

住宅用家屋証明のお知らせ

令和 6 年度版

1 概要

住宅用の家屋を新築または取得し、所有権の保存登記や移転登記、住宅ローン等の抵当権設定登記をする際、注文住宅は新築後 1 年以内、それ以外は取得日から 1 年以内であれば、区長が証明した「住宅用家屋証明書」を提出すると登録免許税の税率の軽減を受けることができます。証明が受けられる要件・必要書類等については以下のとおりです。

2 証明の要件

- (1) 申請者が当該家屋に専ら居住すること（取得は売買または競落に限る）。
- (2) 床面積が 50 平方メートル以上 であること。
- (3) 区分所有建物は、建築基準法上の耐火または準耐火造であること。
(木造や軽量鉄骨造等、耐火または準耐火造と確認できない場合は、耐火・準耐火の性能を有していることを確認できる書類(確認済証および検査済証、設計図書、建築士の証明書等)が必要です。)
- (4) 登記簿上「居宅」となっていること。
店舗・事務所等との併用住宅は、居宅部分が建物全体の面積の 90% を超えていること。
(併用住宅は居宅部分の面積を確認するため、図面など面積を確認できる書類が必要です。)
新築長屋の場合は、事前にご相談ください。
- (5) 中古住宅については、上記のほか次のいずれかに該当する物件であること。
昭和 57 年 1 月 1 日以後に建築されたもの。
昭和 56 年 12 月 31 日以前に建築された建物は、耐震基準に適合していることを証する書類があること(裏面参照)。
- (6) 中古住宅のうち買取再販住宅は、上記のほか次の要件を満たすものであること。
 - ・宅地建物取引業者から取得した家屋であること。
 - ・宅地建物取引事業者が住宅を取得してからリフォーム工事を行って再販売するまでの期間が 2 年以内であること。
 - ・工事費用が 300 万円以上または建物の売買価格の 20% 以上であること。
 - ・取得の日時点で新築から 10 年を経過した家屋であること。
 - ・国が定めるリフォーム工事の要件を満たしていること。

3 手続き方法・場所

所定の申請書に必要事項を記入のうえ、**裏面**の必要書類を添付して申請してください。
練馬区役所本庁舎 15 階 1 番窓口 (受付時間 8:30~17:00)

4 手数料 1 通 1300 円(消費税非課税取引)

5 問い合わせ先

練馬区 建築・開発担当部 建築課 管理係 電話番号：03(5984)1294
登録免許税の軽減に関する詳細については法務局にお問い合わせください。

【参考】登録免許税軽減内容 根拠法令は、租税特別措置法(下表「法」と省略)です。

登記の種類	標準税率 (本則)	軽減後の税率			
		一般住宅	特定認定長期優良住宅	認定低炭素住宅	買取再販
所有権保存	4/1000	1.5/1000(法 72 条の 2)	1/1000(法 74 条)	1/1000(法 74 条の 2)	
所有権移転	20/1000	3/1000(法 73 条)	戸建て 2/1000 区分建物 1/1000 (法 74 条)	1/1000(法 74 条の 2)	1/1000(法 74 条の 3)
抵当権設定	4/1000	1/1000(法 75 条)			

6 必要書類

申請書・証明書とともに以下のものを提出してください。書類による審査を行い、要件を満たしていれば住宅用家屋証明書を交付します。

書類の不足や不備があると審査ができませんので、申請前に今一度ご確認をお願いします。

- 【凡例】 「提示」・・・申請時にコピー（鮮明なもの）または原本を提出（証明書交付時にお返しします。）
「提出」・・・申請時に原本またはコピー（コピー可の場合のみ、鮮明なもの）を提出（書類はお返ししません。）

	新築の注文住宅 （個人が新築）		新築の建売住宅 （個人が取得）		中古の建物 （個人が取得）	
	入居済	未入居	入居済	未入居	入居済	未入居
建築確認済証または検査済証	提示		提示			
・長期優良住宅または低炭素住宅の場合 認定申請書（第一面）と認定通知書	提示		提示			
1～4のうちのいずれか 1 登記事項証明書 2 照会番号付登記情報（発行日から100日以内のもの） 3 登記完了証（電子申請） 4 登記完了証（書面申請）および表題登記受領証	提示 （1～4のいずれか）		提示 （1～4のいずれか）		提示 （1または2）	
住民票の写し（個人番号(マイナンバー)の記載がないもの）	提示	提出 （コピー可）	提示	提出 （コピー可）	提示	提出 （コピー可）
売買契約書、譲渡証明書（所有権移転日が分かるもの） 競落の場合は、代金納付期限通知書			提示		提示	
家屋未使用証明書の 原本			提出			
・未入居の場合、以下1の申立書と2～5のいずれか						
1 申立書の 原本		提出		提出		提出
2 現有家屋を売却する場合 売買契約書、媒介契約書等		提出 （コピー可）		提出 （コピー可）		提出 （コピー可）
3 現有家屋を賃貸に出す場合 賃貸借契約書、媒介契約依頼書等		提出 （コピー可）		提出 （コピー可）		提出 （コピー可）
4 賃貸住宅、社宅、寮等を退去する場合 賃貸借契約書、社宅入居証明書等		提出 （コピー可）		提出 （コピー可）		提出 （コピー可）
5 親族が所有または親族が契約する物件の場合 当該親族による現有家屋非居住申立書の 原本		提出		提出		提出
・昭和56年12月31日以前に建築された建物の場合 以下1～3のいずれかの耐震基準に適合している証明						
1 耐震基準適合証明書の 原本 （租税特別措置法施行令42条第1項に定める基準） 住宅の取得の日前2年以内に証明のための調査が終了しているもの					提出	
2 住宅性能評価書（住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に定める基準） 住宅の取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級の評価が等級1～3であるもの					提出 （コピー可）	
3 住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する保険付保証書 住宅の取得の日前2年以内に契約が締結されたもの					提出 （コピー可）	
・買取再販住宅に該当する場合 以下の証明書類 要件および工事内容については、別紙「買取再販で扱われる適用要件」のとおりです。						
増改築等工事証明書					提出 （コピー可）	
・給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る工事に該当する工事（第7号工事）に要した費用の額が50万円を超える場合 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（保険付保証書）					提出 （コピー可）	