

住宅用家屋証明書

個人が自己の居住のための取得した住宅用家屋を、登記する際に係る登録免許税の軽減措置を受ける際に必要な証明書です。

1 本則税率と軽減税率

	本則税率	住宅用家屋に係る軽減措置
所有権保存登記	4/1000	1.5/1000 (一般の住宅) 1/1000 (認定住宅)
所有権移転登記	20/1000	3/1000
抵当権設定登記	4/1000	1/1000

2 発行要件

- (1) 新築又は取得後1年以内に登記を受けるもの。
- (2) 新築又は取得した者が、住宅用としてその家屋に居住すること(事務所等は対象外)。
- (3) 床面積が50㎡以上(表示登記済証又は登記事項証明書による)。
- (4) 区分所有の場合は、その建物が建築基準法上の耐火又は準耐火建築物であること。
- (5) 事務所・店舗等と併用されるものは、面積の90%を超える部分が居宅であること。
- (6) 建築後年数(中古住宅)

- ① 昭和56年以前に建築された家屋
- ② 耐震基準適合証明書、住宅性能評価書又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険付保証明書の提出がある場合は、築後年数の制限はありません。

証明書等については次の要件があります。

- ・耐震基準適合証明書は当該家屋取得日前2年以内に調査が終了したものに限り
ます。
- ・住宅性能評価書は当該家屋取得日前2年以内に評価をされたものに限り
ます。
- ・既存住宅瑕疵担保責任保険付保証明書は当該家屋取得日前2年以内に契約をさ
れたものに限り
ます。

2 必要書類

必要書類 \ 家屋の種別	本人が建築主である新築家屋	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)	建築後使用されたことのある家屋 (中古住宅)
住民票 (原則発行日が3か月以内のもの)	写し	写し	写し
登記申請受領証と登記完了証又は登記事項証明書注1	写し	写し	写し
確認済証又は検査済証	写し	写し	—
売買契約書又は売渡証書 (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	—	写し	写し
家屋未使用証明書	—	原本・提出	—
特定認定長期優良住宅の 認定通知書	特定認定長期優良住宅の場合		—
	写し	写し	
認定低炭素建築物の認定 通知書	認定低炭素建築物の場合		—
	写し	写し	
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)	—	—	買取再販の場合
			写し・提出
次のいずれか ・耐震基準適合証明書 (租 税特別措置法施行令第42条 第1項に定める基準に適合す ることの証明書) ・住宅性能評価書 ・既存住宅売買瑕疵担保責 任保険付保証明書	—	—	写し・提出 昭和56年以前に 建築された家屋

注1 登記事項証明書は、原則発行日から3か月以内のもの又は、インターネット登記情報提供サービスにより取得した照会番号及び発行年月日が記載された書類 (発行日から100日以内のもの) に限ります。

3 未入居で申請する場合

(1) 申立書が必要になります。

入居予定日は申立日（申請日）から原則として2週間程度の期間に限られます。2週間を越える場合は、やむをえない事情を疎明する書類が必要です。ただし、申立日から入居日までの期間は1年以内に限られます。

(2) 居が登記の後になる理由について

資金調達上抵当権の設定を急ぐことが理由の場合は、抵当権設定契約書、金銭消費貸借契約書又は売買契約書等で、抵当権の設定に係る債権が確認できる書類の写しを提出していただきます。

(3) 必要書類 上表の外に下表の資料を提出してください。

現在家屋の処分方法に関する提出書類の例

現在家屋の処分方法	必要書類
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	賃貸借契約書、媒介契約書、賃貸借を証する書類
借家、貸間、社宅等現在家屋が自己所有ではない場合	賃貸借契約書、使用許可書、社宅証明書、家主の証明等、申請者の所有する家屋ではないことを証する書類
親族が住む場合	当該親族の申立書（申請者が居住用として使用しないことを証する書類）原本

【問い合わせ先】

港区 街づくり支援部建築課 建築事務係
電話03-3578-2281～2283