

【京都市】被相続人居住用家屋等確認書 よくある質問と答え（令和5年4月7日時点）

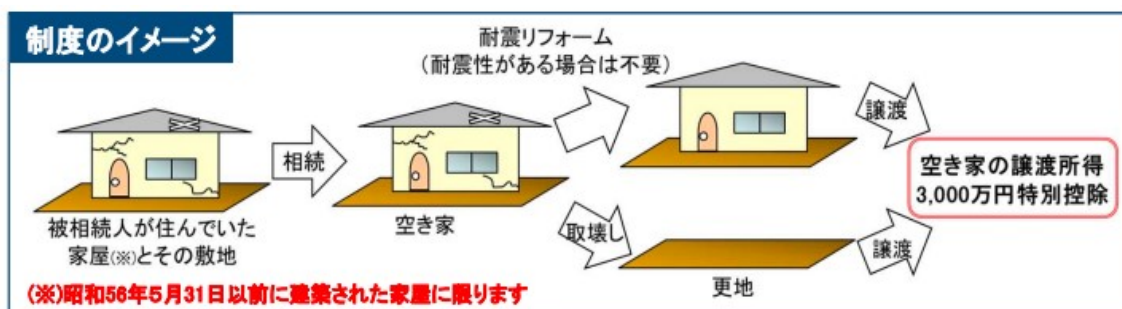
※ 以下、次のとおり表記する場合があります。

所得税及び個人住民税の特例措置 （空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除）	： 特例
被相続人居住用家屋等確認書	： 確認書
被相続人居住用家屋等	： 家屋

I 制度概要等

問 I - 1 所得税及び個人住民税の特例措置（空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除）とはどのような制度ですか。

相続（又は遺贈）により取得した家屋及び土地、又は家屋解体後の土地を譲渡した場合、譲渡所得から最大3,000万円の控除を受けられ、譲渡所得税及び個人住民税の対象となる金額を少なくすることができる制度です。適用を受けるためには、以下の要件を満たす必要があります。



【要件】

- ・ 相続（又は包括遺贈）により個人が取得した家屋及び土地であること
- ・ 相続開始の直前において被相続人が一人で居住していたものであること（相続開始直前において老人ホーム等に入所していた場合も含む）
- ・ 家屋の建築年月日が昭和56年5月31日以前であること
- ・ 家屋が区分所有建物として登記されていないこと
- ・ 相続後、譲渡するまでに未利用であること
- ・ 耐震性のある家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたもの）を譲渡又は家屋を解体して譲渡すること
- ・ 譲渡価格が1億円以下であること
- ・ 相続開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である令和5年12月31日年末までに譲渡したこと
- ・ 買主が、売主と親子や夫婦関係、生計を一にする親族、同族会社等の特別な関係でないこと
- ・ 重複適用ができない特例の適用を受けていないこと

【対象外となる場合】

- ・ 法人所有の家屋及び土地
- ・ マンションや区分所有の長屋等
- ・ 部分的に賃貸、又は事業に使用していた家屋

問 I - 2 特例の適用を受けるには、被相続人居住用家屋等確認書が必要と聞きました。

特例の手続きは確定申告により行いますが、申告時の提出書類の一つとして、当該家屋のある市区町村が発行する**被相続人居住用家屋等確認書**が必要です。京都市では空き家相談窓口（下部参照）にて交付をしておりますが、特例の適用可否については、必ず事前に、申告先の税務署にご確認ください。

問 I - 3 確認書の交付申請において注意することはありますか。

以下の点にご注意ください。

- ・ 空き家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。また、できるだけ郵送でのご提出をお願いします。
- ・ 代理申請も可能です。提出書類の訂正や確認書の受取りを本人以外が行う場合、委任状が必要です。
- ・ 確認書の交付は、申請書の受理から10日ほどかかります（閉庁日除く）。
なお、記載内容に不備や疑義が生じた場合は、追加書類の提出等をお願いすることもありますので、あらかじめご了承ください。
- ・ 申請書類の返却はできません。控えとして必要な場合は、あらかじめコピーを取る等の対応をお願いします。

問 I - 4 確認書に有効期限はありますか。

確認書自体に有効期限の定めはありませんが、確定申告には期限がありますので、時間に余裕を持って交付申請願います。

京都市 都市計画局 住宅室住宅政策課 空き家相談窓口

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 分庁舎 3 階

電 話 075-231-2323 F A X 075-222-3526

受付時間 9:00~11:30/13:00~16:30（土日祝・年末年始を除く）

II 確認書の交付対象となる要件等

問Ⅱ－１ 閉鎖事項証明書で建築年月日が確認できません。どうすればよいですか。

「売買」や「相続」等の記載により、昭和56年5月31日以前に家屋が存在していたことが確認できれば問題ありません。

問Ⅱ－２ 未登記であったため閉鎖事項証明書がありません。どうすればよいですか。

家屋の解体工事に関する工事請負契約書や解体事業者の発行する解体証明書等、工事の実施場所、解体した日付が記載された書類を代用できる場合がありますので、事前にご相談ください。

問Ⅱ－３ 登記簿上、「店舗」となっていますが、実際には、被相続人は居宅として家屋を利用していました。確認書の交付対象になりますか。

被相続人の亡くなる直前において、被相続人が居宅として利用していたことを聞き取り等により確認させていただきます。

問Ⅱ－４ 家屋の解体後、一時的に駐車場として無償で貸していました。問題はないですか。

相続した土地及び家屋を一時的にでも事業等に利用していた場合は、確認書を交付することができません。また、貸付について、有償無償を問いません。

問Ⅱ－５ 母屋（主に居宅として使用していた）と「離れ」を相続により取得して解体し譲渡した場合、土地全体の譲渡について特例の対象になりますか。

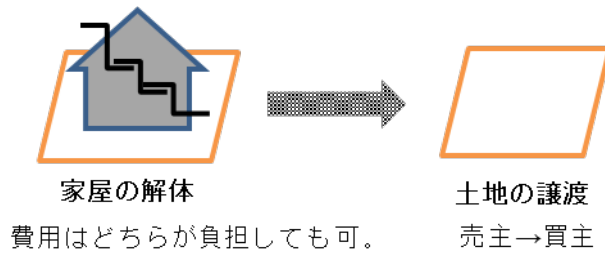
主に居宅として使用していた部分（母屋）に対してのみ、確認書が交付されます。詳しくは、申告先の税務署にお尋ねください。

問Ⅱ－６ 2筆の土地にまたがって家屋が建っています。解体して2筆とも譲渡した場合、その土地の譲渡について全額控除の対象となりますか。

被相続人居住用家屋として一体的に使用されていた場合は、対象となります。詳しくは、申告先の税務署にお尋ねください。

問Ⅱ－７ 家屋の解体費用を買主が負担する旨の売買契約を既に交わしました。解体はまだ行っていませんが、確認書の交付対象になりますか。

土地の引渡しは家屋の解体後に行われるのであれば対象になります（引渡し後に解体する特約を締結している場合は対象外。）。売買契約締結日と家屋の解体日が前後しても差支えありません。また、解体は必ずしも売主が行う必要はありません。



問Ⅱ－８ 家屋を解体し更地にしてから譲渡する予定ですが、家屋の名義は必ず相続人に変更しておかなければなりませんか。

被相続人から家屋の相続登記がなされていない場合でも確認書の交付はできます。ただし、この場合、相続又は遺贈により家屋等も取得したことが確認できる書類をご提出いただく必要があります。

問Ⅱ－９ 亡くなった父の名義のままになっていた家屋に母が一人で住んでいました。今般母が亡くなったのですが、確認書の交付対象になりますか。

被相続人に相続登記がなされていない場合でも差支えありません。ただし、特例の適用を受けられるのは被相続人の所有分のみです。詳しくは、申告先の税務署にお尋ねください。

問Ⅱ－１０ 被相続人の亡くなる前、介護のため、相続人が引き取って面倒を見ていました。確認書の交付対象になりますか。

親族の家等で亡くなった場合は、確認書の交付ができません。被相続人が亡くなった時、生活の拠点が被相続人居住用家屋等（老人ホーム等を含む）であったことが要件です。

問Ⅱ－１１ 同居していた父と母が同時に老人ホームに入所しました。母がホームで亡くなり、次いで父も亡くなりました。家屋は父の名義なのですが、対象となりますか。

入所直前に被相続人が一人で居住していたことが要件です。入所時に同居人がいた場合は対象外です。

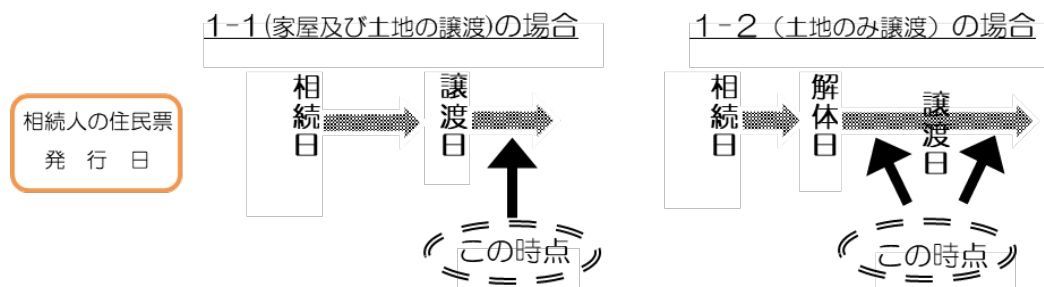
Ⅲ 各種提出書類

住 民 票

問Ⅲ－１ 住民票の発行日は、いつのものでも問題ありませんか。

被相続人の除票住民票は、発行日は問いません。

相続人の住民票は、相続時から家屋の譲渡（又は解体）時までの住所を確認するため、家屋の譲渡（又は解体）日以降の発行日のものをご提出ください。相続人が相続時から家屋の譲渡（又は解体）時までの間に転居していた場合は、併せて戸籍の附票等も提出いただき、相続人が被相続人居住用家屋に居住していなかったことを確認します。



なお、マイナンバー（個人番号）が記載された住民票は受け取ることができません。

問Ⅲ－２ 除票住民票ではなく、除籍謄本でもよいですか。

除籍謄本では、被相続人の最終の住所地が確認できないため、除票住民票をご提出ください。

問Ⅲ－３ 相続人が複数います。住民票は申請を希望する相続人のみ提出すればよいですか。

相続人全員の住民票の提出が必要です。相続人全員の住民票に記載の住所を確認し、家屋に被相続人以外の者が居住していなかったことを確認します。

ただし、2名以上の相続人が同時に申請する場合のみ、1名分が原本であればその他はコピーでもかまいません。

問Ⅲ－４ 被相続人は亡くなる直前まで老人ホームに入所していたのですが、施設に住民票を移していませんでした。どのような書類を提出すればよいですか。

除票住民票の写しのほか、被相続人が死亡により老人ホーム等を退所したことが分かる書類をご提出ください。

- ・ 相続が発生した月までの施設利用料金の精算書
(日付ごとの料金が記載されたもの)
- ・ 施設が発行する在所証明書
(施設名、施設所在地、施設の種類、入所期間が記載されたもの)

問Ⅲ－５ 老人ホームに入るため、便宜上、被相続人の住民票を相続人の住所に移していました。相続人の住居では生活していませんでしたが、問題はありませんか。

代替書類・補完書類及び聞き取りにより、相続開始の直前まで、相続人の家ではなく、老人ホーム等に入所していたことを確認いたします（例えば、「当該老人ホームは〇〇市民のみが入所できるため、被相続人の住民票を京都市から〇〇市に移していた」等）。

問Ⅲ－６ 相続人の住民票の住所が、被相続人居住用家屋等の所在になっています。数年前に引っ越したのですが、住民票を移転していませんでした。確認書は交付されますか。

代替書類・補完書類の提出及び聞き取りにより、相続人が相続開始直前において被相続人居住家屋等に居住していなかったことを確認いたします。

売買契約書のコピー

問Ⅲ－７ 売買契約書は金額が分かるページのコピーのみを提出すればよいですか。

必ず全ページの写しをご提出ください。契約内容も確認いたします。

家屋の閉鎖事項証明書

問Ⅲ－８ 閉鎖事項証明書とは何でしょうか。

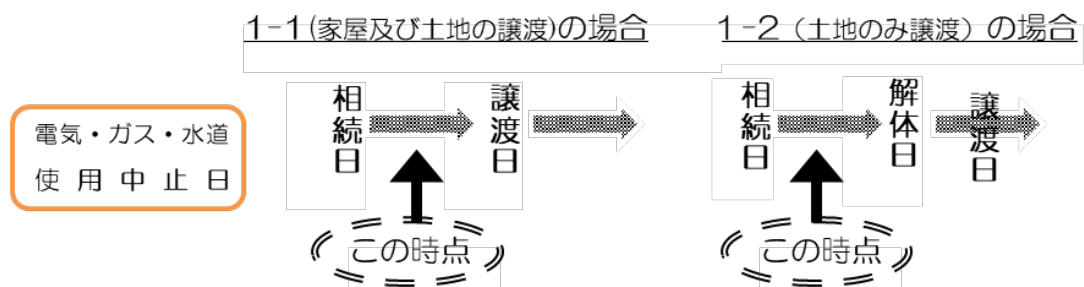
閉鎖した登記記録についての証明書で、法務局が発行しています。詳しくは、法務局へお尋ねください。

相続から譲渡まで事業の用等に供されてなかったことの確認書類

問Ⅲ－９ 電気、ガス、水道の使用中止日が確認できる書類はどのようなものがありますか。

例えば、電気需給契約証明書（関西電力）、ガス供給終了証明書（大阪ガス）、休止清算結果についてのお知らせ（京都市上下水道局）等があります。

なお、使用中止日は相続発生日から家屋及び土地の譲渡日、又は家屋の解体日までの間である必要があります。



問Ⅲ－１０ 「電気、水道又はガスの使用中止日がわかる書類」の契約名義人が相続人になっていますが、問題はありませんか。

原則、契約名義人は被相続人である必要がありますが、名義が異なる理由についての聞き取りや補完書類の提出により、交付できることがあります。

問Ⅲ－11 宅地建物取引業者による広告チラシを提出しようと思っています。注意点を教えてください。

以下の条件を満たしている必要があります。

- ・ 住所や写真等により家屋が特定できること（敷地のみの掲載は不可）
- ・ 現況空き家であること、解体後に譲渡する旨の記載があること
- ・ 掲載日が記載されており、掲載日が相続から譲渡（又は解体）までの間であること

なお、宅地建物取引業者のホームページに掲載されている内容を印刷したものでも構いません。

更地の写真

問Ⅲ－12 更地の写真は、どの時点で撮影したらよいのですか。

閉鎖事項証明書に記載されている取壊しの日付から譲渡までの間に撮影してください。また、任意の様式に印刷し、写真の余白に撮影した日付を記入してください（手書き可）。

撮影にあたっては、できるだけ更地に隣接している建物の外壁等も写し、当該更地の位置関係（所在地）が分かるようにしてください。

老人ホーム等に入所していた場合の必要書類

問Ⅲ－13 被相続人が入院先の病院で亡くなった場合、入院していたことが分かる証明書は提出する必要がありますか。

被相続人居住用家屋から入院された場合

原則、必要ありません。ただし、入院先が当該病院の介護医療院にあたる場合は、「老人ホーム等に入所していた場合の必要書類」の提出が必要です。

老人ホーム等の退去後に入院された場合

「老人ホーム等に入所していた場合の必要書類」に加え、入院期間を証する書類を提出してください。

- ・ 当該病院が発行した領収書
- ・ 入院期間証明書 等

※ いずれも、入院日と死亡による退院日が確認できるもの。

問Ⅲ－14 老人ホーム入所時の契約書を処分してしまいました。どうすればよいですか。

入所していた老人ホームに連絡し、施設で保管・記録している契約書や利用記録書等の写しの提供をお願いしてください。若しくは、入所期間の証明となる書類の発行を依頼してください。

- ・ 利用料金の領収書（被相続人が亡くなった月まで） ・ 在所証明書 等
- ※ いずれも、施設の名称、所在地、施設の種類が確認できるもの。

問Ⅲ－15 介護保険証等、要介護認定等を受けていたことを証する書類は、どの時点のものを提出したらよいですか。

老人ホーム等の入所直前において認定等を受けていたことが分かる書類をご提出ください。

問Ⅲ－16 介護保険証を返却して手元にありません。どうしたらよいですか。

要介護認定等の決定通知書、介護サービス計画書（ケアプラン）等でも代用できます。また、老人ホーム等の記録から証明できる場合もあります。

問Ⅲ－17 老人ホーム等に入所している間、被相続人が家屋を「一定使用」していたというのは、どの程度使用していればよいのですか。

被相続人が家屋を一時滞在で使用していたほか、相続発生時まで家財道具等の保管場所として使用していた場合も「一定使用」に該当します。

問Ⅲ－18 老人ホームの入所中に電気、ガス、水道すべて閉栓してしまいました。どうすればよいですか。

電気、ガス、水道の閉栓日のわかる書類以外で、老人ホーム入所中の「一定使用」が分かるものをご提出いただく必要があります。

- ・ 老人ホーム等が保有する外出、外泊等の記録のコピー
- ・ 被相続人居住用家屋等への被相続人宛の郵便物
- ・ 相続発生後に行った被相続人居住用家屋等の家財処分の領収書 等