

仲介各社は購入後1~2年、最大250万円程度の建物保証をしている

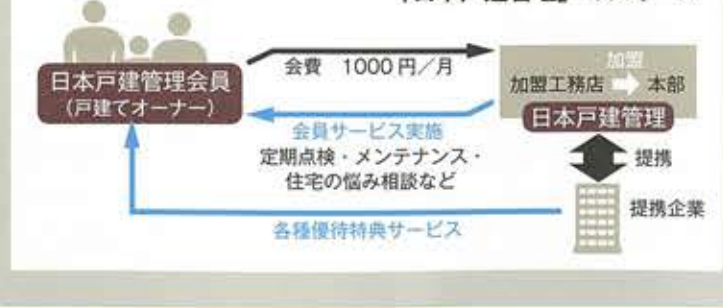
●主な仲介会社の建物保証内容

会社名	名称	対象	引き渡し前の補修	期間	内容	金額
東急リバブル	「リバブルあんしん仲介保証」建物保証	築30年以内の戸建ておよびマンション		最長2年間	建物構造上主要な部位の木部の腐食(戸建てのみ)、雨漏り、給排水管の故障 シロアリの害	上限200万円 上限50万円
野村不動産アーバンネット	「ホンキの補修保証」戸建て建物保証	築25年以内の戸建て	1戸当たり5万円(足場設置を必要としないもの)まで同社負担	最長2年間	雨漏り、建物構造上主要な部位の木部の腐食、給排水管の故障、地震による損壊 シロアリの害	上限200万円 上限50万円
三井不動産リアルティ	「[住宅]補修サービス」	築25年以内の戸建ておよび築30年以内のマンション		最長2年間	雨漏り、建物構造上主要な部位の木部の腐食、給排水管の故障 シロアリの害	上限200万円 上限50万円
住友不動産販売	「ステップ瑕疵保証」	築25年以内の戸建ておよび築30年以内のマンション		最長1年間	雨漏り、建物構造上主要な部位の木部の腐食(区分所有建物は除く)、給排水管の故障 シロアリの害	上限200万円 上限50万円
大成有楽不動産販売	「安心サポートサービス」マンション	築30年以内のマンション		最長1年間	雨漏りの侵入を防止、木部の腐食、給排水管の故障	上限200万円
	「安心サポートサービス」一戸建て(レギュラーコース)	築25年以内の戸建て	2015年6月30日(火)までのキャンペーンとして、設備機器・建物合わせて1戸当たり5万円まで同社負担		雨漏りの侵入を防止、建物構造上主要な部位の木部の腐食、給排水管の故障 シロアリの害	上限200万円 上限50万円
東京建物不動産販売	「安心プラス」一戸建て	築25年以内の戸建て		最長1年間	雨漏りの侵入を防止、建物構造上主要な部位の木部の腐食、給排水管の故障	上限200万円
					シロアリの害	上限50万円

中古戸建ても「管理が命」の時代へ

木造の中古戸建てでもマンション同様、長期修繕計画を立て、検査と補修を重ねれば建物が長持ちし、安心して快適に暮らせる。きちんと修繕履歴が残っていれば、有利に売れる可能性も高まる。そんな考えから、全国の優良工務店を組織して、木造戸建てを管理する組織「日本戸建管理」が生まれた。全国組織で、工務店は技術力や信頼度を審査の上、加盟。会員となる各戸建てオーナーは築年数にかかわらず入会できる。月額1000円の会費(これが管理費となる)で、年に1回定期点検が行われ、必要なメンテナンスとリフォームを提案・実施(別途実費)、住宅履歴が蓄積される。「家に関するトラブルの際には、担当工務店による出張サービスが年2回まで無料で受けられます。担当工務店が定休日だった場合などに備え、24時間コールセンターを設置し、緊急時にも対応できる体制をとっています」と、日本戸建管理の井上貴博氏。さらに、リフォームを行った場合、1年経過ごとに最大1万円分が割引(工事金額の5%まで)されるサービスなどもある。

「日本戸建管理」のスキーム



(注3) 既存住宅売買瑕疵保険の利用法については105ページに詳細。

検査・補修・保証で安心を確保

「中古だから不安」は昔の話
安心を支えるスキームを構築

売り出す前に検査を入れ合格したものを保証する
仲介各社

物件購入というアクションと、リフォームやリノベーションというアクションの間に、仲介各社が建物に「検査して保証する」体制を整えてきたことも、中古住宅取得を後押ししている。

中古住宅を買う際、頭をよぎるのが「目に見えない大事な部分に傷んでいたら困る」という点だ。汚れたクロスや張りの替えや、壊れた設備の取り換えは、いつでもできる。しかし、重要な構造部に歪みがあったり、ひびが入っていたり、雨漏りしていたら、取り返しがつかない買い物になる。

そうした「目に見えない不安」を解消して安心して取引できるように、2010年から既存住宅売買瑕疵保険が始まった。

この保険は、検査と保証がワンセットになっていることに特徴がある。事前に第三者機関が検査に入り、合格した物件のみ、保険に

入ることができ、引き渡し後の瑕疵(欠陥)も保証される。

ただし、売り主が、売り出す前に保険料などを払って検査を受け、保険加入することは手間暇とお金がかかるため、一挙に利用が増えているわけではないのが実情だ。

その代わり、仲介各社が自腹で物件を検査し、保証するサービスを打ち出し、こうしたサービスの利用は順調に増えている。中には瑕疵が見つかった場合に、引き渡し前に補修をしている会社もある。大手のサービス内容を左ページの表にまとめたが、実際に利用する際は各社サイトなどで、利用条件をじっくり見比べてほしい。検査や保証の内容、実施しているエリアなど諸条件が、各社、微妙に異なるからだ。

調べてみて条件に合うなら、こうした検査や保証は積極的に利用した方がいい。大手仲介会社はそれぞれグループ会社と連携し、ワンストップサービスを行っている。売買と同時に建物コンディションを調べ、保証するのだから、その

後のリフォーム、リノベーションもおのずとスムーズになる。

ワンストップで耐震改修戸建ても安心流通の時代へ
リニューアル仲介

中古マンションを買う場合と違って、中古戸建ては大規模な改修工事を想定しておいた方がいい。

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)の調査によると、旧耐震基準の木造戸建て(81年6月の建築基準法改正以前に確認申請されたもの)の約98%が、大地震が来たとき危険だという。

それだけならまだしも、新耐震基準の木造戸建てでも、約85%が危険なのだ。

なぜ、こんなことになっているかというと、木造戸建ての管理は、基本的に持ち主の責任であり、持ち主は定期的に耐震性の検査や補修、改修を行っていないからだ。

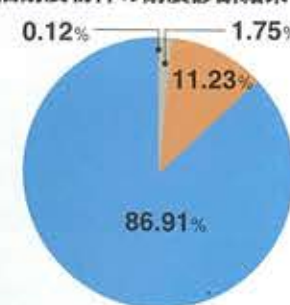
そう聞けば、ますます不安が高まる。しかし、中古戸建てには戸建てならではのメリットもある。マンション住まいの人が耐震診

木造の中古戸建ては、耐震診断と改修が欠かせない

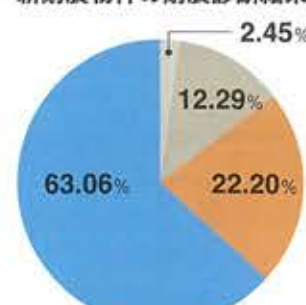


リニューアル仲介 <http://www.rechukai.jp/>

旧耐震物件の耐震診断結果



新耐震物件の耐震診断結果



(出所)日本木造住宅耐震補強事業者協同組合「耐震診断基本データ 平成18年4月1日~平成26年10月31日」

