

住宅用家屋証明書について

住宅用家屋証明とは

個人が自己の居住のために新築または取得した家屋について、所有権保存登記や移転登記等の際、登録免許税の軽減を受ける場合に必要となる証明書です。軽減措置を受けることができる家屋の要件は以下の通りです。

1. 所有権保存登記の場合

- 新築した家屋または建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の 90%を超える部分が住宅であること)
- 床面積が 50 m²以上であること
- 区分所有建物の場合は次のいずれかであること
 - ・ 建築基準法第 2 条第 9 号の 2 に定める耐火建築物
 - ・ 同条第 9 号の 3 に定める準耐火建築物
 - ・ 1,000 m²以上の土地に集団的に新築された地上 3 階以下の家屋で国土交通大臣が定める耐火性能の基準に適合する低層集合住宅
- 新築または取得後 1 年以内に登記すること
- (長期優良住宅の場合のみ) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 10 条第 2 号に規定する認定長期優良住宅であること
- (認定低炭素住宅の場合のみ) 都市の低炭素化の促進の推進に関する法律第 2 条第 3 項に規定する認定低炭素住宅であること

2. 所有権移転登記（建築後使用されたことのない住宅家屋）の場合

- 取得原因が「売買」または「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の 90%を超える部分が住宅であること)
- 床面積が 50 m²以上であること
- 区分所有建物の場合は次のいずれかであること
 - ・ 建築基準法第 2 条第 9 号の 2 に定める耐火建築物
 - ・ 同条第 9 号の 3 に定める準耐火建築物
 - ・ 1,000 m²以上の土地に集団的に新築された地上 3 階以下の家屋で国土交通大臣が定める耐火性能の基準に適合する低層集合住宅
- 新築または取得後 1 年以内に登記すること
- (長期優良住宅の場合のみ) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 10 条第 2 号に規定する認定長期優良住宅であること
- (認定低炭素住宅の場合のみ) 都市の低炭素化の促進の推進に関する法律第 2 条第 3 項に規定する認定低炭素住宅であること

3. 所有権移転登記（建築後使用されたことのある住宅家屋）の場合

- 取得原因が「売買」または「競落」であること
- 昭和 57 年 1 月 1 日以後に建築された家屋または新耐震基準（※1）に適合する家屋
- 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）
- 床面積が 50 m²以上であること
- 区分所有建物の場合は次のいずれかであること
 - ・ 建築基準法第 2 条第 9 号の 2 に定める耐火建築物
 - ・ 同条第 9 号の 3 に定める準耐火建築物
 - ・ 1,000 m²以上の土地に集団的に新築された地上 3 階以下の家屋で国土交通大臣が定める耐火性能の基準に適合する低層集合住宅
- 新築または取得後 1 年以内に登記すること

4. 所有権移転登記（特定の増改築等がされた住宅家屋）の場合

- 昭和 57 年 1 月 1 日以後に建築された家屋または新耐震基準（※1）に適合する家屋
- 建築後使用されたことがあること
- 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の 90%を超える部分が住宅であること）
- 床面積が 50 m²以上であること
- 個人の取得時において新築された日から 10 年経過していること
- 個人の取得前 2 年以内に宅地建物取引業者が取得していること
- 宅地建物取引業者が取得してからリフォーム工事を行い、再販売するまでの期間が、2 年以内であること。
- 建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が 20%（リフォーム工事の総額が 300 万円を超える場合は 300 万円）以上であること
- 次のいずれかに該当するリフォーム工事がおこなわれていること
 - ・ 租税特別措置法施行令第 42 条の 2 の 2 第 2 項第 1 号から第 6 号までに定めるリフォーム工事を行い、かつ、工事費の総額が 100 万円を超えていること
 - ・ 同条第 4 号から第 6 号までのいずれかに該当するリフォーム工事の金額が 50 万円を超えていること
 - ・ 同条第 7 号に該当するリフォーム工事の金額が 50 万円を超えており、かつ、給水管・排水管または雨水の侵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

5. 抵当権設定登記（建築後使用されたことのない住宅家屋）の場合

- 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）
- 床面積が 50 m²以上であること
- 区分所有建物の場合は次のいずれかであること
 - ・ 建築基準法第 2 条第 9 号の 2 に定める耐火建築物
 - ・ 同条第 9 号の 3 に定める準耐火建築物
 - ・ 1,000 m²以上の土地に集団的に新築された地上 3 階以下の家屋で国土交通大臣が定める耐火性能の基準に適合する低層集合住宅
- 新築または取得後 1 年以内に登記すること（住宅ローンの借り換えは不可）

6. 抵当権設定登記（建築後使用されたことのある住宅家屋）の場合

- 昭和 57 年 1 月 1 日以後に建築された家屋または新耐震基準（※1）に適合する家屋
- 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）
- 床面積が 50 m²以上であること
- 区分所有建物の場合は次のいずれかであること
 - ・ 建築基準法第 2 条第 9 号の 2 に定める耐火建築物
 - ・ 同条第 9 号の 3 に定める準耐火建築物
 - ・ 1,000 m²以上の土地に集団的に新築された地上 3 階以下の家屋で国土交通大臣が定める耐火性能の基準に適合する低層集合住宅
- 新築または取得後 1 年以内に登記すること（住宅ローンの借り換えは不可）

申請書類

種類	建物	入居状況	必要書類	
保存登記	新築住宅	入居済み	基本書類(A)のみ	●認定長期優良住宅の場合 + 追加書類(E)
		入居予定	基本書類(A) + 追加書類(B)	●認定低炭素住宅の場合 + 追加書類(F)
	新築建売住宅 及び 分譲マンション	入居済み	基本書類(A) + 追加書類(C)	●区分所有建物の場合 + 追加書類(G)
		入居予定	基本書類(A) + 追加書類(B) + 追加書類(C)	●※1に適合する家屋の場合 + 追加書類(H)
移転登記	中古住宅 (マンション含む)	入居済み	基本書類(D)のみ	●特定の増改築が行われた家屋の場合 + 追加書類(I)
		入居予定	基本書類(D) + 追加書類(B)	●抵当権設定登記の場合 + 追加書類(J)
	特定の増改築等がされた 中古住宅			●昭和56年12月31日築以前の家屋の場合 + 追加書類(H)

● 基本書類 (A)

- (1) 住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書
- (2) 建築確認済証または検査済証
- (3) 登記内容を確認できる書類 (下記①～④のいずれか)
 - ①登記事項証明書 (全部事項証明書)
 - ②インターネット登記情報提供サービスから取得した書類
(「照会番号」と「発行年月日」が記載されたもので、発行日 100 日以内のものに限る)
 - ③電子申請の登記完了証 (「申請情報」の記載のあるもの)
 - ④書面申請の登記完了証および不動産登記情報 (登記事項要約書又は登記申請書のコピー)
- (4) 住民票の写し

● 追加書類 (B)

※①または②のいずれか一方

①未入居の申立書および現在家屋の処分等を証明する書類

現住家屋が	持ち家の場合	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・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
	処分方法が決まっていない場合	抵当権の設定をすることがわかる書類 (当該家屋のの金銭消費貸借契約書、債務の保証契約書 等)

- ②入居見込み確認書 (宅地建物取引業者発行の証明書)
買主の依頼を受けて当該家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をする場合に限る

● 追加書類 (C)

- (1) 売買契約書または譲渡証明書 (競落の場合は代金納付期限通知書)
- (2) 家屋未使用証明書
当該家屋の直前の所有者または当該家屋の取得にかかる取引の代理もしくは媒介した宅地建物取引業者の証明

● 基本書類 (D)

- (1)住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書
- (2)登記内容を確認できる書類（下記①～④のいずれか）
 - ①登記事項証明書（全部事項証明書）
 - ②インターネット登記情報提供サービスから取得した書類
（「照会番号」と「発行年月日」が記載されたもので、発行日 100 日以内のものに限る）
 - ③電子申請の登記完了証（「申請情報」の記載のあるもの）
 - ④書面申請の登記完了証および不動産登記情報（登記事項要約書又は登記申請書のコピー）
- (3)売買契約書または譲渡証明書（競落の場合は代金納付期限通知書）
- (4)住民票の写し

● 追加書類 (E)

長期優良住宅認定申請書の副本および認定通知書

● 追加書類 (F)

低炭素建築物新築等計画認定申請書の副本および認定通知書

● 追加書類 (G)

- ・耐火建築物または準耐火建築物の場合
確認済証、検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等

※登記に記載された構造が、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または鉄骨鉄筋コンクリート造の場合、上記書類は不要

- ・低層集合住宅の場合
国土交通大臣が交付した低層集合住宅に該当する旨の認定書

● 追加書類 (H)

※①から③のいずれか一つ

- ①耐震基準適合証明書（家屋の取得の日前 2 年以内に家屋調査が終了しているものに限る）
- ②住宅性能評価書の写し
（家屋の取得の日前 2 年以内に家屋耐震等級にかかる評価が、等級 1～3 と評価されたものに限る）
- ③既存住宅売買瑕疵担保契約に係る保険付保証明書
（家屋の取得の日前 2 年以内に契約が締結されたものに限る）

● 追加書類 (I)

- (1)増改築等工事証明書
- (2)売買契約書又は家屋の売買価格がわかるもの(登記原因証明情報は不可)
- (3)既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約を締結したことがわかる書類
（給水管・排水管または雨水の侵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のみ）
- (4)耐震基準適合証明書
（昭和 56 年 12 月 31 日築以前の家屋の場合のみ）

● 追加書類 (J)

※①から④のいずれか一つ

①金銭消費貸借契約書

②債務の保証契約書

③登記原因証明情報（当該物件が明記されたものに限る。）

④抵当権設定契約書

手数料

1 件 1, 3 0 0 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ご連絡ください