

## 住宅用家屋証明書の発行について

住宅用家屋証明書の発行の際には、以下の書類が必要となります。

### 個人が取得した建築後使用されたことのある住宅用家屋の場合

#### 【要件】

- ・取得後1年以内に登記を行うこと。
- ・個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
- ・登記事項証明書の床面積が50平方メートル以上であること。
- ・併用住宅の場合は、居住部分が90%を超えていること。
- ・区分所有建物については、「耐火建築物」または「準耐火建築物」であること。
- ・所有権移転登記の場合は、取得の原因が「売買」または「競落」であること。

※租税特別措置法第74条の3に規定する特定の増改築等がされた家屋の場合、以下の要件も必要となります。

- ・宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと。
- ・当該個人が当該家屋を取得する日前2年以内に、当該宅地建物取引業者が当該家屋を取得したこと。
- ・個人の取得の時に新築された日から起算して10年を経過したものであること。
- ・工事に要した費用の総額が当該家屋の売買価格の100分の20に相当する金額（当該金額が300万円を超える場合には、300万円）以上であること。
- ・租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号から第6号までに掲げる工事に要した費用の額の合計額が100万円を超えること、または、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号から第7号までのいずれかに掲げる工事に要した費用の額がそれぞれ50万円を超えること（租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号に掲げる工事に要した費用の額が50万円を超える場合においては、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が必要となります。）

#### 【必要書類】

1. 住宅用家屋証明申請書
2. 住宅用家屋証明書用紙
3. 売買契約書、売渡証書（競落の場合は、代金納付期限通知書）、登記原因証明情報その他取得年月日を確認することができる書類
4. 登記事項証明書
5. 以下のいずれかの書類

- 住民票の写し（当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合）
- 申立書（当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませていない場合）
- 6. 併用住宅の場合、居住部分が90%以上であることがわかる書類（建物図面求積図等）
- 7. 以下の条件に該当する建物の場合
  - 《令和4年4月1日以後に取得した家屋》
    - 昭和56年12月31日以前に建築された建物
  - 《令和4年3月31日以前に取得した家屋》
    - 建築後25年超（当該家屋が耐火建築物）または20年超（当該家屋が耐火建築物以外）の建物
    - 以下のいずれかの書類
- 耐震基準適合証明書  
（当該家屋の取得の日前2年以内に当該証明のための家屋の調査が終了したものに限る。）
- 住宅性能評価書  
（当該家屋の取得の日前2年以内に評価されたもので、日本住宅性能表示基準別表2-1の1-1耐震等級に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。）
- 当該家屋について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（次の(i)及び(ii)に掲げる要件に適合する保険契約であって、当該家屋の取得の日前2年以内に締結されたものに限る。）が締結されていることを証する書類
  - (i) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の規定に基づき保険法人が引受けを行うものであること。
  - (ii) 建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋の構造耐力上主要な部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条第1項に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）に瑕疵（住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条第5項に規定する瑕疵をいう。以下同じ。）（構造耐力に影響のないものを除く。次の(b)において同じ。）がある場合において、次の(a)又は(b)に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ(a)又は(b)に掲げる損害を填補するものであること。
    - (a) 宅地建物取引業者（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第2条第4項に規定する宅地建物取引業者をいう。以下において同じ。）が売主である場合 既存住宅売買瑕疵担保責任（建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋の売買契約において、宅地建物取引業者が負うこととされている民法（明治29年法律第89号）第415条、第541条、第542条、第562条及び第563条に規定する担保の責任をいう。）を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害
    - (b) 宅地建物取引業者以外の者が売主である場合 既存住宅売買瑕疵保証責任（保証者（建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋の構造耐力上主要な部分に瑕疵がある場合において、買主に生じた損害を填補することを保証する者をいう。）が負う

保証の責任をいう。)を履行することによって生じた保証者の損害

8. 耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物である場合

○登記記録の構造欄その他の記録内容から耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることが明らかな場合は、当該家屋の登記事項証明書。明らかでない場合には、当該家屋の確認済証及び検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等、当該家屋が耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることがわかる書類。

9. 抵当権の設定登記に係る登録免許税の税率の軽減を受ける場合

○当該家屋を取得するための資金の貸付け等に係る金銭消費貸借契約書、当該資金の貸付け等に係る債務の保証契約書、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場合に限る。）等。

なお、租税特別措置法第75条第4号に規定する独立行政法人住宅金融支援機構が金融機関から譲り受けた貸付債権である場合は、上記金銭消費貸借契約書により当該債権である旨を確認する。

10. 租税特別措置法第74条の3に規定する特定の増改築等がされた家屋の場合

○増改築等工事証明書

○売買契約書、売渡証書その他の売買価格を証する書類

○当該家屋について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（次の（a）及び（b）に掲げる要件に適合するものに限る。）が締結されていることを証する書類（※租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号に掲げる工事に要した費用の額が50万円を超える場合に必要。）

（a） 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の規定に基づき、保険法人が引受けを行うものであること。

（b） 建築後使用されたことのある居住の用に供する家屋の給水管若しくは配水管に瑕疵（通常有すべき性能又は機能に影響のないものを除く。）がある場合又は雨水の浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条第2項に規定する雨水の浸入を防止する部分をいう。）に瑕疵（雨水の浸入に影響のないものを除く。）がある場合において、既存住宅売買瑕疵担保責任（建築後使用されたことのある居住の用に供する家屋の売買契約において、宅地建物取引業者（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第2条第4項に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。）が負うこととされている民法第415条、第541条、第542条、第562条及び第563条に規定する担保の責任をいう。）を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害を填補するものであること。