

「被相続人居住用家屋等確認書」

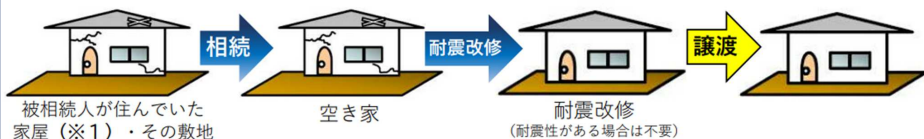
の交付申請書の手引き

制度の概要

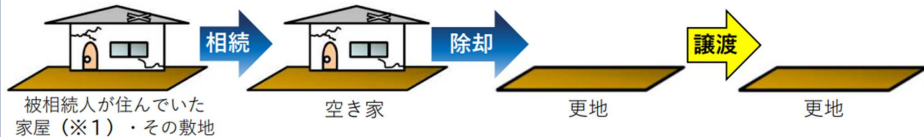
被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円（相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円）を特別控除します。

制度のイメージ

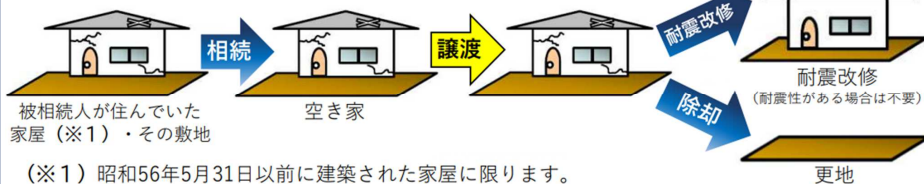
〈別記様式 1-1〉 相続した家屋とその土地を耐震改修後に譲渡した場合。



〈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 3000万円控除

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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。※マイナンバーは不要。 ※譲渡日又は取壊日以降の住民票が必要。 ※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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
「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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
「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。	※1	※1	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	※1	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(ii) 仲介業者の広告（宅建業者作成）	仲介業者	可	※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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

※1：登記事項証明書、閉鎖事項証明書は住宅政策室にて入手するため提出は不要ですが、確認内容・注意事項等が確認できない場合は代替資料の提出を求めることがあります。

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
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※1
(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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※1
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※1

◆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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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】jutaksej@city.suita.osaka.jp