

## 被相続人居住用家屋等確認申請書交付の手引き

### 被相続人居住用家屋等確認申請書について

被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例を受ける際に必要となる提出書類の一つです。確認申請書のみでは控除を受けることはできません。

控除特例の適用の可否についてのお問合せ等、税制そのものに対する質問は税務署等へお問い合わせください。

### 被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例について

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、平成 28 年 4 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から相続人が 2 人以下の場合最高 3,000 万円まで、3 人以上の場合最高 2,000 万円まで控除することができます。

これを、被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます。

詳しい制度については税務署にお問い合わせください。

### 控除を受けるための要件

1)	相続発生日（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 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一人で居住していたこと。※ <sup>1</sup>
4)	区分所有建築物でないこと。
5)	相続発生日以降、事業や貸付け、居住に使用していないこと。
6)	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものであること。
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、現行の耐震基準に適合すること。
※ <sup>2</sup>	家屋を譲渡する場合、譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までに家屋が耐震基準に適合すること。又は家屋の全部取壊しもしくは除却がされること。

※<sup>1</sup>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。

※<sup>2</sup>家屋を譲渡する場合はどちらかの要件にあてはまる必要があります。

### 申請にあたってのご注意

- ・申請時は添付書類の確認が必要であるため、本庁舎 2 階住宅係窓口にて申請をお願いいたします。
- ・確認書の発行には申請書の提出から 1 週間ほどかかります。
- ・担当が不在になることがないように、事前にご連絡のうえ、ご来庁ください。
- ・確認書の発行については郵送で対応可能ですので、郵送を希望される方は申請時に返信用封筒（送付先記入・切手添付）をご用意ください。
- ・相続人が複数の場合、各自が申請者となり確認書を発行する必要があります。複数人が同時に申請を行う場合、共通の添付書類（被相続人の除票等）は、一部ずつで構いません。
- ・書類は返却いたしませんので、必要な方はコピーを取る等の対応をお願いいたします。

提出書類について

NO.	必要書類	入手先	コピー	確認内容/注意事項	チェック欄		
					様式 1-1	様式 1-2	様式 1-3
—	被相続人居住家屋等確認申請書 (様式 1-1・1-2・1-3)	市又は国土交通省のホームページ	—	耐震基準に適合する家屋(及びその敷地)の譲渡の場合 ▶様式 1-1 家屋取壊し後の敷地の譲渡の場合 ▶様式 1-2 家屋譲渡後に耐震基準に適合する場合又は取壊しがされる場合 ▶様式 1-3		<input type="checkbox"/>	
1	被相続人の除票住民票	市役所等	不可	被相続人の死亡日、死亡時の居所、被相続人以外に居住をしていた者がいなかったことを確認 ※相続人が老人ホーム等を2か所以上転居した場合、戸籍の附票が必要です。		<input type="checkbox"/>	
2	相続人(全員)の住民票	相続人がお住まいの市役所、区役所等	不可	死亡日から取壊しまでの間、相続人が対象家屋に居住していなかったことを確認 ※当該家屋等譲渡日以降取得の相続人全員の住民票が必要です。		<input type="checkbox"/>	
3	売買契約書の写し	—	可	譲渡日、契約条件を確認 ※提出が難しい場合は登記事項全部証明書等(譲渡日が確認できるもの)		<input type="checkbox"/>	
様式 1-1 の場合							
	家屋及びその敷地の登記事項証明書	法務局	不可	対象家屋及びその敷地等を取得した相続人の数 ※提出が難しい場合や換価分割の場合は、遺産分割協議書等	<input type="checkbox"/>	—	—
様式 1-2 の場合							
4	家屋の閉鎖事項証明書及び敷地の登記事項証明書	法務局	不可	対象家屋及びその敷地等を取得した相続人の数 ※提出が難しい場合や換価分割の場合は、遺産分割協議書等	—	<input type="checkbox"/>	—
様式 1-3 の場合はいずれか(①耐震基準に適合することとなった場合・②取壊し、除却又は滅失の場合)							
	①家屋及びその敷地の登記事項証明書	法務局	不可	対象家屋及びその敷地等を取得した相続人の数 ※提出が難しい場合や換価分割の場合は、遺産分割協議書等	—	—	<input type="checkbox"/>
	②家屋の閉鎖事項証明書及び敷地の登記事項証明書						

NO.	必要書類	入手先	コピー	確認内容/注意事項	チェック欄		
					様式 1-1	様式 1-2	様式 1-3
5	様式 1-2 の場合						
	家屋の閉鎖事項証明書	法務局	不可	相続した家屋の新築年月日・取壊日を確認 ※未登記の場合は除却工事契約書、建物滅失証明書等（取壊し等をした時期及び対象を確認できるもの）	—	<input type="checkbox"/>	—
	様式 1-3 の場合はいずれか（①耐震基準に適合することとなった場合・②取壊し、除却又は滅失の場合）						
	①耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書のコピー及び工事請負契約書の写し及び工事費用の請求書や領収書	工事業者等	可	耐震基準に適合することとなった日（耐震改修工事の完了日）を確認	—	—	<input type="checkbox"/>
②家屋の閉鎖事項証明書	法務局	不可	対象家屋の新築年月日・取壊日を確認 ※未登記の場合は解体工事の請負契約書の写し及び工事費用の請求書や領収書等	—	—	<input type="checkbox"/>	
6	以下のいずれか						
	①電気、水道、又はガスの使用中止日（閉栓日、契約廃止日）が確認できる書類	電力会社、ガス会社、昭島市水道部等	可	家屋を事業用等に使用しておらず、空家であったことを確認 ※閉栓日、契約廃止日等は相続開始日以降のもの	—	<input type="checkbox"/>	—
	②仲介業者の広告	仲介業者	可	家屋を事業用等に使用しておらず、空家であったことを確認 ※「現況空家」や「古屋有」等、広告から空家であることが確認できること	—	<input type="checkbox"/>	—
	③その他の書類	—	—	上記のものが取得困難な場合にはご相談ください。	—	<input type="checkbox"/>	—
7	様式 1-2 の場合						
	更地の写真	工事業者等	可	敷地を事業用等に使用していなかったことを確認 ※家屋の取壊後（更地）の写真（撮影日記載）であること	—	<input type="checkbox"/>	—

被相続人が老人ホーム等に入所していた場合には以下の（i）～（iii）の全ての書類

(i)	介護保険証のコピー又は障害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	—	<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	—	<input type="checkbox"/>	—
(iii)	以下のいずれか						
	①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）が確認できるもの	電力会社、ガス会社、昭島市水道部等	可	被相続人の老人ホーム等入所直後から相続の直前まで、被相続人が家屋を一定使用し、事業用等に使用していなかったことを確認	—	<input type="checkbox"/>	—
	②老人ホーム等が保有する外泊、外出等の記録のコピー等	入所施設等	可		—	<input type="checkbox"/>	—

NO.	必要書類	入手先	コピー	確認内容/注意事項	チェック欄		
					様式 1-1	様式 1-2	様式 1-3
様式 1-3 の場合は以下の書類							
(1)	空き家を売却した年の翌年2月15日までの間に、耐震リフォームまたは取壊しをすることを約したことが分かる売買契約書等のコピー	—	可	耐震リフォームまたは取壊しが約されていることを確認 ※提出が難しい場合は、ご相談ください。	—	—	<input type="checkbox"/>

必要な場合にはご用意ください

NO.	必要書類	入手先	コピー	確認内容/注意事項	チェック欄		
					様式 1-1	様式 1-2	様式 1-3
①	委任状	—	—	代理人が手続きをする際に必要です。任意書式となります。		<input type="checkbox"/>	
②	返信用封筒 ※切手の貼付と宛先の記載をお願いいたします。	—	—	郵送で確認書の受け取りを希望される際にはご用意ください。		<input type="checkbox"/>	

【お問い合わせ先】

〒196-8511  
昭島市田中町 1-17-1  
昭島市役所都市計画部都市計画課住宅係  
電話：042-544-4413（直通）  
FAX：042-544-6440

