

住宅用家屋証明について

新築した家屋、取得した建築後使用されたことのない家屋又は建築後使用されたことのある家屋(中古物件)に対し、一定の要件を満たす住宅について、登録免許税の軽減措置があります。この要件を満たす住宅を証明するのが「住宅用家屋証明」です。

「住宅用家屋証明書」は、登録免許税の軽減措置を受けるための証明で、住宅を新築、または取得し、自己の居住の用に供する場合、登記の際にこの「住宅用家屋証明書」を法務局へ提出すると、下記の登記について必要となる登録免許税の軽減が受けられます。

軽減措置を受ける登録免許税の種類

- 1 家屋の所有権の保存登記に係る登録免許税(租税特別措置法第 72 条の 2)
- 2 貸付の抵当権の設定登記に係る登録免許税(租税特別措置法第 75 条)
- 3 家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税(租税特別措置法第 73 条)
- 4 特定認定長期優良住宅の所有権の保存または移転登記に係る登録免許税(租税特別措置法第 74 条)
- 5 認定低炭素住宅の所有権の保存または移転登記に係る登録免許税(租税特別措置法第 74 条の 2)

登録免許税の標準税率と軽減税率

登記の種類	標準税率	軽減後税率		
		特定認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅以外	特定認定長期優良住宅	認定低炭素住宅
所有権保存登記	1,000分の4	1,000分の1.5	1,000分の1	1,000分の1
所有権移転登記	1,000分の20	1,000分の3	1,000分の1 (1,000分の2)	1,000分の1
抵当権設定登記	1,000分の4	1,000分の1	1,000分の1	1,000分の1

※特定認定長期優良住宅の所有権の移転登記は、建築後使用されたことのないものに限り、また、一戸建ての特定認定長期優良住宅にあつては、軽減後税率は 1000 分の 2 となります。

※個人が、平成 26 年 4 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日までの間に、宅地建物取引業者により特定の増改築等が行われた建築後使用されたことのある住宅用家屋を取得する場合における当該住宅用家屋に係る所有権の移転登記に対する登録免許税の税率は、1,000 分の 1(標準税率 1,000 分の 20)に軽減されます。ただし、以下の要件に該当する場合に限り、

<要件>

- (1) 工事の総額が 300 万円を超えること。又は、当該家屋の売買価格に占める工事の総額の割合が 20%を超えること。
- (2) 宅地建物取引業者が住宅を買い取ってから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。
- (3) 以下のいずれかの要件に該当するリフォーム工事を行うこと。
 - 以下の①～⑦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。
 - 50 万円を超える、以下④、⑤、⑥のいずれかに該当する工事を行うこと。
 - 50 万円を超える、以下⑦に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止

- する部分の瑕疵を担保する瑕疵保険に加入すること。
- (4) 個人の住宅の用に供される床面積 50 m²以上の家屋であること。
 - (5) 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること。
 - ・ 建築後 25 年以内（耐火建築物以外は 20 年以内）の家屋
 - ・ 建築基準法施行令第 3 章及び第 5 章の 4 の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合する家屋
 - (6) 建築年数が 10 年以上であること。

■ リフォーム工事の内容

- ① 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
- ② マンションの場合で、床又は階段・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又は模様替
- ③ 家屋の一室（居室・調理室・浴室・便所・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又は模様替
- ④ 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- ⑤ バリアフリー改修工事
- ⑥ 省エネ改修工事
- ⑦ 給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事

住宅用家屋証明交付の要件について

【所有権の保存登記の場合】

- 1 住宅用家屋証明の対象となる登記(保存登記)がされていないこと。
- 2 個人が新築した家屋または取得した建築後使用されたことのない家屋であること。
- 3 個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
- 4 当該家屋の面積が 50 平方メートル以上であること。
- 5 区分所有建築物(分譲マンションなど)については、建築基準法に定める耐火建築物、準耐火建築物、または国土交通省の定める耐火性能基準に適合する低層集合住宅であること。
- 6 当該家屋の新築または取得後 1 年以内に登記を受けること。

【抵当権の設定登記の場合】

◆ 家屋の新築の場合

- 1 住宅用家屋証明の対象となる登記(抵当権設定登記)がされていないこと。
- 2 個人が新築または増築した家屋であること。
- 3 個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
- 4 当該家屋の床面積が 50 平方メートル以上であること(増築の場合は増築後の床面積)。
- 5 当該家屋の新築または取得後 1 年以内に登記を受けること。

◆ 建築後使用されたことのない家屋の取得の場合

- 1 個人が新築した家屋または取得した建築後使用されたことのない家屋であること。
- 2 個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
- 3 当該家屋の床面積が 50 平方メートル以上であること。
- 4 区分所有建築物(分譲マンションなど)については、建築基準法に定める耐火建築物、準耐火建築物、または国土交通大臣の定める耐火性能基準に適合する低層集合住宅であること。
- 5 当該家屋の新築または取得後 1 年以内に登記を受けること。

【所有権の移転登記の場合】

◆ 建築後使用されたことのない家屋の取得の場合

- 1 取得の原因が「売買」または「競落」の場合

- 2 個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
- 3 当該家屋の床面積が 50 平方メートル以上であること。
- 4 区分所有建築物(分譲マンションなど)については、建築基準法に定める耐火建築物、準耐火建築物、または国土交通大臣の定める耐火性能基準に適合する低層集合住宅であること。
- 5 当該家屋の新築または取得後 1 年以内に登記を受けること。

住宅用家屋証明必要書類

住宅用家屋証明を受けようとする場合は、住宅用家屋証明申請書のほか、以下の書類を提出してください。ただし、いずれの場合も新築後及び取得後 1 年以内に限りです。

◆ 新築した家屋

- 申請者の住民票の写し
当該家屋の所在地に住民登録がない場合は、入居予定日または単身赴任等、未入居の原因を記載した申立書
- 下記書類のうちいずれかの書類または写し
 - 登記事項証明書
 - 登記完了証(書面申請によるものについては、登記申請書の副本を添付したものに限り。)
 - 建築確認済証及び検査済証
- 委任状：住宅用家屋証明書に申請者の押印がない場合
- 特定認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合は、認定申請書の副本及び認定通知書またはそれらの写し

※抵当権設定登記については、上記の書類のほかに金銭消費貸借契約書など(債権が当該家屋の新築のためのものであることが確認できるもの)を提出してください。

◆ 建築後使用されたことのない家屋

- 申請者の住民票の写し
当該家屋の所在地に住民登録がない場合は、入居予定日または単身赴任等、未入居の原因を記載した申立書
- 下記書類のうちいずれかの書類または写し
 - 登記事項証明書
 - 登記完了証(書面申請によるものについては、登記申請書の副本を添付したものに限り。)
 - 登記済証
 - 建築確認済証及び検査済証
- 売買契約書、売渡証書、競落の場合にあっては代金納付期限通知書またはこれらに類する書類またはその写し
- 家屋未使用証明書：建築後、使用されたことのないことを証明するもの。
- 委任状：住宅用家屋証明書に申請者の押印がない場合
- 特定認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合は、認定申請書の副本及び認定通知書またはそれらの写し

※抵当権設定登記については、上記の書類のほかに金銭消費貸借契約書など(債権が当該家屋の新築のためのものであることが確認できるもの)を提出してください。

◆ 住宅用家屋証明(中古住宅)

- (証明内容) 中古住宅取得時における登録免許税の軽減を受けられることの証明
(要件) 専ら当該個人の住宅の用に供される家屋

年数要件	耐火・準耐火建築物	取得日から建築日まで 25 年以内のもの
	木造住宅(軽量鉄骨を含む)	取得日から建築日まで 20 年以内のもの
床面積要件	耐火・準耐火建築物	50 平方メートル以上(区分所有部分)
	木造住宅	50 平方メートル以上

※上記に該当しない場合でも、耐震基準適合証明書などがあれば、対象となる場合があります。

(届出様式)

- 住宅用家屋証明申請書(様式第 1 号)
- 住宅用家屋証明書(様式第 2 号)
- 委任状
- 申立書
- 家屋未使用証明書
- 別添 4 耐震基準適合証明書
- 別添 5 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)

(証明発行手数料)

- 1 件 1,300 円

(粕屋町手数料徴収条例の抜粋)

(手数料を徴収する事務、名称及び金額)

第 2 条 手数料を徴収する事務、名称及び金額は、別表のとおりとする。

別表(第 2 条関係)

22	租税特別措置法施行令(昭和 32 年政令第 43 号)第 41 条各号又は第 42 条第 1 項に規定する個人の新築又は規定する家屋がこれらの規定に規定する家屋に該当するものであることについての証明の申請に対する審査	住宅用家屋証明申請手数料	1 件につき 1,300 円
----	--	--------------	-------------------