

住宅用家屋証明に関する必要書類及び適用要件

	新築物件	建売物件(新築後未使用)	中古物件
必要書類	①住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書	①住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書	①住宅用家屋証明申請書及び住宅用家屋証明書
	②次のいずれかの書類	②次のいずれかの書類	②登記事項証明書
	<ul style="list-style-type: none"> a. 確認済証及び検査済証 b. 登記事項証明書 c. 登記完了証 d. 登記済証 	<ul style="list-style-type: none"> a. 確認済証及び検査済証 b. 登記事項証明書 c. 登記完了証 d. 登記済証 e. 登記原因証明情報 	③次のいずれかの書類
	③入居済みの場合	③次のいずれかの書類	④入居済みの場合
	住民票	<ul style="list-style-type: none"> a. 売買契約書 b. 売渡証書 c. 代金納付期限通知書 	住民票
	④未入居の場合	④家屋未使用証明書(直前の所有者又は宅建業者が証明)	⑤未入居の場合
	<ul style="list-style-type: none"> a. 申立書 b. 現在の住民票 c. 次のいずれかの書類 	⑤入居済みの場合	<ul style="list-style-type: none"> a. 申立書 b. 現在の住民票 c. 次のいずれかの書類
	<ul style="list-style-type: none"> ○現在家屋の処分方法が決まっている場合 ・売却する場合…売買契約書、媒介契約書 ・賃貸する場合…賃貸借契約書、媒介契約書 ・賃貸に居住…賃貸借契約書、使用許可書、家主の証明書 ・親族の家に居住…親族からの申立書 ○現在家屋の処分方法が未定の場合 ・支払いを急ぐ場合…支払期日がわかる金銭消費貸借契約書、売買契約書 ・前所有者が未転出の場合…引渡期日が記載されている売買契約書 ・病気が等…治療期間がわかる診断書 	⑥未入居の場合	<ul style="list-style-type: none"> ○現在家屋の処分方法が決まっている場合 ・売却する場合…売買契約書、媒介契約書 ・賃貸する場合…賃貸借契約書、媒介契約書 ・賃貸に居住…賃貸借契約書、使用許可書、家主の証明書 ・親族の家に居住…親族からの申立書 ○現在家屋の処分方法が未定の場合 ・支払いを急ぐ場合…支払期日がわかる金銭消費貸借契約書、売買契約書 ・前所有者が未転出の場合…引渡期日が記載されている売買契約書 ・病気が等…治療期間がわかる診断書
	⑤長期優良住宅に認定されている場合	⑥現在家屋の処分方法が未定の場合	⑥昭和57年1月1日より前に建築された家屋の場合
	<ul style="list-style-type: none"> a. 認定申請書の副本 b. 認定通知書の写し 	<ul style="list-style-type: none"> ・支払いを急ぐ場合…支払期日がわかる金銭消費貸借契約書、売買契約書 ・前所有者が未転出の場合…引渡期日が記載されている売買契約書 ・病気が等…治療期間がわかる診断書 	<ul style="list-style-type: none"> a. 耐震基準適合証明書 b. 住宅性能評価書 c. 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
※変更認定を受けている場合	⑦長期優良住宅に認定されている場合	⑦抵当権設定に係る登録免許税の軽減を受ける場合	
<ul style="list-style-type: none"> a. 変更認定申請書の副本 b. 変更認定通知書の写し 	<ul style="list-style-type: none"> a. 認定申請書の副本 b. 認定通知書の写し 	次のいずれかの書類	
⑥低炭素建築物に認定されている場合	※変更認定を受けている場合	<ul style="list-style-type: none"> a. 金銭消費貸借契約書 b. 保証契約書 c. 登記原因証明情報 	
<ul style="list-style-type: none"> a. 認定申請書の副本 b. 認定通知書の写し 	<ul style="list-style-type: none"> a. 変更認定申請書の副本 b. 変更認定通知書の写し 	⑧増改築等された家屋の登録免許税の軽減を受ける場合	
⑦抵当権設定に係る登録免許税の軽減を受ける場合	⑧低炭素建築物に認定されている場合	<ul style="list-style-type: none"> a. 増改築等工事証明書 給水管、配水管、雨水の浸入を防止する部分の工事が50万円以上の場合 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 	
<ul style="list-style-type: none"> a. 金銭消費貸借契約書 b. 保証契約書 c. 登記原因証明情報 	<ul style="list-style-type: none"> a. 認定申請書の副本 b. 認定通知書の写し 	⑨その他、市が必要と認める書類	
⑧その他、市が必要と認める書類	※変更認定を受けている場合		
	<ul style="list-style-type: none"> a. 変更認定申請書の副本 b. 変更認定通知書の写し 		
	⑨抵当権設定に係る登録免許税の軽減を受ける場合		
	次のいずれかの書類		
	<ul style="list-style-type: none"> a. 金銭消費貸借契約書 b. 保証契約書 c. 登記原因証明情報 		
	⑩その他、市が必要と認める書類		

住宅用家屋証明に関する必要書類及び適用要件

新築物件	建売物件(新築後未使用)	中古物件
<p>【適用要件】 ①個人が新築した家屋であること ②個人が自己の住宅の用に供する家屋であること。 ・併用住宅の場合は床面積の90%を超える部分が居住部分であること。 ③当該家屋の床面積が50㎡以上であること。 ④区分建物の場合、耐火建築物、準耐火建築物又は一団の土地に集積的に建築された家屋で準耐火建築物に準じる耐火性能を有するものとして国土交通大臣の定める基準に適合するものであること。</p> <p>【確認済証及び検査済証について】 当該家屋が建築確認を要しないものである場合は、建築工事請負書、設計図書などで代用が可能。</p> <p>【未入居の場合】 未入居の場合、登記後遅滞なく個人の住宅の用に供すると認められる場合のみ、証明書の発行を認めるものであり、原則、申立書の申立日より1～2週間程度(最長1年以内)を目安とする。</p> <p>【建築主と申請人の名義が違う場合】 請負契約書等で実質的な建築主であると確認できる場合又は、建築主が証明する家屋未使用証明書などで確認を行う。</p> <p>【別棟の車庫、物置等の取り扱い】 次の場合は同様に適用が認められる。 ・自己の住宅の用に供する家屋と一体となって住宅の効用を果たす ・新築又は取得後1年以内のもの ただし、1年以上経過している場合でも、床面積50㎡以上であることの判定については、車庫等の床面積も含める。</p>	<p>【適用要件】 ①個人が「売買」又は「競落」で取得したもの。 ②個人が自己の住宅の用に供する家屋であること。 ・併用住宅の場合は床面積の90%を超える部分が居住部分であること。 ③当該家屋の床面積が50㎡以上であること。 ④区分建物の場合、耐火建築物、準耐火建築物又は一団の土地に集積的に建築された家屋で準耐火建築物に準じる耐火性能を有するものとして国土交通大臣の定める基準に適合するものであること。</p> <p>【確認済証及び検査済証について】 当該家屋が建築確認を要しないものである場合は、建築工事請負書、設計図書などで代用が可能。</p> <p>【未入居の場合】 未入居の場合、登記後遅滞なく個人の住宅の用に供すると認められる場合のみ、証明書の発行を認めるものであり、原則、申立書の申立日より1～2週間程度(最長1年以内)を目安とする。</p> <p>【建築主と申請人の名義が違う場合】 請負契約書等で実質的な建築主であると確認できる場合又は、建築主が証明する家屋未使用証明書などで確認を行う。</p> <p>【別棟の車庫、物置等の取り扱い】 次の場合は同様に適用が認められる。 ・自己の住宅の用に供する家屋と一体となって住宅の効用を果たす ・新築又は取得後1年以内のもの ただし、1年以上経過している場合でも、床面積50㎡以上であることの判定については、車庫等の床面積も含める。</p> <p>【区分所有建物の複数取得について】 隣接している場合等は適用が認められる。</p>	<p>【適用要件】 ①個人が「売買」又は「競落」で取得したもの。 ②個人が自己の住宅の用に供する家屋であること。 ・併用住宅の場合は床面積の90%を超える部分が居住部分であること。 ③当該家屋の床面積が50㎡以上であること。 ④昭和57年1月1日以降に建築された家屋であること。ただし、耐震基準適合証明書等により法に基づく耐震性能に適合すると証明された場合はこの限りではない。 ⑤区分建物の場合、耐火建築物、準耐火建築物又は一団の土地に集積的に建築された家屋で準耐火建築物に準じる耐火性能を有するものとして国土交通大臣の定める基準に適合するものであること。</p> <p>【未入居の場合】 未入居の場合、登記後遅滞なく個人の住宅の用に供すると認められる場合のみ、証明書の発行を認めるものであり、原則、申立書の申立日より1～2週間程度(最長1年以内)を目安とする。</p> <p>【別棟の車庫、物置等の取り扱い】 次の場合は同様に適用が認められる。 ・自己の住宅の用に供する家屋と一体となって住宅の効用を果たす ・新築又は取得後1年以内のもの ただし、1年以上経過している場合でも、床面積50㎡以上であることの判定については、車庫等の床面積も含める。</p> <p>【区分所有建物の複数取得について】 隣接している場合等は適用が認められる。</p>
<p>中古物件(増改築等された家屋の登録免許税の軽減を受ける場合)の対象工事等</p>		
<p>○個人が取得時に、建築後10年経過していること。 ○個人の取得前2年以内に宅建業者が取得した家屋であること。 ○工事費用が売買価格の20%(又は工事費用が300万円以上) ○次の①～⑥までの工事費用の総額が100万円を超える、又は④～⑦のいずれかが50万円を超える場合は法に基づく瑕疵担保責任保険に加入していること。)</p> <p>①増築、改築、建築基準法に規定する大規模修繕若しくは大規模な模様替え ②区分建物で次の修繕又は模様替え i 床の過半数又は主体構造部である階段の過半数の修繕又は模様替え ii 間仕切壁の過半数の修繕又は模様替 iii 主体構造部の壁の修繕又は模様替(熱断熱又は遮音工事に限る。) ③居室、調理室、浴室、便所、その他(洗面室・納戸・玄関・廊下)のいずれかの床又は壁の全部についての修繕・模様替 ④耐震改修 ⑤バリアフリー改修 i 車いすで移動するための通路又は出入口の幅を拡張する工事 ii 階段の設置(既存階段の撤去を伴うもの)又は勾配を緩和する工事 iii 次のいずれかに該当する浴室の工事 i 入浴及び介助を容易にするための浴室の床面積を増加させる工事 ii またぎが低い浴槽に取り替える工事 iii 固定式の移乗台、踏み台その他浴室の出入りを容易にする設備の設置</p>	<p>ii 洗浄を容易にする水栓器具の設置及び取替 iv 次のいずれかに該当する便所の工事 i 排泄及び介助を容易にするための便所の床面積を増加させる工事 ii 座便式のものに取り替える工事 iii 座便式の便器の座高を高くする工事 v 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事 vi 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の段差を解消する工事 vii 次のいずれかに該当する出入口の戸を改修する工事 i 開戸を引戸、折戸に取り替える工事 ii 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事 iii 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具の設置する工事 viii 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路を滑りにくい床に改修する工事 ⑥省エネ改修工事で次の i と ii ～ iv のいずれかを行う工事 i 窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事 ii 天井及び屋根の断熱改修 iii 壁の断熱改修 iv 床の断熱改修 ⑦給水管、配水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事</p>	