被相続人居住用家屋等確認書に関する FAQ

No.	種別	質問	回答
1	制度全般	「空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除（空き家の発生を抑制するための特例措置）」を受けることは可能ですか。	本特例措置の適用の可否については、税務署へお問合せください。
2	制度全般	区分所有建物登記の長屋ですが、本特例措置を受けることは可能ですか。	本特例措置の対象となる要件のひとつとして、被相続人居住用家屋が「区分所有建物登記がされている建物でないこと」とされています。 本特例措置の適用の可否については、税務署へお問合せください。
3	制度全般	建物付き土地を譲渡し、建物については、買受人により既に取り壊されています。 被相続人居住用家屋等確認書は発行してもらえますか。	被相続人居住用家屋等確認書については、提出いただいた必要添付書類が要件をみたしていれば発行可能です。 ただし、本特例措置の適用の可否については、税務署へお問合せください。
4	制度全般	被相続人居住用家屋の取壊しは、誰が行ってもいいですか。	本特例措置を受けるにあたって、誰が取壊しを行うかについて制限はありません。
5	申請・手続	被相続人居住用確認書の交付申請は、どこでできますか。	被相続人居住用家屋が所在する区の区役所空家担当窓口にて受付をしています。
6	申請・手続	被相続人居住用確認書の交付までに何日かかりますか。	被相続人居住用確認書発行までに 7 ～ 10 日程度お時間をいただいております。
7	申請・手続	郵送での申請は可能ですか。	可能です。 申請書、必要添付資料、返信用封筒を同封のうえ、被相続人居住用家屋の所在する区の区役所空家担当窓口あてご送付ください。 ※返信用封筒には、封筒がサイズや希望される返送方法に応じた郵便切手を貼付けてください。
8	申請・手続	申請書はどこで入手できますか。	申請書は大阪市（各区役所・計画調整局）ホームページに掲載しているほか、国土交通省ホームページに掲載されています。ダウンロード等ができない場合は、お住まいの市区町村の空家担当窓口等へお問合せください。

No.	種別	質問	回答
9	建築年月日	建築年月日はどう調べたらいいですか。	不動産登記簿謄本に記載の新築年月日、所有権保存の受付年月日及び所有権移転の日付け等が昭和 56 年 5 月 31 日以前であるかご確認ください。 その他、「固定資産（土地・家屋）名寄帳」又は「固定資産税評価証明書」に建築年の記載がある場合があります。 ※「固定資産（土地・家屋）名寄帳」又は「固定資産税評価証明書」については、お近くの市税事務所へお問合せください。
10	建築年月日	被相続人居住用家屋が未登記のため建築年月日が不明です。	「固定資産（土地・家屋）名寄帳」又は「固定資産税評価証明書」に建築年の記載がある場合があります。 ※「固定資産（土地・家屋）名寄帳」又は「固定資産税評価証明書」については、お近くの市税事務所へお問合せください。
11	住民票（除票）	住民票（除票）の代替資料を教えてください。	戸籍の除籍謄本（死亡日の確認）と附票（死亡日時点の住所確認）が必要です。 その他、法務局が発行する「法定相続情報証明書」でも代替可能です。 ※「法定相続情報証明制度」については、お近くの法務局へお問合せください。
12	相続人の住民票	被相続人居住用家屋等を相続人３名で相続しましたが、３名分の住民票（原本）の提出が必要ですか。	相続人それぞれの被相続人居住用家屋等確認申請が必要になりますので、相続人全員の住民票（原本）を提出してください。
13	相続人の住民票	法定相続人が複数名いますが、被相続人居住用家屋等を相続したのが１名だった場合でも全員の住民票（原本）の提出が必要ですか。	被相続人居住用家屋等を相続した方のみの住民票が必要です。
14	相続人の住民票	被相続人居住用家屋と隣り合う相続人の住民票の住所が被相続人の住民票除票の住所と同一となっています。	住宅地図等で隣り合う建物が同一の住居表示になっていること及び別の家屋であることを確認します。

No.	種別	質問	回答
15	相続人の住民票	被相続人の住民票除票の住所と相続人の住民票の住所が同一となっています。	①相続人が住民票の異動をしないまま、他の住所地で居住していた場合。 ・賃貸借契約書、郵便物等にて被相続人居住用家屋に居住していないことを確認します。 ②相続人が住民票の異動をしないまま、老人ホーム等施設に入所していた場合。 ・老人ホーム等施設の契約書にて被相続人居住用家屋に居住していないことを確認します。
16	相続人の住民票	相続人の住民票の代替資料として戸籍附票の提出でもいいですか。	戸籍附票で相続発生日前後の相続人の住所が確認できれば代替可能です。
17	不動産売買契約書	不動産売買契約書のコピーは、全ページの提出が必要ですか。	全てのページのコピーを提出してください。
18	閉鎖事項証明書	閉鎖事項証明書はどこで入手できますか。	法務局で入手できます。詳しくは、お近くの法務局へお問合せください。
19	閉鎖事項証明書	閉鎖事項証明書の代替資料を教えてください。	原則、閉鎖事項証明書の提出が必要です。
20	閉鎖事項証明書	被相続人居住用家屋が未登記のため、閉鎖事項証明書が提出できません。	建物解体に係る請負契約書及び建物取壊し後の写真等で取壊し物件の特定及び取壊し日を確認します。
21	閉鎖事項証明書	『「閉鎖事項登記簿の謄本であること」が証された書面』でも申請可能ですか。	申請可能です。
22	家屋、更地の写真 別記様式１－２	写真の撮影日の記載は必要ですか。	撮影日の記載が必要です。 ※手書き等でも構いません。
23	家屋、更地の写真 別記様式１－２	写真を撮影しておらず、譲渡後、すでに新たな建物が建っています。	家屋取壊し後の更地の写真が必要です。 ※不動産仲介業者、建物取壊し業者等へ写真を撮影していないか確認してください。
24	介護保険証	介護保険証は区役所へ返却済みのため提出できません。	入所していた老人ホーム等施設へコピー等が残っていないか確認をお願いします。 ※「要介護認定等決定通知書」、「介護サービス計画書」、「介護保険給付費通知(老人ホーム入所前後のもの)」でも代替可能です。

No.	種別	質問	回答
25	老人ホーム等施設の契約書	老人ホーム等施設の契約書について破棄したため提出できません。	入所していた老人ホーム等施設へコピー等が残っていないか確認をお願いします。 ※「施設の入所証明書」や「領収書等」でも代替可能です。
26	老人ホーム等施設以外の場合	老人ホーム等の施設ではなく、介護のため子の家に移り、そこで亡くなった場合はこの特例を受けることはできますか。	親族の家や一般の賃貸住宅に転居して亡くなった場合は、この特例を受けることはできません。
27	家屋の一定使用	老人ホーム等に入所している間「被相続人が家屋を一定使用していた」というのは、どの程度使用していれば良いのですか。	被相続人が家屋の一時滞在で使用していたほか、家財道具等の保管場所として使用していた場合も「一定使用」に該当します。
28	取壊し、除却又は滅失日について	様式１－３にある「家屋の取壊し、除却又は滅失の場合は、その日を記入」とあるが、閉鎖登記を行った日でいいですか。	閉鎖登記簿にある、取壊し日を記入してください。