

住宅用家屋証明の申請に必要な書類^{*1}等について

【1】新築した家屋（注文住宅等）／ 租税特別措置法施行令第41条（新築されたもの）の場合

- ①住宅用家屋証明申請書
- ②建築確認済証又は検査済証
- ③当該家屋の登記情報に関する次のうちいずれかの書類
 - ・登記事項証明書^{*2}
 - ・登記完了証（電子申告）
 - ・登記完了証（書面申請）及び登記申請書の受領証
- ④当該家屋に異動した後の住民票（未入居の場合^{*3}は申立書又は入居見込み確認書及び添付書類も併せて必要になります）
- ⑤特定認定長期優良住宅の場合は、認定申請書の副本及び認定通知書（変更の認定を受けた場合は、変更認定申請書及び変更認定通知書）
- ⑥認定低炭素建築物の場合は、認定申請書の副本及び認定通知書（変更の認定を受けた場合は、変更認定申請書及び変更認定通知書）
- ⑦耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物の場合は、当該家屋の確認済証及び検査済証、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（ただし、当該家屋の登記記録の構造欄等で耐火建築物又は準耐火建築物に該当することが明らかな場合は登記事項証明書、登記完了証又は登記済証で可）、又低層集合住宅の場合は国土交通大臣が交付した認定書
- ⑧抵当権設定登記の場合は次のうちいずれかの書類
 - ・金銭消費貸借契約書（当該家屋を新築するための資金の貸付等に係るもの）
 - ・債務の保証契約書（当該家屋を新築するための資金の貸付等に係るもの）
 - ・登記原因証明情報（抵当権の被担保債権が当該家屋の取得等のためのものであることについて明らかな記載があるもの）

【2】個人が取得した建築後使用されたことのない家屋（建売住宅・分譲マンション等）／ 租税特別措置法施行令第41条（建築後使用されたことのないもの）の場合

- ①住宅用家屋証明申請書
- ②建築確認済証又は検査済証
- ③当該家屋の登記情報に関する次のうちいずれかの書類
 - ・登記事項証明書^{*2}
 - ・登記完了証（電子申告）
 - ・登記完了証（書面申請）及び登記申請書の受領証
- ④当該家屋の取得年月日（家屋を実際に取得した日）が確認できる次のうちいずれかの書類
 - ・売買契約書（家屋が実際に譲渡されたことの確認を行うため、契約内容の履行を証する書類（領収書等）も併せて必要になります）
 - ・売渡証書（競落の場合は代金納付期限通知書）
 - ・登記原因証明情報
- ⑤家屋未使用証明書（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書）
- ⑥当該家屋に異動した後の住民票（未入居の場合^{*3}は申立書又は入居見込み確認書及び添付書類も併せて必要になります）
- ⑦認定長期優良住宅の場合は、認定申請書の副本及び認定通知書（変更の認定を受けた場合は、変更認定申請書及び変更認定通知書）
- ⑧認定低炭素建築物の場合は、認定申請書の副本及び認定通知書（変更の認定を受けた場合は、変更認定申請書及び変更認定通知書）
- ⑨耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物の場合は、当該家屋の確認済証及び検査済証、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（ただし、当該家屋の登記記録の構造欄等で耐火建築物又は準耐火建築物に該当することが明らかな場合は登記事項証明書、登記完了証又は登記済証で可）、又低層集合住宅の場合は国土交通大臣が交付した認定書

⑩ 抵当権設定登記の場合は次のうちいずれかの書類

- ・ 金銭消費貸借契約書（当該家屋を取得するための資金の貸付等に係るもの）
- ・ 債務の保証契約書（当該家屋を取得するための資金の貸付等に係るもの）
- ・ 登記原因証明情報（抵当権の被担保債権が当該家屋の取得等のためのものであることについて明らかな記載があるもの）

【3】 個人が取得した建築後使用されたことのある家屋（中古住宅等）／ 租税特別措置法施行令第42条第1項（建築後使用されたことのあるもの）の場合

① 住宅用家屋証明申請書

② 当該家屋の登記情報に関する次のうちいずれかの書類

- ・ 登記事項証明書^{※2}
- ・ 登記完了証（電子申告）
- ・ 登記完了証（書面申請）及び登記申請書の受領証

③ 当該家屋の取得年月日（家屋を実際に取得した日）が確認できる次のうちいずれかの書類

- ・ 売買契約書（家屋が実際に譲渡されたことの確認を行うため、契約内容の履行を証する書類（領収書等）も併せて必要になります）
- ・ 売渡証書（競落の場合は代金納付期限通知書）
- ・ 登記原因証明情報

④ 当該家屋に異動した後の住民票（未入居の場合^{※3}は申立書又は入居見込み確認書及び添付書類も併せて必要になります）

⑤ 当該家屋が昭和56年12月31日以前に建築されたものである場合は次のうちいずれかの書類

- ・ 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であること）
- ・ 住宅性能評価書（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別表2-1の1-1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）
- ・ 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（契約日が当該家屋の取得の日前2年以内の日付であること）

⑥ 耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物の場合は、当該家屋の確認済証及び検査済証、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（ただし、当該家屋の登記記録の構造欄等で耐火建築物又は準耐火建築物に該当することが明らかな場合は登記事項証明書、登記完了証又は登記済証で可）、又低層集合住宅の場合は国土交通大臣が交付した認定書

⑦ 宅地建物取引業者が取得し租税特別措置法第74条の3第2項に規定する増改築工事した家屋の場合、増改築等工事証明書、既存住宅売買瑕疵担保保険に加入していることを証する保険付保証明書（増改築工事等工事に要した費用が50万円を超える場合）

⑧ 抵当権設定登記の場合は次のうちいずれかの書類

- ・ 金銭消費貸借契約書（当該家屋を取得するための資金の貸付等に係るもの）
- ・ 債務の保証契約書（当該家屋を取得するための資金の貸付等に係るもの）
- ・ 登記原因証明情報（抵当権の被担保債権が当該家屋の取得等のためのものであることについて明らかな記載があるもの）

【軽減を受けられる家屋の条件】

- ・ 個人が自己の居住の用に供する住宅用家屋であること（ただし、店舗や事務所等との併用住宅の場合は、床面積の9割を超える部分が居住部分であること）
- ・ 当該家屋の床面積の合計が50㎡以上であること
- ・ 新築又は取得後1年以内に登記を受けるものであること
- ・ 所有権の移転登記の場合は、昭和57年1月1日以降に建築された家屋であること（昭和56年12月31日以前に建築された家屋である場合は耐震基準適合証明書等を添付すること）、又当該家屋の取得原因が売買又は競落であること
- ・ 区分建物については、建築基準法上の耐火建築物、準耐火建築物又は国土交通大臣の定める耐火性能基準に適合する低層集合住宅であること。

- ※1 申請書、申立書、入居見込み確認書は原本、その他添付書類は写しで構いません。また、書類が揃っていれば、代理の方でも委任状は必要ありません。また、必要に応じて別途書類を提出していただくことがあります。
- ※2 「インターネット登記情報提供サービス」から取得した照会番号及び発行年月日を申請書に記載し、市が登記情報を確認できるときは、当該登記情報をもって登記事項証明書に代えることができます。
- ※3 申立書及び入居見込み確認書（宅地建物取引業者（買主である当該個人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。）が発行するもの。）による申請は原則入居予定日が申立日から2週間以内の場合のみ受け付けています。また、以下のとおり「現在居住する家屋の処分方法等に関する書類」の提出が必要です。また、現在居住する家屋の処分方法等が未定の場合や、やむを得ない理由により入居予定日が申立日から2週間を超える場合は以下のとおり「入居が登記の後になる理由に関する書類」（複数該当する場合、それぞれの書類）の提出が必要です。

〈現在居住する家屋の処分方法等に関する書類〉

- ①現在居住する自己所有の家屋を売却する場合
 - ・売買契約（予約）書、媒介契約書等売却することを証する書類
- ②現在居住する自己所有の家屋を賃貸する場合
 - ・賃貸借契約（予約）書、媒介契約書等賃貸することを証する書類
- ③現在居住する自己所有の家屋に親族等が住む場合
 - ・親族等の申立書等現在居住する家屋が今後、当該証明者の居住の用に供されるものではないことを証する書類
- ④現在居住する自己所有の家屋を取り壊す場合
 - ・工事請負契約書等
- ⑤現在居住する家屋が借家、社宅、寮等の場合
 - ・賃貸借契約書、使用許可証、家主の証明書等
- ⑥現在居住する家屋が親族等の所有するものの場合
 - ・親族等の申立書
- ⑦現在居住する家屋の処分方法等が未定の場合
 - ・以下のとおり入居が登記の後になる理由に関する書類（複数該当する場合それぞれの書類）
- ⑧①～⑦共通
 - ・証明申請者が当該家屋に住んでいることを明らかにする現在の住民票の写し

〈入居が登記の後になる理由に関する書類〉

- ①抵当権設定登記を急ぐ場合（入居予定日が申立日から2週間以内の場合のみ）
 - ・当該家屋を新築又は取得するための資金の貸付等に係る金銭消費貸借契約書、又は家屋の代金の支払期日の記載のある売買契約書等
- ②前住人が未転出である場合
 - ・前住人と証明申請者又は宅地建物取引業者との間の引渡期日の記載のある売買契約書等
- ③本人または家族等の病気の場合
 - ・治療期間が記載された診断書等
- ④学校関係の場合
 - ・在学証明書又は在園証明書、子供の年齢が確認できる住民票等
- ⑤リフォーム工事の場合
 - ・リフォーム請負工事契約書、見積書等（当該家屋のものであることがわかるもの）