

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（空家）を相続した相続人が、家屋（耐震リフォーム済）付き又は取壊しをした後に敷地を譲渡した場合には、その譲渡所得の金額から 3,000 万円までが特別控除されます。



本冊子は、特別控除の為の確定申告時に必要な書類の一つであります「被相続人居住用家屋等確認書」の交付に関するお手続きの手引きになっています。

確認書の交付申請における、必要書類の提出前チェックシートを作成しましたので、ご活用下さい。

控除を受けるための要件は以下です。

- 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 5 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。※
- 4) 区分所有建築物でないこと。
- 5) 相続発生以降、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) 譲渡価額が 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。

もくじ

- 申請書及び必要書類について P.2
- 確認書交付までの流れ P.3
- お知らせ内容及びよくあるご質問
◇相談・受付窓口 P.4

※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。



申請書及び必要書類について

※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（定形郵便は 84 円）も提出

	必要書類	コピー	確認内容・注意事項等	確認用チェック	
用紙	被相続人居住家屋等確認申請書様式	—	様式は、2種類 (1-1 家屋付) (1-2 更地)	1-1 ☐ 家屋付	1-2 ☐ 更 地
①	被相続人の除票住民票	不可	・被相続人の死亡日・死亡時の居所を確認します。	☐	☐
②	相続人(全員)の住民票	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。 ※譲渡日又は取壊日以降の住民票を提出 ※相続人が複数の場合は相続人全員の住民票が必要です。 ※被相続人の死亡時以降に居住地を2回以上移転している場合、戸籍の附票が必要です。	☐	☐
③	不動産売買契約書の写し(土地等の売買契約書)	可	・解体後の敷地等の譲渡日を確認します。 ・契約の条件(特約条項等の内容)	☐	☐
④	閉鎖事項証明書 (オンライン「登記情報提供サービス」の印刷は、証明書ではありませんので注意してください。)	不可	・相続した家屋の取壊日を確認します。 ※閉鎖事項証明書の取得が困難な場合は、除却工事契約書、建物滅失証明書等が別途必要です。		☐
⑤ i 又は ii のいずれか					
i	電気、水道又はガスの使用中中止日が確認できる書類	可	・家屋を事業用等を使用しておらず、空き家であったことを確認します。(閉栓日、契約廃止日の確認) ※電気、水道又はガスのいずれかの書類が必要です。	☐	☐
ii	仲介業者の広告(宅建業者作成)	可	・空き家であることを確認します。(広告に「空き家」等の記載が必要です。) ※1-2については、「更地引渡し」の記載も必要です。	☐	☐
⑥	家屋、更地の写真	可	・敷地を事業用に使用していないことを確認します。 ※家屋の取壊後(更地)の写真		☐

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>



【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。】

⑦ 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合には、以下の書類					
i	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	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。	☐	☐
			※老人ホーム入所時から相続開始日直前までのどこかの時点のもの		
ii	施設入所時の契約書の写し	可	・施設名称、所在地、種類等を確認します。	☐	☐
iii	(A)又は(B)のいずれか				
	(A)電気、水道又はガスの <u>契約名義</u> 及び使用中止日が確認できる書類	可	・被相続人が老人ホームに入所後から相続開始の直前まで、家屋を事業用等に使っていないかについて確認します。 ・契約名義が親族等であることを確認します。 ・相続発生日以降に解約等していることを確認します。	☐	☐
	(B)老人ホーム等が保有する外泊・外出等の記録	可	・被相続人のために家屋を一定使用していたことを確認します。 ※左記書類が存在しない場合には、被相続人の家財道具等の保管場所として使用されていたことが分かる家屋内の写真などを提出ください。*	☐	☐

確認書交付までの流れ

- 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

（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日間程度））

- 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。



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下さい。

よくあるご質問 Q A

○家屋を取り壊す前に土地の売買契約を締結し、土地売買契約書に「土地の引き渡しまでに建物を取り壊す」という特約をつけていましたが、この場合は申請することはできますか？

→家屋を取り壊した後の譲渡にあたるため、確認書を発行することはできます。

○確定申告に必要な書類にはどのようなものがありますか？

→確定申告に併せて以下の書類を税務署にご提出ください。

本市では④の発行手続きを行っておりますので、その他書類については税務署にお問い合わせ下さい。

①譲渡所得の金額の計算に関する明細書

②被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等

（家屋が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと、家屋が区分所有でないこと等を確認）

③被相続人居住用家屋の売買契約書の写し等

（家屋や敷地の譲渡価格が 1 億円以下であることを確認）

④被相続人居住用家屋等確認書（様式 1 - 1 または 1-2）

⑤被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書（※）の写し

（家屋を譲渡する場合に限る。耐震性能を満たすことを確認）

（※）建築士や住宅性能評価機関等が発行する書類です。発行手続については耐震診断やリフォームを実施した建築士事務所等にお問い合わせください。

申請先・お問い合わせ先

〒559-8601 大阪市住之江区御崎 3 丁目 1 番 17 号

住之江区役所 協働まちづくり課（4 階 43 番窓口） 電話 6682-9906

その他の区の空き家相談窓口については、

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000406805.htm> をご覧ください。

