

住宅用家屋証明について

住宅用家屋証明とは、個人が自己の居住のための住宅用家屋を新築又は取得し、登記を行う際に登録免許税の軽減措置を受ける場合に必要な書類です。

● 軽減税率

登記の種類	本則	一般住宅	特定認定 長期優良住宅	認定低炭素住宅
所有権保存	4/1000	1.5/1000	1/1000	1/1000
所有権移転	20/1000	3/1000	1/1000	1/1000
			2/1000 (一戸建て)	
抵当権設定	4/1000	1/1000	—	—

● 要件

- 1) 新築又は取得後 1 年以内に登記を受けること。
- 2) 自己の居住の用に供すること。(住宅の部分が床面積の 90%を超えること。)
- 3) 床面積が 50 平方メートル以上であること。
- 4) 区分所有の建物は、耐火・準耐火建築物又は低層集合住宅であること。
- 5) 建築後使用されたことのある家屋のうち、昭和 56 年 12 月 31 日以前に建築された家屋については、予め「耐震基準適合証明書」の取得が必要。
- 6) 住宅取得資金の貸付け等の抵当権設定登記については、上記の要件を満たすもので、当該家屋の新築（増築を含む）又は、取得のためのいずれかの債権であること。
 - A) 資金の貸付け（貸付けに係る債務保証を含む）に係る債権（当該保証に係る債務の求償権）。
 - B) 賦払の方法により対価の支払いが行われる場合、その賦払金に係る債権。
 - C) 独立行政法人住宅金融支援機構が、金融機関から譲り受けた貸付債権。

● 必要書類

必要書類	新築	建築後使用 されたこと のない家屋	建築後使用 されたこと のある家屋	増築部分に 係る抵当権 の設定登記
表示登記済証又は 登記事項証明書もしくは 確認済証及び検査済証	○	○	○	○ (注意 4)
住民票の写し 又は申立書 (注意 1)	○	○	○	○
売買契約書又は 売渡証書もしくは 登記原因証明情報 (注意 2)		○	○	
家屋未使用証明書		○		
特定認定長期優良住宅の 場合、認定通知書	○	○		
認定低炭素住宅の場合、 認定通知書	○	○		
金銭消費貸借契約書又は 債務の保証契約書もしくは 登記原因証明情報				○ (注意 5)
耐震基準適合証明書			○ (注意 3)	

(注意 1) 申立書による申請の場合、現在の家屋の処分方法が分かる書類が必要。

(売買契約書や賃貸契約書等)

(注意 2) 競落の場合は、代金納付期限通知書が必要。

(注意 3) 昭和 56 年 12 月 31 日以前に建築された家屋について必要。

(注意 4) 増築に係る表題登記を変更した登記事項証明書が必要。

(注意 5) 登記原因証明情報による申請の場合、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場合に限る。