

【サービス内容】

築 20 年超の中古一戸建、築 25 年超の中古マンションを購入した場合、耐震基準適合証明書の発行をしていないと 4 つの減税（住宅ローン減税・登録免許税の軽減・不動産取得税の軽減・住宅取得資金等の贈与税の非課税）を受ける事ができません。

本証明書は、『購入物件の引渡し前』までに発行する事が必須となります。

簡易調査をご希望の際は、まずは『建物謄本』を送付ください。

【必要書類】 中古戸建：建物謄本・売買契約書・検査済証・確認済証・建物全体写真 2 枚
 マンション：建物謄本・売買契約書

【申告時期】 決済の翌年の確定申告となります。

【費用】 税込 110,000 円

個人間売買の住宅ローン減税の対象額は『特定取得』（※1）に該当しないため、年末ローン残高の **2,000 万円**が対象となります。

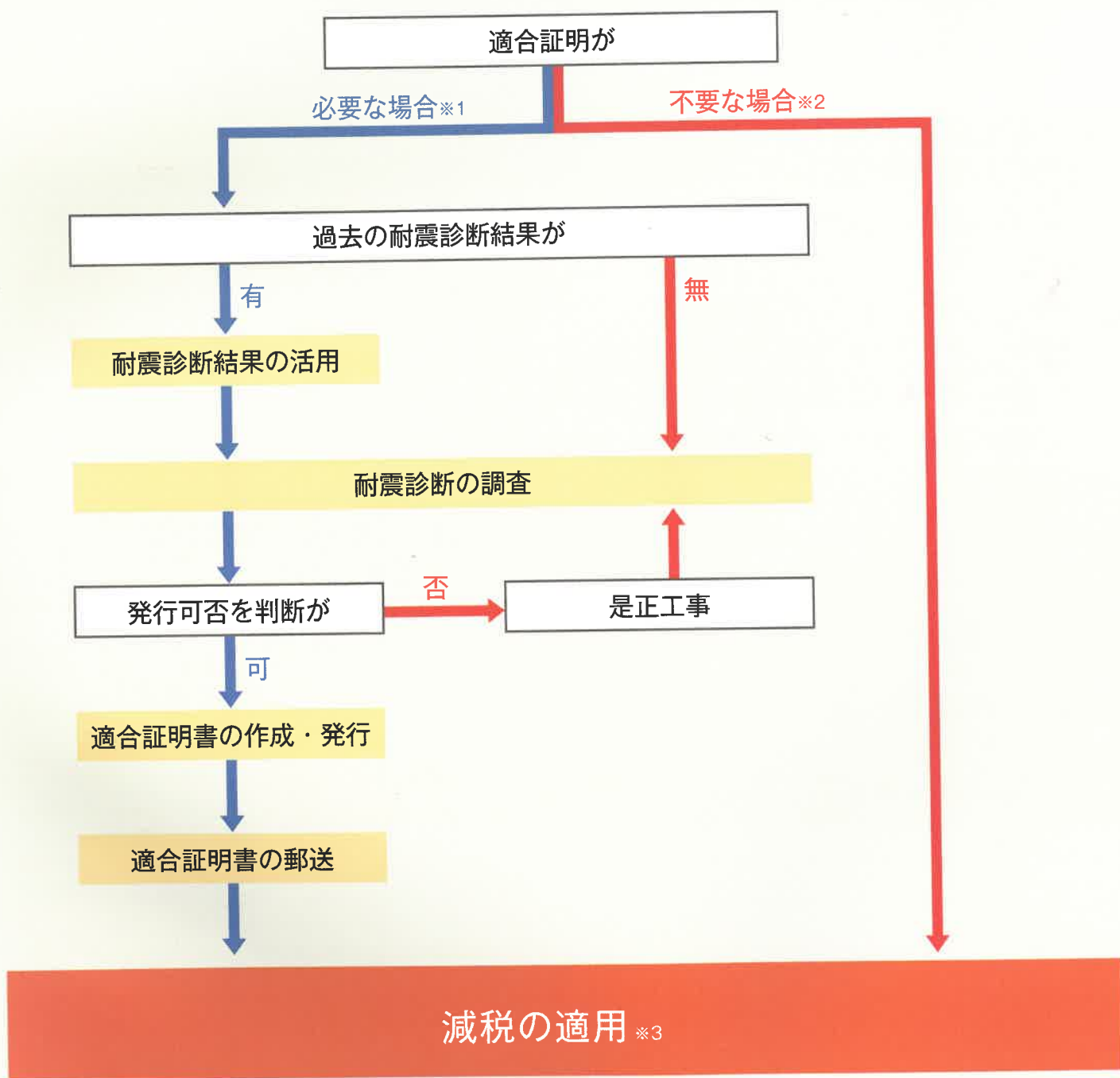
※1 特定取得とは、住宅の取得・増改築等に係る費用に消費税額等が税率 10%の課税がなされるものが対象となります。特定取得に該当する場合は年末ローン残高の 4,000 万円が減税対象額となります。

【所得税一覧】

	扶養家族（人数）					
	0	1	2	3	4	
年収（万円）	300	78,600	59,200	39,800	20,400	1,000
	400	133,200	96,900	77,500	58,100	38,000
	500	214,900	176,100	137,300	99,000	79,600
	600	355,800	278,200	219,000	180,200	141,400
	700	527,300	449,700	372,100	294,500	227,100
	800	711,100	633,500	555,900	478,300	400,700
	900	894,900	817,300	739,700	662,100	584,500
	1,000	1,093,000	1,003,800	923,400	845,800	766,300

円単位

備考：上記の所得税額は、給与所得のみ・税額控除無し・扶養家族の所得無し・配偶者控除及び扶養控除は一律 38 万円計算しています。概算税額となりますので詳細については所轄の税務署等でご確認ください。



※1 戸建：築20年超、マンション：築25年超。

※2 戸建：築20年以下、マンション：築25年以下、有効期間(2年)内の耐震基準適合証明書、既存住宅性能評価書(耐震等級1以上)、既存住宅瑕疵保険証明書がある場合。

※3 4つの減税に利用可能。(住宅ローン減税、登録免許税の軽減、不動産取得税の軽減、住宅取得等資金の贈与税の非課税)。

築20年超の中古一戸建、築25年超の中古マンションを購入した場合、住宅取得に係る減税を受ける事ができません。しかし耐震基準適合証明書の取得により、下記4つの減税の恩恵を受ける事ができます。

- ① 住宅ローン控除
- ② 登録免許税の軽減
- ③ 不動産取得税の軽減
- ④ 住宅取得資金等の贈与税の非課税

耐震基準適合証明書とは、**建物が現行の耐震基準を満たしていることを証明する書類**です。発行は建築士事務所登録を行っている事務所に所属する建築士、又は指定性能評価機関などが行ないます。

耐震診断を行い、耐震基準を満たしているか確認します。診断の結果、耐震性を満たしている住宅（上部構造評点1.0以上）であれば証明書が発行できます。耐震性を満たしていない住宅の場合は、補強工事を行なった上で耐震性を満たす事ができれば取得が可能となります。

具体例としては、昭和56年5月31日以降設計の建物であれば、**確認済証・検査済証があり、増改築等がなければ取得の可能性が高い**といえます。また、昭和56年5月31日以前に設計した建物の場合は、耐震診断を行ない、耐震性が1.0以上を満たす、また無い場合は耐震改修により1.0以上になれば取得できる可能性があります。

以上の点より、耐震基準適合証明書のメリットは、

- ① 中古住宅購入時、4つの減税を受ける事が可能。
- ② 新築時の建物耐震性能について、確認をする事が可能。

といえます。

耐震基準適合証明書の取得メリットは、以下2点となります。

【減税のメリット】

- ① 住宅ローン控除
- ② 登録免許税の軽減
- ③ 不動産取得税の軽減
- ④ 住宅取得等資金等の贈与税の非課税

【建物調査のメリット】

- ① 購入を検討している中古住宅の建築時点での耐震性を確認する事が可能。
- ② 耐震補強工事が必要な中古住宅の場合、耐震診断結果を踏まえ耐震補強が必要な箇所と工事費用の目安が分かる。
- ③ 増改築後の建物の耐震性能を調査する事が可能。
(増改築を行なった結果、耐震性能が下がるケースがあるため)

【注意点】

耐震基準適合証明書の判断基準は、「現行の耐震基準を満たしているか」を調査するものとなります。よって建物の瑕疵・住宅の性能を保証するものではないので、ご注意ください。

取得した場合としない場合の実例

築 26 年の一般住宅・年収 500 万（所得税 10 万／住民税 15 万）

土地評価額 500 万円・建物評価額 450 万円・設定額 2300 万・資金援助額 500 万

	(耐震基準適合証明書) あり	(耐震基準適合証明書) なし
住宅ローン減税	減税額 $20 \text{ 万} \times 10 \text{ 年} = 200 \text{ 万}$ 減税額 200 万円 ※住民税の控除を含む	減税額 減税額 0 円
不動産取得税	$(450 \text{ 万} - 450 \text{ 万}) \times 3\% = 0 \text{ 万}$ 納付額 0 円	$(450 \text{ 万} - 450 \text{ 万}) \times 3\% = 0 \text{ 万}$ 納付額 0 円
登録免許税	納税額 【土地】 $500 \text{ 万} \times 1.5\% = 7.5 \text{ 万}$ 【建物】 $450 \text{ 万} \times 0.3\% = 1.35 \text{ 万}$ 【設定】 $2,300 \text{ 万} \times 0.1\% = 2.3 \text{ 万}$ 納付額 11.15 万円 減税額 14.55 万円	納税額 【土地】 $500 \text{ 万} \times 1.5\% = 7.5 \text{ 万}$ 【建物】 $450 \text{ 万} \times 2.0\% = 9 \text{ 万}$ 【設定】 $2,300 \text{ 万} \times 0.4\% = 9.2 \text{ 万}$ 納付額 25.7 万円
贈与の特例	$500 \text{ 万} - 700 \text{ 万} = 0$ (非課税) 納付額 0 万円	$(500 \text{ 万} - 110 \text{ 万}) \times 15\% - 10 \text{ 万} = 48.5 \text{ 万}$ 納付額 48.5 万円
納税額	減税差異 納税 11.15 万円 減税 263.05 万円	減税差異 74.2 万円 納税

※耐震基準適合証明書を取得した場合、減税効果の差異は **約263万円** となります。

※上記の減税については、概算額となります。詳しくは税務署・市税事務所・県税事務所、税理士等へご確認ください。

中古一戸建築 20 年超また、中古マンション築 25 年超の中古住宅は、決済前までに耐震基準適合証明書を取得する事で、上記 4 点の減税を受けられます。

売主様にとっては「売りやすく」、買主様にとっては「買いやすく」なり、その結果、早期成約の助力となります。

※ 1) 耐震基準適合証明書の利用可能なものは、『決済時まで調査し発行されたもの』に限ります。

※ 2) 耐震基準適合証明書の有効期限は、家屋調査日より 2 年間となります。

① 不動産取得税とは

不動産取得税とは、中古住宅を取得した時にかかる税金です。

課税対象者は個人・法人を問わず、土地や建物を有償・無償や登記の有無に関わらず、売買、贈与、交換、建築（新築・増築・改築）によって取得した方が対象となります。納税時期は取得後、都道府県税事務所より納付書が届いた後の納付となります。

※不動産取得税の軽減にかかる控除額などについては、各都道府県によって若干の相違があります。

② 税額計算

不動産取得税 = (固定資産税評価額 - 控除額 ※1) × 3%

③ 特例の税額 (土地)

不動産取得税 = (固定資産税評価額 × 1/2 × 3%) - 控除額 (下記 A か B の多い金額)

A = 45,000 円

B = (土地 1 m²当たりの固定資産税評価額 × 1/2) × (課税床面積 × 2 (200 m²限度)) × 3%

④ 特例の税額 (建物) ※1

1997年 (平成9年)	4月1日以降	1,200万円
1997年 (平成9年)	3月31日以前	1,000万円
1989年 (平成元年)	3月31日以前	450万円
1985年 (昭和60年)	6月30日以前	420万円
1981年 (昭和56年)	6月30日以前	350万円
1975年 (昭和50年)	12月31日以前	230万円
1972年 (昭和47年)	12月31日以前	150万円
1954年 (昭和29年)	7月1日～1963年 (昭和38年) 12月31日	100万円

注) 控除額は自治体により異なります。

⑤ 軽減の要件

1. 買主の居住用、またはセカンドハウス用としての取得

2. 50 m²以上 240 m²以下 (課税床面積)

3. 次のいずれかに該当するものである事

①. 昭和57年1月1日以降に建築されたものである事
(固定資産課税台帳に記載された新築日で判断)

②. ①に該当しない住宅で、新耐震基準に適合している事について証明がなされたものや、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のものである事

⑥ 必要書類について

不動産取得税申告書・売買契約書・土地建物の登記簿謄本・住民票・耐震基準適合証明書・印鑑

⑦ 申請のタイミング

所有権移転後、買主が都道府県税事務所にて手続きを行ないます。

① 登録免許税とは

中古住宅を取得した時、移転登記・設定登記等が必要となります。法務局に土地・建物の申請をする際にかかる税金を登録免許税といいます。納付時期は、登記申請時に納付します。

- ・一定の要件を満たす住宅用建物については、軽減税率を適用することができます。
- ・住宅用建物の軽減税率は、2020年3月31日まで適用されます。
- ・上記の税率を適用して計算した金額で、1,000円に満たない場合の税額は1,000円となります。

② 税額計算

税額 = 課税標準 × 税率

③ 所有権移転登記

土地 固定資産税評価額 × 15/1000 (標準税率)

建物 固定資産税評価額 × 20/1000 (標準税率) → 固定資産税標準額 × 3/1000 (軽減税率)

④ 抵当権設定登記

設定金額 × 4/1000 (標準税率) → 設定金額 × 1/1000 (軽減税率)

⑤ 住宅用家屋の軽減税率を適用するための要件

1. 住宅の取得目的が居住用家屋である事
2. 登記名義人が自己の住宅として使用する事
3. 事務所や店舗、倉庫などの併用住宅の場合には、延床面積 90%以上が居宅部分である事
4. 取得後 1 年以内に登記する事
5. 家屋の床面積 (登記面積) が 50 m²以上である事 (マンションの場合は共用部分の床面積を含まず、専有部分の登記床面積で判断します)
6. 2005 年 4 月 1 日以降の取得であれば、耐震性を有する住宅については築年数を問わない
7. 2005 年 4 月 1 日以降の取得であれば、既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅については築年数を問わない
8. 中古戸建では築 20 年以内、マンションでは築 25 年以内である事
9. 中古戸建では築 20 年超の木造・軽量鉄骨、マンションでは築 25 年超のマンション・重量鉄骨の場合、耐震基準適合証明書や既存住宅 売買瑕疵保険が取得されている事
10. 所有権移転登記の場合には、売買または競売により取得したものである事 (贈与や相続などによる 所有権移転登記には適用されない)
11. 建物の所有権登記名義人の国籍は問わない
12. 建物の所有権登記名義人の単独所有であるか共有であるかは問わない (共有の場合には、その家屋に居住する者の持分についてのみ軽減される)
13. 抵当権設定登記の場合、建物の所有権登記名義人と債務者が異なる場合には適用されない (建物の所有権登記名義人が連帯債務者の一人である場合には適用される)
14. 根抵当権設定登記には適用されない

⑥ 必要書類について

住宅用家屋証明申請書及び証明書・売買契約書又は売渡証書・登記簿謄本・住民票 (新住所)・耐震基準適合証明書

⑦ 申請のタイミング

所有権移転時、司法書士が管轄法務局へ納付します。

① 住宅ローン減税とは

住宅ローン減税とは、住宅購入者が住宅ローンを利用して、自宅の購入・増改築等をし、自己居住用として一定要件を満す場合、借入された住宅ローン年末残高の1%を所得税（要件を満たした場合は住民税からも軽減）から10年間の還付（控除）を受けられる制度です。

- ・住宅ローン控除は、2021年12月31日までに入居した場合に適用されます。
- ・住宅ローン控除は、その他一定の要件を満たす必要があります。
- ・控除を受ける者は、入居した翌年3月15日までに確定申告をする必要があります。

② 減税額の計算について

1～10年目の年末ローン残高 × 1%

- 1) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度との併用が可能。
- 2) 所得税より還付しきれなかった場合、翌年の住民税より13,65万円を上限に控除を受けられる事が可能。

③ 対象要件について

1. 住宅取得日から6ヶ月以内に居住し、入居後継続して居住している事。
2. 各年の合計年収が3,000万円以下である事。
3. 取得した住宅の床面積が50㎡以上である事（マンションの場合は登記簿上の専有部分の床面積。持分共有する住宅の場合は、他の共有持分を含めた建物全体の床面積）。
4. マンションは築25年以内、木造家屋は築20年以内である事。
5. 築25年超のマンション、築20年超の木造・軽量鉄骨の中古住宅の場合は、耐震基準適合証明書・既存住宅売買瑕疵保険等が取得されている事。
6. 対象となる物件が、親族や特別関係のある者などからの取得ではない事。
7. 贈与による取得でない事。
8. 増改築の場合、工事費用が100万円を超えて一定の条件を満たす場合。
9. 住宅ローンの借入期間が10年以上である事（勤務先からの借入の場合、無利子又は1%に満たない利率の場合は適用外。親族や知人からの借入金も適用外）。

④ 必要書類について（住宅ローン減税）

確定申告書・源泉徴収票・金融機関等からの借入金残高証明書・土地建物の登記簿謄本・売買契約書または建築請負契約書・住民票・住宅用家屋証明書・耐震基準適合証明書

⑤ 申請のタイミング

所有権移転後、翌年の確定申告時に管轄税務署にて確定申告により手続きを行います。

① 住宅取得資金の贈与税の特例とは

住宅取得等資金の贈与税の特例とは、住宅購入するための資金を贈与された場合、財産をもらう側（＝受贈者）からみて、財産をあげる側（＝贈与者）が直系尊属の場合、贈与税を非課税にできる制度です。

- ・住宅購入資金として両親などから資金の贈与を受けた場合、「相続時精算課税制度」、「住宅取得資金の非課税制度」という2つの贈与税の特例制度の適用を受けることができます。
- ・住宅取得資金の非課税制度は、非課税の限度額が定められ、住宅用家屋の取得などに関わる契約の締結期間によって、限度額が変わります。詳しくは下記を参照ください。
- ・贈与の特例を受けるには、贈与の翌年の2月15日から3月15日までに贈与税の申告を行う必要があります。贈与税が発生しない場合でも、申告期限内に贈与税の申告が必要となります。

② 契約年ごとの非課税限度額

◎2016年1月～2020年3月	700万円
◎2020年4月～2021年3月	500万円
◎2021年4月～2021年12月	300万円

③ 特例を受けるための要件

1. 受贈者側からみて、贈与者側が直系尊属人である事(親子間・祖父母子間・祖父母孫間での贈与も可能)
2. 受贈者の年齢が、贈与を受けた年の1月1日において満20歳以上である事
3. 受贈者の年間所得が、2,000万円以内である事
4. 贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅を取得し居住する事(または居住する事が確実と見込まれる事)
5. 贈与された資金を実際に購入資金に充当している事
6. 建物の登記簿面積が50㎡以上240㎡以下である事

④ 特例を申告する上での注意点

1. 贈与税額が0円でも申告は必要

※住宅取得資金贈与の特例が適用された結果、贈与税が0円になるからといって申告不要とはなりません。申告しないと非課税の適用が受けられません。

2. 申告期限に要注意

※贈与税の申告期間は、贈与を受けた翌年の2月15日から3月15日となります。期限内に申告を済ます事が必要です。

3. 相続時精算課税制度との併用のポイント

※相続時精算課税制度との併用も可能です。優先順位としては、住宅取得等資金贈与の非課税制度→贈与税の基礎控除→相続時精算課税制度、という順序が一般的です。住宅取得等資金贈与の非課税制度では、相続発生した際、生前贈与加算(相続発生前3年以内の贈与財産を相続財産として計上し直す)から切り離すことができます。一方、相続時精算課税制度を利用すると、相続が発生した際に切り離すことはできず、再計算(つまりは相続時に精算)することになります。

⑤ 必要書類について

住宅用家屋証明申請書及び証明書・売買契約書又は売渡証書・土地建物の登記簿謄本、住民票(新住所)・耐震基準適合証明書

⑥ 申請のタイミング

資金を受け取り、消費した翌年の確定申告時に管轄の税務署にて確定申告により手続きを行います。

① 必要な資料について

【必須】 売買契約書・建物謄本

【任意】 検査済証・確認済証・閉鎖謄本・中古住宅構造確認依頼書

※任意書類があれば発行日数が早まります。お手元にございましたら併せて送付ください。

② 必要な情報について

- ・ 売買対象所在地
- ・ 売主様氏名（共有者含む）
- ・ 売主様現住所（共有者含む）
- ・ 買主様氏名（共有者含む）
- ・ 買主様現住所（共有者含む）
- ・ 契約日
- ・ 決済日
- ・ 書類送付先

③ 発行依頼のタイミングについて

耐震基準適合証明書は、**所有権移転（決済）までに家屋調査を行なった上で発行されたものが有効**となります（決済後に発行したものは利用不可となりますのでご注意ください）。

発行名義人は売主様（旧所有者）による発行書面となります。

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 1. 不動産所得税の減税 | 1 通 |
| (地方税法施行令第 37 条の 18 第 2 項) | |
| 2. 登録免許税の減税 | 1 通 |
| (租税特別措置法施行令第 42 条第 1 項) | |
| 3. 住宅ローン減税・贈与の特例 | 2 通 |
| イ) 第 24 条の 2 第 3 項第 1 号 | |
| ロ) 第 26 条の第 2 項 | |
| ハ) 第 40 条の 4 の 2 第 2 項目 | |
| ニ) 第 40 条の 5 第 2 項 | |