

## 住宅用家屋証明の要件と申請に必要な書類【中古住宅の場合】

住宅用家屋証明の要件	<p>★取得後1年以内 取得後1年以内に所有権の移転登記をする場合であること</p> <p>★取得の原因が売買又は競落であること</p> <p>★個人が自己の居住用に取得した家屋であること 表題登記の家屋所在地に住民票登録をしていること。(未入居の場合は未入居申立書が必要) 登記の種類が「居宅」であるもの。 店舗や事務所など住宅の効用を果たしていると判断できないものを含む場合は、居宅部分の床面積が総床面積の90%以上であること。 (※店舗・事務所等の事業用建物との併用住宅については、土地家屋調査士作成の床面積の内訳を証明した書類等、面積を確認できる書類が必要)</p> <p>★延べ床面積が50㎡以上</p> <p>★耐震基準を満たすもの(下記のいずれかに該当するもの) ア 昭和57年1月1日以降に建築されたものであること 登記簿上の新築日付が昭和57年1月1日以降のもの イ 耐震基準に適合していることを証する書類があるもの</p> <p>★区分建物の場合、建築基準法上の耐火・準耐火建築物に該当すること 戸建住宅の場合の構造に制限はないが、区分建物の場合は耐火・準耐火建築物であること。</p> <p>《特定の増改築がされた家屋に該当する場合は以下の要件もあり》</p> <p>★宅地建物取引業者から当該家屋を取得している</p> <p>★宅地建物取引業者が当該家屋を取得してから、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</p> <p>★個人取得時において家屋の築年数が10年以上である</p> <p>★建物売買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</p> <p>★租税特別措置法施行令第42条の2の2に規定されるリフォーム工事内容及び工事費である</p>
------------	---

◎住宅用家屋証明申請書及び証明書の他に以下のものがが必要です。

種別	租税特別措置法第73条 (同法施行令第42条)	租税特別措置法第74条の3 (同法施行令第42条の2の2)
	所有権移転【中古住宅】	所有権移転【買取再販】 * 特定の増改築がなされた中古住宅の所有権移転
添付書類	<p>建築後使用されたことのある家屋の所有権移転</p> <p>①登記事項証明書 ②住民票 ※1 ③未入居申立書(未入居の場合) ※2 未入居の理由、移転までの期間によっては認められない場合があります。場合により状況を証する書類が必要です。 ④売買契約書+領収書、売渡証明書、譲渡証明書 又は 登記原因情報 * 取得日が契約日と異なる場合は取得日がわかるもの * 競落の場合は代金納付期限通知書 ⑤耐震基準に適合していることを証する以下のいずれかの書類(新築日が昭和56年12月31日以前である場合) ・耐震基準適合証明の原本(証明は家屋取得の前2年以内に家屋調査が終了しているもの。租税特別措置法施行令第42条第1項に適合するもの。)及び証明者の資格証の写し ・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(取得日前2年以内に契約締結済のもの) ・住宅性能評価書(耐震等級の評価が1~3で取得日前2年以内に評価されたもの)</p>	<p>租税特別措置法施行令第42条の2の2に規定する特定の増改築等がなされた家屋で宅地建物取引業者から取得した家屋の所有権移転</p> <p>①登記事項証明書 ②住民票 ※1 ③未入居申立書 又は 入居見込み確認書(未入居の場合) ※2 未入居の理由、移転までの期間によっては認められない場合があります。場合により状況を証する書類が必要です。 ④売買契約書+領収書、売渡証明書、譲渡証明書 又は 登記原因情報 * 取得日が契約日と異なる場合は取得日がわかるもの ⑤耐震基準に適合していることを証する以下のいずれかの書類(新築日が昭和56年12月31日以前である場合) ・耐震基準適合証明の原本(証明は家屋取得の前2年以内に家屋調査が終了しているもの。租税特別措置法施行令第42条第1項に適合するもの。)及び証明者の資格証の写し ・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(取得日前2年以内に契約締結済のもの) ・住宅性能評価書(耐震等級の評価が1~3で取得日前2年以内に評価されたもの) ⑥増改築等工事証明書 ・工事費が300万未満の場合、建物売買価格がわかるものが必要。(売買契約書記載の額が土地を含んだものである場合は建物売買価格がわかる内訳書も必要) ・増改築等の工事のうち、給水管等の工事を行った場合、給水管等の部分の瑕疵を担保する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も必要。</p>
郵送申請	<p>郵送申請の場合、申請書及び証明書、各添付書類の他に次のものを同封してください</p> <p>①申請者の本人確認(免許証等の写し) ②返信用封筒(切手を貼り送付先を記入したもの) ③手数料として申請件数分の定額小為替(証明書は1通1,300円です)</p>	
備考	<p>※1.2 家屋所有者が単身赴任で家族が入居する場合、家屋所有者の未入居申立書の他、住民票は家屋所有者と家族のもの双方が必要(それぞれ本籍筆頭者の記載があり家族とわかる住民票) 入居見込み確認書は宅地建物取引業者発行のもの</p> <p>◆必要に応じて上記添付書類の他に資料を求めることがあります。</p>	