

【京都市】被相続人居住用家屋等確認申請 よくある質問と答え（令和6年6月時点）

※ 以下、次のとおり表記する場合があります。

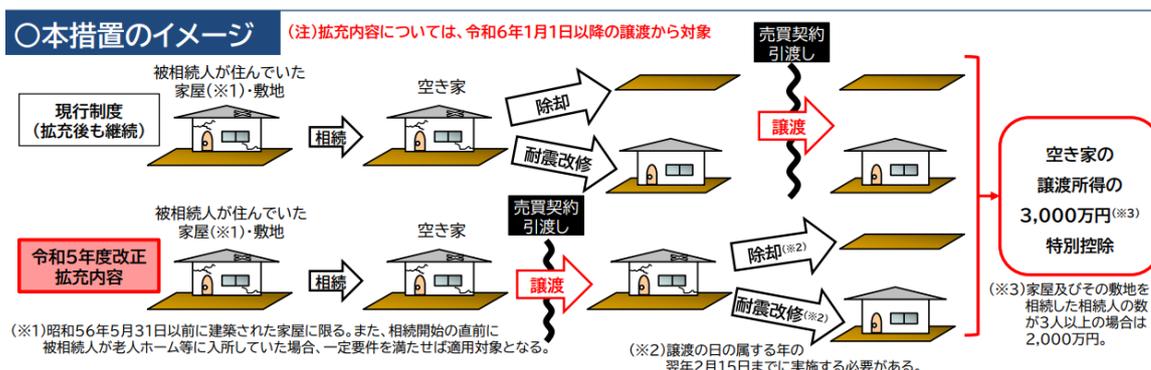
所得税及び個人住民税の特例措置 （空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除）	: 特例
被相続人居住用家屋等確認申請書	: 申請書
被相続人居住用家屋等確認書	: 確認書
被相続人居住用家屋 別記様式	: 家屋 様式

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被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡した場合、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。

（*） 相続人の数が3人以上である場合は最大2,000万円



【要件】

- 相続又は遺贈により家屋及び敷地等を取得したこと
- 家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと
- 家屋が区分所有建物として登記されていないこと
- 相続開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと
（相続開始の直前において老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと）
- 相続後、譲渡するまでに未利用であったこと
- 次のいずれかの譲渡をしたこと
 - ・（様式1-1） 「耐震基準に適合する家屋」を譲渡したこと
 - ・（様式1-2） 家屋を取り壊して「敷地等」を譲渡したこと
 - ・（様式1-3） 家屋又は敷地等を譲渡し、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したこと、又は、家屋を取り壊したこと

- 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9年12月31日までに譲渡したこと
- 譲渡価額が1億円以下であること
- 相続財産を譲渡した場合の取得費の特例や収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと
- 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

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が。

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にて発行しておりますが、特例の適用可否については、**申告先の税務署にご相談ください。**

なお、**確認書が発行されても特例が適用されない場合があります。**

問 I - 3 確認申請において注意することを教えてください。

- ・ FAXやメールでの申請は一切受け付けていません。
- ・ 空き家相談窓口にお越しになる際は、**必ず事前予約をお願いします。**
- ・ 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。委任状の様式は任意ですが、ひな形をHPに掲載していますので適宜ご活用ください。また、委任者の押印が必要です。
- ・ 申請書の記入見本や申請時提出書類チェックシートをHPに掲載していますので参考にしてください。
- ・ 確認書の発行は、**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、追加書類の提出や電話等による確認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。
また、確定申告の時期（1月～3月）は多数の申請があり、更にお時間を要す場合があります。確認書に有効期限の定めはありませんので、時間に余裕を持って申請してください。
- ・ 確認書の発行後は、いかなる理由があっても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などの対応をお願いします。

II 確認書の発行対象となる要件等

相続人の数について

問Ⅱ－１ 相続人の数によって控除の上限額が変わるとのことですが、相続人の数はどのように決まりますか。

家屋と敷地等の「両方」を取得した相続人の人数により、控除の上限額が変わります。例えば、家屋と敷地等の相続人が3人いる場合、特例の申請者は2人であっても、特例の適用を受ける権利がある人は3人いるので、控除額は1人2,000万円までとなります。控除額について詳しくは、申告先の税務署にお尋ねください。

問Ⅱ－２ 換価分割とはどういうことですか。また、換価分割の場合、相続人の数はどのように決まりますか。

換価分割とは、遺産分割の一形態であり、土地や建物等の現物相続財産を売却によって「換価」し、相続人間で分配することをいいます。換価分割がなされた場合の登記事項証明書等の甲区（所有者）は、一般的に以下のようにになっているため、登記事項証明書等のみでは全ての相続人等を確認ができないケースがあります。

- ① 相続人等の一部（例：代表者1名）が所有者として相続登記されているケース（相続登記された者によってなされた売却による換価代金を他の相続人等へ分配する）
- ② すべての相続人等がそれぞれ換価代金の取得割合分の持分所有者として相続登記されているケース（売却による換価代金を、各相続人がそれぞれの持分割合分受け取る）

したがって、換価分割の場合は、遺産分割協議書等から相続人の数を確認することとなりますので、遺産分割協議書等のコピーも提出してください。

問Ⅱ－３ 相続放棄した相続人は、相続人の数に含めますか。

相続放棄した相続人は、相続人の数に含めません。

家屋の建築年月日について

問Ⅱ－４ 家屋は昭和56年5月31日以前に建築されていますが、昭和60年に増築を行っています。この場合でも適用の対象となりますか。

昭和56年5月31日以前に建築されたことが確認できれば、その後増築を行っていた場合でも特例の適用対象になると考えられます。

建築年月日の確認については、「Ⅲ必要書類－登記事項証明書／家屋の閉鎖事項証明書」（P8～）を参照してください。

被相続人の居住実態について

問Ⅱ－５ 被相続人が亡くなる直前に親族の家に引き取られた場合でも確認書の発行は可能ですか。

相続開始時点、つまり被相続人が亡くなる時点における生活の拠点がどこかで判断することになります。

※ この時点において、被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されており、被相続人以外に居住をしていた者がいなかったことが要件となります。

問Ⅱ－６ 被相続人がいったん親族の家に転居した後に老人ホーム等に居住し、亡くなった場合でも確認書の発行は可能ですか。

老人ホーム等への入所の時点における生活の拠点がどこかで判断することになります。

※ この時点において、被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されており、被相続人以外に居住をしていた者がいなかったことが要件となります。

家屋・敷地等について

問Ⅱ－７ 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。

確認書の発行に際しては、被相続人居住用家屋として一体的に使用されていたことを提出された資料から確認します。控除額の計算方法等については、申告先の税務署にお尋ねください。

問Ⅱ－８ 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た場合、土地全体の譲渡について特例の対象となりますか。

居宅として使用していた部分（この質問の場合は母屋）を被相続人居住用家屋として確認書を発行します。控除額の計算方法等については、申告先の税務署にお尋ねください。

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、確認書の発行対象になりますか。

確認書の発行に際しては、被相続人（この場合は母）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が、申請者が相続又は遺贈により家屋等を取得したことが確認できる書類（遺産分割協議書や遺言書等のコピー）を提出してください。

なお、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。控除の計算方法等については、申告先の税務署にお尋ねください。

その他

(様式1-2のみ)

問Ⅱ-10 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。

相続した家屋及び敷地等を一時的にでも事業等に利用していた場合は、特例の適用要件を満たしません。また、貸付について、有償無償を問いません。

(様式1-2のみ)

問Ⅱ-11 家屋の取壊し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。取壊しはまだ行っていませんが、問題ないですか。

敷地等の引渡しが家屋の取壊し後に行われるのであれば問題ありません。また、取壊しは必ずしも売主が行う必要はありません。

(様式1-3のみ)

問Ⅱ-12 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、家屋を耐震基準に適合させる工事をする、又は、家屋を取り壊すべきところ、買主側の工事が遅延したため、工事が期限内に完了できませんでした。売主（申請者）には何ら非はないので確認書を発行してほしいのですが。

工事の完了期限は要件として定められていることから、仮に売主（申請者）に非がない事由等で工事が完了しなかった場合であっても、特例の適用対象とはなりません。

このようなトラブルを防止する観点で、売買契約書の特約等で「申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の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、当該家屋が耐震基準に適合すること又は当該家屋を取壊し等すること」を定めておくことが望ましいです。詳しくは、「Ⅲ必要書類-売買契約書のコピー」(P7～)を参照してください。

Ⅲ 必要書類

必要書類全般

問Ⅲ－１ 相続人が複数いて、同時に申請する予定です。申請書は相続人ごとに作成するとして、住民票等の必要書類は1部のみ提出すればよいでしょうか。

京都市では、申請者ごとに確認書の発行手続きを行いますので、申請書以外の必要書類についても申請者分の提出をお願いしています。ただし、住民票や登記事項証明書については原本の提出をお願いしていますが、複数の相続人が同時に申請する場合に限って、2人目以降の申請者はコピーに代えて提出いただけます。

申請書

問Ⅲ－２ 令和6年1月1日の譲渡から申請書の様式が変わったようですが、令和6年に譲渡したところ旧様式に記載してしまいました。書き直す必要がありますか。

新旧の様式を間違えて記載された場合は、書き直しをお願いしております。申請書はHPからダウンロードいただけるほか、空き家相談窓口でも配布しております。

被相続人の除票住民票／相続人全員の住民票

問Ⅲ－３ 住民票はいつ取得すればよいですか。

被相続人の除票住民票の発行日は問いません。

申請対象となる相続人全員の住民票は、相続時から譲渡時までの相続人の住所を確認するため、申請書に記載の譲渡日以降に取得してください。

なお、様式1－2の場合は、家屋の取壊し日以降に取得して差支えありません。

問Ⅲ－４ マイナンバー（個人番号）が記載された住民票を提出してもよいですか。

マイナンバー（個人番号）が記載された住民票は受け付けることができません。

問Ⅲ－５ 除票住民票の代わりに除籍謄本を提出してもよいですか。

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－６ 被相続人は亡くなる直前まで老人ホーム等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。

- ・ 相続が発生した月の施設利用料金の精算書（日付ごとの料金が記載）
- ・ 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）

問Ⅲ－7 老人ホーム等に入所するため、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。実際には相続人の住居では生活していませんでしたが、提出すべき資料はありますか。

被相続人が老人ホーム等の入所直前まで被相続人居住用家屋に居住していたこと、相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していたことをヒアリングします。そのうえで補完書類の提出をお願いする場合があります（例：当該老人ホームは〇〇市民のみが入所でき、被相続人の住民票を京都市から〇〇市に移していたため、当該老人ホームは〇〇市民のみが入所できることが分かる入所契約書等が必要）。

問Ⅲ－8 相続人が相続時から譲渡時（様式1－2の場合は取壊し時）までに転居していた場合、住民票以外に提出すべき書類はありますか。

住民票に加えて、戸籍の附票も提出いただき、相続人が相続開始日から譲渡日までの間に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。

問Ⅲ－9 相続人が複数いますが、住民票は申請を希望する相続人の分のみ提出すればよいですか。

申請の希望の有無に限らず、申請対象となる相続人（家屋及びその敷地等の相続人）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、被相続人居住用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。

問Ⅲ－10 相続人の住民票の住所が、被相続人居住用家屋の所在になっています。数年前に引っ越し、当該家屋では居住していませんが、住民票を移していませんでした。どうすればよいでしょうか。

提出された補完書類及びヒアリングにより、相続人が相続開始直前において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。

売買契約書のコピー

問Ⅲ－11 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。

契約内容全体を確認しますので、必ず全ページの写し（特約を交わしている場合は、当該ページも含む）を提出してください。また、契約締結後に覚書を交わしている場合は、覚書のコピーも提出してください。

（様式1－3のみ）

問Ⅲ－12 申請時提出書類チェックシート⑭に記載の特約（*）を交わさず譲渡をしてしまい、当該特約を交わしたことが分かる書類が提出できません。問題ありませんか。

（*） 被相続人居住用家屋又はその敷地等の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又は家屋を取壊し等すること

当該特約を交わしたことが分かる書類の提出がないことをもって、確認書の交付が妨げられるものではありません。

ただし、特例を受けるためには、譲渡後の買主の協力（期日内の工事完了、必要書類の提供等）が不可欠であるため、売買契約時点で特例の適用を見据えて、買主が「耐震基準に適合すること又は取壊し等すること」を定める特約が記載されてい

ることが望ましいです。

仮に買主の工事が遅滞し期日に間に合わなかった場合、申請者に責任がない場合においても要件を満たしていない以上、特例の適用対象とはなりませんので注意してください。

(様式1-3のみ)

問Ⅲ-13 申請時提出書類チェックシート⑭に記載の特約を交わす予定ですが、文言に決まりはありますか。

文言に決まりはありませんが、特約の例については、国土交通省のHPに掲載されていますので、参考にしてください。

HP→<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001633561.pdf>

登記事項証明書／家屋の閉鎖事項証明書

問Ⅲ-14 登記事項証明書や家屋の閉鎖事項証明書とは何ですか。

登記事項証明書は、土地や建物の所在や面積、所有者の住所・氏名などが記載されている帳簿です。また、家屋の閉鎖事項証明書は、閉鎖された家屋の登記記録を記載している登記事項証明書です。誰でも、全国どこの法務局でも取得できます。

詳しくは、お近くの法務局へお尋ねください。

問Ⅲ-15 家屋又は敷地等のいずれかの登記（閉鎖）事項証明書を提出すればよいですか。

家屋と敷地等の両方の登記事項証明書を提出いただき、家屋と敷地等の相続人の数を確認します（家屋を取り壊した場合、家屋については閉鎖事項証明書を提出してください。）。家屋又は敷地等のいずれかの相続人の数が分からない場合や換価分割（*）の場合は、遺産分割協議書や遺言書等のコピーも提出してください。

（*）遺産分割の一形態であり、土地や建物等の現物相続財産を売却によって「換価」し、相続人間で分配することをいいます。

問Ⅲ-16 登記（閉鎖）事項証明書ではなく、オンラインの登記情報提供サービスを用いて取得した書面を提出してもよいですか。

京都市では、相続等の一連の流れを証明書により確認するため、オンラインの登記情報提供サービスを用いて取得した書面ではなく、登記（閉鎖）事項証明書の原本の提出をお願いしています。

問Ⅲ-17 家屋の登記（閉鎖）事項証明書で建築年月日が確認できない場合、他にどのような書類で確認できますか。

京都市では、昭和56年5月31日以前に被相続人居住用家屋が存していたことを形式的に確認しています。建築年月日が分からない場合は、以下の要領により確認してください。

- ① 登記事項証明書において、昭和56年5月31日以前に所有権保存や移転、相続がなされていた場合は、その日付を申請書に記入。（記入例：昭和45年6月7日以前）
- ② 閉鎖登記簿（手書きの登記簿）謄本を取得し、新築や所有権保存等の日付を探す。

なお、被相続人居住用家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたことを明らかにする書類は確定申告の際にも必要となります。

問Ⅲ-18 家屋が未登記であったため、閉鎖事項証明書が取得できません。どうすればよいですか。

代替書類として、「解体工事の請負契約書のコピーや工事費用の請求書及び領収書等、取壊した家屋の所在地や取壊日がわかる書類」、「家屋を相続した人数が分かる書類（遺産分割協議書や遺言書等のコピー）」を提出してください。また、建築年月日が確認できる書類については、空き家相談窓口にご相談ください。

問Ⅲ-19 家屋の登記事項証明書では、店舗として登記されていますが、実際には被相続人が居宅として利用しており、相続後も事業の用には供していませんでした。問題ないですか。

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ヒアリングします。

電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類

問Ⅲ-20 電気、水道又はガス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）、休止清算結果についてのお知らせ（京都市上下水道局）、ガス供給終了証明書（大阪ガス）等があります。電気、水道又はガスを使用していた住所と使用中止日（契約解約や閉栓日）、契約名義人を確認します。

なお、使用中止日は申請書に記載の譲渡日以前（様式1-2の場合は家屋の取壊し日以前）である必要があります。

問Ⅲ-21 電気、水道又はガスの契約名義人が被相続人ではありませんでしたが問題ありませんか。

被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、被相続人と名義人との関係性や名義が異なる理由をヒアリングします。

宅地建物取引業者による広告やチラシ

問Ⅲ-22 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（更地のみの掲載は不可）
- ・ 家屋の現況が空き家であることが表示されていること（様式1-2の場合は、除却又は取壊しの予定があることも表示されていること）
- ・ 掲載日が記載されており、掲載日が相続開始日から譲渡日までの間であること（様式1-2の場合は、取壊し日まで）

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構いません。

(様式1-2のみ) 家屋解体後の敷地(更地)の写真

問Ⅲ-23 更地の写真は、いつ撮影すればよいですか。

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)。

問Ⅲ-24 更地の写真をどの方向から撮影すればよいですか。

撮影にあたっては、更地に隣接している家屋の外壁等も写し、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。場合によっては、写真を複数枚提出して差支えありません。

被相続人が老人ホーム等に入所していた場合の必要書類

問Ⅲ-25 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を提出する必要はありますか。

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、入院先が介護医療院の場合は、「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-26 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-27 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。入所直前の書類がない場合は、入所期間中に発行された書類を提出してください。

問Ⅲ-28 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-29 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

※ 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。

京都市都市計画局住宅室住宅政策課（空き家相談窓口）

住所：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（9:00～11:30、13:00～16:30（土日祝・年末年始を除く））

※ FAXやメールでの申請は、一切受け付けていません。

※ 空き家相談窓口にお越しになる際は、必ず事前予約をお願いします。