

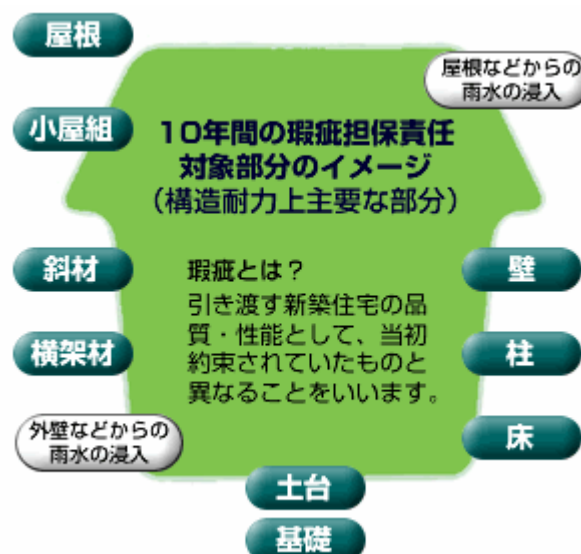
住宅品質管理促進法

マンションの構造計算の偽造問題で、日本国中を巻き込んで分譲マンションの所有者はもちろん、これからマンション購入を予定している方まで「一体何をどう信じて選択すれば良いのか」困惑の頂点に達しています。

実はマイホーム購入に当たってはマンションだけでなく、一戸建住宅についても一番の問題点はやはり建物の品質でしょう。

建物の工事が始まる前に契約するのが一般的ですから、実際どの程度のレベルの建物が出来上がるかが見えないことがほとんどです。実際建物が出来上がっている状態での契約（建売住宅など）もありますが、素人目には見えない部分での瑕疵（欠損や構造上の問題点）がわからないのが普通です。

判断のひとつは販売業者がその地域や近郊で過去に同じような建売住宅の販売実績があり、既購入者の中で非常に悪い評判やうわさがなかった場合や、古くからその地域で建設業を営んでいる施工業者であったりした場合、特に大きな欠陥住宅を販売するとは考えられません。ただしそういったことで判断できない場合は「住宅品質管理促進法」によって設定された「住宅性能表示制度」(1)を活用すると地震時の強さなど9項目の全国共通の評価をしてもらうことができます。また更に「住宅性能保証制度」(2)を利用すれば10年間(中古の場合は5年間)の基本的構造部分や屋根などの補修費用を保険で賄うことが出来ます。



1999年成立。2000年4月から、住宅品質管理促進法が施行された。住宅の基本構造部について、請負業者に築後10年間の「瑕疵担保責任」を義務付ける、などの内容が盛り込まれている。住宅の欠陥を防止して、消費者保護をはかることが目的である。この法律が制定された背景としては、欠陥住宅問題がある。従来の民法の規定では、瑕疵が生じたとき、住宅取得後2年間しか業者の責任を追及できなかった。このため、築2年以降に雨もりなどの住宅欠損が生じた際、消費者保護が問題となっていた。

2 住宅性能保証制度

<制度のポイント>

念願のマイホームに雨漏りや床の傾きなどが起きたら・・・？

そんな不安を解消してくれるのが「住宅性能保証制度」。

新築住宅に10年間義務づけられている瑕疵(かし)保証を登録業者が確実にいえるよう、補修費用を保険でサポートするしくみです。

この制度では、瑕疵(かし)を未然に防ぐための独自の技術基準を定め、建築中に専門の検査員による現場審査を行い、住宅の引き渡し時には、登録業者より保証書をお渡ししています。

また、万が一保証期間中に登録業者が倒産しても、補修費用を約95%の保険でカバーされるので安心です。

住宅性能保証制度では、保証者がお客様に対して行う保証は、長期保証と短期保証に分けられています。

なお、住宅性能保証制度による保証は、保証約款に基づいて行われます。

長期保証

長期保証で対象となるのは、基本構造部分(柱・梁などの構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分)に発見された瑕疵及びその瑕疵が原因の不具合等です。

短期保証

短期保証は、仕上げや設備などに発生した不具合事象を言います。



住宅性能保証制度登録業者は下記ホームページで、閲覧することができます。

<http://www.ohw.or.jp/seinou/story/index.html>

【法人契約（個人事業）生命保険の経理処理の基礎（5）】

団体定期保険の被保険者に退職者を含める場合の保険料の税務上の取扱いについて

直審 3 - 59

直審 4 - 19

昭和 49 年 4 月 20 日

国税局長
沖縄国税事務所長殿

国税庁長官

団体定期保険の被保険者に退職者を含める場合の保険料の税務上の取扱いについて

標題のことに付いて、〇〇〇〇生命保険株式会社から別紙 2 のとおり照会があり、これに対し当庁審理課長名で別紙 1 のとおり回答したから、了知されたい。

別紙 1（国税から生命保険会社へ）

団体定期保険の被保険者に退職者を含める場合の保険料の税務上の取扱いについて （昭和 48.9.26 付総庶第 48 - 132 号照会・別紙 2 に対する回答）

標題のことに付いては、次のことを前提とする限り、貴見のとおりで差支えありません。

1. 法人が在職中役員であった者のみを対象として保険料を負担するものではないこと。
2. 法人が負担する保険料が御照会文中の記の(2)に掲げるような基準によるものであり、かつ、その保険料の金額が御照会文の添付資料「退職被保険者の取扱い事例」に記載された金額程度であること。

別紙 2（生命保険会社から国税への問い合わせ）

団体定期保険（保険期間 1 年のいわゆる掛け捨ての死亡保険）契約で、法人を契約者、保険料負担者とし、普遍的に役員および従業員を被保険者、保険金受取人とする場合は、法人が負担する保険料については、法人税法上損金に計上し、かつ、所得税法上給与としないものと承知しておりますが、最近下記(1)のような事由から、役員、従業員の退職後も下記(2)のように、勤続年限、退職年齢等による一定の合理的な基準にもとづいて、退職後も一定期間引き続いて被保険者とする事例が間々生じております。

この場合に、この退職後の一定期間引き続いて被保険者となる、いわゆる退職被保険者について、法人が負担する保険料についても、現に在籍している役員、従業員に準じて法人税法上損金処理とし、かつ、所得の計算上、非課税と扱われるものと解しておりますが、差し支えないかお伺いします。

記

(1) 団体定期保険の被保険者に退職者を含める事由。

法人の労務管理上の施策として、退職後も一定期間、在籍していた時と同一またはそれ以下等一定の条件で、いわゆる退職被保険者として取扱うことにより、退職者の退職後の生活安定を図り、かつ、在籍中の者の長期勤続の奨励、福利厚生面の充実を図ることができ、きわめて有効である。

(2) 団体定期保険の被保険者に退職者を含める場合の一定の合理的な基準の事例。

例1)

1. 退職被保険者となる者の資格

役員および従業員で勤続5年以上の定年退職者、もしくは、これに準ずる者。ただし、80才を超える者は除く。

2. 保険金額の決定基準および保障期間

年齢	保険金額
55～59才	退職時保険金額の100%
60～65才	" 80%
65～69才	" 60%
70～75才	" 40%
75～80才	" 20%

例2)

1. 退職被保険者となる者の資格

(イ) 役員および使用人で勤続10年以上の定年退職者

(ロ) 使用人で勤続10年以上の円満退職者

(ハ) 使用人で勤続1年以上の傷病退職者

上記(イ)(ロ)については、80才を上限とする。

2. 保険金額の決定基準および保障期間

加入資格に応じて次の通りとする。

(1) 上記(イ)の場合

定年退職後5年間	定年時保険金額の100%
次の5年間	" 70%
次の5年間	" 50%

(2) 上記(ロ)の場合

退職後5年間	退職時保険金額の100%
	" 50%

(3) 上記(ハ)の場合

退職後1年間	退職時保険金額の100%
--------	--------------