



## 中古住宅は瑕疵保険加入が必須

# 住宅ローン減税の“恩恵”に釣られると痛い目に 中古は不具合多し！購入前のリスクの備えは大前提

この度の住宅ローン減税の要件緩和により、築年数要件が撤廃され（新耐震基準適合住宅であれば対象となる）、築古物件も適用になったことから、**住宅ローン減税のメリットばかりが先行して流布され、デメリットが目立たない風潮にあります。**

このデメリットとは、決して看過できるものではありません。古い物件ほど不具合は高確率で発生するため、高額な補修費を自腹で支払うことになりかねません。こうしたリスクが隠れているにもかかわらず、実際のリスクを十分に理解しないまま購入し、痛い目を見てしまう危険性があります。

そのため、購入前には十分に建物のコンディションを診断し、補修費用をまかなうための瑕疵保険に加入してリスクに備える必要があると考えます。

そこで、ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組向けコンサルティングを行う“不動産の達人 株式会社さくら事務所”（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、**購入の際は不具合によるリスク回避のために「瑕疵保険加入」と「インスペクション（住宅診断）」を行うことを強くお勧めしています。**



## ○住宅ローン減税の控除額以下で賄える！「瑕疵保険」の加入はもはや必須

雨漏りをはじめとする不具合の補修費は高額です。瑕疵保険に加入しない場合、自腹で支払うことになり、**せっかく住宅ローン減税で控除を受けても、補修費ですべて消えてしまう可能性もあります。**

※例えば、雨漏り発生箇所が屋根の場合補修費は、最大で400万円超、また外壁の補修においては最大で700万円を超える場合もあり、痛い出費となってしまいます。 参考資料：「住宅の保険事故事例集—

住宅の欠陥に関する補修費用の傾向」（一般財団法人住宅瑕疵担保責任保険協会編 平成23年3月31日発行）

**瑕疵保険の加入にかかる費用は、およそ10万円。さくら事務所のホームインスペクションサービスを含めて20万円ほどです。**

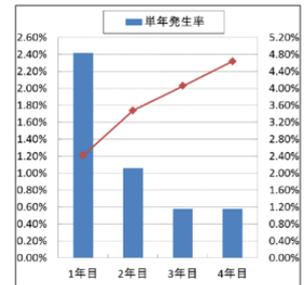
**住宅ローン減税（中古住宅：最高140万円）の2割以下でリスクが回避できます。**

## ○瑕疵保険に加入した物件は4年以内の雨漏りなど不具合発生率は約4.6%

瑕疵保険に加入している中古住宅が4年以内に雨漏りなどの不具合が発生するのは、約4.6%の割合となっています。（※1）瑕疵保険に加入できるコンディションであれば、不具合を少なく抑えることができ、万が一起きた際はかかる補修費をまかなえます。

出典：（株）日本住宅保証検査機構「既存住宅取引における住宅かし保険の活用と安全確保に向けた商品の普及」2015（株）日本住宅保証検査機構が不動産適正取引推進機構に説明した資料より）

◎瑕疵保険加入料：約10万円  
+  
◎ホームインスペクション費用：  
約10万円  
▼  
約20万円でリスクヘッジOK！



（※1）満4年以上経過した物件における発生率（既存住宅の保険事故発生率）

## さくら事務所の瑕疵保険サービス「一戸建て瑕疵保険つき中古住宅保証」

中古住宅の引き渡し後に発生した雨漏りや構造的な不具合発生に対し、1,000万円までの補修費用を最長5年間保証する、瑕疵保険つきサービスです。 ※ 既存住宅個人間売買瑕疵保証責任任意保険（住まいの給付金にはご利用いただけません。）

詳細は当社HPのコラムにて▶▶ URL: <https://www.sakurajimusyo.com/guide/32037/>

■不動産の達人 株式会社さくら事務所■（東京都渋谷区／代表取締役社長：大西倫加） <http://www.sakurajimusyo.com/>

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行なう「不動産の達人サービス」を提供、55,000組を超える実績を持っています。

本件に関するお問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101 <https://www.sakurajimusyo.com/>  
TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 広報室：石原・堤・羽深 [press@sakurajimusyo.com](mailto:press@sakurajimusyo.com)