

住宅用家屋証明の適用家屋の要件・必要書類（中古家屋）

区分	要件	必要書類
建築後使用されたことのあるもの（中古住宅）	①個人が自己の居住の用に供する家屋であること。 ②家屋の床面積が50㎡以上であること。 (店舗等を兼ねる併用住宅の場合は、自己の居住部分が90%を超えるもの) ③区分所有建物(マンション等)の場合は、耐火建築物、準耐火建築物又は一団の土地に集団的に建設された家屋(注1)であること。 ④昭和57年1月1日以後に建築されたもの (ただし、昭和56年12月31日以前に建設されたものについては、現行の耐震基準を満たすことを証明されたもの(注2)) ⑤取得後1年以内 ⑥売買又は競落による取得であること。 ⑦宅地建物取引業者から取得した家屋であること。 ⑧宅地建物取引業者が住宅を取得してから、増改築等工事(リフォーム等)を行って再販するまでの期間が2年以内であること。 ⑨宅地建物取引業者から取得した時において、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。 ⑩建物価格に占める増改築等工事の総額の割合が20%(総額が300万円を超える場合は300万円)以上であること。 ⑪増改築等工事の種別及び工事の額が、国が定めるものであること(注3)。	①登記事項証明書の写し ②住民票の写し (未入居の場合は、住民票の写し及び入居予定申立書(注4)と現在居住家屋の処分方法を明らかにする書類(注5)) ③売買契約書(注6)の写し、譲渡証明書の写し又は登記原因証明情報の写し、競落の場合は代金納付期限通知書の写し ④昭和56年12月31日以前に建設されたもの場合は、現行の耐震基準を満たすことを証明する書類 ⑤増改築等工事証明書(移転登記軽減用、又は住宅ローン減税・買取再販用) ⑥給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事で、工事額が50万円を超える場合は、既存住宅販売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(保険付保証書) ⑦抵当権設定登記の場合は、金銭消費貸借契約書(注7)の写し
	①個人が自己の居住の用に供する家屋であること。 ②家屋の床面積が50㎡以上であること。 (店舗等を兼ねる併用住宅の場合は、自己の居住部分が90%を超えるもの) ③区分所有建物(マンション等)の場合は、耐火建築物、準耐火建築物又は一団の土地に集団的に建設された家屋(注1)であること。 ④昭和57年1月1日以後に建築されたもの (ただし、昭和56年12月31日以前に建設されたものについては、現行の耐震基準を満たすことを証明されたもの(注2)) ⑤取得後1年以内 ⑥売買又は競落による取得であること。	①登記事項証明書の写し ②住民票の写し (未入居の場合は、住民票の写し及び入居予定申立書(注4)と現在居住家屋の処分方法を明らかにする書類(注5)) ③売買契約書(注6)の写し、譲渡証明書の写し又は登記原因証明情報の写し、競落の場合は代金納付期限通知書の写し ④昭和56年12月31日以前に建設されたもの場合は、現行の耐震基準を満たすことを証明する書類 ⑤抵当権設定登記の場合は、金銭消費貸借契約書(注7)の写し

(注1) 準耐火建築物に準じる耐火性能を有するものとして国土交通大臣の定める基準に適合するもの
 (注2) 建築士、指定確認検査機関若しくは指定住宅性能評価機関が発行した耐震基準適合証明書(住宅の取得の日前2年以内に当該証明のための調査が終了したものに限り)の写し、又は住宅性能評価書(耐震等級1, 2, 3であるものに限り)の写し、又は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(保険付保証書)の写しを添付
 (注3) 以下のいずれかに該当する増改築等工事
 ・ 租税特別措置法施行令第42条の2の第2項第1号～第6号に該当する100万円を超える工事を行っていること。
 ・ 租税特別措置法施行令第42条の2の第2項第4号～第6号のいずれかに該当する50万円を超える工事を行っていること。
 ・ 租税特別措置法施行令第42条の2の第2項第7号に該当する50万円を超える工事を行い、既存住宅販売瑕疵担保責任保険に加入していること。

(注4) 入居予定期間は原則として2週間以内
 (注5) ○持家の場合
 ①売却の場合：現在居住する家屋の売買契約書の写し又は媒介契約書の写し等、売却を証する書類
 ②賃貸借の場合：現在居住する家屋の賃貸借契約書の写し又は媒介契約書の写し等、賃貸を証する書類
 ○持家以外の場合(借家、寮、社宅等)
 賃貸住宅に現在入居の場合は賃貸契約書の写し、社宅や寮の場合は社宅証明書の写し
 ○現在居住する家屋に親族が引き続き居住する場合は、親族の上申書(所有者を明記)
 ○未入居申立書の代わりに宅地建物取引業者による「入居見込み確認書」を添付された場合も現在居住家屋の処分方法を明らかにする書類の添付が必要です。
 (注6) 取得日(所有権の移転日)がわかるもの
 (注7) 当該家屋を取得するための資金の借入に係るものであること。