

## 住宅用家屋証明書の手引き (租税特別措置法第74条の3に規定する特定の増改築等がされた既使用住宅)

個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた既存住宅を取得した場合に、所有権移転登記に係る登録免許税の税率を一般住宅特例より軽減する特例措置を受けることができます。(登録免許税率・移転登記：20/1000→1/1000)

### 【要件】

- 当該個人の居住の用に供される床面積 50 m<sup>2</sup>以上の家屋であること
- 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること
  - ・ 登記簿上の建築日付が昭和 57 年 1 月 1 日以降の家屋
  - ・ 登記簿上の建築日付が昭和 56 年 12 月 31 日以前の家屋については、一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの
- ① 建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関または住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類（耐震基準適合証明書）
- ② 住宅性能評価書の写し（耐震等級が 1、2 または 3 であるものに限る。）
- ③ 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（保険証券の写しまたは保険付保証明書）
- 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと
- 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、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
- 取得の時ににおいて、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
- 売買価格に占めるリフォーム工事の総額（【工事の内容】（1）～（7）に該当する工事に要した費用の総額）の割合が 20%（リフォーム工事の総額が 300 万円を超える場合には 300 万円）以上であること
- 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
  - ・ 【工事の内容】（1）～（6）に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が 100 万円を超えること
  - ・ 50 万円を超える、【工事の内容】（4）、（5）、（6）のいずれかに該当する工事を行うこと
  - ・ 50 万円を超える、【工事の内容】（7）に該当する工事を行い、給水管、排水管また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

## 【工事の内容】

(1) 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕または模様替

(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または模様替

(3) 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下）のいずれかの床また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または模様替

(5) バリアフリー改修工事（以下①～⑧のいずれかの工事）

①車いすで移動するための通路または出入口の拡幅

②階段の勾配の緩和

③浴室の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）

- ・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
- ・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または同器具に取り替える工事

④便所の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）

- ・排泄また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

⑤手すりの取付け

⑥段差の解消

⑦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

⑧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 28 年基準以上となる工事で、以下の①または②の工事と併せて行う③から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。）

①以下のいずれかに該当する工事

- ・全ての居室の全ての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
- ・改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合（(i) 断熱等性能等級 4 または (ii) 一次エネルギー消費量等級 4 以上及び断熱等性能等級 3）に限り、居室の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

②天井及び屋根の断熱改修

③壁の断熱改修

④床の断熱改修

(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工事

**【提出書類（申請書以外はコピーでも可）】**

- (1) 申請書（2枚）
- (2) 登記事項証明書（照会番号付オンライン交付でも可）
- (3) 取得の原因の日を明らかにする書類  
（売買契約書、売渡証書、代金納付期限通知書、登記原因証明情報等）
- (4) 売買価格を証する書類（売買契約書、売渡証書等）
- (5) 住民票
- (6) 申請対象の家屋の所在に住民登録を済まされていない場合は、別紙1記載の書類
- (7) 増改築等工事証明書

**【以下、場合によって必要な提出書類】**

※【工事の内容】(7)に該当する工事に要した費用の額が50万円を超える場合

○ 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（保険証券の写しまたは保険付保証明書）

※登記簿上の建築日付が昭和56年12月31日以前の家屋について証明を受けようとする場合

○ 一定の耐震基準を満たしていることを証明する書類（耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写しまたは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）

※耐火建築物または準耐火建築物に該当する区分建物について証明を受けようとする場合

（当該家屋の登記事項証明書でこれらの建築物に該当することが明らかであるものを除く。）

○ 確認済証及び検査済証、設計図書、建築士の証明書等、当該家屋が耐火建築物または準耐火建築物に該当する区分建物であることを明らかにする書類

**【手数料】**

1件につき1,300円