

住宅用家屋証明の要件と申請に必要な書類

【新築されたもの（注文住宅）・建築後使用されたことのないもの（建売住宅）の場合】

注文住宅・建売住宅の場合	
(1) 住宅用家屋証明の要件	●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 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） ●新築または取得後1年以内 新築又は取得後1年以内に登記をする場合であること。（増築部分のみの保存登記は対象外） ●建売住宅の場合、建築後未使用であること ●延べ床面積が50㎡以上 ●区分所有家屋の場合、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 戸建住宅の場合の構造に制限はないが、区分所有家屋の場合は耐火建築物、準耐火建築物又は低層集合住宅であること。

◎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。

(2) 種別	租税特別措置法72条の2、74条、74条の2 (同法施行令41条、第42条の2 同法施行規則25条)	租税特別措置法72条の2、73条、74条、74条の2 (同法施行令41条、42条、42条の2 同法施行規則25条、25条の2、26条、26条の2)
	新築住宅【注文住宅】 ▶申請書(7)-(a)(c)(e)	未使用住宅【建売住宅】 ▶申請書(7)-(b)(d)(f)
(3) 添付書類	住宅用家屋を個人が新築した後、1年以内に建築主が保存登記する場合	建築後未使用の住宅用家屋を個人が取得した後、1年以内に保存登記する場合（建築後未使用の住宅用家屋を個人が取得した後、1年以内に移転登記する場合も同じ）
	① 住民票 ※1 ② 次の書類等（新築年月日がわかるもの） ・登記事項証明書 ・表題登記完了証（電子申請） ・表題登記完了証（書面申請）及び 表題登記申請書（写） ※2 ・登記情報提供サービスで取得した不動産登記情報（全部事項）	① 住民票 ※1 ② 家屋未使用証明書 ③ 売買契約書 ※3、売渡証書、譲渡証明書 又は 登記原因証明情報 ▶取得日が契約日と異なる場合は取得日が記載されているもの ▶競落の場合は代金納付期限通知書と領収書 ※4 ④ 次の書類等 ・登記事項証明書 ・表題登記完了証（電子申請） ・表題登記完了証（書面申請）及び 表題登記申請書（写） ・登記情報提供サービスで取得した不動産登記情報（全部事項）
(4) 備考	以下は、該当する場合のみ添付が必要です。 ●特定認定長期優良住宅 又は 認定低炭素住宅 ・「認定申請書」と「認定通知書」 ※「認定長期優良住宅建築等計画」又は「認定低炭素建築物新築等計画」の変更の認定を受けた場合は、「変更認定申請書」と「変更認定通知書」も必要です。 ●区分所有家屋 ①耐火建築物 又は 準耐火建築物 耐火建築物又は準耐火建築物であることを確認できる次のいずれかの書類 ・確認済証、検査済証及び建築確認申請書 ※5 ・建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く）の証明書 ※5 ②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（①に該当するものを除く） ・国土交通大臣が交付する低層集合住宅に該当する旨の認定書 ※5 ●事務所や店舗との併用住宅（登記事項証明書の「種類」欄が「事務所兼居宅、店舗兼居宅」など） ※6 総床面積の90%超が居住の用に供する部分であることを証明する書類（図面等）	
	※1 未入居の場合は、入居予定申立書又は入居見込確認書が別途必要になります。未入居の理由や移転までの期間によっては認められない場合があります。 ※2 書面申請による表題登記完了証には新築年月日が記載されないため、補完するものとして表題登記申請書が必要になります。 ※3 売買契約書では、取得日（住宅引渡日）を「代金決済の日」としていることが多いため、具体的な取得日を証明することができない場合があります。具体的な取得日の記入がない場合、売渡証書、登記原因証明情報等の「取得日が確認できる書類」が別途必要です。 ※4 競落の場合、取得日は必ず代金納付手続日となるため、その確認のために領収書が必要となります。 ※5 登記事項証明書や登記完了証の「構造欄」で、主たる構成材料が石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であることが確認できる場合は、提出不要です。 ※6 登記事項証明書や登記完了証の「種類」欄が「居宅」の場合は提出不要です。同欄が、事務所兼居宅、店舗兼居宅など、事務所や店舗などとの併用住宅である場合に提出してください。 ・所有権の保存登記・移転登記と同時に抵当権設定登記を行う場合は、保存・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）。 ・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。 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。	