

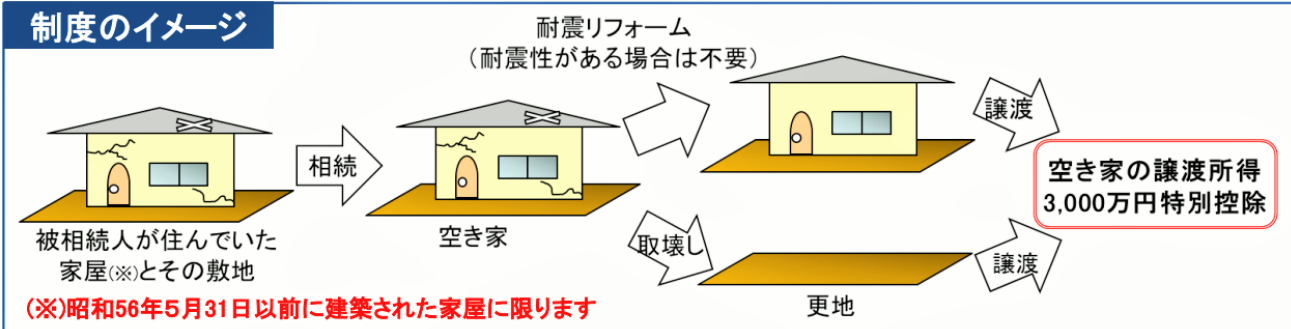
# 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の発行について



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

- ・ 空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除されます。

### 制度のイメージ



- ・ 詳しくは、国土交通省のホームページをご覧ください。(申請書の様式もあります)  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000030.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html)

## ○特例を受けるための手続き

- ・ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除を受けるためには、税務署で確定申告する前に「被相続人居住用家屋等確認書」(対象の物件が相続時に空き家であったことを証明する書類)の交付申請が必要となります。
- ・ 川西市に家屋が所在する場合の申請窓口は、次のとおりです。  
〒666-8501 川西市中央町12番1号 市役所5階  
川西市 都市政策部 住宅政策課(3,000万円控除担当)  
電話:072-740-1205、ファクス:072-740-1317
- ・ なお、控除特例の適用の可否についてのお問い合わせ等、税制そのものに対する質問は税務署等へお問い合わせ下さい。

## 申請書の様式

- ・ 申請書の様式は、国土交通省のホームページからダウンロードしてください。  
様式は、次のとおり2種類あります。  
別記様式1-1(更地にしない場合)  
被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡の場合  
別記様式1-2(更地にする場合)  
被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の場合

- ・ 複数の相続人がいる場合は、相続人ごとに一部ずつ、申請が必要となります。原則として、相続人全員分を一緒に提出してください。
- ・ 申請書に記入のうえ、必要書類を添付して、申請窓口まで郵送（又は持参）にて提出してください。申請後は、内容確認のため日数を要しますので、ご了承ください。
- ・ 郵送の場合は、返信用封筒（宛名記入、切手貼付）を同封してください。

## 1. 相続した家屋の要件及び注意事項

特例の対象となる相続した家屋は、次の要件を満たすことが必要です。

### (1) 被相続人が家屋に住んでいた場合

相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたこと。  
 相続の開始の直前において、当該被相続人以外の居住者がいなかったこと。  
 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かったこと。  
 （相続した家屋を取り壊して敷地のみを譲渡する場合）更地が建物等の敷地の用に供されていないこと。

### (2) 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合

（平成31年（2019年）4月1日以降の譲渡が対象です）

被相続人が要介護・要支援認定等を受けていたこと。  
 被相続人が相続直前まで主として老人ホーム等に居住し、かつ、老人ホーム等入所直前に家屋に居住していたこと。  
 老人ホーム等入所直前に、被相続人以外の居住者がいなかったこと。  
 被相続人が老人ホーム等入所後、家屋を一定程度使用し、かつ、事業の用、貸付けの用、被相続人以外の居住の用に供されていないもの。  
 （相続した家屋を取り壊して敷地のみを譲渡する場合）更地が建物等の敷地の用に供されていないこと。

### (3) 共通事項

家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと。（旧耐震基準の建築物であること）  
 家屋が区分所有でないこと。（分譲マンション等は不可）  
 家屋や敷地の譲渡価格が1億円以下であること。  
 相続又は遺贈により土地及び家屋を取得していること。（生前贈与は不可）  
 敷地のみを譲渡する場合は、家屋の解体を行い更地になった後に譲渡すること。  
 家屋を譲渡する場合は、耐震性があることを確認した後に譲渡すること。  
 平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に譲渡していること。  
 相続日から3年後の年末までに譲渡していること。  
 家屋を耐震リフォーム（耐震性がある場合を除く）又は家屋を除却して売却したこと。

## 2. 必要書類（申請書にも記載されています）

<p>(1) 被相続人の除票住民票の写し （被相続人が老人ホーム等に入所後、別の老人ホーム等に転居していた場合には被相続人の戸籍の附票の写し）</p>
<p>(2) 被相続人居住用家屋の相続人全員分の住民票の写し 相続開始の直前（被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は老人ホーム等入所の直前）から「譲渡時」（家屋を解体して土地を譲渡する場合は、「申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失時」）までの住所がわかるもの。 相続開始の直前（被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は老人ホーム等入所の直前）以降当該相続人が居住地を2回以上移転している場合には、当該相続人の戸籍の附票の写し</p>
<p>(3) 被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書の写し等</p>
<p>(4) 家屋取壊し後の被相続人居住用家屋の閉鎖事項証明書の写し等 家屋を解体して土地を譲渡する場合に必要</p>
<p>(5) 以下の書類のいずれか（複数の書類が提出された場合には、当該複数の書類の全て） ア. 電気・ガス・水道いずれかの使用中止日（閉栓日や契約廃止日）が確認できる書類 イ. 被相続人居住用家屋の相続人と当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者の売買広告等の写し（宅地建物取引業者による広告に限る） 当該家屋の現況が空き家であることと、家屋を取壊した後の敷地等を譲渡する場合は、当該家屋が除却される予定であることの表示 ウ. 被相続人居住用家屋又はその敷地等が相続時から譲渡時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていないことが認められるその他書類</p>
<p>(6) 被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失の時から当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの被相続人居住用家屋の敷地等の使用状況が分かる写真 家屋を解体して土地を譲渡する場合に必要</p>
<p>(7) 平成31年4月1日以降の譲渡で、被相続人が相続開始直前まで老人ホーム等に入所していた場合には、以下のア～ウ全ての書類 ア. 被相続人の介護保険被保険者証又は障害福祉サービス受給者証等の写し （要介護認定等を受けていたことを確認できる書類） イ. 老人ホーム等への入所の契約書の写し （「施設名称」、「施設の種類」、「施設所在地」等が確認できる書類） ウ. 老人ホーム等が保有する外出・外泊記録等</p>

### 3. 必要書類を取得する場所

被相続人の住民票：川西市役所（市民課）

相続人の住民票：居住地の市区町村の窓口

ただし、相続開始の直前以降に2回以上移転している場合は、相続人の戸籍の附表も必要  
使用中止日がわかる書類：電気・ガス・水道の営業所などが発行する証明書

売買契約書：仲介業者

（家屋除却の場合は）更地の写真：仲介業者、解体業者

（老人ホーム等に入所の場合は）被相続人の介護保険被保険者証など：入所施設など

登記簿（土地・建物）：伊丹法務局

次のページ以降に、「建物登記（閉鎖事項証明書）」及び「土地登記（全部事項証明書）」の見本を掲載しました。申請書を記入する際の参考資料としてご覧ください。



#### 4. 建物登記(閉鎖事項証明書)の見本

表題部(主である建物の表示)		調製	平成10年1月20日	不動産番号	
所在図番号	余白	所在地			
所在	川西市 町12番地1	余白			建築年月日
家屋番号	12番1	余白			
種類	構造	床面積 <sup>m<sup>2</sup></sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造瓦葺平屋建	123	45	昭和50年10月16日新築	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2号第2項の規定により移記 平成10年1月20日	
余白	余白	余白		令和2年5月5日取壊し 〔令和2年5月10日 同日閉鎖〕	

権利部(甲区)(所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和50年11月4日 第 号	所有者 兵庫県川西市 町 北摂 栗太郎 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2号 第2項の規定により移記 平成10年1月20日
2	所有権移転	平成20年2月4日 第 号	原因 平成20年1月20日相続 所有者 兵庫県川西市 町 北摂 栗次郎
3	所有権移転	令和2年2月24日 第 号	原因 令和2年2月2日相続 所有者 兵庫県川西市 町 北摂 栗三郎

兵庫県川西市 町12 1

閉鎖事項証明書 (建物)

## 5. 土地登記(全部事項証明書)の見本

表題部(土地の表示)		調製	平成 10 年 1 月 20 日	不動産番号	
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	川西市 町 1 2 番地 1			余白	
地番	地目	地積㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
12 番 1	宅地	7 0	1 2	12 番から分筆	
余白	余白	余白		昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 号第 2 項の規定により移記 平成 10 年 1 月 20 日	

権利部(甲区)(所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和 50 年 11 月 4 日 第 号	原因 昭和 50 年 11 月 4 日売買 所有者 兵庫県川西市 町 北撰 栗太郎 順位 2 番の登記を移記
	余白	余白	昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 号 第 2 項の規定により移記 平成 10 年 1 月 20 日
2	所有権移転	平成 20 年 2 月 4 日 第 号	原因 平成 20 年 1 月 20 日相続 所有者 兵庫県川西市 町 北撰 栗次郎
3	所有権移転	令和 2 年 2 月 24 日 第 号	原因 令和 2 年 2 月 2 日相続 所有者 兵庫県川西市 町 北撰 栗三郎
4	所有権移転	令和 2 年 5 月 24 日 第 号	原因 令和 2 年 5 月 24 日売買 所有者 兵庫県川西市 町 早生 桃太郎

兵庫県川西市 町 1 2 1

全部事項証明書 (土地)