

所有権移転登記

1. 登録免許税の軽減後の税率及び根拠法令

区分	本則税率	軽減後の税率			租税特別措置法	同法施行令
		一般の住宅	長期優良住宅	低炭素住宅		
建築後使用されることがない家屋	20/1000	3/1000	2/1000 (戸建)	1/1000	第73条 第74条 第74条の2	第41条
			1/1000 (マンション)			
建築後使用されることがある家屋	20/1000	3/1000			第73条	第42条
宅地建物取引業者が増改築をした使用されたことがある家屋	20/1000	1/1000			第74条の3	第42条の2の2
抵当権設定登記	4/1000	1/1000			第75条	第42条の2

2. 証明を受ける要件

- (1) 取得原因が「売買」又は「競落」であること。
 - (2) 当該家屋の床面積が50㎡以上であること。
 - (3) 個人が自己の居住の用に供する家屋であること。
 - (4) 区分所有家屋については、耐火建築物・準耐火建築物・低層集合住宅のいずれかであること。
 - (6) 住宅部分の面積が当該家屋の90%を超えること。(店舗等併用住宅の場合)
 - (7) 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。
 - (8) 取得の日以前20年以内(耐火建築物の場合は25年以内。)に建築された家屋であること。
(耐火建築物とは登記簿に記載された構造が石造・れんが造・コンクリート造・コンクリートブロック造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造のもの)
- ※取得の日以前20年超(耐火建築物は25年超)に該当された家屋は下記のいずれかが必要。
- ・ 耐震基準適合証明書(家屋の取得の日以前の2年以内に家屋調査が終了しているものに限る)
 - ・ 住宅性能評価書の写し(登録住宅性能評価機関が発行する現地調査・評価書の写しにおいて、耐震等級が等級1、2又は3であるもの。)
(家屋の取得の日以前の2年以内に評価されたものに限る。)
 - ・ 既存住宅売買瑕疵保険付保証書(家屋の取得の日以前の2年以内に契約が締結したのものに限る)

(宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための増改築等が行われた中古住宅を取得した場合)

- (1) 宅建建物取引業者から当該家屋を取得していること。
- (2) 宅建取引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。
- (3) 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。
- (4) 建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が20%(総額が300万円を超える場合は300万円)以上であること。
- (5) 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと。
 - ・ 以下①～⑥に該当するリフォームを行い、工事の合計額が100万円を超えること。
 - ・ 50万円を超える、以下(4)～(6)のいずれかに該当する工事を行うこと。
 - ・ 50万円を超える、以下(7)に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸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。

【リフォーム工事 内容】

- ① 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替え
- ② マンションの場合で、床又は階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替
- ③ 居室・調理室・浴室・便所・その他の室(洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれか)の床又は壁の全部についての修繕又は模様替
- ④ 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- ⑤ バリアフリー改修工事
- ⑥ 省エネ改修工事
- ⑦ 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事

3.添付書類

区分	添付書類
住宅用家屋を「売買」又は「競落」により取得したとき…(1)	①売買契約書・売渡証書 等(取得の原因を明らかにする書類) ※競落の場合は代金納付期限通知書(裁判所発行のもの)
	②家屋登記簿謄本(抄本)又は登記事項証明書(又は表示登記申請書と表示登記完了証)
	③間取図(※店舗等併用住宅の場合。住宅部分が全体の90%超であることが必要)
	④委任状(※当該家屋所有者以外の方が申請される場合)
	⑤住民票(※未入居の場合は入居予定の申立書及び現住物件の処分方法のわかる書類 ※注1)

※注1 処分方法のわかる書類

- ・持ち家を売却⇒媒介契約書又は売買契約(予約)書
- ・持ち家を賃貸⇒媒介契約書又は賃貸契約(予約)書
- ・現住物件が借家等⇒賃貸契約書又は家主の証明書
- ・現住物件が親族の持家⇒親族の申立書(申請者が現在の家屋を使用しないことの証明)

下記に該当する場合、上記書類に追加で記載書類を添付下さい。



区分	添付書類
建築後使用されたことのない住宅家屋を取得したとき…(2)	左記に該当の場合、(1)の添付書類(①～⑤)に追加で添付
	⑥家屋未使用証明書

区分	添付書類
特定の増改築等が行われた中古住宅を取得したとき…(3)	左記に該当の場合、(1)の添付書類(①～⑤)に追加で添付
	⑦増改築等工事証明書
	⑧既存住宅売買瑕疵保険付保証書 (給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事の費用が50万円を超える場合)

区分	添付書類
新築後20年超(耐火建築物は25年超)の建物を取得したとき…(4)	左記に該当の場合、(1)の添付書類(①～⑤)に追加で添付
	⑨下記よりいずれか1つ ----- ・耐震基準適合証明書(家屋の取得の日以前の2年以内に家屋調査が終了しているものに限る) ----- ・住宅性能評価書の写し(家屋の取得の日以前の2年以内に評価され、耐震等級が1, 2又は3であるもの) ----- ・既存住宅売買瑕疵保険付保証書(家屋の取得の日以前の2年以内に契約が締結されたもの)

区分	添付書類
個人が住宅ローンを借りてその建物の抵当権が設定されるとき…(5)	左記に該当の場合、(1)の添付書類(①～⑤)に追加で添付
	⑩金銭消費貸借契約書又は抵当権設定契約書

※注2 (2)～(5)に複数該当の場合、該当の書類を全て添付して下さい。

(例) (3)と(4)に該当の場合…(1)の添付書類(①～⑤)に追加で⑦+⑧+⑨を添付して下さい。