

# 中古住宅購入をお考えのみなさまへ

近年、注目が高まっている中古住宅。みなさまの中古住宅の購入を国は2つの施策でバックアップしています！

## ① 住宅ローン減税制度の概要

### 主な要件

- ① 自らが居住するための住宅である
- ② 床面積が50㎡以上
- ③ 年収が3,000万円以下
- ④ 住宅ローン借入期間が10年以上 など

適用期日	平成26年4月～平成29年12月末
最大控除額(10年間合計)*	400万円(40万円×10年)
控除率・控除期間	1%・10年間
住民税からの控除上限額	13.65万円/年(前年課税所得×7%)

\* 消費税率5%が適用される場合や消費税が非課税とされている中古住宅の個人間売買などは異なります。なお、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅の場合は500万円(平成26年4月～平成29年12月末)です。また、給与所得者でも初年度の控除は所定の書類を添えて、確定申告を行う必要があります。

## 中古住宅の場合の追加要件：耐震性能を有していること(次のいずれかに適合すること)

### 築年数が一定年数以下であること

- 耐火建築物以外の場合(木造など)  
20年以内に建築された住宅であること
- 耐火建築物\*の場合  
25年以内に建築された住宅であること  
(※鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造など)

### 以下のいずれかにより現行の耐震基準に適合していることが確認された住宅であること

### ① 既存住宅売買瑕疵保険 に加入 [詳しくは裏面へ](#)

住宅瑕疵担保責任法人による中古住宅の検査と保証がセットになった保険(既存住宅売買瑕疵保険)に加入していること(同保険への加入には現行の耐震基準に適合していることが要件)

- ② 耐震基準適合証明書  
国土交通大臣が定める耐震基準に適合していることについて、建築士等が証明したもの
- ③ 既存住宅性能評価書(耐震等級1以上)  
既存住宅性能評価において、耐震等級1以上が確認されたもの

中古住宅は、建築年代によって、現行の耐震基準を満たしていない場合があるため、耐震性能を有していることを確認する必要があります。

## ② すまい給付金制度の概要

住宅取得に係る消費増税負担を軽減する措置で、住宅取得者の年収等に応じて現金が給付されます。なお、本給付措置は、中古住宅の場合は売主が宅地建物取引業者である売買契約のみが対象です。

### ① 給付額

収入額(都道府県民税の所得割額)によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額(千円未満切り捨て)が給付されます。

$$\text{給付額} = \text{給付基礎額} \times \text{持分割合}$$

収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定

建物の登記事項証明書(権利部)で確認します

収入の確認方法 市区町村が発行する課税証明書\*1に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

\*1 個人住民税の課税証明書。発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

#### ● 消費税率8%時の給付基礎額

収入額の目安	都道府県民税の所得割額*2	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

\*2 神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額が上表と異なります。詳しくは、すまい給付金のホームページ等をご確認ください。

夫婚(妻は収入なし)及び中学生以下の子どもが2人のモデル世帯において住宅取得する場合の夫の収入額の目安です。

### ② 給付の対象となる主な要件

	中古住宅の場合
住宅ローン* 利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 売主が宅地建物取引業者である</li> <li>● 自らが居住する</li> <li>● 床面積が50㎡以上</li> <li>● 売買時等の検査により品質が確認された次の住宅</li> </ul> <p><b>① 既存住宅売買瑕疵保険 に加入</b> <a href="#">詳しくは裏面へ</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>② 既存住宅性能表示制度を利用(耐震等級1以上に限る)</li> <li>③ 建設後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用</li> </ul>
現金取得者の追加要件	<p>上記の住宅ローン利用者の要件に加えて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 50歳以上(住宅の引渡を受けた年の12月31日時点)</li> <li>● 消費税率8%においては、収入額の目安が510万円以下</li> </ul>

\*住宅ローンとは、住宅取得のために金融機関等から行った借入期間が5年以上の借入れを言います。

本ご案内は消費税率8%適用時の内容です。それ以外の税率が適用された場合は内容が異なりますので、ご注意ください。

# 既存住宅売買瑕疵保険とは？

本ご案内では株式会社住宅あんしん保証が取扱う既存住宅売買瑕疵保険（以下、あんしん既存住宅売買瑕疵保険）について、ご案内いたします。

引渡しを受けた後で、中古住宅(以下、既存住宅)に欠陥が見つかった場合に、その補修費用等の保険金が売主(売主が倒産等の場合は買主)に支払われます。

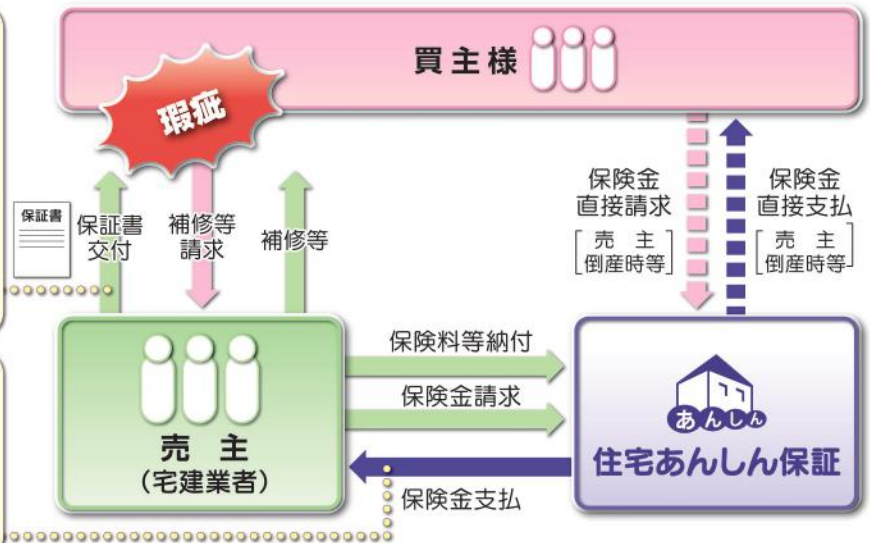
## 「あんしん既存住宅売買瑕疵保険」の仕組み

### ➡【瑕疵担保責任】

- 購入した既存住宅に瑕疵(欠陥)が見つかった場合、売主は補修する責任があります。
- 既存住宅売買瑕疵保険の対象となる部分は、住宅の構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分です。

### ➡【瑕疵保険】

- 売主は、保険に加入することで、万が一、住宅に瑕疵(欠陥)が見つかった場合、欠陥を補修するための費用を確保できます。



### 保険の対象となる部分

保険の対象となる部分は、以下の部分です。

- ➡ 柱、基礎などの構造耐力上主要な部分
- ➡ 外壁、屋根などの雨水の浸入を防止する部分

※別途、特約条項を付帯することにより、住宅区分に応じて管路・設備等を保険の対象に追加することができます。

### 現場検査

保険の対象となる部分について、専門家(建築士)が目視・計測検査などによりチェックします。



### 保険期間と保険金額(保険金支払限度額)

保険期間 引渡し日から2年または5年

保険金額 500万円または1,000万円※

※保険期間5年の場合の保険金額は1,000万円のみです。

### 保険金のお支払い額

(補修費用等-10万円)×80%※

※売主(宅建業者)倒産時、買主へ保険金支払をする場合は100%

### 支払われる保険金の種類

欠陥を補修するための工事代金以外にも、補修のための調査費用や補修工事中の仮住まいの費用などが含まれます。

**参考** あんしん既存住宅売買瑕疵保険の保険契約付保証明書を、税制特例の証明書として活用することができます。

- 贈与税の非課税措置
- 登録免許税の軽減措置
- 不動産取得税の軽減措置
- 特定居住用財産の買換え等の特例

本ご案内は買主の方へ各種制度や保険の概要をわかりやすくお伝えするために情報を抜粋して制作されたものです。保険契約の内容については、「概要説明書」等をご覧ください。また、詳細についてはお問い合わせください。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人  
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関  
**株式会社住宅あんしん保証**

■本社  
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階  
TEL.03-3562-8122 FAX.03-3562-8031

☎お客様相談室 TEL.03-6824-9095

ホームページ <http://www.j-anshin.co.jp>

●記載内容 / 2014年6月現在  
●記載しております内容は予告なく変更される場合があります。

お問い合わせは

承認番号 A528G-1406-1 使用期限 2015年6月30日