

1 住宅用家屋証明に関する現行制度の概要

(1) 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る税率の軽減措置の改正

平成 25 年 3 月 31 日までに一定の住宅用家屋を取得等し、その者の居住の用に供した場合、当該住宅用家屋に係る保存登記、移転登記及び抵当権設定登記の税率の軽減措置が講じられている。

(2) 本則税率及び軽減措置の関係

本則税率及び軽減措置の関係は以下の通り。

	本則税率 (登録免許税法別表第一)	住宅用家屋に係る軽減措置 (租税特別措置法第 72 条の 2, 73 条, 74 条, 75 条)
所有権保存登記	4/1000	1.5/1000(一般の住宅) 1/1000(認定長期優良住宅)
所有権移転登記		
相続による移転	4/1000	—
共有物の分割による移転	4/1000	—
売買その他の原因による移転	20/1000	3/1000(一般の住宅) 1/1000(認定長期優良住宅) (売買, 競落に限る)
抵当権設定登記	4/1000	1/1000

2 住宅用家屋の所有権の保存登記に係る登録免許税の軽減措置の概要

(1) 住宅用家屋の要件

- ①個人が昭和 59 年 4 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日までの間に新築した家屋又は取得した建築後使用されたことのない家屋であること。
- ②個人が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 m² 以上であること。
- ④区分建物については、耐火建築物（建築基準法第 2 条第 9 号の 2 に定めるもの。以下同じ）、準耐火建築物（同条第 9 号の 3 に定めるもの。以下同じ）、又は一団の土地に集団的に建設された家屋で準耐火建築物に準じ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であること。

(2) 手続き要件

- ①上記の住宅用家屋の要件について、市区町村長等（備考 1）の証明を受けたものであること。
- ②当該住宅用家屋の新築又は取得後 1 年以内に登記を受けること。

備考 1：当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長。ただし、以下の住宅用家屋についてはそれぞれ以下に掲げる者の証明も認める。

住宅用家屋の証明	証明権者
<p>勤労者財産形成促進法第 9 条第 1 項に規定する勤労者が、当該勤労者を雇用する事業主、当該事業主を構成員とする同項に規定する事業主団体又は当該事業主若しくは当該事業主団体が出資する同項に規定する福利厚生会社から同項に規定する住宅資金の貸付けを受けて新築又は取得をする住宅用の家屋</p>	<p>独立行政法人雇用・能力開発機構の理事長</p>
<p>勤労者財産形成促進法第 15 条第 2 項の公務員が、当該公務員に係る同項に規定する共済組合等から同項に規定する住宅資金の貸付けを受けて新築又は取得をする住宅用の家屋</p>	<p>当該共済組合等の長</p>
<p>地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は日本勤労者住宅協会が新築した住宅用の家屋</p>	<p>当該家屋を新築した者の長</p>
<p>個人が、地方公共団体から住宅用の家屋の新築に必要な資金の貸付けを受けて新築した者から取得をする当該住宅用の家屋</p>	<p>当該資金の貸付けをした者の長</p>

(3) 税率の軽減

上記の住宅用家屋の保存登記については、登記の際に、(2)①の市区町村長等による証明書を添付することにより、登録免許税を本則の税率である不動産価額の 4/1000 から 1.5/1000 に軽減する。

4 特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等

Q 65 市区町村長等の確認事項及び確認方法

「特定認定長期優良住宅」の住宅用家屋証明書の交付申請をしようとする場合、どのような書類が必要なのか。

A 「特定認定長期優良住宅」の住宅用家屋証明書の交付を受けるためには、租税特別措置法第72条の2又は第73条の適用を受ける際に必要な書類に合わせて、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則第1号様式による認定申請書の副本及び第2号様式による認定通知書の写し（長期優良住宅建築等計画について変更の認定を受けた場合は、施行規則第5号様式による変更認定申請書の副本及び第4号様式による変更認定通知書の写し）を添付することが必要となる。

Q 66 認定長期優良住宅の計画実施者でない共有者

特定認定長期優良住宅をAとBの2名で共有している。ただし、長期優良住宅建築等計画の認定通知書に記載されている計画実施者（長期優良住宅建築等計画の認定を受けた

者)はAのみである。この場合、Bは租税特別措置法第74条の適用を受けることができるか。

A 認定通知書で確認すべき事項は、①認定長期優良住宅であること、②住宅用家屋であることの2点であることから、家屋の所有者が計画実施者であることを確認することは適用要件として求められていない。よって、Bは租税特別措置法第74条の適用を受けることができる。

Q 67 **建築後使用されたことのある特定認定長期優良住宅の移転登記**

建築後使用されたことのある特定認定長期優良住宅を取得したが、租税特別措置法第74条第2項の適用はあるのか。

A 租税特別措置法第74条第2項は、建築後使用されたことのない特定認定長期優良住宅のみに適用されるため、建築後使用されたことのある特定認定長期優良住宅には適用されない。ただし、一般の住宅として、租税特別措置法第73条の適用は受けることができる。

Q 68 **第5号様式(変更認定申請書)及び第4号様式(変更認定通知書)による申請**

建築後使用されたことのない家屋を取得し、長期優良住宅の認定の変更を行った場合、租税特別措置法第74条の適用

を受けるにあたり、第1号様式（認定申請書）及び第2号様式（認定通知書）に代わって、第5号様式（変更認定申請書）及び第4号様式（変更認定通知書）により申請してもよいか。

A

認定申請書及び認定通知書により確認する事項は取得した家屋が特定認定長期優良住宅に該当するかどうかであり、市区町村長等の判断により、第5号様式及び第4号様式による申請を認めることができる。

Q

69

所得税減税用の住宅用家屋証明書の発行

特定認定長期優良住宅の保存登記又は移転登記を受けるため、住宅用家屋証明書を取得し、登録免許税の軽減を受けたが、後に認定長期優良住宅に対する住宅ローン減税（租税特別措置法第41条）又は認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除（租税特別措置法第41条又は第41条の19の4）の適用を受けるために、住宅用家屋証明書を余分に用意していなかった。所得税減税を受けるために、既に特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記又は移転登記が終了した後でも、住宅用家屋証明書の発行を受けることができるか。

A

再発行又は新規の発行として、住宅用家屋証明書の発行を受けることができる。ただし、紛失などの場合、市区町村長