

# 『住宅用家屋証明』（租税特別措置法に基づく証明）

居住水準の向上を目的に持家としての住宅建築や住宅取得を推進するため、登記申請時に徴収される登録免許税の軽減措置があります。この軽減を受けるためには、下記の要件に該当する住宅で、区長が発行する「住宅用家屋証明書」の添付が必要となります。

## 【要件】

- 1 個人が新築又は取得し、**本人が居住する住宅**
- 2 取得の原因が「売買」又は「競落」である
- 3 居宅部分が90%を超える住宅（店舗併用住宅など）
- 4 新築後、又は取得後1年以内
- 5 面積50㎡以上（一体として登記する車庫等を含む合計面積）
- 6 新築年月日が昭和57年1月1日以降の家屋である（家屋の登記全部事項証明書による）

ただし、新築年月日が昭和56年12月31日以前の家屋であっても、下記証明書のいずれかが添付されていれば対象となります。

- ・「耐震基準適合証明書」（当該家屋の取得の前日2年以内に当該証明のための家屋の調査が終了したものに限り）
- ・「住宅性能評価書の写し」（当該家屋の取得の前日2年以内に評価されたもので構造躯体の倒壊等防止に係る評価が等級1～3であるものに限り）
- ・保険法人が発行する「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証明書」（当該住宅の取得の前日2年以内に契約が締結されたものに限り）なお、保険契約の内容については一定の要件があります。詳細は国土交通省ホームページにてご確認ください。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000019.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000019.html)

- 7 区分所有建物の場合は、建築基準法上の「耐火」または「準耐火」建築物
- 8 特定の増改築等がなされた家屋（要件及び必要書類は建築課事務係までお問合せください。）

## 【申請方法】

「住宅用家屋証明申請書」に必要事項を記入し、以下（裏面を参照）の書類を添付して、建築課事務係（区役所西棟3階15番窓口）に申請してください（郵送可能。1週間程度かかることがあります）。

## 【受付時間】

8：30～12：00、13：00～17：00（土日および祝日を除く平日）

**問い合わせ先及び送付先** 〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1 杉並区役所

都市整備部建築課事務係（住宅用家屋証明担当）

[電話] 03-3312-2111 内線 3322・3323

裏面につづく

## 【参考】登記の種類と軽減率

- 所有権の保存登記：本則0.4%→特例0.15%  
（長期優良住宅及び認定低炭素住宅）：→特例0.1%
- 所有権の移転登記：本則2.0%→特例0.3%
- 抵当権の設定登記：本則0.4%→特例0.1%

**【必要書類】**

一般的な例です。内容により他の書類が必要になる場合がありますので、事前にお問い合わせください。

表1 ●印=返却できない提出書類です。申立書、未使用証明書、親族証明書以外は写しで構いません。

	住民票の転入手続が済んでいる	住民票の転入手続が済んでいない
1.個人が新築した場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書(※1)</li> <li>・建築確認済証又は検査済証</li> <li>・住民票</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書(※1)</li> <li>・建築確認済証又は検査済証</li> <li>●住民票</li> <li>●申立書と申立書の添付書類(例参照)</li> </ul>
2.建築後未使用の住宅を取得した場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書(※1)</li> <li>・建築確認済証又は検査済証</li> <li>・売買契約書又は譲渡証明書</li> <li>●家屋未使用証明書(※2)</li> <li>・住民票</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書(※1)</li> <li>・建築確認済証又は検査済証</li> <li>・売買契約書又は譲渡証明書</li> <li>●家屋未使用証明書(※2)</li> <li>●住民票</li> <li>●申立書と申立書の添付書類(例参照)</li> </ul>
3.既存住宅を取得した場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書(※1)</li> <li>・売買契約書又は譲渡証明書</li> <li>・住民票</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書(※1)</li> <li>・売買契約書又は譲渡証明書</li> <li>●住民票</li> <li>●申立書と申立書の添付書類(例参照)</li> </ul>
★家屋が特定認定長期優良住宅・認定低炭素住宅である場合、上記1または2の書類に加えて下記書類をご用意ください。		
特定認定長期優良住宅	・特定認定長期優良住宅申請書の副本(第1・2・4面)・認定通知書	
認定低炭素住宅	・認定低炭素住宅申請書の副本(第1・3面)・認定通知書	

(※1)家屋の登記全部事項証明書に代えて、

- ・民事法務協会・登記情報提供サービスの『照会番号を取得した現在情報(発行日から100日以内)
- ・『登記完了証』(書面申請)と『表題登記受領証』
- ・『登記完了証』(電子申請) のいずれかで申請を受付けます。

(※2) 家屋未使用証明書…宅地建物取引業者がその免許番号を記載し証明したもの等

◎抵当権設定登記のために証明が必要な場合は、上記書類のほかに金銭消費貸借契約書等が必要です。

◎取得原因が競落の場合は、売買契約書等の代わりに、代金納付期限通知書が必要です。

**【申立書の添付書類の例】**

- 1 現在住んでいる家屋が持家である。その処分方法が、
  - (1)売却する → 売買契約書、媒介契約書、売却を証明する書類
  - (2)賃借する → 賃貸借契約書、媒介契約書、賃貸借を証明する書類
  - (3)同居親族が引き続き居住する → 同居親族の証明
- 2 現在住んでいる家屋が借家、借間、社宅等である。その処分方法が、
  - (1)契約を解除する → 賃貸借契約書
  - (2)社宅を退去する → 社宅入居証明
  - (3)親族の家屋から出る → 家主の証明

※表1の「2. 建築後未使用の住宅を取得した場合」または「3. 既存住宅を取得した場合」は、申立書と申立書の添付書類に代えて、宅地建物取引業者が発行する「入居見込み確認書」でも提出可能です。

また、現在住んでいる家屋の処分方法が未定の場合は次の書類をご提出ください。

- (1)資金を借りるために抵当権設定を急ぐ場合 → 金銭消費貸借契約書または代金支払い期日のある売買契約書
- (2)前住人が未転出の場合 → 前住人と申請者または不動産仲介業者等との間の引渡期日のある売買契約書
- (3)病気等で登記までに入居できない場合 → 治療期間が記載された医師の診断書等