

「特定の増改築等」について

【要件】

以下の要件を全て満たしていることが必要になります。

- 個人の居住の用に供される床面積50㎡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
 - ア 築後25年以内（耐火建築物以外は20年以内）の家屋
 - イ 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（保険付保証明書）
- 宅地建物取引業者から対象の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、特定の増改築工事（以下、「特定工事」という）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
- 特定工事の総額が300万円を超えるか、建物価格に占める特定工事の総額の割合が20%以上であること
- 対象の家屋について、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）に該当する特定工事を行い、その工事の合計額が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

【特定工事の内容】

- （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または模様替

(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（以下ア～クのいずれかの工事）

ア 車いすで移動するための通路または出入口の拡幅

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）

- ・入浴またはその他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

エ 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

オ 手すりの取付け

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、以下のアまたはアの工事と併せて行うイからエの工事）

ア 窓の断熱性を高める工事または日射遮断性を高める工事

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、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る工事