

住宅用家屋証明書の手引き

令和6年9月1日作成

	適用要件	床面積	提出書類（申請書以外はコピーでも可）	登録免許税率	根拠法令	手数料
新築住宅 （注文住宅）	個人が、住宅用家屋を新築し、1年以内に所有権の保存登記をする場合	専ら自己の住宅の用に供される1棟の家屋 （区分建物の場合は専有部分）	1. 申請書 2. 次のいずれかの書類 ① 登記完了証（書面申請）と表示登記申請書の写し ② 登記完了証（電子申請） ③ 登記事項全部証明書（照会番号付オンライン交付可） 3. 住民票（入居済の場合は不要） 4. 建築確認済証 5. 特定認定長期優良住宅、認定低炭素住宅の場合は、認定通知書の写し 6. 未入居の場合は申立書（遅延理由と入居予定日の確認）	（保存登記） 4/1000→1.5/1000 特定認定長期優良住宅の場合は 4/1000→1/1000 認定低炭素住宅の場合は 4/1000→1/1000	租税特別措置法第72条の2 同法施行令第41条 租税特別措置法第74条第1項 租税特別措置法第74条の2	1,300円
未使用住宅 （建売住宅等） 取得	個人が、建築後使用されなかった住宅用家屋（建売住宅、分譲マンション等）を取得し、1年以内に所有権の保存登記又は移転登記をする場合	50㎡以上 ※区分建物の場合は、耐火建築物又は準耐火建築物に限る ※当該居住部分と一体となって居住の効用を果たす車庫、物置は居住部分とみなす ※併用住宅の場合は、居住部分の床面積が90%を超えていれば該当する（住宅部分の面積を明確にする書類が必要。）	1. 申請書 2. 次のいずれかの書類 ① 登記完了証（書面申請）と表示登記申請書の写し ② 登記完了証（電子申請） ③ 登記事項全部証明書（照会番号付オンライン交付可） 3. 住民票（入居済の場合は不要） 4. 建築確認済証 5. 売買契約書、譲渡証明書、売渡証明書、登記原因証明情報等で取得日が分かるもの（競落の場合は、さらに売却許可決定通知書及び代金納付期限通知書） 6. 家屋未使用証明書（建売業者又は仲介業者の発行） 7. 特定認定長期優良住宅、認定低炭素住宅の場合は、認定通知書の写し 8. 未入居の場合は申立書（遅延理由と入居予定日の確認）	（保存登記） 4/1000→1.5/1000 特定認定長期優良住宅の場合は 4/1000→1/1000 認定低炭素住宅の場合は 4/1000→1/1000 （移転登記） 20/1000→3/1000 特定認定長期優良住宅の場合は 20/1000→1/1000 ※一戸建ての場合は 2/1000 ※認定低炭素住宅の場合は 20/1000→1/1000	（保存登記） 租税特別措置法第72条の2 租税特別措置法第74条第1項 租税特別措置法第74条の2項 同法施行令第41条 （移転登記） 租税特別措置法第73条 同法施行令第42条 租税特別措置法第74条第2項 租税特別措置法第74条の2第2項	
既使用住宅 （中古住宅） 取得	個人が、建築後使用されたことのある住宅用家屋を取得し、1年以内に所有権の移転登記をする場合 かつ、新耐震基準に適合している住宅用家屋を取得した場合（登記簿上の建築年月が、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す） ※昭和56年12月31日以前に建築された家屋の場合は、右記の証明書が必要	※共有の家屋の場合、住宅の用に供する方の持ち分のみ適用される（手引きP.38）	1. 申請書 2. 登記事項証明書（照会番号付オンライン交付でも可） 3. 住民票（入居済の場合は不要） 4. 売買契約書、譲渡証明書、売渡証明書、登記原因証明情報等で取得日が分かるもの（競落の場合は、さらに売却許可決定通知書及び代金納付期限通知書） ※移転登記の取得原因は、「売買」又は「競落」限定 5. 昭和56年12月31日以前に建築された家屋の場合は、耐震基準適合証明書、住宅性能評価書、既存住宅売買瑕疵担保責任保険証書の写しのいずれかの書類 6. 未入居の場合は申立書（遅延理由と入居予定日の確認）	（移転登記） 20/1000→3/1000 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">※特定の増改築等がされた既使用住宅については、次ページ、買取再販住宅（中古リフォーム住宅）取得を参照してください。 （根拠法令） 租税特別措置法第74条の3 同法施行令第42条の2の2</div>	租税特別措置法第73条 同法施行令第42条	

※租税特別措置法第75条（住宅用家屋を目的とする抵当権設定の登記に係る登録免許税の軽減）の証明については、上記のそれぞれの場合に準じる。ただし、提出書類として抵当権設定に係る債権が、申請対象の家屋の建築又は、取得のための貸し付け等によるものであることを確認できる金銭消費貸借契約書、不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報等も必要。（抵当権設定 4/1000→1/1000）

※中古住宅（木造、LS造）については、取得の日以前20年以内に建築された家屋であることが要件。（主たる部分の構造が石造、れんが造、RC造、CB造、S造、SRC造の場合は25年）

	適用要件	床面積	提出書類（申請書以外はコピーでも可）	登録免許税率	根拠法令	手数料
買取再販住宅（中古リフォーム住宅）取得	<p>個人が、宅地建物取引業者から建築後使用されたことのある住宅用家屋を取得し、1年以内に所有権の移転登記をする場合</p> <p>【適用要件（1～5 全てに該当）】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 宅地建物取引業者（登録業者）から取得した家屋 2. 個人の取得日前2年以内に宅地建物取引業者が取得した家屋 3. 個人の取得時において築年数が10年を経過した家屋 4. 建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が20%以上（300万円以上）であること <ol style="list-style-type: none"> ① 合計額100万円を超える、次の(1)から(6)の工事 ② 50万円を超える、次の(4)、(5)、(6)のいずれかの工事 ③ 50万円を超える、次の(7)の工事で給水管または雨水浸入を防止する部分の瑕疵保険に加入 <ol style="list-style-type: none"> (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、床または階段・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・洗面所・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 	<p>専ら自己の住宅の用に供される1棟の家屋（区分建物の場合は専有部分）</p> <p>50㎡以上</p> <p>※区分建物の場合は、耐火建築物又は準耐火建築物に限る</p> <p>※自己の住宅の用に供する家屋と一体となって住宅の効用を果たす車庫、物置は居住部分とみなす</p> <p>※併用住宅の場合は、居住部分の床面積が90%を超えていれば該当する（住宅部分の面積を明確にする書類が必要。）</p> <p>※共有の家屋の場合、住宅の用に供する方の持ち分のみ適用される（手引きP.38）</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請書 2. 登記事項証明書（照会番号付オンライン交付でも可） 3. 住民票（入居済の場合は不要） 4. 売買契約書、譲渡証明書、売渡証明書、登記原因証明情報等で取得日及び建物価格が分かるもの（競落の場合は、さらに売却許可決定通知書及び代金納付期限通知書） ※移転登記の取得原因は、「売買」又は「競落」限定 5. 増改築工事又はリフォーム工事の明細書 ※建物価格に占めるリフォーム工事の割合を確認 6. 昭和56年12月31日以前に建築された家屋の場合は、耐震基準適合証明書、住宅性能評価書、既存住宅売買瑕疵担保責任保険証書の写しのいずれかの書類 7. 未入居の場合は申立書（遅延理由と入居予定日の確認） 	<p>（保存登記）</p> <p>4/1000→1.5/1000</p> <p>特定認定長期優良住宅の場合は</p> <p>4/1000→1/1000</p> <p>認定低炭素住宅の場合は</p> <p>4/1000→1/1000</p>	<p>租税特別措置法第72条の2</p> <p>同法施行令第41条</p> <p>租税特別措置法第74条第1項</p> <p>租税特別措置法第74条の2</p>	1,300円