

「被相続人居住用家屋等確認書」

交付申請の手引き

平成 28 年度の税制改正により、空き家の発生を抑制するための特例として、相続等により取得した家屋またはその家屋を取り壊した後の土地を平成 28 年 4 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日までの間に譲渡した場合に、一定の要件を満たしたときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができます。

この特別控除を受けるには、当該家屋またはその家屋を取り壊した後の土地が所在する市区町村が交付する「被相続人居住用家屋等確認書」を所得税の確定申告書及びその必要書類とともに税務署に提出する必要があります。

制度の概要

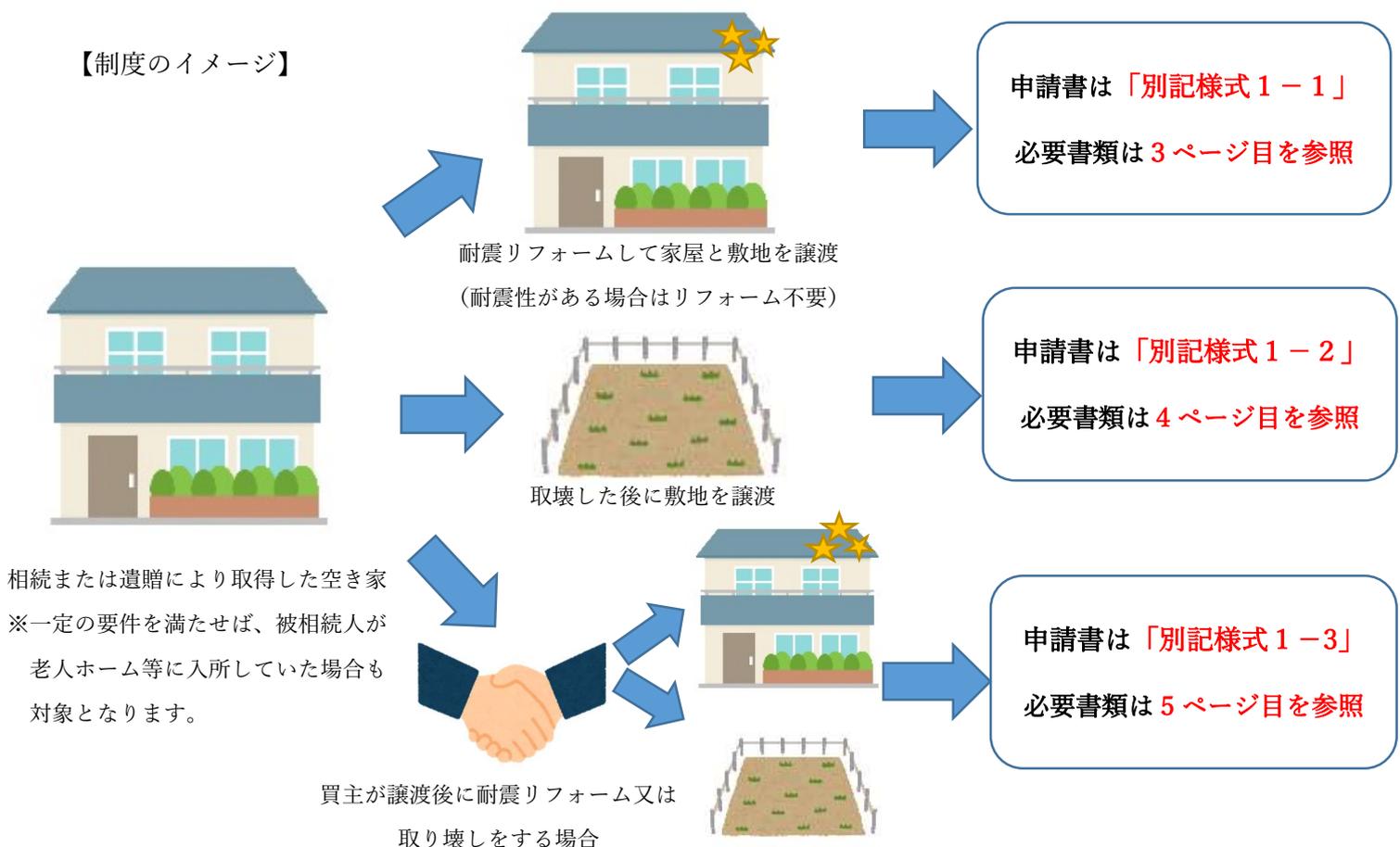
相続発生日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）または取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から 3,000 万円を上限に特別控除するものです。

※令和 6 年 1 月 1 日以降の譲渡の場合、売買契約に基づく譲渡後、買主が譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までに当該建物の耐震工事又は取り壊しを行った場合であっても適用対象に加わることとなりました。

また、当該家屋又は家屋取り壊し後の土地等を取得した相続人の数が 3 人以上である場合の特別控除額は 2,000 万円となります。

制度の適用を受けるためには一定の要件があります。詳細は国土交通省、国税庁及び本市のホームページをご確認ください。なお、制度の適用の可否についてはお住いの地域の税務署にお問い合わせください。

【制度のイメージ】



【制度の適用を受けるための要件（参考）】

(1) 対象となる譲渡日の適用期間について

確認項目	確認事由	チェック欄
相続発生日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡しているか。	期間の要件を満たすか	
平成28年4月1日から令和9年12月31日までに譲渡しているか。 (被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合は、平成31年4月1日以降の譲渡が対象)。	期間の要件を満たすか	

(2) 対象となる家屋について

確認項目	確認事由	チェック欄
被相続人が相続開始直前において当該家屋に居住していたか。 ※一定の要件を満たせば老人ホーム等入所の場合も対象	被相続人が居住していたか	
相続の直前（被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は入所直前）において、被相続人以外に居住していた者がいないか。	被相続人以外に居住者がいないこと	
昭和56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。）であるか。	旧耐震基準であることが要件	

(3) 対象となる譲渡について

確認項目	確認事由	チェック欄
譲渡価額が1億円以下であるか。 ※共有の場合は、合計が1億円以下であるか。	制度の適用範囲内か	
家屋を譲渡する場合は譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合しているか。	耐震基準に適合するか	
相続の時（被相続人が老人ホーム等に入所の場合は入所時）から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていないか。	空き家であったことが要件	
【令和6年1月1日以降の譲渡の場合適用対象となるもの】 譲渡の翌年2月15日までに当該家屋が耐震基準に適合した場合又は家屋全部の取り壊し、除却され、若しくはその全部が滅失した場合。	基準及び期間の要件を満たすか	

交付までの流れ

書類の準備

- ①
- ・ 制度の詳細や制度の適用の可否についてご確認ください（国土交通省及び国税庁のホームページにてご確認ください。適用の可否が分からない場合は税務署にお問合わせください）。
 - ・ 3ページ目以降をご確認のうえ、申請書および必要書類をそろえてください。



書類の事前確認・申請（来庁また郵送）

- ②
- ・ 来庁される場合は、事前に日時をご連絡ください。
 - ・ 郵送の場合は、不備・不足等あればご連絡しますので対応をお願いします。
 - ・ 「確認書」の郵送を希望される場合は、宛名を記入し切手を貼った返信用封筒が必要です。



確認書の交付

- ③
- ・ 提出書類に不備がなければ、14日程度で「確認書」を交付します。

必要書類について

相続により取得した家屋または家屋および土地を譲渡した場合（別記様式1-1）

	必要書類	確認内容・注意事項等	チェック欄
①	被相続人の除票住民票の写し ※コピー不可	・被相続人の死亡年月日、死亡時の住所を確認。 ※老人ホーム等入所で住所を施設に移していない場合は施設が発行する「入居証明書」、施設利用料の領収書等が別途必要。	
②	相続人の住民票の写し ※コピー不可 ※ほかに相続人がいる場合は全員分 ※譲渡日以降のもの	・死亡日以前（老人ホーム入所の場合は入所前）から譲渡日までの間、相続人が対象家屋に居住していないことを確認。 ※2回以上住所移転している場合は、戸籍の附票が必要。	
③	不動産売買契約書の写し ※すべてのページ	・譲渡日（引渡し日）、契約条件等を確認。 ※契約書から譲渡日（引渡し日）の確認ができない場合は、家屋及び土地の譲渡後の登記事項証明書が必要。	
次の i 又は ii のいずれか			
④	i 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類	・相続開始日から譲渡日までの間、家屋が事業用に使用されておらず、空き家であったことを確認（閉栓日、契約廃止日）。	
	ii 仲介業者の広告 ※宅地建物取引業者が作成したもの	・空き家であることを確認 ※広告に現況が「空き家」と記載があることが必要。	
⑤	【譲渡日が令和6年1月1日以降の場合】 相続人の数を明らかにする書類	・例）登記事項証明書等（コピー不可） ※登記事項証明書の提出が難しい場合又は換価分割の場合 は遺産分割協議書等	

平成31年4月1日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、①から⑤に加え、以下の書類が必要になります。

	必要書類	確認内容・注意事項等	チェック欄
⑤	介護保険被保険者証の写し又は障害福祉サービス受給者証の写し等	・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。 ※施設入所時から相続開始直前までの間でどこかの時点のもの。	
⑥	施設入所時の契約書の写し又は施設が発行する「入居証明書」 ※入居証明書はコピー不可	・入所していた施設が要件に該当することを確認。 ※施設の名称、所在地、施設類型が確認できることが必要。	
次の A 又は B のいずれか			
⑦	A 電気、水道又はガスの <u>契約名義人及び使用中止日</u> が確認できる書類	・被相続人が施設入所後から相続開始直前まで、家屋が事業用に使われていないことを確認。 ・契約名義が被相続人であることを確認。 ・使用中止日が相続開始日以降であることを確認。	
	B		

B	老人ホーム等が保有する被相続人居住用家屋への外出・外泊等の記録	<ul style="list-style-type: none"> ・施設入所後も、一時帰宅等により被相続人が家屋を一定使用していたことを確認。 ※左記書類がない場合は、家屋に送付された郵便物数点が必要。 	
---	---------------------------------	---	--

相続により取得した家屋を取壊し、除却または滅失後の土地等を譲渡した場合(別記様式1-2)

	必要書類	確認内容・注意事項等	チェック欄	
①	被相続人の除票住民票の写し ※コピー不可	<ul style="list-style-type: none"> ・被相続人の死亡年月日、死亡時の住所を確認。 ※老人ホーム等入所で住所を施設に移していない場合は施設が発行する「入居証明書」、施設利用料の領収書等が別途必要。 		
②	相続人の住民票の写し ※コピー不可 ※ほかに相続人がいる場合は全員分 ※譲渡日(引渡し日)以降のもの	<ul style="list-style-type: none"> ・死亡日以前(老人ホーム入所の場合は入所前)から家屋取壊し日までの間、相続人が対象家屋に居住していないことを確認。 ※2回以上住所移転している場合は、戸籍の附票が必要。 		
③	不動産売買契約書の写し ※すべてのページ	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡日(引渡し日)、契約条件等を確認。 ※契約書から譲渡日(引渡し日)の確認ができない場合は、土地の譲渡後の登記事項証明書が必要(土地売買契約締結⇒取壊し⇒引渡しの場合は必ず必要)。 		
④	家屋の閉鎖事項証明書 ※コピー不可	<ul style="list-style-type: none"> ・家屋の取壊し日等を確認。 ※取壊し日が譲渡日(引渡し日)より前であることを確認。 ※家屋が未登記の場合、建物滅失証明書等により代替可能。 ※建築年月日の記載がない場合は名寄帳の写し等も必要。 		
⑤	次の i 又は ii のいずれか			
	i	電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類	<ul style="list-style-type: none"> ・相続開始日から取壊し日までの間、家屋が事業用に使用されておらず、空き家であったことを確認。(閉栓日、契約廃止日)。 	
	ii	仲介業者の広告 ※宅地建物取引業者が作成したもの	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家であることを確認。 ※広告に現況が「空き家」と記載があることかつ「更地にして引渡す」旨の記載が必要。 	
⑥	家屋を取壊した後の更地の写真	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地を事業用に使用していないことを確認。 ※家屋を取壊した日から譲渡日(引渡し日)までに撮影した写真で撮影日の記載があるものが必要。 		
⑦	【譲渡日が令和6年1月1日以降の場合】 相続人の数を明らかにする書類	<ul style="list-style-type: none"> ・例) 登記事項証明書等(コピー不可) ※登記事項証明書の提出が難しい場合又は換価分割の場合は遺産分割協議書等 		

平成31年4月1日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、**①から⑦に加え、以下の書類が必要**になります。

	必要書類	確認内容・注意事項等	チェック欄
⑧	介護保険被保険者証の写し又は障害福祉サービス受給者証の写し等	・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。 ※施設入所時から相続開始直前までの間でどこかの時点のもの。	
⑨	施設入所時の契約書(全ページ)の写し又は施設が発行する「入居証明書」 ※入居証明書はコピー不可	・入所していた施設が要件に該当することを確認。 ※施設の名称、所在地、施設類型が確認できることが必要。	
次のA又はBのいずれか			
⑩	A 電気、水道又はガスの 契約名義人及び使用中止日 が確認できる書類	・被相続人が施設入所後から相続開始直前まで、家屋が事業用に使われていないことを確認。 ・ 契約名義が被相続人であること を確認。 ・使用中止日が相続開始日以降であることを確認。	
	B 老人ホーム等が保有する被相続人居住用家屋への外出・外泊等の記録	・施設入所後も、一時帰宅等により被相続人が家屋を一定使用していたことを確認。 ※左記書類がない場合は、家屋に送付された郵便物数点が必要。	

【※譲渡日が令和6年1月1日以降の申請に限る】

被相続人居住用家屋の譲渡後、耐震改修工事又は取壊し、除却若しくは滅失した場合(別記様式1-3)

	必要書類	確認内容・注意事項等	チェック欄
①	被相続人の除票住民票の写し ※コピー不可	・被相続人の死亡年月日、死亡時の住所を確認。 ※老人ホーム等入所で住所を施設に移していない場合は施設が発行する「入居証明書」、施設利用料の領収書等が別途必要。	
②	相続人の住民票の写し ※コピー不可 ※ほかに相続人がいる場合は全員分 ※譲渡日(引渡し日)以降のもの	・死亡日以前(老人ホーム入所の場合は入所前)から家屋取壊し日までの間、相続人が対象家屋に居住していないことを確認。 ※2回以上住所移転している場合は、戸籍の附票が必要。	
③	不動産売買契約書の写し ※すべてのページ	・譲渡日(引渡し日)、契約条件等を確認。 ※契約書から譲渡日(引渡し日)の確認ができない場合は、土地の譲渡後の登記事項証明書が必要。	
次のi又はiiのいずれか			
④	i 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類	・相続開始日から取壊し日までの間、家屋が事業用に使用されておらず、空き家であったことを確認。(閉栓日、契約廃止日)。	

	ii	仲介業者の広告 ※宅地建物取引業者が作成したもの	・空き家であることを確認。 ※広告に 現況が「空き家」と記載 があること。	
⑤		耐震改修工事又は取り壊しの契約書のコピー	・当該家屋等の譲渡の翌年2月15日までに当該家屋が耐震基準に適合すること又は取り壊し等をするを約したことが分かるものであることを確認。	
次のI又はIIのいずれか（I…耐震基準に適合することとなった場合。II…取り壊し、除却する場合）				
⑥	I	耐震基準に適合することとなったことが分かる書類	・耐震基準適合証明書や建設住宅性能評価書のコピー又は耐震工事請負契約書や工事費用の請求書や領収書のコピー	
	II	家屋の閉鎖事項証明書 ※コピー不可	・家屋の取壊し日等を確認。 ※家屋が未登記の場合、建物滅失証明書等により代替可能。 ※建築年月日の記載がない場合は名寄帳の写し等も必要。	

平成31年4月1日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、①から⑥に加え、以下の書類が必要になります。

	必要書類	確認内容・注意事項等	チェック欄
⑦	介護保険被保険者証の写し又は障害福祉サービス受給者証の写し等	・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。 ※施設入所時から相続開始直前までの間でどこかの時点のもの。	
⑧	施設入所時の契約書(全ページ)の写し又は施設が発行する「入居証明書」 ※入居証明書はコピー不可	・入所していた施設が要件に該当することを確認。 ※施設の名称、所在地、施設類型が確認できることが必要。	
次のA又はBのいずれか			
⑨	A	電気、水道又はガスの 契約名義人及び使用中止日 が確認できる書類	・被相続人が施設入所後から相続開始直前まで、家屋が事業用に使われていないことを確認。 ・ 契約名義が被相続人であることを確認 。 ・使用中止日が相続開始日以降であることを確認。
	B	老人ホーム等が保有する被相続人居住用家屋への外出・外泊等の記録	・施設入所後も、一時帰宅等により被相続人が家屋を一定使用していたことを確認。 ※左記書類がない場合は、 家屋に送付された郵便物数点が必要 。

その他注意事項について

- ・申請から交付まで2週間程度かかります。税務署への確定申告の時期を考慮して申請してください。
- ・申請の受付と確認書の交付は原則窓口での対応となります。担当不在の場合もありますので事前にご連絡のうえご持参ください。
- ・遠方にお住いのため来庁が難しい場合は、郵送にて申請を受け付けます。確認書の送付に必要となりますので、宛名を記入し切手を貼付した返信用封筒も同封してください。申請書及び必要書類に不備がある場合はご連絡しますので対応をお願いします。
- ・相続人が複数（共有名義）の場合は、相続人ごとに申請書を作成してください。必要書類についても申請者ごとに準備してください。なお、住民票の写し（原本）は相続人全員分が必要となります。
- ・提出された必要書類一式はお返しできません。必要な資料があれば事前にコピーをお取りください。
- ・「被相続人居住用家屋等確認書」は、確定申告において控除制度が適用されることを確約するものではありません。控除制度の適用の可否についてはお住いの地域の税務署にお問い合わせください。

申請書類や必要書類について、鳥取市ホームページにも掲載していますのでご覧ください。

URL <https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1582280150008/index.html>



【受付・相談窓口】

〒680-8571

鳥取県鳥取市幸町71番地

鳥取市都市整備部建築指導課空家対策係

電話 0857-30-8364

FAX 0857-20-3956

