

IX.

不動産取得税の軽減措置編

A 買取再販に係る不動産取得税の特例措置

1. 概要

1-1. 増改築等の減税制度

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置 …… P.280

1-2. 対象となるリフォームとは

1) 対象となるリフォームの種類 …… P.281

2) 減税制度の告示・通達 …… P.282

1-3. 減税額の計算

買取再販に係る不動産取得税の納付税額 …… P.283

1-4. 手続きの流れ

買取再販に係る不動産取得税の特例措置の要件と手続き …… P.284

2. 建築士の証明手続き

2-1. 必要となる証明書

買取再販に係る不動産取得税の特例措置の証明書の種類と発行の流れ …… P.286

2-2. 証明書の発行

増改築等工事証明書 記載例 …… P.288

3. その他

3-1. 既存住宅の取得時に必要となる証明書

1) 証明書の種類と発行の流れ …… P.293

2) 耐震基準適合証明書 記載例 …… P.294

B 個人の既存住宅取得に係る不動産取得税の軽減措置

概要、申告に必要な書類等 …… P.297

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置には、次の制度があります。

買取再販に係る不動産取得税の特例措置

宅地建物取引業者に対し、増改築等のリフォームを対象とした不動産取得税の特例措置があります。

宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税について、当該税額から当該住宅が新築されていた時において課税標準額から控除することとされていた額に税率を乗じて得た額を減額します。

さらに、平成30年以後に取得した当該既存住宅が、一定の場合(対象住宅が「安心R住宅」である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合)において、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課せられる不動産取得税について、①45,000円又は②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%のいずれか高い金額を税額から減額されます。

制度の概要	買取再販に係る不動産取得税の特例措置																			
制度期間	平成27年4月1日～令和3年3月31日(住宅部分) 平成30年4月1日～令和3年3月31日(土地部分)																			
対象となるリフォーム	一定の住宅リフォーム	対象となる住宅、工事等の 詳細はP.281 へ																		
控除	<p>(住宅部分) 取得した既存住宅の新築された日に応じた以下の額に税率を乗じた額が減額されます</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>新築された日</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成9年4月1日以後</td> <td>1,200万円</td> </tr> <tr> <td>平成元年4月1日～平成9年3月31日</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>昭和60年7月1日～平成元年3月31日</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>昭和56年7月1日～昭和60年6月30日*</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>昭和51年1月1日～昭和56年6月30日*</td> <td>350万円</td> </tr> <tr> <td>昭和48年1月1日～昭和50年12月31日*</td> <td>230万円</td> </tr> <tr> <td>昭和39年1月1日～昭和47年12月31日*</td> <td>150万円</td> </tr> <tr> <td>昭和29年7月1日～昭和38年12月31日*</td> <td>100万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(土地部分) 次の①又は②のいずれか高い金額が減額されます。 ①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%</p> <p>控除額の計算方法は P.283 へ</p>		新築された日	控除額	平成9年4月1日以後	1,200万円	平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円	昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円	昭和56年7月1日～昭和60年6月30日*	420万円	昭和51年1月1日～昭和56年6月30日*	350万円	昭和48年1月1日～昭和50年12月31日*	230万円	昭和39年1月1日～昭和47年12月31日*	150万円	昭和29年7月1日～昭和38年12月31日*	100万円
新築された日	控除額																			
平成9年4月1日以後	1,200万円																			
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円																			
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円																			
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日*	420万円																			
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日*	350万円																			
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日*	230万円																			
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日*	150万円																			
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日*	100万円																			
申告の窓口	都道府県	手続きの流れは P.284 へ																		

買取再販にかかる不動産取得税の特例措置の対象となるリフォームは次の通りです。

通達編「不動産取得税 改修工事証明書」参照のこと

対象となるリフォームの種類 【地方税法施行令附則第9条第3項】	
第1号工事 (増改築等)	増築、改築、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え
第2号工事 (増改築等)	マンション等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え ① 主要構造部である床の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え (その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る) ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え(遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る)
第3号工事 (増改築等)	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
第4号工事 (耐震)	建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が総務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替え
第5号工事 (バリアフリー)	国土交通大臣が総務大臣と協議して定める高齢者等の居住の安全性及び高齢者等に対する介助の容易性の向上に資する修繕又は模様替え ①通路又は出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良 ⑤手すりの取り付け ⑥床の段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧床材の取替
第6号工事 (省エネ)	国土交通大臣が総務大臣と協議して定める外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に資する修繕又は模様替え
第7号工事 (給排水管の雨水の浸入防止)	給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事で既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されたもの

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含まず。

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

買取再販にかかる不動産取得税の特例措置	
告示	<ul style="list-style-type: none"> ●対象となる室 平成 27 年国土交通省告示 第 475 号 ●耐震改修工事 平成 27 年国土交通省告示 第 476 号 ●バリアフリー改修工事 平成 27 年国土交通省告示 第 477 号 ●省エネ改修工事 平成 27 年国土交通省告示 第 478 号 ●保証保険契約 平成 27 年国土交通省告示 第 479 号 ●「安心R住宅」標章（土地部分に係る減額関係） 平成 30 年国土交通省告示 第 562 号 ●地震に対する安全性等の基準（土地部分に係る減額関係） 平成 30 年国土交通省告示 第 563 号 ●既存住宅売買瑕疵担保責任保険（土地部分に係る減額関係） 平成 30 年国土交通省告示 第 564 号
通達	<ul style="list-style-type: none"> ●「適用にあたっての要件の確認事項」について 平成 27 年 4 月 1 日付（国住政第 115 号） ●「建築士等の証明事務の実施」について 平成 27 年 4 月 1 日付（国住政第 116 号）

税額の計算

【住宅部分】

$$\left(\overset{\text{課税標準額}}{\boxed{}} \text{円} - \overset{\text{控除額}^*}{\boxed{}} \text{円} \right) \times \overset{\text{税率}}{3.0\%} = \overset{\text{税額}}{\boxed{}}$$

※築年月日に応じた額となります。P.280を参照してください。

※ただし、住宅の持分を取得した場合には、控除額にその持分を乗じた額となります。

【土地部分】

$$\overset{\text{課税標準額}}{\boxed{}} \text{円} \times \frac{1}{2} \times \overset{\text{税率}}{3.0\%}$$

① 45,000円 又は

$$\text{② } \overset{\text{課税標準額}}{\boxed{}} \text{円} \div \overset{\text{敷地面積}}{\boxed{}} \text{m}^2 \times \frac{1}{2} \times \overset{\text{住宅の床面積の2倍 (上限 200m}^2)}{\boxed{}} \text{m}^2 \times \overset{\text{税率}}{3.0\%} \text{ のいずれか高い金額}$$

税額

$$= \boxed{}$$

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

買取再販に係る不動産取得税の特例措置適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1

不動産取得税の特例措置の適用を受けようとする場合は、以下の要件を満たしているかどうかを確認します。

適用要件を確認する

住宅の要件

以下の全てに該当すること

- 宅地建物取引業者であること
- 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50m²以上240m²以下の住宅であること
- 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が、地震に対する安全性を有するものとして、以下のいずれかに該当する住宅であること
 - ・昭和57年1月1日以後に新築された住宅
 - ・一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの
 - ①建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書)
 - ②住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る。)
 - ③既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証書)
- 宅地建物取引業者が個人に対し住宅を譲渡し、その個人が自己の居住の用に供すること
- 宅地建物取引業者が住宅を取得した後、要件を満たすリフォーム工事を行って個人に譲渡し、当該個人の居住の用に供するまでの期間が2年以内であること
- 宅地建物取引業者が取得した時点で、新築された日から起算して10年を経過した住宅であること

工事の要件

以下の全てに該当すること

- 工事に要した費用の総額(第1号工事～第7号工事に要した費用の総額)が、当該住宅の個人への売買価格の20%(当該金額が300万円(税込)を超える場合には300万円)以上であること
- 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
 - ・第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円(税込)を超えること
 - ・50万円(税込)を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと
 - ・50万円(税込)を超える第7号工事を行うこと(当該工事にかかる既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること)

対象工事の詳細は
P.281 へ

その他の要件

以下の全てに該当すること

- 適用の対象となるリフォームであることが、工事完了後に増改築等工事証明書により証明されること

証明書については
P.288～292 へ

〈土地部分に係る減額を受ける場合〉

- 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が次のいずれかの要件に該当するものであること
 1. 次の要件のいずれにも該当すること
 - ①当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が、当該住宅に関して、「安心R住宅」標章(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程(平成29年国土交通省告示第1013号)第10条第1項に規定する標章を使用するものであること)
 - ②当該住宅が特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第2条各号に掲げる基準の適合するものであること
 2. 当該住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険へ加入すること

申告に必要な書類を準備します。

①既存住宅取得時

- 宅地建物取引業者が、不動産取得税申告書及び不動産取得税に係る徴収猶予申請書又は還付申請書を都道府県に提出する。

証明書発行に必要な書類
については P.286 へ

②工事実施時

- 宅地建物取引業者が、**増改築等工事証明書**の発行を建築士等^{*}に申請する。
※建築士等:建築士事務所登録している事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人
*発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書の写しを添付

③工事完了後

- 宅地建物取引業者が、建築士等から増改築等工事証明書を入手する。
- 50万円を越える第7号工事が行われた場合は、宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入し、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券の写し及び保険付保証明書を入手する。

証明書の発行手続き
については P.286 へ

④宅地建物取引業者から買主への既存住宅の譲渡後

- 宅地建物取引業者が、買主の住民票の写しを入手する。

宅地建物取引業者が都道府県へ下記書類を揃えて提出します。

- 登記事項証明書
- 宅地建物取引業者が個人に譲渡する際の当該住宅の売買契約書又は売渡証書等
- 当該住宅の住所が記載された買主の住民票の写し
- 一定の耐震基準を満たしていることを証明する書類(耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)、保険証券の写し又は保険付保証明書)
*昭和57年1月1日以降に新築された家屋は除く。
- 増改築等工事証明書(特定の増改築がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)**
- 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証明書)
*第7号工事が行われた場合

〈土地部分に係る減額を受ける場合〉

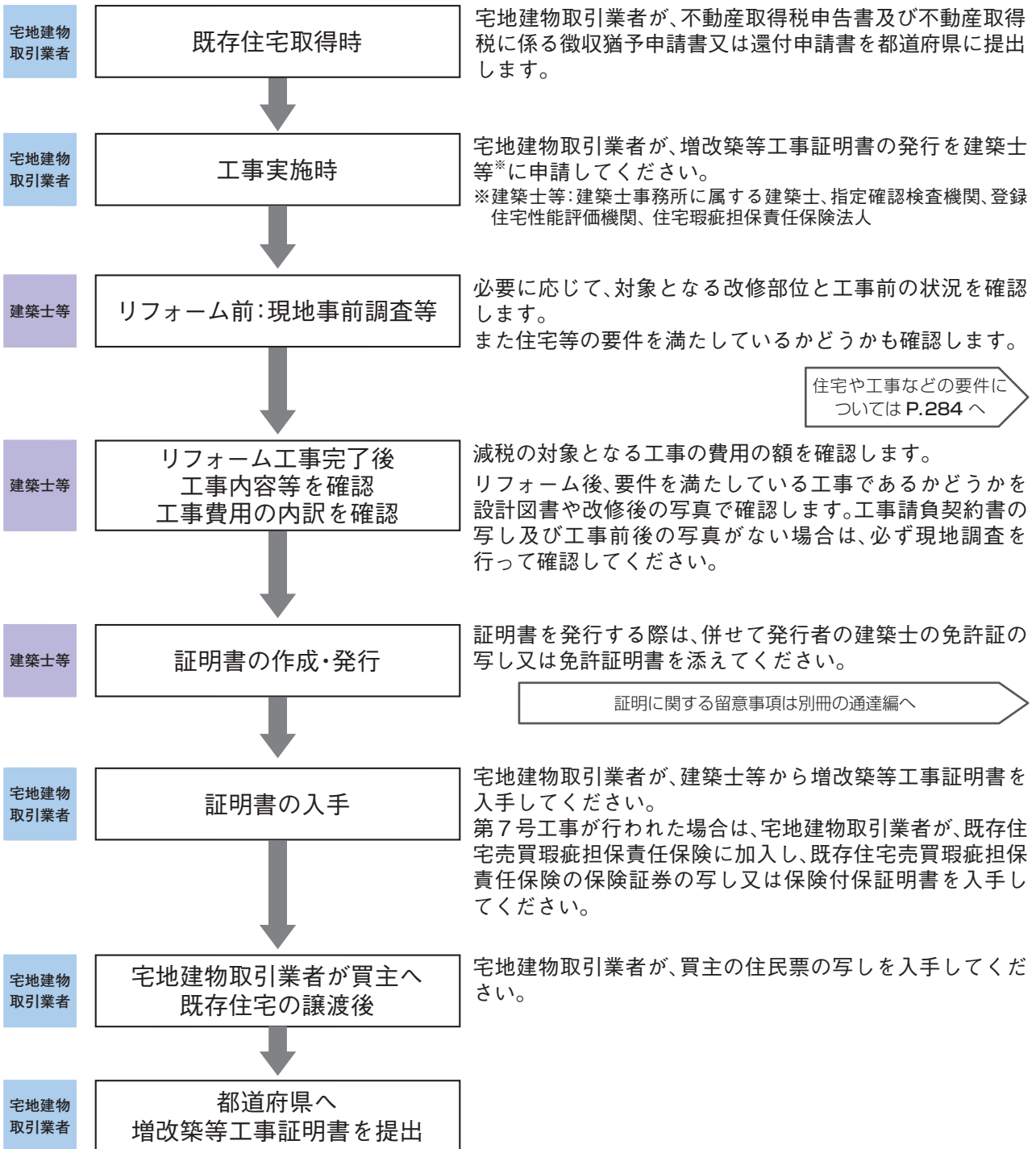
- 「安心R住宅調査報告書」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第10条第1項に規定する標章を使用した同条第2項第1号に規定する書面)の写し又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証明書)
- 当該土地の登記事項証明書

※土地部分に係る減額を受ける場合は、宅地建物取引業者が当該土地を取得した日から2年以内にこれらの書類を提出する必要があります。

買取再販に係る不動産取得税の特例措置	
	<p>増改築等工事証明書 (特定の増改築がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税軽減の特例用)</p> <p>国土交通省通達において、その様式が定められています。</p>
証明書の発行者	<p>以下①～④のいずれかとなります。</p> <p>①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 *リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります(②～④は証明書の発行業務を行っているかどうかの事前確認が必要です)。</p> <p>②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人</p>
証明書の発行前に確認する書類等の例	<p><input type="checkbox"/> 改修工事を行った住宅の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認</p> <p><input type="checkbox"/> 工事請負契約書の写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認) 改修年月日、改修事実を確認 工事請負契約書及び写真がない場合は必ず現地調査を行うこと</p> <p><input type="checkbox"/> 工事費用内訳書等 建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が20%(リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円)以上であること 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること ・50万円を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと ・50万円を超える、第7号工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること ・建築士等は、申請者が第4号～第7号工事の適用を受けようとする場合は、工事費用内訳書及び改修工事の全体の費用の額を証する書類又はその写しによって、工事費要件を満たすかどうか確認を行うものとする。 ・改修工事を行った部分に居住の用以外の用に供する部分がある場合には、全体工事費のうち居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算します。 ・工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事費用となります。専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。 <p><input type="checkbox"/> 設計図書その他設計に関する書類 第6号工事以外の工事を行った場合は、当該書類がある場合に限る。</p> <p><input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券の写し又は保険付保証明書 第7号工事が行われた場合</p>

買取再販に係る不動産取得税の特例措置の手続きの流れ

以下のような流れで証明書を発行します。



証明書の様式は、別冊の通達編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。



※ 個人においては登録免許税の特例措置があります。
詳細はP.264の「登録免許税の特例措置」及び右記QRコードをご参照ください。



耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 通達編の証明書の備考を参照のこと

買取再販に係る不動産取得税の特例措置の改修工事を行った場合

工事内容:

- ① マンションのスケルトンリフォーム【第2号工事】
 - ② トイレ・浴室に手すりを取り付ける工事、浴室の床面積増加させる工事【第5号工事】
 - ③ 全居室の全ての窓に内窓を設置、外気に接する部分の壁の断熱改修工事【第6号工事】
 - ④ 給排水管の取替【第7号工事】
 - ⑤ 解体、仮設、養生等の付帯工事
- 工事費用:3,500,000円(税、経費込)

増改築等工事証明書

(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び

改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)

証明申請者	住所	東京都千代田区〇〇〇
	氏名	リフォーム不動産 株式会社
家屋番号及び所在地		東京都千代田区〇〇〇
工事完了年月日		〇〇年〇〇月〇〇日

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記載します。

1. 実施した工事の種類別

第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替
第2号工事	共同住宅等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの修繕又は模様替 ① 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 ③ 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 1 居室 2 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準
第5号工事 (バリアフリー改修工事)	バリアフリー化のための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 ③ 浴室の改良 4 便所の改良 ⑤ 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替

第6号工事 (省エネ改修工事)	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合	省エネルギー化のための修繕又は模様替 ① 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 ③ 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事			
	地域区分	1 1地域 5 5地域	2 2地域 ⑥ 6地域	3 3地域 7 7地域	
改修工事後の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合	住宅性能評価書により証明される場合	省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事			
		地域区分	1 1地域 4 4地域 7 7地域	2 2地域 5 5地域 8 8地域	3 3地域 6 6地域
		改修工事後の住宅の省エネ性能	1 断熱等性能等級4 2 一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3		
		住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関	名称		
			登録番号	第	号
		住宅性能評価書の交付番号	第 号		
	住宅性能評価書の交付年月日	年 月 日			
	増改築による長期優良住宅建築等計画の認定される場合	省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事			
		地域区分	1 1地域 4 4地域 7 7地域	2 2地域 5 5地域 8 8地域	3 3地域 6 6地域
		改修工事後の住宅の省エネ性能	1 断熱等性能等級4 2 一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3		
長期優良住宅建築等計画の認定主体					
長期優良住宅建築等計画の認定番号		第 号			
長期優良住宅建築等計画の認定年月日	年 月 日				
第7号工事 (給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事)	① 給水管に係る修繕又は模様替 ② 排水管に係る修繕又は模様替 3 雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替				

2. 実施した工事の内容

【第2号工事】スケルトンリフォーム
 ・全ての居室の間取りを変え、水廻りを改修

【第5号工事】
 ・トイレと浴室に手すりを取り付け
 浴室の床面積(○㎡)増加させた

【第6号工事】
 ・全居室の窓全てに内窓を取り付け
 外気に接する部分の壁の断熱改修工事

【第7号工事】
 ・専有部分の給排水管を取替

3. 実施した工事の費用の額

(1) 特定の増改築等に要した費用の総額

第1号工事～第7号工事に要した費用の総額	3,500,000 円
----------------------	-------------

税込

(2) 特定の増改築等のうち、第1号工事～第6号工事に要した費用の額

第1号工事～第6号工事に要した費用の額	3,000,000 円
---------------------	-------------

(3) 特定の増改築等のうち、第4号工事、第5号工事、第6号工事又は第7号工事に要した費用の額

① 第4号工事に要した費用の額	0 円
② 第5号工事に要した費用の額	1,000,000 円
③ 第6号工事に要した費用の額	1,000,000 円
④ 第7号工事に要した費用の額	500,000 円

上記の工事が、租税特別措置法施行令及び地方税法施行令に規定する工事に該当することを証明します。

証明年月日	〇〇年 〇〇月 〇〇日
-------	-------------

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の(1)～(4)のいずれかの選択制)

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

証明を行った建築士	氏名	増改築 一郎 印		
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号	△△-□□□	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)			
	名称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所在地	東京都千代田区□□□		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所		
	登録年月日及び登録番号	△△-××××		

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名称				印
	住所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号		
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)		
	建築基準適合判定資格者の場合		登録番号		
			登録を受けた地方整備局等名		

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録住宅性能評価機関	名 称		印	
	住 所			
	登録年月日及び登録番号			
	登録をした者			
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	氏 名			
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付	
合格通知番号又は合格証書番号				

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人	名 称		印	
	住 所			
	指 定 年 月 日			
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	氏 名			
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付	
合格通知番号又は合格証書番号				

(用紙 日本産業規格 A4)

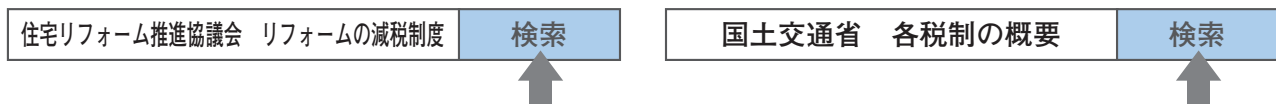
証明書の発行手続き

買取再販における不動産取得税の特例措置の適用を受けるにあたり、耐震性に関して昭和57年1月1日以後に新築された住宅でない場合、以下のいずれかの証明書が必要となります。

買取再販における不動産取得税の特例措置		
耐震基準適合証明書	住宅性能証明書 又は 建設住宅性能評価書の写し	保険証券の写し 又は 保険付保証明書
以下①～④のいずれか	住宅性能証明書:以下②～④のいずれか 建設住宅性能評価書:以下③ <i>注:建築士による当該証明書の発行はできません。</i>	以下④
証明書の発行者	①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人 *証明業務を行っていない機関等もあります。	
発行前に確認する書類等の例	<input type="checkbox"/> 家屋の登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 設計図書その他設計に関する書類等 <input type="checkbox"/> 過去に行われた耐震診断又は耐震改修に関する書類がある場合は当該書類 <input type="checkbox"/> 建築確認済証がある場合は当該書類	

証明書の様式は、別冊の通達編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。



耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 通達編の証明書の備考を参照のこと

買取再販における不動産取得税の特例措置用

証明書の発行依頼者の住所と氏名について、作成する日の現状により記載してください。

耐震基準適合証明書

証明申請者	住所	東京都千代田区〇〇〇
	氏名	リフォーム 太郎
家屋番号及び所在地	東京都千代田区〇〇〇	
家屋調査日	〇〇年〇〇月〇〇日	
適合する耐震基準	1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ② 地震に対する安全性に係る基準	

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

1. 建築基準法施行令の耐震基準に適合するもの
 2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震基準に適合するもの
 のいずれか適合する番号に○を記載してください。

上記の住宅が地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ニに定める基準を満たします。

証明年月日	〇〇年〇〇月〇〇日
-------	-----------

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

証明を行った建築士	氏名	増改築 一郎	印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登録番号 △△-□□□
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名称	株式会社増改築一郎建築士事務所	
	所在地	東京都千代田区□□□	
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所	
	登録年月日及び登録番号	△△-××××	

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名称			印
	住所			
	指定年月日及び指定番号			
	指定をした者			
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏名			
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号	
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合		登録番号	
			登録を受けた地方整備局等名	

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った	名称	印
--------	----	---

調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	氏 名		登録番号	登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付	
			合格通知番号又は合格証書番号	

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人	名 称		印	
	住 所			
	指 定 年 月 日			
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	氏 名		登録番号	登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付	
			合格通知番号又は合格証書番号	

(用紙 日本産業規格 A4)

〈参考〉

耐震基準に適合すると判断した理由書の様式例は以下のようなチェックシートとなります。

(以下の様式は一般社団法人日本建築士事務所協会連合会の耐震診断チェックシートとなります)

別紙2

平成 年 月 日

耐震診断チェックシート

証明申請者	住所											
	氏名											
家屋番号及び所在地												
診断	実施者	住所										
		氏名										
	実施年月											
証明	証明を行った建築士	住所										
		氏名										
	資格	1. 一級建築士 登録番号 () 2. 二級建築士 登録番号 () 登録都道府県 () 3. 木造建築士 登録番号 () 登録都道府県 ()										
証明に用いた基準		1. 建築基準法施行令 2. 耐震改修促進法の基準 ①木造住宅の診断基準 ②RC造建築物の診断基準 ③SRC造建築物の診断基準 ④S造建築物の診断基準 3. 品確法の基準 4. その他 ()										
建築地												
建築物概要	構造種別	1. 木造		2. RC造		3. SRC造		4. S造				
	階数			延面積		m ²						
	設計年	年		竣工年		年						
	耐震補強の有無	1. 有		耐震補強年		年						
	2. 無		補強概要		1. 壁増設 ()箇所 2. 鉄骨ブレース ()箇所 3. 柱補強 ()箇所 4. その他 ()箇所							
耐震診断	診断回数と判定		1. 1次診断 判定: $I_s \geq 0.8Z = ()$ 2. 2次診断 判定: $I_s \geq 0.6Z = ()$									
	非木造	方向	X				Y					
		指標	形状 SD	経年 T	構造耐震 I_s	判定	形状 SD	経年 T	構造耐震 I_s	判定		
	結果	階	5									
			4									
			3									
		2										
	階	1										
木造	診断種別と判定		1. 一般診断 判定: 評点 ≥ 1.0 2. 精密診断 判定: 評点 ≥ 1.0									
	方向	X				Y						
		指標	耐力	必要耐力	評点	判定	耐力	必要耐力	評点	判定		
	結果	階	3									
		2										
		1										
証明者所見	建築物の改修・劣化状況等											
	耐震性能											

建物外観写真

建物平面図

個人の既存住宅取得に係る不動産取得税の軽減措置

(耐震基準不適合既存住宅を取得し、耐震改修工事を行った場合)

概要

個人が、平成26年4月1日以後に耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、家屋の引渡しまでに徴収猶予の申請等を行い、取得後6ヶ月以内に耐震改修工事を行い、以下の要件を満たす場合、当該住宅の取得に課される不動産取得税が軽減されます。

既存住宅の新築年月日に応じて定められた控除額に税率を乗じた額が、当該住宅の不動産取得税額から控除されます。

さらに、一定の要件を満たす場合、平成30年4月1日以降に取得した当該住宅用の土地についても不動産取得税の税額が軽減されます。

【住宅】

【要件】

- ・個人の取得であること
- ・昭和56年12月31日以前に新築された住宅であること
- ・床面積が50㎡以上240㎡以下であること
- ・取得後6ヶ月以内に以下が行われること
 - ①改修工事後、当該住宅が耐震基準に適合していることが耐震基準適合証明書等で証明されていること
 - ②改修工事後、取得者が当該住宅に居住すること

【控除額】

築年月日	控除額(万円)
昭和56年7月1日～昭和56年12月31日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100

【税額の計算】 税額 = (住宅の固定資産評価額 - 控除額) × 税率(3%)

【土地】

次の①、②のいずれか高い方の金額が税額から軽減されます。

- ①45,000円(税額が45,000円未満の場合はその税額)
- ②課税標準額(土地1㎡あたりの固定資産評価額^{*1}) × (住宅の床面積の2倍^{*2}) × 住宅の取得持分 × 税率(3%)

*1 令和3年3月31日までに宅地等宅地及び宅地評価された土地を取得した場合は、土地1㎡あたりの固定資産評価額の2分の1

*2 1戸当たり200㎡まで

申告に必要な書類

- ・改修工事後、当該住宅が現行の耐震基準に適合していることを証明する書類(耐震基準適合証明書等)
- ・不動産取得税申告書
- ・不動産売買契約書及び最終代金領収書
- ・登記事項証明書
- ・工事請負契約書
- ・住民票 等

※ 書類や手続き等の詳細については、物件所在の都道府県税事務所にご確認ください。