住宅用家屋証明の要件と添付書類

■ 新築または建築後使用されたことがない場合

区分		要件	必要書類
認定低炭素住宅以外 特定認定長期優良住宅	(a) 新築されたもの （自己新築）	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 区分所有建物の場合は、耐火建築物、準耐火建築物または低層集合住宅に限る ④ 新築後1年以内	① 建築確認済証の写し及び検査済証の写し ② 登記事項証明書の写し、又は登記完了証の写し（注1）及び登記申請書の写し ③ 住民票の写し （未入居の場合、住民票の写し及び入居予定申立書（注２）と現在居住の家屋の処分に関する書類（注3）） ④ 抵当権設定登記（注4）の場合、金銭消費賃貸借契約書（注5）の写し
	(b) 建築後使用されたことがないもの （建売住宅等）	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 区分所有建物の場合は、耐火建築物、準耐火建築物または低層集合住宅に限る ④ 取得後1年以内 ⑤ 建築後未使用 ⑥ 移転登記の場合は、売買または競落による取得であること	① 建築確認済証の写し及び検査済証の写し ② 登記事項証明書の写し、又は登記完了証の写し（注1）及び登記申請書の写し ③ 住民票の写し （未入居の場合、住民票の写し及び入居予定申立書（注２）と現在居住の家屋の処分に関する書類（注3）） ④ 売買契約書の写し（注6）または譲渡証明書の写し　また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 ⑤ 家屋未使用証明書（注7） ⑥ 抵当権設定登記（注4）の場合、金銭消費賃貸借契約書（注5）の写し
認定低炭素住宅 特定認定長期優良住宅	(c)(e) 新築されたもの （自己新築）	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 区分所有建物の場合は、耐火建築物、準耐火建築物または低層集合住宅に限る ④ 新築後1年以内	① 長期優良住宅又は低炭素住宅の認定申請書の副本及び認定通知書の写し ② 建築確認済証の写し　または検査済証の写し ③ 登記事項証明書の写し　または登記完了証の写し（注1）及び登記申請書の写し ④ 住民票の写し （未入居の場合、住民票の写し及び入居予定申立書（注２）と現在居住の家屋の処分に関する書類（注3）） ⑤ 抵当権設定登記（注4）の場合、金銭消費賃貸借契約書（注5）の写し
	(d)(f) 建築後使用されたことがないもの （建売住宅等）	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 区分所有建物の場合は、耐火建築物、準耐火建築物または低層集合住宅に限る ④ 取得後1年以内 ⑤ 建築後未使用 ⑥ 移転登記の場合は、売買または競落による取得であること	① 長期優良住宅又は低炭素住宅の認定申請書の副本及び認定通知書の写し ② 建築確認済証の写し　または検査済証の写し ③ 登記事項証明書の写し　または登記完了証の写し（注1）及び登記申請書の写し ④ 住民票の写し （未入居の場合、住民票の写し及び入居予定申立書（注２）と現在居住の家屋の処分に関する書類（注3）） ⑤ 売買契約書の写し（注6）または譲渡証明書の写し　また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 ⑥ 家屋未使用証明書（注7） ⑦ 抵当権設定登記（注4）の場合、金銭消費賃貸借契約書（注5）の写し

（注1）電子申請の場合は、登記完了証のみでも可
（注2）入居予定期間は原則として2週間以内
（注3）①自己所有家屋を売却（予定）の場合、売買契約書の写し又は媒介契約書の写しを添付
②自己所有家屋を賃貸借（予定）の場合、賃貸借（予定）契約書の写し又は媒介契約書の写しを添付
③賃貸住宅に現在居住中の場合、賃貸借契約書の写しを添付
④現在居住する家屋に親族が引き続き居住する場合、親族の上申書を添付
（注4）抵当権設定登記の特例（租税特別措置法第75条）は「新築」に「増築」を含む
（注5）当該家屋を取得するための資金の貸付に係るものであること
（注6）取得日（所有権の移転日）がわかるもの
（注7）宅地建物取引業者又は直前の所有者の証明

住宅用家屋証明の要件と添付書類

■ 建築後使用されたことのある場合

区　分		要　件	必　要　書　類
建築後使用されたことのある家屋（中古家屋）	(a) 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で宅地建物取引業者から取得したもの	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 区分所有建物の場合は、耐火建築物、準耐火建築物に限る ④ 昭和57年1月1日以後に建築されたもの （昭和56年12月31日以前に建築されたものの場合、耐震基準を満たす証明書（注1）があること） ⑤ 取得後1年以内 ⑥ 売買また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）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、新築されてから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（リフォーム）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（リフォーム）の種類及び工事の額が、国が定めるものであること（注2）	① 登記事項証明書の写し ② 住民票の写し （未入居の場合、住民票の写し及び入居予定申立書（注3）と現在居住の家屋の処分に関する書類（注4）） ③ 売買契約書の写し（注5）、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日以前に建築されたものの場合、耐震基準を満たすことを証明する書類（注1） ⑤ 増改築等工事証明書 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、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（保険付保証明書） ⑦ 抵当権設定登記の場合、金銭消費賃貸借契約書（注6）の写し
	(b) (a) 以外	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 区分所有建物の場合は、耐火建築物、準耐火建築物に限る ④ 昭和57年1月1日以後に建築されたもの （昭和56年12月31日以前に建築されたものの場合、耐震基準を満たす証明書があること） ⑤ 取得後1年以内 ⑥ 売買また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、住民票の写し及び入居予定申立書（注3）と現在居住の家屋の処分に関する書類（注4）） ③ 売買契約書の写し（注5）または譲渡証明書の写し　また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日以前に建築されたものの場合、耐震基準を満たすことを証明する書類（注1）

（注1）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る）の写し、住宅性能評価証明書の写し、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（保険付保証明書）の写しを添付

（注2）以下のいずれかに該当する増改築等工事（リフォーム）

- 租税特別措置法施行令第42条の2の2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2第2項第4号～第6号のいずれかにに該当する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2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3）入居予定期間は原則として2週間以内

（注4）①自己所有家屋を売却（予定）の場合、売買契約書の写し又は媒介契約書の写しを添付
②自己所有家屋を賃貸借（予定）の場合、賃貸借（予定）契約書の写し又は媒介契約書の写しを添付
③賃貸住宅に現在居住中の場合、賃貸借契約書の写しを添付
④現在居住する家屋に親族が引き続き居住する場合、親族の上申書を添付

（注5）取得日（所有権の移転日）がわかるもの

（注6）当該家屋を取得するための資金の貸付に係るものであること