

住宅用家屋証明の適用要件と必要書類

区分	租税特別措置法施行令 第41条（使用されたことのない住宅用家屋）		租税特別措置法施行令 第42条第1項（使用されたことのある住宅用家屋）		第41条、第42条第1項共通
	新築 (自己新築住宅)	建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得 (建築後未使用住宅)	特定の増改築等がされた住宅用家屋の取得 (特定の増改築等がされた建築後既使用住宅)	左記以外の住宅用家屋の取得 (建築後既使用住宅)	抵当権設定登記
適用要件	1. 所有者である個人の居住の用に供していること		1. 所有者である個人の居住の用に供していること		1. 新築(増築)または取得後1年以内の抵当権設定登記であること 2. 自己新築住宅、建築後未使用住宅または建築後既使用住宅の適用要件を満たしていること 3. 抵当権の設定にかかる債権が申請する家屋の新築(増築)または取得のための資金の貸付けなどによるものであること
	2. 床面積が50㎡以上であること		2. 床面積が50㎡以上であること		
	3. 店舗、事務所等との併用住宅の場合、居宅部分の床面積が建物全体の床面積の90%を超えること		3. 店舗、事務所等との併用住宅の場合、居宅部分の床面積が建物全体の床面積の90%を超えること		
	4. 新築後1年以内の保存登記であること	4. 取得後1年以内の保存・移転登記であること <small>移転登記は、取得の原因が売買または競落のものに限る。相続や贈与は対象外。</small>	4. 取得後1年以内の移転登記であること <small>取得の原因が売買または競落のものに限る。相続や贈与は対象外。</small>		
	5. 区分建物(マンションなど)の場合、耐火建築物、準耐火建築物または低層集合住宅であること		5. 区分建物(マンションなど)の場合、耐火建築物または準耐火建築物であること <small>登記記録に記録された構造が石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造であれば、これに該当するものとする。</small>		
	6. 建築主が所有者(共有を含む。)となっていること		6. 耐震基準に適合していること <small>昭和57年1月1日以後に建築されたものであること。ただし、これより前に建築されたものでも、耐震基準に適合する家屋であることを確認できる書類があれば適用となる(下記必要書類4参照)。</small>		
			7. その他、裏面の表に掲げる要件に該当するものであること		
必要書類 (特に指定のあるもの以外は写しでも可)	1. 全部事項証明書または表題登記申請の受領証および登記完了証 <small>全部事項証明書に代えて、インターネット登記情報提供サービスにより取得した照会番号と発行年月日が記載された登記情報でも可。電子申請の登記完了証であれば受領証は不要。</small>		1. 全部事項証明書 <small>全部事項証明書に代えて、インターネット登記情報提供サービスにより取得した照会番号と発行年月日が記載された登記情報でも可。</small>		1. 自己新築住宅、建築後未使用住宅または建築後既使用住宅の該当する必要書類と同じもの 2. 金銭消費貸借契約書、保証契約書または登記原因証明情報など <small>抵当権の設定にかかる債権が申請する家屋の新築(増築)または取得のための資金の貸付けなどによるものであることを確認できる書類(登記原因証明情報は、このことが明記されているものに限る。)</small>
	2. 建築確認済証および検査済証 <small>建築確認済証や検査済証を紛失したときは、それらの記載事項証明でも可。建築確認が不要な地域であるときは、建築工事届および設計図書、または受理証明願および設計図書でも可。</small>		2. 売渡証書など <small>売主、取得年月日および売買価格が確認できる書類。競落の場合は、代金納付期限通知書。</small>	2. 売渡証書または登記原因証明情報 <small>競落の場合は、代金納付期限通知書。</small>	
	3. 【申請する家屋の所在地への住民票の転入・転居手続きを済ませていない場合】所有者の住民票の写しおよび未入居の申立書 <small>未入居の申立書は原本。現在住んでいる家屋の処分方法などを確認するための必要な書類を添付。建築後未使用住宅の場合は、未入居の申立書に代えて、宅地建物取引業者の入居見込み確認書(原本)でも可。</small>		3. 【申請する家屋の所在地への住民票の転入・転居手続きを済ませていない場合】所有者の住民票の写しおよび未入居の申立書 <small>未入居の申立書は原本。現在住んでいる家屋の処分方法などを確認するための必要な書類を添付。未入居の申立書に代えて、宅地建物取引業者の入居見込み確認書(原本)でも可。</small>		
	4. 【認定長期優良住宅または認定低炭素住宅の場合】認定申請書の副本および認定通知書の原本		4. 【昭和57年1月1日より前に建築された家屋の場合】耐震基準適合証明書、住宅性能評価書または既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類 <small>家屋の取得の前2年以内に耐震基準に関する家屋の調査、住宅性能評価または保険契約の締結がなされたもの。このうち住宅性能評価書は、耐震等級の評価が等級1、等級2または等級3であるもの。</small>		
	5. 【戸建て住宅の場合】間取りが分かる図面 <small>区分建物の場合は不要</small>		5. 【家屋が土地区画整理事業施行地域内にある場合】仮換地指定通知書または底地証明書など		
	6. 【家屋が土地区画整理事業施行地域内にある場合】仮換地指定通知書または底地証明書など		6. 【区分建物の場合】確認済証および検査済証、設計図書または耐火・準耐火建築物に該当することについての建築士の証明書 <small>耐火建築物の場合、建築士は木造建築士を除く。全部事項証明書や登記完了証、建築確認済証および検査済証、設計図書で耐火・準耐火建築物に該当することが明らかな場合は不要。</small>		
	7. 【区分建物が耐火・準耐火建築物に該当する場合】耐火・準耐火建築物に該当することについての建築士の証明書 <small>耐火建築物の場合、建築士は木造建築士を除く。全部事項証明書や登記完了証、建築確認済証および検査済証、設計図書で耐火・準耐火建築物に該当することが明らかな場合は不要(上記適用要件5参照)。</small>		7. 増改築等工事証明書		
	8. 【区分建物が低層集合住宅に該当する場合】低層集合住宅に該当することの認定書		8. 【裏面の適用要件7-5のCに該当する場合】既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類		
	9. 譲渡証明書、売渡証書または登記情報証明情報など <small>競落の場合は、代金納付期限通知書。</small>				
	10. 家屋未使用証明書 <small>家屋の直前の所有者または家屋の取得にかかる取引の代理もしくは媒介をした宅地建物取引業者の証明書</small>				

特定の増改築等がされた住宅用家屋の適用要件（表面の適用要件7関係）

適用要件
7-1. 宅地建物取引業者から取得した、その宅地建物取引業者が 特定の増改築等 （下表参照）をした建築後使用されたことのある家屋であること
7-2. 取得の時に おいて 、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
7-3. 宅地建物取引業者が家屋を取得してから 特定の増改築等 を行って再販売するまでの期間が2年以内であること
7-4. 特定の増改築等 に要した費用の総額が家屋の売買価格の20%に相当する金額（この金額が300万円を超える場合は300万円）以上であること
7-5. 宅地建物取引業者が行った 特定の増改築等 が次のいずれかに該当すること A. 下表の(1)～(6)の工事の費用の合計額が100万円を超えること B. 下表の(4)～(6)のいずれかの工事の費用が50万円を超えること C. 下表の(7)の工事の費用が50万円を超え、かつ、給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していること

「特定の増改築等」の内容

(1) 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕または模様替

(2) 区分所有家屋（マンションなど）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または模様替

(3) 居室、調理室、浴室、便所その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下）のいずれかの床または壁の全部について行う修繕または模様替

(4) 耐震基準に適合させるための修繕または模様替

(5) **バリアフリー改修工事**
（右のいずれかに該当するもの）

① 介助用の車いすで容易に移動するために通路または出入口の幅を拡張する工事

② 階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る。）または改良によりその勾配を緩和する工事

③ 浴室を改良する工事（次のいずれかに該当するもの）

ア 入浴また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

イ 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事

ウ 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

エ 高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置したまたは同器具に取り替える工事

④ 便所を改良する工事（次のいずれかに該当するもの）

ア 排泄また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

イ 便器を座便式のものに取り替える工事

ウ 座便式の便器の座高を高くする工事

⑤ 便所、浴室、脱衣室その他の居室および玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事

⑥ 便所、浴室、脱衣室その他の居室および玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事

（勝手口その他屋外に面する開口の出入口および上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む）

⑦ 出入口の戸を改良する工事（次のいずれかに該当するもの）

ア 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事

イ 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事

ウ 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 便所、浴室、脱衣室その他の居室および玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

(6) **省エネ改修工事** 改修部分の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、次の①または①とあわせて行う②～④の工事

① 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事等^(注) ② 天井および屋根の断熱改修 ③ 壁の断熱改修 ④ 床の断熱改修

(7) 給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分の修繕または模様替

(注) 詳しくは、国土交通省のホームページなどでご確認ください。