

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

尼崎市では、被相続人居住用家屋等確認書の申請相談・受付及び発行のみとなります。なお、空き家の発生を制御するための特別措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）については、税務署へお問合せください。

1 申請について

- ◎ 被相続人居住用家屋等確認申請書についての相談及び提出先は、尼崎市住まいと空き家の相談窓口です。（北館5階、都市整備局住宅部空家対策担当 横）
- ◎ 尼崎市が発行する被相続人居住用家屋等確認書は、尼崎市内に所在するもののみです。

相続人（申請者）が尼崎市に居住しているか否かではなく、被相続人居住用家屋等（相続した空き家）が市外にある場合は、その家屋等が所在する市区町村に申請をお願いします。
- ◎ 申請書の提出から確認書の発行まで、通常1週間から2週間程度かかります。申請書の記載漏れや添付書類の不備等により、再提出等をお願いする場合は、更にお時間をいただくこととなります。

なお、確定申告の期間が迫ると、申請される方の増加が予想されますので、お早めに申請していただきますようお願いいたします。

2 申請書の記載の要点について

- (1) **家屋及びその敷地等の所在地**
 - ※ 売買契約書等に記載されている所在地を記入してください。
- (2) **家屋の建築年月日**
 - ※ 登記事項証明書又は閉鎖事項証明書に記載されている建築年月日を記入してください。
- (3) **被相続人の氏名及び住所**
 - ※ 被相続人の除票住民票に記載されている氏名・住所を記入してください。
- (4) **相続開始日**
 - ※ 被相続人の除票住民票に記載されている死亡日を記入してください。
- (5) **被相続人居住用家屋を取得した他の相続人の氏名及び住所**
 - ※ 申請者の他に家屋の相続人がいる場合のみ記入してください。
- (6) **被相続人居住用家屋の敷地等を取得した他の相続人の氏名及び住所**
 - ※ 申請者の他に家屋の敷地等の相続人がいる場合のみ記入してください。
- (7) **相続人の数**
 - ※ 申請者を含めた相続人（家屋とその敷地等のいずれも取得した者に限る。）の数

に応じて「2名以下」又は「3名以上」の欄に「✓」を記入してください。

(8) **家屋の取り壊し、除却又は滅失日**（別記様式1-2又は別記様式1-3）

※ 閉鎖事項証明書に記載されている取壊し日を記入してください。

(9) **譲渡日**

※ 登記事項証明書等に記載されている譲渡日を記入してください。

3 提出書類について

◎ **被相続人居住用家屋等確認申請書**（別記様式1-1、別記様式1-2又は別記様式1-3）

① **耐震基準に適合する被相続人住居用家屋又は当該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1-1

② **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**

別記様式1-2

③ **譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、家屋が耐震基準に適合することとなった場合、又は取壊し、除却若しくは滅失をした場合**

別記様式1-3

[国交省・被相続人居住用家屋等確認申請書ダウンロードページ（外部リンク）記載ガイド（PDF）](#)

◎ **添付書類**

① **被相続人の除票住民票の写しの原本**

※ 証明発行窓口等で取得された原本そのものを添付してください。

なお、被相続人の除票住民票の住所と売買契約書等に記載されている当該家屋及び敷地の所在地が異なる場合は、代替書類、補完書類の提出等が必要となります。

また、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合で、入所後別の老人ホーム等に転居していた場合には、当該被相続人の戸籍の附票の写し原本が必要です。

② **当該家屋の譲渡又は当該家屋の取壊し、除却、滅失時の相続人の住民票**

※ **当該家屋の譲渡又は取壊し等の後**に証明発行窓口等で取得された原本そのものを添付してください。

なお、相続人が複数いる場合は、**相続人全員の住民票**が必要となります。

また、被相続人の死亡時以降、当該相続人が居住地を2回以上移転している場合には、その間に居住していた全ての住民票又は戸籍の附票の写し原本が必要です。

③ **申請被相続人居住用家屋・敷地等の売買契約書の写し等**

※ 契約変更等があった場合は、その際の覚書等も必要です。

なお、売買契約書 から引渡し日が確認できない場合は、登記事項証明書等（その譲渡の時期を確認できるもの）も必要です。

④ **申請被相続人居住用家屋の登記事項証明書（取壊し、除却、滅失の場合は閉鎖事項証明書）及びその敷地の登記事項証明書等**

※ 法務局等で取得した原本そのものを添付してください。

なお、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となります。

⑤ 家屋及び敷地の相続時から譲渡時まで事業、貸付け、居住の用に供されていなかったことが確認できる書類

(1)又は(2)のいずれかの書類)

(1) 電気、水道又はガスの使用中止（閉栓日、契約廃止日等）が確認できる書類（閉栓日、契約廃止日等が相続開始日以降であることが分かるもの）

(2) 媒介契約を締結した宅地建物取引業者により行われた家屋又はその敷地等に係る広告やチラシ（ホームページなどから印刷したものでも可）

※ 発行日が記載されているもので、相続開始から当該家屋の譲渡又は当該家屋の解体完了までのいずれかの日である必要があり、空き家解体後の敷地のみが記載されている広告は無効となります。

(3) その他(1)(2)の書類が入手できない場合は、ご相談ください。

⑥ 当該家屋除却後の敷地等の使用状況が分かる写真（別記様式1-2）

※ 当該家屋の解体完了日から敷地の譲渡日までの間に撮影された更地の状態が確認できる写真で、撮影日（手書き可）が記載されたもの

⑦ 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合の書類（(1)から(3)の書類全て）

(1) 要介護・要支援認定等を受けていたことが確認できる書類

※ 介護保険の被保険者証の写し、若しくは要介護・要支援認定等を受けていたことを証する書類

(2) 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、老人ホーム等入所前に家屋に居住していたことが確認できる書類

※ 被相続人の除票住民票の写し原本（老人ホーム等入所後、別の老人ホーム等に移転し、死亡した場合は戸籍の附票の写し原本）と、その老人ホーム等が次のいずれかに該当するか確認できる書類（入所時の契約書等）

- ・ 老人福祉法に規定する認知症対応型共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム
- ・ 介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院
- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅
- ・ 障害者総合支援法に規定する障害者支援施設又は共同生活援助を行う住居

(3) 老人ホーム等入所後、被相続人が家屋を被相続人の物品の保管等のために一定使用し、かつ、事業、貸付けの用、被相続人以外の居住の用に供されていないことが確認できる書類

※ 下記のいずれかの書類

- ・ 電気、水道又はガスの契約名義（支払人）及び使用中止日（契約廃止日等）

が確認できる書類（閉栓日、契約廃止日等が相続開始日以降であることが分かるもの）

- ・ 老人ホーム等が保有する外出、外泊等の記録の写し
- ・ その他要件を満たしていることが容易に確認できる書類

⑧ **譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に家屋が耐震基準に適合することとなった日が分かる書類**（別記様式1-3）

※ 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家屋が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）が確認できる書類として、工事請負契約書のコピー及び工事費用の請求書や領収書など

⑨ **譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に家屋が耐震基準に適合すること又は当該家屋の取壊し等をするを約したことが分かる売買契約書等の写し**（別記様式1-3）

※ 書類の提出が難しい場合は、ご相談ください。

【提出方法】

被相続人居住用家屋等確認申請書とその申請内容が確認できる添付書類を次の方法で提出してください。

なお、申請書類に不足、修正が伴う場合は、追加で書類等の持参又は郵送を求めることがあります。

① **持参の場合**は、担当者が不在の場合があるため、事前にご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、確認書を発行する際、郵送を希望される場合は郵送料分の切手（定形郵便の場合110円切手）を貼付し、返信先の住所、氏名を記載した返信用封筒をご持参ください。

② **郵送の場合**は、被相続人居住用家屋等確認申請書とその申請内容が確認できる添付書類及び郵送料分の切手（定形郵便の場合110円切手）を貼付し、返信先の住所、氏名を記載した返信用封筒を同封し郵送してください。

※ 返信用封筒に貼付いただく切手については、確認書のみの郵送であれば通常の110円切手で足りませんが、その他にお返しする書類がある場合や速達、書留等を希望される場合は、それらに対応する郵送料分の切手を同封又は貼付してください。

<申請書提出先>

〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号

尼崎市都市整備局住宅部空家対策担当

4 お問い合わせ先

住まいと空き家の相談窓口…TEL（06）6489-6511

都市整備局住宅部空家対策担当…TEL（06）6489-6139