

住宅用家屋証明について

住宅用家屋を取得等し、保存登記、移転登記又は抵当権設定登記の登録免許税の税率の軽減を受ける対象となる家屋の要件と住宅用家屋証明を本市に申請する際に必要となる書類は、つぎのとおりです。

1 住宅用家屋の登録免許税の税率の軽減の要件

住宅用の家屋の要件	
① 個人が新築又は取得した家屋であること。	
② 個人が自己の居住の用に供する専用住宅(※1)家屋であること。(別荘・セカンドハウス・事務所等は対象外) ※1 併用住宅につき、その床面積の90%を超える部分が住宅であるものは、専用住宅家屋として取り扱います。	
③ 床面積が50㎡以上であること。(区分所有建物については、専有部分の床面積が50㎡以上であること。)	
④ 区分所有建物については、 <u>建築基準法の耐火又は準耐火建築物(※2)</u> 又は低層集合住宅であること。 ※2 登記に記録される主たる部分の構造がつぎのものは建築基準法の耐火又は準耐火建築物として扱います。 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又は鉄骨鉄筋コンクリート造	
住宅用の家屋の新築、取得の別による要件	
新築家屋(注文住宅等)	⑤ 新築後1年以内に登記を受けること。
建築後未使用の家屋(建売住宅等)	⑥ 取得の原因が「売買」又は「競売」に限ること。 取得後1年以内に登記を受けること。
建築後使用されたことのある家屋(中古住宅)	⑥ 取得の原因が「売買」又は「競売」に限ること。 取得後1年以内に登記を受けること。 ⑦ 登記された家屋で昭和57年1月1日以後に建築されたもの。又は登記された家屋で耐震基準(建築基準法施行令第三章及び第五章の四の規定)若しくは国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合するもの。
宅地建物取引業者が増改築等をした建築後使用されたことのある家屋を当該宅地建物取引業者から取得したものの	⑧ 宅地建物取引業者から取得した家屋 ⑨ 宅地建物取引業者が再販売前2年以内に取得した家屋 ⑩ 取得時において新築された日から10年を経過した家屋 ⑪ 売買価格に占める増改築等の工事費用の総額の割合が20%(増改築等の工事費用の総額が300万円を超える場合には300万円)以上であること。 ⑫ つぎの(1)か(2)いずれかに該当する工事が行われたこと。 (1) 増築、改築、大規模修繕、又は、大規模模様替の費用が100万円を超えるもの。 (2) 耐震改修工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事(既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約を締結しているもの)のいずれかの工事費用が50万円を超えるもの。

2 必要書類

住宅用家屋証明の交付を申請する際には、登記を受ける本人であることを確認できる書類(マイナンバーカード等)や登記を受ける者に代わって申請する者であるとする「委任状」は不要です。

住宅用家屋証明申請書に添付していただく書類はコピー可としていますが、住民票の転入手続きを済ませていない場合に添付していただく「申立書」は原本となります。

<p>新築した家屋 (注文住宅等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書(市長証明欄以外を記入したもの。) ② つぎの(1)か(2)か(3)のいずれか。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築確認通知書, 検査済書(建築確認を要しないものである場合は, 建築工事請負書, 設計図書その他の書類。)&及び各階の平面図 (2) 登記事項証明書及び各階の平面図 (3) 登記済証及び各階の平面図 ③ 住民票(住民票の転入手続きを済ませていない場合は, 申立書(原本)。) ④ 認定長期優良住宅の場合は, 長期優良住宅の普及に関する法律施行規則様式による「申請書の副本」及び「認定通知書」 ⑤ 認定低炭素住宅の場合は, 都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則様式による「申請書の副本」及び「認定通知書」
<p>建築後未使用の家屋 (建売住宅等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書(市長証明欄以外を記入したもの。) ② つぎの(1)か(2)か(3)か(4)のいずれか。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築確認通知書及び検査済書(建築確認を要しないものである場合は, 建築工事請負書, 設計図書その他の書類。)&及び各階の平面図 (2) 登記事項証明書及び各階の平面図 (3) 登記済証及び各階の平面図 (4) 登記申請書に添付する所有権譲渡証明書, 承諾書及び各階の平面図 ③ 住民票(住民票の転入手続きを済ませていない場合は, 申立書(原本)。) ④ 売買契約書, 譲渡証明書, 売渡証書(競売の場合は代金納付期限通知書)又は登記原因証明情報 ⑤ 家屋未使用証明書(宅地建物取引業者又は直前所有者が発行するもの。) ⑥ 認定長期優良住宅の場合は, 長期優良住宅の普及に関する法律施行規則様式による「申請書の副本」及び「認定通知書」 ⑦ 認定低炭素住宅の場合は, 都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則様式による「申請書の副本」及び「認定通知書」
<p>建築後使用されたことのある家屋 (中古住宅)</p> <p>宅地建物取引業者が増改築等をした建築後使用されたことのある家屋を当該宅地建物取引業者から取得した場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書(市長証明欄以外を記入したもの。) ② 登記事項証明書 ③ 住民票(住民票の異動手続きをまだ済ませていない場合は, 申立書(原本)。) ④ 売買契約書, 譲渡証明書, 売渡証書(競売の場合は代金納付期限通知書)又は登記原因証明情報 ⑤ 昭和56年12月31日以前に建築されたものは, つぎの(1)か(2)か(3)のいずれか。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 耐震基準適合証明書(取得の日前2年以内に調査が終了したものに限る。) (2) 住宅性能評価書の写し(取得の日前2年以内に評価されたものに限る。) (3) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証明書(取得の日前2年以内に締結されたものに限る。) ⑥ 併用住宅の場合は, 各階の平面図 ⑦ 増改築等工事証明書 ⑧ 給水管, 排水管又は雨水の浸入を防止する部分に50万円を超える工事を行った場合には, 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証明書。

登記事項証明書では耐火建築物又は準耐火建築物に該当することが明らかでない区分所有建物について証明を受ける場合に添付していただく書類

登記に記録された主たる部分の構造が、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又は鉄骨鉄筋コンクリート造でない場合には、つぎの(1)か(2)か(3)のいずれか。

- (1) 耐震基準適合証明書(取得の日前2年以内に調査が終了したものに限る。)
- (2) 住宅性能評価書の写し(取得の日前2年以内に評価されたものに限る。)
- (3) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証明書(取得の日前2年以内に締結されたものに限る。)

抵当権の設定登記をする場合

住宅用の家屋の新築又は取得する資金の貸付を受け、新築又は取得後1年以内にその抵当権の設定登記を受ける場合であって所有権保存登記又は所有権移転登記を同時に行わない場合	新築した家屋(注文住宅等)、建築後未使用の家屋(建売住宅等)又は建築後使用されたことのある家屋(中古住宅)の場合の必要書類に加え、当該抵当権の設定に係る債権が当該家屋の新築又は取得のためのものであることが確認できるつぎの(1)か(2)か(3)のいずれか。 (1)金銭消費貸借契約書 (2)当該資金の貸付け等に係る債務の保証契約書 (3)登記原因証明情報(抵当権の被担保債権が当該住宅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に限る。)
--	---

抵当権設定登記を所有権保存登記又は所有権移転登記と同時に行う場合は、所有権保存登記又は所有権移転登記の際に取得した「住宅用家屋証明書」の原本還付を請求し、抵当権設定登記の際に添付していただくこととなります。

住宅用の家屋を増築する資金の貸付を受け、増築後1年以内にその抵当権の設定登記を受ける場合	① 住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書(市長証明欄以外を記入したもの。) ② 登記事項証明書(増築年月日、増築後の床面積がわかるもの。) ③ 住民票 ④ 増築後の各階の平面図 ⑤ 当該抵当権の設定に係る債権が当該家屋の増築のためのものであることが確認できるつぎの(1)か(2)か(3)のいずれか。 (1)金銭消費貸借契約書 (2)当該資金の貸付け等に係る債務の保証契約書 (3)登記原因証明情報(抵当権の被担保債権が当該住宅の増築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に限る。)
--	--

抵当権設定登記に係る取得、床面積について

- ・ 取得を伴わない住宅ローンの借り換えのための抵当権設定登記は、登録免許税の税率の軽減を受ける対象にはなりません。
- ・ 増築に必要な資金の貸付け等に係る抵当権設定登記については、増築が新築に含まれるため、増築後の家屋が自己の居住の用に供する専用住宅家屋であり、床面積が50㎡以上であれば、登録免許税の税率の軽減を受ける対象となります。なお、改築は対象にはなりません。