

増改築等工事証明書（買取再販住宅の不動産取得税等の減税）の申請方法について



一般財団法人宮城県建築住宅センター



増改築等工事証明書(買取再販住宅の不動産取得税等の減税)の概要

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が減額されます。

さらに、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）、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される不動産取得税が減額されます。

(適用期限：令和7年3月31日)

また、買取再販に係る消費者の負担を軽減し、消費者がより多くの選択肢から良質な既存住宅を、より低価格で購入できるようにするための制度です。

詳細：国土交通省HP

住宅：買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置 - 国土交通省 ([mlit.go.jp](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html))

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html



増改築等工事証明書(買取再販住宅の不動産取得税等の減税)の概要

住宅ローン減税の概要について

- 住宅の取得を支援し、その促進を図る
残高の0.7%を最大13年間、所得税から

増改築等工事証明書 (不動産取得税の軽減)

新築／既存等	住宅の環境性能等	控除期間	
		令和4・5年入居	令和6・7年入居
新築住宅 買取再販 ⁽¹⁾	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円
	その他の住宅 ⁽²⁾	3,000万円	0円 ⁽²⁾
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円	
	その他の住宅	2,000万円	

(1)宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。

(2)省エネ基準を満たさない住宅。令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。

(令和5年末までに新築の建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間)

【主要要件】

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| ①自らが居住するための住宅 | ④住宅ローンの借入期間が10年以上 |
| ②床面積が50㎡以上(※) | ⑤引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に入居 |
| ③合計所得金額が2,000万円以下(※) | ⑥昭和57年以降に建築又は現行の耐震基準に適合 等 |

(※)令和5年末までに建築確認を受けた新築住宅を取得等する場合、合計所得金額1,000万円以下に限り、床面積要件が40㎡以上。

要件を満たす買取再販住宅
で、令和4～5年に入居した取得者が住宅ローン減税制度を利用するにあたり、控除期間を13年間、借入限度額を3,000万円に拡充できます。



対象となるリフォームの種類

- ・ 当センターにおける主な申請は
第1号～第3号工事

対象となるリフォームの種類 【地方税法施行令第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(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洗面所、⑤納戸、⑥玄関、⑦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175号)に定める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)	国土交通大臣が総務大臣と協議して行う修繕又は模様替え ①通路又は出入口の拡幅 ②階段 ③手すりの取り付け ④段差の解消 ⑤点字ブロックの敷設 ⑥その他の国土交通大臣が総務大臣と協議して行う措置
第6号工事 (省エネ)	国土交通大臣が総務大臣と協議して行う修繕又は模様替え
第7号工事 (給排水)	給排水管又は雨水の浸入を防止する工事

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体とな



対象となる要件

- ・以下のすべての要件に該当しなければなりません。

・住宅の要件

・工事の要件

・その他の要件

・当センターで審査する事項

- ・増改築等工事証明書による証明
- ・土地部分に係る減額を受ける場合の要件を満たすもの
(既存住宅売買瑕疵担保責任保険への加入等)



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

申請時に住宅を譲渡（売買）していなくても、次頁で紹介する「工事の要件(対象工事額が300万円以上(税込))」を満たしている場合は、申請いただくことができます。

◎既存住宅売買瑕疵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明書)

- ☐ 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

対象工事の詳細は
P.245 へ

工事の要件

- ☐ 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)

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、300万円（税込）を超える場合工事の要件を満たしていると判断します。
※300万円未満（税込）の場合には、当該住宅の個人への売買価格の20%を確認するため「売買契約書」の添付が必要になります。

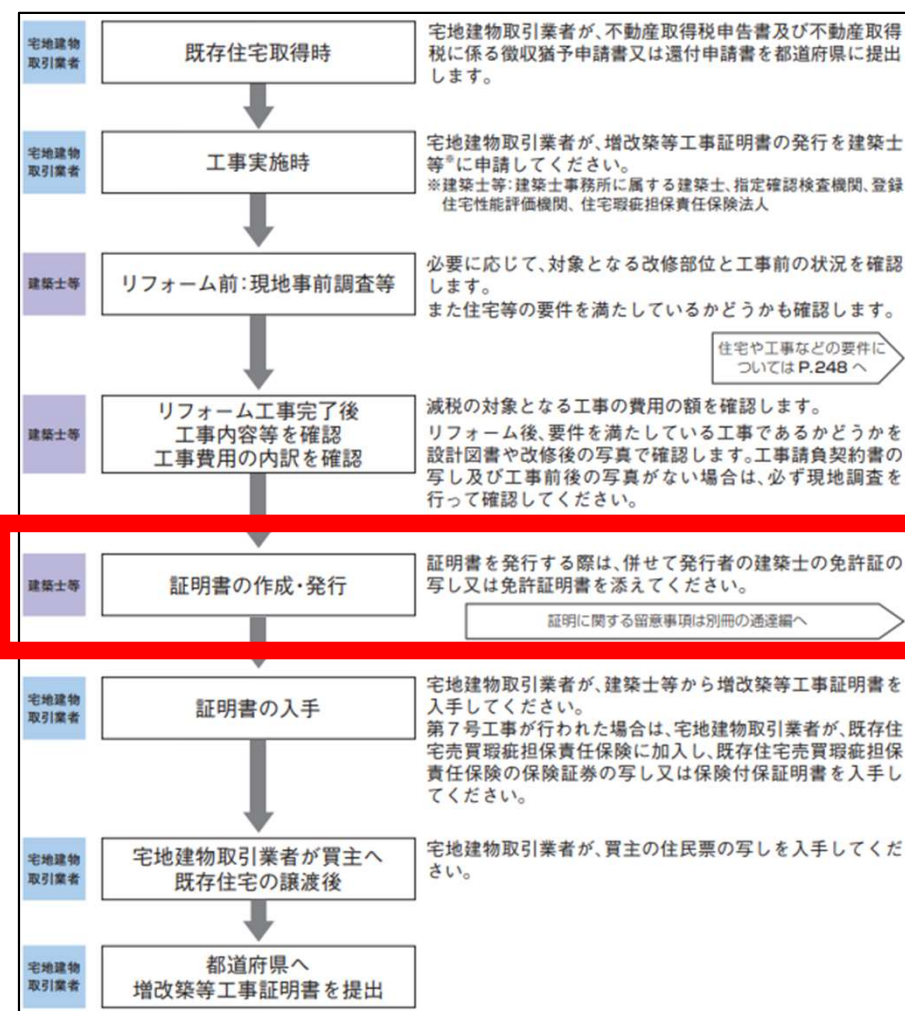


買取再販に係る不動産取得税の特例措置の手続きの流れ

本証明書の特徴

当センターでは、証明書の「作成・発行」を行っています。
また、証明者が建築士事務所に属する建築士の場合でも証明書が**発行可**

別表第二		増改築等工事証明書	
リ改修工事	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合	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
第6号工(省エネ改修工事)	改修工事後の住宅の省エネ性能が証明される場合	地域区分	1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域
	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
	改修工事後の住宅の省エネ性能が証明される場合	地域区分	1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域
	住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関	名称	1 断熱等性能等級4以上 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
	住宅性能評価書の交付番号	第 号	
	住宅性能評価書の交付年月日	年 月 日	





当センターへの申請方法

当センターは登録住宅性能評価機関として増改築等工事証明書の受付を行っています。
増改築等工事証明書のページから申請様式をダウンロードいただけます。

一般財団法人
宮城県建築住宅センター

サイト内検索

建築基準関係 住宅性能・評価 省エネ関係 助成事業 建築支援業務 地域貢献

増改築等工事証明書発行業務（ダウンロード）

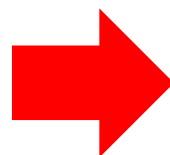
HOME > 各種ダウンロード > 増改築等工事証明書発行業務（ダウンロード）

規程

ファイル名	ダウンロード
増改築等工事証明書の発行業務要領	PDF
増改築等工事証明書の発行業務約款	PDF
増改築等工事証明書の発行業務料金表	PDF

様式（令和4年9月14日更新）

ファイル名	ダウンロード
全様式（水色のセルが選択項目、黄色のセルが入力項目です。）	EXE



別記様式 1-2 増改築等工事証明書（買取再販事業者用）

年 月 日

一般財団法人 宮城県建築住宅センター 殿

【事業者名】

【担当者の氏名】

下記の住宅の増改築等工事証明書を申請します。
この申請書及び提出図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

記

【住宅の名称】

【家屋番号】（登記上の家屋番号）

【住宅の所在地】（登記上の地番）

【申請の目的】

【リフォーム工事完了年月日】（yyyy/mm/dd）

【住宅の床面積】㎡

【工事の種類及び内容】

工事の種類	1 増築	2 改築	3 大規模の修繕	4 大規模の模様替
第1号工事 (第1号工事以外)	1 床の造作の修繕又は模様替	2 階段の造作の修繕又は模様替	3 廊下の造作の修繕又は模様替	4 壁の造作の修繕又は模様替
第2号工事 (第1・2号工事以外)	1 居室	2 調理室	3 浴室	4 洗面所
第3号工事 (第1・2号工事以外)	1 玄関	2 廊下	3 洗面所	4 納戸
第4号工事 (第1・2号工事以外)	1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定に準ずる安全上耐震関係増築に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準	2 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定に準ずる安全上耐震関係増築に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準	3 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定に準ずる安全上耐震関係増築に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準	4 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定に準ずる安全上耐震関係増築に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準
第5号工事 (第1・2号工事以外)	1 道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
第6号工事 (第1・2号工事以外)	1 出入口の改良	2 手すりの取付	3 床の段差の解消	4 床の段差の解消
第7号工事 (第1・2号工事以外)	1 エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替	2 エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替	3 エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替	4 エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替
第8号工事 (第1・2号工事以外)	1 窓の断熱性を高める工事	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
第9号工事 (第1・2号工事以外)	1 地域区分	2 1 地域	3 2 地域	4 3 地域
第10号工事 (第1・2号工事以外)	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 雨水の侵入を防止する部分に係る修繕又は模様替	4 雨水の侵入を防止する部分に係る修繕又は模様替

工事の内容

年 月 日

合計金額

円 円

【必要書類】

書類名称	ファイル種別	記載項目・備考
増改築等工事証明書（本シート）	Excel(PDF)	本シートに必要事項を入力して下さい。
登記事項証明書（建物）の写し	Excel(PDF)	登記簿記載の事項を記載して下さい。
工事費内訳書	Excel(PDF)	工事費の内訳を記載して下さい。
改修工事写真	Excel(PDF)	改修工事の状況を写真で撮影し、写真に添付して下さい。
設計図書その他設計に関する書類（図面等）	Excel(PDF)	設計図書その他設計に関する書類（図面等）を添付して下さい。



必要な書類

【必要書類】

書類名称	ファイル種別	記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(本シート)	紙orPDF	本シートに必要事項を入力して下さい
登記事項証明書(建物)の写し	紙orPDF	改修工事を行った家屋のもので、買取再販業者の登記があること
工事請負契約書の写し	紙orPDF	工事請負契約書が無い場合は、改修工事に要した費用に掛かる領収書等により確認
工事費用内訳書	紙orPDF	見積書等により工事内容と金額が分かること 特に床工事の有無を明示して下さい
改修工事写真	紙orPDF	各部屋ごとの改修工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真
設計図書その他設計に関する書類	紙orPDF	適用対象となるリフォーム工事を行っていることが確認できる書類で販売図面でも可
耐震性を証明する書類(旧耐震等)	紙orPDF	※1982年(昭和57年)以前の築年(登記)の場合、耐震基準適合証明書等が必要

上記の必要書類が整い次第に引受処理を行います。

耐震性を証明する書類(旧耐震等)について昭和57年1月1日以後に新築された住宅（新耐震基準適合住宅）の場合は提出不要となります。

書類の提出については、「窓口」「郵送」「メール」のいずれかで申請を行うことができます。メールアドレスについては eco@mkj.or.jp ですのでお問い合わせいただきますようお願いいたします。

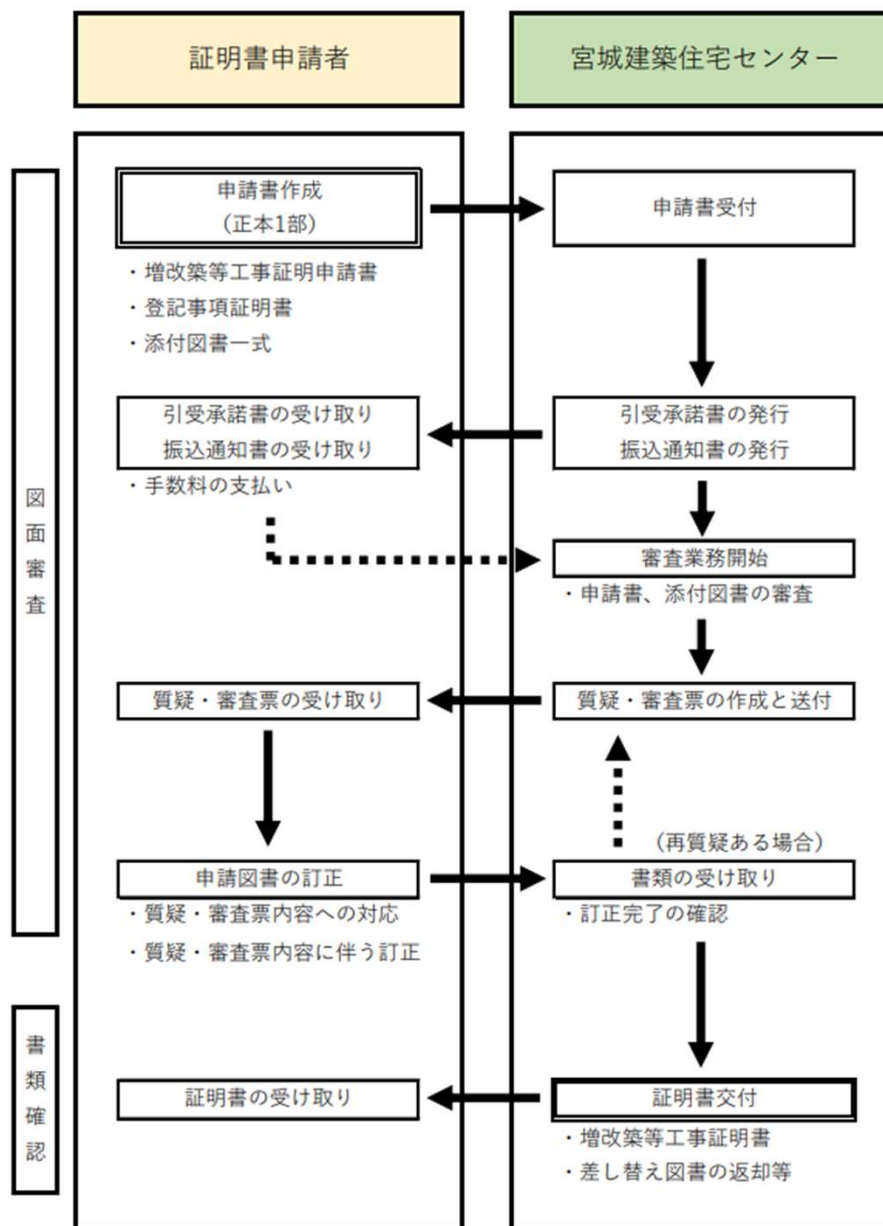


申請フロー

増改築等工事証明書を取得する流れ

※注意※
 工事写真がない場合については、
 現地調査もあります。
 工事写真がない場合は手数料も
 加算しますのでご注意ください。

増改築等工事証明書 申請から証明書発行までのフロー





申請手数料

●基本手数料

工事写真の提出	金額（税込）
有	23,100 円
無	34,100 円

※工事写真がない場合は現地調査を行います。遠方調査になる場合は、基本手数料に遠方調査加算額が発生する場合がございます。
遠方調査加算額については当センターの申請手数料をご確認ください。

●同時利用割引

当センターで、既存住宅瑕疵保険、フラット35中古住宅、建物状況調査（インスペクション）のいずれかの申請を行った住宅の場合

利用	割引額（税込）
有	▲3,300 円



よくあるお問い合わせ

Q1.不動産取得税の軽減を受けたいが、どこから証明書を手入れすればよいか分からないので教えてほしい

A.まず始めに対象となる要件に適しているかの可否をご確認ください。

建築士事務所が証明書を発行しない場合、証明を第三者へ委託したい場合は、当センターへお申し込みください。

Q2.センターへ申請できる物件及びその規模を教えてください

A.宅地建物取引業者が個人に譲渡する戸建住宅または共同住宅の住戸を対象としています。規模については、50m²以上240m²以下の住宅で登記事項証明書に記載された各階数の床面積の和（マンションの場合は専有部分の床面積）とします。※建物の構造については、問いません。

Q3.第1号工事と第2号工事の違いは何ですか？

A.第1号工事は主に戸建て住宅が対象、第2号工事はマンション等の区分所有部分が対象です。

Q4.登記事項証明書について、「登記情報提供サービス」を利用したものでも良いか？

A.登記情報提供サービスで表示された登記情報を印刷したもので代用しても良い。

Q5.工事中の物件を申請してもよいのか？

A.工事中の物件については申請を引き受けることができません。工事完了後に必要書類が整い次第、申請するようお願いいたします。



一般財団法人宮城県建築住宅センター

ご清聴、ありがとうございました。

引き続き建築確認等オンラインセミナーをご覧ください。