



# 中古住宅の保証 売買契約の「瑕疵担保責任」と 「かし保険」の対象範囲の差

中古住宅の売買では、買った家に何か問題があつても、何も保証がない場合があります。保証があつた場合でも、その対象範囲や期間、不具合箇所や内容によって差がありますので、きちんと理解する必要があります。今回は、中古住宅の売買における「売主の瑕疵担保責任」と、「かし保険」の保険対象範囲の差についてご説明いたします。

## 「売主の瑕疵担保責任」と「かし保険」制度

不動産の売買契約条項の中には、「売主の瑕疵担保責任」があります。**買主は、瑕疵によって売買の目的が達せられない場合は売買契約を解除することができ、その場合の損害を売主に請求することができます。**売主の瑕疵担保責任の期間は、個人間売買の場合は、売主、買主双方協議の上決めますが、3ヶ月と定めるのが一般的です。売主が宅地建物取引業者の場合は、売主は引渡し後2年以上の責任を負う義務があり、2年と定めることが一般的です。

不動産の売買契約とは別に、保険を利用して瑕疵の不安を軽減させる方法もあります。購入した不動産に瑕疵が発生した場合の補修費用を補償する、「既存住宅売買瑕疵保険(以下かし保険)」という制度があります。**かし保険の対象範囲は、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の侵入を防止する部分」で、構造耐力性能または防水性能における「隠れた瑕疵」が保険の対象です**(図1参照)。

## 対象範囲の違い

売主の瑕疵担保責任の対象範囲と、かし保険の対象範囲は同じではなく「売主の瑕疵担保責任」の方が範囲が広くなっています。**売主の瑕疵担保責任では、建物について「雨漏り」「シロアリの害」「構造上主要な部位の木部の腐食」「給排水管」が対象範囲**で、引渡し後、契約で定められた期間内に瑕疵が発見された場合には、売主の責任において修復等をしなければなりません。一方、**かし保険では「シロアリの害」は免責で、「給排水管」は保険法人によって取り扱いが異なります。**

また、**土地の問題も売主の瑕疵担保責任の範囲に含まれますが、かし保険は免責**となります。かし保険加入の際には対象範囲と免責事項を確認する必要があります。

ちなみに右の写真は、買主が戸建て新築の基礎工事を始めたところ、地中に“ガラ”があることが分かり、売主の瑕疵担保責任によって、売主の費用負担でガラの撤去を行なった事例です。

## かし保険は消費者保護が目的の制度です

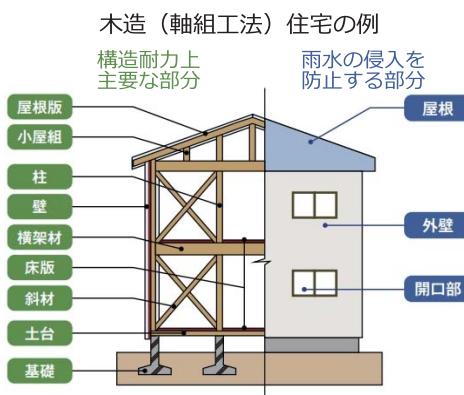
売主の瑕疵責任が明らかになったとしても、問題を解決する資力がなければトラブルとなってしまいます。**万が一の際の問題解決のための資力を確保することが、かし保険**という制度が創られた大きな理由です。また、**かし保険を付保するためには第3者の建築士による検査に合格する必要があるため、取引の過程で建物性能をきちんと把握することができます。**

さらに築後年数要件(※)を超える中古住宅の場合、そのままでは住宅ローン控除が利用できませんが、かし保険を付保すると、税制優遇が利用できるようになる特例もあります。このように**かし保険は中古住宅を安心・安全に取引するために欠かせない大切な制度です。中古住宅購入時には、かし保険の利用を強く推奨いたします。**

※ 木造住宅のように非耐火構造の場合は20年、マンションのような高い構造の場合は25年を超えたもの。

図1 「かし保険の対象範囲」

保険の対象となる基本構造部分。  
(出典:(株)日本住宅保証検査機構)



マンションの例

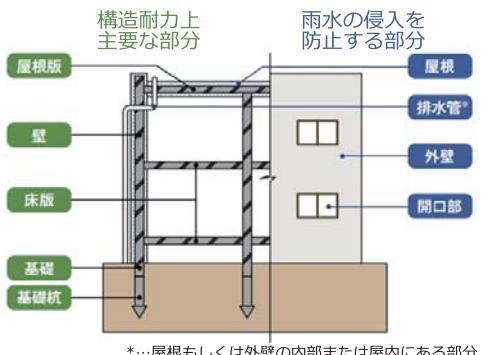


写真1 「地中から掘り出したガラ」

地中から20立米のガラが掘り出され、約35万円の費用がかかった。





# バイオリンを学ぶために 最適な環境を実現



所在地：東京都文京区  
物件価格：3,730万円  
リフォーム費用：510万円  
建築年度：平成4年3月  
間取り・広さ：2LDK (65.84 m<sup>2</sup>)

## 徒歩で通学できるエリアと防音室の施工が物件探しの条件でした。

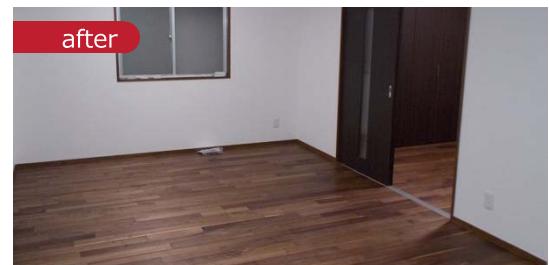
お子様がバイオリンをされているKさん。岡山県在住で、東京の音楽学校へお子様が通学できるように引っ越しを検討される中で、弊社へお問い合わせをいただきました。Kさんはかつて神戸に住んでいたことがあり、阪神淡路大震災を経験していることから、建物の耐震性は特に気にかけていたそうです。弊社へお問い合わせいただいたのも耐震に関するお問い合わせがきっかけでした。

物件探しの条件は音楽学校へ徒歩で通学できる範囲の物件であること。非常に限られたエリアでの物件探しでした。Kさんが見つけたこの物件は総戸数4戸の特殊な物件。通常では避けられがちな物件なのですが、6000万円は下らない周辺相場の中、4000万円を下回る価格だったので、特殊要因や不安材料を徹底して調べることで、購入に向けて検討を進めることになりました。

設計図書を確認した結果、耐震性は問題なしと判断。総戸数が少ない不安材料については、他の所有者や売主など関係者が集まって面談を実施し、Kさんが不安な点について丁寧にヒアリングを行いました。納得いく情報を確認することができたので、この物件を買うことを決断されました。

もう一つの条件はお子様がバイオリンを練習するための防音室を実現することです。弊社で過去に取り扱ったことのある防音工事専門業者をご紹介し、260万円ほどかけて6帖和室の防音室化を行いました。床・天井・壁に防音材を施工し、開口部を2重サッシ化。夜中に練習しても大丈夫なほど高いレベルの遮音性能を実現しました。

また、この物件は宅建業者による買い取り再販物件で、キッチン・トイレなどリフォーム済みの物件でした。クロス・床も施工済みだったのですが、白い床材とアクセントクロスが気になり、床は無垢材のフローリングへの貼り換え、壁には珪藻土を施工しました。のびのびとバイオリンを学ぶ環境を実現したKさん。お子様の成長と今後の活躍が楽しみです。

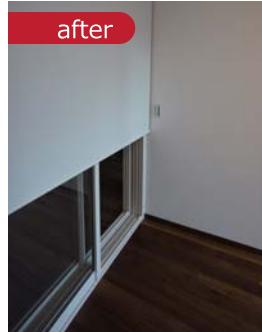


↑リビングもクロス・床材の交換を実施。



↑床・壁・天井に防音材を使用し、高レベルの遮音性能を実現。

↑開口部は2重サッシで防音性能を確保。



↑ロールスクリーンでリビングと遮断できるので集中して練習できます。

←高い防音性能を確保

●マンションの場合		集合住宅の戸界壁と戸界床を対象とした場合の評価尺度と社会的反応の対応例（日本建築学会指針参考）					
当社性能基準		中途半端な防音レベル		防音工事前の一般的なマンションの性能			
防音レベル	D-70 D-65	D-60	D-55	D-50	D-45	D-40	
遮音度	通常では聞こえない	ほとんど聞こえない	静か	小さく聞こえる	かなり聞こえる	曲名がわかる	
聞こえ方	当社における平均的性能	当社最低基準	クレームになる場合がある	長時間や夜間の演奏は一般的に無理			
備考							

## お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介のFacebookページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。  
※気に入っていたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QRで簡単アクセス

