

住宅用家屋証明書発行に関する適用条件と必要書類(チェック項目)

【※】租税特別措置法・・・「法」、租税特別措置法施行令・・・「施行令」

□にチェックをしてください。

		新築住宅の 所有権保存登記 (施行令第 41 条(a・c・e))	建売住宅の所有権保存登記 (施行令第 41 条(b・d・f))	中古住宅の所有権移転登記 (施行令第 42 条)	新築・建売住宅の資金貸付に かかる抵当権設定登記 (法第 75 条)	中古住宅の資金貸付にかかる 抵当権設定登記 (施行令第 42 条の2の3)
適用条件	必須	☐ 個人が自己の居住の用に供する 1 棟の家屋であること。(別荘、セカンドハウス、事務所は不可。) ☐ 店舗や事務所等の併用住宅の場合は、居住部分の割合が 90%を超えること。 ☐ 登記簿上の床面積が 50 ㎡以上であること。 ☐ 当該家屋に入居済であること。(未入居の場合は、必要書類(必須)欄の注意書きを参照。) ☐ 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。				
	個別	☐ 建築後 1 年以内の登記であること。 (登記原因日が新築後1年以内であること。)	☐ 取得後 1 年以内の登記であること。(登記原因日が取得後 1 年以内であること。) ☐ 建築後、使用されずに取得したものであること。	☐ 取得後 1 年以内の登記であること。(登記原因日が取得後1年以内であること。) ☐ 登記上の建築日が昭和56年 12 月31日以前の家屋については、新耐震基準を満たすこと。	☐ 新築(増築を含む)または取得後 1 年以内に受ける抵当権設定であること。 ☐ 当該家屋の新築(増築を含む)または取得のための債権であること。 ☐ 建売住宅の場合、建築後使用されずに取得したものである。	☐ 取得後 1 年以内に受ける抵当権設定であること。 ☐ 当該家屋の取得のための債権であること。 ☐ 登記上の建築日が昭和56年12月 31 日以前の家屋については、新耐震基準を満たすこと。
必要書類	必須	☐ 当該家屋に居住していることを証する住民票の写し 未入居の場合は次のすべての書類 ☐ ① 入居予定日を記載した申立書(★) ☐ ② 現在の住民票の写し ☐ ③ 現在家屋の処分方法を証明する書類(★別記1参照) (★) 現在親族と同居しているため「現在家屋の処分方法を証明する書類」を提出できない場合は、「同居親族からの申立書」。 (★) 新築住宅の場合を除き、「申立書」に代えて宅地建物取引業者が、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または媒介をした場合に、当該家屋の取得後に入居の意向があることを確認したことを証する当該宅地建物取引業者が作成した「入居見込み確認書」を提出することでも可。 ただし、「入居見込み確認書」を提出する場合でも「現在の住民票の写し」「現在家屋の処分方法を証明する書類」に添付が必要。				
	個別※全て写しで可	☐ 次のいずれかの書類 登記事項全部証明書、 登記完了証(※1)、 建築基準法第 6 条第 1 項の 規定による建築確認済証、 検査済証 【特定長期優良住宅の場合(※2)】 ☐ 長期優良住宅認定通知書	☐ 次のいずれかの書類 登記事項全部証明書、 登記完了証(※1)、 建築確認済証、検査済証 ☐ 次のいずれかの書類 売買契約書、売渡証書、譲渡証明書、 登記原因証明情報、代金納付期限付 通知書(取得年月日が特定されているもの) 【特定長期優良住宅の場合(※2)】 ☐ 住宅未使用証明書 (宅地建物取引業者、建売業者 が発行したもの) 【特定長期優良住宅の場合(※2)】 ☐ 長期優良住宅認定通知書	☐ 次のいずれかの書類 登記事項証明書、登記完了証、 登記済証(※1) ☐ 次のいずれかの書類 売買契約書、売渡証書、譲渡証明書、 登記原因証明情報、代金納付期限付 通知書(取得年月日が特定されているもの) 【特定の増改築等がされた家屋の場合】 ☐ 増改築等工事証明書 (特定の増改築等がされた住宅用 家屋の所有権の移転登記の税率の 軽減の特例用) ☐ 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 【建築日が昭和 56 年 12 月 31 日 以前の家屋の場合】 ☐ 別記2のいずれかの書類	☐ 次のいずれかの書類 登記事項証明書、登記完了証 (※1)、 建築確認済証、検査済証 ☐ 次のいずれかの書類 売買契約書、売渡証書、譲渡証明書、 登記原因証明情報、代金納付期限付 通知書(取得年月日が特定されているもの) ☐ 住宅未使用証明書 (宅地建物取引業者、建売業者 が発行したもの) ☐ 次のいずれかの書類 金銭消費貸借契約書、抵当権 設定契約書、登記原因証明情報	☐ 次のいずれかの書類 登記事項証明書、登記完了証、 登記済証(※1) ☐ 次のいずれかの書類 売買契約書、売渡証書、譲渡証明書、 登記原因証明情報、代金納付 期限付通知書(取得年月日が特定 されているもの) ☐ 次のいずれかの書類 金銭消費貸借契約書、抵当権設定 契約書、登記原因証明情報 【建築日が昭和 56 年 12 月 31 日 以前の家屋の場合】 ☐ 別記2のいずれかの書類

(※1)登記事項証明書は、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の記載された書類に代えることができます。登記完了証は電子申請により登記を完了した場合に交付されるもの。

(※2)認定低炭素住宅の場合は、同建築等計画等の認定申請書及び低炭素建築物認定通知書が必要です。

別記1 ☆ 新築(取得)した家屋に未入居の場合の申立書について

新築(取得)した家屋に未入居の場合は、現住民票の写しに加えて、入居予定日を記載した申立書及び以下の添付書類が必要です。

なお、入居予定日は、原則として申立日から2週間以内としてください。申立日から入居日の期間が1年以上の場合は、住宅用家屋証明書の発行は認められません。

■現在家屋の処分方法及び添付書類

現在家屋の処分方法	添付書類
① 現在家屋が借家、借間、社宅、寄宿舍、寮、公営住宅等の場合	申請者と家主の間の「賃貸借契約書の写し」、「使用許可証」又は「家主による証明書」等 ※賃貸借契約書等を紛失した場合は、現在家屋の登記事項証明書
② 現在家屋を売却する場合	現在家屋の「売買契約書」等の写し
③ 現在家屋を賃貸する場合	現在家屋の「賃貸借契約書」等の写し
④ 現在家屋に申請者の親族が居住する場合	「同居親族からの申立書」

◎現在家屋の処分方法等が未定の場合 は、以下の書類の写しを添付してください。

種別	添付書類
① 抵当権設定の登記を急ぐ場合等	「金銭消費貸借契約書」「抵当権設定契約書」「支払期日の記載がある売買契約書」等の写し
② 前住人が未転出の場合	「引渡し期日の記載のある売買契約書」等の写し

◎入居予定日が2週間を超える場合 で次の事情による場合は、以下の書類の写しを添付してください。

種別	添付書類
① 子どもの入学や転校の都合による場合	「お子様の年齢が分かる公的な書類」等
② リフォーム工事が必要となる場合	「竣工時期が確認できるリフォーム工事の契約書」等の写し
③ 病気や入院等の場合	「医師の診断書」等
④ 海外赴任中の場合	「本人の在留証明書」、「親族が入居済の場合は親族の住民票の写し」
⑤ 単身赴任中の場合	「単身赴任を証する書類(辞令の写し等)」、「親族が入居済の場合は親族の住民票の写し」

別記2 ☆ 建築日が昭和56年12月31日以前の家屋について

新耐震基準を満たすことを証明する以下の添付書類のいずれかが必要です。

書類名	条件
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
住宅性能評価書	取得の日前2年以内の評価で、耐震評価が等級1～3のものに限る
住宅瑕疵担保保険法人が発行する保険付保証明書	取得の日前2年以内に締結のものに限る