「住宅用家屋証明」のよくあるご質問

カテゴリ	項番	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、住民票、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	共有名義で申請する場合、氏名欄に所有権の持分を記載する必要があるか	不要です。
	5	「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	6	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、項番10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。
	7	現在の家屋の処分方法の書き方がわからない	申請者の持家：売却する場合→「売却する」／賃貸に出す場合→「賃し出す」 申請者が借りている家屋から出る場合→「賃貸借契約を解除」 社宅、官舎から出る場合→「社宅(官舎)から退去」 親族・知人等が所有する家屋から出る場合→「親族・知人等が所有する家屋から退去」 親族・知人等が借りている家屋から出る場合→「親族・知人等が借りている家屋から退去」
	8	現在居住中の家屋が親族・知人等名義の場合、処分方法に係る必要書類を知りたい	親族・知人等名義の持家：「当該親族・知人等による上申書」と「現在居住中の家屋の登記事項証明書(当該親族・知人等の所有権が明記されているもの)」 親族・知人等名義の賃貸物件：「当該親族・知人等による上申書」と「現在居住中の家屋の賃貸借契約書(当該親族・知人等が借主として明記されているもの)」
	9	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。
	10	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 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か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	項番	ご質問	回答
申立書の書き方・添付書類	11	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。
	12	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、原契約書のみの提出で構いません。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。
	13	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。
	14	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。
	15	「入居見込み確認書」とはどのような書類か	宅地建物取引業者（買主である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する場合に限る）が発行する書類です。申請者による「申立書」に代えて提出することができます。記入時の項目詳細については、当書類下部の注意事項をご確認ください
申請の要件	16	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。
	17	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、発行ができかねます。
	18	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、発行ができかねます。
	19	「増築部分のみの保存登記」でも家屋証明書の発行を受けられるか	租税特別措置法（72条の2）の要件を満たしていないため、発行できかねます。
	20	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	発行日から100日以内の照会番号が付与されていれば問題ありません。
	21	「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。
	22	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。
	23	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。
	24	申請者の現住住所が住民票の記載と異なるが、申請できるか	申請者が現在お住まいの住所は、住民票の記載と一致している必要があります。 相違している場合は申請をお受けできません。 ただし、特別な事情がある場合（海外赴任等）に限り、審査のうえ、申請を受け付けることがあります。

カテゴリ	項番	ご質問	回答
その他	25	家屋を「新築」または「取得」するために、資金の貸付を受け、抵当権設定登記のみを行う場合の提出書類を知りたい	入居済・未入居ともに、「必要書類一覧表」の項番1～9に該当する書類と合わせ、下記①～④ のうちのいずれかの書類をご提出ください。 ①金銭消費賃借契約書 ②当該貸付等に係る債務の保証契約書 ③抵当権設定契約書 ④登記原因証明情報（抵当権の被担保債権が当該住宅の取得のためである ことについて明らかな記載があるものに限る） ＜記入上の注意点＞ 1）申請書の「備考」欄に『新築・取得の抵当権設定登記のみ行う』と手入力してください ＜その他＞ 1）保存登記または移転登記と同時に抵当権設定登記を行う場合は、上記①～④の添付を省略できます 2）家屋を「増築」するための資金の貸付を受け、増築後1年以内にその抵当権を設定登記する場合も家屋証明の申請が可能です。 ただし、提出資料については「よくあるご質問 項番26」をご確認ください
	26	家屋を「増築」するための資金の貸付を受け、増築後1年以内に、その抵当権設定登記のみを行う場合の提出書類を知りたい	「必要書類一覧表」に記載の項番1～4および8に該当する書類と合わせ、上記「よくあるご質問 項番25」の①～④ のうちのいずれかの書類をご提出ください。 ＜記入上の注意点＞ 1）必要書類 項番4の「登記事項証明書等」は、「増築年月日」のわかるものが必要です 2）申請書と証明書の上部「租税特別措置法施行令」のチェック欄は、（イ）の（a）に■を表示してください 3）申請書の「建築年月日」には、登記事項証明書等に記載の「増築年月日」を記入してください 4）申請書の「備考」欄に『増築の抵当権設定登記のみ行う』と手入力してください 5）証明書の中央部の記載「下記の家屋（令和 年 月 日 □新築 □取得）」の箇所は、「増築年月日」を記入し、「新築」に■を表示してください
	27	抵当権設定登記の税率軽減の規定は、新築（増築を含む）や取得を伴わない住宅ローンの借り換えでも対象となるか	抵当権設定登記の税率軽減の規定（租税特別措置法75条）は、新築（増築を含む）または取得をするための資金の貸付に対して適用されるため、新築（増築を含む）や取得を伴わない住宅ローンの借り換えは、対象外です。