

住宅用家屋証明の適用要件と必要書類

	第41条(使用されたことのないもの)		第42条第1項(使用されたことのあるもの)		第41条、第42条第1項共通
	(1)-(ア、ウ、オ) 新築されたもの	(1)-(イ、エ、カ) 建築後使用されたことのないもの	(2)-(ア) 特定の増改築等がされた住宅	(2)-(イ) (2)-(ア)以外	抵当権設定登記
適用要件	① 個人の住宅の用に供していること(併用住宅の場合は居宅部分が90%を超えること) ② 登記簿上の床面積が50㎡以上であること				
	③ 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か、低層集合住宅であること		③ 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か、登記簿に記載された構造が石造、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	④ 取得後1年以内の移転登記であること		④ 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
	⑤ 申請人と建築主が同一であること ※ 建築確認済証の建築主はAだが、登記をA・B2名で申請する場合は次のいずれかの書類が必要 a 申立書およびAの印鑑登録証明書 b A・B2名の建築であることが確認できる工事請負契約書等		⑤ 建築後20年(耐火建築物の場合は25年)以内であること ※上記の年数を過ぎた場合でも、耐震基準に適合していることを証する書類(耐震基準適合証明書、住宅性能評価書、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)があれば、適用となる		⑤、⑥は41条、42条第1項のそれぞれの要件に準ずる
	⑤ 建築後未使用であること		⑥ 取得原因が売買または競落であること	⑦ 特定の増改築等がされていること(裏面参照)	
必要書類(写し可)	(1) 住民票(物件に入居済の場合は不要。未入居の場合は申立書《原本》および現在家屋の処分方法・入居が登記の後になる理由が分かる書類が必要)				
	(2) 建築確認済証(設計図書、平面図等を含む)および検査済証 (3) 登記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等(電子申請の場合は受領証は不要)		(2) 売渡証書等(競落の場合は未入居に係る申立書および代金納付期限通知書が必要) (3) 登記事項証明書		(2)、(3)は41条、42条第1項のそれぞれの必要書類に準ずる
	(4) 売渡証書等 (5) 建築主等の未使用証明書		(4) 増改築等工事証明書		(4) 抵当権設定契約書または金銭消費貸借契約書等

- 各申立書の様式例は、本庁資産税課・各支所税務課にあります。
- 特定認定長期優良住宅または認定低炭素住宅の場合は、認定申請書の副本および認定通知書の原本が必要です。
- 区画整理地の家屋の場合は、底地証明・換地証明等の写しが必要です。

(2)－(ア) 特定の増改築等がされた住宅用家屋の移転登記の税率の軽減について

適用要件	確認方法
① 宅地建物取引業者から取得した家屋であること	売買契約書・売渡証書等
② 宅地建物取引業者が取得してから、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	登記事項証明書等
③ 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	登記事項証明書等
④ 宅地建物取引業者が 特定の増改築等 を行った家屋であること	増改築等工事証明書
⑤ 特定の増改築等 の工事に要した費用の総額が当該家屋の売買価格の100分の20に相当する金額(300万円を超える場合は300万円)以上であること	工事費用については、増改築等工事証明書 売買価格については、売買契約書・売渡証書等
⑥ 以下の1～6に該当する工事を行い、その費用の合計額が100万円を超えること または 以下の4～7のいずれかに該当する工事を行い、その費用の額がそれぞれ50万円を超えること	増改築等工事証明書

【工事の内容】

1 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替	
2 区分所有家屋で、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又は模様替	
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	<p>(1) 介助用の車いすで容易に移動するために、通路又は出入口の幅を拡張する工事</p> <p>(2) 階段の設置(既存の階段の撤去を伴うものに限る)又は改良によりその勾配を緩和する工事</p> <p>(3) 浴室を改良する工事(以下のいずれかに該当するもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>(4) 便所を改良する工事(以下のいずれかに該当するもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>(5) 便所、浴室、脱衣室、居室及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</p> <p>(6) 便所、浴室、脱衣室、居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路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及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)</p> <p>(7) 出入口の戸を改良する工事(以下のいずれかに該当するもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>(8) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及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</p>
6 省エネ改修工事	<p>※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、以下の(1)または(1)とあわせて行う(2)～(4)の工事</p> <p>(1) 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 (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</p>
7 給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替	(工事額が50万円を超える場合は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約書の添付が必要)