

検査、診断、適合証発行価格表

2022.4.01～

- 1、インスペクション（既存住宅状況調査）
瑕疵保険・フラット35適合検査対応

¥35,000

- ※ 仙台市中心部より30km以上は別途交通費を頂戴致します。
- ※ 報告書作成・提出まで。重要事項説明時の立会いは別途相談。

- 2、個人間売買既存住宅瑕疵保険付保

別紙参照

- 3、フラット35適合証発行

¥50,000

- ※ 「1」とのセットでの受付となります。

- 4、耐震診断

¥70,000

上記金額すべて税別です。

二級建築士事務所 宮城県知事登録 第21720042号
日本住宅保証検査機構（JIO）検査事業登録 A2004279
フラット35（中古住宅）適合証明業務登録 03040253号

株式会社 To Next

参考

中古不動産を取得した時にかかる税金の減免について

- (1) 1981年6月以降に竣工した物件は下記の課税等の減免が受けられる。

○住宅ローン控除 **ローン残高×0.7%×13年**

○登録免許税 建物所有権移転登記
固定資産税評価額 × 2% → **0.3%**

抵当権設定登記
債権金額 × 0.4% → **0.1%**

○不動産取得税 土地 **最低45,000円軽減**
建物 新築時の軽減額から420万の間で課税標準から控除
(築年数により控除額は変わるが**実質0円**)

中古住宅購入時の不安は、
保険で解決できます!!

JIO既存住宅かし保険 JIO既存住宅かし保証保険



このパンフレットは、保険の内容を買主様にご案内するものです。

※このパンフレットに記載のない詳細の内容については、「重要事項説明書」にてご確認ください。

本紙では、JIO 既存住宅かし保険と JIO 既存住宅かし保証保険を合わせて、「既存住宅かし保険」といいます。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社 日本住宅保証検査機構



ご存知ですか？

中古住宅の瑕疵の保証期間は、 売主によって異なります。

中古住宅における売買契約には、

- ・宅建業者が自ら売主となる場合
- ・宅建業者の仲介により、元の所有者(個人)が売主になる場合(以下「個人間売買」といいます)の2種類のケースがあります。(日本では、個人間売買の数が圧倒的に多くなっています。)

宅建業者が売主の場合、宅建業法上の瑕疵担保責任期間の義務に対応して2年間の保証がつくことが一般的ですが、**個人間売買の場合、およそ6割が「現状有姿」(=保証無し)**での売買となっています。

中古住宅売買全体



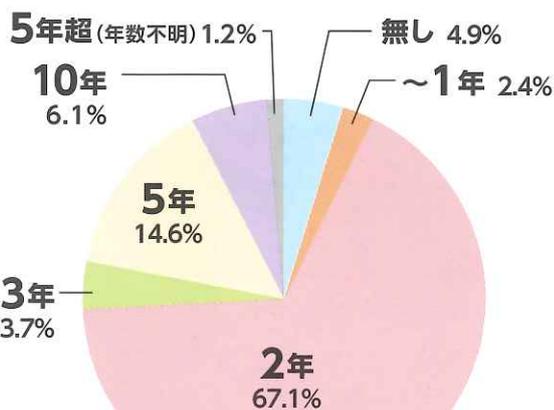
売主が宅建業者:約2割

保証期間
2年が一般的

個人間売買:約8割

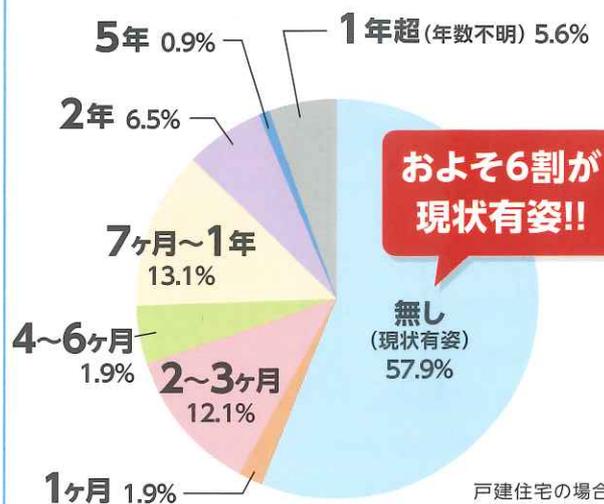
保証を
任意に設定

売主が宅建業者の保証期間内訳



戸建住宅の場合

個人間売買の保証期間内訳



およそ6割が
現状有姿!!

戸建住宅の場合

※国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」資料より

瑕疵担保責任は、「隠れた瑕疵」に対して負うものであり、「隠れた」とは、買主が知らなかった(かつ引渡しまでに買主がチェックをしても見つけることができなかった)ことを指し、「瑕疵」とは、売買された目的物(住宅)が本来持っているべき性能・品質が欠落していることを指します。

「現状有姿」とは、一般的に、売買契約時のままの状態で引き渡し、瑕疵担保責任の保証期間がないことをいいます。



??
??
売主の違いで保証が違うなんて知らなかった…
保証がついていない個人間売買の物件で、
引渡後に瑕疵が見つかったも直してくれないの？

ご安心ください!



引渡後に起きた事故を事業者が修補する費用等を
保険金として事業者にお支払いします。

保険金の支払には条件があります。

既存住宅かし保険では、事業者が買主様に対して構造・防水等の隠れた瑕疵について保証する責任があり、標準保証書(JIO所定書式)を発行します。保証対象となる不具合事象が発生した場合、事業者が責任を果たすための修補等の費用を保険金としてJIOから事業者に支払います。

事業者が倒産等の場合には、買主様からJIOに直接保険金を請求することができます。

例えば、こんな事故に対して、修補費用等が支払われます!



室内への雨漏り



外壁内部の雨漏りの跡
(修補工事のため外壁をはがした状態)



保険の加入は…

既存住宅かし保険は、事業者が契約する保険です。
ご希望の場合は、事業者に相談してください。

売主が宅建業者の場合は宅建業者が保険契約者となり、
個人間売買の場合は、保証責任を履行する事業者が保険契約者となります。

保険の概要

- この保険は事業者が被保険者となりお申込みいただく保険です。事業者が引渡前に保険契約を申し込み、JIOは保険の引受にあたり検査(条件により書類審査)を実施します。
- 下表左欄【保険の対象となる部分】の隠れた瑕疵に起因して、下表右欄【保険金をお支払いする場合(事故)】に記載のような事故が生じた場合は、事業者が責任を果たすための修補等の費用を保険金として事業者にお支払いします。
- 事業者が倒産等により修補等ができない場合は、買主様からJIOに直接保険金を請求することができます。

保険の対象となる部分

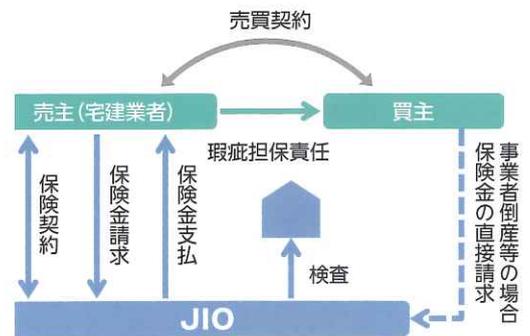
※①②は普通保険約款で保険の対象となる部分(標準)です。③～⑤は特約により保険の対象となります。
※引渡前リフォーム工事部分の保険期間は1年間です。

保険の対象となる部分	保険金をお支払いする場合(事故)
 ①構造	構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能を満たさない場合
 ②防水(雨漏り)	雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合
 ③給排水管路	給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合
 ④引渡前リフォーム工事	引渡前リフォーム工事を実施したすべての部分について、社会通念上必要とされる性能を満たさない場合
 ⑤給排水管路+引渡前リフォーム工事	給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合に加え、引渡前リフォーム工事を実施したすべての部分について、社会通念上必要とされる性能を満たさない場合

売主が宅建業者

売主である宅建業者が被保険者となる保険

保険期間：2年間 または 5年間
 ※引渡前リフォーム工事特約部分は1年間
 保険金額：500万円 または 1,000万円
 ※保険期間5年間の場合は1,000万円のみ
 免責金額：10万円
 (事業者への支払いの場合は縮小てん補割合あり)



JIO既存住宅かし保険(宅建業者用)

保険の対象となる部分

※④⑤は保険期間5年の場合のみ付帯可能

標準 ①構造  ②防水 	特約 ③給排水管路  ④引渡前リフォーム工事  ⑤給排水管路+引渡前リフォーム工事 
--	---

JIO中古マンション戸単位売買かし保険(宅建業者用)

標準 ①構造  ②防水 	特約 ③給排水管路* 
--	--

* 保険対象住戸の専有部分である給排水管路に限る

個人間売買（検査事業者）

検査に基づき買主に対して保証責任を履行する
検査事業者が被保険者となる保険

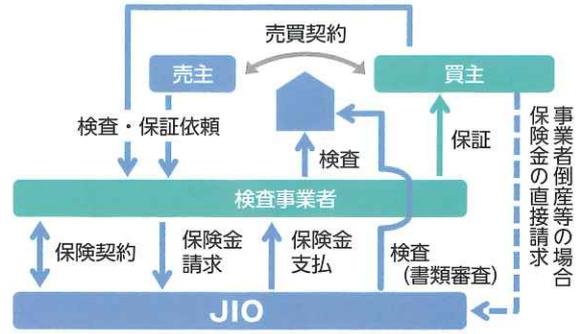
保険期間：1年間 または 5年間

※引渡前リフォーム工事特約部分は1年間

保険金額：500万円 または 1,000万円

※保険期間5年間の場合は1,000万円のみ

免責金額：5万円



■ JIO既存住宅かし保証保険（個人間用・検査事業者コース）

保険の対象となる部分

※④⑤は保険期間5年の場合のみ付帯可能



■ JIO中古マンション戸単位売買かし保証保険（個人間用・検査事業者コース）

保険の対象となる部分



* 保険対象住戸の専有部分である給排水管路に限る

個人間売買（仲介事業者）

買主に対して保証責任を履行する
仲介事業者が被保険者となる保険

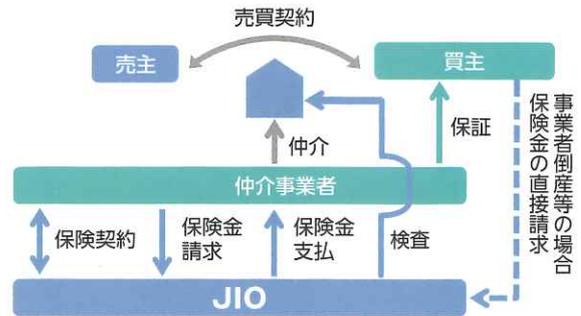
保険期間：1年間、2年間 または 5年間

※引渡前リフォーム工事特約部分は1年間

保険金額：500万円 または 1,000万円

※保険期間5年間の場合は1,000万円のみ

免責金額：5万円



■ JIO既存住宅かし保証保険（個人間用・仲介事業者コース）

保険の対象となる部分

※④⑤は保険期間5年の場合のみ付帯可能



■ JIO中古マンション戸単位売買かし保証保険（個人間用・仲介事業者コース）

保険の対象となる部分



* 保険対象住戸の専有部分である給排水管路に限る

瑕 疵 保 険 戸 建 住 宅 価 格 表

2022. 4. 1
株式会社Tο Next

■ 専有部面積	インスペクション 検査料	保証料	合 計
---------	-----------------	-----	-----

保証金額	保証期間		
500万円	1年間		
■ 125㎡未満		35,000	95,000
■ 125㎡以上150㎡未満		35,000	110,000
■ 150㎡以上		40,000	130,000

保証金額	保証期間		
1,000万円	1年間		
■ 125㎡未満		35,000	100,000
■ 125㎡以上150㎡未満		35,000	125,000
■ 150㎡以上		40,000	140,000

保証金額	保証期間		
1,000万円	5年間		
■ 125㎡未満		35,000	115,000
■ 125㎡以上150㎡未満		35,000	145,000
■ 150㎡以上		40,000	190,000

保証項目	構 造	雨 水	給排水管路	電気配線	ガス管	引渡後リフォーム
	○	○	×	×	×	×

※ 上記×項目の保証を追加する場合は、別途特約が必要となります。

保証引受保険法人	保険法人商品名
日本住宅保証検査機構	J I O 既存住宅かし保証保険(個人売主型・戸建)

*消費税は別途頂戴申し上げます。
 *保証料には保険料が含まれます。
 *中間検査・完了検査・再検査が必要となった場合は別途22,000円(税込)/回が必要です
 *仙台市外の場合は、別途交通費が掛かります