

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・検査事業者コース)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 ※	1981(昭和 56)年 12 月 31 日以前に新築された住宅	確定申告時
不動産取得税 ※	※令和4年度税制改正において既存住宅の築年数要件(耐火住宅 25 年以内、非耐火住宅 20 年以内)については、「1982(昭和 57)年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和されました。	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 ※		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ついては [こちら](#) をご覧下さい。

<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。

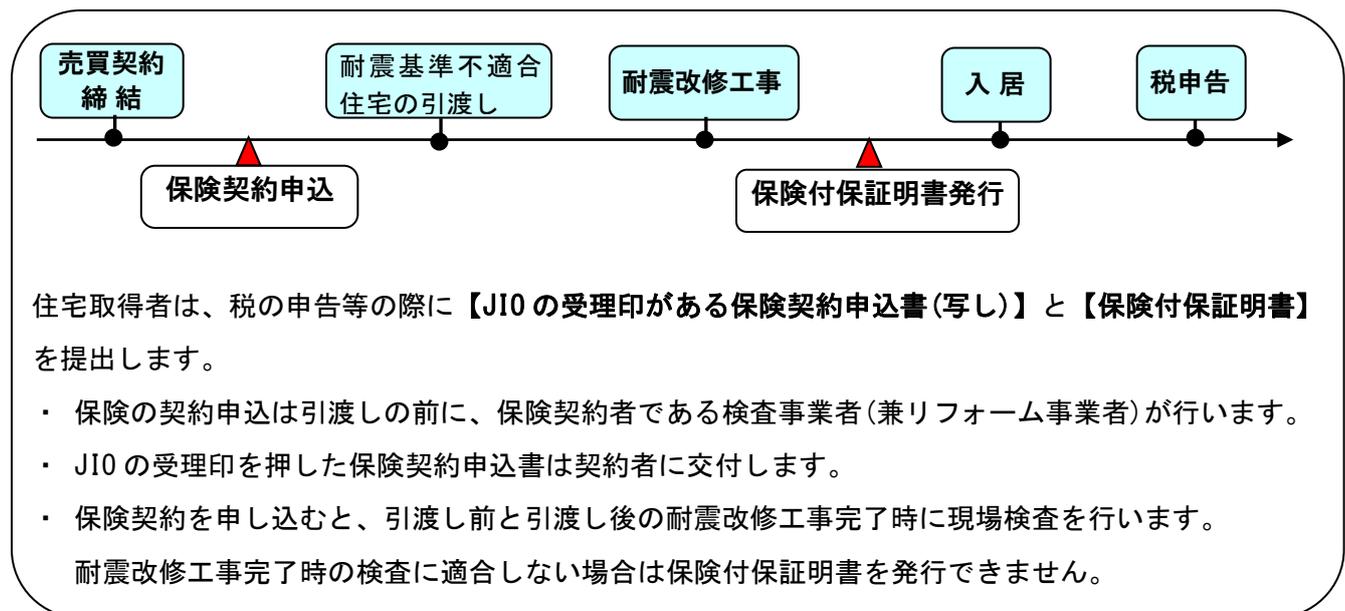
対象となる JIO の保険商品 (正式名称)	被保険者・取引形態
JIO 既存住宅かし保証保険(個人間用・検査事業者コース) 引渡後リフォームタイプ※ (既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用・検査事業者コース)引渡後リフォーム工事タイプ)	検査事業者(兼 リフォーム事業者)・個人間 売買+買主の発注する引渡後リフォーム請 負契約

※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

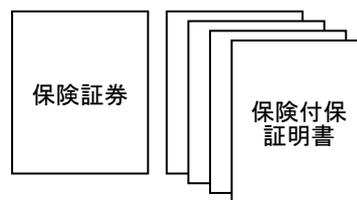


●ご注意いただきたい事項

- 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。



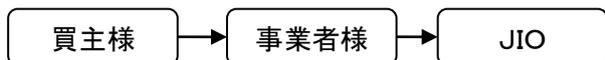
事業者様へ 保険証券・保険付保証明書は、事業者様からの申請に基づき発行します。申請後、概ね1週間程度で発行いたします。保険証券は事業者様にて保管し、保険付保証明書(4通)は買主様にお渡しください。

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 9:00~17:00 (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・検査事業者コース)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・検査事業者コース)引渡後リフォーム工事タイプ		
保険契約締結日	2018年〇月〇日		

保険の対象住宅	所在地	東京都千代田区〇〇〇〇-00-00	
	買主	〇〇〇〇様	
証券番号	04-2018-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	2018年〇月〇日	2019年〇月〇日
	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	対象外(特約なし)	対象外(特約なし)
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、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	株式会社〇〇〇〇
住所	東京都江東区〇〇〇〇-00-00		


 国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険
株式会社 日本住宅保証検査機構
代表取締役社長 平野 隆
〒101-0041 東京都千代田区神田神田町2-1-1
 ランディック神田ビル

印

作成年月日: 2018年00月00日 作成地: 東京本社 保険契約申込時管理番号: Y1234567

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・検査事業者コース)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・検査事業者コース)引渡後リフォーム工事タイプ		
保険契約締結日	2018年〇月〇日		
保険の対象住宅	所在地	東京都千代田区〇〇〇〇-00-00	
	買主	〇〇〇〇 様	
証券番号	04-2018-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	2018年〇月〇日
	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	対象外(特約なし)	対象外(特約なし)
	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、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	株式会社〇〇〇〇
住所	東京都江東区〇〇〇〇-00-00		


 国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任
 株式会社 日本住宅保証検査機構
 代表取締役社長 平野 隆夫
 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町2-1
 ランディック神田ビル



作成年月日:2018年00月00日

作成地:東京本社

保険契約申込時管理番号:Y1234567



戸建住宅・個人間・検査事業者・引渡後リフォーム 保険契約申込書

1/2 *1

JIO既存住宅かし保証保険（個人間用・検査事業者コース）引渡後リフォーム工事タイプ

*1 保険契約申込書2/2と併せてご送付ください

《 太枠内をご記入ください 》

重要事項説明書を受領し、普通保険約款・特約の内容および個人情報の取扱いに同意し、以下により保険契約を申し込みます。

1 申込日(西暦)	20	年	月	日
-----------	----	---	---	---

☆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。

(被保険者) 申込者	2 登録事業者番号	親番号(支店番号)	枝番号	枝番号の記載がある場合は、枝番号先へ検査日の連絡をさせていただきます	4 事業者印
	3 登録事業者名				
	5 申込担当者	氏名	6 工事監督者	氏名	
		TEL	改修工事を行う場合のみ記入	TEL	
	7 物件名	フリガナ			JIOのシステム上印字できない一部の漢字につきましては、カナ表示や表示可能な漢字への置換えをさせていただきます。
8 物件住所	フリガナ	都道府県	様邸		
9 買主区分(予定含)	<input type="checkbox"/> 宅建業者以外	<input type="checkbox"/> 宅建業者 *2	*2 「27.付帯する特約条項」をご参照ください		
10 他の瑕疵担保責任保険契約	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり			
11 階数	地上 階	地下 階	12 延べ面積	(壁芯面積)	m ²
13 構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 鉄骨造	<input type="checkbox"/> RC造	<input type="checkbox"/> SRC造	<input type="checkbox"/> その他()
14 保険内容 ☆ 希望する保険期間を選択し、同列にある保険金の支払限度額と特約付帯をいずれか選択してください	保険期間		保険金の支払限度額(1住宅あたり)		特約の付帯 *2 「27.付帯する特約条項」をご参照ください
	<input type="checkbox"/> 5年	1,000万円	<input type="checkbox"/> 付帯なし	<input type="checkbox"/> 給排水管路特約	
	<input type="checkbox"/> 1年	1,000万円 500万円	<input type="checkbox"/> 付帯なし	<input type="checkbox"/> 給排水管路特約	
15 対象住宅の過去検査結果の利用	<input type="checkbox"/> 利用なし(不明を含む)	過去検査の情報(利用する場合のみ)	Y()	省略検査の選択(利用する場合のみ)	<input type="checkbox"/> 全部省略(過去検査以降状況変化なし) <input type="checkbox"/> 一部省略(過去検査以降状況変化なし)
16 現場検査の特例	<input type="checkbox"/> 利用なし	利用する検査事業者(利用する場合のみ)	<input type="checkbox"/> 登録性能評価機関 <input type="checkbox"/> 登録建築士事務所	検査実施時期(利用する場合のみ)	<input type="checkbox"/> 検査実施済(検査以降状況変化なし) <input type="checkbox"/> 保険契約申込後に検査実施
17 引渡前のJIO検査時期	新耐震基準等の充足状況		買主へ引渡前の改修工事予定		JIO現場検査時期
	<input type="checkbox"/> 現況で充足している	<input type="checkbox"/> 改修工事なし	A	(A、Dに該当する場合)	買主への引渡し前(随時受付)
	<input type="checkbox"/> 引渡前改修工事 で充足する	<input type="checkbox"/> 現在改修工中、または改修を計画している	B	(B、C、Eに該当する場合)	引渡前改修工事対象リストを作成の結果、B列の見えなくなるにチェックがある場合は、該当工事完了時に対象部分が目視可能な時期、B列の見えなくなるにチェックがない場合は改修工事の完了時
18 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
	充足する「17.引渡前のJIO検査時期」でA、B、Cの場合	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり			工事完了検査
	充足しない「17.引渡前のJIO検査時期」でD、Eの場合	<input type="checkbox"/> 新耐震基準等の充足するための改修工事あり			工事中検査 + 工事完了検査
19 取次店	コード	T	20 登録物件番号		Y 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 03-6861-9280
	名称	保険契約申込受理証に記載の物件番号を記入し押印した本書をJIOへ郵送ください。ただし、メール添付・押印省略の場合は不要。			
	コード第HB				
	募集人名				

*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。

SKR2003-10(2021.01)



共同住宅・個人間・検査事業者・引渡後リフォーム 保険契約申込書

1/2 *1

JIO既存住宅かし保証保険（個人間用・検査事業者コース）引渡後リフォーム工事タイプ

*1 保険契約申込書2/2と併せてご送付ください

《 太枠内をご記入ください 》

重要事項説明書を受領し、普通保険約款・特約の内容および個人情報の取扱いに同意し、以下により保険契約を申し込みます。

1 申込日(西暦) 20 年 月 日

☆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。

2 登録事業者番号	親番号(支店番号)	枝番号	4 事業者印
	枝番号の記載がある場合は、枝番号先へ検査日の連絡をさせていただきます		
	3 登録事業者名		
5 申込担当者	氏名	6 工事監督者	氏名
	TEL	改修工事を行う場合のみ記入	TEL

7 物件名(共同住宅は共同住宅名を記入)26文字以内
フリガナ
JIOのシステム上印字できない一部の漢字につきましては、カナ表示や表示可能な漢字への置換えをさせていただきます。

8 物件住所
フリガナ
都道府県

9 買主区分(予定含)
 宅建業者以外 宅建業者 *2 *2 「29.付帯する特約条項」をご参照ください

10 他の瑕疵担保責任保険契約
 なし あり

11 階数
総階数4以上は申込不可
地上 階 地下 階 12 延べ面積
500㎡以上は申込不可 (壁芯面積) ㎡

13 構造
 木造 鉄骨造 RC造 SRC造 その他()

14 住戸数
1住棟の総住戸数 戸
15 みなし専有部分の面積帯別住戸数 *3
55㎡未満 戸 55㎡以上70㎡未満 戸 70㎡以上85㎡未満 戸 85㎡以上100㎡未満 戸 100㎡以上 戸

16 保険内容 ☆
希望する保険期間を選択し、同列にある保険金の支払限度額と特約付帯をいずれか選択してください

保険期間	保険金の支払限度額(1住戸あたり)	特約の付帯 *2 「28.付帯する特約条項」をご参照ください
<input type="checkbox"/> 5年	1,000万円	<input type="checkbox"/> 付帯なし <input type="checkbox"/> 給排水管路特約
<input type="checkbox"/> 1年	1,000万円 500万円	<input type="checkbox"/> 付帯なし <input type="checkbox"/> 給排水管路特約

17 対象住宅の過去検査結果の利用
 利用なし(不明を含む) 利用する
過去検査の情報(利用する場合のみ) Y()
 建設住宅性能評価書の結果 (利用する場合のみ) 全部省略(状況の変化なし)
 一部省略検査(状況の変化なし)

18 現場検査の特例
 利用なし 利用する
利用する場合のみ
 登録性能評価機関 登録建築士事務所
検査実施時期(利用する場合のみ) 検査実施済(検査以降状況変化なし)
 保険契約申込後に検査実施

19 引渡前のJIO検査時期

新耐震基準等の充足状況	買主へ引渡前の改修工事予定	JIO現場検査時期
<input type="checkbox"/> 現況で充足している	<input type="checkbox"/> 改修工事なし	A (A、Dに該当する場合) 買主への引渡し前(随時受付)
<input type="checkbox"/> 引渡し前の改修工事で充足する	<input type="checkbox"/> 現在改修工事中、または改修を計画している	B (B、C、Eに該当する場合) 引渡前改修工事対象リストを作成の結果、B列の見えなくなるにチェックがある場合は、該当工事完了時で対象部分が目視可能な時期、B列の見えなくなるにチェックがない場合は改修工事の完了時
<input type="checkbox"/> 引渡後リフォーム工事で充足する	<input type="checkbox"/> 改修工事なし <input type="checkbox"/> 現在改修工事中、または改修を計画している	C D E

20 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 *4	予定検査数
充足する「19.引渡前のJIO検査時期」でA、B、Cの場合	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり	工事完了検査	1
充足しない「19.引渡前のJIO検査時期」でD、Eの場合	<input type="checkbox"/> 新耐震基準等の充足するための改修工事あり	工事中検査 + 工事完了検査	2

21 取次店

コード T	22 登録物件番号	Y 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 03-6861-9280
名称	保険契約申込受理証に記載の物件番号を記入し押印した本書をJIOへ郵送ください。ただし、メール添付・押印省略の場合は不要。	
コード第HB		
募集人名		

*3 みなし専有部分とは、共同賃貸住宅において共同分譲住宅であったとした場合の専有部分に相当する部分をいいます。
*4 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する場合があります。

SKR2004-09(2021.01)