

「被相続人居住用家屋等確認書」

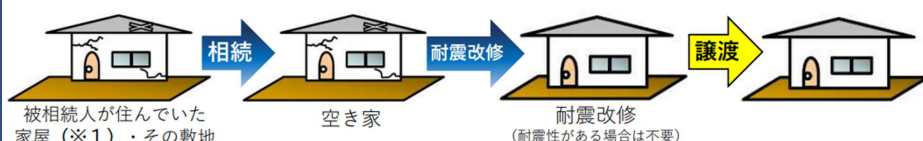
の交付申請書の手引き

制度の概要

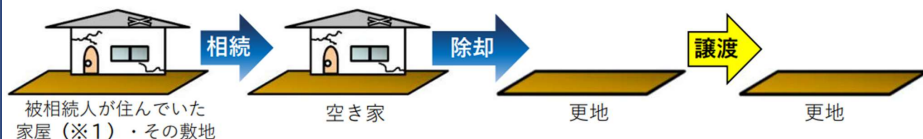
被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円（相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円）を特別控除します。

制度のイメージ

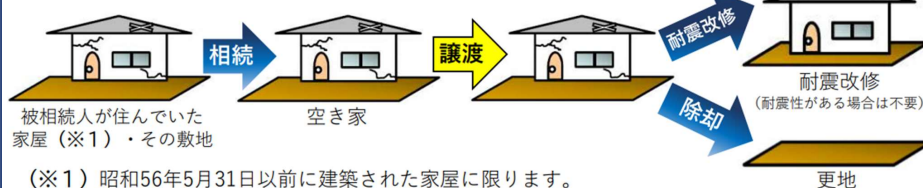
〈別記様式 1-1〉相続した家屋とその土地を耐震改修後に譲渡した場合。



〈別記様式 1-2〉相続した家屋を除却後にその土地を譲渡した場合。



〈別記様式 1-3〉相続した家屋及びその土地を譲渡後に、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却工事を行った場合。



（※1）昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります。
（※2）家屋及びその敷地を相続した相続人が3人以上の場合は2,000万円。

空き家の譲渡所得
3,000万円控除

制度を受けるための主な条件

- 1) 相続日から起算して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) 特例の適用期限である平成28年（2016年）4月1日から令和9年（2027年）12月31日までに譲渡すること。
- 3) 被相続人が相続直前まで当該家屋に居住していたこと。
- 4) 相続の直前において、被相続人以外の居住者がいなかったこと。
- 5) 相続の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと。
- 6) 昭和56年（1981年）5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であること。
- 7) 譲渡価額が1億円以下であること。
- 8) 家屋付きで譲渡する場合、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること。

※令和6年（2024年）1月1日以降の譲渡については、当該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又は取壊しを行った場合も、一定条件を満たせば適用対象となります。

※平成31年（2019年）4月1日以降の譲渡については、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定条件を満たせば適用対象となります。

適用要件の詳細について→
国土交通省ホームページ



本特例の適用の可否等について→
国税庁ホームページ



手続きの流れ

○次ページのチェックシートに沿って申請書・必要書類をそろえてください。
※不明な点がございましたらお問合せ先までお問合せください。



○申請書類一式を持って、予約日に吹田市役所住宅政策室窓口までお越しいただくか、郵送してください。
※申請にあたっては、担当職員が不在の場合もございますので、事前にご連絡ください。



◆吹田市で確認書発行準備（7～10日）
※確定申告の期限等を考慮し、余裕をもって申請してください。



○確認書の発行（確認書に市長印を押印したもの）
・窓口で受取を希望される場合は、担当者が電話で連絡しますので、窓口までお越しください。
・郵送での返送を希望される場合は、申請時に返送用の封筒・切手をお預かりし、確認書交付後、順次郵便等にて発送します。

申請書及び必要書類について（チェックシート）

※確認書交付時の受け渡し方法が、郵送希望の場合、封筒・切手を提出してください。

必要書類	入手先等	コピー	確認内容・注意事項等	チェック		
				様式 1-1	様式 1-2	様式 1-3
「申請書」	市役所等	－	譲渡日及び譲渡時の状態等により様式を選択してください。	☐	☐	☐
被相続人の「除票住民票」	被相続人が 居住して いた市役所	不可	被相続人が相続開始の直前まで当該家屋に 居住していたこと及び相続開始日を確認し ます。 ※マイナンバーは不要。	☐	☐	☐
相続人（当該家屋又は敷地等を相続し た相続人全員）の「住民票」	相続人が お住まいの 市役所等	不可	死亡日から取壊日までの間、相続人が当該 家屋に居住していなかったことを確認しま す。 ※譲渡日又は取壊日以降の住民票が必要 です。 ※被相続人の死亡日以降に居住地を２回 以上移転している場合、戸籍の附票が 必要です。	☐	☐	☐
「不動産売買契約書」のコピー	－	可	譲渡日を確認します。 また、契約の条件（特約等の内容）を確認 しますので、全てのページのコピーが必要 です。	☐	☐	☐
「登記事項証明書」 ※様式 1-1 の場合は当該家屋及び敷地 様式 1-2 の場合は当該敷地	法務局	不可	当該家屋及びその敷地を取得した「相続人 の人数」を確認します。 ※登記事項証明書の取得が難しい場合や 換価分割の場合は遺産分割協議書等が 必要です。	☐	☐	☐
当該家屋の 「閉鎖事項証明書」	法務局	不可	当該家屋の取壊日を確認します。	☐	☐	☐
つぎの（i）～（ii）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 日等が相続開始日以降であ ること）が確認できる書類	電力、ガス 会社、水道 局等	可	当該家屋が事業の用、貸付けの用又は居住 の用に供されておらず、空き家であったこ とを確認します。 ※閉栓日、契約廃止日等は相続開始日以降 のものが必要です。 ※広告の場合、広告に「現況が空き家」 「取壊し予定あり」等の記載が必要です。	☐	☐	☐
（ii）仲介業者の広告 （宅建業者作成）	仲介業者	可		☐	☐	☐
更地状態の写真	解体業者等	可	当該敷地が建物又は構築物の用に供されて いたことがないか確認します。 ※撮影日が記載された写真が必要です。	☐	☐	☐

必要書類		入手先等	コピー	確認内容・注意事項等	チェック		
					様式 1-1	様式 1-2	様式 1-3
つぎの（i）～（ii）のいずれか							
（i）	当該家屋及びその敷地の 「登記事項証明書」	法務局	不可	〈耐震基準に適合する場合〉 当該物件を相続した相続人の数を確認 します。			
（ii）	当該家屋の「閉鎖事項証明 書」及びその敷地の「登記事 項証明書」	法務局	不可	〈取壊し等を行った場合〉 当該物件を相続した相続人の数を確認 します。			
つぎの（i）～（ii）のいずれか							
（i）	「耐震基準適合証明書又は 建設住宅性能評価書の コピー」、「耐震改修工事の 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」	工事の 施工業者	可	〈耐震基準に適合する場合〉 当該物件が耐震基準に適合することと なった日等を確認します。			
（ii）	当該家屋の 「閉鎖事項証明書」	法務局	不可	〈取壊し等を行った場合〉 当該物件の取壊日を確認します。			

◆平成 31 年 4 月 1 以降の譲渡において、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、以下の書類が必要になります。

必要書類		入手先等	コピー	確認内容・注意事項等	チェック		
					様式 1-1	様式 1-2	様式 1-3
被相続人が老人ホームに入所していた場合							
(i)	「介護保険被保険者証の写し」又は「障がい福祉サービス受給者証」のコピー	入所施設等	可	要介護、要支援、障害支援区分等の認定を受けていたことを確認します。	☐	☐	☐
(ii)	「施設入所時の契約書」のコピー	入所施設等	可	施設の名称、所在地、種類等を確認します。	☐	☐	☐
(iii) つぎの (A) 又は (B) のいずれか							
(A)	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	電力、ガス会社、水道局等	可	被相続人が老人ホーム等に入所後から相続開始の直前まで、当該家屋を一定使用し、かつ、当該家屋を事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったことを確認します。	☐	☐	☐
(B)	老人ホーム等が保有する「外泊、外出等の記録」のコピー	入所施設等	可	※閉栓日、契約廃止日等は相続開始日以降のものがが必要です。 ※外泊等の記録は外泊先等が当該家屋であること。			

申請・お問い合わせ

吹田市 都市計画部 住宅政策室 民間住宅支援担当

【住所】〒564-8550 大阪府吹田市泉町 1 丁目 3 番 40 号(低層棟 3 階 317 番窓口)

【電話】06-6384-1928（直通） 【ファックス】06-6368-9902

【E メール】jutaksei@city.suita.osaka.jp