

# 住宅用家屋証明の申請に必要な書類

令和3年4月

住宅用家屋の要件	<p>★床面積・・・50㎡以上</p> <p>★中古住宅の築後年数(移転登記の場合)                  登記簿上の構造が、石造・レンガ造・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・・・25年以内                  上記以外・・・20年以内                  ※ただし、新耐震基準を満たしている家屋を取得した場合は、築後年数要件はありません。                  (新耐震基準を満たしていることの証明書が必要です。)</p> <p>★個人の住宅の用に供する家屋                  居住部分の床面積が全体の90%を超える場合のみ該当します。(90&lt;居宅部分の床面積÷全体の床面積×100)                  ※店舗・事務所等の事業用建物との併用住宅については、建築確認申請書の図面等、面積を確認できる書類が必要です。</p> <p>★区分建物の場合                  耐火建築物又は準耐火建築物であることが必要です。                  中古住宅の場合は、登記簿上の構造が、石造・レンガ造・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いずれかであることが必要です。</p>
----------	--

種別	租税特別措置法施行令第41条 (保存登記・抵当権設定登記)		同法施行令第42条1項 (移転登記・抵当権設定登記)
	【注文住宅】	【建売住宅】	【中古住宅】
種別	住宅用家屋を個人が新築した後、1年以内に保存登記する。	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。 (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)	建築後使用された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。
添付書類	① 次のア～ウのうちいずれかの書類 ア 書面申請による登記完了証 及び「受領証」又は「登記申請書」 イ 電子申請による登記完了証(※1) ウ 全部事項証明書(※2) ② 建築確認済証 又は 検査済証 ③ 住民票(※3)	① 左記【注文住宅】①～③の書類 ② 売買契約書 又は 譲渡証明書 (競落の場合は、代金納付期限通知書) ③ 家屋未使用証明書 (原本を提出してください)	① 全部事項証明書(※2) ② 売買契約書 又は 譲渡証明書 (競落の場合は、代金納付期限通知書) ③ 住民票(※3)  ≪特定の増改築等がされた家屋(※4)に該当する場合≫ ④ 増改築等工事証明書(※5) ◇ 増改築等の工事のうち、給水管等に係る修繕費や模様替えの工事に要した費用が50万円を超える場合は、当該家屋について交付された「既存住宅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」も必要です。 なお、特定の増改築等がされた家屋の添付書類として譲渡証明書を添付する場合は、譲渡額の記載されたものが必要です。
添付書類	≪「特定認定長期優良住宅」又は「認定低炭素住宅」に該当する場合≫ ◇ 「認定通知書の写し」が必要。認定通知書で物件の特定ができない場合は、「認定申請書の副本」(写しでも可)を添付していただくことがあります。 ◇ 長期優良住宅建築等計画、又は低炭素建築物新築等計画の変更の認定を受けた場合は、「変更認定通知書の写し」を添付してください。		
添付書類	≪未入居の場合は、次の①及び②の書類もあわせて必要です。≫ ① 入居する旨の申立書(原本を提出してください。) ② 現在の家屋の処分方法が分かる書類(下記のいずれか) ◇ 現在の家屋が賃貸の場合…………… 賃貸借契約書 ◇ 現在の家屋を売却する場合…………… 売買契約書 又は 媒介契約書 (契約書がない場合は、売却する旨の申立書) ◇ 現在の家屋を賃貸する場合…………… 賃貸借契約書 (契約書がない場合は、賃貸する旨の申立書) ◇ 現在の家屋は親族が所有している場合…… 所有者から、現家屋に軽減対象者が今後居住しない旨の申立書 ◇ 現在の家屋に親族が居住する場合…………… 親族が居住し、自己の住宅として使用しない旨の申立書 ◇ 現在の家屋が社宅等の場合…………… 社宅証明書・使用許可書等 ◇ 現在の家屋を取り壊す場合…………… 取り壊し工事契約書 (契約書がない場合は、取り壊す旨の申立書)		
抵当権	上記書類とあわせて、金銭消費貸借契約書や債務の保証契約書等、債権が確認できる書類 ※当該住宅用家屋を新築(増築)又は取得するために、資金の貸付を受ける場合に限り。		
抵当権	※上記の保存登記又は移転登記と同時に抵当権設定登記を行う場合は、債権が確認できる書類の添付を省略できます。		

(裏面あり)

# 住宅用家屋証明の申請に必要な書類

令和3年4月

郵送申請の追加書類	上記の各添付書類の他に次のものを同封してください。(窓口申請の場合は不要) ① 返信用封筒 ② 手数料として申請件数分の「定額小為替」又は「普通為替」 (証明書は1通1,300円です。過不足のない金額でご用意ください。)
-----------	---

- ※1 「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無いものは、土地家屋調査士又は司法書士による当該システムから印刷したものに相違ない旨の証明(職印の押印)が必要です。
- ※2 全部事項証明書の代わりとして、「インターネット登記情報提供サービス」から取得した「照会番号と発行年月日が記載された登記情報書類」を添付書類とすることができます。  
「照会番号と発行年月日の記載が無い登記情報書類」や「登記事項要約書」は、別途「建築確認済証又は検査済証」を添付すれば、添付書類とすることができます。  
(これらの書類は登記官の印が無いため、通常、公的証明力はありませんが、八王子市では、「建築確認済証又は検査済証」などとあわせて内容を審査することにより添付書類として認めることとしています。他の自治体では添付書類として認められない場合があります。)
- ※3 所有者が八王子市に住民登録している場合は、「住民票」の添付を省略できます。
- ※4 対象家屋(以下の要件を全て満たしていること)
- ア.通常の所有権移転登記の家屋である。
  - イ.新築された日から起算して10年を経過している家屋である。
  - ウ.宅地建物取引業者が増改築をした家屋である。
  - エ.申請者が所有する前、2年以内に宅地建物取引業者が取得した家屋である。
- ※5 申請者は宅地建物取引業者であること。
- ◆ 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。

【お問い合わせ】八王子市 財政部 住民税課 042-620-7218 (直通)