

## 住宅用家屋証明の要件と申請に必要な書類【 抵当権設定登記の場合 】

抵当権設定登記の場合	
(1) 住宅用家屋証明の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>個人が自己の居住用に新築または取得した家屋であること</b> 表題登記の家屋所在地に住民票登録をしていること。(未入居の場合は入居予定申立書又は入居見込確認書が必要) 登記事項証明書や登記完了証の「種類」欄が「居宅」であるもの。 店舗や事務所など住宅の効用を果たしていると判断できないものを含む場合は、居宅部分の床面積が総床面積の90%超であること。 (※店舗・事務所等の事業用建物との併用住宅については、床面積の内訳が確認できる図面等の書類が必要)</li> <li>● <b>新築(増築含む)または取得後1年以内</b> 新築(増築含む)または取得後1年以内に抵当権設定登記をする場合であること</li> <li>● <b>取得の場合、取得の原因が売買又は競落であること</b></li> <li>● <b>延べ床面積が50㎡以上</b></li> <li>● <b>当該家屋を新築(増築を含む)又は取得するために、資金の貸付を受ける場合</b> 資金貸付は住宅の新築(増築含む)又は取得のために限られるため、住宅ローンの借り換えなどは対象外。</li> <li>● <b>家屋の所有者名義と債務者名義が同一であること</b></li> <li>● <b>中古住宅の場合、耐震基準を満たすもの(次のいずれかに該当するもの)</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 昭和57年1月1日以降に建築されたものであること 登記事項証明書の新築年月日が昭和57年1月1日以降のもの</li> <li>② 耐震基準に適合していることを証する書類があるもの</li> </ol> </li> <li>● <b>区分所有家屋(新築・増築・未使用住宅)の場合、建築基準法上の耐火建築物、準耐火建築物又は低層集合住宅に該当すること</b></li> <li>● <b>区分所有家屋(中古住宅)の場合、建築基準法上の耐火建築物、準耐火建築物に該当すること</b></li> </ul>

◎住宅用家屋証明申請書及び証明書の他に以下のものが必要です。

租税特別措置法75条 (同法施行令41条、42条、42条の2の3 同法施行規則27条)					
(2) 種別	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">抵当権設定登記【増築の場合】 ▶申請書(カ)</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">抵当権設定登記※1 【保存登記、所有権移転登記と同時にしない場合】 ▶申請書(7)(イ)</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">家屋を増築する資金の貸付を受け、増築後1年以内にその抵当権を設定登記する場合</td> <td style="text-align: center;">家屋を新築又は取得する資金の貸付を受け、その抵当権を設定登記する場合(保存登記、所有権移転登記と同時にしない場合)</td> </tr> </table>	抵当権設定登記【増築の場合】 ▶申請書(カ)	抵当権設定登記※1 【保存登記、所有権移転登記と同時にしない場合】 ▶申請書(7)(イ)	家屋を増築する資金の貸付を受け、増築後1年以内にその抵当権を設定登記する場合	家屋を新築又は取得する資金の貸付を受け、その抵当権を設定登記する場合(保存登記、所有権移転登記と同時にしない場合)
抵当権設定登記【増築の場合】 ▶申請書(カ)	抵当権設定登記※1 【保存登記、所有権移転登記と同時にしない場合】 ▶申請書(7)(イ)				
家屋を増築する資金の貸付を受け、増築後1年以内にその抵当権を設定登記する場合	家屋を新築又は取得する資金の貸付を受け、その抵当権を設定登記する場合(保存登記、所有権移転登記と同時にしない場合)				
(3) 添付書類	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 登記事項証明書(増築年月日がわかるもの)</li> <li>② 住民票</li> <li>③ 当該抵当権の設定に係る債権が当該家屋の増築のためのものであることが確認できる次の書類等                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 抵当権設定契約書</li> <li>・ 当該貸付け等に係る債務の保証契約書</li> <li>・ 登記原因証明情報(抵当権の被担保債権が当該住宅の増築のためのものであることについて明らかな記載があるものに限る。)</li> </ul> </li> </ul> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-bottom: 10px;">                     抵当権の設定登記の登録免許税軽減のみを目的として、住宅用家屋証明書を取得するためには、別紙【注文住宅・建売住宅の場合】・【中古住宅の場合】の申請に必要な書類のほかに、当該抵当権の設定に係る債権が当該家屋の取得等のためのものであることが確認できる次の書類等が必要になります。                 </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 抵当権設定契約書</li> <li>・ 当該貸付け等に係る債務の保証契約書</li> <li>・ 登記原因証明情報(抵当権の被担保債権が当該住宅の取得等のためのものであることについて明らかな記載があるものに限る。)</li> </ul> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 登記事項証明書(増築年月日がわかるもの)</li> <li>② 住民票</li> <li>③ 当該抵当権の設定に係る債権が当該家屋の増築のためのものであることが確認できる次の書類等                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 抵当権設定契約書</li> <li>・ 当該貸付け等に係る債務の保証契約書</li> <li>・ 登記原因証明情報(抵当権の被担保債権が当該住宅の増築のためのものであることについて明らかな記載があるものに限る。)</li> </ul> </li> </ul>	<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-bottom: 10px;">                     抵当権の設定登記の登録免許税軽減のみを目的として、住宅用家屋証明書を取得するためには、別紙【注文住宅・建売住宅の場合】・【中古住宅の場合】の申請に必要な書類のほかに、当該抵当権の設定に係る債権が当該家屋の取得等のためのものであることが確認できる次の書類等が必要になります。                 </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 抵当権設定契約書</li> <li>・ 当該貸付け等に係る債務の保証契約書</li> <li>・ 登記原因証明情報(抵当権の被担保債権が当該住宅の取得等のためのものであることについて明らかな記載があるものに限る。)</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 登記事項証明書(増築年月日がわかるもの)</li> <li>② 住民票</li> <li>③ 当該抵当権の設定に係る債権が当該家屋の増築のためのものであることが確認できる次の書類等                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 抵当権設定契約書</li> <li>・ 当該貸付け等に係る債務の保証契約書</li> <li>・ 登記原因証明情報(抵当権の被担保債権が当該住宅の増築のためのものであることについて明らかな記載があるものに限る。)</li> </ul> </li> </ul>	<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-bottom: 10px;">                     抵当権の設定登記の登録免許税軽減のみを目的として、住宅用家屋証明書を取得するためには、別紙【注文住宅・建売住宅の場合】・【中古住宅の場合】の申請に必要な書類のほかに、当該抵当権の設定に係る債権が当該家屋の取得等のためのものであることが確認できる次の書類等が必要になります。                 </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 抵当権設定契約書</li> <li>・ 当該貸付け等に係る債務の保証契約書</li> <li>・ 登記原因証明情報(抵当権の被担保債権が当該住宅の取得等のためのものであることについて明らかな記載があるものに限る。)</li> </ul>				
(4) 備考	<p>※1 抵当権設定登記を所有権の保存登記・移転登記と同時にする場合、債権が確認できる書類は不要です。 同時に行う場合は、保存登記・移転登記で取得した住宅用家屋証明で抵当権設定登記の登録免許税も減税適用されます。 (保存・移転登記の際に、法務局の窓口で「住宅用家屋証明書」の原本還付を依頼し、抵当権設定登記でお使いください。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 租税特別措置法75条の規定は、新築(増築を含む)又は取得をするための資金の貸付に対して適用されるため、新築(増築を含む)や取得を伴わない住宅ローンの借り換えは、対象外です。</li> <li>・ 住宅用家屋証明書は、所得税の確定申告における住宅借入金特別控除(住宅ローン減税)等の添付書類としても使用する場合がありますので、保管しておくことをお勧めします。</li> </ul> <p><b>必要に応じて、上記添付書類の他に資料を求めることがあります。</b></p>				