住宅用家屋証明書（中古住宅用）の適用要件及び必要書類

租税特別措置法施行令第 42 条第 1 項（建築後使用されたことのあるもの）

区分	B.　A 以外のもの	A.　同令第 42 条の 2 の 2 に規定する特定の増改築等がされた家屋
適用要件	●取得後１年以内の家屋であること。 ●新耐震基準に適合している住宅用家屋であること（区分所有建物も含む） ※登記簿上の建築日付が昭和 57 年１月１日以降であれば、新耐震基準に適合しているとみなす。（令和４年４月１日以降の取得より） ※上記以前に建てられた家屋については、取得日の前２年以内に新耐震基準に適合することが証明された建物として耐震基準適合証明書、住宅性能評価書、又は保険付保証明書が必要。 ●取得原因が「売買」または「競落」であること。 **※築年数要件の緩和** **中古住宅の軽減を受けるために、耐震性を有することの証明書を取得する必要がありましたが、令和４年４月１日以降の取得より、この建築年数要件が廃止され、新耐震基準に適合（登記簿上の建築日付が昭和 57 年１月１日以降の家屋は新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなす。）していればよいこととされました。**	●取得後１年以内の家屋であること。 ●新耐震基準に適合している住宅用家屋であること（区分所有建物も含む） ※登記簿上の建築日付が昭和 57 年１月１日以降であれば、新耐震基準に適合しているとみなす。（令和４年４月１日以降の取得より） ※上記以前に建てられた家屋については、取得日の前２年以内に新耐震基準に適合することが証明された建物として耐震基準適合証明書、住宅性能評価書、又は保険付保証明書が必要。 ●宅地建物取引業者からの取得であること。 ●個人が当該家屋を取得する日前２年以内に宅地建物取引業者が取得した家屋であること。 ●個人が取得の時において、新築された日から起算して１０年を経過したものであること。 ●工事に要した費用の総額が当該家屋の売買価格の２０％（工事総額が３００万円を超える場合には、３００万円）以上であること。 ●以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われた家屋であること。（注 3） ・下記①～⑥に該当するリフォーム工事を行い、工事合計額が１００万円を超えること。 ・５０万円を超える、下記④⑤⑥のいずれかに該当する工事を行うこと。 ・５０万円を超える、下記⑦に該当する工事を行い、給排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること。 ●工事費用の総額及び売買価格の追記
	●共通要件 １.個人が自己の居住の用に供する家屋であること。 ２.床面積が５０㎡以上であること。 ３.事務所・店舗等の併用住宅については、その床面積の９０％を超える部分が居住用部分であること。 ４.区分所有建物については、耐火又は準耐火建造物であること。（登記事項証明書で確認） 石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造　など	
必要書類	●登記事項証明書　（建築年月日が記載されているもの）（注 1） ●所有権の移転登記申請書に添付する登記原因証明情報、売渡証書等又は売買契約書、所有権譲渡証明書及び承諾書 ●住民票（注 2） ●耐震基準適合証明書（注 3）、住宅性能評価書、又は保険付保証明書 ※新耐震基準に適合していない家屋の場合 **（注 1）** 登記事項証明書は取得後３ヶ月以内のもの **（注 3）** 建築士が証明した証明書を添付する場合は、証明を行った建築士の免許書の写しも添付する。	●登記事項証明書　（建築年月日、住宅建物取引業者の取得年月日が記載されているもの）（注 1） ●所有権の移転登記申請書に添付する登記原因証明情報、売渡証書等又は売買契約書、所有権譲渡証明書及び承諾書 （個人の取得年月日が記載されているもの） ●住民票 ●耐震基準適合証明書（注 3）、住宅性能評価書、又は保険付保証明書 ※新耐震基準に適合していない家屋の場合 ●増改築等工事証明書 ●「工事費用の総括」並びに「売買価格」が確認できる書類（増改築等工事請負契約書） ●保険付保証明書（給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事に要した費用が５０万円を超える場合のみ必要）
	※競落の場合は、代金納付期限付通知書 ※低層集合住宅に該当する場合は、低層集合住宅に該当する旨の認定書が必要です。	

（注 2） 転入手続きを済ませていない場合は、

① 現在の住民票、「申立書」（原本）、現住家屋の処分明示する書類等（下記参照）が必要です。

② 宅地建物取引業者が買主である個人の依頼を受けて家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をした場合は、宅地建物取引業者が作成する「入居見込み確認書」**（買主の自署があるもの）**、現在の住民票が必要です。

＊現住家屋の処分明示する書類等の例

【売却する場合】　・売買契約（予約）書

【賃貸する場合】　・賃貸借契約（予約）書

【単身赴任等で家族が先に入居している場合】　・家族の住民票

【借家・社宅・寄宿舎等の場合】　・家主からの使用許可証　　・賃貸借契約書

・公益住宅、官舎等が記載されている住民票の写し

（注 4） 特定の増改築がされた既存のもの（中古住宅等）の特例となるリフォーム工事内容

① 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替

② マンションの場合で、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・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

⑥ 省エネ改修工事

⑦ 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

※申請者の現在所有されている家屋については、確認させていただく場合がありますので、ご協力ください。

※抵当権の設定登記の場合には、当該金銭の貸付けに係る金銭消費貸借契約書などが必要になります。

※成年後見人の申請については、「成年後見人の登記事項証明書」や「家庭裁判所からの（所有不動産に関する）審判の写し」、「物件目録」等、別途必要となりますので必ず事前にご連絡ください。

松山市役所　資産税課　総務班　窓口担当　℡089-948-6311