

「住宅用家屋証明書について」

住宅用家屋証明とは

個人が住宅を新築または取得して自己の住宅として居住し、一定の要件にあてはまる場合、所有権保存登記、所有権移転登記または抵当権設定登記をする際に、区が発行する住宅用家屋証明書を添えると登録免許税が軽減されます。

対象となる家屋の要件

自己居住用住宅であること。

* 別荘・セカンドハウス・アパート・社宅・事務所等は対象外となります。

* 申請者が当該家屋に居住（住民登録）していることを住民票で確認いたします。

登記簿上の種類が「居宅」であること。

* 店舗・事務所等との併用住宅の場合は、居宅部分が建物全体の面積の 90%を超えていること。
新築または取得した日から 1年以内に登記を受けるもの。

床面積が登記簿上、50 m²以上であること。

中古の建物についての追加要件

* 耐火建築物・・・取得の日以前 25年以内に建築された家屋であること。

* 耐火建築物以外・・・取得の日以前 20年以内に建築された家屋であること。

— 当該家屋が取得の日以前 25年超（耐火建築物）、20年超（耐火建築物以外）である場合には 一定の耐震基準を満たしていることを証する書類（耐震基準適合証明書等）を添付したものであること。ただし、住宅取得後の証明は対象になりませんのでご注意ください。

* 中古住宅のうち、特定の増改築等がなされたものである場合の追加要件について（新設）
宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと。

宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム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。

取得年月日が、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。

リフォーム工事費の総額が宅地建物取引業者から家屋を取得した時における建物価格の 20%以上であること。（工事費が300万円を超える場合は20%に満たなくてもよい。）

以下(1)から(3)いずれかに該当するリフォーム工事が行われた家屋であること。

(1) A～F一つ以上に該当する工事を行い、工事費用合計額が 100万円を超えること。

(2) D、E、Fいずれか一つに該当する工事を行い、工事費用総額が 50万円を超えること。

A 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕または模様替え

B 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または模様替え

C 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下）の床または壁の全部についての修繕または模様替え

D 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替え

E 一定のバリアフリー改修工事

F 一定の省エネ工事

(3) 一定の給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る工事（工事費用の総額 50万円超）を行い、工事部分の瑕疵を担保する 既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること。

申請の際に必要な添付書類

1 新築の注文住宅

登記事項証明書()
確認済証または検査済証
申請者本人の住民票の写し

* 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅である場合必要となる追加書類

長期優良住宅または低炭素住宅の申請書の副本
長期優良住宅または低炭素住宅の認定通知書

2 新築の建売住宅

登記事項証明書()
確認済証または検査済証
申請者本人の住民票の写し
売買契約書または売渡証明書等
家屋未使用証明書・・・原本を提出。

* 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅を取得した場合必要となる追加書類

長期優良住宅または低炭素住宅の申請書の副本
長期優良住宅または低炭素住宅の認定通知書

3 中古の建物

登記事項証明書()
売買契約書または売渡証明書等
申請者本人の住民票の写し
一定の耐震基準を満たしていることを証する書類(耐火建築物で取得の日以前25年超、耐火建築物以外で20年超の家屋の場合に必要となります。)・・・建築士等が証する耐震基準適合証明書の場合は原本、それ以外の書類である場合はコピーを提出。

* 特定の増改築等がなされた家屋を宅地建物取引業者から取得した場合必要となる追加書類

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)・・・原本を提出。

既存住宅売買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(保険付保証書)
(給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事に要した費用の額が50万円を超える場合のみ)・・・コピーを提出。

() インターネット登記情報提供サービスの照会番号および発行年月日が記載された書類、または登記申請受領証(登記申請書の写しでも可)および登記完了証(オンライン申請システムから取得した登記官の印の無いものの場合、土地家屋調査士または司法書士が職印を押印し、「この登記完了証は法務局により電子送信されたファイルを印刷したものに相違ない」旨を証明したもの)に代えることが出来ます。

4 未入居

上記1、2、3全ての場合において次の書類が追加で必要になります。

A) 本人(申請者)の印が押印されている申立書

B) 現在住んでいる家屋の賃貸契約書等。現在居住している家屋が持ち家の場合は、その処分を明らかにする書類(売買契約書等)

未入居の場合は、全ての書類のコピー(家屋未使用証明書・申立書は原本)を提出していただきます。

手数料

1件につき1,300円です。

紛失による再発行はいたしませんので、ご注意ください。

申請書記入上の留意点

申請者の住所・氏名、家屋の所在地・建築年月日・床面積・構造について

* 住民票、登記事項証明書に記載されているとおりに記入してください（省略不可）。

〔氏名〕欄に記入できる者について

* 新築の注文住宅の場合

建築主（建物表示登記の申請人）で、当該家屋に居住（住民登録）する者のみ。

* 新築の建売住宅及び中古の建物の場合

売買契約書・売渡証明書・所有権譲渡証明書及びその他書類（競売物件における裁判所の売却決定通知書等）で記載された取得者（買主）で、当該家屋に居住（住民登録）する者のみ。

取得年月日について

* 売買契約書の契約日から申請にきた日迄の日を記入してください。（売渡証明書等である場合には証明書に記載されている売渡日を記入。）

* 競売の場合は、代金納付期限の通知の日を記入してください。

【連絡先】 足立区 都市建設部 建築室 建築審査課 建築事務係

TEL：03 - 3880 - 5941 FAX：03 - 3880 - 5615

Eメール：kenchiku-shinsa@city.adachi.tokyo.jp

「住宅用家屋証明についてのご案内」のホームページアドレス

<http://www.city.adachi.tokyo.jp/k-shinsa/machi/jutaku/kaokushome.html>