

耐震基準を満たさない中古住宅を取得する場合の税制特例と既存住宅売買瑕疵保険の「保険付保証明書」の証明書類としての活用について

平成26年度税制改正により、耐震基準を満たさない中古住宅を取得する場合でも、取得後に耐震改修工事を行って耐震基準を満たす場合には、中古住宅の取得に係る税制特例の適用を受けられるようになりました。

J10既存住宅かし保証保険(個人間用)引渡後リフォームタイプの申込書の写しおよびこの保険の保険付保証明書(※1)は、居住の用に供する日等までに耐震改修工事を行い耐震基準を満たしたことを証する書類(※2)として利用できます。

以下のとおり、ご案内とともにJ10の保険付保証明書の見本を掲載いたしますのでご確認ください。

※1：保険付保証明書とは、弊社が引き受ける保険が付保されていることを証する書類として、住宅の買主のために発行する書類です。保険証券と併せて契約者である事業者に交付し、買主は事業者から受け取ります。なお、保険証券は契約者である事業者が保管するものとなります。

※2：「耐震基準の証明書類」は既存住宅売買瑕疵保険の保険付保証明書以外にもあります(耐震基準適合証明書、建設性能評価書等)。各発行主体または国土交通省、国税庁、財務省などのホームページなどでご確認ください。

●対象となる税制(略称)

税制の内容、適用の条件、適用期限、申告方法、提出書類などの詳細については、国土交通省、国税庁、財務省、各行政団体などのホームページなどでご確認ください。

種類	保険付保証明書を耐震基準適合の証明書類として利用できる住宅	保険付保証明書が必要な時期
住宅ローン減税 ※	築20年超(耐火建築物は築25年超)	確定申告時
不動産取得税 ※	1981年12月31日以前に新築された住宅	都道府県への申告時(取得した日から30日以内)
贈与税の非課税措置等 ※	築20年超(耐火建築物は築25年超)	確定申告時

※引渡し前に耐震基準に適合している中古住宅を取得して税制特例の適用を受ける場合には[こちら](#)をご覧ください。

<参考>税などに関する情報の入手先

■国土交通省ホームページ(住宅税制の概要)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

■税金全般に関する情報

・国税庁ホームページ(トップページ)

<http://www.nta.go.jp>

・財務省ホームページ(税制の概要)

http://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/index.html

■不動産取得税：保険付保住宅が所在する都道府県

■住宅用家屋証明書：保険付保住宅が所在する市区町村

●対象となる JIO の「既存住宅売買瑕疵保険」商品について

下記の既存住宅売買瑕疵保険商品が対象となります。

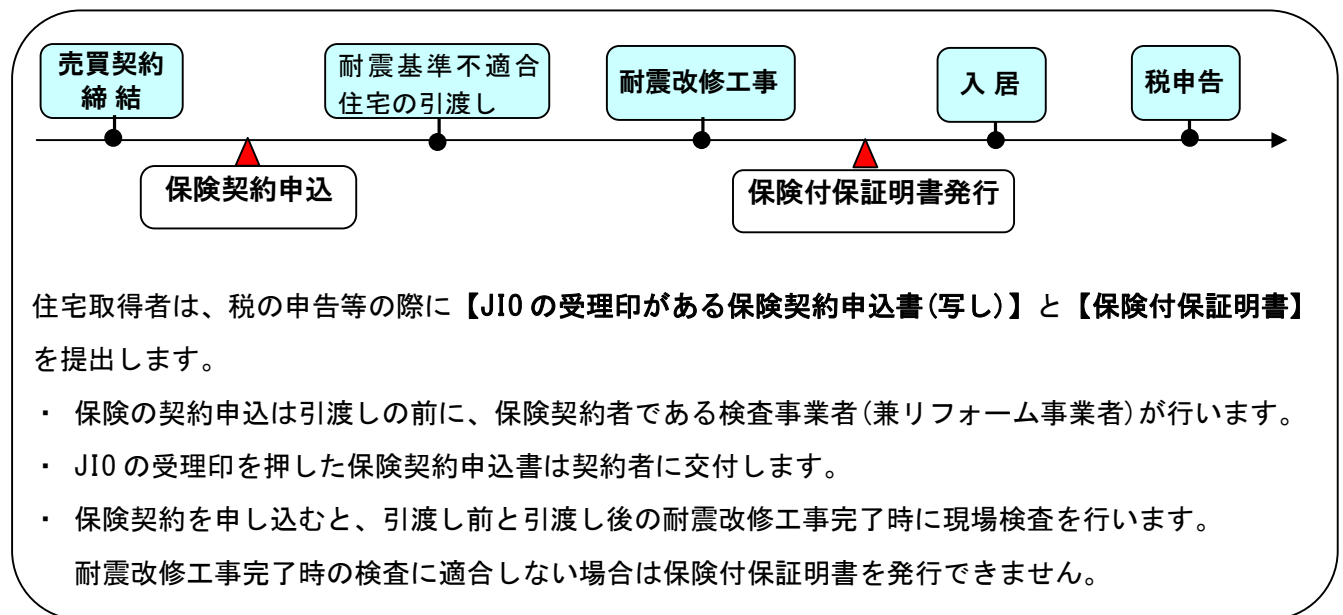
対象となる JIO の保険商品 (正式名称)	被保険者・取引形態
JIO 既存住宅かし保証保険(個人間用)引渡後リフォームタイプ※ (既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用)引渡後リフォーム工事タイプ)	検査事業者(兼 リフォーム事業者)・個人間 売買+買主の発注する引渡後リフォーム請 負契約

※この保険で、引渡し前に耐震基準に適合しており、検査基準に適合している場合については手続き等が異なりますので[こちら](#)をご確認ください。

- この保険は、引渡しの前に申込み、現場検査を受ける必要があります。
- 保険契約にあたっては、保険の手続及び保険のための検査に適合することが必要です。不適合のままでは保険付保証明書は発行できません。

この保険についての詳細は、JIO までお問い合わせください

●手続の流れ…JIO の既存住宅かし保証責任保険(個人間用)引渡後リフォームタイプを利用の場合

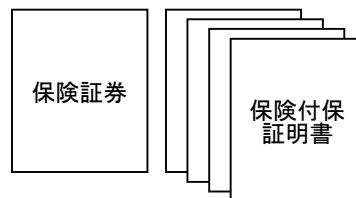


●ご注意いただきたい事項

- 保険契約申込書(写し)の日付**は、住宅の取得日よりも前であることが必要です。
- 保険付保証明書の**保険契約締結日の日付**は、次の要件をすべて満たしていることが必要です。
 - (1) 住宅の引渡日以降の日付であること
 - (2) 適用を受ける税の特例措置に応じてそれぞれ下表の期限内の日付であること
 - ・ 住宅ローン減税……………取得した住宅を居住の用に供する日
 - ・ 不動産取得税……………住宅の取得日から 6 ヶ月以内
 - ・ 贈与税非課税措置等………住宅取得資金の贈与を受けた日の翌年の 3 月 15 日

●保険付保証明書の発行・再発行等について

本来、既存住宅売買瑕疵保険の保険付保証明書は1住宅について1通の発行ですが、2013年4月1日以降に引き渡される住宅については、買主様が耐震基準の証明書類として利用する場合に備え、あらかじめ4通同封しております。



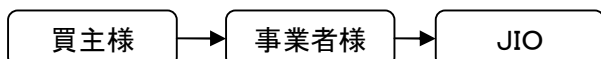
事業者様へ 保険証券・保険付保証明書は、事業者様からの申請に基づき発行します。申請後、概ね1週間程度で発行いたします。保険証券は事業者様にて保管し、保険付保証明書(4通)は買主様にお渡しください。

買主様へ 引渡日(保険始期)が2013年4月1日以降の住宅では、保険付保証明書を4通送付しております。保険付保証明書は、事業者様からお受け取りのうえ、税の申告など必要な際にご利用ください。

■証券発行申請(保険付保証明書の再発行を含む)のご注意

- ・記入漏れや書類不足があると、確認のため通常よりお時間をいただくことになります。あらかじめ不備や不足が無いようご確認をお願いいたします。
- ・上記は当社の発送までに要する日数です。郵便事情等により、発送から到着までに時間がかかる場合もございます。
- ・緊急の場合等については別途ご相談ください。

■既存住宅売買瑕疵保険 保険付保証明書 再発行の手続き



紛失などにより、保険付保証明書の再発行を希望される場合は、事業者様より弊社へ書面(任意書式)によりご依頼ください。

(必須事項)

- ・登録事業者番号
- ・登録事業者名
- ・証券番号または保険契約申込時の物件番号
- ・対象住宅の買主様名または保険契約申込時の物件名
- ・ご依頼内容(例:付保証明書の再発行)

事業者様の倒産等により再発行依頼ができない場合は下記へお問い合わせください。

お客様相談室 電話番号 03-6861-9210 おかけ間違いにご注意ください。
受付時間:月~金 8:30~17:20 (休日、年末年始を除く)

●保険付保証明書の見方



保険付保証明書

株式会社日本住宅保証検査機構(JIO)が、既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用)引渡後リフォーム工事タイプの保険契約を締結したことを証して、この保険付保証明書を発行いたします。適用される保険条件、てん補内容の詳細等につきましては、「保険のしおり」をご参照ください。

保険の種類	既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用)引渡後リフォーム工事タイプ		
保険契約締結日	2014年12月1日		
保険の対象住宅	所在地		
	買主		
証券番号	04-2014-C-000000		

保険期間	保険対象部分	保険対象事由	保険の始期	保険の終期
	構造耐力上主要な部分	左記部分の隠れた瑕疵により基本的な構造耐力性能を満たさないこと	2014年12月10日	2019年12月9日
	雨水の浸入を防止する部分	左記部分の隠れた瑕疵により防水性能を満たさないこと		
	既存住宅・リフォーム工事標準保証書に記載された給排水管路部分	左記部分の隠れた瑕疵により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こと	2014年12月10日	2019年12月9日
	対象リフォーム工事部分	保険対象追加承諾証明書に記載 ※保険対象追加承諾証明書が発行されていない場合は保険対象外です。		

保険金額	1,000万円		
免責金額	1回の事故につき5万円		
縮小てん補割合	100%		
付帯する特約条項	故意・重過失特約、給排水管路特約、保険料等の口座振替に関する特約		

被保険者・保険契約者			
登録事業者番号	A0000000	商号又は名称	
住所			



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保
株式会社 日本住宅保証
 代表取締役社長
 〒101-0041 東京都千代田区神田
 サンデック神田

作成年月日: 2014年12月15日
作成地: 東京本社
保険契約申込時管理番号: Y0000000

保険の種類

保険契約締結日

耐震基準への適合を含め保険引受けのための基準に適合したことを確認した日

住宅の所在地

住宅の買主名

保険の始期

●保険付保証明書及び保険申込書イメージ(サンプル)



保 険 付 保 証 明 書

株式会社日本住宅保証検査機構(JIO)が、既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用)引渡後リフォーム工事タイプの保険契約を締結したことを証して、この保険付保証明書を発行いたします。適用される保険条件、てん補内容の詳細等につきましては、「保険のしおり」をご参照ください。

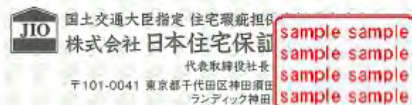
保険の種類	既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用)引渡後リフォーム工事タイプ
保険契約締結日	2014年12月1日

保険の対象住宅	所在地	
	買主	様
証券番号	04-2014-C-000000	

保険期間	保険対象部分	保険対象事由	保険の始期	保険の終期
	構造耐力上主要な部分	左記部分の隠れた瑕疵により基本的な構造耐力性能を満たさないこと	2014年12月10日	2019年12月9日
	雨水の浸入を防止する部分	左記部分の隠れた瑕疵により防水性能を満たさないこと		
	既存住宅・リフォーム工事標準保証書に記載された給排水管路部分	左記部分の隠れた瑕疵により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こと	2014年12月10日	2019年12月9日
	対象リフォーム工事部分	保険対象追加承諾証明書に記載 ※保険対象追加承諾証明書が発行されていない場合は保険対象外です。		
保険金額	1,000万円			
免責金額	1回の事故につき5万円			
縮めてん補割合	100%			
付帯する特約条項	故意・重過失特約、給排水管路特約、保険料等の口座振替に関する特約			

被保険者・保険契約者

登録事業者番号	A0000000	商号又は名称	
住所			



作成年月日:2014年12月15日

作成地:東京本社

保険契約申込時管理番号:Y0000000



FAX 03-6861-9232

株式会社日本住宅保証検査機構 業務センター 行



JIO既存住宅かし保証保険(個人間用) 引渡後リフォーム工事タイプ

戸建住宅用

瑕疵保証責任保険契約申込書 1/2 *1

既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用)引渡後リフォーム工事タイプを以下により申し込みます。

*1 瑕疵保証責任保険契約申込書2/2と併せてご送付ください

1 申込日(西暦) 20 年 月 日

2 登録事業者番号 3 登録事業者名 4 重要事項説明書を受領し、確認しました。個人情報(の取扱い)に同意し、保険契約を申し込みます。

5 物件名 6 物件住所 フリガナ 都道府県

7 買主区分(予定金) 8 他の瑕疵担保責任保険契約 9 過去のJIO検査 10 階数 11 延べ面積 12 構造

13 保険内容 ☆ 保険期間 保険の支払限度額 特約の付帯

14 引渡前のJIO検査時期 新耐震基準等の充足状況 引渡前の改修工事予定 JIO引渡前現況検査の時期

15 現場検査の特例 該当する場合のみチェックしてください 保険契約申込者に所属する既存住宅現況検査技術者が検査を実施する

16 引渡後リフォーム工事のJIO現場検査回数 リフォーム工事着工前における新耐震基準等の充足 構造・防水部のリフォーム工事 予定検査時期 *3 予定検査数

17 その他 株式会社 日本住宅保証検査機構 業務センター 〒136-0071 東京都江東区亀戸1-14-4 TEL 03-6861-9217 18 登録物件番号 Y

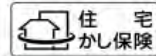
*3 引渡後リフォーム工事着工申請書にて確定リフォーム工事内容をお知らせいただけます。これにより必要検査回数が増減となる場合があります。 SKR2003-01(2014.10)

立印の項目を訂正する場合は、保険契約申込者の訂正印が必要です。



FAX 03-6861-9232

株式会社日本住宅保証検査機構 業務センター 行



JIO既存住宅かし保証保険(個人間用) 引渡後リフォーム工事タイプ

戸建住宅用

瑕疵保証責任保険契約申込書 2/2 *4

*4 瑕疵保証責任保険契約申込書1/2と併せてご送付ください

19 登録事業者番号	親番号(支店番号)	枝番号	
	●●●●●●●●		
20 登録事業者名	●●●●●●●●		
21 申込担当者	氏名	22 工事監督者	氏名
	連絡先	検査予定調整担当者 をご記入ください	連絡先

23 物件名 26文字以内	フリガナ	「5.物件名」に記入した物件名をご記入ください
	●●●●●● 様邸	

24 工程確認欄	工程	予定日(西暦)	備考
		保険申込受理日	保険申込受理証に記載された受理日
	JIO現況検査予定日	20 年 月 日	JIO現況検査を省略できる場合は空欄としてください
	住宅引渡予定日	20 年 月 日	検査事業者の現況検査実施日から1年以内
	工事着工日	20 年 月 日	
	工事完了確認日	20 年 月 日	保険申込受理日から6ヵ月以内

25 確認事項	必要要件	備考
	<input type="checkbox"/> 検査時に床下点検口および小屋裏点検口がある、または、構造上床下空間、および小屋裏空間がない	
<input type="checkbox"/> 陸屋根の場合に防水屋根が目視確認できる、または、陸屋根がない		
<input type="checkbox"/> 分譲マンションなど区分所有建物ではない		
<input type="checkbox"/> 引渡後リフォーム工事部分に増築工事はない		増築工事とは住宅の基礎外周部の外側において基礎の新設を伴う建設工事をいいます
<input type="checkbox"/> 買主と引渡後リフォーム工事発注者は同一である		

26 新耐震基準等の充足を確認する書類の住所	「6.物件住所」と異なる場合は書類住所の記入およびチェックをしてください	<input type="checkbox"/> 住所は異なりますが保険申込住宅のものに間違いありません	新耐震基準等の充足を確認する書類に記載された住所
------------------------	--------------------------------------	--	--------------------------

27 付帯する特約条項	
-------------	--

28 保険期間	<p>1. 引渡前の検査結果が適合の場合 ◇隠れた瑕疵によるとき①構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分:保険期間1年を選択の場合は引渡日から1年、保険期間5年を選択の場合は引渡日から5年◇引渡後リフォーム工事部分の瑕疵によるとき①対象リフォーム工事部分の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分:保険期間1年を選択の場合は工事完了確認日を始期として引渡日から1年を経過するまでの期間、保険期間5年を選択の場合は工事完了確認日を始期として引渡日から5年を経過するまでの期間②その他対象リフォーム工事部分:保険期間1年を選択の場合は工事完了確認日を始期として引渡日から1年を経過するまでの期間、保険期間5年を選択の場合は工事完了確認日から1年</p> <p>2. 引渡前の検査結果が不適合の場合 ◇隠れた瑕疵によるとき①構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分:保険期間1年を選択の場合は工事完了確認日から1年、保険期間5年を選択の場合は工事完了確認日から5年◇引渡後リフォーム工事部分の瑕疵によるとき①対象リフォーム工事部分の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分:保険期間1年を選択の場合は工事完了確認日から1年、保険期間5年を選択の場合は工事完了確認日から5年②その他対象リフォーム工事部分:保険期間1年を選択の場合は工事完了確認日から1年、保険期間5年を選択の場合は工事完了確認日から1年</p> <p>3. 給排水管路特約付帯の場合の給排水管路部分は上記①と同じ</p>		
---------	---	--	--

29 保険料・検査料	「保険契約申込 受理証」記載の金額	30 支払方法	口座振替 (注)別の支払方法を選択の場合はJIOとの取り決めにによる
------------	-------------------	---------	------------------------------------

31 免責金額	1住宅あたり1回の事故につき5万円	32 縮小てん補割合	100%
---------	-------------------	------------	------

33 取次店	コード	T				株式会社 日本住宅保証検査機構 業務センター 〒136-0071 東京都江東区亀戸1-14-4 TEL 03-6861-9217
	名称					
	コード 第HB					
	専業人名					

SKR2003-01(2014.10)