

住宅用家屋証明書について

●住宅用家屋証明とは

住宅用家屋証明とは、個人が自己の居住のための住宅を新築又は取得し、一定の要件に該当する場合に所有権保存登記、所有権移転登記(売買又は競売に限る)、抵当権設定登記をする際にかかる、登録免許税の軽減をうけるために必要な証明書です。

●住宅家屋証明を受けるための要件

共通の要件

- (1)個人が自己の居住の用に供する家屋であること
(併用住宅の場合は床面積の90%を超える部分が住宅であること)
- (2)家屋の床面積が50㎡以上であること
- (3)区分所有建物については、建築基準法上の耐火建築物・準耐火建築物又は低層集合住宅であること

1. 所有権保存登記の場合

- ・個人が新築した住宅(注文住宅)
 - (1)個人が新築した家屋又は新築後使用されたことのない家屋であること
 - (2)新築後1年以内の家屋であること
- ・個人が取得した建築後未使用の家屋(建売住宅・分譲マンション)
 - (1)個人が取得した建築後使用されたことのない家屋であること
 - (2)取得後1年以内の家屋であること
 - (3)取得の原因が「売買」又は「競落」であること

2. 所有権移転登記の場合

- ・建築後使用されたことのある家屋(中古住宅)
 - (1)取得後1年以内の家屋であること
 - (2)取得の原因が「売買」又は「競落」であること
 - (3)取得日以前25年以内(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・鉄骨鉄筋コンクリート造)又は20年以内(木造・軽量鉄骨造など)に建築された家屋であること
ただし、上記期間以前に建築された家屋でも、一定の耐震基準に適合する旨の証明を受けたもの及び既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入している家屋であれば該当になります
- ・特定の増改築が行われた建築後使用されたことのある家屋(中古住宅)
 - (1)個人が宅地建物取引業者から取得した家屋であること
 - (2)取得後1年以内の家屋であること
 - (3)取得の原因が「売買」又は「競落」であること
 - (4)宅地建物取引業者が取得してから、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
 - (5)個人が取得した時点で、新築された日から起算して10年を経過した住宅であること

(6) 工事を総額が300万円を超えるか、家屋譲渡額に占める工事の総額の割合が20%以上であること

(7) 当該家屋について、以下のいずれかに該当する工事が行われたこと

ア 下記①～⑥に該当する工事を行い、工事の総額が100万円を超えること

イ 50万円を超える、下記④、⑤、⑥のいずれかに該当する工事を行うこと

ウ 50万円を超える、下記⑦に該当する工事を行い、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

【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マンションの場合で、床又は階段・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(以下ア～クのいずれかの工事)

ア 車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅

イ 階段の勾配の緩和

ウ 浴室の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)

・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

エ 便所の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)

・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

オ 手すりの取り付け

カ 段差の解消

キ 出入口の戸の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)

・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

ク 滑りにくい床材料への取り替え

⑥省エネ改修工事(改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となる工事で、以下の(ア)又は(ア)の工事と合わせて行う(イ)～(エ)の工事)

ア 窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事

イ 天井及び屋根の断熱改修

ウ 壁の断熱改修

エ 床の断熱改修

⑦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