

既存住宅売買瑕疵（かし）保険 解説

●購入時に確認できなかった主要構造部と雨漏れの「瑕疵（かし）」を保険でカバーできます

既存住宅売買かし保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度です。売り主が宅地建物取引業者の場合は2年以上の瑕疵担保責任がありますが、売り主が個人の場合は瑕疵担保責任を負わない、あるいは数ヶ月に限定するといった契約にすることが多くなっています。このため、指定された保険法人による任意の「既存住宅売買瑕疵保険」が用意されています。既存住宅売買瑕疵保険には、(1) 宅建業者販売タイプと(2) 個人間売買タイプの2種類があります。どちらも原則、保険の対象は住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分など※1で、保険期間は5年間※2となります。前者は、宅地建物取引業者が保険に加入し、買い取った住宅を自ら販売する際に利用するものです。後者は、個人が売り主の場合に利用するもので、保険に加入するのは保証を行う「検査機関」となります。まず、売り主が検査機関に対して、費用を負担して検査と保証を依頼します。検査によって保証ができる住宅であれば、検査機関が保険に加入し、買い主に対して保証を行います。なお、買い主が費用を負担して、検査と保証を依頼することもできます。引き渡し後に瑕疵が見つかった場合は、どちらのタイプも、補修費用のほかに調査費用、転居・仮住まい費用などについて保険金が支払われます。また、事業者が倒産している場合には、買い主が直接保険法人に対して保険金を請求できます。※1 保険の対象は保険法人によって異なり、給排水管路、給排水設備、電気設備を保険の対象としている場合もあります。※2 (1) 宅建業者販売タイプでは2年間、(2) 個人間売買タイプでは1年間のものもあります。

●検査と保証で費用は15万円前後

保険付帯の際には、建築士による物件調査が必要になります。また、調査の結果、かし保険法人が規定する物件の性能が担保されていなかった場合、「是正工事」が必要になります。是正工事の多くは雨水侵入防止のためのコーキングなどです。また、昭和56年5月以前の旧耐震基準の物件の場合は、耐震改修工事をして現行の基準まで性能を引き上げる必要があります。是正工事後、再度物件調査となり、一定の性能が確認できれば保険付帯となります。保証内容は各社若干の差があるものの、基本は主要構造部と雨漏れに関する補修費用が「5年間・最大1,000万円」保険で支払われることとなります。

●中古一戸建ては必ずかし保険を付帯してください

マンションの場合、構造の欠陥や雨漏れは、自分の部屋だけで発生していることは考えにくく、それら欠陥への対応はマンション全体で検討することになります。対して一戸建ては、自分で対応すればほとんど解決できます。中古の一戸建てを購入される場合には、かし保険の付帯を忘れないでください。

●既存住宅売買かし保険手続きの流れ（引き渡し後リフォーム特約）

