

平成27年9月

# 既存住宅売買瑕疵保険 (個人間売買用・宅建業者売主用) 販売ハンドブック

アットホーム株式会社

# はじめに

本ハンドブックは、加盟店様が中古住宅の販売・売買の仲介をする際に、既存住宅売買瑕疵保険を利用することにより受けることができるサービス・メリット等として、買主様、売主様にお伝えいただきたいことをまとめたものです。

近年、国の住宅施策は急速に新築住宅から中古住宅へシフトしています。これにより、中古住宅を取り巻く補助制度・税制が改正され、活用するメリットが多くありますが、買主様・売主様に必要な情報が届かないケースが多く見受けられます。

そこで、これらの補助制度・税制を買主様・売主様に説明し、さらにはご利用いただける体制を整えることは、他社との差別化に大きく貢献することになります。

本ハンドブックを活用し、既存住宅売買瑕疵保険のご利用を買主様・売主様へご案内ください。

※ 宅建業者が売主になる場合と異なり個人間売買の場合の中古住宅に対する保証は、協力検査事業者が㈱住宅あんしん保証の「あんしん既存住宅売買瑕疵保険」に加入することにより保証資力を確保した上でご提供することになります。

## 本ハンドブックの使い方

本ハンドブックは、次の手順でご利用ください。

(Step1) 2ページのフローチャートに従い、提案パターンを判定。

(Step2) 該当するパターンの説明ページを参照・確認してください。  
説明ページに適用を受けることが想定される制度について記載をしています。

### <本マニュアルの記号について>

適用を受けるために瑕疵保険への加入が必要な場合には記載されています。



の記号が

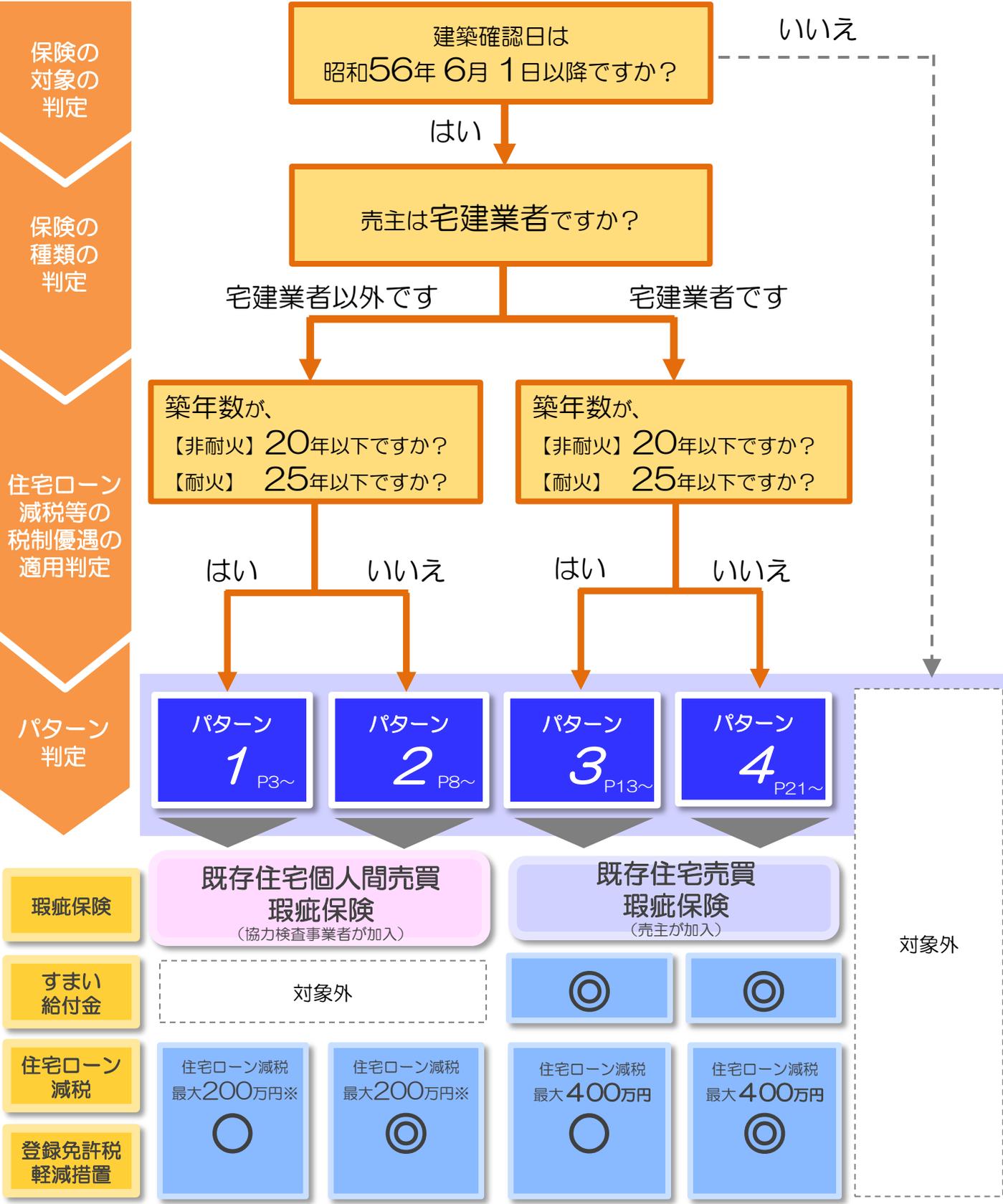
### <各種税制について>

平成27年2月28日の情報に基づき作成しています。なお、本ハンドブックでは適用のための主な要件を記載しております。

実際の適用にあたっては、必ず税務署等にご確認いただきますようお願いいたします。

# 買主様への提案フローチャート

※本チャートは適用要件のうち代表的なものを記載したものです。詳細はお問合せください。



※特定取得の場合等については、400万円。

【記号の意味】 ◎：瑕疵保険に加入いただくことを条件に利用いただけるものです。  
○：瑕疵保険の加入に関わらず利用いただけるものです。

# パターン1

住宅

戸建住宅  
共同住宅

売主

個人  
(仲介)

築年数

非耐火構造…築年数20年以下  
耐火構造 …築年数25年以下

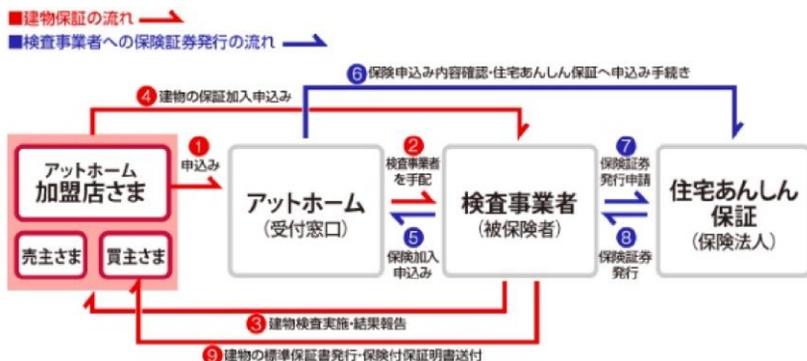
# 1 あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険

住宅の検査を行い、買主様に保証を提供する協力検査事業者が保証資力を確保するために加入する保険です。協力検査事業者が行った検査に対して、住宅あんしん保証による審査を行うことが大きな特徴です。

## 保険の仕組み

■国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社である「住宅あんしん保証」が、検査内容確認を行った上で保険を引き受けます。

■保険対象住宅の基本構造部分に瑕疵があった場合に修補に要する費用をお支払いします。



## 保険期間・支払限度額

保険期間	支払限度額
1年	当社の場合、一律 1,000万円
5年	1,000万円

## 免責金額・縮小てん補割合

保険金の種類	免責金額	縮小てん補割合
修補費用・損害賠償保険金	1事故につき 5万円	適用 なし
争訟費用保険金		
求償権保全費用保険金	適用なし	
事故調査費用保険金		
仮住まい費用保険金		

## メリット

1 瑕疵による損害の一部が保証されることで、中古住宅購入への不安解消につながります。

2 競合他社との差異化が図れ、売主さま、買主さまからの信頼を獲得することができます。

3 住宅に瑕疵が発見された場合、検査事業者が保証者として対応します。

# 1 あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険

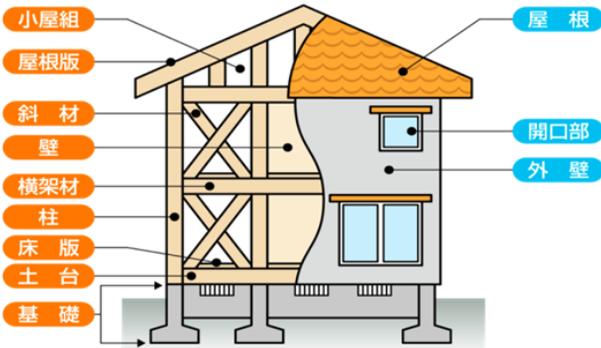
## 保証内容

### ● 主な保証対象部分

- ◆ 柱、基礎等の構造耐力上主要な部分
- ◆ 外壁、屋根等の雨水の浸入を防止する部分

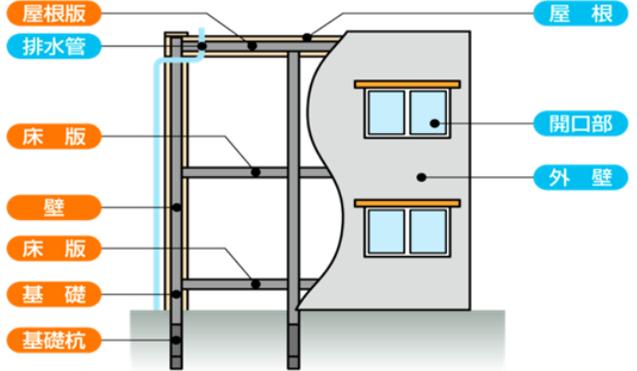
#### 木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



#### 鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例

2階建ての場合の骨組(壁、床組)等の構成



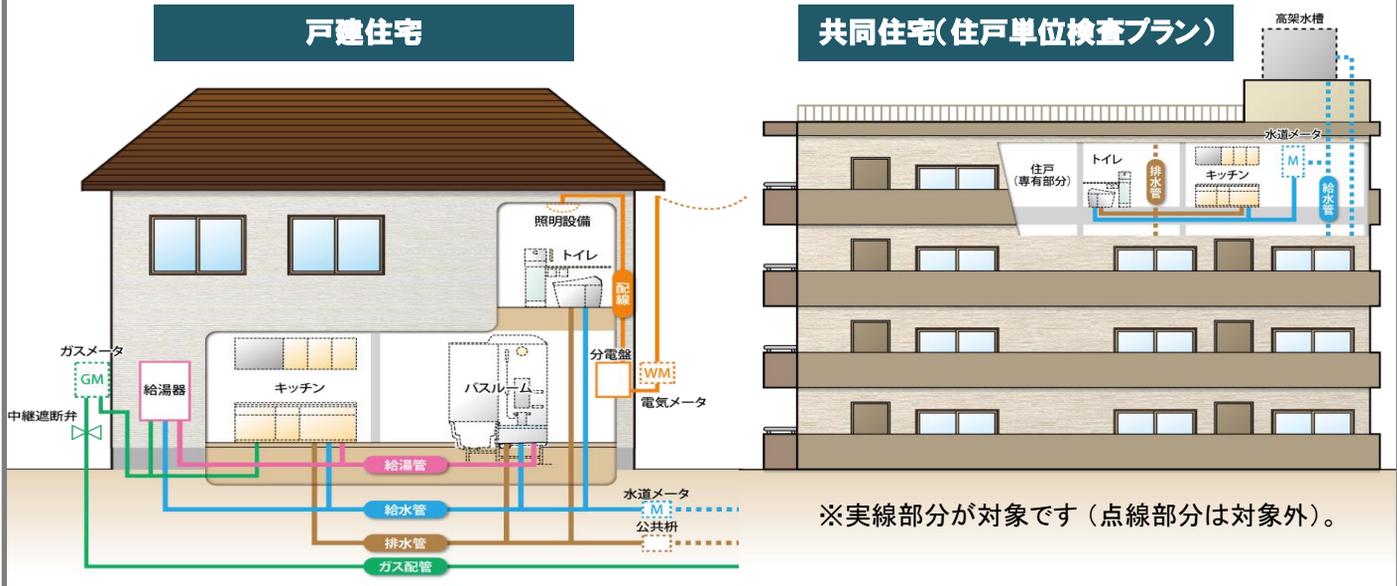
- 構造耐力上主要な部分
- 雨水の浸入を防止する部分

### ● 特約(オプション)の付帯により拡大される保証の対象部分の例

- ◆ 戸建住宅：管路・設備担保特約
- ◆ 共同住宅：給排水管路担保特約

#### 戸建住宅

#### 共同住宅(住戸単位検査プラン)



# 2 住宅ローン減税

住宅ローン減税は毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税・住民税から控除する仕組みです。築年数が、【非耐火】20年以下【耐火】25年以下の住宅であれば、従来通り一般住宅で10年間最大200万円の控除額が適用されますのでご案内ください。

## ①築年数が一定以下であること

昭和56年6月1日以降

築25年

築20年

現在

耐火建築物以外

耐火建築物

【中古住宅の場合】  
さらに築年数については①、②  
いずれかの要件を満たすこと

### 【主な要件】

- 自らが居住するための住宅である
- 床面積が50㎡以上(登記簿上)
- 所得が3,000万円以下
- 住宅ローンの借入期間が10年以上

## ②以下のいずれかの提出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

- 既存住宅売買瑕疵保険 保険付保証明書
- 耐震基準適合証明書
- 既存住宅性能評価書(耐震等級1以上)

# 3 住宅購入に係る税の軽減措置

登録免許税の軽減措置等の適用を受けることができます。  
この軽減措置は、住宅ローン減税と異なり、2017年3月31日までの経過措置となります。

## 住宅ローン減税と登録免許税シミュレーション

(例) 【住宅】木造戸建(非耐火建築物 築年数18年) 【売主】個人 【買主】個人  
・3,000万円の住宅(建物評価額400万円)を頭金1,000万円、金利2.0%、返済期間30年で購入  
・年収 450万円 会社員 4人家族(専業主婦、高校生、中学生)

制度		利用した場合	利用しない場合	差額
住宅ローン減税 (最大200万円)		160万円 (10年間)	160万円 (10年間)	—
登録 免許税	移転 登記	1.2万円 400万円 × 0.3%	同左	—
	抵当権 設定登記	2万円 2,000万円 × 0.1%	同左	—
買主負担軽減合計		—	—	—

※簡単なシミュレーションのため、金額はあくまで目安です。

瑕疵による損害が保証されることで、  
中古住宅取引への不安解消につながります！

# 4 各種サービス料金表

## 価格表

アットホーム加盟店  
特別価格

戸建住宅（面積問わず）

（税別）

保証期間		支払限度額	建物検査料	保証料	合計
1年間	管路・設備 特約なし	1,000万円	20,000円	40,000円	60,000円
	管路・設備 特約あり			50,000円	70,000円
5年間	管路・設備 特約なし			90,000円	110,000円
	管路・設備 特約あり			100,000円	120,000円

共同住宅(住戸単位検査プラン)（面積問わず）

（税別）

保証期間		支払限度額	建物検査料	保証料	合計
1年間	管路特約 なし	1,000万円	20,000円	30,000円	50,000円
	管路特約 あり			40,000円	60,000円
5年間	管路特約 なし			80,000円	100,000円
	管路特約 あり			90,000円	110,000円

追加検査および再検査時の建物検査料：各10,000円(税別)

- ・建物検査のみの申込みも可能です。
- ・売主が入居中でも検査は可能です。（住宅内への立入りおよび住宅内外の写真を撮ります。）
- ・検査の有効期間は1年です（RC造共同住宅は2年）。  
また、有効期間終了前に追加検査を行うことで期間が延長されます。
- ・建物検査で指摘があった場合は、是正のうえ再検査に合格することによって保証が付けられます。

### <申込方法>

下記専用サイトから申込書をダウンロードし、必要事項を記入後、申込書に記載のFAX番号までFAXしてください。

【専用サイト】<http://atbb.athome.jp/business/service/kashihoken/>

【専用ダイヤル】03-6686-4324 受付時間 10:00～17:00(土、日、祝、特定日を除く)

# パターン2

住宅

戸建住宅  
共同住宅

売主

個人  
(仲介)

築年数

非耐火構造…築年数20年超  
耐火構造 …築年数25年超

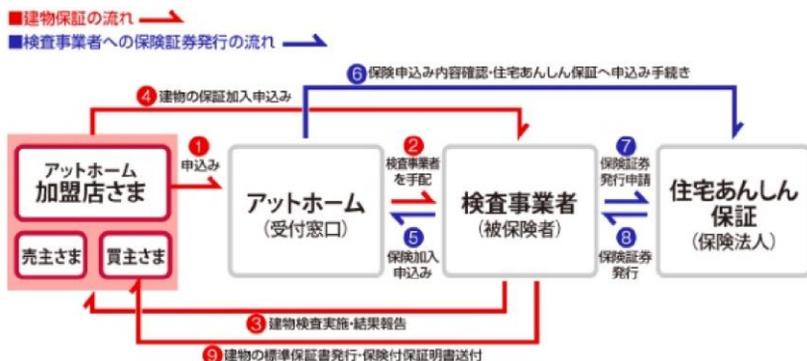
# 1 あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険

住宅の検査を行い、買主様に保証を提供する協力検査事業者が保証資力を確保するために加入する保険です。協力検査事業者が行った検査に対して、住宅あんしん保証による審査を行うことが大きな特徴です。

## 保険の仕組み

■国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社である「住宅あんしん保証」が、検査内容確認を行った上で保険を引き受けます。

■保険対象住宅の基本構造部分に瑕疵があった場合に修補に要する費用をお支払いします。



## 保険期間・支払限度額

保険期間	支払限度額
1年	当社の場合、一律 1,000万円
5年	1,000万円

## 免責金額・縮小てん補割合

保険金の種類	免責金額	縮小てん補割合
修補費用・損害賠償保険金	1事故につき 5万円	適用 なし
争訟費用保険金		
求償権保全費用保険金	適用なし	
事故調査費用保険金		
仮住まい費用保険金		

## メリット

1 瑕疵による損害の一部が保証されることで、中古住宅購入への不安解消につながります。

2 築年の古い住宅でも住宅ローン減税の利用が可能。登録免許税等の税制優遇措置も受けられます。

3 住宅に瑕疵が発見された場合、検査事業者が保証者として対応します。

# 1 あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険

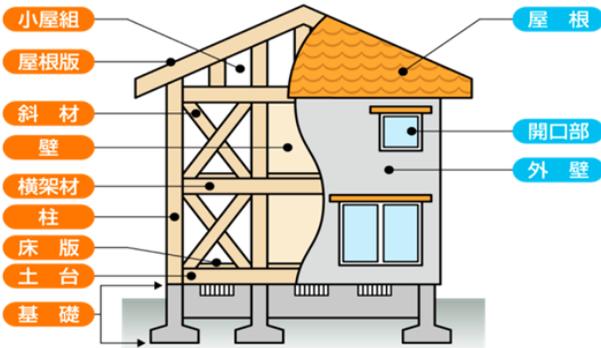
## 保証内容

### ● 主な保証対象部分

- ◆ 柱、基礎等の構造耐力上主要な部分
- ◆ 外壁、屋根等の雨水の浸入を防止する部分

#### 木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成

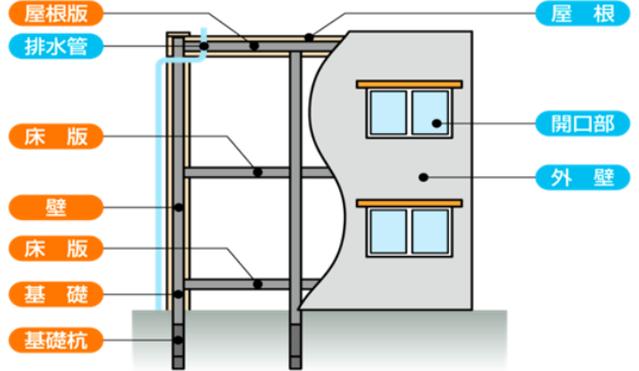


構造耐力上  
主要な部分

雨水の浸入を  
防止する部分

#### 鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例

2階建ての場合の骨組(壁、床組)等の構成

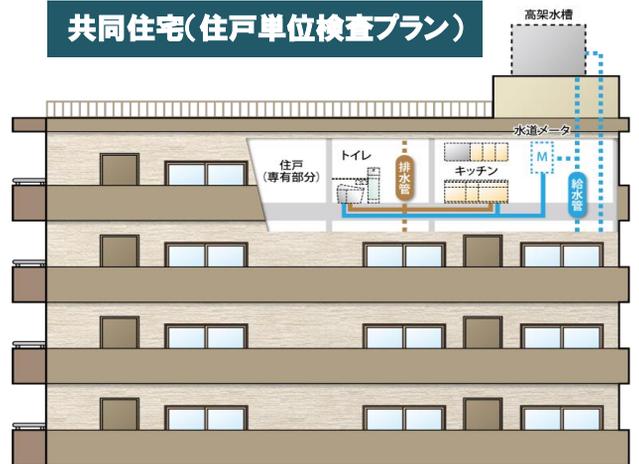
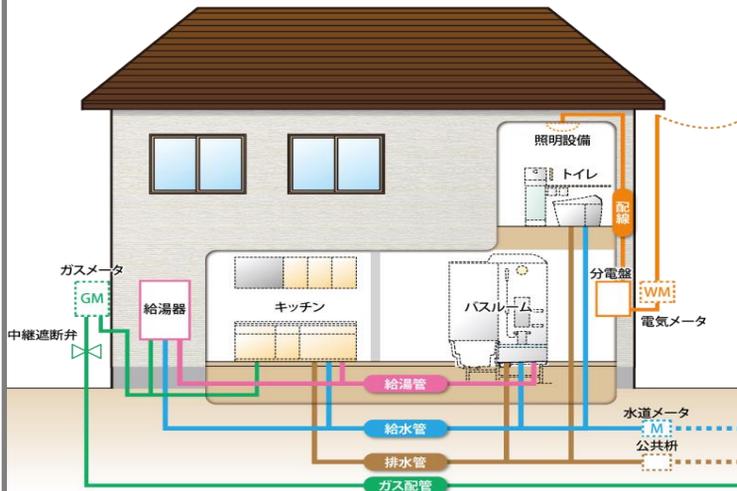


### ● 特約(オプション)の付帯により拡大される保証の対象部分の例

- ◆ 戸建住宅：管路・設備担保特約
- ◆ 共同住宅：給排水管路担保特約

#### 戸建住宅

#### 共同住宅(住戸単位検査プラン)

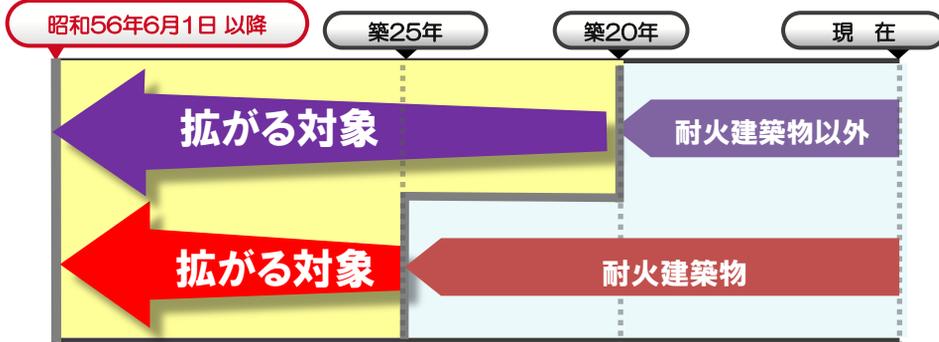


※実線部分が対象です(点線部分は対象外)。

# 2 住宅ローン減税の拡充

住宅ローン減税は毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税・住民税から控除する仕組みです。一般住宅で10年間最大200万円の控除額が適用されますが、築年数が【非耐火】20年以上【耐火】25年以上の住宅の場合は、住宅ローン減税対象外物件となります。しかし、既存住宅売買瑕疵保険の保険付保証明書を活用することで、住宅ローン減税の対象（建築確認日が昭和56年6月1日以降の住宅となります）。

## ①築年数が一定以下であること



【中古住宅の場合】  
さらに築年数については①、②  
いずれかの要件を満たすこと

### 【主な要件】

- 自らが居住するための住宅である
- 床面積が50㎡以上（登記簿上）
- 所得が3,000万円以下
- 住宅ローンの借入期間が10年以上

## ②以下のいずれかの提出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

- 既存住宅売買瑕疵保険 保険付保証明書
- 耐震基準適合証明書
- 既存住宅性能評価書（耐震等級1以上）

# 3 住宅購入に係る税の軽減措置

登録免許税の軽減措置等の適用を受けることができます。  
この軽減措置は、住宅ローン減税と異なり、2017年3月31日までの経過措置となります。

## 住宅ローン減税と登録免許税シミュレーション

（例）【住宅】木造戸建（非耐火建築物 築年数21年） 【売主】個人 【買主】個人  
・3,000万円の住宅（建物評価額400万円）を頭金1,000万円、金利2.0%、返済期間30年で購入  
・年収 450万円 会社員 4人家族（専業主婦、高校生、中学生）

制度		瑕疵保険あり	瑕疵保険なし	差額
住宅ローン減税 （最大200万円）		160万円 （10年間）	なし	160万円 （10年間） <b>お得</b>
登録 免許税	移転 登記	1.2万円 400万円 × 0.3%	8万円 400万円 × 2%	6.8万円 <b>お得</b>
	抵当権 設定登記	2万円 2,000万円 × 0.1%	8万円 2,000万円 × 0.4%	6万円 <b>お得</b>
買主負担軽減合計		—	—	172.8万円の軽減

※簡単なシミュレーションのため、金額はあくまで目安です。

一戸建て住宅の場合、『中古住宅瑕疵保証サービス』の保証料等（建物検査料+保証料で6万円から）をご負担いただくだけで、買主にとって大きなメリットがあります。

# 4 各種サービス料金表

## 価格表

アットホーム加盟店  
特別価格

戸建住宅（面積問わず）

（税別）

保証期間		支払限度額	建物検査料	保証料	合計
1年間	管路・設備 特約なし	1,000万円	20,000円	40,000円	60,000円
	管路・設備 特約あり			50,000円	70,000円
5年間	管路・設備 特約なし			90,000円	110,000円
	管路・設備 特約あり			100,000円	120,000円

共同住宅（住戸単位検査プラン）（面積問わず）

（税別）

保証期間		支払限度額	建物検査料	保証料	合計
1年間	管路特約 なし	1,000万円	20,000円	30,000円	50,000円
	管路特約 あり			40,000円	60,000円
5年間	管路特約 なし			80,000円	100,000円
	管路特約 あり			90,000円	110,000円

追加検査および再検査時の建物検査料：各10,000円(税別)

- ・建物検査のみの申込みも可能です。
- ・売主が入居中でも検査は可能です。（住宅内への立入りおよび住宅内外の写真を撮ります。）
- ・検査の有効期間は1年です（RC造共同住宅は2年）。  
また、有効期間終了前に追加検査を行うことで期間が延長されます。
- ・建物検査で指摘があった場合は、是正のうえ再検査に合格することによって保証が付けられます。

### <申込方法>

下記専用サイトから申込書をダウンロードし、必要事項を記入後、申込書に記載のFAX番号までFAXしてください。

【専用サイト】<http://atbb.athome.jp/business/service/kashihoken/>

【専用ダイヤル】03-6686-4324 受付時間 10:00～17:00(土、日、祝、特定日を除く)

# パターン3

住宅

戸建住宅  
共同住宅

売主

宅建業者

築年数

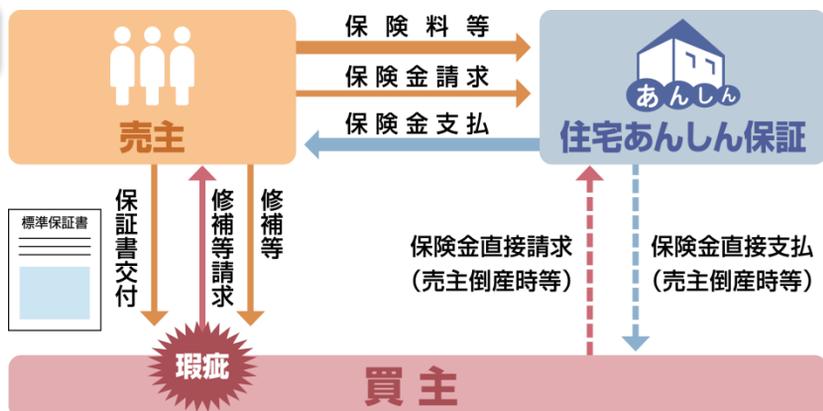
非耐火構造…築年数20年以下  
耐火構造 …築年数25年以下

# 1 あんしん既存住宅売買瑕疵保険

住宅を販売した売主様（宅建業者様）が、基本構造部分の瑕疵について買主様に対して負う瑕疵担保責任を履行するためにご加入いただく保険です。  
ご加入いただく際に、住宅あんしん保証による検査を行うことが大きな特徴です。

## 保険の仕組み

- 国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社である「住宅あんしん保証」が、建築士による検査を行った上で保険を引き受けます。
- 保険対象住宅の基本構造部分に瑕疵があった場合に修補に要する費用をお支払いします。



## 保険期間・支払限度額

保険期間	支払限度額
2年	500万円 または 1,000万円
5年	1,000万円

## 免責金額・縮小てん補割合

保険金の種類	免責金額	縮小てん補割合
修補費用・損害賠償保険金	1事故につき 10万円	80%
争訟費用保険金		
求償権保全費用保険金	適用なし	100%
事故調査費用保険金		
仮住まい費用保険金		

## 買主様のメリット

1 売主様に万が一の事態が生じた時でも、保険内容に従い買主様の損害を補償する仕組みで、中古住宅の不安を解消します

2 築年の古い住宅でも住宅ローン減税の利用が可能。登録免許税等の税制優遇措置も受けられます。

3 保険加入を目的とした専門家による現場検査を実施することから、買主様に安心を提供できます

4 「すまい給付金」（消費税率引き上げによる住宅取得の負担増を軽減するために導入された制度）の支給対象住宅となり、その他の要件を満たす買主様においては住宅取得時の負担軽減が図られます

# 1 あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険

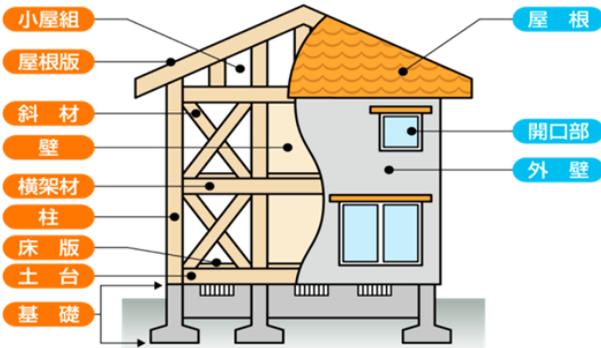
## 保証内容

### ● 主な保証対象部分

- ◆ 柱、基礎等の構造耐力上主要な部分
- ◆ 外壁、屋根等の雨水の浸入を防止する部分

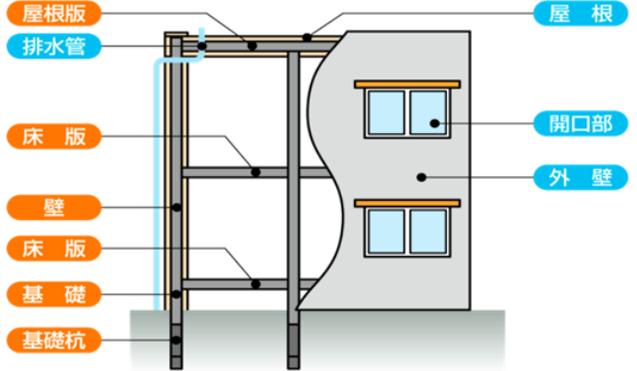
#### 木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



#### 鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例

2階建ての場合の骨組(壁、床組)等の構成



構造耐力上  
主要な部分

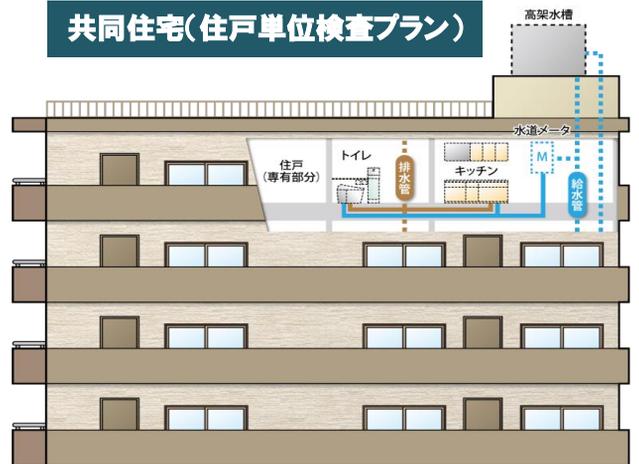
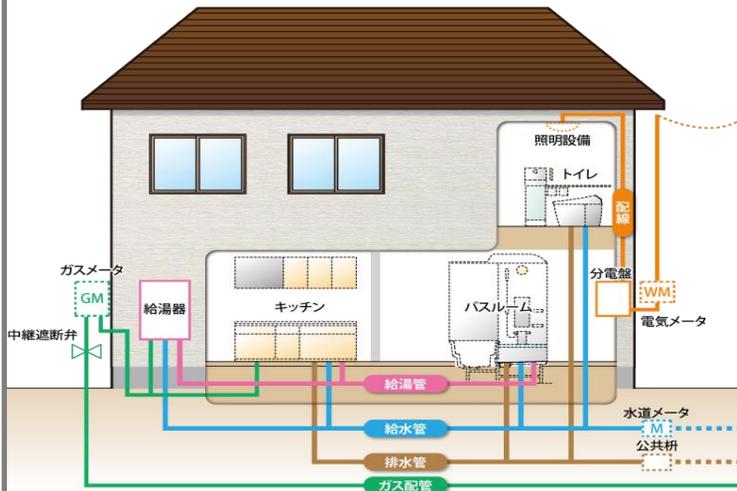
雨水の浸入を  
防止する部分

### ● 特約(オプション)の付帯により拡大される保証の対象部分の例

- ◆ 戸建住宅：管路・設備担保特約
- ◆ 共同住宅：給排水管路担保特約

#### 戸建住宅

#### 共同住宅(住戸単位検査プラン)



※実線部分が対象です(点線部分は対象外)。

# 2 すまい給付金制度



消費税率引き上げにともなう、買主の負担を軽減するために所得金額に応じて、買主の申請により最大30万円の現金を給付する措置です。  
中古住宅が給付の要件を満たすためには、あんしん既存住宅売買瑕疵保険に加入する必要があります。

## メリット

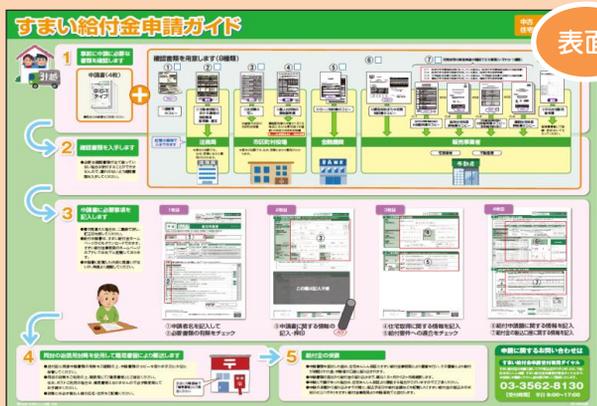
- 1 瑕疵保険に加入するだけで給付を受けるために必要な要件の1つである、**売買時等の検査要件をクリア**できます。
- 2 買主様へ最大30万円の現金給付、**住宅購入のモチベーションアップ**につながります。

## デメリット

- 所得の基準や必要な手続きなど、買主様への説明が多岐にわたるから面倒…
- 必要資料を買主様に漏れなくご準備いただくように案内するのは難しい…

住宅あんしん保証オリジナルの「**すまい給付金キット**」をご用意しています。  
面倒な事務手続きが一目で分かるため、事業者様の手離れが良くなります。

### すまい給付金申請ガイドのサンプル



表面

●必要書類の入手先、手続き概要を記載しています。



裏面

●給付要件・注意点をまとめて記載しています。

## すまい給付金の主な要件

住宅要件	床面積が50㎡以上である住宅 あんしん既存住宅売買瑕疵保険に加入している住宅
対象者の要件	住宅を取得し、登記上の持分を保有するとともにその住宅に自分で居住する者 収入額が概ね510万円以下

## 所得額と給付基礎額

都道府県民税の所得割額 ※神奈川県は異なります。	(参考) 収入額の目安	給付基礎額
6.89万円以下	425万円以下	30万円
6.89万円超 8.39万円以下	425万円超 475万円以下	20万円
8.39万円超 9.38万円以下	475万円超 510万円以下	10万円

# 3 住宅ローン減税の拡充

住宅ローン減税は毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税・住民税から控除する仕組みです。2014年4月1日から、控除上限額が大幅に拡大されました。（消費税率8%が適用される場合に限りです。）



# 4 住宅購入に係る税の軽減措置

登録免許税の軽減措置等の適用を受けることができます。この軽減措置は、住宅ローン減税と異なり、2017年3月31日までの経過措置となります。

## すまい給付金と住宅ローン減税の具体的な効果

(例) 【住宅】木造戸建（非耐火建築物 築年数18年） 【売主】宅建業者 【買主】個人  
 ・3,000万円の住宅（建物評価額400万円）を頭金1,000万円、金利2.0%、返済期間30年で購入  
 ・年収 450万円 会社員 4人家族（専業主婦、高校生、中学生）

制度名		瑕疵保険あり	瑕疵保険なし	差額
すまい給付金		20万円	なし	20万円 <b>お得</b>
住宅ローン減税 (最大400万円)		160万円 (10年間)	160万円 (10年間)	—
登録 免許税	移転登記	1.2万円 400万円 × 0.3%	同左	—
	抵当権	2万円 2,000万円 × 0.1%	同左	—
合計				20万円

# 5 各種サービス料金表

事業者登録料（1年ごとに登録更新料が必要です。）

（税込）

あんしん既存住宅 売買瑕疵保険	事業者登録料	登録更新料 （1年ごと）
通常	25,920円	16,200円
アットホーム 加盟店割引	20,740円	12,960円

## あんしん既存住宅売買瑕疵保険 保険料等

### <保険料の構成>

保険料等とは、保険料と現場検査料を加算した額となります。

$$\text{保険料等} = \text{保険料} + \text{現場検査料}$$

- ・保険料は消費税が非課税です。現場検査料には消費税が含まれています。
- ・保険料には故意・重過失損害保険料（1,040円）、保険協会審査会費用（60円）に関する料金が含まれています。
- ・保険対象住宅の買手が宅地建物取引業者の場合は、故意・重過失は支払い対象外となりますので、保険協会審査会費用（60円）のみを徴収致します。
- ・「階層が4以上もしくは延床面積500㎡以上の木造以外の戸建住宅」の場合は次ページ記載の現場検査料とは異なりますので、住宅あんしん保証までお問い合わせ下さい。
- ・共同住宅では、住棟検査プランと住戸単位検査プランがあります。
- ・住戸単位検査プランとは、一定の条件を満たす中古マンションにおいて、住戸単位で保険契約の申込がなされた際の現場検査を合理化したもので、住棟全体を対象とした検査に比べて現場検査料が大幅に軽減されるプランです。
- ・住戸単位検査プランの対象となる住棟について、平成11年5月以降に建築確認および完了検査を受けている場合は、コンクリート圧縮強度の確認に関する非破壊検査を省略することができ、現場検査料が割引（2,260円）されます。
- ・住戸単位検査プランの対象となる住棟について、マンションの維持修繕が長期修繕計画に基づき行われていない場合は、共用部分（外壁、屋根）の雨水の浸入を防止する部分に係る目視・計測検査を実施するものとし、現場検査料が割増（6,170円）されます。
- ・住棟検査プランの場合は、建物の規模により検査料が異なりますので、住宅あんしん保証までお問い合わせ下さい。



### <申込方法>

下記専用サイトから申込書をダウンロードし、必要事項を記入後、申込書に記載のFAX番号までFAXしてください。

【専用サイト】<http://atbb.athome.jp/business/service/kashihoken/>

【専用ダイヤル】03-6686-4324 受付時間 10:00～17:00（土、日、祝、特定日を除く）

<戸建住宅> ※保険期間2年 保険金額500万円 管路・設備担保特約条項なし

延床面積	保険料	現場検査料 (8%税込)	合計
~100㎡	22,180円	21,450円	43,630円
100㎡~125㎡	24,390円	22,680円	47,070円
125㎡~150㎡	28,680円	24,530円	53,210円
150㎡~	34,590円	27,620円	62,210円

<戸建住宅> ※保険期間2年 保険金額500万円 管路・設備担保特約条項あり

延床面積	保険料	現場検査料 (8%税込)	合計
~100㎡	23,590円	25,610円	49,200円
100㎡~125㎡	26,020円	26,850円	52,870円
125㎡~150㎡	30,710円	28,700円	59,410円
150㎡~	37,190円	31,780円	68,970円

<共同住宅> ※住戸単位検査プランの場合 保険期間2年 保険金額500万円 給排水管路担保特約条項なし

住戸の床面積	保険料	現場検査料 (8%税込)	合計
~55㎡	12,570円	23,090円	35,660円
55㎡~70㎡	14,050円		37,140円
70㎡~85㎡	15,620円		38,710円
85㎡~	22,730円		45,820円

<共同住宅> ※住戸単位検査プランの場合 保険期間2年 保険金額500万円 給排水管路担保特約条項あり

住戸の床面積	保険料	現場検査料 (8%税込)	合計
~55㎡	13,410円	25,200円	38,610円
55㎡~70㎡	15,110円		40,310円
70㎡~85㎡	16,910円		42,110円
85㎡~	25,060円		50,260円

# パターン4

住宅

戸建住宅  
共同住宅

売主

宅建業者

築年数

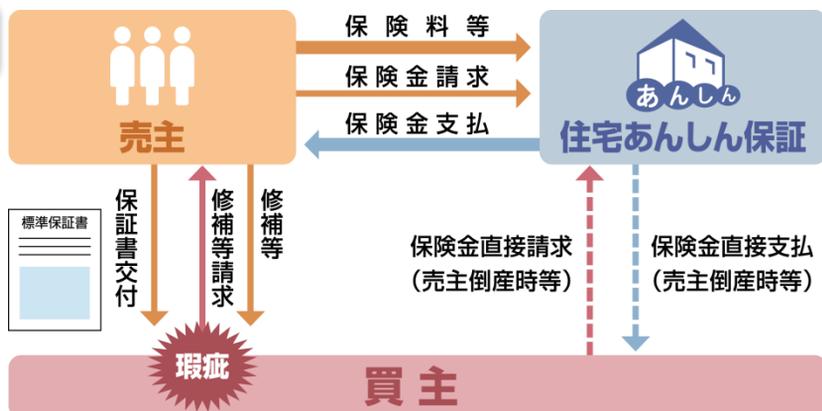
非耐火構造…築年数20年超  
耐火構造 …築年数25年超

# 1 あんしん既存住宅売買瑕疵保険

住宅を販売した売主様（宅建業者様）が、基本構造部分の瑕疵について買主様に対して負う瑕疵担保責任を履行するためにご加入いただく保険です。  
ご加入いただく際に、住宅あんしん保証による検査を行うことが大きな特徴です。

## 保険の仕組み

- 国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社である「住宅あんしん保証」が、建築士による検査を行った上で保険を引き受けます。
- 保険対象住宅の基本構造部分に瑕疵があった場合に修補に要する費用をお支払いします。



## 保険期間・支払限度額

保険期間	支払限度額
2年	500万円 または 1,000万円
5年	1,000万円

## 免責金額・縮小てん補割合

保険金の種類	免責金額	縮小てん補割合
修補費用・損害賠償保険金	1事故につき 10万円	80%
争訟費用保険金		
求償権保全費用保険金	適用なし	100%
事故調査費用保険金		
仮住まい費用保険金		

## 買主様のメリット

1 売主様に万が一の事態が生じた時でも、保険内容に従い買主様の損害を補償する仕組みで、中古住宅の不安を解消します

2 住宅ローン減税などの税制優遇の機会が拡大します

3 保険加入を目的とした専門家による現場検査を実施することから、買主様に安心を提供できます

4 「すまい給付金」（消費税率引き上げによる住宅取得の負担増を軽減するために導入された制度）の支給対象住宅となり、その他の要件を満たす買主様においては住宅取得時の負担軽減が図られます

# 1 あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険

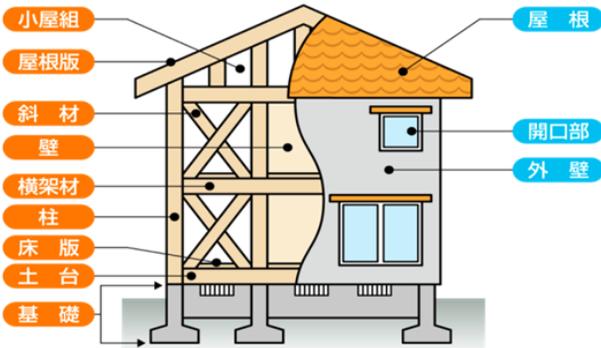
## 保証内容

### ● 主な保証対象部分

- ◆ 柱、基礎等の構造耐力上主要な部分
- ◆ 外壁、屋根等の雨水の浸入を防止する部分

#### 木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成

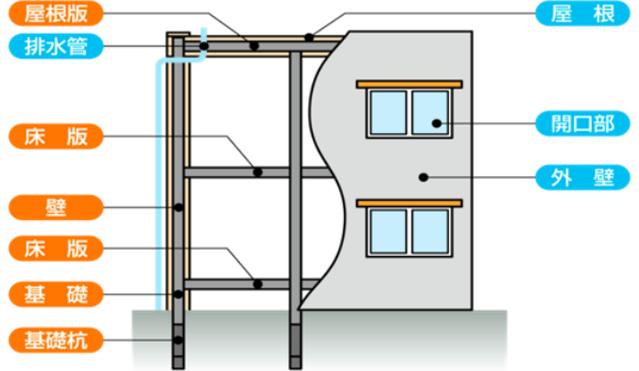


構造耐力上  
主要な部分

雨水の浸入を  
防止する部分

#### 鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例

2階建ての場合の骨組(壁、床組)等の構成

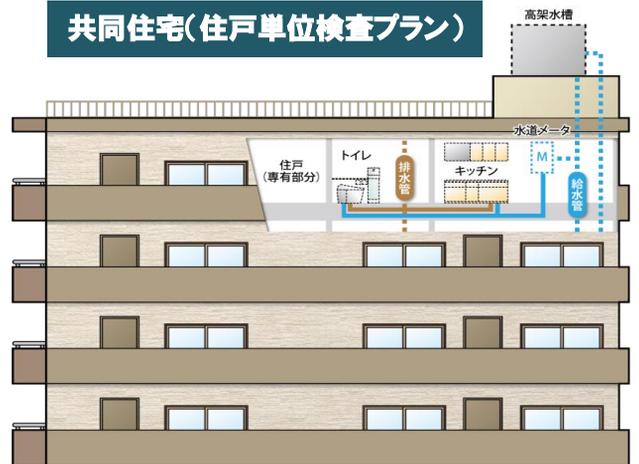
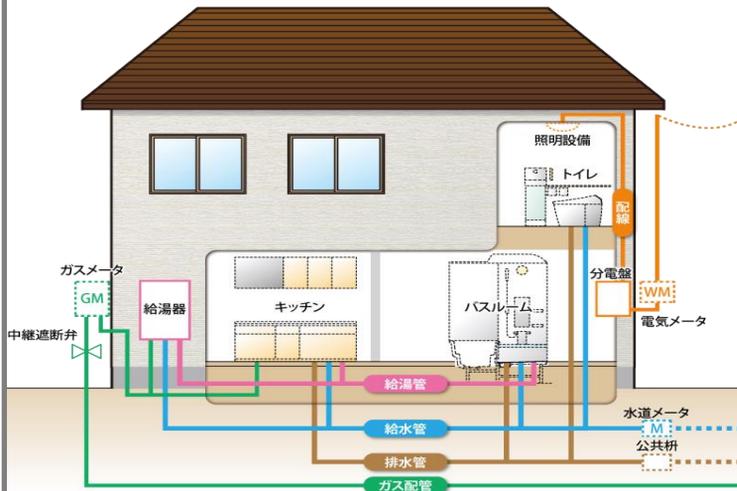


### ● 特約(オプション)の付帯により拡大される保証の対象部分の例

- ◆ 戸建住宅：管路・設備担保特約
- ◆ 共同住宅：給排水管路担保特約

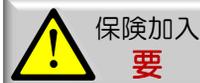
#### 戸建住宅

#### 共同住宅(住戸単位検査プラン)



※実線部分が対象です(点線部分は対象外)。

# 2 すまい給付金制度



消費税率引き上げにともなう、買主の負担を軽減するために所得金額に応じて、買主の申請により最大30万円の現金を給付する措置です。  
中古住宅が給付の要件を満たすためには、あんしん既存住宅売買瑕疵保険に加入する必要があります。

## メリット

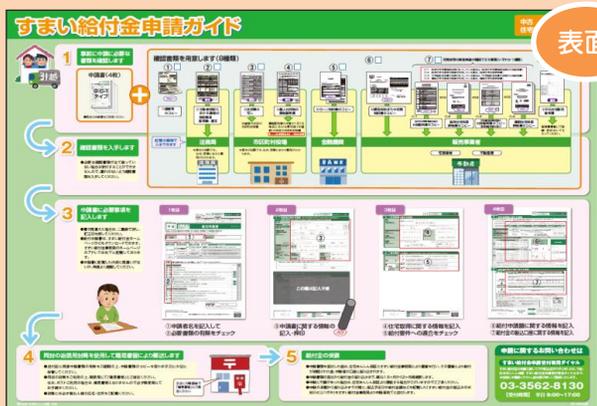
- 1 瑕疵保険に加入するだけで給付を受けるために必要な要件の1つである、**売買時等の検査要件をクリア**できます。
- 2 買主様へ最大30万円の現金給付、**住宅購入のモチベーションアップ**につながります。

## デメリット

- 所得の基準や必要な手続きなど、買主様への説明が多岐にわたるから面倒…
- 必要資料を買主様に漏れなくご準備いただくように案内するのは難しい…

住宅あんしん保証オリジナルの「**すまい給付金キット**」をご用意しています。  
面倒な事務手続きが一目で分かるため、事業者様の手離れが良くなります。

### すまい給付金申請ガイドのサンプル



表面

●必要書類の入手先、手続き概要を記載しています。



裏面

●給付要件・注意点をまとめて記載しています。

## すまい給付金の主な要件

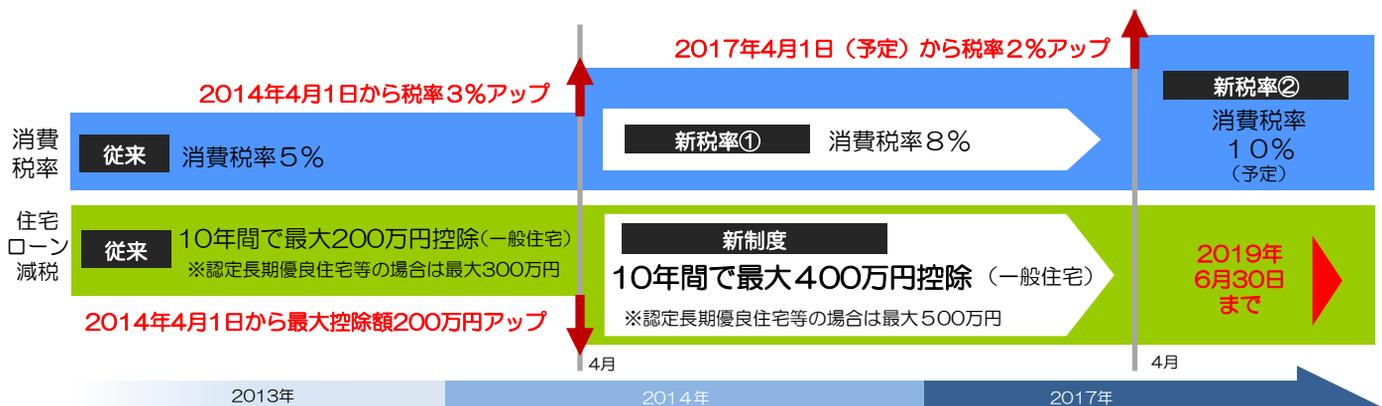
住宅要件	床面積が50㎡以上である住宅 あんしん既存住宅売買瑕疵保険に加入している住宅
対象者の要件	住宅を取得し、登記上の持分を保有するとともにその住宅に自分で居住する者 収入額が概ね510万円以下

## 所得額と給付基礎額

都道府県民税の所得割額 ※神奈川県は異なります。	(参考) 収入額の目安	給付基礎額
6.89万円以下	425万円以下	30万円
6.89万円超 8.39万円以下	425万円超 475万円以下	20万円
8.39万円超 9.38万円以下	475万円超 510万円以下	10万円

# 3 住宅ローン減税の拡充

住宅ローン減税は毎年の住宅ローン残高の1%を10年間で、所得税・住民税から控除する仕組みです。2014年4月1日から、控除上限額が大幅に拡大されました。（消費税率8%が適用される場合に限りです。）



# 4 住宅購入に係る税の軽減措置

登録免許税の軽減措置等の適用を受けることができます。この軽減措置は、住宅ローン減税と異なり、2017年3月31日までの経過措置となります。

## すまい給付金と住宅ローン減税の具体的な効果

(例) 【住宅】木造戸建(非耐火建築物 築年数21年) 【売主】宅建業者 【買主】個人  
 ・3,000万円の住宅(建物評価額400万円)を頭金1,000万円、金利2.0%、返済期間30年で購入  
 ・年収 450万円 会社員 4人家族(専業主婦、高校生、中学生)

制度名		瑕疵保険あり	瑕疵保険なし	差額
すまい給付金		20万円	なし	20万円 <b>お得</b>
住宅ローン減税 (最大400万円)		160万円 (10年間)	なし	160万円 (10年間) <b>お得</b>
登録 免許税	移転登記	1.2万円 400万円 × 0.3%	8万円 400万円 × 2%	6.8万円 <b>お得</b>
	抵当権	2万円 2,000万円 × 0.1%	8万円 2,000万円 × 0.4%	6万円 <b>お得</b>
合計				192.8万円

# 5 各種サービス料金表

事業者登録料（1年ごとに登録更新料が必要です。）

（税込）

あんしん既存住宅 売買瑕疵保険	事業者登録料	登録更新料 （1年ごと）
通常	25,920円	16,200円
アットホーム 加盟店割引	20,740円	12,960円

## あんしん既存住宅売買瑕疵保険 保険料等

### <保険料の構成>

保険料等とは、保険料と現場検査料を加算した額となります。

$$\text{保険料等} = \text{保険料} + \text{現場検査料}$$

- ・保険料は消費税が非課税です。現場検査料には消費税が含まれています。
- ・保険料には故意・重過失損害保険料（1,040円）、保険協会審査会費用（60円）に関する料金が含まれています。
- ・保険対象住宅の買手が宅地建物取引業者の場合は、故意・重過失は支払い対象外となりますので、保険協会審査会費用（60円）のみを徴収致します。
- ・「階層が4以上もしくは延床面積500㎡以上の木造以外の戸建住宅」の場合は次ページ記載の現場検査料とは異なりますので、住宅あんしん保証までお問い合わせ下さい。
- ・共同住宅では、住棟検査プランと住戸単位検査プランがあります。
- ・住戸単位検査プランとは、一定の条件を満たす中古マンションにおいて、住戸単位で保険契約の申込がなされた際の現場検査を合理化したもので、住棟全体を対象とした検査に比べて現場検査料が大幅に軽減されるプランです。
- ・住戸単位検査プランの対象となる住棟について、平成11年5月以降に建築確認および完了検査を受けている場合は、コンクリート圧縮強度の確認に関する非破壊検査を省略することができ、現場検査料が割引（2,260円）されます。
- ・住戸単位検査プランの対象となる住棟について、マンションの維持修繕が長期修繕計画に基づき行われていない場合は、共用部分（外壁、屋根）の雨水の浸入を防止する部分に係る目視・計測検査を実施するものとし、現場検査料が割増（6,170円）されます。
- ・住棟検査プランの場合は、建物の規模により検査料が異なりますので、住宅あんしん保証までお問い合わせ下さい。



### <申込方法>

下記専用サイトから申込書をダウンロードし、必要事項を記入後、申込書に記載のFAX番号までFAXしてください。

【専用サイト】<http://atbb.athome.jp/business/service/kashihoken/>

【専用ダイヤル】03-6686-4324 受付時間 10:00～17:00（土、日、祝、特定日を除く）

＜戸建住宅＞ ※保険期間2年 保険金額500万円 管路・設備担保特約条項なし

延床面積	保険料	現場検査料 (8%税込)	合計
～100㎡	22,180円	21,450円	43,630円
100㎡～125㎡	24,390円	22,680円	47,070円
125㎡～150㎡	28,680円	24,530円	53,210円
150㎡～	34,590円	27,620円	62,210円

＜戸建住宅＞ ※保険期間2年 保険金額500万円 管路・設備担保特約条項あり

延床面積	保険料	現場検査料 (8%税込)	合計
～100㎡	23,590円	25,610円	49,200円
100㎡～125㎡	26,020円	26,850円	52,870円
125㎡～150㎡	30,710円	28,700円	59,410円
150㎡～	37,190円	31,780円	68,970円

＜共同住宅＞ ※住戸単位検査プランの場合 保険期間2年 保険金額500万円 給排水管路担保特約条項なし

住戸の床面積	保険料	現場検査料 (8%税込)	合計
～55㎡	12,570円	23,090円	35,660円
55㎡～70㎡	14,050円		37,140円
70㎡～85㎡	15,620円		38,710円
85㎡～	22,730円		45,820円

＜共同住宅＞ ※住戸単位検査プランの場合 保険期間2年 保険金額500万円 給排水管路担保特約条項あり

住戸の床面積	保険料	現場検査料 (8%税込)	合計
～55㎡	13,410円	25,200円	38,610円
55㎡～70㎡	15,110円		40,310円
70㎡～85㎡	16,910円		42,110円
85㎡～	25,060円		50,260円

