住宅用家屋証明の必要書類について

住宅用家屋証明申請の要件

<table>
<tr><th>区分</th><th>自分が建築主として新築した場合（保存登記）</th><th>建築後未使用の家屋を取得した場合（保存登記）（移転登記）
（例）建売住宅、新築分譲マンション</th><th>既存の家屋を取得した場合（移転登記）
（例）中古住宅、中古マンション</th></tr>
<tr><td rowspan="2">個別要件</td><td rowspan="2">建築後 1 年以内の家屋</td><td>取得後 1 年以内の家屋</td><td>・取得後 1 年以内の家屋
・昭和 57 年 1 月 1 日以後に建築されたもの（注 1）</td></tr>
<tr><td colspan="2">移転登記の場合、取得原因は、売買又は競落に限ります。</td></tr>
<tr><td>共通要件</td><td colspan="3">・個人が、自身で住むための住宅であること。
・登記上の床面積が 50 平方メートル以上であること。
・登記上「居宅」となっていること。（店舗等の併用住宅の場合は、その家屋の床面積の 90%を超える部分が専用住宅であること（注 2））
・区分所有の建築物は、耐火建築物、準耐火建築物（注 3）又は低層集合住宅（注 4）であること。</td></tr>
</table>

（注 1）　昭和 56 年 12 月 31 日以前に建築された家屋については、耐震基準を満たす次のいずれかの書類が必要です。

・耐震基準適合証明書（原本）（当該家屋の取得の日前２年以内に調査が終了したもの）

・「住宅性能評価書（耐震等級が 1～3 であるものに限る）（写し可）（当該家屋の取得の日前２年内に評価されたもの）

・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（写し可）（当該家屋の取得の日前 2 年以内に締結されたもの）

（注 2）　併用住宅（例：居宅と店舗、居宅と事務所など）の場合は、床面積が分かる図面（写し可）が必要です。

（注 3）　検査済証や建築士の証明書等で当該家屋が耐火建築物又は準耐火建築物に該当することを証する書類が必要です。登記事項証明書の構造欄が、鉄筋コンクリート造等（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、鉄筋鉄骨コンクリート造）となっている場合は、上記の書類は不要です。

（注 4）　低層集合住宅とは、「一団の土地(1,000 平方メートル以上)に集団的に新築された地上階数が 3 以下の家屋で国土交通大臣の定める耐火性能の基準(昭和 56 年 3 月 31 日建設省告示第 816 号)に適合するもの(耐火建築物又は準耐火建築物に該当するものを除く。)」を言います。これに該当する場合は、国土交通大臣が交付した当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書が必要です。

（注 5）　特定の増改築等を行った住宅用家屋の場合は、上記の要件に加えて「4. 個人が宅地建物取引業者から取得した特定のリフォーム工事がされた建築後使用されたことのある住宅用家屋の場合」に記載の要件を満たす必要があります。

必要書類

1. 個人（建築確認申請の名義人）が新築した住宅用家屋の場合

(1)登記事項を確認できる書類（ア～ウのいずれか）

ア　登記事項証明書（写し可）

※登記事項証明書に代わるものとして、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書類でも可能

イ　電子申請に基づいて建物の表題登記を完了した際に交付される登記完了証（表題登記の申請情報の記載のあるもの）（写し可）

※書面申請については登記完了証及び登記申請書を添付してください。（写し可）

ウ　建築確認済証及び検査済証

(2)住民票(写し可)

(3)特定認定長期優良住宅の場合は、認定通知書及び認定申請書の副本（第一面及び第二面）（写し可）

(4)認定低炭素住宅の場合は、認定通知書及び認定申請書の副本（第一面及び第二面）（写し可）

(5)未入居の場合は、(1)～(4)の書類に加えて下記「**未入居の場合**」に記載されている書類

2. 個人が取得した建築後使用されたことのない住宅用家屋（建売住宅や分譲マンションなど）の場合

(1)登記事項を確認できる書類（ア～ウのいずれか）

ア　登記事項証明書（写し可）

※登記事項証明書に代わるものとして、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書類でも可能

イ　電子申請に基づいて建物の表題登記を完了した際に交付される登記完了証（表題登記の申請情報の記載のあるもの）（写し可）

※書面申請については登記完了証及び登記申請書を添付してください。（写し可）

ウ　建築確認済証及び検査済証

(2)住民票（写し可）

(3)売渡証書、譲渡証明書、登記原因証明情報等で取得の原因の日を明らかにする書類（競落の場合は、代金納付期限通知書）（写し可）

(4)家屋未使用証明書（原本）

(5)特定認定長期優良住宅の場合は、認定通知及び認定申請書の副本（第一面及び第二面）（写し可）

(6)認定低炭素住宅の場合は、認定通知書及び認定申請書の副本（第一面及び第二面）（写し可）

(7)未入居の場合は、(1)～(6)の書類に加えて下記【未入居の場合】に記載されている書類

3. 個人が取得した建築後使用されたことのある住宅用家屋の場合

(1)登記事項を確認できる書類

登記事項証明書（写し可）

※登記事項証明書に代わるものとして、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書類でも可能。

(2)住民票(写し可)

(3)売渡証書、譲渡証明書、登記原因証明情報等で取得の原因の日を明らかにする書類（競落の場合は、代金納付期限通知書）（写し可）

(4)昭和 56 年 12 月 31 日以前に建築された建物は、(1)～(3)の書類に加えて以下のいずれかの書類が必要。

・耐震基準適合証明書（原本）（当該家屋の取得の日前２年以内に調査が終了したもの）

・「住宅性能評価書（耐震等級が 1～3 であるものに限る）（写し可）（当該家屋の取得の日前２年内に評価されたもの）

・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（写し可）（当該家屋の取得の日前 2 年以内に締結されたもの）

(5)未入居の場合は、(1)～(4)の書類に加えて下記【未入居の場合】に記載されている書類

4. 個人が宅地建物取引業者から取得した特定のリフォーム工事がされた建築後使用されたことのある住宅用家屋の場合

【家屋の要件】

(1)個人が居住用に取得し、取得後 1 年以内の住宅用家屋で使用されたことがあるもの

(2)その家屋を取得した個人の居住の用に供すること

(3)その家屋の延床面積が 50 平方メートル以上のもの（附属で車庫・物置等がある場合はそれを含む）

(4)店舗等を含む併用住宅の場合、自己の居住部分が建物全体の床面積の 90%を超えること

(5)区分建物の場合は、耐火又は準耐火構造であること

(6)昭和 57 年 1 月 1 日以後に建築された建物であること

※昭和 56 年 12 月 31 日以前に建築された建物は、耐震基準適合証明書等が必要

(7)宅地建物取引業者から取得した家屋であること

(8)宅地建物取引業者が家屋を取得してから、リフォーム工事を行って再販するまでの期間が 2 年以内であること

(9)取得時において、新築された日から起算して 10 年を経過していること

(10)建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が 20%（リフォーム工事の総額が 300 万円を超える場合には 300 万円）以上であること

(11)特定の増改築工事が行われた家屋であること

※特定の増改築工事の内容等については、国土交通省のホームページを参考にしてください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html

【必要な書類】

(1)登記事項を確認できる書類

登記事項証明書（写し可）

※登記事項証明書に代わるものとして、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書類でも可能。

(2)住民票（写し可）

(3)売渡証書、譲渡証明書、登記原因証明情報等で取得の原因の日を明らかにする書類（競落の場合は、代金納付期限通知書）（写し可）

(4)昭和 56 年 12 月 31 日以前に建築された建物は以下のいずれかの書類が必要。

・耐震基準適合証明書（原本）（当該家屋の取得の日前２年以内に調査が終了したもの）

・「住宅性能評価書（耐震等級が 1、2 又は 3 であるものに限る）（写し可）（当該家屋の取得の日前２年内に評価されたもの）

・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（写し可）（当該家屋の取得の日前 2 年以内に締結されたもの）

(5)未入居の場合は(1)～(4)の書類に加えて【未入居の場合】に記載されている書類が必要

(6)増改築等工事証明書

(7)給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事に要した費用が 50 万円を超える場合は、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

5. 抵当権設定登記に使用する場合

抵当権の設定登記のみを目的として、住宅用家屋証明書を取得するためには、保存又は移転登記の必要書類の他に、当該抵当権設定に係る債権が確認できる金銭消費貸借契約書、売買契約書、登記原因証明情報等（抵当権の被担保債権が当該住宅の取得等のためのものであることについて明らかな記載があるものに限る）のいずれかが必要です。

未入居の場合

住民票の転入手続きを済ませていない場合は以下の書類が必要です。

申立日から入居予定年月までの期間は、通常、住宅の移転に要する 2 週間程度の期間しか認められません。入居予定年月がやむを得ず 2 週間を超える申し立てについては、理由を記載の上、事実確認のための疎明書類を求めています。

現住家屋の処分方法	入居予定日	必要書類
現住家屋の処分方法が確定している場合	入居予定日が２週間以内の場合	① ②
	入居予定日が２週間を超える場合	① ② ③
現住家屋の処分方法が未定の場合	入居予定日が２週間以内の場合	①　　③
	入居予定日が２週間を超える場合	①　　③

① 入居見込み確認書または入居予定申立書

入居見込み確認書：買主である当該個人の依頼を受けて当該家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をした宅地建物取引業者により発行されます。

入居予定申立書：申請者が記入し、提出します。

② 現在家屋の処分方法を証明する書類

現住家屋の処分方法等については、ケースに応じて、下記の書類を提出していただく必要があります。

現住家屋の処分方法等	必要書類（例）
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
借家・社宅・寮等の場合	賃貸借契約書、使用許可証、社宅証明書
申請者の親族が住む場合	当該親族からの申述書
取り壊す場合	工事請負契約書等取り壊すことを証する書類

③ 入居が登記の後になる理由に関する書類

所有者が入居できない理由		必要書類（例）
抵当権設定登記を急ぐ場合		金銭消費貸借契約書など資金の貸付が確認できる書類
その他やむを得ない事情により登記までに入居できない場合	学校関係の事情の場合（入学時期を合わせる場合等）	在園・在学証明書、学生証の写し、又は該当する家族の生年月日を確認できる住民票など
	本人または家族の病気の場合	治療期間の記載のある診断書の写しなど
	リフォームの場合	リフォーム工事請負契約書
	転勤（家族帯同）の場合	赴任先記載の在職証明書又は社員証の写し
	単身赴任の場合	家族の住民票（入居済）の写し及び赴任先記載の在職証明書又は赴任先記載の社員証の写し
	前住人が未転出の場合	引渡期日の記載のある売買契約書等