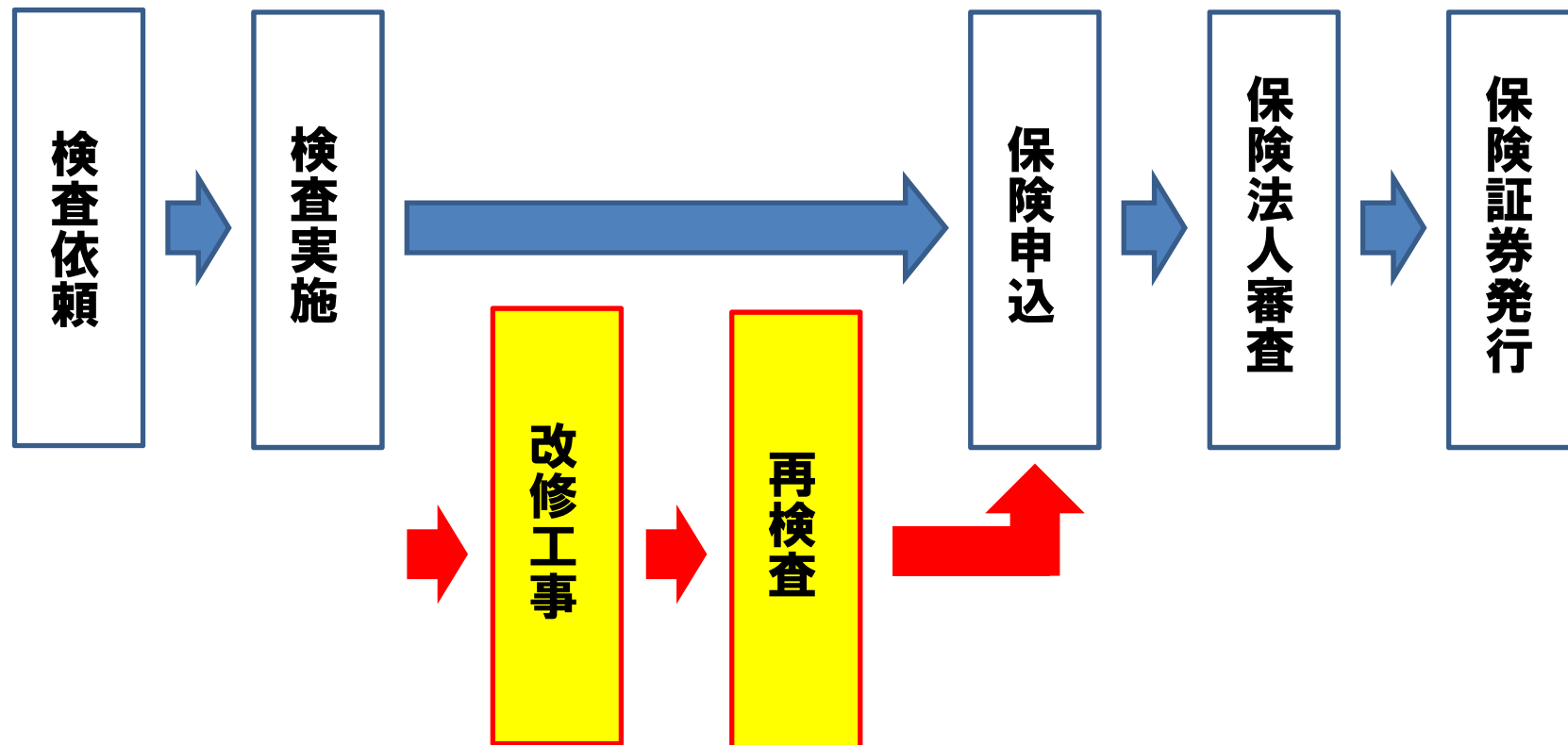
(手続きを忘れていたといううっかりミスが多い)



■建物インスペクション よくあるトラブル

２）改修工事を想定していない（戸建て）

改修工事の可能性を検討していなかったため、費用・時間などが原因で結果的に利用できない。



■建物インスペクション よくあるトラブル

2) 改修費用を想定していない

検査の結果が不適合である可能性を想定していないと、お客様へ提案した結果が実現できない恐れがあります。（住宅ローン減税など）

<マンション>

○旧耐震は原則対応不可

○長期修繕計画が予定通り実施されているか？

<戸建て>

○旧耐震は要改修なので、売買契約までに調査を行う。

○新耐震でもH12年5月までの建物は改修が必要である前提で取引を進める。

○木造以外は原則改修できない。

■建物インスペクション よくあるトラブル

3) 検査が実施できない

点検口がない、混構造など検査当日に検査が実施できないことが判明した場合、キャンセル費用などががかかります。

○床下・小屋裏点検口がない【戸建て】

○平面混構造、スキップフロア【戸建て】

○申込情報と異なる（実は鉄骨造など）【戸建て】

○管理組合の許可を得ていない【マンション】

■建物インスペクション よくあるトラブル

4) 実は旧耐震だった

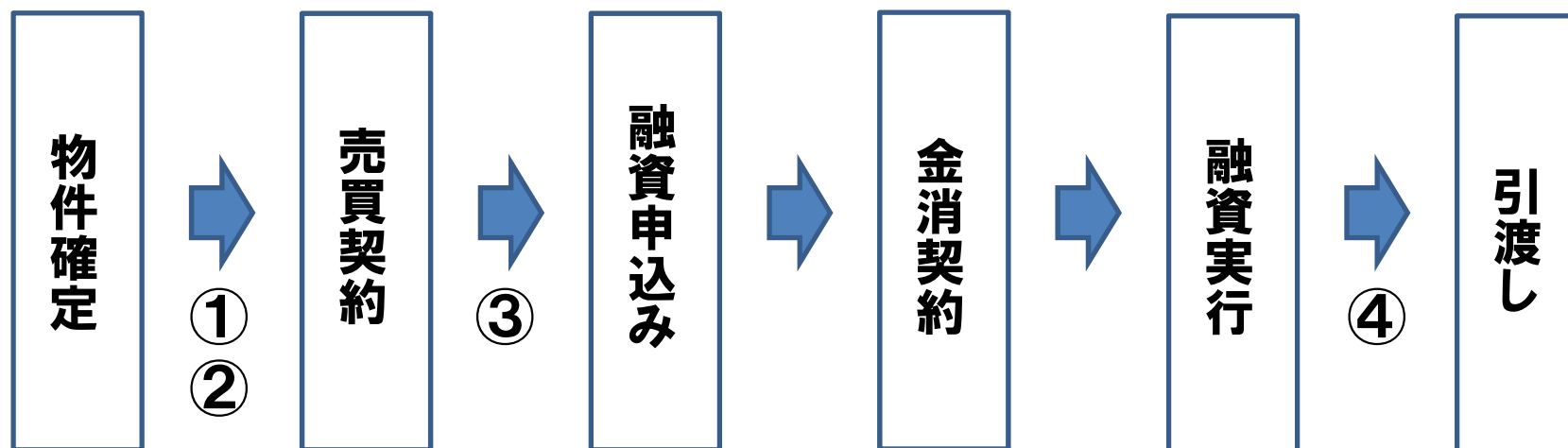
昭和56年6月～昭和58年3月の物件は、建築確認日が公的書類で確認できないと、「旧耐震」扱いとなります。

○建築確認済証、検査済証、台帳記載事項等証明書などで、

建築確認日が確認できるか？

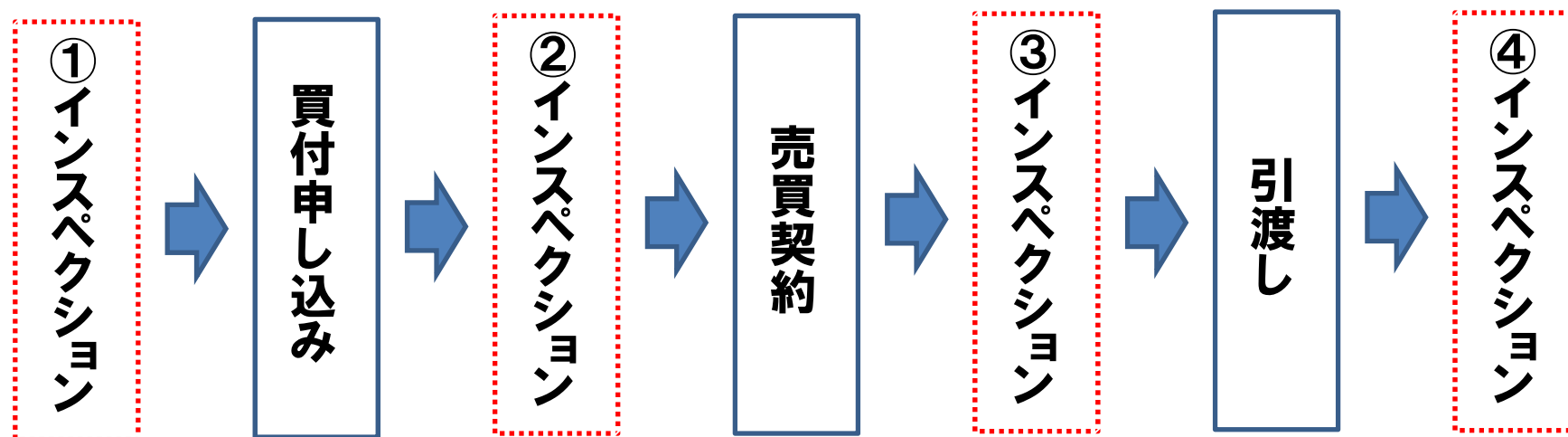
○謄本しかない場合は「旧耐震」。

■建物インスペクションの実務



- ①売買契約までに取引の流れを決定する。
（引渡しまでのスケジュールを確保する）
- ②改修費用がかかる物件は売買契約までに調査を行う。
- ③融資手続きと同時の調査の手配を行う。
- ④引渡しまでのスケジュールは関係者で共有する。

■インスペクションはなるべく早めに実施



- 安全**
取引の安全性
危険
- ①購入判断材料としてのインスペクション
→提案材料として活用可能
 - ②手続き確認としてのインスペクション
→社内での標準ルールを推奨
 - ③制度利用のためのインスペクション
→イレギュラーで許容できる限界
 - ④イレギュラー対応
→引渡し後の運用はやめた方がよい

■インスペクションまとめ

○インスペクション実施者の条件

□既存住宅状況調査技術者

□瑕疵保険検査会社

□耐震基準適合証明書の発行経験がある

※フラット適合証明技術者

○取引スケジュールに合わせて建物インスペクションの工程を調整する必要がある。（改修費用の見積り提示が遅いと致命的）

○築年数でリスクを想定して、お客様に選択していただくことが重要。

■インスペクションまとめ

＜不動産売買契約前＞

- ・建物インスペクションの結果を待つ間に、他の人に物件が売れてしまっても、実施した調査費用は返金されません。

＜不動産売買契約後＞

- ・建物インスペクションの結果、思った以上に改修費用がかかることが判明しても締結した売買契約を解除する要件にはなりません。

■インスペクション対策

○建築士の手配

○契約など必要書類の準備・修正

○業務フローの見直し

「インスペクションをいつ実施するか」

○業務ルールの徹底

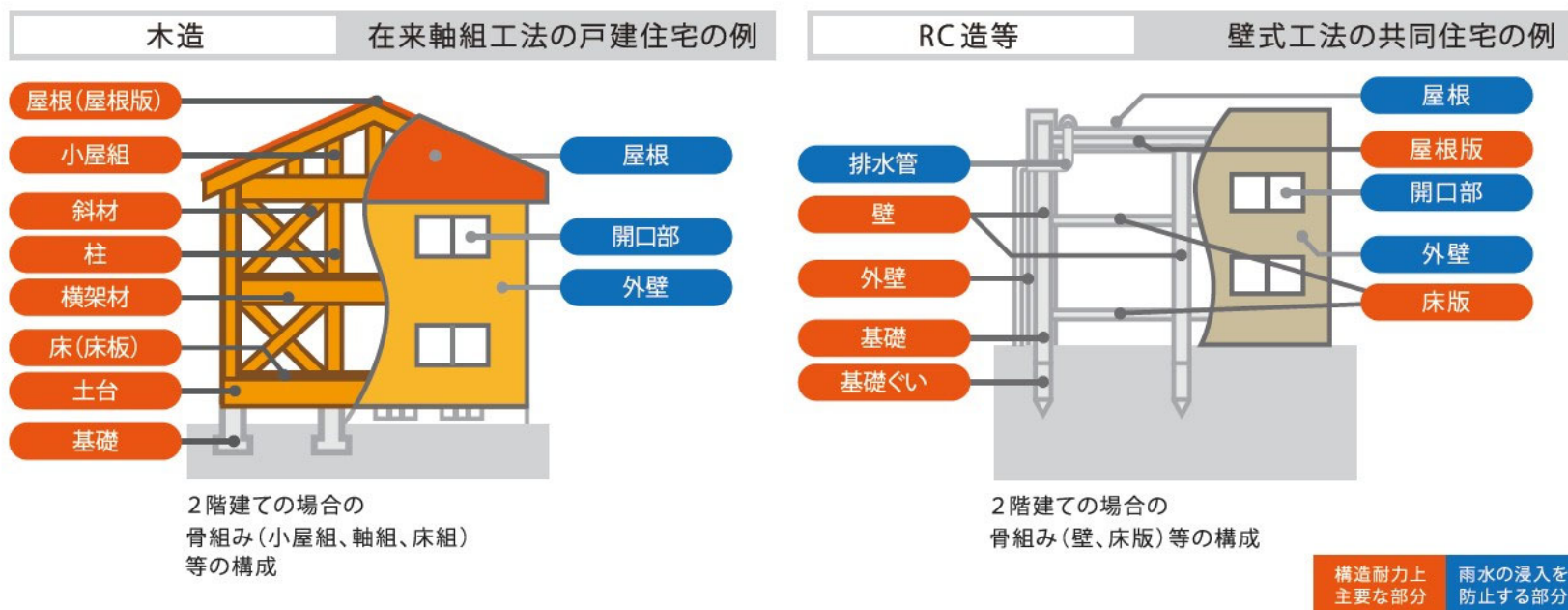
○お客様への説明履歴を残す仕組み

既存住宅売買瑕疵保険



■ 既存住宅売買瑕疵保険

構造躯体と雨水の浸入に対する
最長5年、最大1000万円の保険制度です。



トラブルを解決する資力を確保する
消費者保護の制度です。

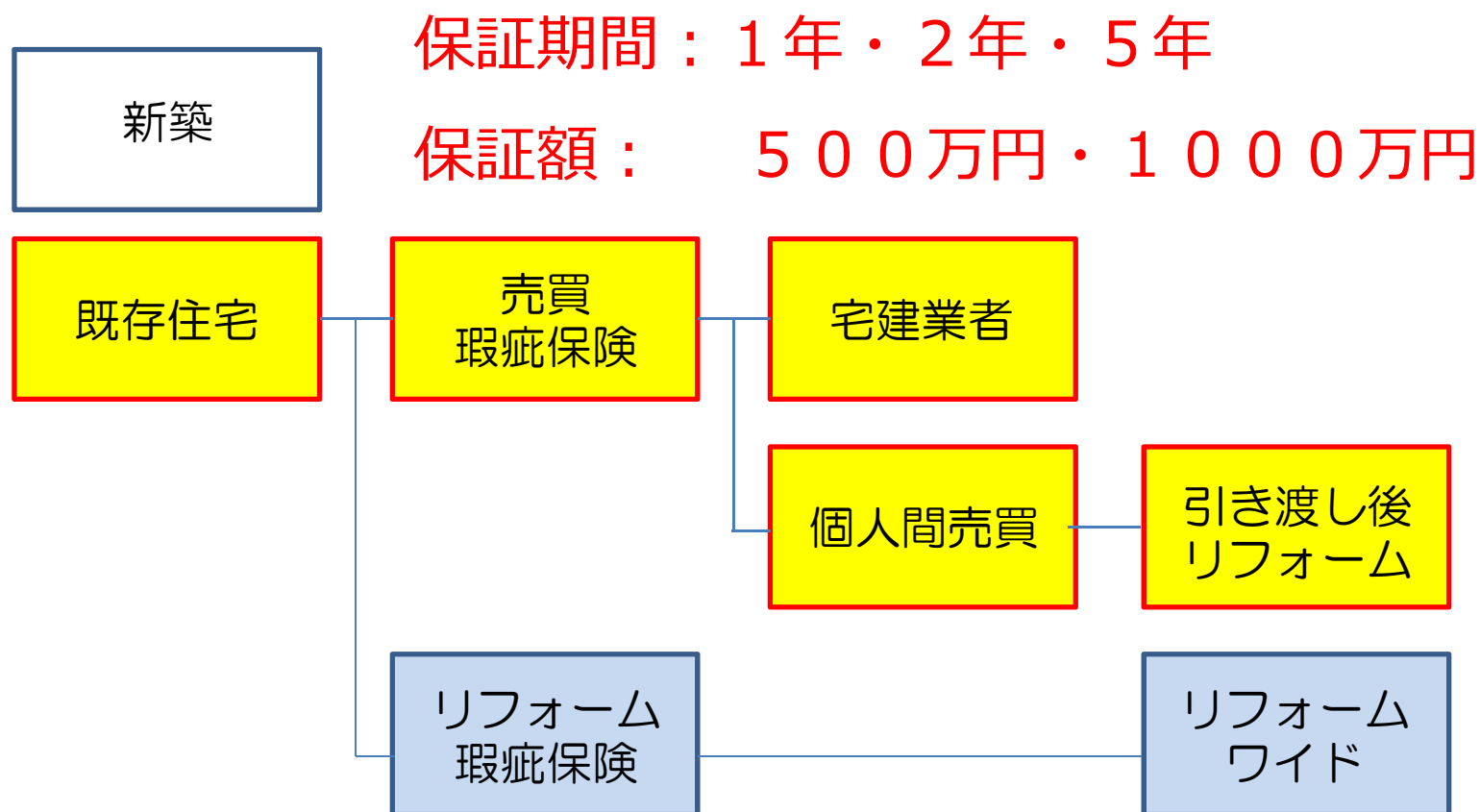
■ 既存住宅売買瑕疵保険

わかりやすい映像資料が用意されています



<http://www.kashihoken.or.jp/insurance/kizonbaibaikojin/>

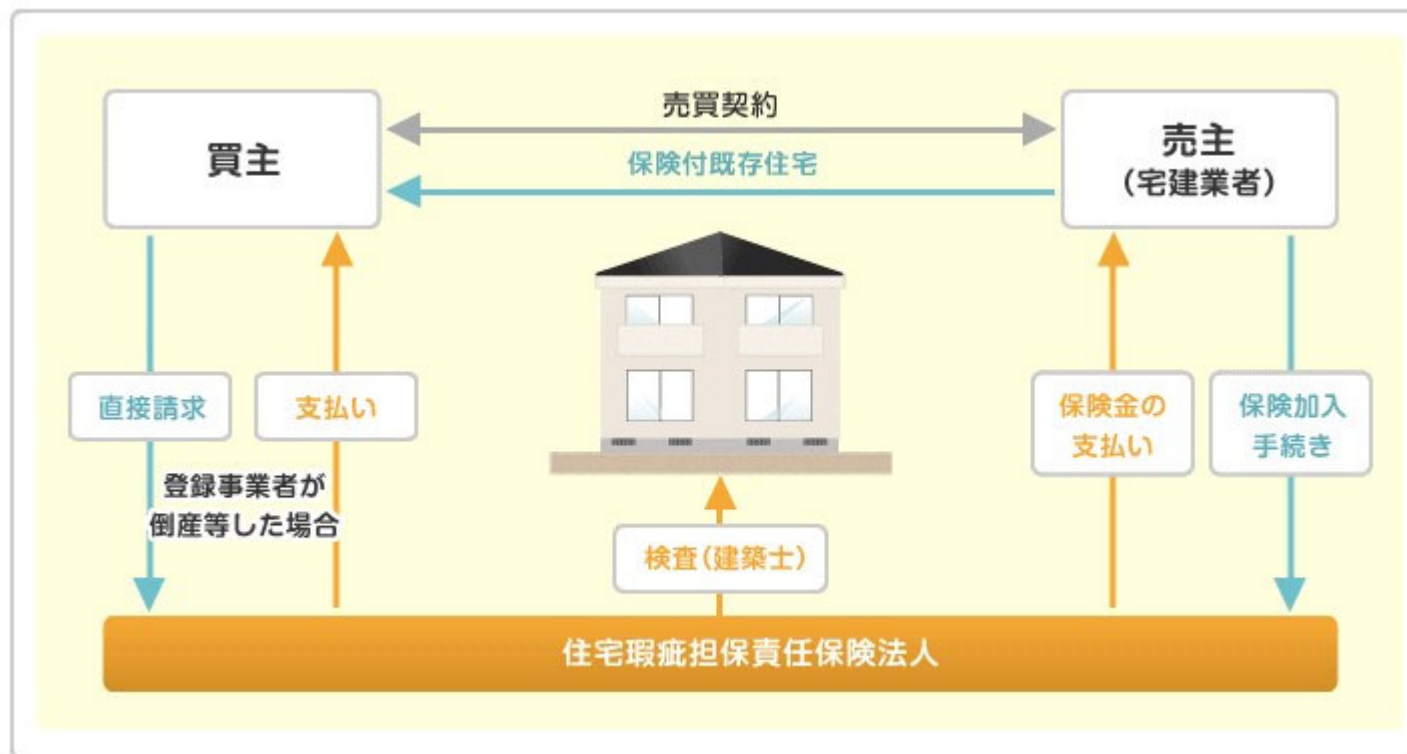
■ 瑕疵保険の種類



- ・ リフォーム瑕疵保険と売買瑕疵保険を混同しない
- ・ 売主によって保険が異なる

■ 既存住宅売買瑕疵保険

■ 宅建業者が売主の場合

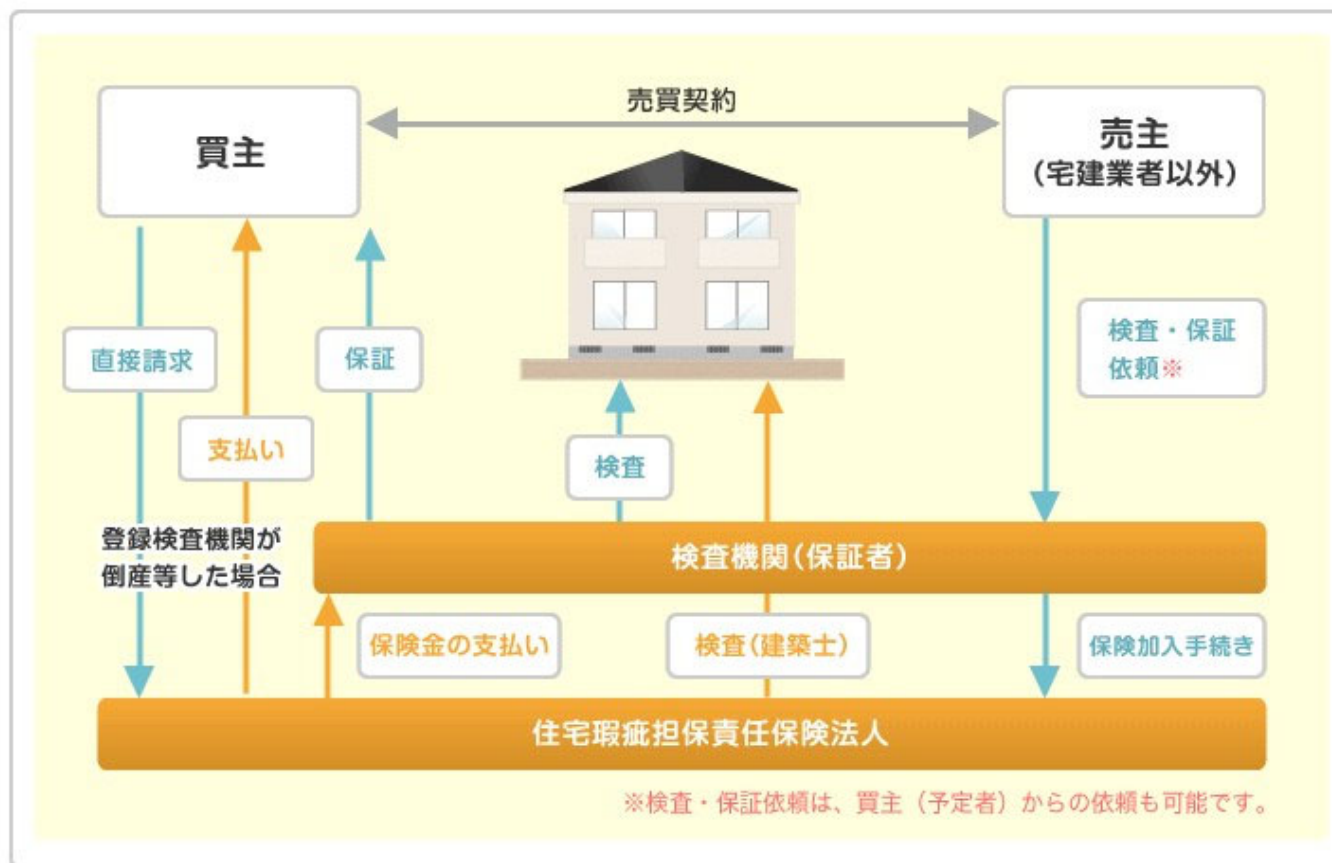


$$\text{保険金支払額} = \left(\text{修補費用等} - 10\text{万円} \right) \times 80\%^{(*)}$$

(※) 宅建業者倒産時など発注者に対して支払う場合は100%となります。

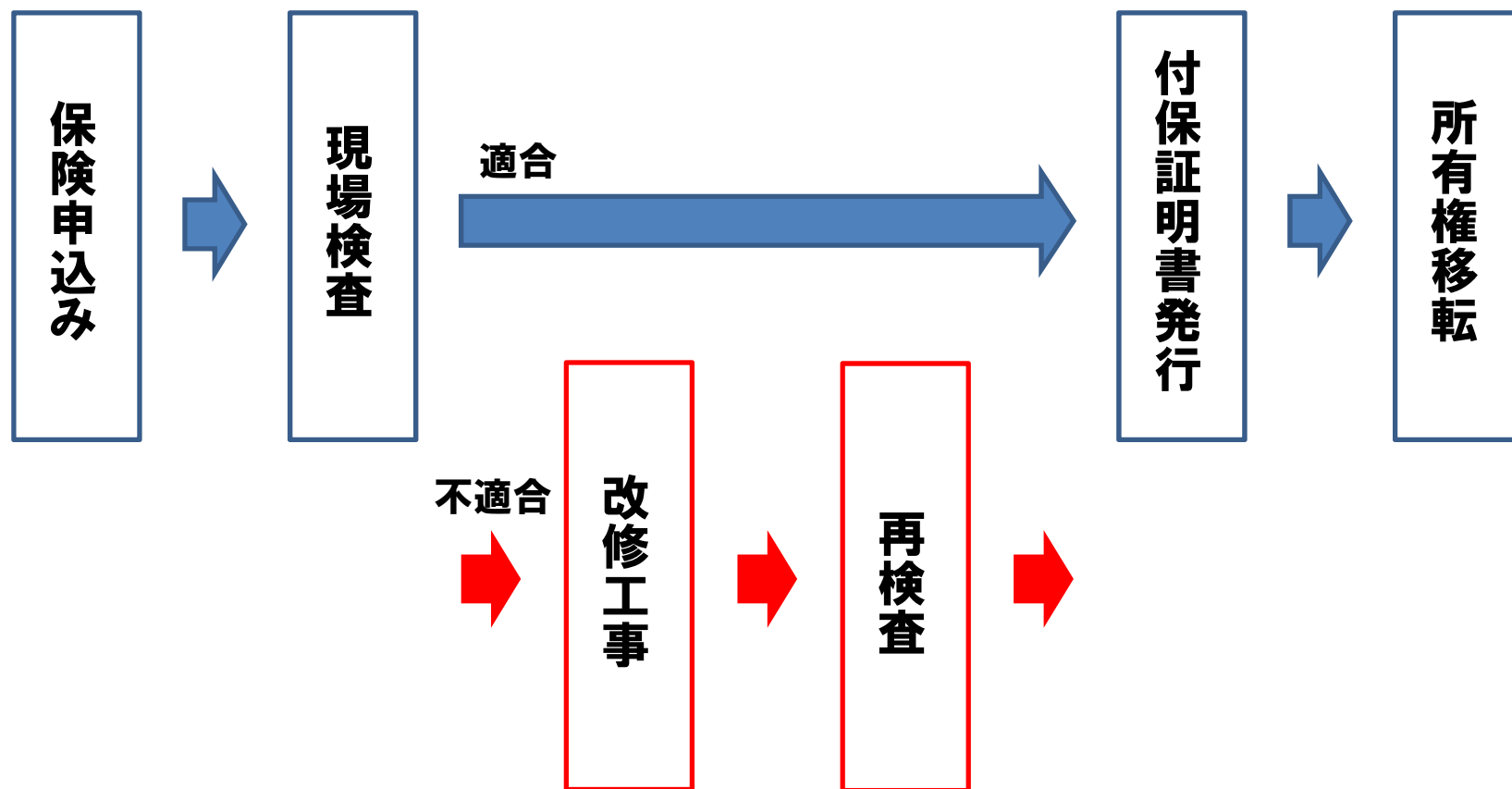
■ 既存住宅売買瑕疵保険

■ 個人間売買の場合



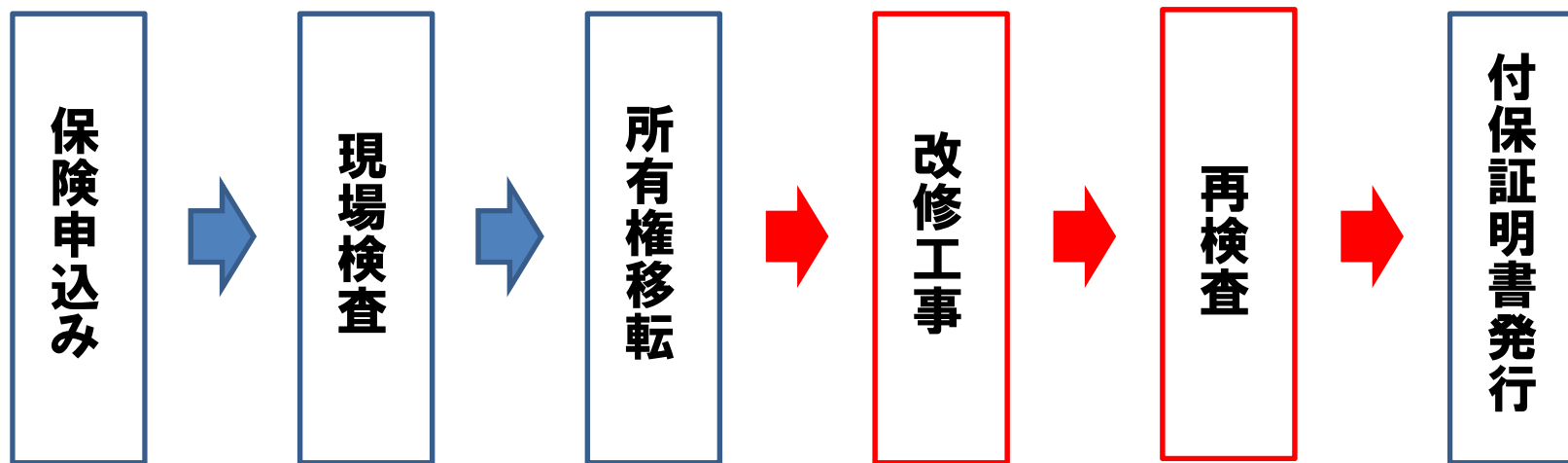
$$\text{保険金支払額} = \left(\text{修補費用等} - 5 \text{万円} \right) \times 100\%$$

■ 瑕疵保険の手続き



瑕疵保険検査基準に合格しないと保険に加入できません

■ 瑕疵保険の手続き



**所有権移転後に改修工事を実施する特約もあります
(個人間売買のみ)**

■ 瑕疵保険まとめ

- 既存住宅の瑕疵保険は任意の制度です。
- 各種補助制度の要件になることがあります。（
売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険の混同に注意）
- 加入にはインスペクションが必要です。
- 瑕疵保険利用の意思確認を書面で残しておく必要があります。
- 売主が個人なのか宅建業者なのかで手続きが異なります。
- 戸建ての場合は改修工事を前提に取引を進めた方が現実的です。

既存住宅アドバイザー 調査項目

■アドバイザー調査票(戸建て)

戸建て		事前		調査票	
■事前調査					
		<調査日 平成 年 月 日 調査担当者		>	
項目		設問の選択肢			
1)	住所				
2)	建築年月	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 ☐ 不明 何で確認したか？ (☐ 建築確認書類等 ☐ 謄本 ☐ その他) ※20年を超える場合(住宅ローン減税 ☐ 希望する ☐ 希望しない の意向確認)			
3)	住宅の工法、その他	☐ 木造軸組工法2階建て以下 ☐ 木造軸組工法3階建て ☐ 2×4工法 ☐ 鉄骨 ☐ RC ☐ SRC ☐ パネル ☐ 丸太 ☐ その他 ☐ わからない			
3)-1	施工業者	☐ 施工業者名 () ☐ 不明			
3)-2	立面図構造かどうか？	☐ 立面図構造である ☐ 立面図構造ではない			
3)-3	平面図構造かどうか？	☐ 平面図構造である ☐ 平面図構造ではない			
3)-4	スキップフロアかどうか？	☐ スキップフロアである ☐ スキップフロアではない			
4)	床面積	() m ² 何で確認したか？ (☐ 建築確認書類等 ☐ 謄本 ☐ その他)			
5)	階べい・容積率オーバーの有無	☐ 適法 ☐ 建ぺい率オーバー ☐ 容積率オーバー			
6)	セットバック	☐ なし ☐ あり (m / m)			
7)	再建築不可かどうか？	☐ 再建築可 ☐ 再建築不可			
8)	接道が2メートル以上あるか？	☐ 接道2m以上 ☐ 接道2m未満			
9)	設計図書の有無	☐ なし ☐ あり (☐ 配膳図 ☐ 平面図 ☐ 立面図 ☐ 断面図 ☐ 基礎伏図 ☐ 住宅の床面積等計算図 ☐ 仕様書 <仕上表を含む> ☐ 電気設備図)			
10)	検査済書の有無	☐ あり ☐ なし			
11)	ハザードマップの有無	☐ 非公開 ☐ 公開 (☐ 洪水 ☐ 内水 ☐ 高潮 ☐ 津波 ☐ 土砂災害 ☐ 火山 ☐ 液状化)			
11)-1	公開の場合、懸定されている被害	☐ 予想なし ☐ 予想あり (具体的に)			
12)	売主が個人か宅建事業者か	☐ 個人 ☐ 宅建事業者			
13)	重要事項説明書の事前確認は可能か？	☐ 可能 ☐ 不可能			
14)	売主からの告知書の有無	☐ あり ☐ なし →なしの場合 告知書は入手可能か？ (可：入手時期： / 不可)			
15)	立地適正化計画	☐ あり (☐ 居住誘導区域外内 / ☐ 居住誘導区域外 / ☐ わからない) ☐ なし			
16)	耐震診断・改修の補助制度があるか？	☐ あり (☐ パンフレット ☐ あり ☐ なし ☐ わからない) ☐ なし			

解 説	
NG等注意すべき点	改善方法など
1)	
2)	旧耐震基準NG 建築年月が昭和56年5月以前は「旧耐震」と区分され、耐震改修が必要になる可能性が高いです。 耐震基準注意 建築確認済証等がなく、謄本でしか建築年月が確認できない場合は、「新耐震」と区分されるのは昭和58年4月以降となります。 住宅ローン控除NG ※20年超の場合、住宅ローン控除の事後年数要件に抵触します。(住宅ローン減税の利用を希望するか否かの意向確認が必要です)
3)	工法NG 木造軸組工法2階建て以下、3階建て、2×4工法は一般的な耐震診断法による耐震診断が実施可能です。 その他工法の場合は、一般的な耐震診断法が適用できないので、耐震診断の取り扱いが本造と大きく異なるので注意が必要です。
3)-1	認定工法NG 認定工法による建物は、その物件を建てた事業者でしか耐震診断・改修ができません。 特に大手ハウスメーカーや地場有力ビルダーによる建物の場合、工法の確認が必要です。 認定工法の場合、耐震基準適合証明書やその他証明書発行は、建築した事業者へ依頼する必要があります。
3)-2	性能調査注意 立面図構造は耐震診断の対象になりますが、瑕疵保険付保の可否については検査会社へ、フラット35適合証明書発行可否についてはフラット35適合証明技術者又は検査機関に確認してください。
3)-3	耐震診断NG 平面図構造は耐震診断対象外です。瑕疵保険付保の可否については検査会社へ、フラット35適合証明書発行可否についてはフラット35適合証明技術者又は検査機関に確認してください。
3)-4	耐震診断NG スキップフロアは耐震診断対象外です。瑕疵保険付保の可否については検査会社へ、フラット35適合証明書発行可否についてはフラット35適合証明技術者又は検査機関に確認してください。
4)	フラット35適合NG 床面積が70㎡未満の物件はフラット35の要件を満たさないため、フラット35を利用することはできません。 また、床面積が50㎡未満の物件は住宅ローン減税の要件を満たさないため、住宅ローン減税が適用されません。
5)	フラット35適合NG 適法していない建物はフラット35を利用することができません。
6)	
7)	フラット35適合NG 再建築不可の場合はフラット35を利用することができません。
8)	フラット35適合NG 接道2m未満の場合はフラット35適合基準を満たさない可能性が高いです。
9)	性能調査注意 設計図書の有無、特に居住いの位置やサイズ等が記載されている平面図の有無は、建築士が実施する耐震診断、検査会社が実施する瑕疵保険の検査、フラット適合証明技術者又は検査機関等が実施するフラット35適合調査に影響します。
10)	
11)	ハザードマップ注意 ハザードマップは住宅購入予定者が知るべき重要な判断材料です。
11)-1	想定被害注意 想定される被害がわかれば、改修時に対策を行うことができる場合があります。
12)	既存住宅売買瑕疵保険の種類 個人の場合「個人間売買タイプ」、事業者の場合「宅建事業者タイプ」となります。
13)	重要事項説明書注意 重要事項説明書の内容は重要な判断材料となります。
14)	告知書注意 告知書は重要な判断材料となります。
15)	立地適正化計画 物件が所在する自治体の立地適正化計画の有無および内容を確認してください。
16)	補助制度注意 運用上利用できない場合などもあるので、建築士と相談してください。

■アドバイザー調査票(戸建て)現地調査

戸建て		現 地		調査票	
■現地調査		<調査日 平成 年 月 日 調査担当者 >			
項目	設問の選択肢				
17) 外壁にひび割れがあるか？	☐ あり ☐ なし				
18) 基礎（外周部）にひび割れがあるか？	☐ あり ☐ なし				
19) 雨漏れなどのシミがあるか？	天井： ☐ あり ☐ なし 箇所… ☐ 1階 ☐ 2階 ☐ 3階 かべ： ☐ あり ☐ なし 箇所… ☐ 1階 ☐ 2階 ☐ 3階				
20) 床下出入口はあるか？	床下収納 ☐ あり ☐ なし 1階に和室 ☐ あり ☐ なし				
21) 小屋裏出入口はあるか？	最上階出入口 ☐ あり ☐ なし				
22) GL（地面）からの基礎の高さ	☐ 300mm未満 ☐ 300mm以上400mm未満 ☐ 400mm以上				
23) 基礎の換気口の有無	☐ あり ☐ なし ☐ 基礎パッキン ☐ 不明				
24) 小屋裏換気口の有無	☐ あり ☐ なし				
25) 階段に手すりが付いているか？	☐ あり ☐ なし				
26) 浴室に手すりが付いているか？	☐ あり ☐ なし				

解 説	
	設問の選択肢
17) 瑕疵保険注意	外壁にひび割れありの場合、建物インスペクション時に詳細な調査が必要です。瑕疵保険を付保するためには修繕工事が必要な場合があります。
18) 瑕疵保険注意	基礎にひび割れありの場合、建物インスペクション時に詳細な調査が必要です。瑕疵保険を付保するためには修繕工事が必要な場合があります。
19) 瑕疵保険注意	雨漏れがある場合、建物インスペクション時に詳細な調査が必要です。瑕疵保険を付保するためには修繕工事が必要な場合があります。
20) 点検口の設置注意	床下出入口がない場合、耐震診断や瑕疵保険の検査のために点検口を設置する必要があります。原則として建物インスペクション時に開口調査を依頼してください。
21) 点検口の設置注意	小屋裏出入口がない場合、耐震診断や瑕疵保険の検査のために点検口を設置する必要があります。原則として建物インスペクション時に開口調査を依頼してください。
22) フラット35適合注意	基礎の高さが300mm未満の場合はフラット35適合基準を満たしません。また、築年数が10年未満の場合は、基礎の高さが400mm以上でないでフラット35適合基準を満たしません。
23) フラット35適合注意	基礎に換気口がない場合、フラット35適合基準を満たさない可能性があります。ただし、築後の物件など基礎パッキンの場合はフラット35適合基準を満たします。
24) フラット35適合注意	小屋裏に換気口が無い場合、フラット35適合基準を満たさない可能性があります。
25) フラット35S基準注意	フラット35適合基準のS基準(中古住宅)を満たすためには階段に手すりが必要です。
26) フラット35S基準注意	フラット35適合基準のS基準(中古住宅)を満たすためには浴室に手すりが必要です。

■アドバイザー調査票(マンション)

マンション		事前・現地	調査票
■事前調査			
<調査日 平成 年 月 日 調査担当者 >			
		設問の選択数	
1)	住所		
2)	建築年月	☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 ☐ 不明 何で確認したか？ (☐ 建築確認書類等 ☐ 謄本 ☐ その他) 築25年を超える場合 (住宅ローン減税 ☐ 希望する ☐ 希望しない の意向確認)	
3)	住宅の工法、その他	☐ 鉄骨 ☐ RC ☐ SRC ☐ その他 ☐ わからない	
3)-1	施工業者	☐ 施工業者名 () ☐ 不明	
3)-2	1階にピロティがあるか	☐ あり ☐ なし	
4)	床面積	専有部分 () ㎡ / 建物全体 () ㎡ 何で確認したか？ (☐ 建築確認書類等 ☐ 謄本 ☐ その他)	
5)	ハザードマップの有無	☐ 非公開 ☐ 公開 (☐ 洪水 ☐ 内水 ☐ 高潮 ☐ 津波 ☐ 土砂災害 ☐ 火山 ☐ 液状化)	
5)-1	公開の場合、想定されている被害	☐ 予想なし ☐ 予想あり (具体的に)	
6)	売主が個人か宅建事業者か	☐ 個人 ☐ 宅建事業者	
7)	重要事項説明書の事前確認は可能か？	☐ 可能 ☐ 不可能	
8)	売主からの告知書の有無	☐ あり ☐ なし →なしの場合 告知書は入手可能か？ (可：入手時期： / 不可)	
9)	立地適正化計画	☐ あり (☐ 居住誘導区域内 / ☐ 居住誘導区域外 / ☐ わからない) ☐ なし	

■管理会社へ確認		<調査日 平成 年 月 日 調査担当者 >
		設問の選択数
10)	設計図書の有無	☐ なし ☐ あり (☐ 付近見取り図 ☐ 配置図 ☐ 平面図 ☐ 立面図 ☐ 仕様書 <仕上表を含む>)
11)	検査済証の有無	☐ あり ☐ なし
12)	長期修繕計画	☐ 確認できない ☐ 確認できる → (計画期間： 年)
13)	管理規約	☐ 確認できない ☐ 確認できる

■現地調査		<調査日 平成 年 月 日 調査担当者 >
		設問の選択数
14)	専有部分に雨漏れなどのシミがあるか？	天井： ☐ あり ☐ なし かべ： ☐ あり ☐ なし
15)	浴室に手すりが付いているか？	☐ あり ☐ なし

解 説	
NG等注意すべき点	改善方法など
1)	
2)	旧耐震基準NG 建築年月が昭和56年5月以前の場合、既に耐震改修済みの物件でなければ、耐震・瑕疵保険・フラット35の基準を満たさない可能性が高いです。 住宅ローン控除NG 築25年超の場合、住宅ローン控除の集積年数要件に抵触します。(住宅ローン減税の利用を希望するか否かの意向確認が必要です)
3)	
3)-1	
3)-2	ピロティ注意 1階にピロティのある物件はフラット35適合基準を満たさない可能性があります。フラット35適合証明技術者又は検査機関に確認してください。
4)	フラット35適合NG 床面積が30㎡未満(専有面積)の物件はフラット35の要件を満たさないため、フラット35を利用することができません。 また、床面積が50㎡未満の物件は住宅ローン減税の要件を満たしません。住宅ローン減税の床面積は内法面積で判断されますので注意が必要です。
5)	ハザードマップ注意 ハザードマップは住宅購入予定者が知るべき重要な判断材料です。
5)-1	
6)	既存住宅売買瑕疵保険の確保 個人の場合「個人間売買タイプ」、事業者の場合「宅建事業者タイプ」となります。
7)	重要事項説明書注意 重要事項説明書の内容は重要な判断材料となります。
8)	告知書注意 告知書は重要な判断材料となります。
9)	立地適正化計画 物件が所在する自治体の立地適正化計画の有無および内容を確認してください。

10)	瑕疵保険NG	設計図書が確認できない場合、瑕疵保険の検査が実施できない可能性があります。また、フラット35適合証明書が発行できない可能性があります。
11)	フラット35適合NG	
12)	瑕疵保険NG	瑕疵保険の検査で長期修繕計画の確認が必要で、長期修繕計画がない場合、あるいは適切に運用されていない場合は瑕疵保険に加入できない可能性があります。また、フラット35適合判定の際にも長期修繕計画の確認が必要です。確認ができない場合はフラット35適合基準を満たさない場合があります。計画期間が20年未満(平成6年以降は15年未満)の場合、フラット35適合基準を満たしません。
13)	フラット35適合NG	フラット35適合判定のために管理規約の確認が必要です。確認ができないとフラット35適合基準を満たさない場合があります。

14)	瑕疵保険注意	雨もれありの場合、瑕疵保険検査基準を満たさない場合があります。瑕疵保険検査の際に劣化事象として指摘されると瑕疵保険に加入することができなくなります。
15)	フラット35S基準注意	フラット35適合基準のS基準(中古住宅)を満たすためには浴室に手すりが必要です。

議会

建築年月から推測できること

■ 新旧耐震基準の判断

- ① 昭和25年～（建築基準法制定）
- ② 昭和56年6月～（コンクリート造・木造 新耐震）
- ③ 平成12年6月～（木造 現行基準）

昭和25年 1950年	昭和56年6月 1981年6月	平成12年6月 2000年6月	
対象外	旧耐震	新耐震	現行基準

■ 耐震化の現実

<マンション>

耐震改修が困難。（技術はあるが、合意形成が困難）
旧耐震基準のマンションは流通しにくくなる可能性がある。

<一戸建て>

耐震改修が容易。（所有者が単独のケースがほとんど）
改修コストと、新築のコストの比較となる。

マンションの耐震化

■ 進まないマンションの耐震化

マンションのストック 601万戸
旧耐震基準マンション 100万戸

H25年末時点

<耐震改修が進まない理由>

①合意形成が困難

耐震改修の決議要件 所有者の3／4以上の同意
(耐震改修認定を受けたマンションは1／2)

②費用が高額になる

③耐震改修により居住性に影響のある住戸とない住戸が生じる場合がある

④意匠的な問題

■ マンション耐震改修の実例



サンシャイン記念橋(名古屋)
耐震改修費用 3000万円

1980年完成 35戸
1住戸当たり 85万円負担

■ マンション耐震改修の実例



■ マンション耐震改修の実例



高島平団地2-26-4号棟(東京)
1972年完成 162戸
耐震改修費用 5億5000万円
1住戸当たり 350万円前後

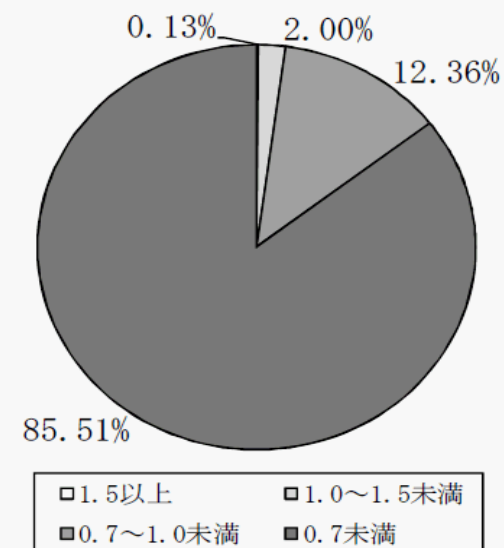
一戸建て(木造)の耐震化

■旧耐震は98%が耐震基準不適格

■ 耐震診断結果（旧耐震基準建物：昭和55年以前の建物）

	件数	割合	平均築年数
1.5以上 倒壊しない	11	0.13%	31.72年
1.0以上1.5未満 一応倒壊しない	164	2.00%	34.60年
0.7以上1.0未満 倒壊する可能性がある	1,012	12.36%	34.68年
0.7未満 倒壊する可能性が高い	7,003	85.51%	36.69年
合計	8,190		36.39年

耐震補強工事の平均施工金額 175万6,005円



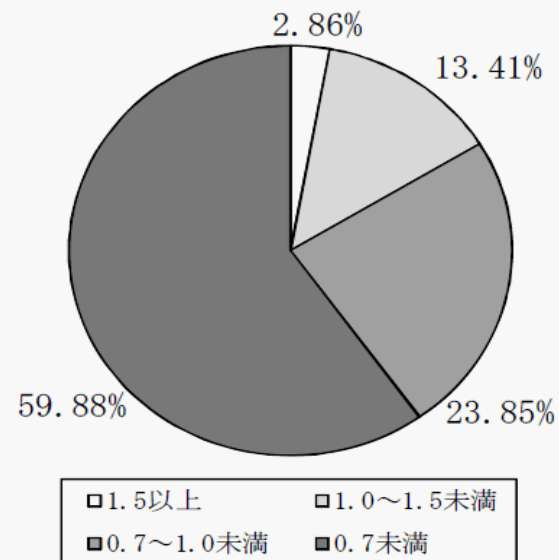
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合「調査データ」より

■新耐震でも80%が耐震基準不適合

■ 耐震診断結果（新耐震基準建物：昭和56年以降の建物）

	件数	割合	平均築年数
1.5以上 倒壊しない	234	2.86%	13.32年
1.0以上1.5未満 一応倒壊しない	1,099	13.41%	15.48年
0.7以上1.0未満 倒壊する可能性がある	1,955	23.85%	18.15年
0.7未満 倒壊する可能性が高い	4,908	59.88%	21.40年
合計	8,196		19.60年

耐震補強工事の平均施工金額 131万7,785円



日本木造住宅耐震補強事業者協同組合「調査データ」より

注意！ 新耐震基準でも、築20年を超える木造住宅の場合、住宅ローン減税を適用しようとするれば、耐震基準適合証明書が必要になる。

■ 一戸建て住宅の耐震診断基準

- 平成18年告示184号、
185号国土交通大臣が定める耐震基準
- 下のテキストが耐震診断のテキストです。



■ 一戸建て住宅の耐震診断

＜対応可能＞

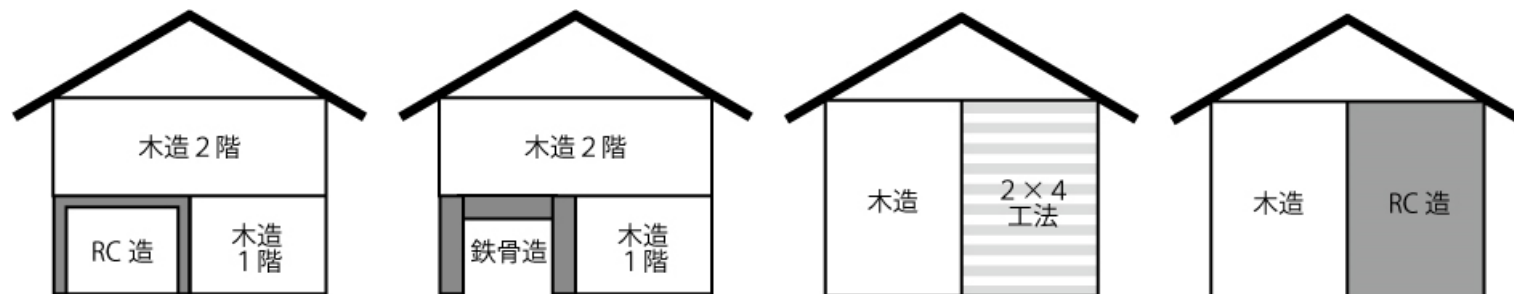
木造軸組み工法 1 階～3 階建て、桝組み壁工法（2×4）、
伝統工法、立面的混構造、

＜対応が現実的では無い＞

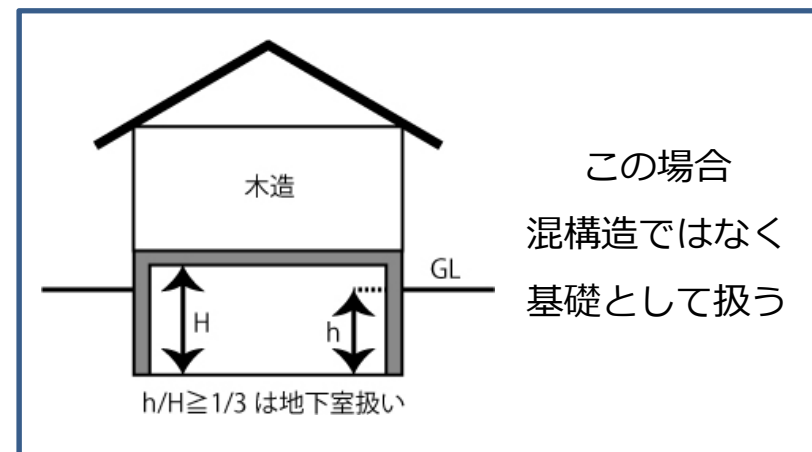
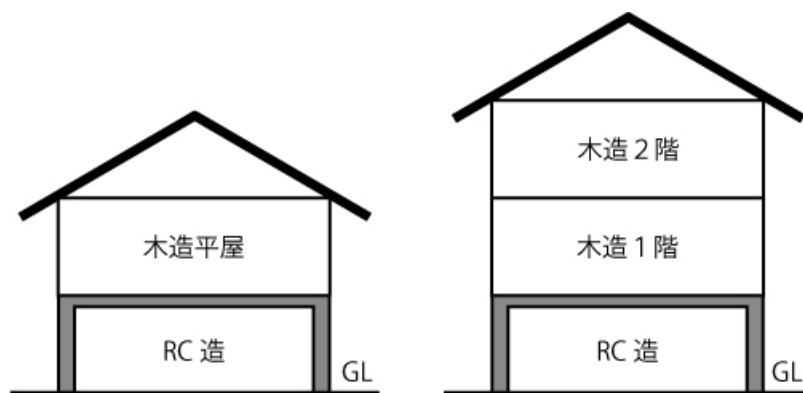
平面的混構造、スキップフロアー、
旧耐震基準の R C ・鉄骨造、ハウスメーカーの独自工法

■注意すべき建物の工法

＜平面的混構造＞耐震診断対象外

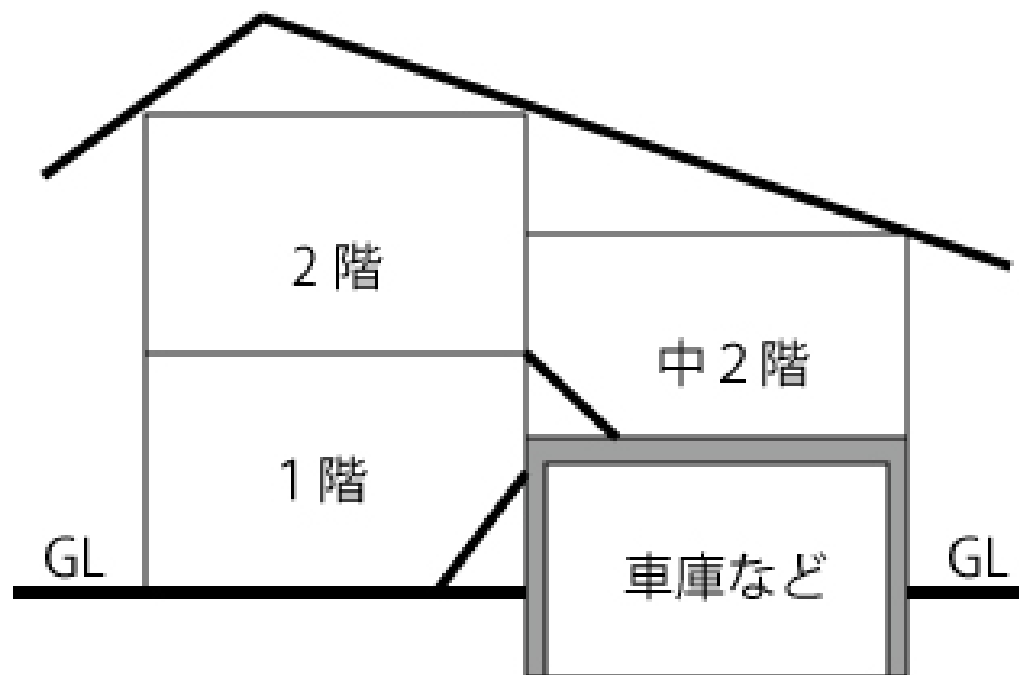


＜立面的混構造＞耐震診断の対象となる



■ 対応が現実的ではない工法

＜スキップフロア＞耐震診断対象外



■ 耐震診断の判定方法

保有耐力÷必要耐力

$$\text{保有耐力} = \text{つよさの(壁の量)合計} \times \text{低減要素を反映 接合部配置バランス劣化}$$

必要な強さに達しているかで耐震性を評価する

■ 耐震診断の判定について

耐震診断を実施すると家屋の耐震性能が数値化

総合評価

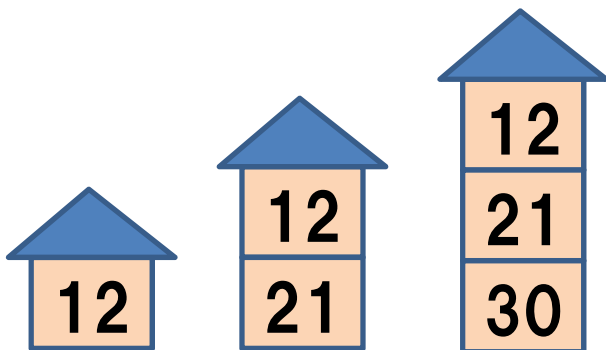
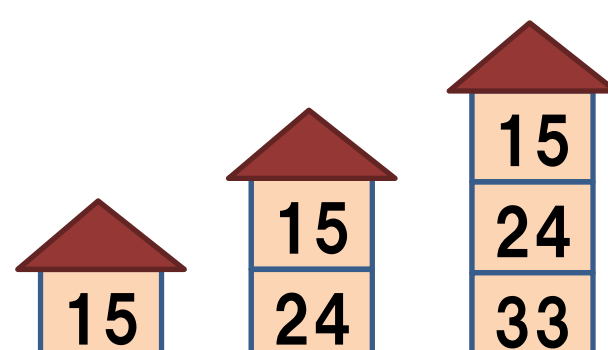
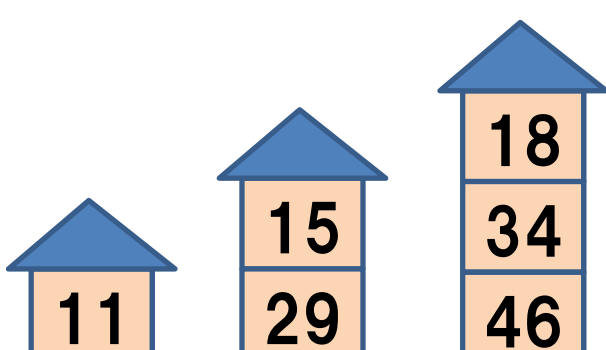
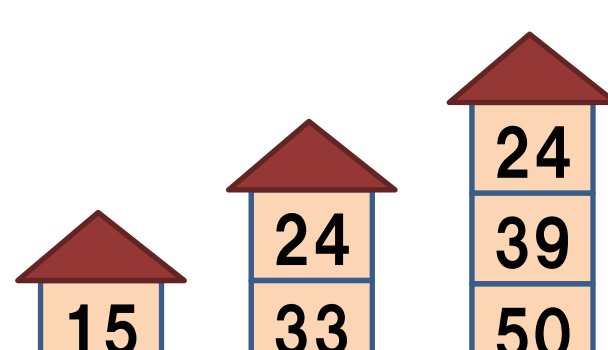
上部構造評点 のうち最低の値	評点	判定
0.56	1.5以上	◎ 倒壊しない
	1.0以上～1.5未満	○ 一応倒壊しない
	0.7以上～1.0未満	△ 倒壊する可能性がある
	0.7未満	× 倒壊する可能性が高い

中地震動 <震度 5 強>では損傷しないこと

大地震動 <震度 6 強～7>では倒壊、崩壊しないこと

上記評点は、大地震動の場合の判定となる

■新耐震と旧耐震は「壁の量」が違う

	軽い屋根	重たい屋根
1959年以降	 12 12 12 21 21 21 30 30 30	 15 15 15 24 24 24 33 33 33
1981年以降	 11 15 18 29 29 29 46 46 46	 15 24 24 33 33 33 50 50 50

■平成12年以降、壁の配置バランスが規定された

木造軸組みの設置基準 (2000年:建設省告示1352号)

(壁の配置バランスが具体的に定められました)

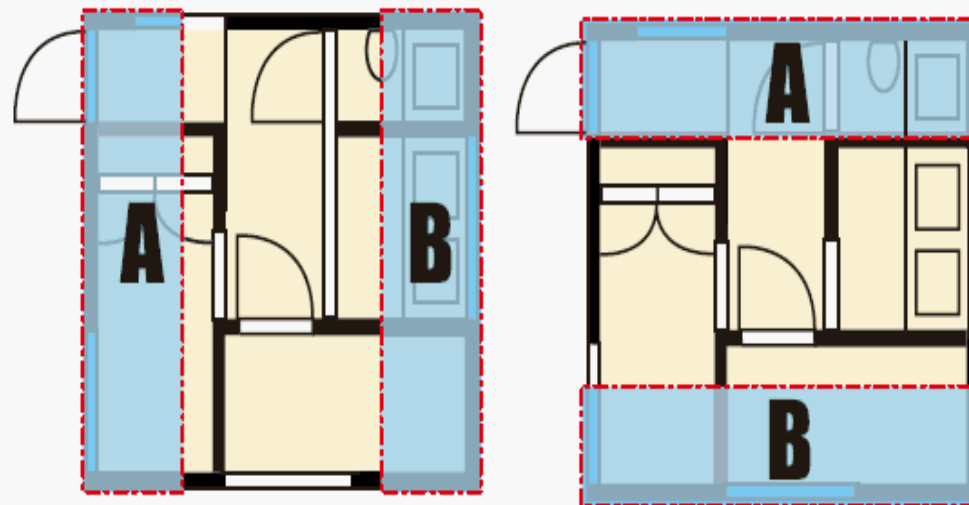
2

従来

建築基準法には「釣り合いよく配置する事」とだけ明記されており、具体的な壁の配置規定については示されていなかった。

新基準

1. 偏心率30%以内である事。
2. けた行及び張り間方向別で、それぞれ両端から1/4ずつの存在壁量が2倍以内であること。等



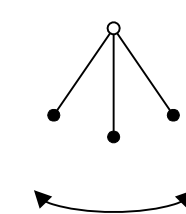
各々、Aの存在壁量が多くBが少ない場合、
 $B \div A$ が0.5以上であればOK。

■重心と剛心

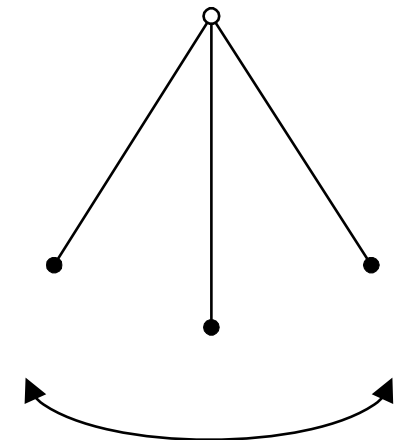


■ 剛心 建物の強さの中心

● 重心 建物の重さの中心



近いと
振れ幅が
小さくなる



離れると
振れ幅が
小さくなる

■平成12年以降、接合部の引き抜け耐力を計算

木造の継手及び仕口の構造方法 (2000年:建設省告示1460号)

(各接合部の接合方法が具体的に定められました)

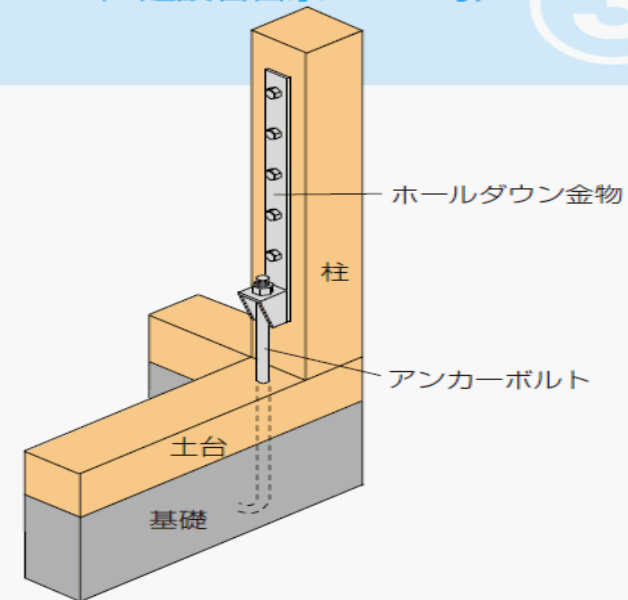
③

従来

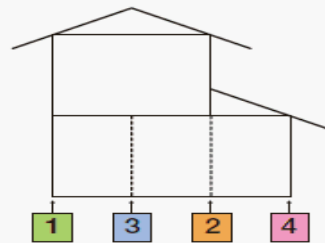
建築基準法には「くぎその他の金物を使用」とだけ明記されており、具体的な接合方法については示されていなかった。

新基準

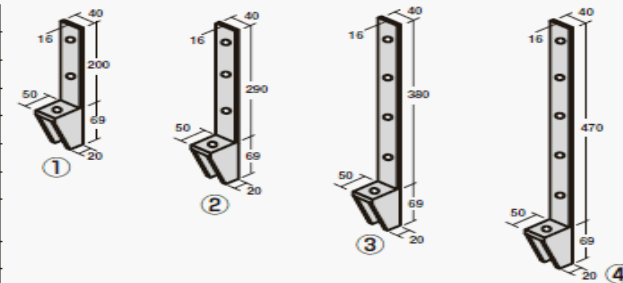
1. 筋交いのサイズによって、筋交いを止める金物が指定された。
2. 柱の位置、耐力壁の強さで柱を止める接合金物が指定された。強い壁には強い金物を使用する事が規定。



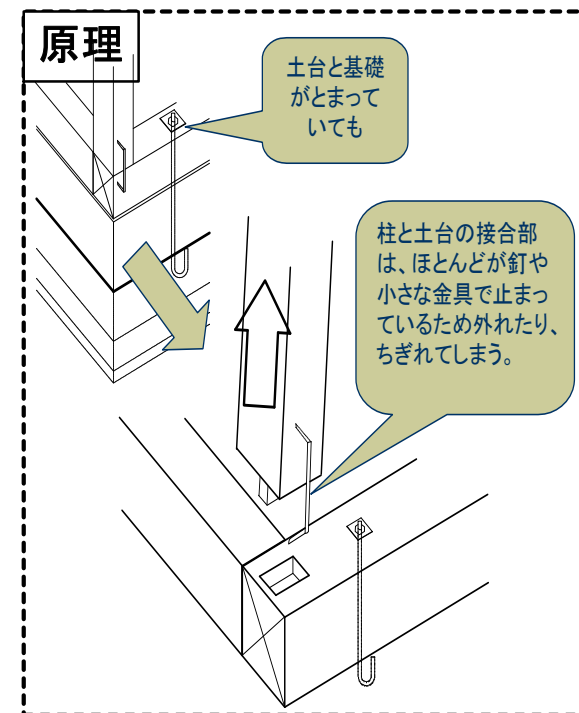
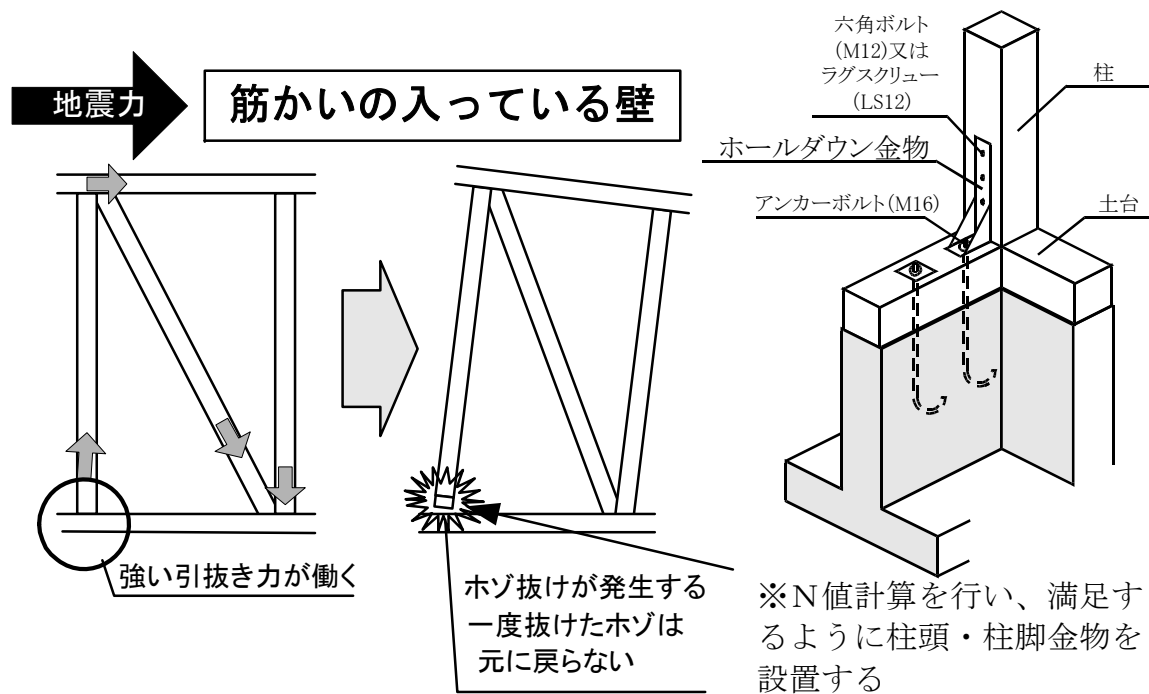
ホールダウン金物の使用規定



①の柱	倍率2.0の壁が取り付けいていた場合	②を使用
	倍率2.5の壁が取り付けいていた場合	③を使用
	倍率3.0の壁が取り付けいていた場合	④を使用
	倍率4.0の壁が取り付けいていた場合	②を2つ使用
②の柱	倍率2.5の壁が取り付けいていた場合	①を使用
	倍率3.0の壁が取り付けいていた場合	②を使用
	倍率4.0の壁が取り付けいていた場合	③を使用
③の柱	倍率4.0の壁が取り付けいていた場合	②を使用
	倍率3.0の壁が取り付けいていた場合	②を使用
④の柱	倍率3.0の壁が取り付けいていた場合	②を使用
	倍率4.0の壁が取り付けいていた場合	②を使用



■強い引き抜け力が発生する



■耐震補強工事費用について

耐震改修費の目安 150万円前後



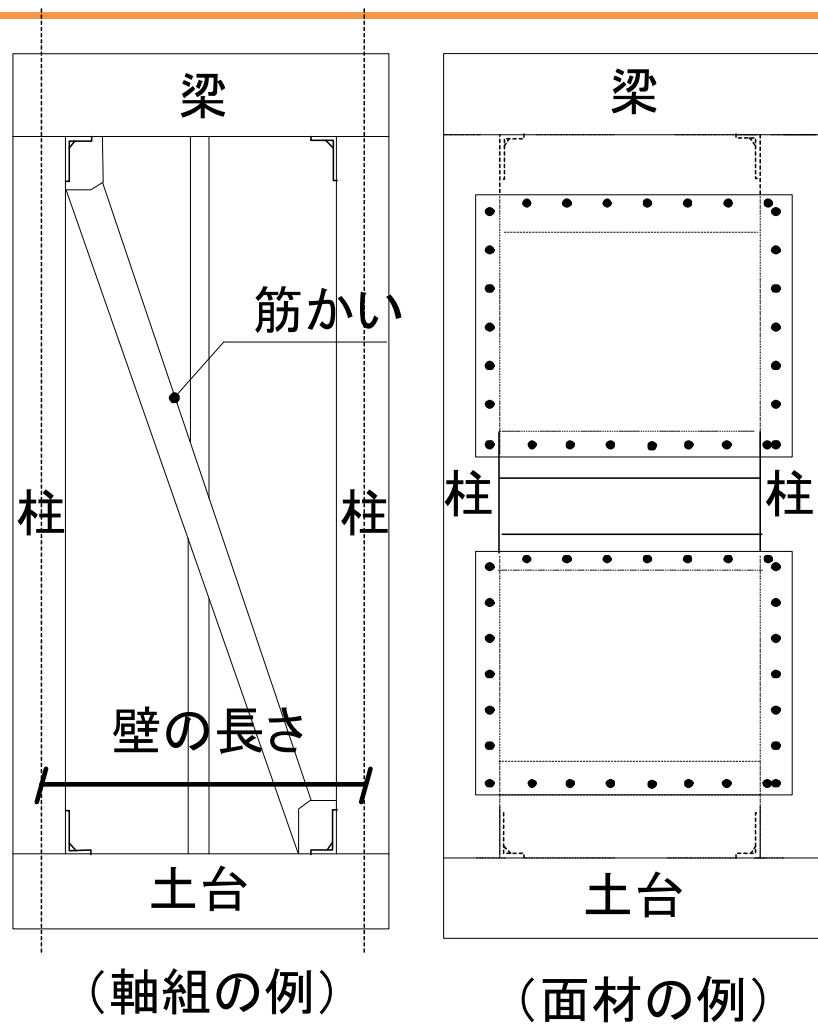
- 耐震補強はリフォームと同時に実施できると費用を抑えることができる。

■木造住宅の耐震性

旧耐震	・壁の量が不足している	改修コストがかかるケースが多い
新耐震	・壁の配置バランスが考慮されていない ・適切な接合金物が使われていない	改修コストが安くすむケースが多い

※劣化している建物と設計図書がない建物は、上記理由に加えて耐震性能が低く評価されます。

■耐震補強工事について



基本は壁を増やす（強くする）工事

■耐震補強工事について

ユニットバス交換の際に劣化改善が可能です



解体後の浴室内。蟻害と腐朽の状況がわかる。



①土台・柱の新設状況。
防蟻・防腐処理を施す。



①木工事完了後、土間コンクリート打設。

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合「耐震百科」より

住宅ローン控除と 耐震基準適合証明書

■建物インスペクション よくあるトラブル

耐震基準適合証明書 | 完全解説 | 証明書発行サービス



これからの住まい購入の新基準
リニューアル仲介

セミナー申込

家を買う

リフォーム

マガジン

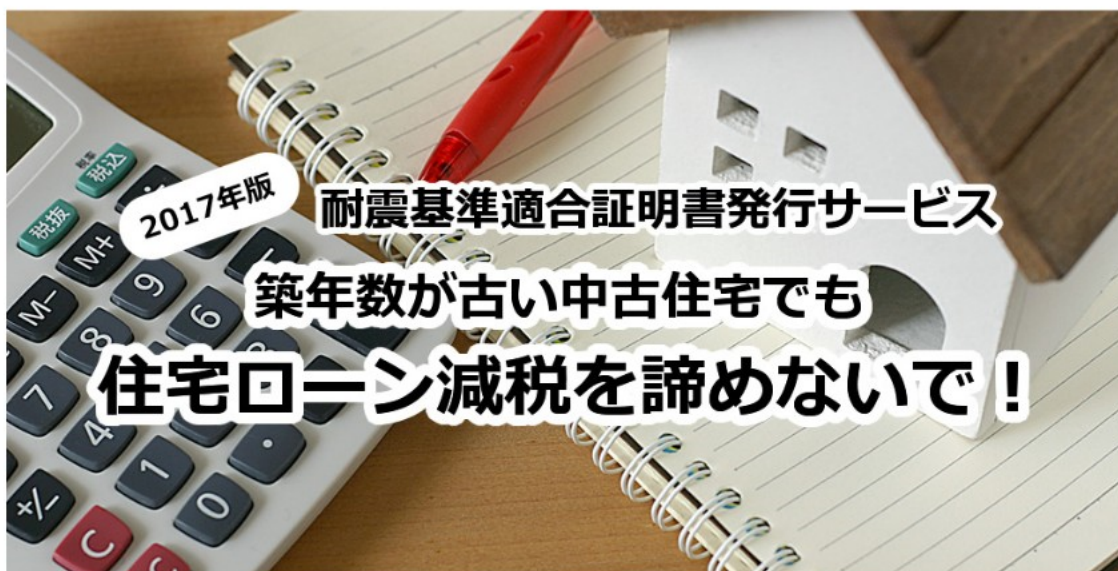
耐震基準
適合証明書

メディア

加盟資料

☎ 03-3346-4329

WEBからのお問い合わせ



耐震基準適合証明書とは

耐震基準適合証明書は、建物の耐震性が基準を満たすことを建築士等が証明する書類です。住宅ローン減税における築後年数要件の緩和などに使用されます。築年数や工法によって証明書取得の手続きが異なります。特に木造住宅の場合は耐震改修工事が必要と判断される可能性がありますので、購入したい物件が決まった段階で必要な手続きについて確認する必要があります。



セルフィンインスペクションWEBアプリ

SelfFinは物件のスペックからAI（人工知能）が物件のポテンシャルを瞬時に判断するWEBアプリです。誰でも簡単に物件の善し悪しを判断することができます。ご利用は無料です。物件購入の判断材料として、また、所有物件の資産価値の把握のために、ぜひご活用ください。

SelfFin結果報告書サンプル
※クリックするとPDFが表示されます。



年間100件を超えるご相談を承っています

首都圏既存住宅流通推進協議会

■住宅ローン減税のトラブルが増えています！

ケース1

「築25年を越えるマンションは対象外と言われた」

築25年を越えるマンションであっても、新耐震であれば、耐震基準適合証明書や既存住宅売買瑕疵保険を利用して住宅ローン減税の対象とすることができます。

手続きは引き渡しまでに終える必要があります。「言ってくれば対応したのに…」情報を提供しないことに対するトラブルが増えています。

**マンションは所有権移転までに
手続きを完了させる必要があります**

■住宅ローン減税のトラブルが増えています！

ケース2

「売主の協力が得られないので無理だと言われた」

木造戸建の場合、引渡し後に耐震基準適合証明書を取得する方法が平成26年から始まっています。「売主の協力が得られないから無理」は明らかに誤った情報の伝達です。住宅ローン減税制度は変遷をしていますので、内容をご理解いただく必要があります。

**古い情報をもとに
誤った誘導をしてはいけません。**

■住宅ローン減税のトラブルが増えています！

ケース3

「新住所登記を行ったので制度が利用できなくなった」

引渡し後に耐震基準適合証明書を取得する場合、「新住所登記」を行ってはいけません。いつもの通り「新住所への住民票の移転」を案内すると、その行為が原因で住宅ローン減税の対象外となってしまうのです。買主様は仲介会社の指示で住民票を動かすので、責任を問われると言い逃れができません。

”今までどおり”が最も危険です。

住宅ローン減税の築後年数要件を 緩和する3つの方法

■国交省のホームページは要チェックです

The screenshot shows the official website of the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport (MLIT) of Japan. The header includes the MLIT logo and name in Japanese, along with navigation links for YouTube, Twitter, and language options (Japanese, English). A search bar is also present. The main navigation menu includes links for Home, About MLIT, News & Information, Policy & Legislation, Open Data, and Contact Us. The 'Housing' (住宅) section is highlighted in a dark blue bar. Below this, a breadcrumb trail reads: ホーム > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 住宅 > 各税制の概要. The main content area is titled '各税制の概要' (Overview of Various Tax Systems). It lists '住宅の取得に利用可能な税制特例' (Tax System Special Provisions Available for Housing Acquisition) and '住宅のリフォームに利用可能な税制特例' (Tax System Special Provisions Available for Housing Renovation). The first list includes: 住宅ローン減税【所得税、個人住民税】 (Mortgage Interest Deduction), 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【贈与税】 (Gift Tax Exemption for Housing Acquisition Funds), 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置【登録免許税】 (Special Measures for Land Registration Fees), 不動産取得税に係る特例措置【不動産取得税】 (Special Measures for Real Estate Acquisition Tax), 新築住宅に係る税額の減額措置【固定資産税】 (Tax Reduction Measures for New Construction), 認定長期優良住宅に関する特例措置【所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、個人住民税】 (Special Measures for Designated Long-Term Excellent Housing), 認定低炭素住宅に関する特例措置【所得税、登録免許税】 (Special Measures for Designated Low-Carbon Housing), and 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置【登録免許税、不動産取得税】 (Special Measures for Housing Acquisition via Buyback and Resale). The second list includes: 住宅ローン減税【所得税、個人住民税】 (Mortgage Interest Deduction), 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【贈与税】 (Gift Tax Exemption for Housing Acquisition Funds), and 耐震改修に関する特例措置【所得税、固定資産税】 (Special Measures for Seismic Retrofitting). A URL is provided at the bottom: <http://www.mlit.go.jp/mlit-search.html> 置【所得税、固定資産税】. On the right side, a sidebar titled '基本情報' (Basic Information) contains links to: 報道発表資料 (Press Releases), 住宅局の組織 (MLIT Housing Bureau Organization), 住宅局の予算 (MLIT Housing Bureau Budget), 社会資本整備審議会 (Social Capital Development Review Committee), 検討会等 (Study Committees, etc.), > 家賃債務保証の情 報提供等に関する検 討会 (Working Group on Provision of Information on Rental Debt Guarantee, etc.), > 福祉・住宅行政の 連携強化のための連 絡協議会 (Working Group for Strengthening Cooperation between Welfare and Housing Administration), and > サービス付き高齢 者向け住宅の整備等 のあり方に関する検 討会 (Working Group on the Way of Providing Services for Elderly Housing, etc.).

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

■築後年数要件

非耐火住宅（木造等）・・・・・・・・・**築20年以内**

耐火住宅（マンション等）・・・・・・・・**築25年以内**

- ・ **耐震基準適合証明書で築後年数要件緩和**

当該建物が現行の耐震基準へ適合していることを証明する書類を「**耐震基準適合証明書**」といいます。

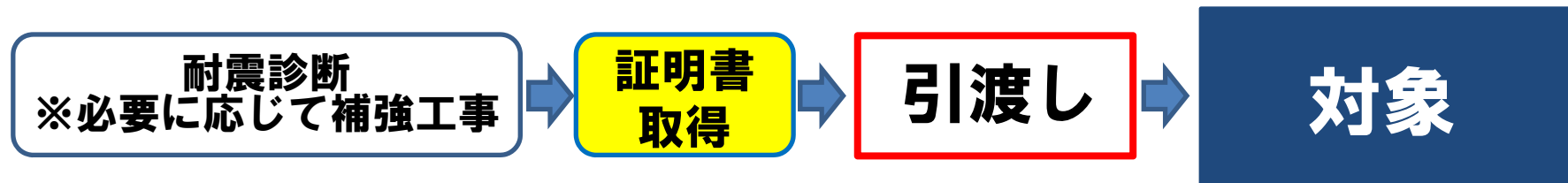
- ・ **売買かし保険の付帯で築後年数要件緩和**

平成25年度税制大綱で盛り込まれています。

耐震基準適合証明書があれば築何年でも可

■耐震基準適合証明書発行の手続き

- ・耐震基準適合証明書は引渡しまでに必要になります。（売主名義）



**引き渡し後に、住宅購入者が耐震改修を実施し、
証明書を発行してもらっても対象になる。**

■ 築後年数要件を緩和する方法

所有権移転前

地震に対する安全基準

既存住宅売買瑕疵保険

~~住宅性能評価~~

~~確認検査機関~~

所有権移転後

地震に対する安全基準

既存住宅売買瑕疵保険

~~住宅性能評価~~

~~確認検査機関~~

現実的な方法は3つになります。

■築後年数要件を緩和する方法①

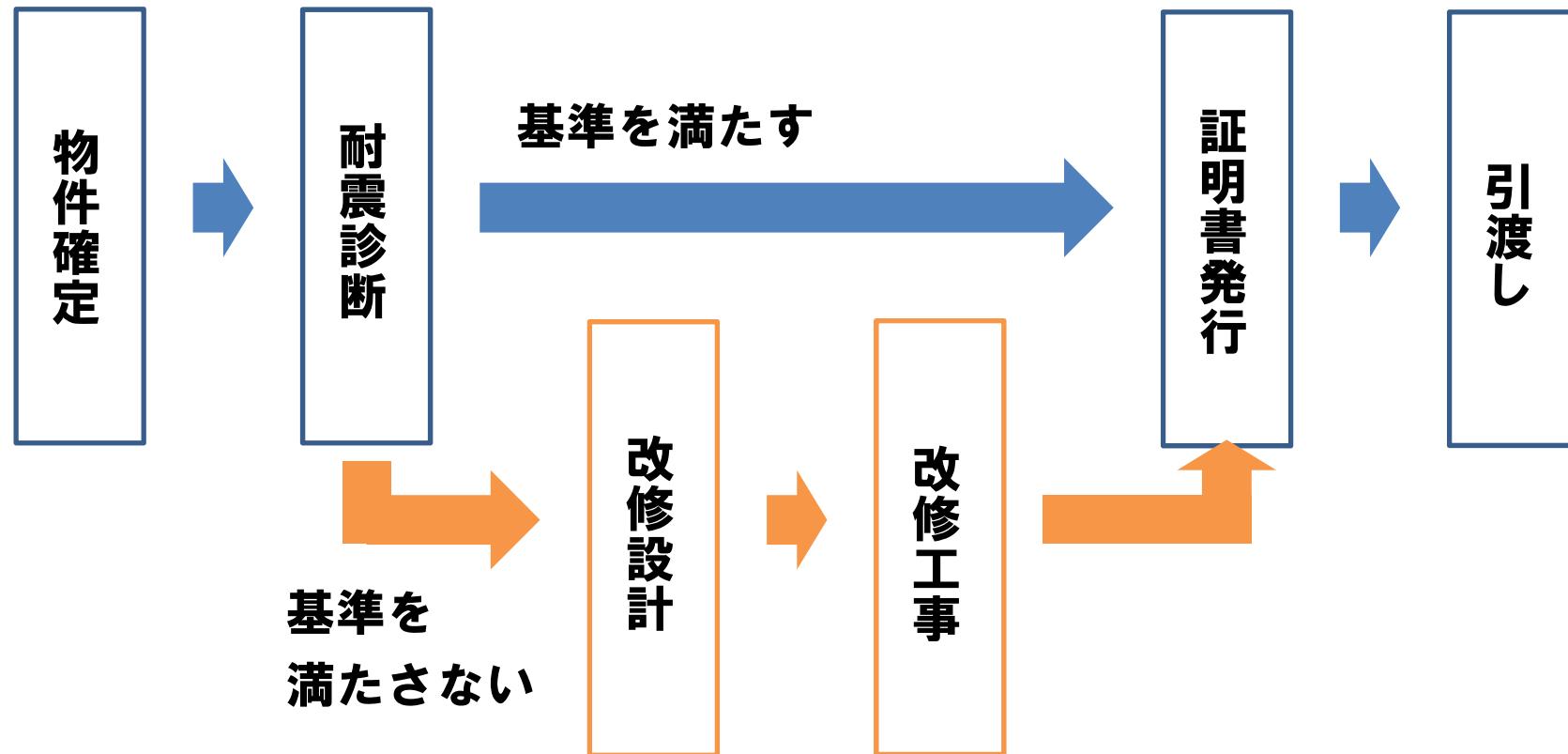
所有権移転までに「耐震基準適合証明書」を取得する。

- ・申請者欄は「売主名義」。
- ・証明書の発行には耐震診断が必要。

※多くの場合改修工事が必要と判定される

**「改修工事」を前提に
取引を進める必要があります。**

■築後年数要件を緩和する方法①



**所有権移転前の改修工事は
現実的ではありません。**

■築後年数要件を緩和する方法②

所有権移転までに「既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書」を取得する。

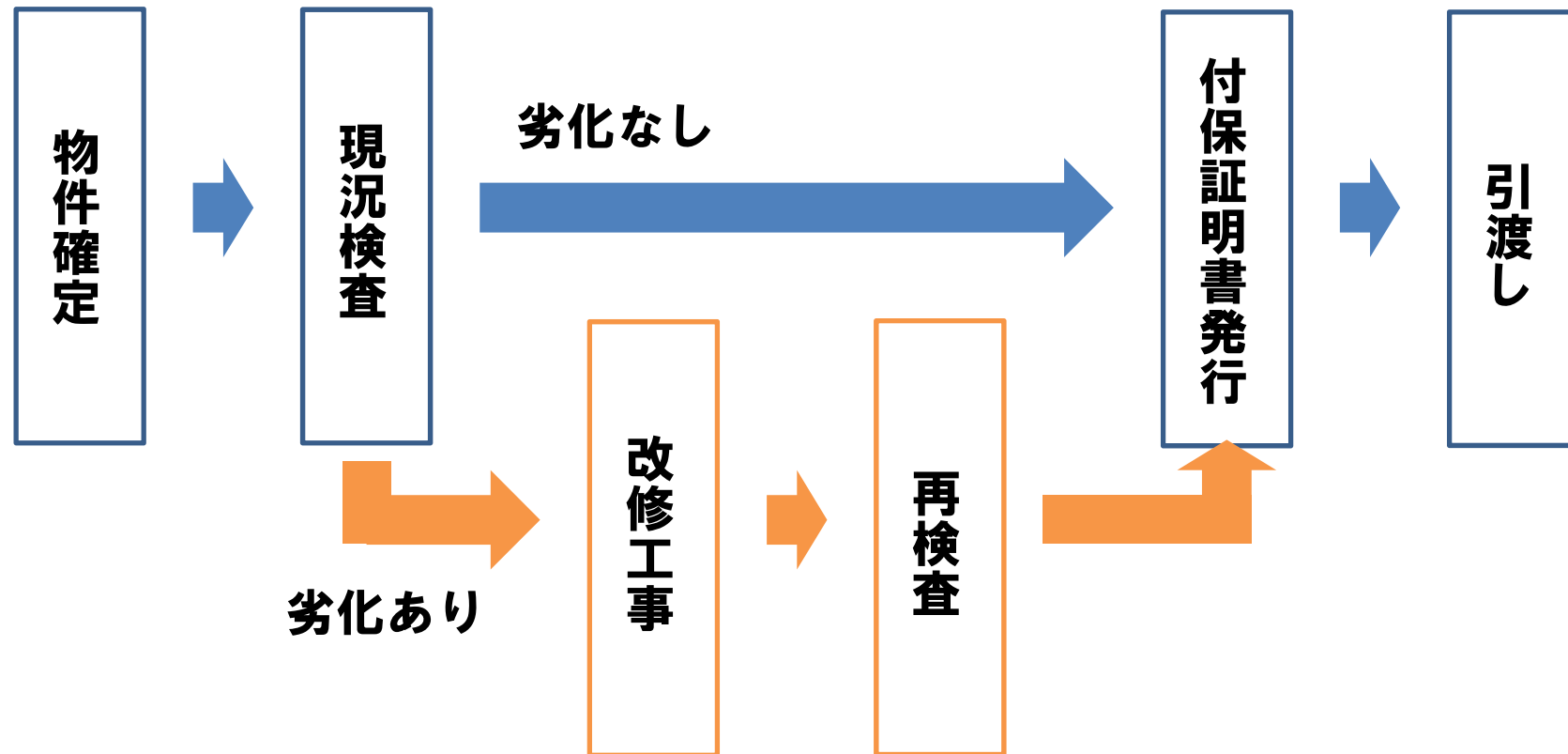
- ・ 瑕疵保険検査基準に合格する必要がある。

※改修工事が必要な場合は、所有権移転前に改修工事を完了させる必要がある。

- ・ 付保証明書発行までの期間に注意が必要。

**引渡し後リフォーム特約では
築後年数要件を緩和できません。**

■築後年数要件を緩和する方法②



**所有権移転前の改修工事は
現実的ではありません。**

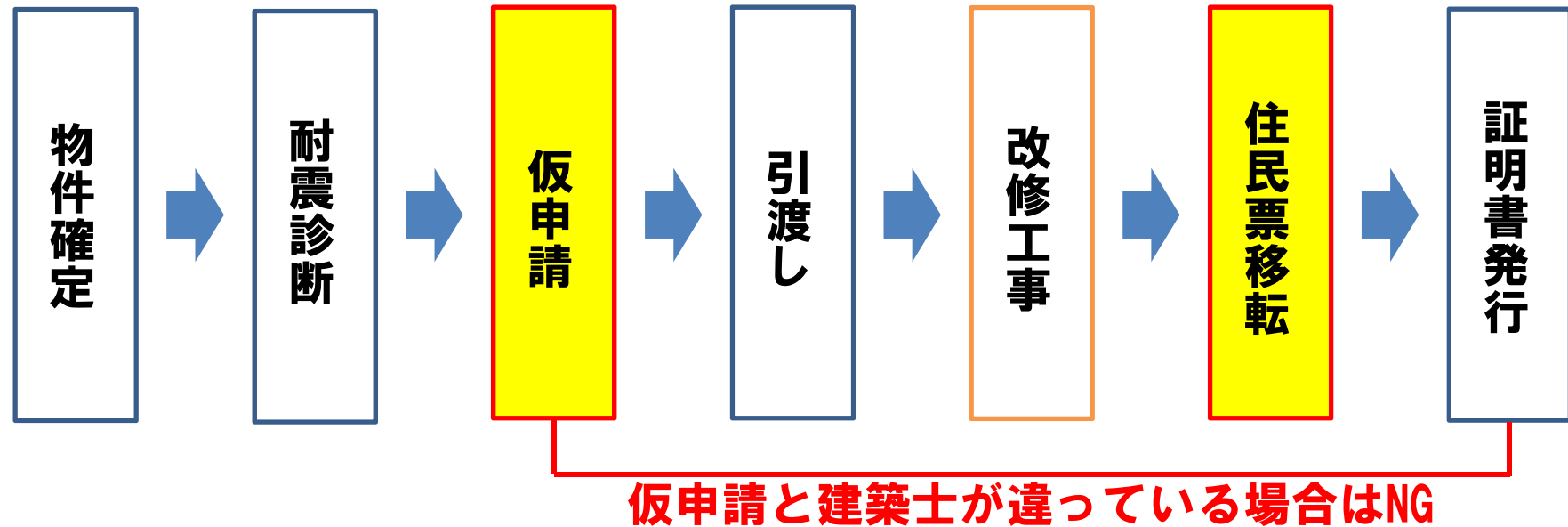
■築後年数要件を緩和する方法③

所有権移転後居住開始までに**耐震改修工事を実施して耐震基準適合証明書**を取得する

- ・所有権移転後の場合は耐震改修工事が前提です。
- ・「新住所登記」を行うと制度対象外となります。

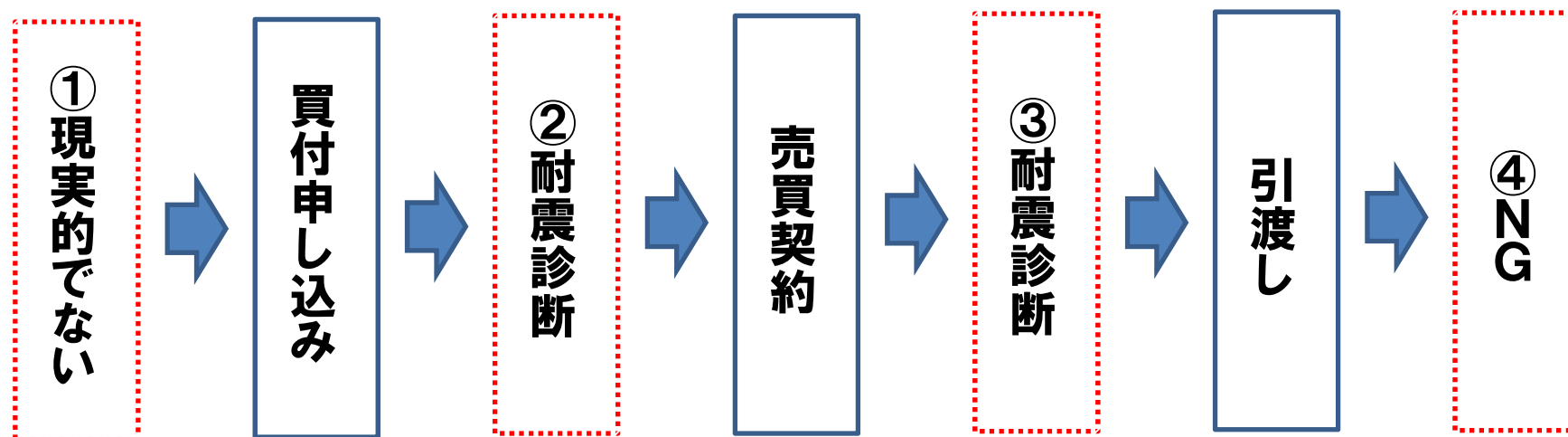
**所有権移転後は
「手続きの進め方」がポイントです**

■築後年数要件を緩和する方法③



**仮申請までに後工程を
決定しておく必要があります。**

■耐震診断の実施時期

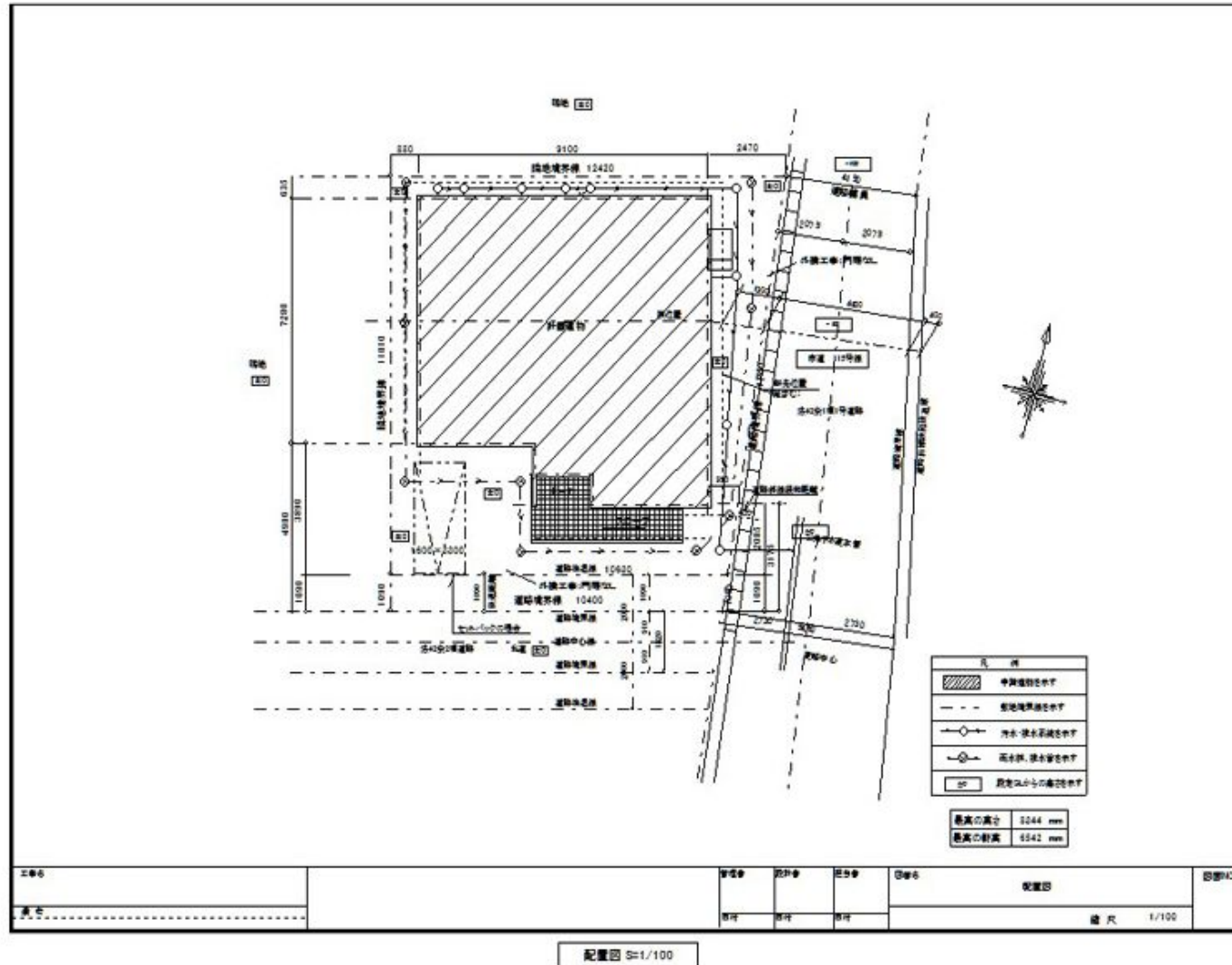


- 安全
取引の安全性
危険
- ①購入判断材料としてのインスペクション
→費用負担の関係で非現実的
 - ②手続き確認としてのインスペクション
→住宅ローン減税の場合は標準化を推奨
 - ③制度利用のためのインスペクション
→イレギュラーで許容できる限界
 - ④イレギュラー対応
→引渡し後の運用NGです

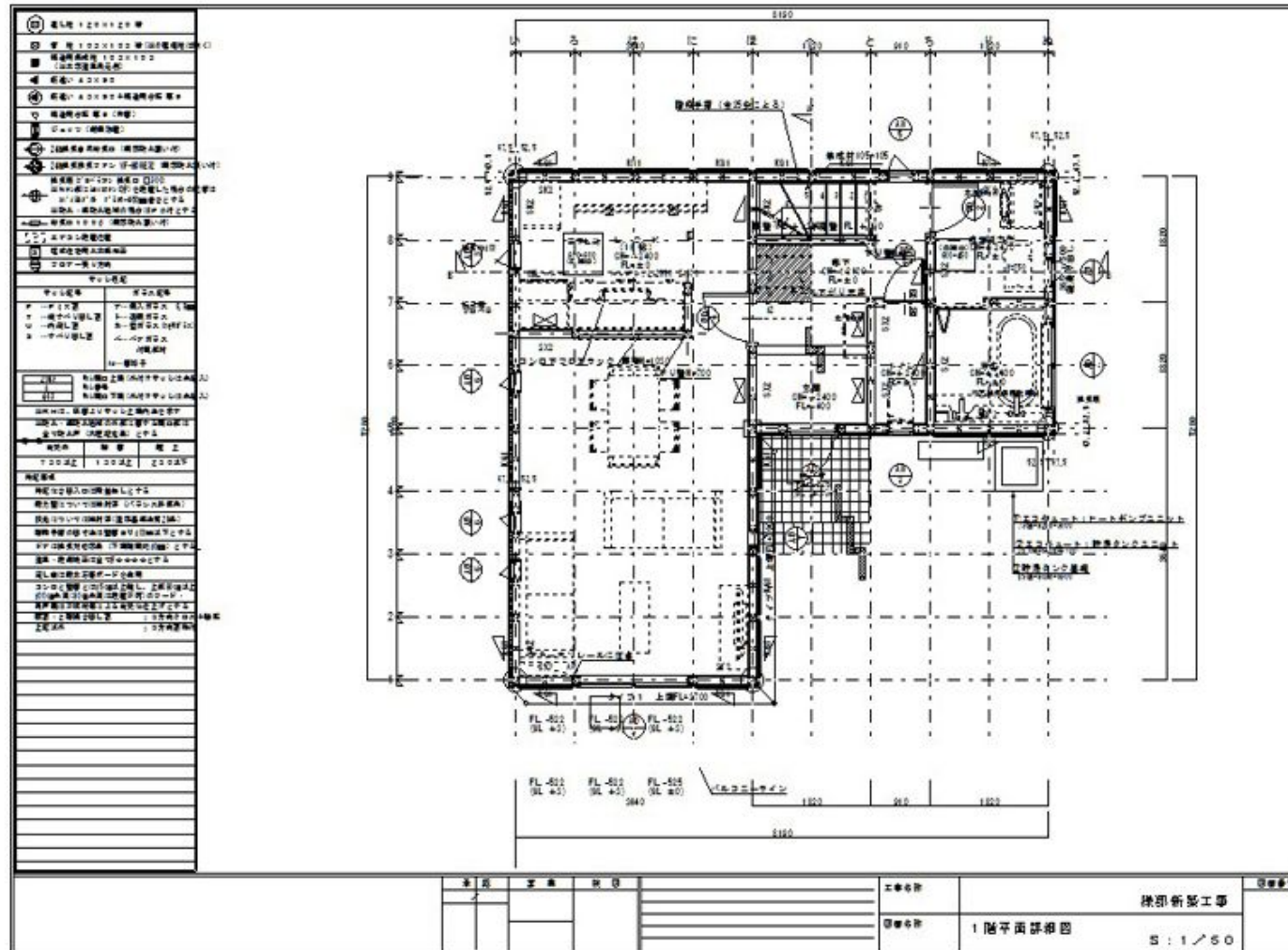
設計図書の種類



配置図

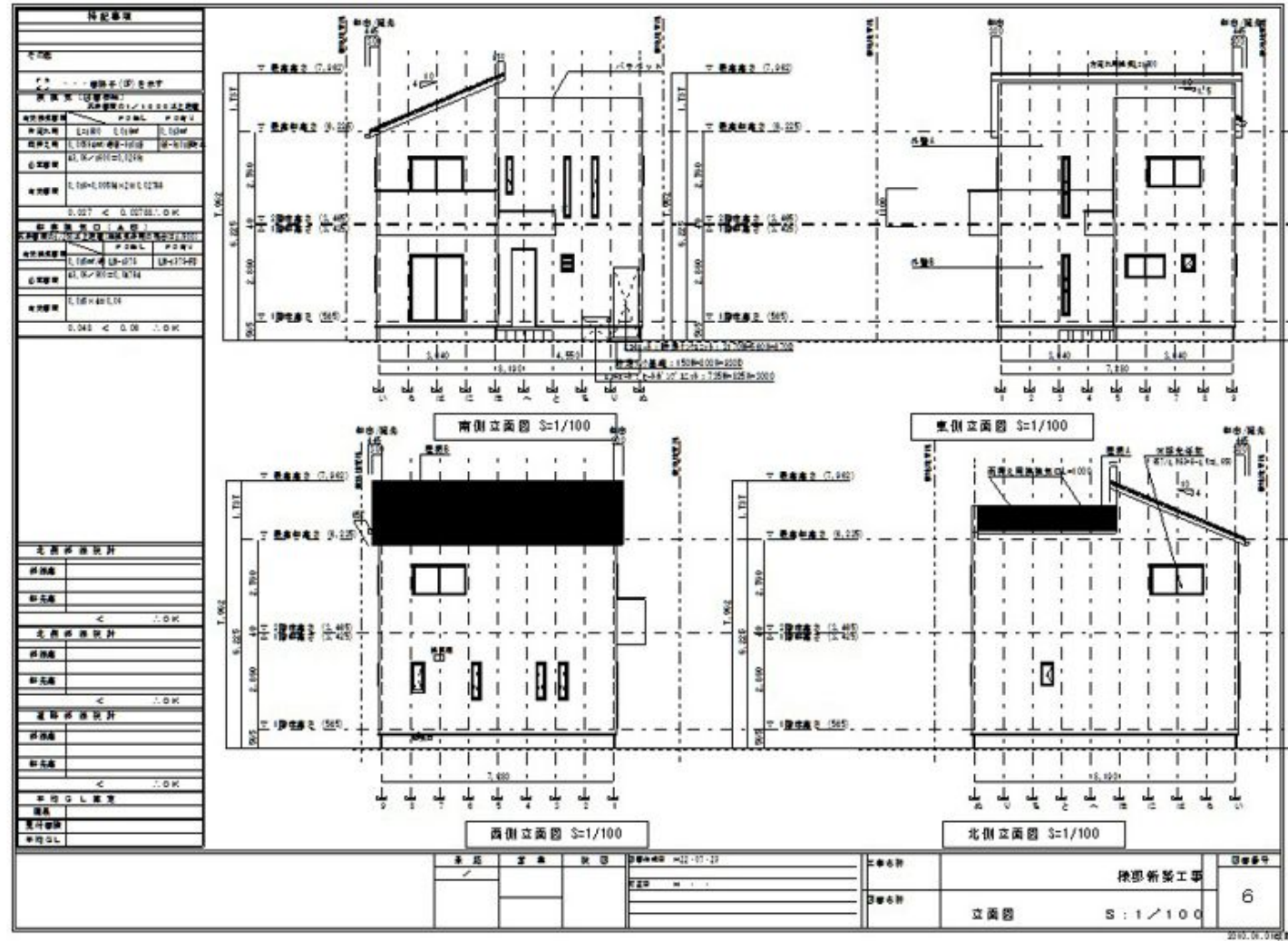


■ 平面図(筋交いのサイズや方向がわかるもの)

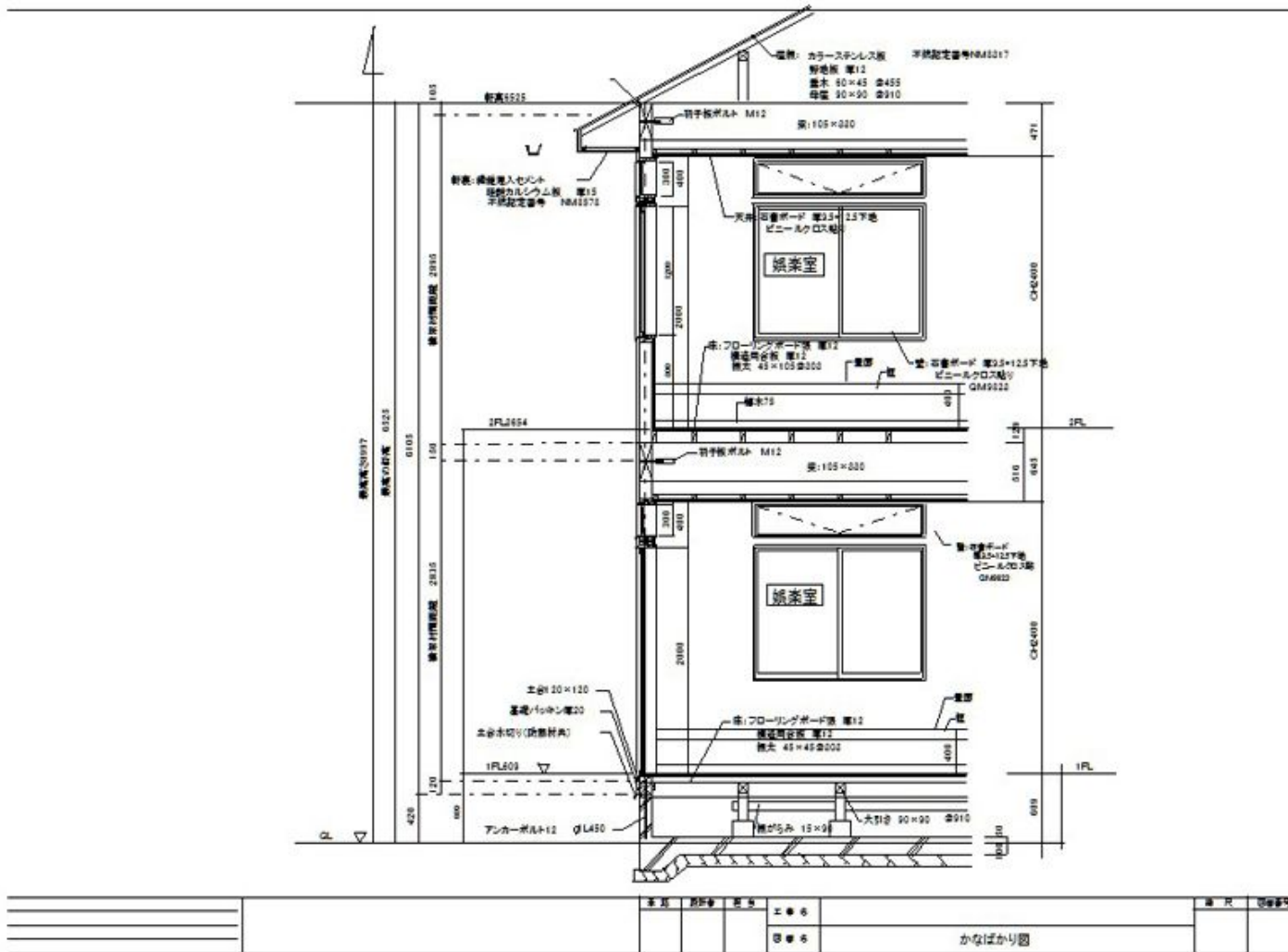




立面图



矩計り図



11

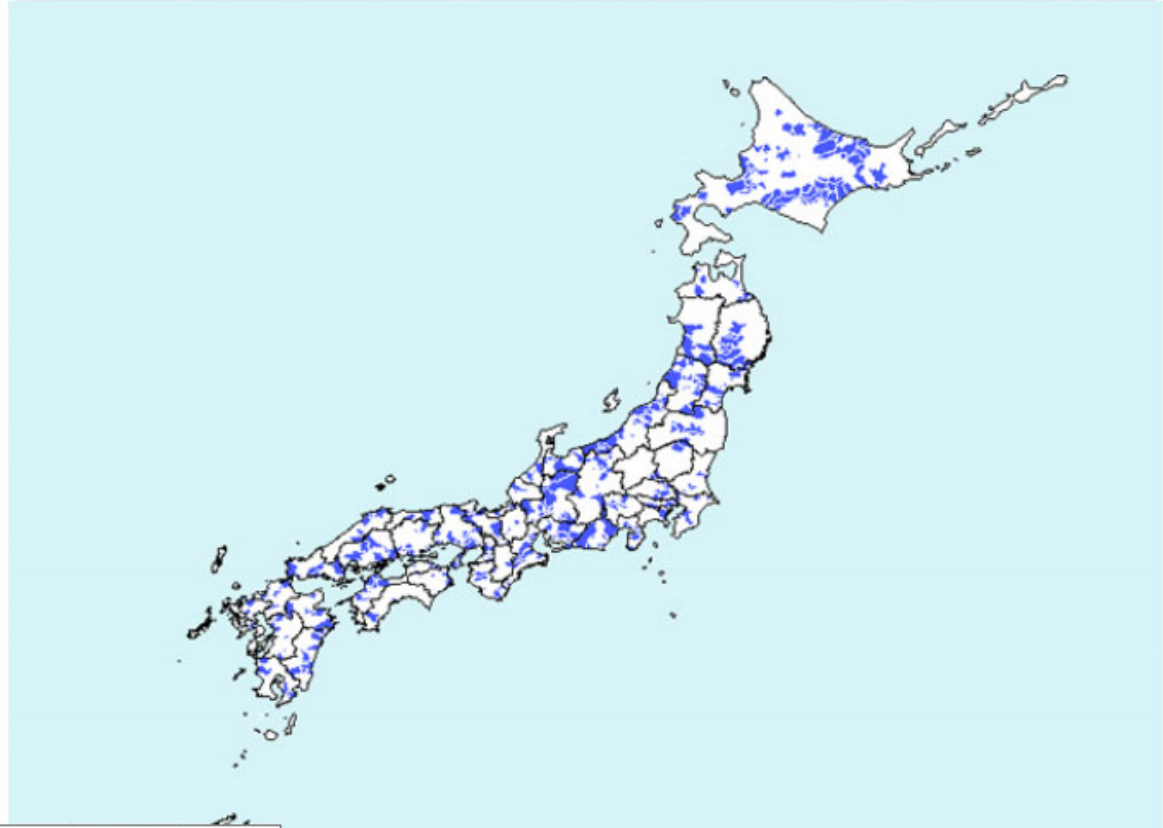


防災ハザードマップ

■ ハザードマップ <http://disapotal.gsi.go.jp/>

国土交通省 ハザードマップポータルサイト

“だれでも”“どこからでも”日本中のハザードマップを“まるごと”閲覧



あなたの町のハザードマップを見る

- 洪水ハザードマップ
- 内水ハザードマップ
- 高潮ハザードマップ
- 津波ハザードマップ
- 土砂災害ハザードマップ
- 火山ハザードマップ

ハザードマップ公表状況を見る

精密基盤標高地図を見る

土地条件図を見る

治水地形分類図を見る

■地名から推測する土地のリスク

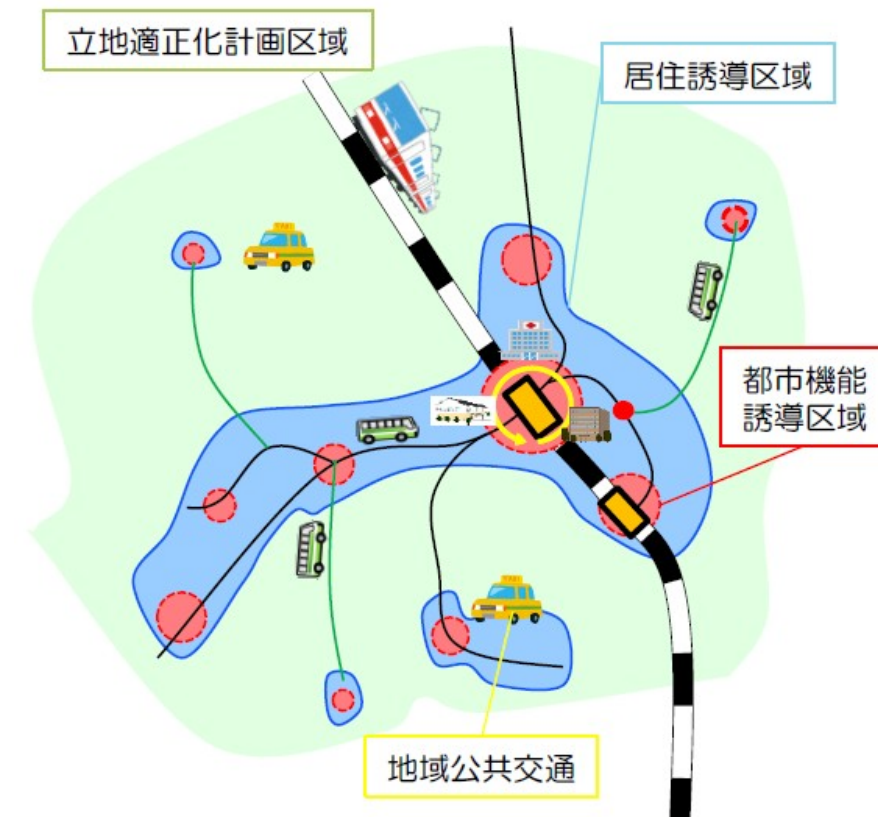
1 さんずいの付く字	水、澄、淀、潮、汐、清、落、洗、浮、流、湘、汲、濃など。
2 地形から	島、崎、津、江、洲、潟、浦、沖、瀬、浜、磯、海、淵、溝、川、河、岸、泉、滝、沢、池、谷、窪、坪、裾など。
3 水辺の動物	鷺、鴨、鶴、鶺鴒、鴻、池、亀、蟹、貝、龍など。
4 水辺の植物	稲、萩、井草、葦、芦、管、蒲、蓮、柳など。
5 人工の構造物や物	田、掘、濠、堤、舟、井、橋、渡、坂、網など。
6 土質から	泥、砂、須賀（砂礫）、五味（微細な土砂）など。

立地適正化計画

■持続可能な街づくりのために

国土交通省「立地適正化計画制度」

http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html



居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが可能に。

既存住宅アドバイザー 登録

■既存住宅アドバイザーの登録

アドバイザー登録証を発行いたします。



ネームプレートのお届けまで
少し時間がかかります。
時期が明確になりましたらご連絡いたします

かし保険案内宣言店

登録は無料（3年更新）

■かし保険案内宣言店

かし保険案内宣言店は宅建業者を対象とした登録制度で、既存住宅の売買に際し、消費者（売主・買主）に対して瑕疵保険の存在の伝達を徹底することを登録要件の一つとして求めています。

- ①売主による住宅性能の情報開示として、
かし保険の事前現況検査を活用
- ②建物インスペクションを担う人材として
既存住宅現況検査技術者との連携
- ③買主による住宅性能の安心・安全の担保として
かし保険の付帯

■かし保険案内宣言店



■かし保険案内宣言店の活動

1) かし保険案内宣言店のロゴマークや バナーをご活用ください。



ロゴマーク



バナー



かし保険案内宣言店登録完了後にデータ配布ホームページをご案内します

■かし保険案内宣言店の活動

2) お客様へ「ビデオで見る 既存住宅売買かし保険」をご案内ください。



①チラシで案内



②映像資料をご覧ください

既存住宅かし保険に関する説明確認シート

① かし保険とは？	かし保険とは、中古住宅の購入時に、構造躯体と雨水の侵入に対する最大5年間の保険制度です。
② かし保険のメリットは？	かし保険のメリットは、中古住宅の購入時に、構造躯体と雨水の侵入に対する最大5年間の保険制度です。
③ かし保険のデメリットは？	かし保険のデメリットは、中古住宅の購入時に、構造躯体と雨水の侵入に対する最大5年間の保険制度です。
④ かし保険の適用範囲は？	かし保険の適用範囲は、中古住宅の購入時に、構造躯体と雨水の侵入に対する最大5年間の保険制度です。
⑤ かし保険の保険料は？	かし保険の保険料は、中古住宅の購入時に、構造躯体と雨水の侵入に対する最大5年間の保険制度です。
⑥ かし保険の保険金支払額は？	かし保険の保険金支払額は、中古住宅の購入時に、構造躯体と雨水の侵入に対する最大5年間の保険制度です。
⑦ かし保険の保険金支払方法は？	かし保険の保険金支払方法は、中古住宅の購入時に、構造躯体と雨水の侵入に対する最大5年間の保険制度です。
⑧ かし保険の保険金支払期間は？	かし保険の保険金支払期間は、中古住宅の購入時に、構造躯体と雨水の侵入に対する最大5年間の保険制度です。
⑨ かし保険の保険金支払条件は？	かし保険の保険金支払条件は、中古住宅の購入時に、構造躯体と雨水の侵入に対する最大5年間の保険制度です。
⑩ かし保険の保険金支払方法は？	かし保険の保険金支払方法は、中古住宅の購入時に、構造躯体と雨水の侵入に対する最大5年間の保険制度です。

③署名をもらいます

「既存住宅かし保険に関する説明確認シート」を貴社にて保管してください。

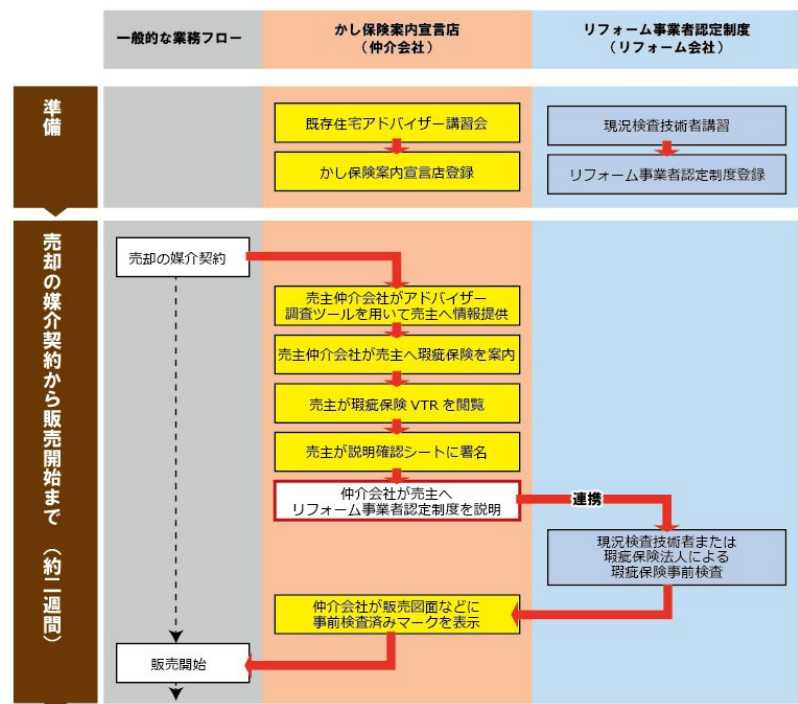
■かし保険案内宣言店の活動

３）「既存住宅かし保険に関する説明確認シート」を貴社にて保管してください。

既存住宅かし保険に関する説明確認シート	
<確認内容>	<チェック欄>
一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページの既存住宅売買瑕疵保険解説VTRについて説明を受けましたか？	☐ 説明を受けた ☐ 説明を受けていない
既存住宅売買瑕疵保険の付保（有償）を希望されますか？	☐ 希望する ☐ 希望しない
<売主が個人の場合> 既存住宅売買瑕疵保険の付保には検査会社による建物検査（有償）が必要で、基準に満たない場合は是正工事が必要となります。この旨の説明を受けましたか？	☐ 対象外 ☐ 希望する ☐ 希望しない
<売主が宅建業者の場合> 既存住宅売買瑕疵保険は売主である宅建業者しか申し込むことができません。売主である宅建業者が瑕疵保険の付保を拒否した場合は、瑕疵保険を付保することができなくなります。この旨の説明を受けましたか？	☐ 対象外 ☐ 希望する ☐ 希望しない

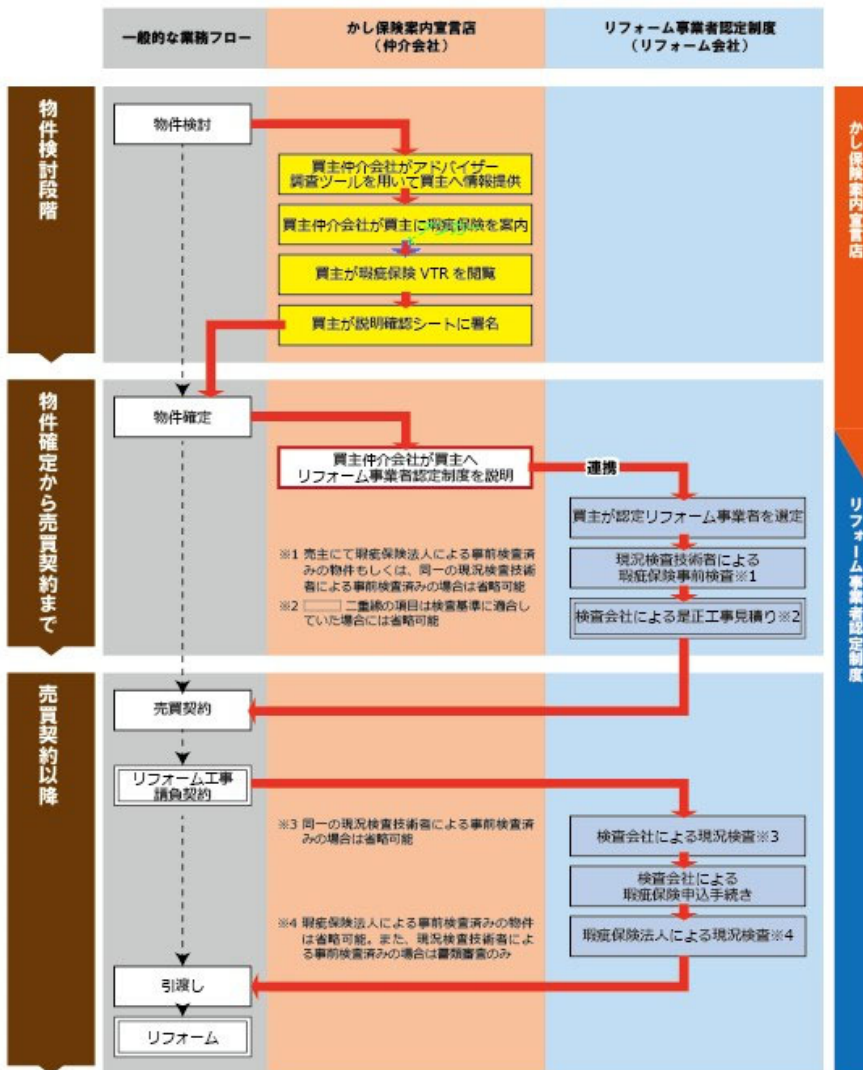
住宅取得者確認欄
上記内容について確認しました。（自署・捺印をお願いします） 平成 年 月 日
お名前： 印

■かし保険案内宣言店 業務フロー



かし保険案内宣言店

リフォーム事業者認定制度



かし保険案内宣言店

リフォーム事業者認定制度

■かし保険案内宣言店の登録

かし保険案内宣言店ホームページからご登録ください

＜かし保険案内宣言店の登録要件＞

- ①宅地建物取引業者であること
- ②過去に宅建業法違反がないこと
- ③既存住宅アドバイザーが在籍していること

■かし保険案内宣言店の登録



かし保険案内宣言店

既存住宅売買かし保険は第三者機関による検査と保証がセットになった保険制度です

ホーム

かし保険案内宣言

かし保険案内宣言店について

既存住宅売買かし保険とは？

かし保険案内宣言一覧

お問い合わせ

宅地建物取引事業者の皆様へ
かし保険案内宣言店の
登録希望はコチラから

かし保険は安心して中古住宅を
お取引いただくための
消費者保護の制度です



お知らせ

かし保険の詳細はこちらの動画をご覧ください

かし保険案内宣言店ホームページ <http://srenkei.com/dec/>

首都圏既存住宅流通推進協議会