

■ 買取再販住宅取得に係る登録免許税の
特別措置創設の効果
■ 平成26年上半期
リノベーション住宅推進協議会活動報告

2014年10月1日

リノベーション住宅推進協議会

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設概要

平成26年度税制改正により、個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための増改築等が行われた中古住宅を取得した場合に、所有権移転登記に係る登録免許税の税率を一般特例より軽減する特例措置(0.1%(一般住宅特例0.3%、本則2%))が創設されました。

<要件>

以下の要件に該当する家屋であることについて、市町村長等の証明書(住宅用家屋証明書)を登記の申請書に添付する必要があります。

- 当該個人の居住の用に供される床面積50㎡以上の家屋であること
- 耐震性に関して、築後25年以内の家屋であることまたは一定の耐震基準を満たしていることが書類により証明されたもの
- 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと
- 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること
- 取得の時に、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること
- 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、一定の要件に該当するリフォーム工事が行われたこと

<特例内容>

税率	本則	一般住宅 ※	特例(軽減措置)
所有権移転登記	2.0%	0.3%	0.1%

※個人が平成27年3月31日までの間に住宅用家屋の取得をし、自己の居住の用に供した場合の移転登記に係る軽減税率(措法73)床面積50㎡以上、新築又は取得後1年以内の登記であること等一定の要件を満たす必要がある。

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設概要

◆一定の要件に該当するリフォーム工事

- (1) 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
- (2) マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替
- (3) 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
- (4) 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- (5) バリアフリー改修工事(以下①～⑧のいずれかの工事)
 - ① 車いすで移動するための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(以下いずれかに該当するもののみ)
 - ・入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
 - ・浴槽をまたぎ高の低いものに取り替える工事
 - ・固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
 - ・高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
 - ④ 便所の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
 - ・排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
 - ・便器を座便式のものに取り替える工事
 - ・座便式の便器の座高を高くする工事
 - ⑤ 手すりの取付け
 - ⑥ 段差の解消
 - ⑦ 出入口の戸の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
 - ・開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
 - ・開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
 - ・戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
 - ⑧ 滑りにくい床材料への取り替え
- (6) 省エネ改修工事
(改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となる工事で、以下の①又は①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。)
 - ① 窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - ② 天井及び屋根の断熱改修
 - ③ 壁の断熱改修
 - ④ 床の断熱改修
- (7) 給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事

登録免許税特別措置適用の全体像



増改築等工事証明書

別紙1 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特例用)

証明申請者	住 居	
	氏 名	
家屋番号及び所在地		
工事完了年月日		

1. 実施した工事の種類

第1号工事	第2号工事	第3号工事	第4号工事 (耐震改修 工事)	第5号工事 (バリアプ リ—改修工 事)	第6号工事 (省エネ改 修工事)	第7号工事 (雨水管・ 雨水の流入 を防止する 部分に係る 工事)	
1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替	1 種の家屋でその構造上区分された数棟の部分を除いて任意その他の用途に供することができらるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかの修繕又は模様替 ① 次の造りの修繕又は模様替 ② 階段の造りの修繕又は模様替 ③ 同じ用途の造りの修繕又は模様替 ④ 壁の造りの修繕又は模様替	次のいずれか一部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 洗面 5 玄関所 6 納戸 7 土間 ⑧ 廊下	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	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の修繕 ② 階段の勾配の緩和 ③ 浴槽の改良 4 便所の改良 ⑤ 手すりの取付 ⑥ 床の段差の解消 7 出入口の改修 ⑧ 床材の取替	エネルギーの使用の合理化に関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 ① 天井等の断熱性を高める工事 ② 窓の断熱性を高める工事 4 窓等の断熱性を高める工事 地区区分 1 1地区 2 2地区 ③ 3地区 4 4地区 ④ 5地区 ⑤ 6地区 ⑥ 6地区 7 7地区 ⑧ 8地区	1 雨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 雨水の流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

--	--

3. 実施した工事の費用の額

(1) 特定の増改築等に関する費用の総額

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

(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	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	円
② 第5号工事に要した費用の額	円
③ 第6号工事に要した費用の額	円
④ 第7号工事に要した費用の額	円

上記の工事が、建築特別調査法施行令で規定する工事に該当することを証明します。

証明年月日	平成 年 月 日
-------	----------

(1) 証明者が建築士事務所にある建築士の場合

証明を行った建築士	氏 名			印
	住 所			
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名称			
	所在地			
証明を行った建築士事務所	名称			
	所在地			
登録年月日及び登録番号				

(2) 証明者が指定建築検査機関の場合

証明を行った指定建築検査機関	名称				印
	住所				
調査を行った建築士又は建築基準法施行令で定められた建築士事務所	氏 名				
	住 所				
建築士の場合	氏 名				
	住 所				
建築基準法施行令で定められた建築士事務所の場合	名称				
	所在地				

住宅用家屋証明書

新市区長 平成 年 月 日

申請者	住所	
	氏名	
	電話番号	

住宅用家屋証明申請書

申請者(証明申請者)の氏名
()

 特定の増改築等を行った
()

 申請者(証明申請者)の住所
()

 申請者(証明申請者)の氏名
()

 申請者(証明申請者)の電話番号
()

の欄に記す。下記の記載 (平成 年 月 日) () ()

がこの規定に該当するものである事を証明します。

申請者の住所 (登記簿上の住所)	住所	
申請者の氏名	氏名	
申請者の住所 (登記簿上の住所)	新 築 区	番 地
申請者の氏名	(1) 原 則	(2) 特 例
申請者の住所 (登記簿上の住所)	区 画 番 号	住所
申請者の住所 (登記簿上の住所)	区 画 番 号	住所
申請者の住所 (登記簿上の住所)	区 画 番 号	住所
申請者の住所 (登記簿上の住所)	区 画 番 号	住所

住宅用家屋証明書

申請者(証明申請者)の氏名
()

 特定の増改築等を行った
()

 申請者(証明申請者)の住所
()

 申請者(証明申請者)の氏名
()

 申請者(証明申請者)の電話番号
()

の欄に記す。下記の記載 (平成 年 月 日) () ()

がこの規定に該当するものである事を証明します。

申請者の住所	住所
申請者の氏名	氏名
申請者の住所 (登記簿上の住所)	新 築 区 番 地
申請者の住所 (登記簿上の住所)	区 画 番 号

新市区長 平成 年 月 日

新市区長 中山 弘子

登録免許税の特例の利用状況・課題

利用状況

(H26.4～複数社へヒアリング)

会社	特例対象件数	特例利用件数	利用効果等
A社	18件	0件	手続きが煩雑であるため活用せず
B社	53件	36件	利用による買主の費用削減効果(差額) 取引価格 2000万円台: 10,000～13,700円(神奈川県) 5000万円台: 12,000～15,700円(中央区) 1億円台: ～20,000円(目黒区)
C社	約150件	0件	手続きが煩雑であるため活用せず
D社	約200件	0件	知らない・手続きが煩雑であるため活用せず
E社	約100件	0件	手続きが煩雑であるため活用せず
横浜市中区	—	—	利用業者なし

課題

- ① 建築士等が証明書発行のための手数料を請求する場合があります、1戸単位での税率軽減による効果が失われる。(費用対効果)
- ② 司法書士等が特例適用手続き費用を追加請求する場合があります、1戸単位での税率軽減による効果が失われる。(費用対効果)
- ③ 申請のために揃える書類数が多く、手続きが煩雑とされている。(煩雑)
- ④ 買取再販の場合は仲介会社指定の司法書士が担当するケースがほとんどであるが、司法書士をコントロールする仲介会社への浸透が十分でなく、制度利用の認識は高くない。(浸透度の低さ)
- ⑤ 築年数が基本10年～25年と制限されていることから、特例対象件数は大幅に制限される。

⇒本件単体で費用対効果を得ることは難しく、まだ関係者への浸透は十分ではない。

例えば、税制改正要望中の不動産取得税の非課税特例手続きと同様の申請内容(書類)であることで、業者主体に特例の浸透が進み、結果として手間・コスト軽減が期待できるのではないか。

一般社団法人リノベーション住宅推進協議会について



かえる。くらし。すまい。

リノベーション住宅推進協議会

リノベーション住宅推進協議会について

2009年に設立。

消費者が安心して既存住宅を選べる市場をつくり、既存住宅の流通を活性化。

リノベーション住宅の**品質基準の設定**や、普及・啓蒙活動、事業環境整備等を行う。


業界業種の枠を超えて
既存住宅流通に関わる
様々な企業が参加。

会員数（454）
（2014年9月24日現在）



正会員 **297**社
賛助会員 **141**社
特別会員 **4名9**法人
3自治体



課題から取り組む主な活動内容

課題		アクション
<p>事業環境整備</p> 	<p>・「適合リノベ」発行のメリットが感じられていない →請負系会社(エンドユーザー認知低く、ユーザーメリットが低い) →地方エリア(事業者認知向上必要・メリットづくり) →戸建(R1に比べR5基準が高く、かし保険・フラット適合・構造図なし等に対応できず)</p>	<p>→ポータルサイト等との連携、エンドユーザー向けのイベント等での認知向上 →協議会内の交流、イベントによる業者側の認知向上(他者有効活用事例を紹介など) →業者側のメリットづくりとして <u>住宅ローン金利優遇、かし保険・事業保険の団体割引など</u> →基準の一部見直し(特に戸建て)</p>
	<p>・リノベ事業、市場環境が未整備 →リノベーション市場規模が見えない</p>	<p>→適合リノベーションのデータベース化 (現状は適合リノベ発行のみの活用であり、分析・データ開示できるようにシステムの修正課題) →国交省アンケート等の実施(23社14038件分など)</p>
	<p>・適合リノベ基準に関する事業者側の意識差 →自社基準より適合基準が低い →適合リノベ基準にあわせることでの原価増</p>	<p>→上位ランクの検討</p>
	<p>・中古+リノベ 一体ローンの取扱い銀行が少ない →審査基準・リノベ分の担保評価基準がない →個人属性や事業者側の企業規模等での審査に →特に地方エリアでは、物件価格に対するローン割合が高い →持家リノベーション、投資物件リノベーションの場合、低金利・長期間でのローンがない</p>	<p>→協議会提携ローン開発 (信販系との持家ローン・投資物件の提携は進捗。大手銀行との全国的な開発は進まず) →リフォームローン住宅ローン担保評価整備推進協議会への参加(リフォーム部分の担保評価基準策定のための調査)</p>
	<p>・買取再販物件のかし保険の普及・拡大が進んでいない →かし保険メリット、費用対効果少なく、手続きも煩雑</p>	<p>瑕疵担保等の勉強会・セミナーの実施 <u>かし保険の団体割引</u></p>

課題から取り組む主な活動内容

課題	アクション
事業者の品質向上 	リノベーション合同転職フェア、売買仲介業者(基礎)研修開催
	交流会等による情報交換の場 各種勉強会・セミナー等の実施 (かし保険勉強会、先端事例紹介セミナー、国交省セミナー、フェイスブックセミナー等)
普及・認知向上	リノベーションEXPO、東京デザイナーズウィークほか各種イベント開催

事業環境整備アクション

2014年度発行数(4月－8月):1,874件

内訳:R1住宅:1,811件、R3住宅:50件、R5住宅:13件

※〈参考〉2012年度発行総数:3,173件 2013年度発行総数:3852件

●国土交通省 買取再販に係る税制要望の為のデータ提供実施(2014年4月実施) 23社、14,038戸分のデータ提出(2011年~2014年3月実績)

内訳:新耐震 2011年:2,718件、2012年:3,028件、2013年:3,270件、2014年:1,079件

旧耐震 2011年:1,035件、2012年:1,117件、2013年:1,388件、2014年:403件

●リノベーション提携ローンの開発

- ・住宅ローンでは取次ができない、持ち家物件のリノベーション資金および、諸費用資金のローンを(株)アプラス(新生銀行グループ)と協議会にて提携。

名称	リノベーションクレジット (居住用物件の工事資金)	リノベーション住宅購入サポートクレジット (諸費用ローン)
金額	10万円以上1500万円以下	50万円以上500万円以下
金利	変動金利 長プラ+1.5%(現行2.8%)	固定金利 長プラ+3%(現行4.3%)
その他 条件	返済期間:最長15年 無担保・保証人原則不要	返済期間:最長10年 無担保・保証人原則不要
エリア	全国29店舗	

事業者の品質向上向けアクション

- **適合リノベーション技術講習会 隔月で開催**
 - ・適合リノベーション住宅の検査方法・登録方法に関する技術講習

- **会員事業者向けセミナー(人財WG) 協力JARECO**
 - ・『お客様の心を掴む スーパーエージェントのセールスノウハウ』
 - 講師:ジェイソン 渡部 全米リアルター協会 日本大使

内容: ・米国の不動産流通業の仕組みや現状
・服装や髪型など外見がお客様に与える印象について
・信頼を得るためのコミュニケーション力
・お客様を獲得するための具体的な活動術 等

- **リノベーション合同転職フェア(人財WG) 6月開催**
 - ・リノベーション業界に優秀な人財を確保する。
 - ・出展企業 9社 来場数:114名(フェイスブック・HP中心での集客)⇒採用実績10名
 - ・11月1日に第2回転職フェア実施予定



- **売買仲介業務(基礎)研修 協力:日本レジデンシャルプランナーズ協会**
 - ・開催日時 :2014年10月2日(木)／10月10日(金)／10月16日(木) いずれも 10:00～18:00
 - ・主な研修内容: 仲介業務に関する営業・法務・資金計画・リノベーション提案に関する業務全般に関する研修

普及・認知向上向けアクション

リノベーションEXPO JAPAN 2014 ＜全国企画＞

- EXPOコンセプト 「見て、聞いて、学ぶリノベーション！」
- EXPO2013 全国共通テーマ 「8%。カシコイわたしのもてる家」
- 共通コンテンツ
 - ① リノベーション学校特別授業（メイン会場での会員各社主催セミナー、ワークショップ）
 - ② リノベーション体感コンテンツ…会員各社のセミナー、オープンルーム、見学会など
 - ③ 第4回リノベーションアイデアコンペ…入選作巡回展示・（+トークイベント）
 - ④ リノベーション・オブ・ザ・イヤー…リノベーション事例コンテスト



エリア	開催地	開催日	会場
北海道	札幌	10/25(土)・26(日)	サッポロファクトリーアトリウム
東北	仙台	10/4(土)～6(月)	アート&マテリアル 定禅寺スタジオ
首都圏	東京	10/25(土)～11/3(月・祝)	The Sad Café Studio
東海	名古屋	10/11(土)～12(日)	揚輝荘
関西	大阪	10/15(水)～17(金) 10/25(土)	LIVING&DESING(大阪国際展示場) 大阪綿業会館
中国・四国	広島	9/27(土) 10/5(日)	シャレオ中央広場 バスツアー
九州	福岡	2014/10/17(金) 2014/10/18(土) 2014/10/19(日)	D&DEPARTMENT福岡 イムズホール／エルガーラホール 福岡・熊本・北九州市内
	熊本	10/18(土)・19(日)	早川倉庫

普及・認知向上向けアクション



特別企画

東京デザイナーズウィーク「スーパーリノベーション展」 presented by リノベーション住宅推進協議会



リノベーション住宅推進協議会とのコラボレーションをしながら、「スーパーリノベーション展」を企画しております。テーマは「リノベーション・ワンダーランド！（仮）」。リノベーションの暮らしに関わる幅広さ・奥の深さを追求します

概要

- 場所： TDW2014中央会場 スーパーリノベーション展エリア
- 日程： 10月25日（土）-11月3日（月・祝）
- テーマ： リノベーションワンダーランド！（仮）
- コンセプト：暮らしのデザインは自由で、何者にも縛られない！（仮）
- 展示スタイル：パネル展示（テーマ別 各10点）
- ※ 60㎡（5 x 12m）を自立パネルor布等でメビウスの輪のように構成。
- ※ 6つの『世界』に分け、それぞれの『世界』をコラージュ的にパネルを配置する。