

住宅用家屋証明書の申請について

令和7年4月1日変更

	所有権保存登記	所有権移転登記	抵当権設定登記
根拠法令	租税特別措置法第72条の2、第74条または第74条の2（所有権の保存登記の税率の軽減） 同法施行令第41条（住宅用家屋の範囲） 同法施行規則第25条または第26条（税率の軽減を受けるための手続き等）	租税特別措置法第73条または第74条の3（所有権の移転登記の税率の軽減） 同法施行令第41条または第42条（住宅家屋の範囲等） 同法施行規則第25条の2または第26条の3（税率の軽減を受けるための手続き等）	租税特別措置法第75条（抵当権の設定登記の税率の軽減） 同法施行令第41条または第42条の第1項（住宅家屋の範囲等） 同法施行規則第27条（税率の軽減を受けるための手続き等）
税率	（本則 4/1000）→ 一般住宅(1.5/1000) ・ 長期優良 (1/1000) ・ 低炭素 (1/1000) に軽減	（本則 20/1000）→ 一般住宅(3/1000) ・ 長期優良 (1/1000) ・ 低炭素 (1/1000) ・ 特定の増改築等(1/1000)に軽減	（本則 4/1000）→（1/1000に軽減）
要件	① 個人の住宅用家屋で床面積50㎡以上 ＊共有名義の場合は該当家屋に居住する者のみ可 ＊古い附属家があっても新築居宅部分の適用は可 ② 併用住宅---住宅部分が90%以上（提出された図面等で判断） ③ 区分住宅---耐火、準耐火、低層集合住宅、登記床面積50㎡以上 ④ 新築又は取得後1年以内の登記が必要 （錯誤の更生登記の場合も取得後1年以内） ⑤ 増築は不可 ⑥ 別棟の業務用建物の保存登記についても適用されるための条件 住宅部分が合計床面積の90%以上あること （-自己の居住の用に供する家屋と一緒に隣接して農業用倉庫等の業務用建物を新築又は取得し、業務用建物を附属建物として保存登記する場合に業務用建物についても適用がされる。所有権移転登記の場合も同じ）	① 個人の住宅用家屋で床面積50㎡以上 ＊共有名義の場合は該当家屋に居住する者のみ可 ＊古い附属家があっても新築居宅部分の適用は可 ② 併用住宅---住宅部分が90%以上（必要に応じて図面等で判断） ③ 区分住宅---耐火、準耐火、低層集合住宅、登記床面積50㎡以上 ④ 新築又は取得後1年以内の登記が必要 ⑤ 増築部分のある建物については早いほうを建築の日とする ⑥ 新耐震基準を満たすこと ⑦ 相続、真正なる登記名義の回復は不可(平成15年4月1日以降) ⑧ 贈与、財産分与は不可(平成15年4月1日以降)	① 個人の住宅用家屋で床面積50㎡以上 ＊共有名義の場合は該当家屋に居住する者のみ可 ＊古い附属家があっても新築居宅部分の適用は可 ② 併用住宅---住宅部分が90%以上（必要に応じて図面等で判断） ③ 区分住宅---耐火、準耐火、低層集合住宅、登記床面積50㎡以上 ④ 新築又は取得後1年以内の登記が必要 ⑤ 増築も可----- 申請書各欄の増築に○をつける ⑥ 新耐震基準を満たすこと ⑦ 根抵当権の設定は不可 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px; width: fit-content;"> 抵当権設定の場合のみ増築後の延床面積が50㎡以上あれば証明を発行できる。 </div>
添付書類 網掛けの添付書類は必須（その他は必要に応じて添付。）	① 登記事項証明書（写） (ア)又は登記済証（写） (イ)又は登記完了証（写） ※建築年月日の記載がない（登記完了証（書面申請）（写））場合は登記申請書（もしくは受領証）（写）も必要 ② 家屋平面図 ③ 家屋所在地図（住宅地図等） ④ 木造で区分住宅の場合必要な書類 ・耐火性能を確認する書類 例 建築確認済書第四面（写）（建築確認を要しない建物であるときは、建築工事届提出済証明、又は工事請負書、設計図書その他の書類） または ・国土交通大臣が交付する当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書 ⑤ 申立書（登記時に居住できない場合） ⑥ 売渡（売買）証書（建売・分譲等で建築後使用されたことのない場合） ⑦ 未使用証明書（建築後使用されたことのない家屋であるという建築業者または不動産業者の証明） →⑦は建売・分譲等で建築年月日が1年以上経過している場合⑥と合わせて必要となる。その場合、証明書には新築年月日ではなく取得年月日を記載する。 ⑧ 長期優良住宅の場合は認定通知書の写し	① 登記事項証明書（写） ② つぎのいずれか1つ 売買-----売買契約書または売渡証書または登記原因証明情報(写) 競売-----代金納付期限通知書、不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報等(写) ③ 申立書（登記時に居住できない場合） ④ 未使用証明書（建築後使用されたことのない家屋であるという建築業者または不動産業者の証明） ⑤ 木造で区分住宅の場合必要な書類 ・耐火性能を確認する書類 例 建築確認済書第四面（写）（建築確認を要しない建物であるときは、建築工事届提出済証明、又は工事請負書、設計図書その他の書類） または ・国土交通大臣が交付する当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書 ⑥ 新耐震基準を満たすことの証明書(昭和57年1月1日より前に建てられた家屋の場合) 例 指定住宅性能評価機関発行の新耐震基準を満たすことの証明書 例 住宅性能評価書（写し） ⑦ 増改築等工事証明書[特定の増改築等が行われた中古住宅を宅地建物取引業者から取得した場合に必要] ⑧ 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(保険付保証証明書)[特定の増改築等が行われた中古住宅を宅地建物取引業者から取得し、給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事費用の額が50万円を超える場合に必要]	① 登記事項証明書（写） ② 金銭消費貸借契約書（写）、不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報等 ③ 登記申請書（写） ④ 家屋平面図 ⑤ 家屋所在地図（住宅地図等） ⑥ 木造で区分住宅の場合必要な書類 ・耐火性能を確認する書類 例 建築確認済書第四面（写）（建築確認を要しない建物であるときは、建築工事届提出済証明、又は工事請負書、設計図書その他の書類） または ・国土交通大臣が交付する当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書 →③～⑦は増築に係る抵当権設定の場合必要 ⑦ 申立書（登記時に居住できない場合） ⑧ 新耐震基準を満たすことの証明書(昭和57年1月1日より前に建てられた家屋の場合)