

住宅用家屋証明に関する提出書類等について

区分	所有権保存登記		所有権移転登記		抵当権設定登記										
	(イ)第41条		(ロ)第42条第1項												
	個人が 新築 した住宅用家屋 (注文住宅)	個人が 取得 した建築後未使用の住宅用家屋(新築 建売 住宅、新築 分譲 マンション)	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(中古住宅、中古マンション)			個人が取得した新築(増築含)、新築未使用、建築後使用家屋の貸付家屋に係るもの									
	イの(a) (c) (e)	イの(b) (d) (f)	ロの(a) (b)												
適用要件															
共通	個人が自己の居住の用に供する家屋であること(事務所・店舗等との併用住宅の場合は、居宅部分の割合が床面積の90%を超えるものであること) 登記の床面積が50㎡以上であること(区分建物の場合は、専有部分の床面積が50㎡以上であること) 区分建物である場合には、耐火建築物、準耐火建築物または低層集合住宅に該当する家屋であること。														
個別	新築後1年以内の家屋	取得後1年以内の家屋		左記の住宅用家屋のそれぞれの要件をみたまもの											
	個人が 新築 した家屋	申請者以外が 新築 し、その後 使用 されたことのない家屋	建築後使用されたことのある家屋		当該家屋の新築又は取得のための債権(※1)であること										
		取得原因が「 売買 」又は「 競売 」によるもの													
			地震に対する安全性に適合する家屋 (※2)												
必須提出書類 ○印→コピーの提出 ◎印→原本の提出															
住民票の写し	○	○	○		左記の住宅用家屋のそれぞれの書類のほか、金銭消費貸借契約書、当該貸付け等に係る債務の保証契約書(抵当権設定契約書)等										
登記事項証明書等(※3)	○	○	○												
建築確認済証or検査済証	○	○	○												
売買契約書等(※4)		○	○												
家屋未使用証明書(※5)		◎													
その他の提出書類															
いずれかに該当する場合	<p>特定認定長期優良住宅の場合(変更の場合は変更分) 認定通知書(2号様式)のコピーの提出</p> <p>認定低炭素住宅の場合(変更の場合は変更分) 認定通知書(6号様式)のコピーの提出</p> <p>併用住宅の場合 居宅の割合が90%を超えることがわかる図面等の写しの提出</p> <p>未入居の場合(住民登録の手続きがまだ済んでいない場合) 入居予定申立書(原本提出)、現在の住民票の写し(コピーの提出) 可能な限り、現在家屋の処分方法がわかる書類のコピー又は原本の提出(以下参照)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">家屋を売却する</td> <td>売買契約書、媒介契約書等売却することを証する書類</td> </tr> <tr> <td>家屋を貸す場合</td> <td>賃貸借契約書、媒介契約書等賃貸することを証する書類</td> </tr> <tr> <td>家屋が借家、社宅等</td> <td>賃貸借契約書、使用許可書、家主の証明書等、現在家屋が申請者の所有する家屋でない証明</td> </tr> <tr> <td>家屋に親族が住んでいる</td> <td>親族の申立書、当該申請者の居住の用に供されるものでないことを証する書類</td> </tr> <tr> <td>処分未定の場合</td> <td>入居できないやむをえない理由を証明する書類(例:病気による未入居→医師の診断書)</td> </tr> </table> <p>昭和56年12月31日以前に建築された中古住宅を購入する場合 建築士等の発行する耐震基準適合証明書、住宅品確法に規定する住宅性能評価書(等級1.2.3のみ)又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証明書の写し(購入前2年以内に調査、評価又は契約されたもの)</p> <p>区分建物の場合 耐火・準耐火・木造及び軽量鉄骨造の場合は、耐火性能が確認できる確認済証(確認申請書4面含む)及び検査済証又は建築士(木造建築士を除く)の証明書の原本確認。(登記事項証明書等で明らかな場合は不要) 低層集合住宅(1000㎡以上の一団の土地・準耐火同等の大臣基準適合)の場合は、住宅金融公庫又は国土交通大臣が交付した認定書の原本確認。</p> <p>抵当権設定の場合(増築等) 金銭消費貸借契約書・資金貸付債務保証契約書・登記原因証明情報のいずれか</p> <p>特定の増改築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を受ける場合 増改築等工事証明書及び既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証明書(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)。建物価格に占めるリフォーム工事の割合が20%(リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円)以上であること。</p>					家屋を売却する	売買契約書、媒介契約書等売却することを証する書類	家屋を貸す場合	賃貸借契約書、媒介契約書等賃貸することを証する書類	家屋が借家、社宅等	賃貸借契約書、使用許可書、家主の証明書等、現在家屋が申請者の所有する家屋でない証明	家屋に親族が住んでいる	親族の申立書、当該申請者の居住の用に供されるものでないことを証する書類	処分未定の場合	入居できないやむをえない理由を証明する書類(例:病気による未入居→医師の診断書)
家屋を売却する	売買契約書、媒介契約書等売却することを証する書類														
家屋を貸す場合	賃貸借契約書、媒介契約書等賃貸することを証する書類														
家屋が借家、社宅等	賃貸借契約書、使用許可書、家主の証明書等、現在家屋が申請者の所有する家屋でない証明														
家屋に親族が住んでいる	親族の申立書、当該申請者の居住の用に供されるものでないことを証する書類														
処分未定の場合	入居できないやむをえない理由を証明する書類(例:病気による未入居→医師の診断書)														

※1 当該家屋の新築(増築含)又は取得のための次のいずれかの債権であることが必要

ア	資金の貸付け(貸付けに係る債務保証を含む)に係る債権(当該保証に係る債務の求償権)
イ	賦払いの方法により対価の支払いが行われる場合、その賦払い金に係る債権
ウ	住宅金融支援機構が、独立行政法人住宅金融支援機構法第13条第1項第1号の業務により金融機関から譲り受けた貸付債権

※2 地震に対する安全性に適合するものとは次のいずれかに該当するもの

ア	昭和57年1月1日以降に建築された家屋
イ	昭和56年12月31日以前に建築した家屋で、新耐震基準に適合することの証明(前記)を取得している家屋

※3 登記事項証明書等 (イ～ニのいずれか)

- イ. 登記事項全部証明書(インターネット登記情報サービスの照会番号・発行日記載の書類で有効期間内のもので可)
- ロ. 登記済証
- ハ. 登記完了証(電子申請)
- ニ. 登記完了証(書面申請) + 登記申請書

※4 売買契約書等

売買契約書、売渡証書、所有権譲渡証明書、登記原因証明情報等、実際に当該家屋を取得した日が確認可能な書類
※競落の場合・代金納付期限通知書の写し(取得日は代金納付期限の通知の日とする)

※5 家屋未使用証明書

直前の所有者又は宅地建物取引業者が証明したもの
なお、所有権譲渡証明と家屋未使用証明を同一のものが行う場合は兼ねることが出来る

※申請書の申請者及び代理人の欄の記載について

- ①代理人氏名の前に「司法書士」または「土地家屋調査士」等の職名を記載のこと
- ②上記①の記載が無く氏名のみ場合は、別途委任状が必要(原本の提出)
- ③代理人が司法書士または土地家屋調査士の場合の本人確認は、各士会の会員証とする