

# 住宅用家屋証明書について

住宅用家屋証明書とは、個人が自己の居住の用に供するために新築又は取得した家屋について、登記（所有権保存登記、所有権移転登記、抵当権設定登記）をする際にかかる登録免許税の軽減に必要となる証明書です。

## 住宅用家屋の要件

### 1. 所有権保存登記の場合

- 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
- 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が90%を超える部分が住宅であること)
- 床面積が50㎡以上であること
- 区分所有建物については、耐火・準耐火建築物であること
- 当該家屋の新築又は取得後1年以内に登記を受けること

### 2. 所有権移転登記の場合

#### ① 建築後使用されたことのない家屋の場合

- 取得原因が「売買」又は「競落」であること  
その他は所有権保存登記の場合と同じ

#### ② 建築後使用されたことのある家屋の場合

- 取得原因が「売買」又は「競落」であること
- 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が90%を超える部分が住宅であること)
- 床面積が50㎡以上であること
- 取得の日以前20年（※に掲げる家屋については25年）以内に建築された家屋であること
- 区分所有建物については、耐火建築物又は準耐火建築物であること  
ただし※に掲げる家屋についてはこれと同様に扱う

※登記簿に記載された主たる部分の構造が石造、レンガ造、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であること

### 3. 抵当権設定登記の場合

#### ① 新築家屋の場合

- 個人が新築又は増築した家屋であること
- 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が90%を超える部分が住宅であること)
- 床面積が50㎡以上であること（増築の場合は増築後の床面積）
- 当該家屋の新築後1年以内に登記を受けること

#### ② 建築後使用されたことのない家屋を取得した場合 所有権保存登記の場合と同じ

#### ③ 建築後使用されたことのある家屋を取得した場合 所有権移転登記の場合と同じ

登記	建物	入居状況	必要書類
保存登記	新築住宅	入居済み	住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書
			建築確認済証
			登記事項証明書又は登記申請受領書及び登記完了書
			住民票の写し
		入居予定	住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書
			建築確認済証
			登記事項証明書又は登記申請受領書及び登記完了書
			住民票の写し
	新築建売住宅 及び 分譲マンション	入居済み	住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書
			建築確認済証
			登記事項証明書又は登記申請受領書及び登記完了書
			住民票の写し
		入居予定	住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書
			建築確認済証
移転登記	中古住宅 (マンション含む)	入居済み	住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書
			登記事項証明書
			売買契約書又は譲渡証明書（競落：代金納付期限通知書）
		入居予定	住民票の写し
			住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書
			登記事項証明書
	売買契約書又は譲渡証明書（競落：代金納付期限通知書）		
	上記参照	上記書類に加えて 金銭消費貸借契約書等	申立書
			現住家屋の処分等を証明する書類（注1）
	抵当権 設定登記	上記参照	上記書類に加えて 金銭消費貸借契約書等
認定長期優良住宅または認定低炭素住宅		上記書類に加えて（注3）の書類	
特定の増改築等がされた中古住宅		上記書類に加えて（注4）の書類	

- ・ 住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書は必要事項に記入・捺印のうえご提出ください。
- ・ 登記完了書が電子申請に基づいて交付されたものであれば、登記申請受領書は不要です。

(注1) 現在の家屋が

・持家の場合

売買契約書等の写し

・賃貸アパート・マンションの場合

賃貸借契約書等の写し

・社宅・寮の場合

社宅使用許可書又は居住証明書等

・親族等が引き続き居住する家屋の場合

親族等による証明書

・現住家屋の処分方法等が未定である場合

新築または取得する家屋の資金の貸付等に係る金銭消費貸借契約書又は  
当該家屋の代金支払期日が記載された売買契約書等

(注2) 当該家屋の直前の所有者又は当該家屋の取得に係る取引の代理若しくは媒介をした  
宅地建物取引業者の証明

(注3) 当該家屋が**認定長期優良住宅の場合**は、下記書類が必要となります

・長期優良住宅普及促進法施行規則第一号様式による申請書の副本

・長期優良住宅普及促進法施行規則第二号様式による認定通知書の写し

当該家屋が**認定低炭素住宅の場合**は、下記書類が必要となります

・認定低炭素住宅建築証明書

(注4) 当該家屋が**特定の増改築等が行われた建築後使用されたことのある住宅の場合**、下記書類が  
必要となります（別紙参照：「買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置に  
ついて」）

・増改築等工事証明書

・保険付保証明書（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。但し、  
給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る50万円を超える工事を行った場合。）

・当該家屋が築後20年超（耐火建築物である場合は築後25年超）の場合は、耐震基準適合  
証明書等が必要です

#### 手数料

1件 1,300円

住宅用家屋証明書についてのお問い合わせは  
税務課 固定資産税係まで