

住宅用家屋証明の概要と添付書類① (保存登記関係)

(令和4年4月1日現在)

区 分		要 件	添 付 書 類
特定 認定 低炭素住宅 長期優良住宅 以外	(a) 新築されたもの (自己新築)	① 個人が自己の居住の用に供する家屋であること ② 家屋の床面積が50㎡以上であること (店舗等を兼ねる併用住宅の場合は、自己の居住部分が90%を超えるもの) ③ 区分所有建物(マンション等)の場合は、耐火建築物、準耐火建築物又は低層集合住宅に限る ④ 新築後1年以内	① 確認済証の写し及び検査済証の写し ② 『登記事項証明書の写し』又は、『登記完了証の写し及び登記申請書の写し(注2)』 ③ 住民票の写し (未入居の場合は、住民票の写し及び入居予定申立書と現在居住家屋の処分に関する書類(注3)) ④ 抵当権設定登記(注4)の場合は、金銭消費貸借契約書(注5)の写し
	(b) 建築後使用された ことのないもの (取得(注1))	① 個人が自己の居住の用に供する家屋であること ② 家屋の床面積が50㎡以上であること (店舗等を兼ねる併用住宅の場合は、自己の居住部分が90%を超えるもの) ③ 区分所有建物(マンション等)の場合は、耐火建築物、準耐火建築物又は低層集合住宅に限る ④ 取得後1年以内 ⑤ 建築後未使用	① 確認済証の写し及び検査済証の写し ② 『登記事項証明書の写し』又は、『登記完了証の写し及び登記申請書の写し(注2)』 ③ 住民票の写し (未入居の場合は、住民票の写し及び入居予定申立書と現在居住家屋の処分に関する書類(注3)) ④ 売買契約書(注6)の写し又は譲渡証明書の写し又は登記原因証明情報の写し ⑤ 家屋未使用証明書(注7) ⑥ 抵当権設定登記(注4)の場合は、金銭消費貸借契約書(注5)の写し
特定 認定 低炭素住宅 長期優良住宅 の ど ち ら か	(c)(e) 新築されたもの (自己新築)	① 個人が自己の居住の用に供する家屋であること ② 特定認定長期優良住宅 又は 認定低炭素住宅であること ③ 家屋の床面積が50㎡以上であること (店舗等を兼ねる併用住宅の場合は、自己の居住部分が90%を超えるもの) ④ 区分所有建物(マンション等)の場合は、耐火建築物、準耐火建築物又は低層集合住宅に限る ⑤ 新築後1年以内	① 「長期優良住宅」又は「低炭素住宅」の認定申請書の副本及び認定通知書の写し ② 確認済証の写し及び検査済証の写し ③ 『登記事項証明書の写し』又は、『登記完了証の写し及び登記申請書の写し(注2)』 ④ 住民票の写し (未入居の場合は、住民票の写し及び入居予定申立書と現在居住家屋の処分に関する書類(注3)) ⑤ 抵当権設定登記(注4)の場合は、金銭消費貸借契約書(注5)の写し
	(d)(f) 建築後使用された ことのないもの (取得(注1))	① 個人が自己の居住の用に供する家屋であること ② 特定認定長期優良住宅 又は 認定低炭素住宅であること ③ 家屋の床面積が50㎡以上であること (店舗等を兼ねる併用住宅の場合は、自己の居住部分が90%を超えるもの) ④ 区分所有建物(マンション等)の場合は、耐火建築物、準耐火建築物又は低層集合住宅に限る ⑤ 取得後1年以内 ⑥ 建築後未使用	① 「長期優良住宅」又は「低炭素住宅」の認定申請書の副本及び認定通知書の写し ② 確認済証の写し及び検査済証の写し ③ 『登記事項証明書の写し』又は、『登記完了証の写し及び登記申請書の写し(注2)』 ④ 住民票の写し (未入居の場合は、住民票の写し及び入居予定申立書と現在居住家屋の処分に関する書類(注3)) ⑤ 売買契約書(注6)の写し又は譲渡証明書の写し又は登記原因証明情報の写し ⑥ 家屋未使用証明書(注7) ⑦ 抵当権設定登記(注4)の場合は、金銭消費貸借契約書(注5)の写し

(注1) 売買または競落による取得に限る

(注2) 電子申請の場合は、『登記完了証(電子申請)』のみでも可。

(注3) ①入居予定期間・・・原則として2週間以内

②賃貸住宅に現在入居の場合は、賃貸契約書の写しを添付

③自己所有家屋を売却(予定)の場合は、売買契約書の写し又は媒介契約書の写しを添付

④現在居住する家屋に親族が引き続き居住する場合は、親族の上申書を添付

(注4) 抵当権設定登記の特例(租税特別措置法第75条)には、「新築」に「増築」を含むとの規定がある。

(注5) 当該家屋を取得するための資金の貸付に係るものであること

(注6) 取得日(所有権の移転日)がわかるもの

(注7) 宅地建物取引業者又は直前の所有者の証明

住宅用家屋証明の概要と添付書類②（移転登記関係）

（令和4年4月1日現在）

区 分	要 件	添 付 書 類
<p>建設後使用されたことのあるもの（中古住宅）</p> <p>(a) 第42条の2の2に規定する特定の増改築等がされた家屋で、宅地建物取引業者から取得したもの</p>	<p>① 個人が自己の居住の用に供する家屋であること</p> <p>② 家屋の床面積が50㎡以上であること （店舗等を兼ねる併用住宅の場合は、自己の居住部分が90%を超えるもの）</p> <p>③ 区分所有建物（マンション等）の場合は、耐火建築物、準耐火建築物又は低層集合住宅に限る</p> <p>④ 新耐震基準に適合している家屋であること （登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなします）</p> <p>⑤ 取得後1年以内</p> <p>⑥ 売買又は競落による取得であること</p> <p>⑦ 宅地建物取引業者から取得した家屋であること</p> <p>⑧ 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、増改築等工事（リフォーム）を行って再販するまでの期間が2年以内であること</p> <p>⑨ 宅地建物取引業者から取得した時において、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</p> <p>⑩ 建物価格に占める増改築等工事（リフォーム）の総額の割合が20%（総額が300万円を超える場合は300万円）以上であること</p> <p>⑪ 増改築等工事（リフォーム）の種別及び工事の額が、国が定めるものであること（注2）</p>	<p>① 登記事項証明書の写し</p> <p>② 住民票の写し （未入居の場合は、住民票の写し及び入居予定申立書と現在居住家屋の処分に関する書類（注3））</p> <p>③ 売買契約書（注4）の写し又は譲渡証明書又は登記原因証明情報の写し 競落の場合は代金納付期限通知書の写し</p> <p>④ 登記簿上の建築日付が昭和56年12月31日以前の家屋については、新耐震基準に適合していることを証する書類（注1）</p> <p>⑤ 増改築等工事証明書</p> <p>⑥ 給水管、配水管又は雨水の浸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、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（保険付保証証明書）</p> <p>⑦ 抵当権設定登記の場合は、金銭消費貸借契約書（注5）の写し</p>
<p>(b) (a)以外</p>	<p>① 個人が自己の居住の用に供する家屋であること</p> <p>② 家屋の床面積が50㎡以上であること （店舗等を兼ねる併用住宅の場合は、自己の居住部分が90%を超えるもの）</p> <p>③ 区分所有建物（マンション等）の場合は、耐火建築物、準耐火建築物又は低層集合住宅に限る</p> <p>④ 新耐震基準に適合している家屋であること （登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなします）</p> <p>⑤ 取得後1年以内</p> <p>⑥ 売買又は競落による取得であること</p>	<p>① 登記事項証明書の写し</p> <p>② 住民票の写し （未入居の場合は、住民票の写し及び入居予定申立書と現在居住家屋の処分に関する書類（注3））</p> <p>③ 売買契約書（注4）の写し又は譲渡証明書又は登記原因証明情報の写し 競落の場合は代金納付期限通知書の写し</p> <p>④ 登記簿上の建築日付が昭和56年12月31日以前の家屋については、新耐震基準に適合していることを証する書類（注1）</p> <p>⑤ 抵当権設定登記の場合は、金銭消費貸借契約書（注5）の写し</p>

（注1）建築士、指定確認検査機関、指定住宅性能評価機関が発行した耐震基準適合証明書
（住宅の取得の前2年以内に当該証明のための調査が終了したものに限り）、住宅性能評価書の写し、又は既存住宅販売瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類（保険付保証証明書）の写しの添付が必要

（注2）以下のいずれかに該当するリフォーム工事等
・租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項に規定される第1号～第6号に該当するリフォーム工事を行い、工事合計額が100万円を超えること
・50万円を超える、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項に規定される第4号～第6号工事のいずれかに該当する工事を行っていること
・50万円を超える、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項に規定される第7号工事に該当する工事を行い、既存住宅販売瑕疵担保責任保険に加入していること
（※租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項に規定されるリフォーム工事については別紙参照）

（注3）①入居予定期間・・・原則として2週間以内
②賃貸住宅に現在入居の場合は、賃貸契約書の写しを添付
③自己所有家屋を売却（予定）の場合は、売買契約書の写し又は媒介契約書の写しを添付
④現在居住する家屋に親族が引き続き居住する場合は、親族の上申書を添付

（注4）取得日（所有権の移転日）がわかるもの

（注5）当該家屋を取得するための資金の貸付に係るものであること