



公正・中立な第三者検査機関が豊富な経験と
高い技術で安心をお届けします

一級建築士事務所 東京都知事登録 第61872号

住宅瑕疵担保責任保険法人登録検査機関

住宅金融支援機構適合証明業務登録建築士事務所



増改築等工事証明書発行サービス (買い取り再販住宅用)

リノベーションマンション・戸建てリフォーム住宅の
不動産取得税の軽減用・登録免許税減額用・住宅ローン減税優遇用
に増改築等工事証明書を発行します

■宅地建物取引業者が一定の性能向上を図るための改修工事を行った後に、個人に対し住宅を再販売する場合、買取再販業者に課せられる不動産取得税が軽減されます。さらに平成30年度税制改正により、一定の場合において土地の取得に課される不動産取得税についても、減額する特例措置が講じられました。

■譲受者に対し所有権移転登記に係る登録免許税の税率が一般住宅特例より軽減〔本則2%(一般住宅特例0.3%)→0.1%〕されます

■譲受者が10年以上のローンを組んだ場合に住宅ローン減税の期間10年→13年・借入限度額2000万→3000万に優遇されます

・Y.STORY建築事務所ではこの『増改築等工事証明書』を全国を対象に発行いたします。

軽減されるのは建物の不動産取得税の課税標準で、中古住宅の築年月日に応じて下表に記載された額が控除されます!!

築年月日	控除額(万円)	軽減額(万円)
平成9年4月1日～	1200	36
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1000	30
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450	13.5
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420	12.6
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350	10.5
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230	6.9
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150	4.5
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100	3

当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課される不動産取得税について、次の①又は②のいずれか高い金額を税額から減額する特例措置が講じられました(平成30年4月1日以降の取得に限ります)

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%

大きなメリット!

ケーススタディ

平成30年4月に買い取り再販用マンションを取得し、リフォーム工事を個人に販売しました(平成4年築、専有部面積70㎡、買い取り価格1500万円、販売価格2800万円で内訳は土地代が1300万円、建物価格が1500万円(税込み))。リフォーム工事は300万(税込み)かかりました。建物の固定資産税評価額を1000万円、土地1㎡あたり評価額15万円と仮定した場合の不動産取得税はいくらになりますか

(1000万円 - 1000万円) × 3% = 0円 + 土地の不動産取得税額 となります

軽減を受けない場合は1000万円 × 3% = **30万円 + 土地の不動産取得税額**がかかります

さらにこの建物が「安心R住宅又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入した場合」は土地の不動産取得税から

15万円 × 1/2 × 70㎡ × 2 × 3% = 31.5万円 減額となり土地の税額にもよりますがほぼ **0円** となります

*不動産取得税額は各都道府県により若干の相違がある場合があります

その他建築・減税に関する様々なサービスをご用意しております **(裏面をご覧ください)**



◇増改築等工事証明書取得要件

1. 宅地建物取引業法第2条第3項に規定する宅地建物取引業者であること
2. 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が**50㎡以上240㎡以下の住宅**であること
3. **昭和57年1月1日以後**に新築された住宅であること、又は一定の耐震基準を満たしていることが耐震基準適合証明書等により証明されたもの
4. 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
5. 宅地建物取引業者が住宅を取得した後、7及び8の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
6. 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（登記事項証明書による）
7. 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（建物価格）の20%**（又は300万円(税込)以上で、かつ**100万円(税込)を超える工事**であること
8. 当該家屋について、要件に該当するリフォーム工事が行われたこと。以下は3号工事の場合の要件です。
* 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれか）の床又は壁の全部についての修繕・模様替
* マンションの場合は第2号工事もあります。詳しくはお問い合わせください

〈土地部分に係る減額も受ける場合〉

1. 土地と住宅を同時に平成30年4月1日以降に取得すること
2. 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

◇証明書発行料金表

* マンションの場合は、一住戸あたりの金額となります

項目	工事種別	料金
一般リフォーム工事、バリアフリー・省エネ・耐震改修工事、給排水管・雨水浸入防止工事(瑕疵保険付保)	1～7号工事	¥13,000 (¥14,300税込)

◇申し込みから不動産取得税の軽減を受けるまでの流れ



◇必要書類（3号工事の場合）

1. 増改築等工事をした家屋の登記事項証明書（建物）の写し
2. 間取り図面（工事前・工事後）* 図面がない場合ご相談ください
3. 下記のいずれかの写し
・ 工事請負契約書・工事代金の領収書 ・ 工事代金の支払いが確認出来るもの（発注書・請け書・振込みの控え、通帳のコピーなど）
4. 工事費内訳明細書（見積書）
5. 写真（工事前・工事後）：リフォームを行った部屋全て

* その他、**個人の方向け**に所得税・固定資産税・贈与税等の減税用の『増改築等工事証明書』の発行も承ります。料金は**16,000円(17,600税込)**～です。詳細はホームページをごらん頂くか弊社までお気軽にご相談ください。

Y.STORY建築事務所の主な業務内容

- ・ フラット35・35S適合証明書の発行
- ・ 耐震診断、耐震基準適合証明書の発行
- ・ 増改築等工事証明書の発行(買取再販事業者向け)
- ・ 増改築等工事証明書の発行(個人のお客様向け)
- ・ 既存住宅状況調査/戸建て・マンション
- ・ 新築住宅内覧会同行、戸建て着工中検査
- ・ 住宅瑕疵担保責任法人検査取扱い など

お問い合わせ先：

 合同会社 Y. S T O R Y 建築事務所
〒207-0023 東京都東大和市上北台3-429-3-401
TEL 042-563-5083
E-mail info@y-story.jp

詳しくは [URL:https://www.y-story.jp](https://www.y-story.jp)