

建設省住民発第 58 号
昭和63年11月18日
改正 令和 6 年 7 月 1 日

各都道府県知事 殿
各指定都市の長 殿

国土交通省住宅局長

住宅用家屋の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る
市町村長の証明事務の適切な実施について

標記の市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）の証明事務については、「住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る市町村長の証明事務の実施について」（昭和 59 年 5 月 22 日付け建設省住民発第 32 号住宅局長通知。以下「通知」という。）により実施されてきたところである。通知においては、専ら当該個人が住宅の用に供することの確認については、証明申請者が当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませていない場合には「入居（予定）年月日等を記載した当該個人の申立書等による」こととされているが、今般、申立書により住宅用家屋証明を受けたもののうち登記申請後 1 年以上経過しても当該個人が転入手続をせずに第三者が入居している事例、当該家屋を事務所等の用に供していた事例が見受けられ、そのような事例について登録免許税が軽減されている状況となっていること及びその背景として申立書による証明の運用が必ずしも適切ではなかったことについて、会計検査院の現地検査により指摘を受けたところである。

本証明事務は、個人が住宅を取得して当該個人の住宅の用に供する場合に良質な住宅用家屋の取得を促進し、国民の居住水準の向上等に資する観点から設けられている登録免許税の軽減措置の運用を受けるために行われているものであり、専ら当該個人が住宅の用に供することについては、転入手続を済ませている場合には住民基本台帳又は住民票により確認することとしており、転入手続を済ませていない場合にあっては、登記後において遅滞なく当該個人の住宅の用に供すると認められる場合に限って、申立書等により確認することとしているものである。

今般、会計検査院の指摘を踏まえ、通知記 2（1）④、（2）⑤及び（3）④における申立書等による専ら当該個人が住宅の用に供することの確認の具体的方法について下記の通り定め、昭和 64 年 4 月 1 日以降に申請のあったものから適用することとしたので、申立書等による確認の本来の趣旨を踏まえ、本証明事務が適切に行われるよう、貴管下の市町村長に対して本通知の趣旨の周知徹底を図られたい。

なお、この通知については、国税庁及び法務省とも協議済である。

記

一 住民票の転入手続を済ませていない場合にあっての確認方法について

- (一) 専ら当該個人が住宅の用に供することについては、証明申請者が証明申請時に居住している家屋（以下「現住家屋」という。）の処分方法等、入居が登記の後になる理由及びこれらと照らして適切な入居予定日が記載されている申立書（宅地建物取引業者が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場合は、当該個人が当該家屋の取得後に入居の意向があることを確認したことを証する当該宅地建物取引業者の証明書（以下「入居見込み確認書」という。）も可とする。）並びに併せて提出させる書類により、確認するものとする（ただし、入居見込み確認書が提出された場合にあっては、併せて提出させる書類の確認は要しないものとする。）。
- (二) 申立書の様式は別添1「申立書様式例」を参考として作成されたい。
- (三) 現住家屋の処分方法等については、その場合に応じ、次のような書類を提出させるものとする。
- ①現住家屋を売却する場合 当該現住家屋の売買契約（予約）書、媒介契約書等売却することを証する書類及び証明申請者がその家屋に住んでいることを明らかにする現在の住民票の写し
 - ②現住家屋を賃貸する場合 当該現住家屋の賃貸借契約（予約）書、媒介契約書等賃貸することを証する書類及び証明申請者がその家屋に住んでいることを明らかにする現在の住民票の写し
 - ③現住家屋が借家、借間、社宅、寄宿舍、寮等の場合 証明申請者と家主の間の賃貸借契約書、使用許可証又は家主の証明書等、現住家屋が当該証明申請者の所有する家屋ではないことを証する書類及び当該証明申請者がその家屋に住んでいることを明らかにする現在の住民票の写し
 - ④その他、現住家屋に証明申請者の親族が住む場合等 当該親族の申立書等、現住家屋が今後、当該証明申請者の居住の用に供されるものではないことを証する書類及び当該証明申請者がその家屋に住んでいることを明らかにする現在の住民票の写し
- (四) 申立書には入居が登記の後になる理由を具体的に記載させるものとし、現住家屋の処分方法等が未定である場合には、入居が登記の後になることを疎明する次のような書類を提出させるものとする。
- ①資金を借りるため抵当権設定を急ぐ場合等登記を入居の後に遅らせることのできない場合 当該家屋を新築又は取得するための資金の貸付け等に係る金銭消費貸借契約書又は当該家屋の代金の支払期日の記載のある売買契約書等の写し
 - ②前住人が未転出であること、本人又は家族の病気等止むを得ない事情により登記までに入居できない場合 前住人と証明申請者又は宅地建物取引業者との間の引渡期日の記載のある売買契約書の写し、治療期間が記載された医師の診断書の写し等止むを得ない事情を明らかにする書類
- (五) 入居見込み確認書の様式は、「住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る宅地建物取引業者の事務について（令和6年4月1日付け国住経法第51号）」別添に定める通り（参考として別添2参照）。なお、先述の通り、入居見込み確認書の提出があった場合は、当該入居見込み確認書に必要事項が全て記入されていることを確認すればよく、併せて提出させる書類の確認は要しないものとする。

- (六) 住宅家屋証明事務施行細則を定めている場合には、本通知の趣旨を踏まえ、適宜改正されたい。
- (七) 申立書又は入居見込み確認書による証明を行った場合には、その証明申請関係書類については、5年間保存するものとする。

二 登記所への通知について

証明書発行後、虚偽の申立書又は入居見込み確認書により証明を受けたことが判明した場合には、市町村長は、当該証明書は登録免許税の軽減に該当しない物件について発行したものである旨を所轄の登記所に通知するものとする。

別添1

申立書様式例

年 月 日

(市町村長名) 殿

所有者 住所

氏名

このたび、私が建築し、又は取得しました下記家屋は、現在のところ未入居の状態にありますが、自己の住宅の用に供するものに相違ありません。

記

1. 家屋の表示

所在地

家屋番号

2. 家屋の住居表示

3. 入居予定年月日

年 月 日

4. 現在の家屋の処分方法等

5. 入居が登記の後になる理由

なお、証明書交付後、この申立書に虚偽があることが判明した場合には証明を取り消され、税額の追徴を受けても異議ありません。

別添2

入居見込み確認書様式例

(市町村長名) 殿

年 月 日

(宅地建物取引業者による記名)

住所 _____

氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)

宅地建物取引業の免許番号

() 第 号

連絡担当者 _____

電話番号 _____

私/当社が売買取引を仲介した下記の家屋については、現在のところ当該取引の買主が住民票の転入手続を済ませていない状態にありますが、当該取引時点において、当該取引の買主より、当該取引後に当該家屋を自己の住宅の用に供する意向を有することについて下記のとおり確認しておりますので、その内容をここに証します。

記

家屋の表示	所在地	
	家屋番号	
家屋の住居表示		
入居予定年月日		
現在の家屋（旧居）の 処分方法等		
入居が登記の後になる理由		

なお、住宅用家屋証明書交付後、この入居見込み確認書に虚偽があることが判明した場合には証明を取り消され、税額の追徴を受けても異議ありません。

(買主による署名)

氏名

備考

- 1 本様式は、宅地建物取引業者が、買主である個人の依頼を受けて家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をした場合において、当該宅地建物取引業者が記入すること。ただし、「買主による署名」欄のみ、宅地建物取引業者の求めに応じて当該買主が署名すること。
- 2 「家屋の表示」の「所在地」及び「家屋番号」の欄には、当該家屋の登記簿に記載された家屋番号及び所在地を記載すること。
- 3 「家屋の住居表示」の欄には、当該家屋の住居表示を記載すること。
- 4 「入居予定年月日」の欄には、当該家屋への当該買主の入居予定年月日を記載すること。
- 5 「現在の家屋（旧居）の処分方法等」の欄には、当該買主が現在居住している家屋の処分方法等を記載すること。
- 6 「入居が登記の後になる理由」の欄には、当該取引の買主の入居が登記の後になる理由を具体的に記載すること。