

◎ 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除に係る確認書「被相続人居住用家屋等確認書」の添付書類に係る留意事項

制 度 概 要	
○ 被相続人の居住のために使用されていた家屋及びその土地を相続 ○ 相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日まで、かつ、2023 年 12 月 31 日までに「家屋（若しくは家屋及びその土地）※耐震基準に適合するものに限る。」又は「取壊し後の土地」を譲渡 ⇒ 当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する制度	
要 件	添 付 書 類
○ 相続直前まで被相続人が当該家屋に居住しており、かつ、被相続人以外に居住者がいなかったこと	□ 被相続人の住民票の除票の写し（原本） ※ 死亡時の住所が当該家屋の所在地と一致していること 〔☆ 2019 年 4 月 1 日以降の譲渡については、被相続人が老人ホーム等に入所していたことにより死亡時の住所が当該家屋の所在地と一致しない場合も、申請書様式 1-1 の【被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表】の⑤（様式 1-2 では⑦）に示された書類を添付することで適用対象となります。また、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は、戸籍の附票も必要となります。〕 □ 当該土地家屋の相続人全員の住民票の写し（原本） ※ 譲渡時（土地のみ譲渡の場合は取壊し時）以降に発行されたもの ※ 相続直前～譲渡時（土地のみ譲渡の場合は取壊し時）の間に、当該家屋の所在地に住所がないこと ※ 相続発生後（上記☆に該当する場合は、老人ホーム等に入所後）、2 回以上住所を変更している場合は、戸籍の附票が必要
○ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋であること	
○ 相続～譲渡の間に、事業、貸付け、又は居住のために使用されていたことがないこと	□ 売買契約書等（コピー） ※ 譲渡日（引渡日）が明記されていること。明記がない場合は、所有権移転登記後の登記簿（コピー可）で補充していただきます。 □ 以下の(1)～(3)のいずれかの書類 (1) 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 ※ 支払い証明書、料金請求書、領収書、お客様情報の開示請求に対する回答書等（コピー可）、電気又はガスの廃止（閉栓）を証明する書類（原本） ※ 相続～譲渡時（土地のみ譲渡の場合は取壊し時）の間の日付で閉栓等されていること (2) 宅建業者による広告（コピー可）（空き家である旨（土地のみ譲渡の場合は、取壊予定である旨も）が表示されたもの） (3) その他、使用されていなかったことを市町村が容易に認めることができる書類
【取壊し後の土地のみを譲渡する場合】 家屋は、相続～取壊しの間に、事業、貸付け又は居住のために使用されていたことがないこと、かつ、土地は、相続～譲渡の間に、事業、貸付け又は居住のために使用されていたことがないこと	【取壊し後の土地のみを譲渡する場合】 上記に加えて、 □ 申請被相続人居住用家屋の閉鎖事項証明書（原本） ※ 未登記家屋など閉鎖事項証明書が取得できない場合は、解体工事の請負契約書（コピー）でも可 ※ 取壊日は、土地の譲渡日前の日付であること □ 除却～譲渡の間に撮影した写真（日付入り） ※ 更地であること
○ 譲渡価格が 1 億円以下であること	
○ 家屋を譲渡する場合（土地を合わせて譲渡する場合も含む）は、現行の耐震基準に適合すること	

※ 申請から確認書交付まで 1 週間ほどいただいております。

確認書の交付は、来庁いただくか郵送かのいずれかになりますので、郵送をご希望の場合は、封筒（長形 3 号）と 84 円切手（令和 6 年中に予定される郵便料金改定後は 110 円切手、書留等を希望の場合はその料金を加えた切手）をご用意いただきますようお願いいたします。

【お問合せ先】加古川市役所 住宅政策課 TEL 079-427-9327