

# 住宅用家屋証明書について

## 住宅用家屋証明書とは

個人が住宅を新築または購入して自己の居住の用に供し、一定の要件を満たした場合、「所有権保存登記」、「所有権移転登記」、「抵当権設定登記」をする際に、市が発行する「住宅用家屋証明書」を添付することで登録免許税が軽減されます。

登記の種類	登記の内容	標準税率	軽減後税率			
			右記以外	特定認定長期優良住宅	認定低炭素住宅	特定の増改築等がされた住宅
所有権保存登記	新築または新築家屋を購入	1000分の4	1000分の1.5	1000分の1	1000分の1	—
所有権移転登記	中古家屋を購入	1000分の20	1000分の3	1000分の1 (1000分の2)	1000分の1	1000分の1
抵当権設定登記	住宅資金の貸付け等の抵当権設定	1000分の4	1000分の1	1000分の1	1000分の1	—

※特定認定長期優良住宅の所有権移転登記について、マンションの場合は税率が1000分の1、戸建て住宅の場合は税率が1000分の2になります。

- 特定認定長期優良住宅は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第10条第2号に規定する認定長期優良住宅に該当する住宅用家屋であること。
- 認定低炭素住宅は、都市の低炭素化の促進に関する法律第2条第3項に規定する低炭素建築物（当該低炭素建築物とみなされた特定建築物のうち一定のものを含む。）に該当する住宅用家屋であること。
- 特定の増改築等が行われた住宅は、宅地建物取引業者が租税特別措置法第74条の3に規定する特定の増改築をした住宅用家屋（特例の適用を受けようとする個人が取得する前年以内に当該宅地建物取引業者が取得をしたものに限る。）であること。※詳しくはお問合せください。

証明要件

1 所有権保存登記の場合(租税特別措置法第72条の2、74条※認定長期優良住宅、74条の2※認定低炭素住宅)

	①個人が新築した住宅用家屋	②個人が取得した建築後未使用の住宅用家屋 (建売住宅・分譲マンション)
要件	<p>1. 新築の日以後、1年以内の申請であること。</p> <p>2. 専ら自己の居住の用に供する家屋であること。 (別荘、セカンドハウス、賃貸アパート、社宅、店舗、事務所等は対象外) (店舗、事務所等との併用住宅の場合は、居住部分の割合が床面積の90%を超えるものであること。)</p> <p>3. 床面積が登記簿上50㎡以上であること。 (区分建物の場合は、専用部分の床面積が50㎡以上であること。)</p> <p>4. 区分建物は、建築基準法の耐火・準耐火建築物また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。</p>	<p>1. 新築の日以後、1年以内の申請であること。</p> <p>2. 専ら自己の居住の用に供する家屋であること。 (別荘、セカンドハウス、賃貸アパート、社宅、店舗、事務所等は対象外) (店舗、事務所等との併用住宅の場合は、居住部分の割合が床面積の90%を超えるものであること。)</p> <p>3. 床面積が登記簿上50㎡以上であること。 (区分建物の場合は、専用部分の床面積が50㎡以上であること。)</p> <p>4. 区分建物は、建築基準法の耐火・準耐火建築物また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。</p> <p>5. 建築後使用されたことがないこと。</p> <p>6. 取得原因が「売買」または「競落」であること。</p>

## 2 所有権移転登記の場合(租税特別措置法第73条、74条の3※特定の増改築等)

	③個人が取得した建築後未使用の住宅用家屋 (建売住宅・分譲マンション)	④個人が取得した建築後使用の住宅用家屋 (中古住宅)
要件	<p>1. 取得の日以後、1年以内の申請であること。</p> <p>2. 専ら自己の居住の用に供する家屋であること。 (別荘、セカンドハウス、賃貸アパート、社宅、店舗、事務所等は対象外) (店舗、事務所等との併用住宅の場合は、居住部分の割合が床面積の90%を超えるものであること。)</p> <p>3. 床面積が登記簿上50㎡以上であること。 (区分建物の場合は、専用部分の床面積が50㎡以上であること。)</p> <p>4. 区分建物は、建築基準法の耐火・準耐火建築物また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。</p>	<p>1. 取得の日以後、1年以内の申請であること。</p> <p>2. 専ら自己の居住の用に供する家屋であること。 (別荘、セカンドハウス、賃貸アパート、社宅、店舗、事務所等は対象外) (店舗、事務所等との併用住宅の場合は、居住部分の割合が床面積の90%を超えるものであること。)</p> <p>3. 床面積が登記簿上50㎡以上であること。 (区分建物の場合は、専用部分の床面積が50㎡以上であること。)</p> <p>4. 区分建物は、建築基準法の耐火・準耐火建築物また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。</p> <p>5. 建築後使用されたことがあること。</p> <p>6. 取得原因が「売買」または「競落」であること。</p> <p>7. 登記簿上の構造が、木造、軽量鉄骨造の場合、取得の日以前20年以内に建築されたものであること。 ただし、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、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合、その家屋が取得の日以前25年以内に建築されたものであること。 ※上記建築後年数を超えていて、新耐震基準を満たしている場合は、耐震基準適合証明書または住宅性能評価書の写しを提出してください。</p>

## 3 抵当権設定登記の場合(租税特別措置法第75条)

	③個人が取得した新築(増築を含む)、新築未使用、建築後使用家屋の貸付資金に係るもの
要件	<p>1. 上記①～④の住宅用家屋のそれぞれの要件を満たすものであること。</p> <p>2. 当該家屋の新築(増築含む)または取得のための再建であること。</p>

必要書類

○は提示、◎は提出				
	添付書類	個人が新築した住宅用家屋 【保存登記】	個人が取得した建築後未使用の住宅用家屋 (建売住宅・分譲マンション) 【保存登記】・【移転登記】	個人が取得した建築後使用の住宅用家屋 (中古住宅) 【移転登記】
1	建築確認済証及び検査済証 (間取り図を含む)	○	○	
2	「登記全部事項証明書(※1)」 または「表題登記申請書及び 登記完了証」	○	○	○(※1)
3	住民票の写し	○	○	○
4	売買契約書または売渡証書 (取得年月日が確認できるもの)		○	○
5	家屋未使用証明書の原本 (建売業者等が証明したもの)		◎	
<b>「特定認定長期優良住宅」または「認定炭素住宅」の場合(上記の書類の他に)</b>				
6	長期優良住宅認定通知書または、 低炭素住宅認定通知書の写し	◎	◎	
<b>「特定の増改築等がされた住宅用家屋」の場合(上記の書類の他に)</b>				
7	増改築等工事証明書			◎
<b>未入居(住民票の転入手続を済ませていない)の場合(上記の書類の他に)</b>				
8	申立書の原本	◎	◎	◎
<b>家屋の建築後年数が20年、25年以上の場合(上記の書類の他に)</b>				
9	耐震基準適合証明書または 住宅性能評価書の写し			◎
<b>【抵当権設定登記】の場合(上記の書類の他に)</b>				
10	金銭消費貸借契約書の写し	◎	◎	◎

※1 登記全部事項証明書は、次のうちいずれかを提示していただきます。

- (1) 法務局から取得した登記官の認証のある登記全部事項証明書(3ヶ月以内のもの)
- (2) インターネット登記情報提供サービスにより取得した照会番号及び発行年月日が記載された書類

## 手続料と手続方法

- 証明手数料は、1件 1,300円です。
- 住宅用家屋証明は、郵送での請求は受け付けておりません。  
上記の必要書類を添えて、春日井市役所資産税課（市役所2階）の窓口までお越しく下さい。  
（受付時間は、午前8時30分から午後5時まで ※土日祝休日、年末年始の休日を除く）
- 申請者は、代理人であっても委任状は必要ありません。
- 必要に応じて、「5」・「8」の様式は市のホームページ「各種申請・届出様式」よりダウンロードできます。  
（任意の様式でも可）

## お問い合わせ先

財政部 資産税課  
電話 0568-85-6105