

# 住宅用家屋証明について

個人が居住するための住宅を取得し、一定の要件を満たした場合、住宅用家屋証明書を取得することにより、「所有権の保存登記」、「所有権の移転登記」、「抵当権設定登記」の際にかかる登録免許税の軽減措置を受けることができます。

☆注意事項☆ 取得日以前の証明書の発行はできません。

## 1 手続きの方法

「住宅用家屋証明申請書」、「住宅用家屋証明書」と以下の「3適用要件」に応じた「4必要書類」を資産税課(本庁舎2階)へ提出してください。

※自己の居住のための住宅の新築、取得、又は増築を行い登記を申請する個人が申請し、必要事項を確認し、要件を満たしている場合には住宅用家屋証明書を交付します。

※申請は代理人でもできますが、申請名義は登記を受けようとする個人となります。司法書士、行政書士等が申請者から委任を受けて申請を行う場合、職印を以って申請者印を代用することができます。

## 2 手数料

1通につき1,300円

## 3 適用要件

区分	所有権保存登記 (租税特別措置法第72条の2)		所有権移転登記 (租税特別措置法第73条)		抵当権設定登記 (租税特別措置法第75条)
	①個人が新築した住宅用家屋	②個人が取得した建築後未使用の住宅用家屋 (建売住宅、分譲マンション)	③個人が取得した建築後未使用の住宅用家屋 (建売住宅、分譲マンション)	④個人が取得した建築後使用の住宅用家屋 (中古住宅、中古マンション)	⑤個人が取得した新築(増築含)、新築未使用、建築後使用家屋の貸付資金に係るもの
登録免許税率 標準→軽減後	4/1000 → 1.5/1000(一般の住宅) (特定認定長期優良住宅は、1/1000)		①20/1000 → 3/1000(一般の住宅) ②20/1000 → 1/1000(認定住宅及び買取再販で扱われる住宅。ただし認定長期優良住宅の一戸建てのみ2/1000) (売買、競落に限る)		4/1000 → 1/1000
共通	個人が自己の居住の用に供する家屋であること(事務所・店舗等との併用住宅の場合は、居宅部分の割合が床面積の90%を超えるものであること)(※1)				
	登記の床面積が50㎡以上であること(区分建物の場合は、専有部分の床面積が50㎡以上であること)				
	区分建物である場合には、耐火建築物、準耐火建築物または低層集合住宅に該当する家屋であること(※2)				
	特定認定長期優良住宅については、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				
個別	新築後1年以内の家屋	取得後1年以内の家屋	取得後1年以内の家屋	取得後1年以内の家屋	左記①～④の住宅用家屋のそれぞれの要件をみたすもの
	個人が新築した家屋	建築後使用されたことのない家屋	建築後使用されたことのない家屋	建築後使用されたことのある家屋	当該家屋の新築(増築含)又は取得のための債権(※5)であること
		取得原因が「売買」又は「競落」によるもの	取得原因が「売買」又は「競落」によるもの	取得原因が「売買」又は「競落」によるもの	
				地震に対する安全性に適合する家屋(※3)	

## 4 必要書類

○印…コピーまたは原本の提示。

◎印…原本の提出。

区分	所有権保存登記		所有権移転登記		抵当権設定登記
	①個人が新築した住宅用家屋	②個人が取得した建築後未使用の住宅用家屋 (建売住宅、分譲マンション)	③個人が取得した建築後未使用の住宅用家屋 (建売住宅、分譲マンション)	④個人が取得した建築後使用の住宅用家屋 (中古住宅、中古マンション)	⑤個人が取得した新築(増築含)、新築未使用、建築後使用家屋の貸付資金に係るもの
「登記事項証明書」もしくは「登記完了証及び登記申請受領書(又は登記申請書の写し)」	○	○	○	○	左記①～④の住宅用家屋のそれぞれの書類のほか、金銭消費貸借契約書、当該貸付け等に係る債務の保証契約書(抵当権設定契約書)等

住民票 (☆ 未入居の場合は、下記提出書類が別途必要)	○	○	○	○	左記①～④の住宅用家屋のそれぞれの書類のほか、金銭消費貸借契約書、当該貸付け等に係る債務の保証契約書（抵当権設定契約書）等
売買契約書または売渡証書 (競落の場合は、代金納付期限通知書と物件目録)		○	○	○	
家屋未使用証明書		◎	◎		
長期優良住宅の認定申請書の副本及び認定通知書 (特定認定長期優良住宅の場合)	○	○	○		
新耐震基準に適合することの証明書 (登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日より前の家屋) (※3)				○	

**☆ 未入居（住民票の異動がされていない）の場合**

上記必要書類のほかに、下記書類の提出が必要です。

- ア 申立書（原本）
- イ 現在の住民票の写し
- ウ 現在居住家屋の処分方法がわかる書類

処分方法	提出書類
自己所有の家屋を売却する	売買契約書、媒介契約書等売却することを証する書類
自己所有の家屋を貸す	賃貸借契約書、媒介契約書等賃貸することを証する書類
現有家屋が借家、社宅等	賃貸借契約書、使用許可書、家主の証明書等、現有家屋が申請者の所有する家屋でないことを証する書類
現有家屋に親族が住む	親族の申立書等、当該家屋が今後、当該申請者の居住の用に供されるものでないことを証する書類
処分未定の場合	入居できないやむをえない理由を証明する書類（例 病気による未入居・・・治療期間記載の医師の診断書）

※1 併用住宅の場合は、居宅の割合が90%を超えることがわかる図面等の提示が必要です。

※2 木造及び軽量鉄骨造の区分建物の場合は、耐火性能が確認できる確認済証（確認申請書4面含む）及び検査済証又は建築士（木造建築士を除く）の証明書の提示が必要です。また、低層集合住宅の場合は、住宅金融公庫または国土交通大臣が交付した認定書の提示が必要です。

※3 新耐震基準に適合することの証明は次のいずれかです。

ア	建築士、指定確認検査機関、または指定住宅性能評価機関が新耐震基準を満たすことを証明した耐震基準適合証明書（当該家屋の取得の日前2年以内に当該証明のための家屋の調査が終了したものに限り）
イ	当該家屋について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し（当該家屋の取得の日前2年以内に評価されたもので、日本住宅性能表示基準における耐震等級に係る評価が、等級1、等級2又は等級3であるものに限り）
ウ	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

※4 当該家屋の新築（増築含）又は取得のための次のいずれかの債権であることが必要です。

ア	資金の貸付け（貸付けに係る債務保証を含む）に係る債権（当該保証に係る債務の求償権）
イ	賦払いの方法により対価の支払いが行われる場合、その賦払い金に係る債権

ウ

住宅金融支援機構が、独立行政法人住宅金融支援機構法第13条第1項第1号の業務により金融期間から譲り受けた貸付債権