

三井住友銀行の財産形成預金

財形住宅預金の払出手続に関するご案内

財形住宅預金を払い出す場合に必要な書類

財形住宅預金は、**ご契約者本人が居住するための住宅購入や増改築をするためのご資金**で所定の要件（以下、「払出要件」※1）を満たした場合に、非課税で払い出しを行うことができます。
そのため、財形住宅預金の払出手続に際しては、払戻請求書のほか、**払出要件を満たしているかを確認させていただくために、以下の証明書類をご提出いただく必要があります。**

※1 財形住宅預金の払出要件については、次ページ以降をご覧ください。

- 住宅の登記簿謄本または抄本（登記事項証明書）
- 工事請負契約書または売買契約書の写し（取引の事実を確認できる領収書の写し）
- ご本人さまの住民票または住民票記載事項証明書※2
（住宅の要件やご契約形態によっては、追加の書類が必要な場合がございます）

※2 転勤などやむを得ない事情により対象の住宅に居住していない場合、以下の書類が必要となります。

- 転勤その他のやむを得ない事情等の証明書
- 勤労者財産形成住宅貯蓄の払出しに係る申出書
- 住宅に居住している配偶者または扶養親族の住民票

中古住宅の場合

上記のほか、以下の書類をお持ちの場合はご提出ください。

■ 耐震基準適合証明書※3

※3 昭和57年1月1日前に建築されたものの場合、必ずご提出ください。

増改築の場合

上記のほか、以下のいずれか1点をご提出ください。

- 確認済証
- 検査済証
- 建築士・指定確認検査機関等の増改築等工事証明書
- （工事費用が75万円超100万円以下の場合）
工事施行者の増改築等工事完了届

- 証明書類のご提出をいただけない場合や払出要件を満たしていない場合、課税扱（解約時支払利息に対する課税および5年間の遡求課税）での払出となります。
- 非課税扱で払い出しいただける金額（以下、「払出可能金額」）は、住宅取得や増改築にかかる費用での範囲内となります。
土地の取得費用や居住用以外の用に供する部分は、対象外となります。
土地と建物の取得価格の区分が明確でなく、住宅のみの取得価格の算出が困難な場合は、下記の割合で住宅取得価格を求めます。
下表「中古住宅/築年数」をもとに払出時点で割合を決定しているため、タイミングによって割合が変わる可能性があります。
一部払出時は払出可能金額内だったものの、2回目の払出時に割合が変わり払出可能金額を超えた場合、課税扱での払出となりますのでご注意ください。

		中古住宅 / 築年数					新築
		～5年	～10年	～15年	～20年	～25年	25年超
耐火建物	地上4階以上	60/100		50/100		40/100	
	地上3階以下	50/100		40/100		30/100	
木造、その他（耐火建物以外）		40/100	30/100	20/100	10/100		50/100

- 共有名義の場合の払出可能金額は、お客さまの持分割合に応じた金額となります。
- 「登記完了証」「登記識別情報」は受付ができませんので、ご注意ください。また、インターネット情報等を利用して取得した登記情報（証明文や公印等がないもの）での受付もできません。
- 必要書類の中には、取得費用がかかるものもございます。取得費用は、お客さまにご負担いただきます。



住宅取得前（工事完了前）の一部払出手続

住宅取得前（工事完了前）であっても、売買契約書または工事請負契約書などをご提出いただくことで、**財形住宅預金残高の90%以下かつ住宅取得や増改築にかかる費用の範囲内の金額**で払出しを行うことが可能です。

その場合、**払出後2年以内かつ住宅取得後1年以内に上記の証明書類をご提出いただく必要があります。**

- 共有名義で住宅を取得される場合、払出可能金額はお客さまの持分割合に応じた金額となります。後日ご提出いただく証明書類により、一部払出時の金額が払出可能金額を超えていることが判明した場合、課税扱（解約時支払利息に対する課税および5年間の遡求課税）となります。
- そのため、三井住友銀行では一部払出手続に際しまして、共有名義であった場合の持分割合を事前に確認させていただいております。
- その他、必要に応じて築年数等を事前に確認させていただく場合がございますので、あらかじめご了承ください。

留意点

- すでにお預けいただいている財形住宅預金が課税扱となっている場合、証明書類をご準備いただいても非課税扱での払出はできません。ただし、5年間の遡及課税については、証明書類をご準備いただくことで不要となります。
- 企業と従業員との間で定められた契約内容につきましては、当行で確認できない場合がございます。あらかじめご了承ください。
- ご案内に記載の基準日以降に財形預金制度に関する法改正が行われた場合、上記と異なる取扱となる可能性がありますのでご注意ください。

■財形住宅預金の払出要件(住宅購入の場合)

住宅取得の事実		- 住宅を取得したこと - 住宅を取得した日から1年以内であること
居住の確認		ご契約者が取得した住宅に居住していること
	居住していない場合	- 当該住宅が勤労者の住所に存在しないことが、勤労者の転勤その他やむを得ない事情によるものであること - 上記事情が解消した後は当該勤労者が当該住宅に居住するものであること - 当該勤労者の配偶者または扶養親族が当該住宅に居住するものであること - 当該住宅に居住する配偶者または扶養親族と当該勤労者の続柄が確認できること
取得住宅		- 床面積が50平方メートル以上であること - 当該住宅の新築又は建築後使用されたことのないものを取得した場合であって、当該住宅が令和5年12月31日までに建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の規定による建築確認を受けたものであるときは、床面積が40平方メートル以上であること - 当該住宅の新築又は建築後使用されたことのないものを取得をした場合であって、当該住宅が所得税法等の一部を改正する法律(令和6年法律第8号)による改正後の租税特別措置法第41条第21項各号に掲げるもの(認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH 水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅)で、令和6年1月1日から令和7年12月31日までの間に建築確認を受けたものであるときは、床面積が40平方メートル以上であること(※)
	中古住宅の場合	以下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 - 購入する住宅が、建築基準法施行令または租税特別措置法施行令に基づく一定の地震に対する安全性に係る基準に適合するものであること
金額		住宅取得費用の合計額が、財形住宅預金の払出金額以上であること

※本要件に該当する住宅を取得する場合、住宅ごとに以下の追加証明書類をご提出いただく必要があります。

追加証明書類	認定長期優良住宅	- 長期優良住宅建築等計画等に係る、所管行政庁等(市区町村、都道府県等)の「認定通知書」の写し - 長期優良住宅建築等計画等に変更の認定があった場合には、「変更認定通知書」の写し - 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)第10条に基づく地位の承継があった場合には、「認定通知書」及び当該承継に係る「承認通知書」の写し - 市区町村の「住宅用家屋証明書」(認定長期優良住宅に該当する旨などの記載があるもの)若しくはその写し、又は建築士等が発行した「認定長期優良住宅建築証明書」若しくはその写し
	認定低炭素建築物	- 都道府県又は市区町村の「低炭素建築物新築等計画認定通知書」の写し - 低炭素建築物新築等計画に変更があった場合には、「低炭素建築物新築等計画変更認定通知書」の写し - 市区町村の「住宅用家屋証明書」(認定低炭素住宅に該当する旨などの記載があるもの)若しくはその写し、又は建築士等が発行した「認定低炭素住宅建築証明書」若しくはその写し
	低炭素建築物とみなされる特定建築物	市区町村の「住宅用家屋証明書(特定建築物用)」
	ZEH 水準適合住宅	建築士等が発行した「住宅省エネルギー性能証明書」又は登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」の写し(断熱等性能等級に係る評価が等級5以上及び一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級6以上であるもの)
	省エネ基準適合住宅	建築士等が発行した「住宅省エネルギー性能証明書」又は登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」の写し(断熱等性能等級に係る評価が等級4以上及び一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4以上であるもの)

■ 財形住宅預金の払出要件(増改築の場合)

増改築の事実		増改築などをした日から1年以内に払出などがなされること(増改築などの年月日)
居住の確認		ご契約者が取得した住宅に居住していること
	居住していない場合	- 当該住宅が勤労者の住所に存在しないことが勤労者の転勤その他やむを得ない事情によるものであること - 上記事情が解消した後は当該勤労者が当該住宅に居住するものであること - 当該勤労者の配偶者または扶養親族が当該住宅に居住するものであること - 当該住宅に居住する配偶者または扶養親族と当該勤労者の続柄が確認できること
増改築内容		- 床面積が50平方メートル以上であること - 増改築などが以下のいずれかの基準に適合させるものであること (1) 建築基準法施行令第3章および第5章の4の規定 (2) 上記(1)に掲げるもののほか、租税特別措置法施行令第26条第28項第4号に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準
	工事内容 (第1号～第6号工事)	以下のいずれかの工事に該当すること - 増築・改築・大規模の修繕または大規模の模様替(増改築などのうちマンションなどのリフォームおよび一室のリフォームを除く)であること - マンションなどの床・階段・間仕切壁または壁の過半の修繕または模様替(マンションなどのリフォームは1棟の家屋のうち区分所有する部分について行う一定の修繕または模様替)であること - 居住の用に供している家屋(マンションなどの区分所有建物は、区分所有する部分に限る)のうち、居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関および廊下の床または壁の全部についての修繕または模様替(1室のリフォーム)であること - 地震等の震動および衝撃に対して安全な構造方法に関する技術基準に適合させる工事であること - 高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造および設備の基準に適合させるための修繕または模様替であること - エネルギー使用の合理化に資する修繕または模様替であること
金額		- 増改築などの工事に要する費用の額が750千円を超えること - 増改築などの工事に要する費用の合計額が財形住宅預金の払出金額以上であること - 増改築などの工事のうちの居住用の部分に関する工事費用が全体の工事費用の2分の1以上であること

- 増改築の工事内容が、財形住宅預金の払出要件を満たす工事(第1号～第6号工事)かについては、増改築等工事完了届を発行される不動産会社および工事請負業者(含む工務店)、または増改築等工事証明書を発行される建築士等にご確認をお願いします。