

住宅用家屋証明書申請に必要な書類

登記	条文	建物	添付書類
保存	41	新築	(1)建築確認済証又は検査済証 (2)住民票の写し(注1) (3)右記登記確認書類
		未使用	(1)建築確認済証又は検査済証 (2)住民票の写し(注1) (3)売買契約書又は売渡証書 (4)未使用証明書(原本提出) (5)右記登記確認書類
保存・移転	42-1	特定増改築以外	(1)住民票の写し(注1) (2)売買契約書又は売渡証書 (3)右記登記確認書類 (4)地震に対する安全性に係る基準に適合することの書類(注2)
		特定増改築	(1)住民票の写し(注1) (2)売買契約書又は売渡証書 (3)右記登記確認書類 (4)地震に対する安全性に係る基準に適合することの書類(注2) (5)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利用) (6)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)(注3)
抵当権設定		保存、移転欄と同じ	建物の種類の応じた書類に加え、融資を受けることがわかる書類(例 金銭消費貸借契約書) ただし、売買契約書にローン条項など融資に関する事項が明記されている場合は、上記の書類は不要です。

※ 建築確認主義者と売主が一致しない場合は、経緯がわかる書類が必要です。

(注1) 入居予定の場合は以下の書類が必要です。

- ・申立書(原本提出)
- ・現在居住している家屋の状況・処分等を証明する書類
売買契約書、賃貸契約書、社宅使用許可書、親族と同居している場合はその事実を記載し署名捺印した書面。社宅等に入居している場合で、住民票の写しに「〇〇社宅」などと明示されていれば証明する書類は不要です。

(注2) 以下の家屋に該当する場合は必要です。

- ①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、鉄骨鉄筋コンクリート造の6種類の構造に該当する場合で、取得の日時点で建築後25年を超えた家屋
- ②①以外の構造の場合で、取得の日時点で建築後20年を超えた家屋

※建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人の発行する耐震基準適合証明書(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)、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し(取得の日前2年以内に評価されたもので耐震等級が1、2又は3のもの)又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約(取得の日前2年以内に締結されたもの)が締結されていることを証する書類(保険付保証書)を提出してください。

(注3) 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費用の額が50万円を超える場合は必要です。

1. 登記確認書類(以下の書類のうちいずれか)

共通	①登記事項証明書
	②登記情報提供サービスの有効な照会番号・発行年月日のあるインターネット登記情報
	③登記情報提供サービスの有効な照会番号・発行年月日のメモ
新築・未使用	④登記完了証(書面申請)＋登記申請受領書
	⑤登記完了証(書面申請)＋登記申請書
	⑥登記完了証(書面申請)＋登記要約書
	⑦登記完了証(書面申請)＋インターネット登記情報(照会番号なし)
	⑧登記完了証(電子申請)

※②③の場合は住宅用家屋証明書申請時にオンラインで登記情報を確認できることが条件となります。登記申請をされている場合等、**オンラインで登記情報を確認できない場合は、証明書は発行できませんのでご注意ください。**

※⑧で「登記・供託オンライン申請システム」から取得した登記官の印のない登記完了証は、土地家屋調査士又は司法書士による「登記・供託オンライン申請システムから印刷したものに相違ない」旨の証明(記名及び職印の押印)が必要です。

2. 住宅用家屋証明書の対象となる家屋の要件

- ①自己の居住用住宅であること。
(所有者が当該家屋に居住(住民登録)していることを住民票の写しで確認します。)
- ②専用住宅であること。
(登記簿上の種類が「居宅」であることを確認します。併用住宅の場合、居宅部分の床面積が建物全体の90パーセントを超えること。(縮尺が明示された図面等で確認します。))
- ③床面積が50平方メートル以上であること。
- ④区分建物の場合には以下の耐火性能を満たすこと。
 - ・新築・未使用の場合は耐火建築物、準耐火建築物又は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であること。
 - ・既存住宅の場合は耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- ⑤所有権移転登記の場合の取得の原因は、売買又は競落であること。
- ⑥既存住宅の場合は地震に対する安全性があること。
(耐火建築物(登記簿上の構造が石造、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のもの)の場合は取得の日以前25年以内に建築されたもの、耐火建築物以外の場合は取得の日以前20年以内に建築されたもの、又は地震に対する安全性に係る基準に適合するものであること。)
- ⑦特定増改築の場合には以下の要件を満たすこと。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・工事費用の総額が当該家屋の売買価格の20パーセントに相当する金額(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。

※特定増改築の内容(1～3のいずれか)

1. 右記の①～⑥に該当する工事費用の額の合計額が100万円を超えること。	①増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
2. 右記の④～⑥のいずれかに該当する工事費用の額がそれぞれ50万円を超えること。	②区分建物の場合で、床又は階段・間仕切壁・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. 右記の⑦に該当する工事費用の額が50万円を超え、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約を締結すること。	③家屋のうち居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれか一室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給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事

3. 特定認定長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則第2号様式による**認定通知書(原本)**(変更の認定を受けた場合は、施行規則第4号様式による**変更認定通知書(原本)**)を提示する必要があります。

4. 認定低炭素住宅

都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則様式第6による**認定通知書(原本)**(変更の認定を受けた場合は、施行規則様式第8による**変更認定通知書(原本)**)を提示する必要があります。