

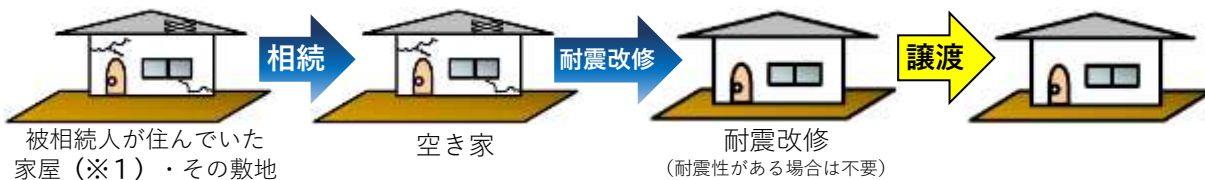
空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除（空き家の発生を抑制するための特例措置）の

# 「被相続人居住用家屋等確認書」 の交付申請の手引き

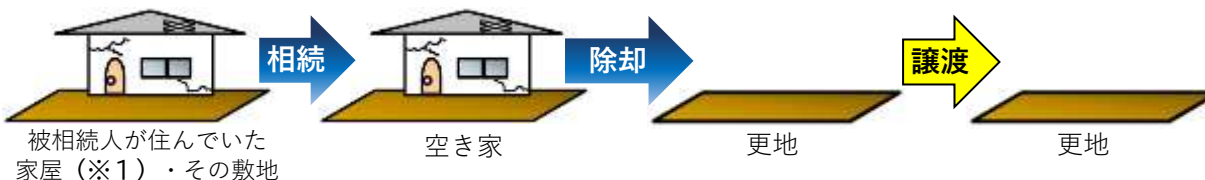
被相続人のお住まい（空き家）を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合は、その譲渡所得から3,000万円（相続した相続人の数が3人以上の場合は、2,000万円）を特別控除します。

## 制度のイメージ

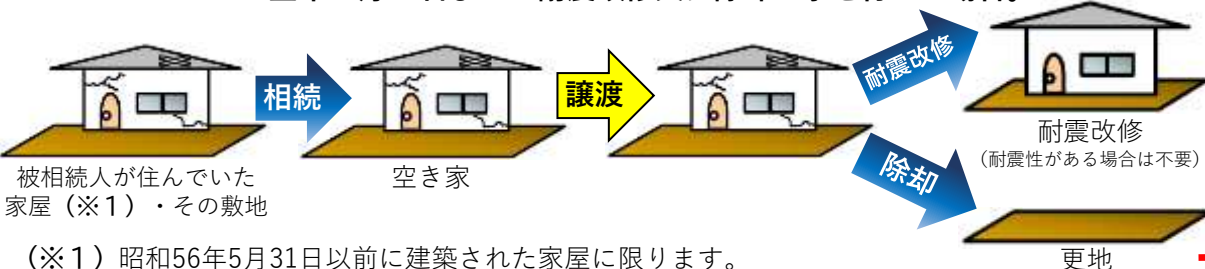
<別記様式1-1> 相続した家屋とその土地を耐震改修後に譲渡した場合。



<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  
（※2）  
特別控除

## 控除を受けるための主な要件は以下のとおりです。

- 1) 相続開始日（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日までに譲渡した場合。
  - 2) 令和9年12月31日までに譲渡した場合。
  - 3) 家屋や敷地の譲渡の対価の額が1億円以下であること。
  - 4) 家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
  - 5) 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
  - 6) 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。※
  - 7) 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。
  - 8) 家屋を譲渡する場合は、耐震基準に適合するものであること。
- ※一定の要件を満たせば、被相続人が老人ホーム等の施設に入所していた場合も対象になります。



# 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、所定の郵便切手を貼付した封筒をご提出ください。

必要書類 (添付書類はコピー可)	入手先等	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」	国ホームページ、 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 していた区の区 役所	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（当該家屋また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、区役所等	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。 ※マイナンバーは不要。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
「不動産売買契約書」	—	譲渡日を確認します。 また、 <u>契約の条件（特約等の内容）</u> を確認しますので、全てのページのコピーが必要です。	<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	当該家屋及びその敷地を取得した「相続人の数」を確認します。 ※登記事項証明書の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が必要です。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
当該家屋の「閉鎖事項証明書」	法務局	当該家屋の取壊日を確認します。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<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"/>	<input type="checkbox"/>
(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	<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"/>	<input type="checkbox"/>
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」及び「耐震改修工事の工事請負契約書」及び「工事費用の請求書や領収書等」	工事の施工業者	<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	<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"/>	<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）が確認できる書類	電力、ガス会社、水道局等	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「現況空き家」等の記載が必要です。	<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		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
家屋、更地の写真	取壊し業者等	当該敷地が建物又は構築物の敷地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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

◆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、以下の書類が必要になります。

必要書類 (添付書類はコピー可)	入手先等	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等に入所していた場合					
(i) 「介護保険被保険者証」又は「障害福祉サービス受給者証」のコピー	入所施設等	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します。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(ii) 「施設入所時の契約書」	入所施設等	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)または(B)のいずれか					
(A) 電気、水道又はガスの使用中中止日（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	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。 ※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。	<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」	入所施設等	※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"/>

○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、お問い合わせ先（裏面参照）にお問合せください。

○申請書類一式を持って、予約日に申請先区役所（裏面参照）にお越しください。

※申請にあたっては、事前の予約をお願いします。

◆大阪市で確認書交付準備

（申請書受理後、申請先区役所において確認書発行に係る確認処理（7～10日程度））

※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（申請書の様式に市長印を押印したもの）

○窓口での受取を希望される場合

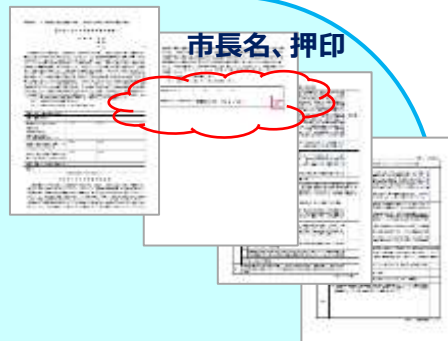
担当者が電話で連絡しますので

**受取証と受領印を持参の上、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

返送用の封筒・切手を申請時にお預かりし、確認書発行後、

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Webサイトもご覧ください

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000406808.html>



## お知らせ内容

- ・申請の手続きは、原則窓口での対応になります。
- ・相続人が複数（共有名義）の場合は、相続人毎に各々申請書を作成する必要があります。
- ・本市では対象の物件が、相続時に空き家であったこと等を確認し、書類を発行しております。
- ・その他、特例措置の適用や確定申告の際に必要な書類については、税務署にお問い合わせください。

## 申請先・お問い合わせ先一覧

申請・お問い合わせは、対象となる譲渡物件の所在する区の区役所までご連絡ください。  
相談窓口にお越しになる場合は、**必ず事前予約**をお願いします。

区役所名	担当部署	電話番号	郵便番号	所在地
北区	地域課（防災防犯）	6313-9734	530-8401	大阪市北区扇町2丁目1番27号
都島区	市民協働課	6882-9975	534-8501	大阪市都島区中野町2丁目16番20号
福島区	企画総務課（企画推進）	6464-9683	553-8501	大阪市福島区大開1丁目8番1号
此花区	地域サポート課（安全サポート）	6466-9504	554-8501	大阪市此花区春日出北1丁目8番4号
中央区	市民協働課（市民協働）	6267-9841	541-8518	大阪市中央区久太郎町1丁目2番27号
西区	地域支援課（防犯・防災）	6532-9972	550-8501	大阪市西区新町4丁目5番14号
港区	協働まちづくり推進課（安全・安心）	6576-9928	552-8510	大阪市港区市岡1丁目15番25号
大正区	地域協働課（地域協働）	4394-9942	551-8501	大阪市大正区千島2丁目7番95号
天王寺区	市民協働課（安全まちづくり）	6774-9899	543-8501	大阪市天王寺区真法院町20番33号
浪速区	市民協働課（市民協働）	6647-9979	556-8501	大阪市浪速区敷津東1丁目4番20号
西淀川区	防災安全課	6478-9897	555-8501	大阪市西淀川区御幣島1丁目2番10号
淀川区	政策企画課	6308-9683	532-8501	大阪市淀川区十三東2丁目3番3号
東淀川区	地域課（企画調整）	4809-9927	533-8501	大阪市東淀川区豊新2丁目1番4号
東成区	市民協働課	6977-9042	537-8501	大阪市東成区大今里西2丁目8番4号
生野区	地域まちづくり課	6715-9923	544-8501	大阪市生野区勝山南3丁目1番19号
旭区	防災安全課	6957-9192	535-8501	大阪市旭区大宮1丁目1番17号
城東区	市民協働課（防災・防犯）	6930-9045	536-8510	大阪市城東区中央3丁目5番45号
鶴見区	市民協働課（市民協働）	6915-9848	538-8510	大阪市鶴見区横堤5丁目4番19号
阿倍野区	市民協働課（市民協働）	6622-9787	545-8501	大阪市阿倍野区文の里1丁目1番40号
住之江区	協働まちづくり課（防災安全）	6682-9906	559-8601	大阪市住之江区御崎3丁目1番17号
住吉区	政策推進課	6694-9957	558-8501	大阪市住吉区南住吉3丁目15番55号
東住吉区	総務課	4399-9917	546-8501	大阪市東住吉区東田辺1丁目13番4号
平野区	地域課（防災安全）	4302-9979	547-8580	大阪市平野区背戸口3丁目8番19号
西成区	市民協働課	6659-9734	557-8501	大阪市西成区岸里1丁目5番20号