

住宅用家屋証明書の申請について

京都府 城陽市 税務課

住宅用家屋証明書は、住宅用家屋の所有権保存等の登記に係る登録免許税の税率の軽減措置を受けるための証明書です。

この証明書は、住宅用の家屋を新築または取得した個人の申請により交付します。

I 申請に必要なもの

- 住宅用家屋証明申請書（2枚組）
- 家屋の要件に応じて、「(別紙) 交付申請に必要な添付書類等」の書類を添付してください。
- 証明手数料は、証明書1通につき1,300円です。

※各種認定通知書について、副本の提出に加え原本確認も行っております。持参が困難な場合は、確認に時間を頂戴しております。

II 家屋の要件（新築年月日・取得年月日は、登記の原因日です。）

1 個人が新築した住宅用家屋の場合

- ① 個人が自己の居住の用に供する家屋であること
(併用住宅の場合は居住部分の床面積が延床面積の90%を超えていること)
- ② 延床面積（区分建物の場合は住宅の用に供する専有面積）が50㎡以上であること
- ③ 区分建物については、耐火・準耐火建築物もしくは低層集合住宅であること
- ④ 当該家屋の新築後1年以内に登記を受けること

2 建築後使用されたことのない住宅用家屋（新築建売住宅、新築分譲マンション等）の場合

- ① 取得原因が「売買」又は「競落」であること
- ② 取得した個人が自己の居住の用に供する家屋であること
(併用住宅の場合は居住部分の床面積が延床面積の90%を超えていること)
- ③ 新築後、使用されたことがない住宅用家屋であること
- ④ 延床面積（区分建物の場合は住宅の用に供する専有面積）が50㎡以上であること
- ⑤ 区分建物については、耐火・準耐火建築物もしくは低層集合住宅であること
- ⑥ 当該家屋の取得後1年以内に登記を受けること

3 建築後使用されたことのある住宅用家屋（中古住宅、中古分譲マンション等）の場合

- ① 取得原因が「売買」又は「競落」であること
- ② 取得した個人が自己の居住の用に供する家屋であること
(併用住宅の場合は居住部分の床面積が延床面積の90%を超えていること)
- ③ 延床面積（区分建物の場合は住宅の用に供する専有面積）が50㎡以上であること
- ④ 昭和56年12月31日以前に建築された家屋の場合、一定の耐震基準を満たしていることを建築士等が発行する耐震基準適合証明書等により確認できること
- ⑤ 区分建物については、耐火建築物又は準耐火建築物であること
- ⑥ 当該家屋の取得後1年以内に登記を受けること

4 3のうち宅地建物取引業者が増改築等をした住宅用家屋（中古住宅、中古分譲マンション等）の場合

上記3①～⑥に加えて、次の要件に該当すること

- ⑦ 宅地建物取引業者から取得した家屋であること
- ⑧ 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
- ⑨ 個人の取得前2年以内に宅地建物取引業者が取得した家屋であること
- ⑩ 建物価格に占める増改築等工事の総額の割合が20%に相当する額（当該金額が300万円を超える場合は300万円）以上であること
- ⑪ 当該家屋において、租税特別措置法施行令第42条の2の2に該当する増改築等工事が行われたこと

(別紙)

交付申請に必要な添付書類等

登記	家屋	住宅の状況等	添付書類
所有権保存登記	新築住宅	①新築注文住宅 (証明申請者本人が建築確認申請を行ったもの)	(1) 確認済証 及び 検査済証 (2) 次の (a) ~ (d) のいずれか (a) 登記事項証明書 (b) インターネット登記情報提供サービスで取得した「照会番号等」が記載された書類 (c) 登記完了証 (電子申請に基づいて交付されるもの) (d) 登記済証 (3) 住民票 (共有名義の場合は、共有者全員分) ◎ 申請家屋に未入居の場合は以下の書類も必要です。 (4) 未入居である場合の申立書 (5) 現在居住している家屋の状況・処分方法等を証明する以下の書類等 例) ・売買契約 (予約) 書、賃貸借契約 (予約) 書、重要事項説明書または媒介契約書 ・借家、借間、寮、社宅等の場合 ・ 家主との賃貸借契約書または使用許可証等、現住家屋が証明申請者の所有でないことを証明する書類 ・親族が引き続き現住家屋に住む場合 ・ 当該親族が署名・押印した書面等、証明申請者が今後現住家屋に居住しないことを証明する書類 ・現住家屋の処分方法等が未定で入居が登記の後になる場合・金銭消費貸借契約書、支払期日・引渡期日の記載された売買契約書のいずれか
		ことのない使用された住宅 ②新築建売住宅 新築分譲マンション等 (本人以外が建築確認申請を行ったもの)	(1) ~ (3) 上記①の (1) ~ (3) と同じ (4) 取得の原因の日を明らかにする書類 (売買契約書、売渡証書、譲渡証明書、登記原因証明情報、競落の場合は代金納付期限通知書等) (5) 未使用証明書 ◎ 申請家屋に未入居の場合は①の (4)、(5) の書類も必要です。
	建築後使用されたことのある住宅 ③中古住宅 中古分譲マンション等 (昭和 57 年 1 月 1 日以降に建築された家屋)	(1) 登記事項証明書又はインターネット登記情報提供サービスで取得した「照会番号等」が記載された書類 (2) 取得の原因の日を明らかにする書類 (売買契約書、売渡証書、譲渡証明書、登記原因証明情報、競落の場合は代金納付期限通知書等) (3) 住民票 (共有名義の場合は、共有者全員分) ◎ 申請家屋に未入居の場合は①の (4)、(5) の書類も必要です。 ◎ 昭和 56 年 12 月 31 日以前に建築された家屋を取得された場合は、取得日以前 (2 年以内) に証明等がされた「耐震基準適合証明書」、「住宅性能評価書」又は「既存住宅販売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」の添付が必要です。 ◎ 特定の増改築がされた中古住宅・分譲マンションなどを取得した場合は次の書類も必要です。 (4) 増改築等工事証明書又は増改築等工事証明書 (住宅ローン減税・買取再販用) (5) 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に要した費用が 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	
所有権移転登記			
抵当権設定登記		・新築住宅 ・建築後使用されたことのない住宅 ・建築後使用されたことのある住宅 (これらの住宅に増築した場合も可)	(1) 左記の区分に応じた上記書類 (2) 申請家屋に関して融資を受けたことがわかる書類 (金銭消費貸借契約書、債務保証契約書、登記原因証明情報等) ◎ 増築の場合は次の書類も必要です。 (3) 増築に係る表題登記を変更した登記事項証明書

- ・ 併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が全体の 90%を超えていることがわかる図面
- ・ 「特定認定長期優良住宅」に係る申請の場合は、認定申請書の副本及び認定通知書
- ・ 「認定低炭素住宅」に係る申請の場合は、認定申請書の副本及び認定通知書
- ・ 低層集合住宅の区分建物については、国土交通大臣が交付した低層集合住宅に該当する旨の認定書