

## 既存住宅売買瑕疵保険の「保険付保証明書」の 税制特例の証明書類としての活用について

J10 既存住宅かし保険など 既存住宅売買瑕疵保険の保険付保証明書(※1)は、中古住宅の取得に係る減税等の適用に必要な「耐震基準の証明書類(※2)」としてご利用いただけます。

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。

### ●対象となる税制特例(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
① 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  ※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。	確定申告時
② 登録免許税		住宅用家屋証明書の取得時(登記手続き前)
③ 不動産取得税 ※		都道府県への申告時(取得した日から30日以内)
④ 贈与税の非課税措置等 ※		確定申告時
⑤ 長期譲渡所得の課税の特例 ※		確定申告時

※耐震基準に適合していない中古住宅を取得し、引渡し後に耐震改修工事を行う場合で税制特例の適用を受ける場合については、[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](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](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

下表①～⑦の既存住宅売買瑕疵保険商品が対象となります。

既存住宅売買瑕疵保険とは、中古住宅の売買に際して、基本構造部分の瑕疵により生じた事故による損害を補償する保険です。(JIO に登録された事業者が保険契約者・被保険者となります。)

■税制において保険付保証明書を証明の書類として利用できるのは、引渡日(保険始期)が平成 25 年 4 月 1 日以降の住宅に限ります。

■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。

対象となる JIO の保険商品 (正式名称)	被保険者・取引形態
① JIO 既存住宅かし保険(宅建業者用) (既存住宅売買瑕疵担保責任保険(宅建業者用))	宅建業者・宅建業者売主
② JIO 中古マンション戸単位売買かし保険(宅建業者用) (既存共同住宅戸単位売買瑕疵担保責任保険(宅建業者用))	宅建業者・宅建業者売主
③ JIO 既存住宅かし保証保険(個人間用・検査事業者コース) (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))	検査事業者・個人間売買
④ 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) (既存共同住宅戸単位売買かし保証責任保険(個人間用・検査事業者コース))	検査事業者・個人間売買
⑤ JIO 既存住宅かし保証保険(個人間用・仲介事業者コース) (既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用・仲介事業者コース))	仲介事業者・個人間売買
⑥ 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)(既存共同住宅戸単位売買瑕疵保証 責任保険(個人間用・仲介事業者コース))	仲介事業者・個人間売買
⑦ 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

※⑦JIO 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は、「耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、引渡し後に耐震基準に適合させる場合」を除いては、引渡し前に検査基準に適合している場合のみ利用できます。「引渡し後に耐震基準に適合させる場合」については適用される税制や手続き等が異なりますので[こちら](#)をご確認ください。

## ●ご注意いただきたい事項

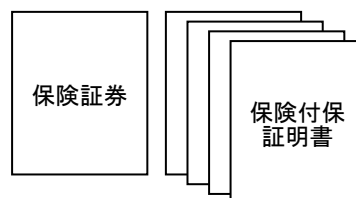
○保険付保証明書に記載された**保険契約締結日が住宅の引渡日より前**(ただし 2 年以内)であることが必要です。

○登録免許税の減免を受けるには登記申請時に「住宅用家屋証明書※」が必要です。「住宅用家屋証明書」は市区町村などにおいて発行されるもので、これを申請する際に必要な耐震の証明書として保険付保証明書を利用できます。「住宅用家屋証明書」は登記前に取得が必要なので、その日数も考慮し余裕を持って事業者(保険契約者)から保険証券発行申請を行ってください。なお、「住宅用家屋証明書」の発行手続については各発行主体にご確認ください。

※法務局で保険付保証明書を提出しても税制適用にはなりません。

## ●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。



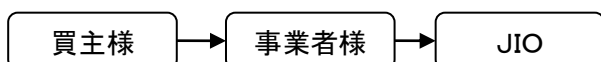
事業者様へ 保険証券・保険付保証明書は、事業者様からの申請に基づき発行します。申請後、概ね1週間程度で発行いたします。保険証券は事業者様にて保管し、保険付保証明書(4通)は買主様にお渡しください。

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)

保険の内容については、JIOホームページ(<https://www.jio-kensa.co.jp>)内に掲載している重要事項説明書でご確認ください。ご不明な点がございましたら、JIOまでお問い合わせください。

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)



J10 既存住宅かし保険(宅建業者用)

住宅  
かし保険

### 保険付保証明書

株式会社日本住宅保証検査機構(J10)が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険(宅建業者用)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	既存住宅売買瑕疵担保責任保険(宅建業者用)		
保険契約締結日	2016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	04-2016-7-000000		

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	基本的な構造耐力性能を減じたこと	2016年〇月〇日	2021年〇月〇日
雨水の浸入を防止する部分	防水性能を減じたこと	対象外(特約なし)	対象外(特約なし)
既存住宅売買瑕疵担保責任に 記載された給排水管路部分	給排水管路の漏水等による被害または機能障害を減じたこと	対象外(特約なし)	対象外(特約なし)
引渡前工事対象リストに記載された引渡前リフォーム工事部分	左記に該当する瑕疵等の発生に起因して、対象工事部分と事象同一範囲の被害が生じたこと、社会通念上一覧の被害が生じたこと、社会通念上一覧の被害を発生させたこと	対象外(特約なし)	対象外(特約なし)

保険金額	1,000万円
免責金額	1回の事故につき10万円
縮小てん補割合	80%(ただし、被保険者の財産等により買主に直接支払いする場合は100%)

付帯する特約事項  
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 住宅瑕疵担保検査  
 株式会社 日本住宅保証  
 検査機構(株) 平子  
 〒101-0044 東京都千代田区千代田1-1-1  
 千代田ビルディング

作成年月日: 2016年00月00日 作成地: 東京本社 保険契約申込時管理番号: Y1234567

J10 中古マンション戸単位売買かし保険(宅建業者用)

住宅  
かし保険

### 保険付保証明書

株式会社日本住宅保証検査機構(J10)が、既存共同住宅戸単位売買瑕疵担保責任保険(宅建業者用)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	既存共同住宅戸単位売買瑕疵担保責任保険(宅建業者用)		
保険契約締結日	2016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	
	共同住宅名	〇〇マンション1号棟	
買主	〇〇〇〇	様	号室 101
	証券番号	04-2016-A-000000	

保険期間	2016年〇月〇日 ~ 2021年〇月〇日		
保険金額	1,000万円		
免責金額	1回の事故につき10万円		
縮小てん補割合	80%(ただし、被保険者の財産等により買主に直接支払いする場合は100%)		
付帯する特約事項	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 住宅瑕疵担保検査  
 株式会社 日本住宅保証  
 検査機構(株) 平子  
 〒101-0044 東京都千代田区千代田1-1-1  
 千代田ビルディング

作成年月日: 2016年00月00日 作成地: 東京本社 保険契約申込時管理番号: Y1234567

J10 既存住宅かし保証保険  
(個人間用・検査事業者コース)

住宅  
かし保険

### 保険付保証明書

株式会社日本住宅保証検査機構(J10)が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険(個人間用・検査事業者コース)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	既存住宅売買瑕疵担保責任保険(個人間用・検査事業者コース)		
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	04-2018-8-000000		

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	基本的な構造耐力性能を減じたこと	2018年〇月〇日	2019年〇月〇日
雨水の浸入を防止する部分	防水性能を減じたこと	対象外(特約なし)	対象外(特約なし)
既存住宅売買瑕疵担保責任に 記載された給排水管路部分	給排水管路の漏水等による被害または機能障害を減じたこと	対象外(特約なし)	対象外(特約なし)
引渡前工事対象リストに記載された引渡前リフォーム工事部分	左記に該当する瑕疵等の発生に起因して、対象工事部分と事象同一範囲の被害が生じたこと、社会通念上一覧の被害が生じたこと、社会通念上一覧の被害を発生させたこと	対象外(特約なし)	対象外(特約なし)

保険金額	500万円
免責金額	1回の事故につき5万円
縮小てん補割合	100%

付帯する特約事項  
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 住宅瑕疵担保検査  
 株式会社 日本住宅保証  
 検査機構(株) 平子  
 〒101-0044 東京都千代田区千代田1-1-1  
 千代田ビルディング

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

J10 中古マンション戸単位売買かし保険  
(個人間用・検査事業者コース)

住宅  
かし保険

### 保険付保証明書

株式会社日本住宅保証検査機構(J10)が、既存共同住宅戸単位売買瑕疵担保責任保険(個人間用・検査事業者コース)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	既存共同住宅戸単位売買瑕疵担保責任保険(個人間用・検査事業者コース)		
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	
	共同住宅名	〇〇マンション1号棟	
買主	〇〇〇〇	様	号室 101
	証券番号	04-2018-B-000000	

保険期間	2018年〇月〇日 ~ 2023年〇月〇日		
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%		
付帯する特約事項	故意・重過失特約、給排水管路部分、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 住宅瑕疵担保検査  
 株式会社 日本住宅保証  
 検査機構(株) 平子  
 〒101-0044 東京都千代田区千代田1-1-1  
 千代田ビルディング

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

J10 既存住宅かし保証保険  
(個人間用・仲介事業者コース)

住宅  
かし保証

### 保険付保証明書

株式会社日本住宅保証検査機構(J10)が、既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用・仲介事業者コース)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・仲介事業者コース)		
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
	2018年〇月〇日 ～ 2019年〇月〇日	構造耐力上主要な部分	基本的な構造耐力性能が劣化したこと	2018年〇月〇日
雨水の浸入を防止する部分		防水性能を失ったこと		
2018年〇月〇日 ～ 2019年〇月〇日	既存住宅売買瑕疵保証書に記載された給排水管路部分	漏水被害が生じたこと	2018年〇月〇日	2019年〇月〇日
	引渡前工事対象リストに記載された引渡前リフォーム工事部分	左記部分の瑕疵等の原因が瑕疵引渡前工事部分と事業の一貫性が認められ、社会生活上必要と認められる場合	対象外(特約なし)	対象外(特約なし)

保険金額	1,000万円
免責金額	1回の事故につき85万円
縮小てん補割合	100%

付帯する特約条件	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	株式会社〇〇〇〇
住所	東京都江東区〇〇〇〇-00-00		

J10 国土交通大臣指定 住宅瑕疵保証検査 株式会社 日本住宅保証検査機構 東京都江東区 豊洲 1-101-0041 東京都千代田区千代田 1-1-1 印刷 株式会社 J10

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

J10 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)

住宅  
かし保証

### 保険付保証明書

株式会社日本住宅保証検査機構(J10)が、既存共同住宅戸単位売買瑕疵保証責任保険(個人間用・仲介事業者コース)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	既存共同住宅戸単位売買瑕疵保証責任保険(個人間用・仲介事業者コース)		
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	
	共同住宅名	〇〇マンション1号棟	
証券番号	買主	〇〇〇〇 様	号室 101
	04-2018-H-000000		

保険期間	2018年〇月〇日 ~ 2023年〇月〇日		
保険金額	1,000万円		
免責金額	1回の事故につき85万円		
縮小てん補割合	100%		
付帯する特約条件	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		

J10 国土交通大臣指定 住宅瑕疵保証検査 株式会社 日本住宅保証検査機構 東京都江東区 豊洲 1-101-0041 東京都千代田区千代田 1-1-1 印刷 株式会社 J10

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

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

住宅  
かし保証

### 保険付保証明書

株式会社日本住宅保証検査機構(J10)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
	2018年〇月〇日 ～ 2019年〇月〇日	構造耐力上主要な部分	左記部分の劣化した原因により基本的な構造耐力性能を失ったこと	2018年〇月〇日
雨水の浸入を防止する部分		防水性能を失ったこと		
2018年〇月〇日 ～ 2019年〇月〇日	既存住宅リフォーム工事瑕疵保証書に記載された給排水管路部分	漏水被害が生じたこと	2018年〇月〇日	2019年〇月〇日
	引渡後リフォーム工事部分	左記部分の瑕疵等の原因が瑕疵引渡後リフォーム工事部分と事業の一貫性が認められ、社会生活上必要と認められる場合	対象外(特約なし)	対象外(特約なし)

保険金額	1,000万円
免責金額	1回の事故につき85万円
縮小てん補割合	100%

付帯する特約条件	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		

J10 国土交通大臣指定 住宅瑕疵保証検査 株式会社 日本住宅保証検査機構 東京都江東区 豊洲 1-101-0041 東京都千代田区千代田 1-1-1 印刷 株式会社 J10

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