

住宅用家屋証明書の申請について

住宅用家屋の所有権保存登記・所有権移転登記・抵当権設定登記にかかる登録免許税の軽減を受ける際に、法務局へ提出する証明書として、使用してください。

(1) 次の要件に該当した場合に発行します。

◎ 新築家屋(注文住宅等)・建築後使用されたことのない家屋(建売住宅等)

- ① 自分自身が居住するための家屋であること
- ② 床面積(区分所有家屋については専有床面積)が 50 平方メートル以上であること
- ③ 併用住宅の場合は、居住部分の割合が 90%以上であること
- ④ 区分所有家屋については、建築基準法上の耐火または準耐火建築物であること
- ⑤ 新築(取得)後、1 年以内の家屋であること

◎ 建築後使用されたことのある家屋(中古住宅等)

上記①から⑤の要件のほか、

- ⑥ 建築後年数が 20 年以内(建築の主たる構造部分が石造、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、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は 25 年以内)のものであること、または、地震に対する安全性に係る一定の基準に適合すること(この場合、建築後の経過年数の制限はありません。)
- ⑦取得原因が売買又は競売であること

◎ 建築後使用されたことのある家屋(中古住宅等)で増改築等工事(リフォーム)がされたもの

上記①から⑦の要件のほか

- ⑧宅地建物取引業者から該当家屋を取得したこと
- ⑨宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が 2 年以内であること
- ⑩取得の時に、新築された日から起算して 10 年を経過した家屋であること
- ⑪建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が 20 パーセント(総額が 300 万円を超える場合は 300 万円)以上であること
- ⑫当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
 - 一、事項(1)～(6)に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が 100 万円を超えること
 - 一、50 万円を超える、次項(4)、(5)、(6)のいずれかに該当する工事を行うこと

一、50万円を超える、次項(7)に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること

- (1) 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替え
- (2) マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕・模様替え
- (3) 居室。調理室・浴室・便所・その他の室(洗面所・納戸・玄関・廊下)のいずれかの床又は壁の全部についての修繕・模様替え
- (4) 一定の耐震基準に適合させる修繕又は模様替え
- (5) バリアフリー改修工事(以下①～⑧のいずれかの工事)

- ① 車いすで移動するために通路又は出入口の拡幅
- ② 階段の勾配の緩和
- ③ 室の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
 - ・入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
 - ・浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
 - ・固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する 工事
 - ・高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
- ④ 所の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
 - ・排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
 - ・便器を座便式のものに取り替える工事
 - ・座便式の便器の座高を高くする工事
- ⑤ 手すりの取付け
- ⑥ 段差の解消
- ⑦ 入口の戸の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
 - ・開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
 - ・開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
 - ・戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
- ⑧ 滑りにくい床材料への取り替え

(6) 省エネ改修工事

(改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となる工事で、以下の①又は①の工事と併せて行う②から④の工事。)

- ① 窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
- ② 井及び屋根の断熱改修
- ③ 壁の断熱改修
- ④ 床の断熱改修

(7) 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

(2). 次の書類で確認します。

◎ 新築家屋(注文住宅等)

- ・ 家屋の所在地と同一の住民票の写し
(※1)住民票の転入手続きを済ませていない場合(未入居の場合)は申立書を添付
- ・ 登記事項証明書(表題登記)、または表題登記申請書の写しと登記完了証
- ・ 建築確認済証及び検査済証

◎ 建築後使用されたことのない家屋(建売住宅等)

- ・ 家屋の所在地と同一の住民票の写し(※1)
- ・ 登記事項証明書(表題登記)、または表題登記申請書の写しと登記完了証
- ・ 建築確認済証及び検査済証
- ・ 売買契約書など取得年月日がわかる書類
- ・ 家屋未使用証明書

◎ 建築後使用されたことのある家屋(中古住宅等)

- ・ 家屋の所在地と同一の住民票の写し(※1)
- ・ 登記事項証明書(表題登記)、または表題登記申請書の写しと登記完了証
- ・ 建築確認済証及び検査済証
- ・ 売買契約書など取得年月日がわかる書類
- ・ 耐震基準適合証明書、住宅性能評価書または既存住宅売買瑕疵保険証(加入後2年以内のものに限る)の写し(上記要件⑥「地震に対する安全性に係る一定の基準に適合すること」による場合)

◎ 建築後使用されたことのある家屋(中古住宅等)で増改築等工事(リフォーム)がされたもの

- ・ 家屋の所在地と同一の住民票の写し(※1)
- ・ 登記事項証明書(表題登記)、または表題登記申請書の写しと登記完了証
- ・ 建築確認済証及び検査済証
- ・ 売買契約書など取得年月日がわかる書類
- ・ 増改築等告示証明書
- ・ 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で、工事額が50万円を超える場合は、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(保険付証明書)

○ 特定認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅による登録免許税の軽減を受ける場合(新築されたもの・建築後使用されたことのないものに限ります)は、上記の各書類のほかに、認定申請書及び認定通知書(変更がある場合には変更認定申請書及び変更認定通知書)の写しが必要です。

なお、手数料は1物件につき、1,300円です。