

17. 住宅用家屋証明について

住宅用家屋証明とは、個人が自己の居住のための住宅を新築または取得し、登記（所有権保存登記、所有権移転登記、抵当権設定登記）する際にかかる登録免許税の税率の軽減措置に必要な証明です。

住宅用家屋証明の交付にあたっての要件は以下のとおりです。

（1）個人が新築した場合（注文住宅等）

- ①建築後1年以内の住宅用家屋であること。
- ②床面積が50㎡以上の自己の住宅に供する1棟の家屋であること。
- ③事務所、店舗等と併用される場合は、居住用に供する部分が床面積の90%を超えること。
- ④区分所有建物の場合は、建築基準法上の耐火建築物または準耐火建築物もしくは低層集合住宅に該当すること。

（2）個人が建築後未使用の家屋を取得した場合（建売住宅・分譲マンション等）

- ①取得後1年以内の住宅用家屋であること。
- ②床面積が50㎡以上の自己の住宅に供する1棟の家屋であること。
- ③事務所、店舗等と併用される場合は、居住用に供する部分が床面積の90%を超えること。
- ④建築後に使用されたことがないこと。
- ⑤区分所有建物の場合は、建築基準法上の耐火建築物または準耐火建築物もしくは低層集合住宅に該当すること。

（3）個人が建築後使用されたことのある家屋を取得した場合（中古住宅等）

- ①取得後1年以内の住宅用家屋であること。
- ②床面積が50㎡以上の自己の住宅に供する1棟の家屋であること。
- ③事務所、店舗等と併用される場合は、居住用に供する部分が床面積の90%を超えること。
- ④取得の日以前25年以内（石造、れんが造、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）または20年以内（木造、軽量鉄骨造）に建築されたもの。

※上記期間を超える家屋についても、以下のいずれかを添付すれば対象となる。

- ・耐震基準適合証明書 ・住宅性能評価書（写）
- ・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（保険付保証明書）

- ⑤区分所有建物の場合は、建築基準法上の耐火建築物または準耐火建築物もしくは低層集合住宅に該当すること。

<必要書類>

必要書類 \ 家屋の種類	新築住宅	新築住宅の購入	中古住宅等
確認済証または検査済証(注1)	○	○	
登記事項証明書(注2)または 登記申請受領証および登記完了証	○	○	
住民票(注3)	○	○	○
売買契約書または売渡証書		○	○
家屋未使用証明書(注4)		○	
登記事項証明書			○

- (注1) 認定長期優良住宅または認定低炭素住宅の場合は、別に申請書の副本および認定通知書の写しが必要です。
- (注2) 登記事項証明書はインターネット登記情報提供サービスの照会番号および発行年月日が記載された書類で代えることができます。(発行から100日以内で原本提出)
- (注3) 住民票の異動手続きを済ませていない場合は、次の書類を提出していただきます。

- ① 現在の住民票
- ② 入居申立書(原本：申請者本人により署名、捺印されているもの)
- ③ 現在住んでいる家屋の処分方法を明らかにする書類(下表参照)

持家の場合	売却	売買契約(予約)書、媒介契約書等、売却を証する書類
	賃貸	賃貸借契約(予約)書、媒介契約書等、賃貸借を証する書類
	その他	現在の家屋の処分方法を明らかにする書類
持家以外の場合	借家、貸間、社宅等の賃貸借契約書、使用許可証、家主の証明書等、現在家屋が申請者の所有でないことを証する書類	

- (注4) 家屋未使用証明書とは、建築後使用されたことのない家屋であることを証明するための書類です。家屋の直前の所有者または、家屋の取得に係わる取引の代理者、若しくは媒介した宅地建物取引業者による証明で、原本を提出していただきます。

抵当権設定登記の場合

上記書類の他に抵当権設定契約書や金銭消費貸借契約書等、融資を受けることがわかる書類。

宅地建物取引業者から取得した第42条の2の2に規定する特定の増改築等がされた家屋

上記書類のほかに

工事費総額のわかる書類(増改築等工事証明書)
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(保険付保証書)ただし、住宅性能向上要件の工事費用が50万円を超える場合

◆詳しくは→建築課事務調査係