

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（中古住宅・中古マンション）の場合【(ロ)第42条第1項(a), (b)に該当】

●要件

1. 個人が住宅用家屋として取得し、取得後1年以内のもの
2. その家屋を取得した個人が居住の用に供すること
3. その家屋の延べ床面積が50㎡以上のもの
4. 建築後、取得時まで使用されたことのあるもの
5. 併用住宅の場合は、自己の居宅部分が建物全体の床面積の90%を超えること
6. 区分建物の場合は、耐火又は準耐火構造であること
7. 取得原因が売買又は競売のものに限る
8. 昭和57年1月1日以降に建築されたものであること
※昭和57年1月1日より前に建築された場合は、耐震基準適合証明書等が必要

●必要な書類

1. 住宅用家屋証明申請書
2. 住宅用家屋証明書
3. 建物の登記事項証明書の写し
4. 住民票の写し（外国人の場合は、外国人登録済み証明書等が必要）
※未入居の場合は、『※未入居の場合は、こちらの書類も必要です』を確認してください。
5. 該当家屋の取得年月日を確認できる書類（いずれかの写し）
 - ・ 売買契約書 及び 領収書（残金代金全額支払いの分かるもの）（※1）
 - ・ 譲渡証明書
 - ・ 売渡証明書（競売の場合は、代金納付期限通知書）
 - ・ 登記原因証明情報
6. 併用住宅の場合は、居住の用に供する部分の床面積が90%を超えていることを証する書類（建築図面等）
7. 木造・軽量鉄骨造などの区分所有建物で耐火建築物又は準耐火建築物である場合（いずれかの写し）
 - ・ 建築確認済証 及び 完了検査済証
 - ・ 設計図書（建築図面、仕様書等）
 - ・ 建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く）の証明書等※登記簿上の構造欄の主たる構成材料の記載が鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造、石造、れんが造以外の区分所有建物は提出が必要です。
8. 低層集合住宅に該当する区分所有建物の場合は、国土交通大臣が交付した当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書の写し

9. 昭和57年1月1日より前に建築された場合（いずれかの書類）
- ・耐震基準適合証明書（該当家屋の取得日より2年以内に当該証明のための家屋調査が終了したものに限り）（原本）
 - ・住宅性能評価書（当該家屋の取得日より2年以内に評価されたもので、耐震等級が1、2又は3であるものに限り）（写し可）
 - ・既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証証明書（当該家屋の取得日より2年以内に契約されたものに限り）（写し可）
10. 租税特別措置法施行令第42条の2の2に規定する特定増築等がされた場合（※2）
- ・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軽減特例用）（※3）
 - ・保険付保証書（給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険が締結されていることを証する書類）（※4）

※1 売買契約書において、所有権の移転を「残金代金決済日」としている場合は、具体的な所有権移転の日を証明できないため、領収書等（所有権の移転した日が確認できる書類）の添付が必要となります。

※2 特定増築等の内容は別表③をご確認ください。

※3 特定の増改築等が行われた中古住宅を宅建業者から取得した場合のみに限り提示が必要です。

※4 特定の増改築等が行われた中古住宅を宅建業者から取得し、下線部分に係る工事費用が50万円を超える場合のみ提示が必要です。

【別表③】 特定の増改築等の追加要件と工事内容

- (1) 宅地建物取引業が住宅を取得してから、増改築等の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
- (2) 個人の取得時において、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
- (3) 売買価格に占める増改築等の工事費用の総額の割合が20%（増改築等の工事の総額が300万円を超える場合には300万円）であること
- (4) 以下のいずれかに当てはまる増改築等の工事が行われたこと

ア：下表の（ア）～（カ）に当てはまる増改築等の工事を行い、工事に要した費用の合計金額が100万円を超えること

イ：50万円を超える、下表（エ）、（オ）、（カ）のいずれかに当てはまる増改築等の工事を行うこと

ウ：50万円を超える、下表（キ）に当てはまる増改築等の工事を行い、給水管、排水管または雨水の侵入を防止する部分の隠れた瑕疵を填補する
既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること

（ア）増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕または模様替		
（イ）マンションの場合で、床・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		
（ウ）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の修繕または模様替		
（エ）一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替		
（オ）バリアフリー改修工事	A：車いすで移動するための通路または出入口の拡張	
	B：階段の勾配の緩和	
	C：浴室の改良	a 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
		b 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
		c 固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴室の出入りを容易にする設備を設置する工事
		d 高齢者の身体の洗浄を容易にする水洗器具を設置し、または同器具に取り替える工事
	D：便所の改良	a 排泄また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
		b 便所を洋式便所に取り替える工事
		c 洋式便所の便座の座高を高くする工事
	E：手すりの取り付け	
	F：段差の解消	
	G：出入口の戸の改良	a 開戸引戸、折戸等に取り替える工事
		b 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
c 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		
H：滑りにくい床材量への取り替え		
（カ）省エネ改修工事 （省エネ部分の改修がいずれも平成11年基準以上となる工事） ※Aは必須工事	A：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	
	B：天井および屋根の断熱改修	
	C：壁の断熱改修	
	D：床の断熱改修	
（キ）給水管、排水管または雨水の侵入を防止する部分に係る修繕または模様替		