

「売買タイプの既存住宅かし保険の保険付保証明書等」の取扱いについて

「売買タイプの既存住宅かし保険の保険付保証明書等」は、中古住宅の取得に係る税の特例措置の適用を受けるための「耐震基準を満たすことの証明書類」としてご利用いただけます。その取扱いの概要と注意点についてご案内いたします。

1. 対象となる保険契約および税の特例措置

対象となる保険契約および税の特例措置は、取得する中古住宅の引渡時点における耐震基準充足状況に応じて次のとおりです。

(1) 引渡時点で耐震基準を満たした中古住宅を取得する場合

① 対象となる保険契約

a. 宅建業者販売種目

- ・既存住宅かし保険(宅建業者販売)(既存住宅販売瑕疵担保責任保険(宅建業者))
- ・既存住宅かし保険(宅建業者戸単位販売)(既存共同住宅戸単位販売瑕疵担保責任保険(宅建業者))

b. 個人間売買種目

- ・既存住宅かし保険(個人間売買)(既存住宅販売瑕疵保証責任保険(個人間))
- ・既存住宅かし保険(既存共同住宅戸単位販売瑕疵保証責任保険(個人間))

c. 引渡後リフォーム型個人間売買種目

- ・引渡後リフォーム型既存住宅かし保険(個人間売買)(引渡後リフォーム型既存住宅販売瑕疵保証責任保険(個人間))
- ・引渡後リフォーム型既存住宅かし保険(個人間戸単位売買)

(引渡後リフォーム型既存共同住宅戸単位販売瑕疵保証責任保険(個人間))

② 対象となる税の特例措置

種類	概要	保険付保証明書を証明書類とすることができる住宅	必要な時期
①住宅ローン減税	10年以上のローンを組んで一定の要件を満たした中古住宅を取得する場合の所得税・住民税の減税措置	築年数 20 年超の木造住宅 (耐火住宅は 25 年超)	確定申告時
②登録免許税の軽減措置	一定の要件を満たした中古住宅を取得する場合の所有権移転登記および貸付金に対する抵当権設定登記に係る登録免許税の軽減措置	築年数 20 年超の木造住宅 (耐火住宅は 25 年超)	「住宅用家屋証明書」の取得時
③不動産取得税の特例	一定の要件を満たした中古住宅を取得した場合の住宅と当該住宅が所在する土地に対する不動産取得税の軽減措置	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
④長期譲渡所得の課税の特例	10年以上の長期所有不動産を売却(2013年12月31日までに売却している場合に限ります)し、一定の要件を満たした中古住宅を取得する場合の譲渡所得に対する所得税および住民税の課税特例	築年数 25 年超の耐火住宅	確定申告時

⑤相続時精算課税制度の特例	一定の要件を満たした中古住宅を取得するために、65歳未満の直系尊属から贈与を受けた贈与税について相続時精算課税制度の利用を受けられる特例	築年数 20 年超の木造住宅 (耐火住宅は 25 年超)	確定申告時
⑥贈与税の非課税措置	一定の要件を満たした中古住宅を取得するために、直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置	築年数 20 年超の木造住宅 (耐火住宅は 25 年超)	確定申告時

(注) 税の特例措置と提出書類の詳細については、国土交通省・国税庁・都道府県などのホームページをご参照ください。

③ 取扱上の注意点

税の証明書類として使用できる付保証明書は、次のaおよびbの要件を満たしたものに限り、保険付保証明書(原本)は、「必要な時期」における申告等の際に提出しますので、大切に保管願います。

- a. 2013年4月1日以降に引き渡された中古住宅に対して発行されていること
- b. 保険付保証明書に記載された保険契約締結日が、住宅の引渡日以前の日付であること*

※ 引渡後リフォーム型個人間売買種目の保険付保証明書は、次のいずれかの場合は保険契約締結日が住宅の引渡日以降の日付となるためご使用いただけません。

- (a) 住宅の引渡時点において取得する住宅が新耐震基準等を満たさない場合
- (b) 当社が住宅の引渡前に行う現場検査において適合しなかった場合

(2) 引渡時点で耐震基準を満たさない住宅を取得し、引渡後の耐震改修工事により耐震基準を満たす場合

① 対象となる保険契約

引渡後リフォーム型既存住宅かし保険(個人間売買)(引渡後リフォーム型既存住宅販売瑕疵保証責任保険(個人間))

② 対象となる税の特例措置

種類	概要	保険付保証明書を証明書類とすることができる住宅	必要な時期
①住宅ローン減税	10年以上のローンを組んで一定の要件を満たした中古住宅を取得する場合の所得税・住民税の減税措置	築年数 20 年超の木造住宅 (耐火住宅は 25 年超)	確定申告時
③不動産取得税の特例	一定の要件を満たした中古住宅を取得した場合の住宅と当該住宅が所在する土地に対する不動産取得税の軽減措置	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
⑤相続時精算課税制度の特例	一定の要件を満たした中古住宅を取得するために、65歳未満の直系尊属から贈与を受けた贈与税について相続時精算課税制度の利用を受けられる特例	築年数 20 年超の木造住宅 (耐火住宅は 25 年超)	確定申告時
⑥贈与税の非課税措置	一定の要件を満たした中古住宅を取得するために、直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置	築年数 20 年超の木造住宅 (耐火住宅は 25 年超)	確定申告時

(注) 税の特例措置と提出書類の詳細については、国土交通省・国税庁・都道府県などのホームページをご参照ください。

③ 取扱上の注意点

税の証明書類として使用できる付保証明書は、次のaおよびbの要件を満たしたものに限り、本取扱いでは、②の「不動産取得税の特例」を除き、当社の受理印が押印された保険契約申込書(写)を併せて提出します。保険付保証明書(原本)および保険契約申込書(写)は、「必要な時期」における申告の際に提出しますので、大切に保管願います。

- a. 2014年4月1日以降に引き渡された中古住宅に対して発行されていること
- b. 保険付保証明書に記載された保険契約締結日が、次の(a)および(b)の要件を満たしていること
 - (a) 住宅の引渡日以降の日付であること※
 - (b) 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以前の日付であること

適用を受ける税制特例措置	期限
住宅ローン減税	取得した中古住宅を居住の用に供する日
不動産取得税の特例	中古住宅の引渡日から6ヶ月以内
相続時精算課税制度の特例および贈与税の非課税措置	贈与により住宅取得資金の取得をした日の翌年の3月15日

※ この税の特例措置は、耐震基準を満たさない中古住宅を取得し、住宅の引渡後に行う耐震改修工事により耐震基準を満たす場合を対象とするものです。

3. 保険付保証明書イメージ

<2013年6月までの発行分>

【宅建業者販売種目共通】

〒101-0001
東京都港区西新橋3-7-1 ランディック
クヌエ新館ビル5F
〇〇 〇〇 棟

株式会社ハウスジューン
取得した中古住宅の耐震性能保証書(宅建業者)

保険付保証明書

本社の既存住宅耐震性能保証責任保険(宅建業者)契約をご利用いただきありがとうございます。
次の住宅を対象に、保険契約者(宅建業者)と当社との間で、以下に記載の条件で既存住宅耐震性能保証責任保険(宅建業者)契約が締結されていることを証します。

契約日 2010年7月12日

保険証券番号	保険付保証明書番号		
被保険者 住所 氏名または名称	〒		
	〒		
所在地	〒		
対象住宅 住宅の名称 (所在地を記載する)	住所番号 (〒の数字のみ)	口番付欄(1)の住所	
階数	地上 階/地下 階	延床面積	㎡
構造			
買付による 買付請求	既存住宅耐震性能保証責任保険(宅建業者)受渡保険約款(1)条に規定する事項において、被保険者が保証書発行者の住宅の瑕疵を修繕して十分な品質改良を履行しないことにより対象住宅の買手が蒙った損害について、買主から当社への買付請求に基づき、買主が賠償を受けることです。		
保険期間	始期 年 月 日 迄/前年 月 日 迄	終期 年 月 日 迄/今年 月 日 迄	まで
償還率額 (自己負担額)	1(事故につき10万円)	額小てん補割合	30%(買主の買付請求額の30%)
保費金額 (1付保年度)	1000万円	請求額	既存住宅耐震性能保証責任保険(宅建業者)受渡保険約款(1)条に規定する特約記載の通り
保険約款	既存住宅耐震性能保証責任保険(宅建業者)受渡保険約款		
引渡前リフォーム 工事に関する特約 (2条)	引渡前リフォーム工事に関する特約は、始期から1年間		
行番する 年の引付請求	引渡前リフォーム工事に関する特約(引渡前リフォーム工事に関する特約)		
その他の記載事項			

保険取扱店 日本モーゲージサービス株式会社
保険付保証明書作成地 東京
作成年月日 年 月 日

東京都港区西新橋三丁目7番1号
株式会社ハウスジューン
代表取締役 榎野 龍生

AP120104-102(4)

【個人間売買種目共通】

〒101-0001
東京都港区西新橋3-7-1 ランディック
クヌエ新館ビル5F
〇〇 〇〇 棟

株式会社ハウスジューン
取得した中古住宅の耐震性能保証書(個人間)

保険付保証明書

本社の既存住宅耐震性能保証責任保険(個人間)契約をご利用いただきありがとうございます。
次の住宅を対象に、保険契約者(個人間)と当社との間で、以下に記載の条件で既存住宅耐震性能保証責任保険(個人間)契約が締結されていることを証します。

契約日 2010年7月12日

保険証券番号	保険付保証明書番号		
被保険者 住所 氏名または名称	〒		
	〒		
所在地	〒		
対象住宅 住宅の名称 (所在地を記載する)	住所番号 (〒の数字のみ)	口番付欄(1)の住所	
階数	地上 階/地下 階	延床面積	㎡
構造			
買付による 買付請求	既存住宅耐震性能保証責任保険(個人間)受渡保険約款(1)条に規定する事項において、被保険者が保証書発行者の住宅の瑕疵を修繕して十分な品質改良を履行しないことにより対象住宅の買手が蒙った損害について、買主から当社への買付請求に基づき、買主が賠償を受けることです。		
保険期間	始期 年 月 日 迄/前年 月 日 迄	終期 年 月 日 迄/今年 月 日 迄	まで
償還率額 (自己負担額)	1(事故につき10万円)	額小てん補割合	30%(買主の買付請求額の30%)
保費金額 (1付保年度)	1000万円	請求額	既存住宅耐震性能保証責任保険(個人間)受渡保険約款(1)条に規定する特約記載の通り
保険約款	既存住宅耐震性能保証責任保険(個人間)受渡保険約款		
引渡前リフォーム 工事に関する特約 (2条)	引渡前リフォーム工事に関する特約は、始期から1年間		
行番する 年の引付請求	引渡前リフォーム工事に関する特約(引渡前リフォーム工事に関する特約)		
その他の記載事項			

保険取扱店 日本モーゲージサービス株式会社
保険付保証明書作成地 東京
作成年月日 年 月 日

東京都港区西新橋三丁目7番1号
株式会社ハウスジューン
代表取締役 榎野 龍生

AP120104-078(4)

4. 保険付保証書等の再発行について

当社は、税の証明書類として使用していただくため、売買タイプの既存住宅かし保険では、1つの保険契約につき5枚の保険付保証書を発行しています。保険契約申込書(写)は、税の証明書類としてコピーをとってご使用いただけます。

紛失などにより、税の証明書類として使用するため保険付保証書および保険契約申込書(写)の再発行が必要となった場合は、次の連絡先までご連絡ください。住宅取得者様の本人確認を行ったうえで再発行いたします。再発行には、1週間程度期間を要しますので、余裕を持ってご連絡くださいますようお願いいたします。

お客様相談センター TEL03-5408-6088

【ご参考】

・住宅税制の概要

国土交通省ホームページ

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

財務省ホームページ 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