

アットホームの既存住宅瑕疵保証・保険サービス 「個人間売買型（検査事業者コース）」 FAQ

Q1 ■既存住宅瑕疵保証・保険サービス「個人間売買型（検査事業者コース）」とはどのようなサービスですか？

A1. 既存住宅瑕疵保証・保険サービス「個人間売買型（検査事業者コース）」は、一般消費者や宅建事業者以外の法人が売主になる場合の仲介等の際に、仲介会社が申し込む瑕疵保証サービスです。
第三者である専門の検査事業者が売買される既存住宅の瑕疵保証検査を行い、検査に適合した場合には、国土交通大臣指定の住宅瑕疵担保責任保険法人〔当サービスでは（株）住宅あんしん保証〕が保険でバックアップする検査事業者の瑕疵保証を付けることで、買主を保護することができます。

Q2 ■建物検査にはどれくらいの時間がかかりますか？

A2. 物件によって異なりますが、おおよそ60分～90分程度です。

Q3 ■建物検査で不適合になる割合は、どの程度でしょうか？
また検査で不適合となった場合、どうすれば保証を付けることができますか？

A3. 過去の実績によれば、戸建住宅で50%程度、マンションで5%程度が検査で不適合になっています。不適合になった場合は、指摘箇所を補修の上、再度検査を受け（別途費用が発生）、適合と診断された後に保証を付けることができます。

なお、不適合となるようなケースの事例を「建物検査での指摘事項」として紹介しています。参考にしていただき、事前に物件をご確認ください。

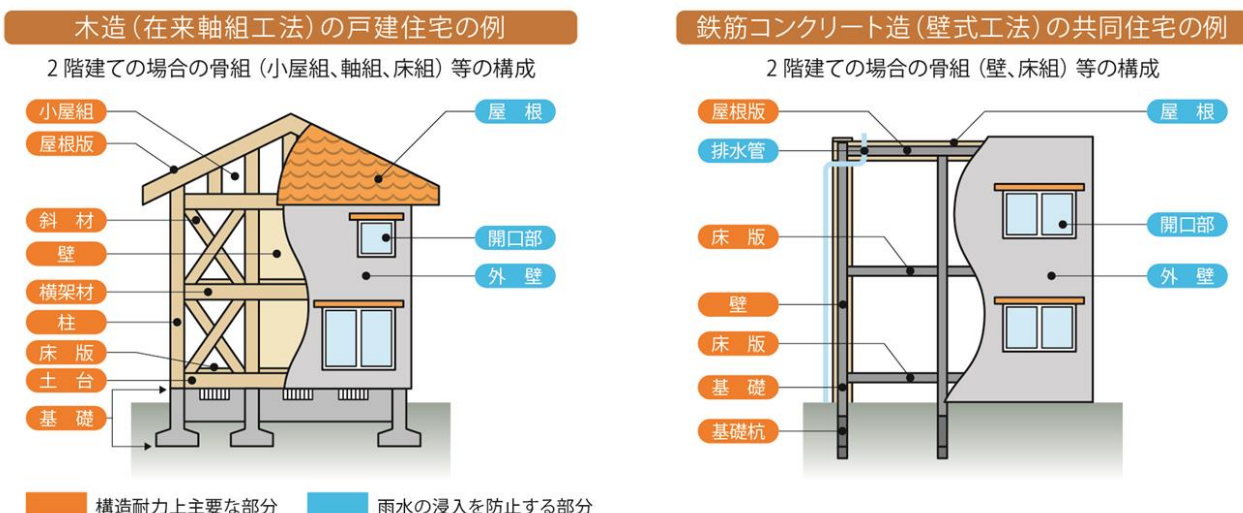
Q4 ■保証対象となる部分はどこですか？

A4. 保証対象部分は次の通りです（※1）。
・柱、基礎等の構造耐力上主要な部分
・外壁、屋根等の雨水の浸入を防止する部分

※1: 特約(有料)を付帯することにより、シロアリ事故や管路等を保証の対象に追加することができます。

Q5 ■構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分の用語の定義は何ですか？

A5. 構造耐力上主要な部分とは、基礎・壁・柱・小屋組・土台・斜材・床版・屋根版・横架材等のことで、雨水の浸入を防止する部分とは、屋根・外壁・開口部等です。



Q6 ■親から譲り受けた家に当サービスを利用することはできますか？

A6. 「売買時」(引渡し前)にのみ当サービスを利用することができます。

Q7 ■築年数での加入条件はありますか？

A7. 新耐震基準等を満たす建築確認日が昭和56年(1981年)6月1日以降の建物が加入条件となります。しかし、耐震適合証明書を取得している住宅に関しては、検査事業者による建物検査に合格することで加入いただくことができます。

Q8 ■保証期間と支払限度額を教えてください。

A8. 当サービスでは次の通りです。
・保証期間／1年間、5年間からお選びいただけます
・支払限度額／1,000万円(1年間・5年間共通)

Q9 ■検査料と保証料は、売主・買主・仲介会社のだれが支払うものですか？

A9. 検査事業者からお申込みいただいた仲介会社に請求されますが、売主、買主、仲介会社の協議の上で決めていただき、お支払いいただけます。

Q10 ■すべての手続きにはどれくらいの期間が必要ですか？

A10. 検査日程の調整がスムーズにいき、さらに検査で適合(指摘があがらなかった)の場合でも、手続きが完了する(買主に「保険付保証書」をお渡し)までには、お申込みから最低2週間は必要です。実際には、不適合の場合の指摘箇所の補修及び再検査の期間も考慮していただく必要があります。

Q11 ■対象となる瑕疵はどのようなものですか？

A11. 対象となる瑕疵は次の1と2です。
1. 構造耐力上主要な部分の瑕疵 <基本的な耐力性能を満たさない>
2. 雨水の浸入を防止する部分の瑕疵 <防水性能を満たさない>

Q12 ■どのような法律に基づき被保険者は買主に対し賠償責任を負担するのですか？

A12. 当該保険契約における契約者及び被保険者は、検査事業者です。検査事業者が住宅瑕疵担保責任保険法人所定の標準保証書を買主に対して発行し、民法第570条において規定する隠れた瑕疵により買主に生じた損害に対して責任を負います。

Q13 ■被保険者(検査事業者)が倒産等の場合で瑕疵担保責任を履行できないことによって買主が被る損害について、どのように保証することになりますか？

A13. 被保険者(検査事業者)が倒産等の場合で瑕疵担保責任を履行できない場合は、買主が直接住宅瑕疵担保責任保険法人に保険金を請求できます。

Q14 ■事故調査費用、仮住まい費用、求償権保全費用が保険の対象となっていますが、宅建業者が売主となる場合の「宅建業者売主型」の瑕疵保険との違いはありますか？

A14. 宅建業者売主型と同様の扱いです。

Q15 ■どこに申し込めばいいのですか？

A15. アットホームの下記専用ページの申込フォームからお申込みください。
http://atbb.athome.jp/service/kashi_moushikomi/index.html

Q16 ■当サービスの利用によって住宅の価値は高まりますか？

A16. 高まると考えられます。
第三者である専門の検査事業者が売買される既存住宅の瑕疵保証検査を行い、さらに瑕疵による損害が補償されることで、既存住宅への不安解消や保証付住宅としての安心感が付加されるためです。

Q17 ■当サービスを利用することによるメリットは？

A17. <買主>

検査／第三者である専門の検査事業者による検査が行われることで、既存住宅購入への不安が解消される
保証／保証を付けることで購入後の安心が付加される
保証／当サービスは国土交通大臣指定の住宅瑕疵担保責任保険法人〔(株)住宅あんしん保証〕が
保険でバックアップする検査事業者の瑕疵保証サービスであるため、
住宅ローン減税や登録免許税などの税制上の優遇制度の適用条件が拡大する

<売主>

検査／類似物件との差別化が図れるとともに、建物の状況が客観的に確認できるため、
買主に安心感を与え、早期成約に繋がる
検査／検査に合格していれば、安心・安全な住宅であることが印象付けられるので、
適正な評価を受けての売却が可能となる
保証／引渡し後に瑕疵が発見された場合のトラブルを回避できる
保証／売主が瑕疵担保責任を負う場合は、補修費用等の経済的負担がリスクヘッジできる
保証／住宅ローン減税や登録免許税などの税制上の優遇制度の適用可能物件となり、
付加価値がアップすることで、値引き交渉への対応策となる

<仲介会社>

売主や買主から信頼を得られる
競合他社との差別化が図れる
専任媒介契約獲得のためのサービスとして利用できる

Q18 ■既存住宅の瑕疵保険(当サービスでも対応可)を仲介会社が告知しないことによって負うリスクは？

A18. 売主・買主双方がメリットを享受できないため、仲介会社としての信頼を失う恐れがあるだけでなく、瑕疵保険に加入していれば住宅ローン減税や各種の税制優遇が受けられた、築年数で対象外とされる住宅(耐火建築物(RC造)で築25年超、耐火建築物以外(木造)で築20年超)の場合には、買主から賠償責任を追及される危険性も考えられる。