

「住宅用家屋証明」のよくあるご質問

カテゴリ	No.	ご質問	回答
申請書の書き方	1	本人が申請する場合、申請代理人の欄に押印は必要か。	不要です。
	2	申請者が外国人の場合の氏名の書き方を教えてほしい。	住民票の記載通りにご記入ください。カナや通称名での申請は、パスポートや保険証等でその表記が確認できる場合にのみ認めています。
	3	中古住宅の建築日と取得日はいつをいうのか。	中古住宅の建築日は、当該家屋の工事完了の日です。登記簿上の登記日付により確認します。中古住宅の取得日は、実際に取得した日です。売買契約書、売渡証書、登記申請書に添付する所有権譲渡証明書及び承諾書その他の書類により確認します。
	4	「区分建物の耐火性能」欄にある、「低層集合住宅」とはどのような場合が該当するのか。	「低層集合住宅」とは、一団の土地(1,000㎡以上)に集団的に新築された地上階数が3以下の家屋で、国土交通大臣の定める耐火性能の基準に適合するものをいいます。 低層集合住宅に該当する区分所有建物について住宅用家屋証明を受ける場合は、国土交通大臣が交付した当該家屋が「低層集合住宅」に該当する旨の認定書が必要です。
申立書の書き方・添付書類	5	入居が登記の後になる理由はどう書けばよいか。	住宅用家屋証明は入居後の申請が原則です。入居前の申請については、先に登記をしなくてはならない具体的な理由を明記する必要があります。豊島区では、原則として下記理由の場合に申請を認めています。その他の理由については、No.9の欄をご参照ください。 「抵当権設定を急ぐため」 銀行から融資を受ける(抵当権設定をする)場合にご記入ください。 「権利保全のため」 銀行から融資を受けず、現金決済する場合にご記入ください。
	6	現在の家屋の処分方法の書き方がわからない。	持家 売却する場合 「売却」 売却予定の場合 「売却予定」 賃貸する場合 「賃貸」 賃貸物件から出る場合 「賃貸借契約の解除」 社宅、官舎から出る場合 「社宅(官舎)からの退去」 親族名義の持ち家を出る場合 「同居(別居)親族の所有する家屋からの退去」 親族名義の賃貸物件を出る場合 「同居(別居)親族が賃借する家屋からの退去」
	7	現在家屋が親族名義の場合、処分方法に係る必要書類を知りたい。	親族名義の持家 親族が同居 当該親族による申立書と登記事項証明書 親族名義の賃貸物件 親族は別居 当該親族による申立書と賃貸借契約書
	8	入居予定年月日はいつでもよいのか。	住宅用家屋証明の申請日から2週間以内の日付をご記入ください。
	9	申立書の入居予定年月日が、申請より2週間を超えてしまう。	2週間を超えてしまう場合は、やむを得ない事情がある場合に限り申請を認めています。その場合、当該事情を確認できる疎明資料の提出が必要です。 例としては以下のとおりです。 例1:子供の入学や転校の都合・お子様の年齢が分かる公的な書類(在園・在学証明書等) 例2:リフォーム工事を行う・竣工時期が確認できるリフォーム工事の契約書等 例3:病気や入院等・医師の診断書等 例4:海外赴任中の場合・(住民票の代わりとなる、日本大使館が発行する)在留証明書および赴任証明書(在職証明書、辞令の写し等)、親族が入居済みの場合は親族の住民票 例5:単身赴任中の場合・単身赴任証明書(在席証明書、辞令の写し等)、親族が入居済みの場合は親族の住民票 なお、2週間を超えてしまう理由が申請者都合(引っ越しの都合等)の場合は、やむを得ない事情に該当しませんのでご注意ください。 【入居予定日が1カ月を超えてしまう場合】 新住所への転入手続きをしたのち、再度住民票をご提出ください。

カテゴリ	No.	ご質問	回答
申立書の書き方・添付書類	10	賃貸借契約書を紛失してしまった。	当該賃貸物件の登記事項証明書と物件の住居表示がわかる案内図をご提出ください。
	11	賃貸借契約の更新をしているが、更新契約書を作成していない。	更新契約書を作成していなくても、原契約書の中に賃貸借契約の自動更新等についての項目があれば、原契約書のみ提出で構いません。その場合、申立書にその旨ご記入ください。また、自動更新等の項目がない場合は直近の住民票をご提出ください。
	12	申請者の勤務先が社宅証明書を発行してくれない。	賃貸借契約書(勤務先が借主)と申請者の社員証のコピーをご提出ください。
	13	夫婦で申請するが、賃貸借契約書の名義が旧姓である。	賃貸借契約書の同居人欄にお二人の名前が表記されていれば問題ありません。また、同居人欄がなくても、住民票の写しで婚姻関係が確認できれば問題ありません。
申請の要件	14	新築年月日が昭和57年1月1日以降の家屋の場合、耐震基準適合証明書等の添付書類が必要か。	令和4年4月1日から、耐震基準適合証明書等の添付が不要となりました。新築年月日は、当該家屋の登記事項証明書により確認します。
	15	区分所有建物で、登記事項証明書の構造欄の記載が「木造」、「木・鉄骨造」だが、家屋証明書の発行を受けられるか。	登記事項証明書の構造欄の記載が「木造」、「木・鉄骨造」の場合は、租税特別措置法の特例対象外となるため、発行ができません。
	16	登記事項証明書の建物の種類が「共同住宅」の場合、家屋証明書の発行を受けられるか。	共同住宅は、区分所有建物の場合と異なり、各戸ごとに登記をすることができず、所有者以外の者が居住していないことが登記事項証明書上明らかでないため、発行ができません。
その他	17	登記事項証明書はインターネットで取得したものでよいか。	照会番号が付与されていれば問題ありません。
	18	「住宅用家屋証明書」の申請者が、確認済証または検査済証に記載された建築主と異なる。	申請者が実質的に建築主であることがわかる書類(工事請負契約書または表題登記の際に使用する「上申書」の写し)をご提出ください。
	19	登記簿上の種類が「居宅・車庫」の床面積算定について	自己の居住の用に供する家屋と一体となって住宅の用途をなす別棟の車庫の所有権保存・移転登記については、新築または取得後1年以内に、家屋と車庫を1個の建物(登記簿上の種類が「居宅・車庫」又は居宅の附属建物の種類が「車庫」)として所有権の保存・移転を登記する場合に限り、租税特別措置法の適用があります。適用要件である床面積が50㎡以上については、家屋と車庫の床面積の合計で確認します。
	20	取得原因が競売の場合	売買契約書の代わりに代金納付期限通知書の写しが必要になります。