

住宅用家屋証明

新築されたもの（租税特別措置法施行令第 41 条）

- 【要件】・新築後、使用されたことのない家屋であること。
- ・新築した家屋を個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
 - ・床面積が 50 m²以上であること。（上限なし）
 - ・新築後、1 年以内に登記を受けること。

【必要書類】

- （提出するもの）住宅用家屋証明申請書、申立書（誓約書）（未入居の場合のみ）
※特定認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅の場合、認定書の写し。
- （確認するもの）表示登記済証、建築確認通知書（写）、住民票
※特定認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅の場合、認定書の原本。

建築後使用されたことのないもの（建売り住宅等）（租税特別措置法施行令第 41 条）

- 【要件】・新築後、使用されたことのない家屋であること。
- ・取得した家屋を個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
 - ・床面積が 50 m²以上であること。（上限なし）
 - ・取得後、1 年以内に登記を受けること。

【必要書類】

- （提出するもの）住宅用家屋証明申請書、売買契約書又は売渡し証明書（写）、
家屋（建物）未使用証明書（宅地建物取引業者または直前の所有者が発行したもの）、申立書（誓約書）（未入居の場合のみ）
※特定認定長期優良住宅または認定低炭素住宅の場合、認定書の写し。
- （確認するもの）表示登記済証、建築確認通知書（写）、住民票
※特定認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅の場合、認定書の原本。

新築後使用されたことのあるもの（中古住宅）（租税特別措置法施行令第 42 条）

- 【要件】・取得した家屋を個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
- ・床面積が 50 m²以上であること。（上限なし）
 - ・築後経過年数が木造・軽量鉄骨造の場合は取得後 20 年以内、それ以外の場合は取得後 25 年以内であること（この経過年数を過ぎている場合、耐震基準適合証明書が必要です。）
 - ・取得後、1 年以内に登記を受けること。

【必要書類】

- （提出するもの）住宅用家屋証明申請書、売買契約書又は売渡し証明書（写）、
申立書（誓約書）（未入居の場合のみ）
- （確認するもの）家屋の登記事項証明書、住民票、耐震基準適合証明書（耐火建築物である場合は築後 25 年超又は耐火建築物以外である場合は築後 20 年超の家屋について証明を受けようとする場合のみ）

買取再販で扱われる住宅のもの（中古住宅）（租税特別措置法施行令第 42 条の 2 の 2）

- 【要件】**・取得した家屋を個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
- ・床面積が 50 m²以上であること。（上限なし）
 - ・取得後、1 年以内に登記を受けること。
 - ・耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること。
 - －築後 25 年以内（耐火建築物以外は 20 年以内）の家屋
 - －一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの
- ① 建築士、指定確認検査機関登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類（耐震基準適合証明書）
 - ② 住宅性能評価書の写し（耐震等級が 1、2 又は 3 であるものに限る。）
 - ③ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類（保険付保証明書）
- ・宅地建物取引業者から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。
 - ・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、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。
 - －次の（1）～（6）に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が 100 万円を超えること
 - －50 万円を超える、次の（4）、（5）、（6）のいずれかに該当する工事を行うこと
 - －50 万円を超える、次の（7）に該当する工事を行い、給水管、排水管又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すること

- 【工事内容】**（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（以下の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
 - ・浴槽をまたぎ高さ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、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事

【必要書類】

（提出するもの）住宅用家屋証明申請書、売買契約書又は売渡し証明書（写）、
申立書（誓約書）（未入居の場合のみ）、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軽減の特例用）

（確認するもの）・家屋の登記事項証明書

・住民票

・耐震基準適合証明書（耐火建築物である場合は築後25年超又は耐火建築物以外である場合は築後20年超の家屋について証明を受けようとする場合のみ）

・確認済証及び検査済証、設計図書、建築士の証明書等、当該家屋が耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることを明らかにする書類

*耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物について証明を受けようとする場合のみ（当該家屋の登記事項証明書でこれらの建築物に該当することが明らかであるものを除く。）

・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（保険付保証明書）

*前述（7）に該当する工事に要した費用の額が50万円を超える場合のみ