



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居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、一定の要件を満たしてその家屋または土地を譲渡した場合には、その譲渡所得から最大 3,000 万円を特別控除します。

この特例の適用を受けるためには、一定の書類を添えて確定申告をすることが必要です。確定申告時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。確認書の発行の流れをご案内しますので、ご確認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 9 年(2027 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、譲渡時までに耐震性能を満たすこと。
※買主が譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までに耐震改修工事を実施した場合も対象になります。
- ⑨ 家屋を取壊す場合、譲渡時までに家屋を取壊していること。
※買主が譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までに家屋を取壊した場合も対象になります。

3 申請方法及び確認書発行の流れ

- ① 申請：住宅政策課（本館 5 階）
 - ・申請に必要な書類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）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：住宅政策課から申請者へ
 - ・内容に不備がなければ、1 週間程度で、住宅政策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、申請時に住宅政策課からお渡しする申請書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

複数の相続人が同時に申請する場合、①の申請書は相続人ごとに必要ですが、②～⑨の書類は全て1部で構いません。

- ① 被相続人居住用家屋等確認申請書
- ② 被相続人の住民票の除票の写し
- ③ 相続人（全員）の住民票の写し
- ④ 売買契約書のコピー等
（様式 1-3 の場合）家屋等の譲渡時から譲渡の日の属する翌年の 2 月 15 日までの間に、家屋が耐震基準に適合することまたは家屋を取壊し等することを約したものであること
- ⑤ （様式 1-1 の場合）家屋及び敷地の登記事項証明書等
（様式 1-2 の場合）家屋の閉鎖事項証明書及び敷地の登記事項証明書等
（様式 1-3 の場合）家屋を耐震改修工事した場合は i、家屋を取壊した場合は ii
 - i. 家屋及び敷地の登記事項証明書等
 - ii. 家屋の閉鎖事項証明書及び敷地の登記事項証明書等
- ⑥ （様式 1-3 且つ家屋を耐震改修工事した場合）
耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書のコピー、耐震改修工事請負契約書のコピー及び工事費用の請求書や領収書等
- ⑦ 以下の i、ii、iii のいずれか
 - i. 電気、水道また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
※使用中止日は、相続時以降且つ譲渡時以前である必要があります
 - ii. 宅地建物取引業者が作成した家屋等の広告
 - iii. i、ii のほか、相続時から譲渡時まで家屋等が事業・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
- ⑧ （様式 1-2 の場合）家屋の取壊し後の敷地の写真
- ⑨ （被相続人が老人ホーム等に入所しており、相続開始直前に被相続人が居住していなかった家屋の場合）
以下の i、ii、iii の全ての書類
 - i. 介護保険被保険者証のコピーまたは障がい福祉サービス受給者証のコピー等
 - ii. 施設入所時の契約書のコピー等
 - iii. 以下のいずれか
 - （ア）電気、水道またはガスの契約名義（支払人）が被相続人であること及び使用中止日（閉栓日、契約廃止日等）が確認できる書類
※使用中止日は、相続時以降且つ譲渡時以前である必要があります
 - （イ）家屋への外出、外泊等の記録（老人ホーム等が保有するもの）のコピー等
 - （ウ）その他要件を満たしていることを認めることができる書類（家財処分に係る領収書等）

（参考）確定申告における提出書類

確定申告の提出書類については所管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
- ⑤ 被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書また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 住宅政策課

☎569-8501 高槻市桃園町 2 番 1 号

TEL：072-674-7525