

# 住宅用家屋証明の手引き

個人が住宅を新築または取得し、自己の居住用として使用する場合、一定の要件を満たした住宅用家屋に対して、租税特別措置法により、登記手続き（所有権保存・所有権移転・抵当権設定）の際にかかる登録免許税が軽減されます。

この軽減を受けるためには、**住宅の新築または取得後一年以内に**市長が発行する証明書（**住宅用家屋証明**）が必要となります。

## ○本則税率

本則税率 1, 000分の4

※所有権移転登記の内、売買その他の原因による移転のものは1, 000分の20

## ○軽減後の税率(現行法では適用期間は令和9年3月31日まで)

	課税標準	住宅用家屋証明があるとき		
		一般住宅	特定認定長期優良住宅	認定低炭素住宅
所有権の保存登記	不動産価額	<b>1,000分の1.5</b>	<b>1,000分の1</b>	<b>1,000分の1</b>
所有権の移転登記	不動産価額	<b>1,000分の3</b>	<b>1,000分の2(戸建て) 1,000分の1(マンション)</b>	<b>1,000分の1</b>
抵当権の設定登記	債権金額	<b>1,000分の1</b>	<b>1,000分の1</b>	<b>1,000分の1</b>

※特定認定長期優良住宅については平成21年6月4日から、認定低炭素住宅については平成24年12月4日から、令和9年3月31日までの新築・取得・入居に限ります。

- ・特定認定長期優良住宅…構造および設備上長期にわたって良好な状態で使用できることが「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」等の規定により建築された住宅
- ・認定低炭素住宅…二酸化炭素の排出の抑制に資することが「都市の低炭素化の促進に関する法律」の規定により確認された住宅

※特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率は、1/1000に軽減されます。

## ○交付手数料

1件 1, 300円

## ○申請場所および問い合わせ先

鳥取市総務部税務・債権管理局 固定資産税課

電話：(0857) 30-8158

所在地：鳥取市幸町71番地(鳥取市役所本庁舎2階21番窓口)

注意：各総合支所では**手続出来ませんのでご注意ください**

## ○もくじ

### ○事由ごとによる条件・必要書類など

- 1 個人が新築した場合…………… 1～2ページ
- 2 マンション、建売等の建築後使用されたことのない家屋を取得した場合… 3～4ページ
- 3 中古住宅(建築後使用されたことのあるもの)を取得した場合…………… 5～6ページ
- 4 特定の増改築等をした建築後使用されたことのある一定の住宅用家屋を取得した場合… 7～8ページ

# 1 個人が新築した場合

## 《証明を受ける条件》

- ①個人が居住するため建築した、新築後1年以内の住宅用家屋
- ②申請者が居住の用に供すること。
- ③延べ床面積が50㎡以上
- ④自己の居住部分（当該部分と一体となって居住の効用を果たす車庫、物置等を含む。）が建物全体の90%を超える家屋

## 《必要書類》

- ① 証明書交付申請書
- ② 住宅用家屋証明申請書
- ③ 次の『a・b・c』のいずれか
  - a 「登記完了証（書面申請）」と「表示登記申請書（法務局に提出するもの）の写し」
  - b 「登記完了証（電子申請）」
  - c 「登記事項全部証明書」  
※「インターネット登記情報提供サービス」から取得した照会番号と発行年月日が記載された登記情報（100日以内のもの）でも代用できます。
- ④ 住民票
- ⑤ 建築確認済証  
※建築確認を要しない家屋については、建築工事請負書、設計図書その他の建築主、建築場所、耐火性能、居住部分等が確認できる書類
- ⑥ 特定認定長期優良住宅の場合  
「認定通知書」＋「申請書の副本」
- ⑦ 認定低炭素住宅の場合  
「認定通知書」＋「申請書の副本」
- ⑧ 平面図（間取りが分かるもの）

※未入居（未転居）の場合は、①～⑧に加えて下記の書類が必要です。

### ⑨ 申立書（本人の署名・押印）【原本】

※ 申立日から入居予定日までの期間は、通常、住居の移転に要する1～2週間程度までです。それを超える場合は、転居できないやむを得ない具体的な理由（病気療養、転勤、子供の学校の関係等）の記載および、事実確認のための疎明書類を求めています。必要な疎明書類については、事前にご相談ください。

疎明書類の例)

- ・ 子供の転校時期に配慮するため…子供の年齢がわかる住民票
- ・ 転居先のリフォームが未完了のため…工期が記載されている書類
- ・ 転勤…状況によるため、必ず事前にご相談ください

### ⑩ 現在の家屋の処分方法を証明する書類（下表参考）

なお、社宅等に入居している場合で、住民票に◎◎社宅、アパート名等が明示されていれば、証明する書類は、不要です。

処分方法	必要書類（例）
売却	売買契約（予約）書・媒介契約書等売却を証明する書類
賃貸	賃貸借契約（予約）書・媒介契約書等賃貸借を証明する書類
借家、社宅、間借等 自己所有でない場合	賃貸借契約書・使用許可書・家主の証明書 社宅証明書

親族が住む場合	当該親族の申立書（署名・押印があるもの）
親族の持ち家を出る場合	当該親族の申立書・登記事項全部証明書（署名・押印があるもの） ※登記名義人が亡くなっている場合は申請者が相続人でないことを証明する書類（遺産分割協議書等）が必要です。
取壊し	滅失登記申請書または完了証・建物解体証明書等取壊しを証明する書類 ※これから取壊す場合は、工事請負契約書をご準備のうえ、ご相談ください。

※抵当権の設定のみに使用する場合は、①～⑩に加えて下記の書類が必要です。

⑪ 抵当権の設定に係る債権が確認できる書類「金銭消費貸借契約書」、「売買契約書」等

## 2 マンション、建売等の建築後使用されたことのない家屋を取得した場合

### 《証明を受ける条件》

- ①取得後1年以内の住宅用家屋
- ②申請者が居住の用に供すること
- ③延べ床面積が50㎡以上
- ④自己の居住部分（当該部分と一体となって居住の効用を果たす車庫、物置等を含む。）が建物全体の90%を超える家屋
- ⑤区分所有に係る家屋（分譲マンション等）のときは、耐火建築物または準耐火建築物であること
- ⑥取得の原因が「売買」または「競落」であること（贈与、相続等は、対象外です。）

### 《必要書類》

- ①証明書交付申請書
- ②住宅用家屋証明申請書
- ③次の『a・b・c』のいずれか
  - a「登記完了証（書面申請）」と「表示登記申請書（法務局に提出するもの）の写し」
  - b「登記完了証（電子申請）」
  - c「登記事項全部証明書」

※「インターネット登記情報提供サービス」から取得した照会番号と発行年月日が記載された登記情報（100日以内のもの）でも代用できます。
- ④住民票
- ⑤建築確認済証

※建築確認を要しない家屋については、建築工事請負書、設計図書その他の建築主、建築場所、耐火性能、居住部分等が確認できる書類
- ⑥「売買契約書」（取得日がわかるもの）、「譲渡証明書」、「売渡証明書」、「登記原因証明情報」等

※競落の場合は、競落したことが確認できる書類（売却許可決定通知書および代金納付期限通知書）
- ⑦家屋未使用証明書【**原本**】（建売業者または仲介業者が発行したもの）

なお、建築後使用されたことのない家屋であることを証明できる書類であれば様式は問いません。
- ⑧特定認定長期優良住宅の場合  
「認定通知書」＋「申請書の副本」
- ⑨認定低炭素住宅の場合  
「認定通知書」＋「申請書の副本」
- ⑩平面図（間取りが分かるもの）

※未入居（未転居）の場合は、①～⑩に加えて下記の書類が必要です。

#### ⑪申立書（本人の署名・押印）【**原本**】

※申立日から入居予定日までの期間は、通常、住居の移転に要する1～2週間程度までです。それを超える場合は、転居できないやむを得ない具体的な理由（病気療養、転勤、子供の学校の関係等）の記載および、事実確認のための疎明書類を求めています。必要な疎明書類については、事前にご相談ください。

疎明書類の例)

- ・子供の転校時期に配慮するため…子供の年齢がわかる住民票
- ・転居先のリフォームが未完了のため…工期が記載されている書類
- ・転勤…状況によるため、必ず事前にご相談ください

#### ⑫現在の家屋の処分方法を証明する書類（下表参考）

なお、社宅等に入居している場合で、住民票に◎◎社宅、アパート名等が明示されていれば、

証明する書類は、不要です。

処分方法	必要書類（例）
売却	売買契約（予約）書・媒介契約書等売却を証明する書類
賃貸	賃貸借契約（予約）書・媒介契約書等賃貸借を証明する書類
借家、社宅、間借等 自己所有でない場合	賃貸借契約書・使用許可書・家主の証明書 社宅証明書
親族が住む場合	当該親族の申立書（署名・押印があるもの）
親族の持ち家を出る場合	当該親族の申立書・登記事項全部証明書 （署名・押印があるもの） ※登記名義人が亡くなっている場合は申請者が相続人でないことを証明する書類（遺産分割協議書等）が必要です。
取壊し	滅失登記申請書または完了証・建物解体証明書等取壊しを証明する書類 ※これから取壊す場合は、工事請負契約書をご準備のうえ、ご相談ください。

※抵当権の設定のみに使用する場合は、①～⑫に加えて下記の書類が必要です。

⑬抵当権の設定に係る債権が確認できる書類「金銭消費貸借契約書」、「売買契約書」等

### 3 中古住宅（建築後使用されたことのあるもの）を取得した場合

#### 《証明を受ける条件》

- ①取得後1年以内の住宅用家屋で使用された事のあるもの
- ②申請者が居住の用に供すること
- ③延べ床面積が50㎡以上
- ④自己の居住部分（当該部分と一体となって居住の効用を果たす車庫、物置等を含む。）が建物全体の90%を超える家屋
- ⑤区分所有に係る家屋（分譲マンション等）のときは、耐火建築物または準耐火建築物であること
- ⑥取得の原因が「売買」または「競落」であること（贈与、相続等は、対象外です。）
- ⑦次のアまたはイの要件を満たすこと
  - ア．昭和57年1月1日以後に建築されたものであること
  - イ．当該家屋が地震に対する安全性に係る基準に適合するものであること

#### 《必要書類》

- ①証明書交付申請書
- ②住宅用家屋証明申請書
- ③登記事項証明書（所有権の移転登記前のもので建築年月日が記載のもの）  
※「インターネット登記情報提供サービス」から取得した照会番号と発行年月日が記載された登記情報（100日以内のもの）でも代用できます。
- ④住民票
- ⑤「売買契約書」（取得日がわかるもの）、「譲渡証明書」、「売渡証明書」、「登記原因証明情報」等  
※競落の場合は、競落したことが確認できる書類（売却許可決定通知書および代金納付期限通知書）
- ⑥地震に対する安全性に係る基準に適合する家屋の証明書  
（登記簿上の建築日付が昭和56年12月31日以前の家屋のみ必要）  
次の「ア、イ、ウ」のいずれか一つ
  - ア．耐震基準適合証明書
  - イ．住宅性能評価書の写し
  - ウ．住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する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

※未入居(未転居)の場合は、①～⑥に加えて下記の書類が必要です。

#### ⑦申立書（本人の署名・押印）【原本】

※申立日から入居予定日までの期間は、通常、住居の移転に要する1～2週間程度までです。それを超える場合は、転居できないやむを得ない具体的な理由（病気療養、転勤、子供の学校の関係等）の記載および、事実確認のための疎明書類を求めています。必要な疎明書類については、事前にご相談ください。

疎明書類の例)

- ・子供の転校時期に配慮するため…子供の年齢がわかる住民票
- ・転居先のリフォームが未完了のため…工期が記載されている書類
- ・転勤…状況によるため、必ず事前にご相談ください

#### ⑧現在の家屋の処分方法を証明する書類（下表参考）

なお、社宅等に入居している場合で、住民票に◎◎社宅、アパート名等が明示されていれば、証明する書類は、不要です。

処分方法	必要書類(例)
売却	売買契約（予約）書・媒介契約書等売却を証明する書類
賃貸	賃貸借契約（予約）書・媒介契約書等賃貸借を証明する書類

借家、社宅、間借等 自己所有でない場合	賃貸借契約書・使用許可書・家主の証明書 社宅証明書
親族が住む場合	当該親族の申立書（署名・押印があるもの）
親族の持ち家を出る場合	当該親族の申立書 + 登記事項全部証明書 （署名・押印があるもの） ※登記名義人が亡くなっている場合は申請者が相続人でないことを証明する書類（遺産分割協議書等）が必要です。
取壊し	滅失登記申請書または完了証・建物解体証明書等取壊しを証明する書類 ※これから取壊す場合は、工事請負契約書をご準備のうえ、ご相談ください。

※抵当権の設定のみに使用する場合は、①～⑧に加えて下記の書類が必要です。

⑨ 抵当権の設定に係る債権が確認できる書類「金銭消費貸借契約書」、「売買契約書」等

## 4 特定の増改築等をした建築後使用されたことのある一定の住宅用家屋を取得した場合

### 《証明を受ける条件》

- ① 令和9年3月31日までの間に宅地建物取引業者から取得した家屋であること
  - ② 自己の居住の用に供する家屋であること
  - ③ 当該家屋の床面積が50㎡以上
  - ④ 自己の居住部分（当該部分と一体となって居住の効用を果たす車庫、物置等を含む。）が建物全体の90%を超える家屋
  - ⑤ 取得後1年以内に登記を受けること
  - ⑥ 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、増改築等の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
  - ⑦ 取得の時に、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること
  - ⑧ 売買価格に占める増改築等の工事費用の総額の割合が20%(増改築等の工事費用の総額が300万円を超える場合には300万円)以上であること
- ※ 特定増改築工事とは…次のいずれかの増改築工事が行われている必要があります。
- a. 租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号から第6号までに定める増改築工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること。
  - b. 50万円を超える、同項第4号から第6号のいずれかに該当する工事を行うこと。
  - c. 50万円を超える、同項第7号に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること。
- ⑨ 次のアまたはイの要件を満たすこと
- ア. 昭和57年1月1日以後に建築されたものであること
  - イ. 当該家屋が地震に対する安全性に係る基準に適合するものであること
- ⑩ 区分所有に係る家屋については、耐火建築物または準耐火建築物であること

### 《必要書類》

- ① 証明書交付申請書
  - ② 住宅用家屋証明申請書
  - ③ 登記事項証明書（所有権の移転登記前のもので建築年月日が記載のもの）
  - ④ 住民票
  - ⑤ 「売買契約書」（取得日がわかるもの）、「譲渡証明書」、「売渡証明書」、「登記原因証明情報」等
- ※ 競落の場合は、競落したことが確認できる書類（売却許可決定通知書および代金納付期限通知書）
- ⑥ 増改築等工事証明書  
（特定の増改築等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用）
  - ⑦ 地震に対する安全性に係る基準に適合する家屋の証明書  
（登記簿上の建築日付が昭和56年12月31日以前の家屋のみ必要）  
次の「ア、イ、ウ」のいずれか一つ
- ア. 耐震基準適合証明書
  - イ. 住宅性能評価書の写し
  - ウ. 住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する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
- ⑧ 増改築等の工事が、給水管、排水管または雨水の侵入を防止する部分に係る工事に該当する場合は、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

**※未入居(未転居)の場合は、①～⑧に加えて下記の書類が必要です。**

**⑨申立書（本人の署名・押印）【原本】**

※ 申立日から入居予定日までの期間は、通常、住居の移転に要する1～2週間程度までです。それを超える場合は、転居できないやむを得ない具体的な理由（病気療養、転勤、子供の学校の関係等）の記載および、事実確認のための疎明書類を求めています。必要な疎明書類については、ご相談ください。

疎明書類の例)

- ・子供の転校時期に配慮するため…子供の年齢がわかる住民票
- ・転居先のリフォームが未完了のため…工期が記載されている書類
- ・転勤…状況によるため、必ず事前にご相談ください

**⑩現在の家屋の処分方法を証明する書類（下表参考）**

なお、社宅等に入居している場合で、住民票に◎◎社宅、アパート名等が明示されていれば、証明する書類は、不要です。

処分方法	必要書類(例)
売却	売買契約（予約）書・媒介契約書等売却を証明する書類
賃貸	賃貸借契約（予約）書・媒介契約書等賃貸借を証明する書類
借家、社宅、間借等 自己所有でない場合	賃貸借契約書・使用許可書・家主の証明書 社宅証明書
親族が住む場合	当該親族の申立書（署名・押印があるもの）
親族の持ち家を出る場合	当該親族の申立書 + 登記事項全部証明書 (署名・押印があるもの) ※登記名義人が亡くなっている場合は申請者が相続人でないことを証明する書類（遺産分割協議書等）が必要です。
取壊し	滅失登記申請書または完了証・建物解体証明書等取壊しを証明する書類 ※これから取壊す場合は、工事請負契約書をご準備のうえ、ご相談ください。

**※抵当権の設定のみに使用する場合は、①～⑩に加えて下記の書類が必要です。**

⑪抵当権の設定に係る債権が確認できる書類「金銭消費貸借契約書」、「売買契約書」等

(参考)

※ 新耐震基準の適合の証明書は次のア・イ・ウのいずれかとなります

ア 当該家屋が建築基準法施行令第3章および第5章の4の規定または租税特別措置法施行令第24条の5第1第1号、第26条第2項第2号、第40条の5第2項第2号および第42条第1項に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準（平成17年国土交通省告示第393号）に適合するものである旨を建築士（建築士法第23条の3第1項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限るものとし、当該家屋が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは1級建築士または2級建築士に限るものとする。）、建築基準法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関または住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する指定住宅性能評価機関が証する耐震基準適合証明書（当該家屋の取得の日前2年以内に当該証明のための家屋の調査が終了したものに限る。）

イ 当該家屋について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し（当該家屋の取得の日前2年以内に評価されたもので、日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）別表2-1の1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2または等級3であるものに限る。）

ウ 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