

# 住宅用家屋証明一覧表（令和8年度）

適用期限は、令和9年3月31日まで。

種 類	住宅区分	適用要件	添付書類
<b>所有権保存登記の税率の軽減用</b>  軽減前税率:4/1000  ⇒一般住宅:1.5/1000 (租税特別措置法第72条の2) ⇒長期優良住宅:1/1000 (租税特別措置法第74条第1項) ⇒低炭素住宅:1/1000 (租税特別措置法第74条の2第1項) 《注》 長期、低炭素とも税率同じ	<b>①</b> <u>自己新築住宅</u> (施行令第41条)	①個人が、新築又は取得した住宅用の家屋であること。 (併用住宅の場合、住宅部分が90%を超えるもの。 図面で確認) ②当該個人の居住の用に供するもの。 ③左記①は新築後、②③は取得後1年以内に登記を受けるもの。 (①のとき、新築年月日、②③のとき、取得年月日を記入)	○登記事項証明書 ※3 ○確認済証(又は検査済証) ○住民票(未入居の場合は申立書と添付書類も必要) ※4 ○長期優良住宅のとき ※5 ○低炭素住宅のとき ※6
	<b>②</b> <u>購入住宅</u> 建築後未使用の家屋の取得 ※1 (施行令第41条)	④1棟の家屋の床面積の合計(区分所有のとき、区分された部分の床面積)が50㎡以上のもの。 ⑤建築後未使用の家屋の取得で移転登記をする場合(左記③のとき)、取得原因が <b>売買又は競落</b> であること。  <b>●区分所有のとき、さらに以下のいずれかの要件を満たすこと。</b> ⑥建築基準法に規定する耐火又は準耐火建築物であること。(下記⑩の括弧内に準ずる取り扱いとする)	○登記事項証明書 ※3 ○確認済証(検査済証) ○建物譲渡証明書 +未使用証明書 ○住民票(未入居の場合は申立書と添付書類も必要) ※4 ○長期優良住宅のとき ※5 ○低炭素住宅のとき ※6
<b>所有権移転登記の税率の軽減用</b>  軽減前税率:20/1000  ◎建築後未使用の家屋 ⇒一般住宅:3/1000 (租税特別措置法第73条)  ⇒長期優良住宅 一戸建て:2/1000 戸建以外:1/1000 (租税特別措置法第74条第2項)  ⇒低炭素住宅:1/1000 (租税特別措置法第74条の2第2項)  《注》 一戸建ての場合、低炭素の方が税率低い	<b>③</b> <u>購入住宅</u> 建築後未使用の家屋の取得 ※1 (施行令第41条)	⑦1000㎡以上の土地に新築された3階建以下の集合住宅で、準耐火建築物に準ず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。	○登記事項証明書 ※3 ○建物譲渡証明書 +未使用証明書 ○住民票(未入居の場合は申立書と添付書類も必要) ※4 ○長期優良住宅のとき ※5 ○低炭素住宅のとき ※6
	<b>④</b> <u>購入住宅</u> 建築後使用されたことがある家屋の取得 (施行令第42条)	①～④ 上記に同じ。 ⑧下記㉠㉡のいずれかに該当すること。 ㉠昭和57年1月1日以後に建築されたもの。 ㉡地震に対する安全性に係る基準に適合するもの。 ※2 ⑨取得原因が <b>売買又は競落</b> であること。  <b>●区分所有のとき、さらに以下の要件を満たすこと。</b> ⑩建築基準法に規定する耐火又は準耐火建築物であること。(鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、石造、煉瓦造、CB造は、上記に該当するものとする)	○登記事項証明書 ※3 ○建物譲渡証明書 (例) 売買:登記原因証明情報 又は売渡証書 *売買契約書は不可 競落:代金納付期限通知書 (物件目録を含む) *代金納付通知日を取得日とする。 ○住民票(未入居の場合は申立書と添付書類も必要) ※4 ○(⑧-㉡のとき) 耐震基準適合証明書 又は住宅性能評価書 又は瑕疵担保責任保険証
	<b>⑤</b> <u>購入住宅</u> 建築後使用されたことがある家屋で宅地建物取引業者が増改築したもの(買取再販住宅)を取得 (施行令第42条の2の2)	①～④、⑧～⑩ 上記に同じ。 ⑪宅地建物取引業者から取得したこと。 ⑫当該個人が取得する日前2年以内に宅地建物取引業者が当該家屋を取得したこと。 ⑬当該個人が取得する日において、新築日から10年以上経過していること。 ⑭工事に要した費用総額が売買価格の20/100以上または300万円以上であること。 ⑮増改築等工事証明書において、第1～6号の工事費用が合計100万円を超えること、又は第4～7号のいずれかの工事費用が50万円を超えること。	上記⑩の添付書類に加え、 ○(建物譲渡証明書に売買金額の記載が無い場合) 売買契約書 ○宅地建物取引業免許の写し*インターネット(国土交通省の「建築業者・宅建業者等企業情報検索システム」)で確認できる場合は省略することができます。 ○増改築等工事証明書 ○(⑮で第7号の工事が50万円を超える場合) 瑕疵担保責任保険証
<b>裏面へ続く</b>	※抵当権設定登記(租税特別措置法第75条)については裏面記載		

# 住宅用家屋証明一覧表（令和8年度）

（続き）

種 類	住宅区分	適 用 要 件	添 付 書 類
<p><b>抵当権設定登記の税率の軽減用</b></p> <p>軽減前税率: 4/1000 ⇒1/1000 (租税特別措置法 第75条)</p>	<p>㊦</p> <p><b>自己新築住宅</b> または <b>購入住宅</b> (施行令は前記の住宅区分により適用する)</p>	<p>住宅の使用状況（住宅区分）により前ページの適用要件を準用する。ただし、取得原因の要件については売買又は競落であることは問わない。</p> <p><b>増築した場合にも適用。ただし既存部分を含む増築後の家屋が前ページ①～④、⑥、⑦に該当するもの。③の要件については、増築完了後1年以内に登記を受けるものとする)</b></p>	<p>住宅区分により前ページの添付書類を準用する。</p> <p>○登記事項証明書（表題変更登記後のもの）⇒「登記完了証」及び「表題変更登記申請書の写し」でもよい</p> <p>○住民票</p> <p>○金銭消費貸借契約書 又は抵当権設定原因情報 又は債務の保証契約書等</p>

※1 使用されていなかった期間は問いません。

※2 要件に適合する場合、その旨を申請書・証明書の摘要欄に記入してください。

なお、資産税課窓口に設置しているゴム印（「地震に対する安全性に係る基準に適合」と押印できるもの）をご利用いただいても構いません。

※3 保存登記の場合、表題登記を书面申請したときの「登記完了証」及び「表題登記申請書の写し」でも構いません。電子申請したときの「登記完了証」でも構いません。

また、登記事項証明書に代えて、登記情報提供サービスにより取得した「照会番号及び発行年月日が記載された書類」でも構いません。ただし、明石市へ当該申請を行う前に法務局へ保存登記を申請したために、登記情報が事件の処理中となり、明石市が登記情報サービスを用いて確認を行うことができない場合は、登記事項証明書等を用意していただく必要がありますので、ご注意ください。

※4 当該家屋への転入手続きを済ませていない場合は、「申立書」及び「添付書類」が必要となります。

また、申立書・添付書類に代えて、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より発行された「入居見込み確認書」でも構いません。

※5、6 「長期優良住宅」又は「低炭素住宅」のとき、「認定申請書の副本」及び「認定通知書の写し」を添付してください。