

## 住宅用家屋証明書の交付要件について

### ◆個人が新築した住宅用家屋の場合

- ・ 個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
- ・ 延床面積が50㎡以上であること。（居宅以外（店舗等）の部分がある場合は、居宅部分が総延床面積の90%を超えるものであること。）
- ・ 新築後1年以内に登記を受けるもの。
- ・ 区分所有建物については、耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- ・ 抵当権設定登記に係る軽減措置の場合は、当該家屋に係る抵当権の設定に係る債権であること。

### ◆個人が取得した建築後使用されたことのない住宅用家屋の場合

- ・ 個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
- ・ 取得原因は「売買」又は「競落」であること。（贈与は不可）
- ・ 延床面積が50㎡以上であること。（居宅以外（店舗等）の部分がある場合は、居宅部分が総延床面積の90%を超えるものであること。）
- ・ 取得後1年以内に登記を受けるもの。
- ・ 区分所有建物については、耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- ・ 抵当権設定登記に係る軽減措置の場合は、当該家屋に係る抵当権の設定に係る債権であること。

### ◆個人が取得した建築後使用されたことのある住宅用家屋の場合

- ・ 個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
- ・ 取得原因は「売買」又は「競落」であること。（贈与は不可）
- ・ 延床面積が50㎡以上であること。（居宅以外（店舗等）の部分がある場合は、居宅部分が総延床面積の90%を超えるものであること。）
- ・ 取得後1年以内に登記を受けるもの。
- ・ 区分所有建物については、耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- ・ 建築後20年（耐火建築物は25年）以内であること
- ・ 抵当権設定登記に係る軽減措置の場合は、当該家屋に係る抵当権の設定に係る債権であること。

＜うち、特定の増改築等がされた中古住宅における追加確認事項＞（ア）～（オ）全てに該当必要。

（ア）当該家屋の増改築等をした宅地建物取引業者から、当該家屋を取得したこと。

（イ）宅地建物取引業者が住宅を取得してから、増改築等をして当該個人に再販売するまでの期間が2年以内であること。（＝宅地建物取引業者の取得年月日が、当該個人の取得日の2年前の取得月日以後であること）

（ウ）当該個人の取得日が、新築日から起算して10年を経過していること。（＝当該個人の取得年月日が、新築日の10年後の新築月日以後であること）

次頁につづく

(エ) 増改築等工事に要した費用の総額が、当該家屋の売買価格の20%に相当する金額（増改築等工事の費用の総額が300万円を超える場合は300万円）以上であること。

(オ) 下記の（i）（ii）いずれかに該当すること。

（i）下記工事内容のうち、1～6号の工事を行い、工事費用の合計額が100万円を超えること。

（ii）下記工事内容のうち、4～7号の工事のいずれかにおいて、その工事に要した費用が50万円を超えること。

ただし（ii）の場合で、7号の工事費用のみ50万円を超えている場合は、

国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人が引き受けを行う「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。

〔保険契約の要件〕

当該家屋の、給水・排水管に隠れた瑕疵や、雨水の浸入を防止する部分に隠れた瑕疵がある場合において、既存住宅売買瑕疵担保責任を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害を、保険法人が引受け、補填するものであること。

〔工事内容〕 租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項 次頁に詳細あり

- 1号 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
- 2号 マンションの場合で、床又は階段・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号 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号 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- 5号 バリアフリー改修工事
- 6号 省エネ改修工事
- 7号 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

#### ◆個人が増築した住宅用家屋の場合

- ・ 個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
- ・ 延床面積が50㎡以上であること。（居宅以外（店舗等）の部分がある場合は、居宅部分が総延床面積の90%を超えるものであること。）
- ・ 増築後1年以内に登記を受けるもの。
- ・ 区分所有建物については、耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- ・ 当該増築部分の家屋に係る抵当権の設定に係る債権であること。（全体を含めた借換は不可）

**[特定の増改築等がされた中古住宅に係る工事内容の詳細]**

**租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項**

- 1号 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
- 2号 マンションの場合で、床又は階段・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号 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号 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- 5号 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便所の床面積を増加させる工事
    - ・便器を便座式のものに取り替える工事
    - ・便座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号 省エネ改修工事  
(改修部位の省エネ性能がいずれも平成25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号 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