

# 『住宅用家屋証明』（租税特別措置法に基づく証明）

居住水準の向上を目的に持家としての住宅建築や住宅取得を推進するため、登記申請時に徴収される登録免許税の軽減措置があります。この軽減を受けるためには、下記の要件に該当する住宅で、区長が発行する「住宅用家屋証明書」の添付が必要となります。

## 【要件】

- 1 個人が新築又は取得し、**本人が居住する住宅**
  - 2 床面積が50㎡以上（一体として登記する車庫等を含む合計面積）
  - 3 居宅部分が90%を超える住宅（店舗併用住宅など）
  - 4 新築後、又は取得後1年以内
  - 5 取得の原因が「売買」又は「競落」である
  - 6 中古住宅の場合は、建築後の年数が、
    - ① 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は25年以内
    - ② ①の6構造以外のもの（木造、軽量鉄骨など）は、20年以内
- ※ 上記の年数を超えている場合は、新耐震基準を満たす証明「耐震基準適合証明書」・「住宅性能評価書の写し」・「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」のいずれか（いずれも当該家屋の取得日前2年以内に取得していること）の原本をお持ちください。  
(返却が必要な場合は原本とコピーをご提出ください。確認後、原本はお返しします)。
- 7 区分所有建物の場合は、建築基準法上の「耐火」または「準耐火」建築物
  - 8 特定の増改築等がなされた家屋（要件及び必要書類は建築課事務係までお問合せください。）

## 【申請方法】

「住宅用家屋証明申請書」に必要事項を記入し、以下（裏面を参照）の書類を添付して、建築課事務係窓口《区役所西棟3階15番》に申請してください。

申請書は杉並区公式ホームページからダウンロードもできます。

\* 郵送での受付も可能です。（ホームページでご確認ください。）

**問い合わせ先** 杉並区都市整備部建築課事務係 [代表 tel] 03-3312-2111

（参考）登記の種類と軽減される税率

登記の種類	標準税率(本則)	軽減後の税率	根拠法
所有権保存登記	1,000分の4	1,000分の1.5	租税特別措置法第72条の2
		1,000分の1	租税特別措置法第74条 (長期優良住宅及び認定低炭素住宅)
所有権移転登記	1,000分の20	1,000分の3	租税特別措置法第73条
抵当権設定登記	1,000分の4	1,000分の1	租税特別措置法第75条

裏面につづく

## 【必要書類】

裏面

一般的な例です。内容により他の書類が必要になる場合がありますので、事前にお問い合わせください。

●印は、提出書類です。(申立書・未使用証明書は原本)

	住民票の転入手続が済んでいる	住民票の転入手続が済んでいない
個人が新築した場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書 (※1)</li> <li>・建築確認済証又は検査済証</li> <li>・住民票</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書 (※1)</li> <li>・建築確認済証又は検査済証</li> <li>●住民票</li> <li>●申立書と申立書の添付書類 (例参照)</li> </ul>
建築後未使用の住宅を取得した場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書 (※1)</li> <li>・建築確認済証又は検査済証</li> <li>・売買契約書又は譲渡証明書</li> <li>●家屋未使用証明書 (※2)</li> <li>・住民票</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書 (※1)</li> <li>・建築確認済証又は検査済証</li> <li>・売買契約書又は譲渡証明書</li> <li>●家屋未使用証明書 (※2)</li> <li>●住民票</li> <li>●申立書と申立書の添付書類 (例参照)</li> </ul>
既存住宅を取得した場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書 (※1)</li> <li>・売買契約書又は譲渡証明書</li> <li>・住民票</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の登記全部事項証明書 (※1)</li> <li>・売買契約書又は譲渡証明書</li> <li>●住民票</li> <li>●申立書と申立書の添付書類 (例参照)</li> </ul>

(※1) 家屋の登記全部事項証明書に代えて、

- ・民事法務協会・登記情報提供サービスの『照会番号を取得した現在情報』
- ・表題登記が、書面申請で窓口受領の場合→『受領証』と『登記完了証』
- ・オンライン申請で窓口受領の場合→『(登記官の認証印のある) 登記完了証』
- ・オンライン申請でオンライン受領の場合→奥書と土業の押印のある「登記完了証」 のいずれかで申請を受付けます。

(※2) 家屋未使用証明書…宅地建物取引業者がその免許番号を記載し証明したもの等

◎抵当権設定登記のために証明が必要な場合は、上記書類のほかに金銭消費貸借契約書等 (コピー可) が必要です。

◎特定認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合は、上記の添付書類のほかに認定通知書及び申請書の副本 (どちらもコピー可) が必要です。申請書の副本 (申請書の建築主の控え) は、特定認定長期優良住宅の場合は、1・2・4面、認定低炭素住宅の場合は、1・3面をご用意ください。

◎取得原因が競落の場合は、売買契約書等の代わりに、代金納付期限通知書 (コピー可) が必要です。

### 【申立書の添付書類の例】

- 1 現在住んでいる家屋が持家である。その処分方法が、
  - (1) 売却する → 売買契約書 (写し)、媒介契約書 (写し)、売却を証明する書類
  - (2) 賃借する → 賃貸借契約書 (写し)、媒介契約書 (写し)、賃貸借を証明する書類
  - (3) 同居親族が引き続き居住する → 引き続き居住する親族の証明
- 2 現在住んでいる家屋が借家、借間、社宅等である。その処分方法が、
  - (1) 契約を解除する → 賃貸借契約書 (写し)
  - (2) 社宅を退去する → 社宅入居証明
  - (3) 親族の家屋から出る → 親族 (家主) の証明