

## 1 住宅用家屋証明書

住宅用家屋を新築または取得した個人の方が、1年以内に登記する際「住宅用家屋証明書」を添付すると、登録免許税が軽減されます。(租税特別措置法72条～75条) 証明書の交付には一定の要件を満たす必要があります。証明書の申請にあたっては、添付書類が必要ですので、下記「5 申請に必要な書類」を確認してください。

## 2 軽減される税率 租税特別措置法の改正により、税率が変更されることがあります。

登記の種類		標準税率	軽減後税率
所有権 保存登記	自己居住用の住宅を新築、または建築後使用されなかった家屋を購入した場合の保存登記	4 / 1000	1.5 / 1000
所有権 移転登記	自己居住用の家屋を売買または競落により取得した場合の移転登記	20 / 1000	3 / 1000
抵当権 設定登記	住宅資金の貸付け等の抵当権を設定する場合の設定登記	4 / 1000	1 / 1000

※ 長期優良住宅・低炭素住宅の新築等に係る登録免許税の税率は、1/1000（戸建ての長期優良住宅の移転登記については2/1000）に軽減。特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権移転登記の税率は、1/1000に軽減。

※ 詳細は以下にお問い合わせください。

登記の手続きについて…東京法務局北出張所 電話：03-3912-2608

登録免許税について…王子税務署 電話：03-3913-6211

## 3 住宅用家屋証明を申請できる要件

共通の要件	1 個人が自己の居住の用に供するための住宅であること。 2 登記記録上の床面積が50平方メートル以上であること。 3 登記記録上「居宅」となっていること。 <b>※1</b> (店舗等の併用住宅の場合は、その家屋の床面積の90%を超える部分が専用住宅であること。) 4 区分所有される建築物は、建築基準法上の耐火または準耐火建築物であること。		
区分	自分が建築主として新築した場合 (保存登記)	建築後使用されなかった家屋を取得した場合 (建売住宅、新築分譲マンション) (保存登記)(移転登記)	既存の家屋を取得した場合 (中古住宅、中古マンション) (移転登記)
個別の要件	●建築後1年以内の家屋	●取得後1年以内の家屋  ●所有権移転登記の場合、取得原因は、売買又は競落に限ります。	●取得後1年以内の家屋 ●昭和57年1月1日以後に建築されたものであること。 <b>※2</b>

### ※1 併用住宅の場合 (床面積の算定証明書 原本)

併用住宅(例:居宅と店舗、居宅と事務所など)の場合は、床面積の算定証明書の原本(土地家屋調査士などが発行)を提示してください。(確認後お返しします。)

### ※2 昭和56年12月31日以前に建築された家屋について証明を受けようとする場合は、建築士等が発行した新耐震基準を満たす証明書が必要です。

#### (1) 耐震基準適合証明書(原本)

住宅の売買をする前に、売主が取得してください。建築士や指定確認検査機関等が発行したものをご提出してください。買主による住宅取得の日前2年以内に証明のための調査を終えている必要があります。

#### (2) 住宅性能評価書の写し

住宅の売買をする前に、売主が取得してください。住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条1項に規定する住宅性能評価書の写しで、住宅取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の評価が、1～3等級の範囲である必要があります。

**(3) 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の写し**

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に規定する既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約のうち、必要要件に適合し、買主による住宅取得の日前2年以内に締結されたものであることが必要です。

**4 申請方法と申請書類**

「住宅用家屋証明申請書(北区書式)」及び「住宅用家屋証明書(枠の部分のみ)」に必要事項を記入し、必要書類を添付のうえ、まちづくり部建築課建築指導係(北区役所第一庁舎 7階9番窓口)で申請してください。

**5 申請に必要な書類**

- ◎：原本を提出。返却できません。 ○：写しを提出(カメラ等で撮影したものは不可)。返却できません。  
●：原本を提示。確認後、返却します。 ★：写しを提示(カメラ等で撮影したものは不可)。確認後、返却します。

		自分が建築主として 新築した場合		建築後使用されたことのない家屋を取得した場合		既存の家屋を取得した場合	
		(保存登記)		(保存登記)	(移転登記)	(移転登記)	
		入居済	未入居	入居済	未入居	入居済	未入居
住民票の写し(発行日から3か月以内)		★	★	★	★	★	★
登記完了証または登記事項証明書 ※1		★	★	★	★	★	★
建築確認済証及び完了検査済証		★	★	★	★		
売買契約書、譲渡証明書、または登記原因証明情報 ※2				○	○	○	○
家屋未使用証明書 ※3				◎	◎		
申請 建物に 未入居 の場合 ※4	申立書 ※5		◎		◎		◎
	現在お住いの家屋の処分方法等						
	売却	売買契約書等		○		○	○
	賃貸借契約の解除	賃貸借契約書等		○		○	○
	社宅から退去	社宅証明書等		◎または○ (書類により異なる)		◎または○ (書類により異なる)	◎または○ (書類により異なる)
	親族名義の家屋から退去	親族の証明書 登記関係書類等		◎または○ (書類により異なる)		◎または○ (書類により異なる)	◎または○ (書類により異なる)
(長期優良住宅・低炭素住宅の場合) 申請書の副本と認定通知書		●	●	●	●		

※**抵当権設定登記のみを行う場合は**抵当権設定に係る設定契約書、金銭消費貸借契約書、保証契約書、または登記原因証明情報の写しを提出してください。

※**租税特別措置法施行令第42条2の2に規定する特定の増改築等がされた家屋で宅地建物取引業者から取得したものの必要書類**については、お問い合わせください。

## 留意事項・その他の添付書類等

### ※1 登記完了証または登記事項証明書

以下のいずれかの書類を提示してください。

- ・登記完了証(書面申請)及び受領証
- ・登記完了証(電子申請)
- ・登記事項証明書(登記官の認証有、発行から3か月以内のもの)
- ・照会番号付き登記事項証明書(登記情報提供サービス、発行から100日以内のもの)

### ※2 売買契約書、譲渡証明書または登記原因証明情報 (写し)

当該家屋取得日についての記載がある売買契約書、譲渡証明書または登記原因証明情報(写し)を提出してください。また、競落の場合には、代金納付期限通知書(写し)を提出してください。

### ※3 家屋未使用証明書 (原本 売主所在地、売主名称、代表者名、印、免許番号)

売主が発行する原本を提出してください。

### ※4 申請建物に未入居の場合

原則として、申請建物に入居し、住民登録を移動した後で、住宅用家屋証明の申請を行います。未入居(新居に未転入)の場合は、「申立書」及び「現在居住している家屋の処分方法を示す書類」を提出してください。

### ※5 申立書(原本 本人署名または記名・押印)

買主本人が作成し、原本を提出してください。

なお、宅地建物取引業者が、買主である当該個人の依頼を受けて当該家屋の取引に係る取引の代理又は媒介をした場合は、当該個人が当該家屋の取得後に入居の意向があることを確認したことを証する当該宅地建物取引業者の証明書も可とします。

申立書等の入居予定日までの期間は、2週間程度が目安です。詳しくはお問い合わせください。

#### ◇ 申請者が共有者である場合

1枚の申請書に連名で記載してください。

#### ◇ 契約書の写しについての注意点(※2の売買契約書、※4の「現在居住している家屋の処分方法を示す書類」としての売買契約書、賃貸借契約書等)

紙文書の場合…共通: 契約年月日が記入されていること、契約関係者の署名・押印済みであること

売買契約書: 印紙貼付、割印済みであること

電子契約の場合…契約年月日の表示があり、電子署名済みの契約書及びタイムスタンプを印刷したものであること

#### ◇ 確認済証の建築主と申請者が同一でない場合(新築)

新築家屋で、確認済証の建築主と申請者が同一でない場合は、上申書(表示登記申請時に提出するもの)のコピーを提出してください。

#### ◇ 認定長期優良住宅の場合

住宅用家屋の種類を確認するため、長期優良住宅普及促進法施行規則第1号様式及び第2号様式による「申請書の副本」と「認定通知書」(原本)を提示してください。(確認後お返します。)

#### ◇ 認定低炭素住宅の場合

住宅用家屋の種類を確認するため、都市の低炭素化を促進する法律施行規則第1号様式及び第2号様式による「申請書の副本」と「認定通知書」(原本)を提示してください。(確認後お返します。)

#### ◇ 登記申請後に「住宅用家屋証明書」を再度、使用する場合

法務局北出張所で登記申請を行う際に「住宅用家屋証明書」原本の還付申請を行ってください。再発行はできません。詳しくは、東京法務局北出張所にお問い合わせください。 電話 03-3912-2608

## 6 証明手数料

1件につき、1,300 円

## 7 注意事項等

- ・申請受付時間 平日の午前8時30分～午後4時45分
  - ・出納整理の関係上、午後4時30分頃までのご来庁をお願いします。
  - ・昼時間帯につきましては、混雑状況により、お時間を頂戴する場合があります。
  - ・申請件数が5件以上となる場合は、翌日以降の発行等、お時間をいただく場合があります。
- ・郵送による申請については、下記までお問い合わせください。

## 8 申請書様式一覧

住宅用家屋証明申請書・証明書  
家屋未使用証明書  
(未入居の)申立書  
親族等の証明書  
耐震基準適合証明書  
増改築等工事証明書

## 9 問合せ先

〒114-8508 東京都北区王子本町一丁目15番22号  
東京都北区 まちづくり部 建築課 建築指導係 (北区役所第一庁舎 7階 9番窓口)  
電話 03-3908-9164  
FAX 03-3908-9116