



セットでお得！手続きもスムーズ！



宮城県建築住宅センターの既存住宅売買関連商品をご紹介します

当センターは、消費者がより安心して既存（中古）住宅を購入するために貢献する、次の4つの商品を扱っており、宮城県においてもこれらの商品を活用することにより、買取再販や仲介する既存住宅に付加価値を付け顧客獲得に活用しておられる宅建事業者が増えております。

当センターは、既存住宅関連商品取扱の豊富な実績（2022年度計326件）と、指定確認検査機関及び登録住宅性能評価機関としての豊富な経験がございますので、皆様の事業にどうぞ当センターをお役立てください。

④増改築等工事証明書

2021年4月開始

一定の要件を満たす買取再販住宅は、以下の3種類の税の軽減(または拡充)を受けられますが、要件の一つである、一定の品質または性能の向上に資する改修工事を実施したことを証明するために、増改築等工事証明書が必要となります。

●軽減または拡充対象となる税(軽減の詳細については、各軽減制度に関する資料をご覧ください。)

- A: 買取再販業者の不動産取得税
- B: 買主の登録免許税(0.3%から**0.1%**へさらに軽減)
- C: 買主の住宅ローン減税(令和4~5年に入居の場合、適用期間等が10年間限度額2,000万円から**13年間限度額3,000万円**に拡充)

●軽減の主な要件(要件の詳細については、各軽減制度に関する資料をご覧ください。)

- (1) 買取再販業者が住宅を取得した時点で完成後10年以上経過している
- (2) 買主が(1)から2年以内に住宅を取得し入居(Aの場合は入居までが2年以内)
- (3) 建物の販売価格の20%(または300万円)以上の費用をかけて、一定の品質又は性能の向上に資する改修工事を実施(増改築等工事証明書の取得が必要)

同一住宅で①②③のいずれかをご利用の場合は、セット価格となるため、よりお得です。

また、①の既存住宅保険を併せてご利用いただきますと、セット価格でお得になることに加え、買取再販業者が申請する、**不動産取得税の軽減の対象に土地分も加えられます**ので、軽減効果がより高まります。

料金表(消費税込) 2023年7月1日料金改定

検査の有無	④単独	①②③の いずれかと同時
現地検査なし	23,100円	19,800円
現地検査あり	34,100円	30,800円

●増改築等工事証明書の取得時期について

BC両方の対象住宅であることを買主にPRするために、リノベーション工事終了後速やかに、証明書を取得することをお勧めいたします。

お問い合わせは

(一財) 宮城県建築住宅センター 住宅保証課

住所 宮城県仙台市青葉区上杉1丁目1-20 ふるさとビル6F

TEL 022-265-3605 MAIL eco@mkj.or.jp ウェブサイト <https://www.mkj.or.jp/>

①まもりすまい既存住宅保険

2010年7月開始

買取再販住宅は売主が、個人間売買住宅は主として仲介事業者が申し込む保険です。法改正により、2022年10月から新たに、売主と買主のトラブルに対応する紛争処理支援制度の対象となり、買取再販住宅のみならず、仲介事業者の皆様が個人間売買住宅に利用する価値も高まりました。

保険の利用には次のメリットがあります。

(1) 雨漏りや給排水管からの漏水等の対象事象発生時に**保険で補修費用の大半をカバー**できるため、買取再販住宅の契約不適合責任のリスクヘッジに貢献します。個人間売買住宅においても、仲介物件の魅力度アップや仲介事業者の信頼性向上に貢献するほか、「引渡後リフォーム特約」*の活用により、仲介と共にリフォームの受注拡大にも貢献します。

(2) 買取再販住宅の取得時に**宅建業者に課税される不動産取得税の軽減制度**について、建物に加え**土地分も軽減の対象**となります。

(3) 2022年10月から、**紛争処理支援制度が既存住宅保険でも利用**できるようになりました。引渡後にトラブルが発生した場合に、売主と買主間(個人間売買の場合は仲介事業者を含む)の紛争処理を支援する制度で、消費者保護のみならず、事業者の皆様が**契約不適合責任に備えるうえの一助**ともなります。(詳しくは次ページの「紛争処理支援制度について」をご覧ください)

さらに、既存住宅保険を利用したうえで、**住宅内の水回りの各設備やエアコン等の故障に対応**する「まもりすまい住宅設備機器延長保証サービス」も利用できます。2022年7月11日より保証料が値下げとなり、よりお得になりましたので、併せてご利用ください。

●まもりすまい既存住宅保険料金例(保険料(非課税)+現場検査手数料(消費税込))

戸建120㎡、共同(区分所有1戸)75㎡の場合

保険タイプ	戸建	共同
【宅建業者売主型】買取再販	47,190円～	39,030円～
【仲介業者保証型】個人間売買	45,270円～	37,620円～

●まもりすまい住宅設備機器延長保証

サービス料(消費税込)

保証期間	保証料
1年間	22,000円
2年間	38,500円

*引渡後リフォーム特約とは、仲介事業者が自ら施工を請け負うリフォーム工事にも保証を拡大するためのオプションです。仲介事業者がリフォームを請け負わず、他のリフォーム業者を紹介する場合は、リフォーム業者と連名で申し込むことも可能です。(その場合、リフォーム工事の保証者はリフォーム業者が、その他は仲介事業者が保証者となります。)

②既存住宅状況調査(インスペクション)

2018年4月開始

2018年4月以降、重要事項説明時にインスペクション実施の有無に関する説明義務が生じました。国の告示に基づき、当センターの有資格者が建物を調査いたします。①または③と同時検査になる場合はセット価格となるため、よりお得です。(木造戸建て住宅で、シロアリの調査や防蟻処置をご希望の方は、別のプランをご紹介します。)

料金表:戸建・共同住宅(区分所有1戸)の共通価格(消費税込) 2023年7月1日料金改定

②単独	①または③と同時	遠方調査加算額(当センター本部から申請住宅までの直線距離)
49,500円	16,500円	25km超～50km3,300円、50km超～75km6,600円 75km超9,900円

紛争処理支援制度について

2022年10月から既存住宅保険でも利用が可能に

住宅の引渡後、売主と買主の間で紛争が生じた場合に、以下の3つの手段で紛争解決を支援する制度です。これまでは、新築住宅に限った制度でしたが、2022年10月から、既存住宅保険が利用された住宅でも制度が利用できるようになりました。(既に保険期間が終了した住宅を含め、2022年9月以前に保険を申し込んだ住宅も対象となります。)

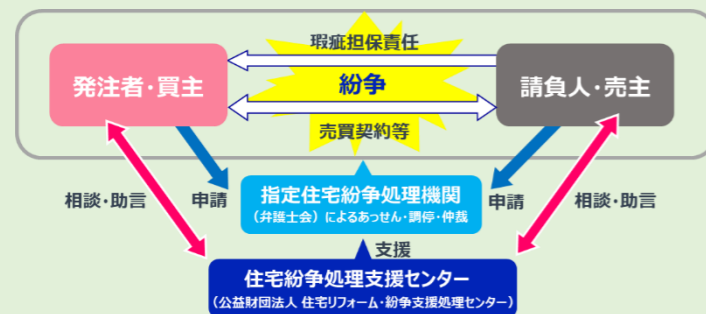
本制度は、消費者保護を目的とした制度ですが、売主や保険申し込みをした仲介事業者も利用することができますので、契約不適合責任に備える一助ともなります。

- 1)一級建築士による無料電話相談
- 2)弁護士と建築士のペアによる無料の対面相談(1時間)
- 3)弁護士会のあっせんする専門家(弁護士・建築士)による紛争処理(三者調停)

(3)紛争処理(調停)の申請料(非課税)

既存住宅保険申込時期	申請料	既存住宅保険料
2022年9月以前	14,000円	紛争処理負担金加算なし
2022年10月以降	10,000円	紛争処理負担金3,000円が加算

イメージ



③中古住宅のフラット35

ずっと固定金利の安心
【フラット35】

2019年4月開始

(独)住宅金融支援機構のフラット35でローンを利用する場合に必要な、適合証明書の検査を行っております。①と同時検査にできる場合はセット価格となるため、よりお得です。

2022年4月から維持保全型がスタートし、①または②を併用利用することにより、追加の金利優遇が受けられるようになりましたので、併せてのご利用をお勧めいたします。

●料金表(消費税込) 2023年1月1日料金改定

申請区分	旧耐震基準の住宅※1 又は不明の住宅		左記以外の住宅	
	建設性能評価等※2を活用	左記以外	建設性能評価等※2を活用	左記以外
下記のいずれにも該当しない場合は別途見積となります				
フラット35、フラット35借換融資、リ・ユース住宅、リ・ユースプラス住宅 フラット35S A, Bプラン(評価書等を活用した場合)、フラット35S ZEH(評価書等を活用した場合)	94,600円	101,200円	56,100円	62,700円
フラット35S Bプラン(省エネルギー性開口部断熱、または、バリアフリー性でいずれも性能等を現場検査にて確認する場合。)	101,200円	105,600円	60,500円	68,200円
①と同時申請の場合	上記表と同じ額 (セットプラン無し)		47,300円	

※1 旧耐震基準の住宅:建築確認日が1981年5月31日以前(表示登記の新築時期が1983年3月31日以前)

※2 建設性能評価等:新築時の建設住宅性能評価または適合証明書、既存住宅の建設住宅性能評価書等を言います。詳細は、当センターウェブサイトをご確認ください。

●維持保全型について

上記のフラット35のいずれか(グリーンリフォームローンを除く)を利用する住宅が、売買に伴い、①②のいずれか(いずれも検査の結果、指摘事項がないこと等が要件)をご利用の場合に、**金利が当初5年間0.25%さらに引き下げ**になる制度です。

当センターでは、維持保全型を利用した場合でも上記料金そのまま検査が受けられることに加え、①②のどちらを選択した場合でも、フラットと同時検査になるため便利です。どうぞセットでご利用ください。

●グリーンリフォームローンについて(2023年1月取扱開始)

リフォーム工事のための融資制度で、ご自宅のほか、セカンドハウスや親族が居住する住宅のリフォームにも利用できます。省エネ性能等に応じて金利が優遇されます。

●料金表(消費税込)

区分	料金
エネルギー消費性能向上	78,100円
高齢者居住環境改善	72,600円
その他の融資対象リフォーム工事	67,100円
耐震改修工事(申請内容により別途加算有)	83,600円