



被相続人居住用家屋等確認書の交付について



1 被相続人居住用家屋等確認書とは

空き家となった被相続人のお住まいを相続した人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合、その譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。

この特別控除を受けるために確定申告を行う際の必要書類の一つとして「被相続人居住用家屋等確認書」があります。この確認書の発行の流れをご案内しますので、一読の上ご申請ください。

2 特別控除を受けるための要件

- 【1】 相続発生日（被相続人の死亡日）から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。
- 【2】 令和5年(2023年)12月31日までに譲渡すること。
- 【3】 相続開始の直前まで、被相続人が家屋に一人で居住しており、ほかに居住していた方がいないこと。
※一定の要件を満たせば、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も対象になります。
- 【4】 昭和56年(1981年)5月31日以前に建築された家屋であること。
- 【5】 家屋が区分所有されていないこと。
- 【6】 相続時から譲渡時まで事業・貸付け・居住用に使用していないこと。
- 【7】 譲渡価格が1億円以下であること。
- 【8】 家屋を譲渡する場合、現行の耐震性能を満たすこと。
- 【9】 譲渡に伴い家屋を取壊す場合、譲渡時まで家屋を取壊していること。

3 申請方法及び確認書発行の流れ

- 【1】 申請：住宅課（本館5階）
 - ・申請に必要な書類（次頁以降）を添えてご申請ください。
 - ・申請者以外の代理の方が申請書を提出される場合、委任状（任意様式、申請者の押印が必要）と代理の方の本人確認書類（運転免許証等）が必要です。
 - ・相続人が複数で、各相続人が同時に申請する場合、各々の申請書及び必要書類一式が必要です。
- 【2】 電話連絡：住宅課から申請者へ
 - ・内容に不備がなければ、1週間程度で、住宅課から確認書発行の準備が整った旨の電話連絡をします。
- 【3】 確認書発行：税制課（総合センター1階）
 - ・発行には、手数料（1件300円）と、申請時に住宅課からお渡しする申請書等のコピーが必要です。
 - ・確認書発行を郵送で希望される場合、申請時に返信用封筒（切手貼付）と手数料（1件300円）分の定額小為替をご提出ください。

4 申請書及び主な必要書類について			
必要書類		コピー	確認内容・注意事項等
様式 書類	被相続人居住用家屋等 確認申請書	－	・様式は2種類 いずれかをご使用ください。 （1－1）家屋（耐震性能あり）を譲渡する場合 （1－2）家屋を取壊して更地で譲渡する場合 ※相続人が複数で、各相続人が同時に申請する場合、各々の申請書及び必要書類一式が必要
	被相続人居住用家屋等 確認書の交付のための 提出書類の確認表	－	・以下の必要書類が揃っていることをご確認ください。確認欄は職員が記載します。
①	被相続人の住民票の除 票の写し（原本）	不可	・被相続人の死亡日や居住地を確認します。（各相続人が同時に申請する場合、1つの申請に原本が添付されていれば、ほかの申請はコピーでも可。被相続人が老人ホーム等に入所後、別の老人ホーム等に転居していた場合、被相続人の戸籍の附票の写し。）
②	相続人（全員）の住民票 の写し（原本）	不可	・相続開始（老人ホーム等入所の場合は入所の直前）から譲渡時までに相続人が居住用に使用していないことを確認します。 ※家屋を譲渡する場合は譲渡日、家屋を取壊して更地で譲渡する場合は家屋の取壊し日以降の住民票が必要 ※相続人が複数の場合は相続人全員の住民票の写しが必要（各相続人が同時に申請する場合、1つの申請に原本が添付されていれば、ほかの申請はコピーでも可） ※住民票の写しでは上記確認事項が分からない場合（被相続人の死亡時以降に相続人が居住地を2回以上移転している場合等）は戸籍の附票の写しが必要
③	不動産売買契約書の コピー	可	・家屋等の引渡し日を確認します。
④	閉鎖事項証明書（原本） （様式1－2の場合）	不可	・家屋の取壊し日を確認します。 ・法務局で発行できます。
⑤	i、ii、iiiのいずれか		
i	電気、水道又はガスの使用 中止日（閉栓日、契約 廃止日等）が確認できる 書類	可	・相続開始日以降にライフラインの利用が停止されていることを確認します。手元に書類がない場合は、ライフラインの閉栓日や契約廃止日等が確認できる書類の発行について契約先にご相談ください。 ※電気、水道又はガスのいずれかの書類が必要
ii	宅地建物取引業者による 広告	可	・相続時から譲渡時までに家屋等が売りに出されていることを確認します。 ※広告のチラシ等（宅地建物取引業者が作成したもの）が必要
iii	その他	可	・i、iiのほか、相続時から譲渡時までに家屋等が事業・貸付け・居住用に使用していないことを容易に認めることができるような書類を確認します。
⑥	家屋の取壊し後の写真 （様式1－2の場合）	可	・家屋の取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地用に使用していないことを確認します。 ※敷地の使用状況が分かる書類（その撮影日が記載されたもの）等が必要。

⑦	被相続人が老人ホーム等に入所していた場合で、相続開始の直前に被相続人が居住していなかった家屋であっても、以下の i、ii、iii の全ての書類を添付することで確認書の発行が可能です。 (平成31年4月1日以降の譲渡に限る。)		
i	介護保険被保険者証のコピー又は障がい福祉サービス受給者証のコピー等	可	・被相続人が要介護・要支援・障がい支援区分等の認定を受けていたことを確認します。 (要介護認定等の決定通知書、市町村作成の要介護認定等を受けたことを証する書類、要介護認定等に関する情報を含む老人ホーム等の記録等でも可)
ii	施設入所時の契約書のコピー等	可	・施設の名称、所在地、種類を確認します。 ※被相続人が施設入所の直前まで家屋に居住していることが必要
iii	(ア) (イ) (ウ) のいずれか		
	(ア) 電気、水道又はガスの契約名義(支払人)及び使用中止日(閉栓日、契約廃止日等)が確認できる書類	可	・被相続人の老人ホーム等に入所後から相続開始の直前まで、被相続人が家屋等を一定使用し、かつ、事業・貸付・被相続人以外の居住用に使用していないことを確認します。 (被相続人が家屋の一時滞在で使用していたほか、家財道具等の保管場所として使用していた場合も可) ※(ア)は閉栓日、契約廃止日等は相続開始日以降であることが必要。
	(イ) 老人ホーム等が保有する当該家屋への外出、外泊等の記録等	可	
	(ウ) その他	可	

(参考) 確定申告における提出書類

こちらの提出書類については管轄税務署でご確認ください。

- ① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ② 被相続人居住用家屋の登記事項証明書等(家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと、家屋が区分所有でないこと等を確認)
- ③ 被相続人居住用家屋の売買契約書の写し等(家屋や敷地の譲渡価格が1億円以下であることを確認)
- ④ 被相続人居住用家屋等確認書(様式1-1又は1-2)
- ⑤ 被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価証の写し(家屋を譲渡する場合に限る。耐震性能を満たすことを確認)

確認書の交付に関する相談・申請窓口

高槻市都市創造部 住宅課

☎ 569-8501 高槻市桃園町2番1号

TEL: 072-674-7525