

国住政第 1 0 1 号
国住備第 5 0 6 号
平成 28 年 4 月 1 日
改正平成 29 年 1 月 24 日
改正平成 31 年 4 月 1 日
改正令和元年 7 月 1 日
改正令和 3 年 4 月 1 日
最終改正令和 4 年 4 月 1 日

各都道府県・政令市 空家等施策担当部長 殿

国土交通省住宅局 住宅企画官

住宅総合整備課長

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡に係る
所得税及び個人住民税の特例措置の適用に当たっての要件の確認について

平成 28 年度税制改正において、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。以下「法」という。）、租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号。以下「令」という。）及び租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号。以下「規則」という。）の一部が改正され、相続又は遺贈により被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等の取得をした個人が当該家屋又はその敷地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置が新たに創設されたところである。また、今般、令和元年度税制改正により、被相続人が相続の開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合についても、一定の要件を満たせば本特例措置の適用対象となることとされたところである。

本通知は、当該家屋及びその敷地等の存する区域の市区町村（以下「所在市区町村」という。）に対して、本特例措置の適用を受けようとする者が確定申告書に添付する確認書（当該家屋が下記三 3 及び四 1（1）又は四 2（1）から（3）までの要件（被相続人が相続の開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合にあっては、これらに加えて三の二に掲げる特定事由により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なかった場合の要件（以下「老人ホーム等入所中要件」という。））を満たすことを所在市区町村が書面等により確認したことを示す書類をいう。以下「被相続人居住用家屋等確認書」という。）の交付等について示すものである。

また、本通知は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 5 条に基づき定められた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）一 8（2）①において「別途通知で定めている」と規定された通知である。

貴都道府県におかれては、貴管内市区町村（政令指定都市を除く。）に対して、本通知を周知願いたい。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済であるので、念のため申し添える。

記

一 所得税及び個人住民税の特例措置の概要

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一定の家屋及び当該相続の開始の直前において当該家屋の敷地の用に供されていた土地又は当該土地の上に存する権利を相続又は遺贈により取得をした個人が、平成 28 年 4 月 1 日から令和 5 年 12 月 31 日までの間に、下記四の要件を満たす譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間にしたものに限るものとし、法第 39 条の規定の適用を受けるもの及びその譲渡の対価の額が 1 億円を超えるものを除く。）をした場合には、法第 35 条第 1 項に規定する居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、同項の規定（居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）を適用するものである。また、令和元年度税制改正により、平成 31 年 4 月 1 日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、老人ホーム等入所中要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。

この特例措置を受けるためには、譲渡所得の金額の計算に関する明細書、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の登記事項証明書等、被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し、被相続人居住用家屋等確認書、当該被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の売買契約書の写し（当該家屋の取壊し、除却又は滅失後の被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡する場合においては当該被相続人居住用家屋の敷地等の売買契約書の写し）等を確定申告書に添付することが必要となる。

二 根拠条文等及び参照告示

1 根拠条文等

- ・法第 35 条
- ・令第 23 条
- ・規則第 18 条の 2
- ・平成 17 年国土交通省告示第 393 号

2 参照告示

- ・平成 21 年国土交通省告示第 685 号
- ・平成 27 年総務省・国土交通省告示第 1 号

三 適用対象となる家屋等の要件

この通知における被相続人居住用家屋とは、相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人の居住の用（特定事由により当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合（老人ホーム等入所中要件を満たす場合に限る。）における当該特定事由により居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用（下記3において「対象従前居住の用」という。）を含む。）に供されていた家屋（被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限る。）で、以下の要件を満たすものをいい、被相続人居住用家屋の敷地等とは、当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又は当該土地の上に存する権利をいう。

- 1 昭和56年5月31日以前に建築されたものであること
- 2 建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物でないこと
- 3 当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと（当該被相続人の当該居住の用に供されていた家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、当該特定事由により当該家屋が居住の用に供されなくなる直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと）

三の二 特定事由により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なかった場合の要件

- 1 特定事由とは次に掲げる事由とする。
 - (1) 介護保険法（平成9年法律第123号）第19条第1項に規定する要介護認定若しくは同条第2項に規定する要支援認定を受けていた又は介護保険法施行規則（平成11年厚生省令第36号）第140条の62の4第2号に該当していた被相続人が次に掲げる住居又は施設に入居又は入所をしていたこと。
 - イ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、同法第20条の4に規定する養護老人ホーム、同法第20条の5に規定する特別養護老人ホーム、同法第20条の6に規定する軽費老人ホーム又は同法第29条第1項に規定する有料老人ホーム
 - ロ 介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設又は同条第29項に規定する介護医療院
 - ハ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（イに規定する有料老人ホームを除く。）
 - (2) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第21条第1項に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が同法第5条第11項に規定する障害者支援施設（同条第10項に規定する施設入所支援が行われるものに限る。）又は同条第17項に規定する共同生活援助を行う住居に入所又は入居をしていたこと。
- 2 特定事由により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なかった場合の要件とは次に掲げる要件とする。
 - (1) 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなった時から

法第 35 条第 4 項の相続の開始の直前まで引き続き当該被相続人居住用家屋が当該被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。

(2) 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなった時から法第 35 条第 4 項の相続の開始の直前まで当該被相続人居住用家屋が事業の用、貸付けの用又は当該被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。

(3) 被相続人が 1 (1) 及び (2) の住居又は施設に入居又は入所をした時から法第 35 条第 4 項の相続の開始の直前までの間において当該被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合には、これらの家屋のうち、当該住居又は施設が、当該被相続人が主としてその居住の用に供していた一の家屋に該当するものであると認められること。

四 適用対象となる譲渡の要件

特例措置の適用対象となる譲渡は、以下の 1 又は 2 の場合に該当する譲渡とされている。

1 相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（当該相続の時後に当該被相続人居住用家屋につき行われた増築、改築（当該被相続人居住用家屋の全部の取壊し又は除却をした後にするもの及びその全部が滅失をした後にするものを除く。）、修繕又は模様替に係る部分を含むものとし、以下の要件を満たすものに限る。）の譲渡又は当該被相続人居住用家屋とともにする当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（（1）の要件を満たすものに限る。）の譲渡をした場合

(1) 当該相続の時から当該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たことがないこと。

(2) 当該譲渡の時ににおいて現行の耐震基準（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 3 章及び第 5 章の 4 に規定する基準又は令第 23 条に規定する「国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準」（平成 28 年国土交通省第 593 号による改正後の平成 17 年国土交通省告示第 393 号により定める基準）に適合するものであること。

2 相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（（1）の要件を満たすものに限る。）の全部の取壊し若しくは除却をした後又はその全部が滅失をした後における当該相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（（2）及び（3）の要件を満たすものに限る。）の譲渡をした場合

(1) 被相続人居住用家屋が、当該相続の時から当該取壊し、除却又は滅失の時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

(2) 被相続人居住用家屋の敷地等が、当該相続の時から当該譲渡の時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

(3) 被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の被相続人居住用家屋の敷地等が、当該取壊し、除却又は滅失の時から当該譲渡の時まで、建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

五 適用対象期間

特例措置は、平成 28 年 4 月 1 日から令和 5 年 12 月 31 日までの間に上記四の要件を満たした

譲渡をした場合に適用を受けることができる。

ただし、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等については、平成 31 年 4 月 1 日以降の譲渡が対象となる。

六 所在市区町村が行う確認

1 所在市区町村が確認する内容

所在市区町村においては、下記 2 において定める申請書に記載された被相続人居住用家屋（以下「申請被相続人居住用家屋」という。）及び被相続人居住用家屋の敷地等が上記三 3 及び四 1（1）又は四 2（1）から（3）までの要件（被相続人が相続の開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合にあってはこれらに加えて特定事由及び老人ホーム等入所中要件）を満たしていることを確認した上で、被相続人居住用家屋等確認書（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を含む。以下同じ。）を交付するものとする。この被相続人居住用家屋等確認書の交付に当たっては、申請者から提出された下記 3 の書類、空家等対策の推進に関する特別措置法第 11 条に基づく空家等に関するデータベース、申請者への必要に応じたヒアリングなどにより確認を行うものとする。

なお、所在市区町村におかれては、内容を確認した書類等について国税当局から照会があった場合には、的確に御協力頂きたい。

2 被相続人居住用家屋等確認申請書の様式及び取扱いについて

所在市区町村においては、被相続人居住用家屋等確認申請書及び提出された資料に基づき、別記様式 1-1 又は 1-2 により、申請被相続人居住用家屋及びその敷地等の確認を行うものとする。

また、確認を行った後、被相続人居住用家屋等確認書に押印し、それを当該申請者に対して交付するものとする。

なお、交付の際は、所在市区町村において交付した被相続人居住用家屋等確認書の写しを保存することとする。

3 被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類

被相続人居住用家屋等確認書の交付に当たっては、申請者から別表「被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類一覧表」に掲げる書類の提出を求め、上記 1 の内容について確認することとする。

4 書類の保存期間について

申請者に交付した被相続人居住用家屋等確認書の写し及び上記 3 の提出書類は、国税通則法（昭和 37 年法律第 66 号）第 70 条第 4 項第 1 号に基づく国税の更正決定等の期限を踏まえ、適用対象となる譲渡があった年の翌年から 7 年間は保存することとする。

（例：平成 28 年に譲渡があったものは、令和 6 年の年末まで）

被 相 続 人 居 住 用 家 屋 等 確 認 申 請 書

申 請 者 住 所

氏 名

電 話

下記について確認願います。

下記家屋及びその敷地等は、「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たことがないこと」(租税特別措置法第 35 条第 3 項第 1 号イ)、「相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人(包括遺贈者を含む。以下同じ。)の居住の用(居住の用に供することができない事由として政令で定める事由(※1)(以下「特定事由」という。)により当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合(政令で定める要件(※2)を満たす場合に限る。))における当該特定事由により居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用(以下「対象従前居住の用」という。)を含む。)に供されていた家屋」(同条第 4 項柱書)及び「相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと(当該被相続人の当該居住の用に供されていた家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、当該特定事由により当該家屋が居住の用に供されなくなる直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと)」(同項第 3 号)に該当すること
(※1) 通知における特定事由と同じ。(※2) 通知における老人ホーム等入所中要件と同じ。

申請被相続人居住用家屋及びその敷地等(※3)の所在地 (敷地の所在地番)			
申請被相続人居住用家屋の建築年月日(※4)	年	月	日
被相続人の氏名及び住所	(住所)		
	(氏名)	申請者から みた続柄	
相続開始日(被相続人の死亡日)	年	月	日
申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の取得をした他の相続人の氏名及び住所 ※書ききれない場合は別紙	<input type="checkbox"/> 家屋	(住所)	
	<input type="checkbox"/> 敷地等	(氏名)	
	<input type="checkbox"/> 家屋	(住所)	
	<input type="checkbox"/> 敷地等	(氏名)	

- (※3) 申請被相続人居住用家屋及びその敷地等は、被相続人から相続又は遺贈(贈与者の死亡により効力を生ずる贈与を含む。)により相続人(包括受遺者を含む。以下同じ。)が取得をしたものに限る。
 (※4) 申請被相続人居住用家屋は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものに限る。
 (※5) 申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の譲渡は、相続開始日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間にしたものに限る。

被 相 続 人 居 住 用 家 屋 等 確 認 書

上記について確認しました。

※市区町村記入欄

確 認 年 月 日	年	月	日
確認を行った市区町村長	印		

【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】

※市区町村記入欄

<p>「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たことがないこと」(租税特別措置法第35条第3項第1号イ)、「相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人の居住の用(特定事由により当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合(政令で定める要件を満たす場合に限り)における対象従前居住の用を含む。)に供されていた家屋」(同条第4項柱書)及び「相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと(当該被相続人の当該居住の用に供されていた家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、当該特定事由により当該家屋が居住の用に供されなくなる直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと)」(同項第3号)の要件を満たしていることの確認に必要な書類の一覧</p>		確認欄
①	<p>被相続人の住民票の除票の写し(原則コピー不可) (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は、当該被相続人の戸籍の附票の写し)</p>	
②	<p>申請被相続人居住用家屋の相続人の住民票の写し(原則コピー不可) (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「譲渡の時」までの住所がわかるもの) ※住民票の写しでは相続開始の直前(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)の住所が確認できない場合(従前の住所を定めた日や転入日等の記載がない場合、2回以上移転している場合等)は、当該相続人の戸籍の附票の写し</p>	
③	<p>申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の「譲渡の時」を明らかにする書類として、申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書のコピー等 ※売買契約書で申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の引渡しがあった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)</p>	
④	<p>申請被相続人居住用家屋又はその敷地等が「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たことがないこと」を証する書類として以下の(i)～(iii)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)</p>	
(i)	<p>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 ※閉栓日、契約廃止日等は相続開始日以降のもの</p>	
(ii)	<p>申請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が、当該家屋の現況が空き家であることを表示して広告していることを証する書面(コピー可。宅地建物取引業者による広告が行われたものに限る。)</p>	
(iii)	<p>所在市区町村が、申請被相続人居住用家屋又はその敷地等が「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たことがないこと」の要件を満たしていることを容易に認めることができるような書類</p>	
	<p>例 (ア)所在市区町村が認める者が申請被相続人居住用家屋の譲渡の時までに管理を行っていることの証明書 (イ)申請者が所在市区町村又は所在市区町村が認める者に対して申請被相続人居住用家屋が空き家である旨の登録を譲渡の時までに行っていることの証明書</p>	
	<p>その他上記以外の書類()</p>	
⑤	<p>被相続人が老人ホーム等に入所していた場合には、以下の(i)～(iii)の全ての書類</p>	
(i)	<p>介護保険の被保険者証のコピーや障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第22条第8項に規定する障害福祉サービス受給者証のコピー等(※)、被相続人が介護保険法第19条第1項に規定する要介護認定、同条第2項に規定する要支援認定を受けていたこと若しくは介護保険法施行規則第140条の62の4第2号に該当していたこと又は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第21条第1項に規定する障害支援区分の認定を受けていたことを明らかにする書類 ※その他要介護認定等の決定通知書、市区町村作成の要介護認定等を受けたことを証する書類、要介護認定等に関する情報を含む老人ホーム等の記録等でも可とする。</p>	

(次ページに続く)

(ii)	<p>施設への入所時における契約書のコピー等、被相続人が相続開始の直前において入居又は入所していた住居又は施設の名称及び所在地並びにその住居又は施設が次のいずれに該当するかを明らかにする書類</p> <p>(ア) 老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、同法第20条の4に規定する養護老人ホーム、同法第20条の5に規定する特別養護老人ホーム、同法第20条の6に規定する軽費老人ホーム又は同法第29条第1項に規定する有料老人ホーム</p> <p>(イ) 介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設又は同条第29項に規定する介護医療院</p> <p>(ウ) 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（(ア)の有料老人ホームを除く。）</p> <p>(エ) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第11項に規定する障害者支援施設（同条第10項に規定する施設入所支援が行われるものに限る。）又は同条第17項に規定する共同生活援助を行う住居</p>	
(iii)	<p>被相続人の老人ホーム等入所後から相続開始の直前まで、被相続人が申請被相続人居住用家屋を一定使用し、かつ、事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の居住の用に供されていないことを証する書類として以下のいずれか（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）</p> <p>(ア) 電気、水道又はガスの契約名義（支払人）及び使用中止日（閉栓日、契約廃止日等）が確認できる書類 ※閉栓日、契約廃止日等は相続開始日以降のもの</p> <p>(イ) 申請被相続人居住用家屋への外出、外泊等の記録（老人ホーム等が保有するもの）のコピー等</p> <p>(ウ) その他要件を満たしていることを認めることができるような書類（※6） ()</p>	
備考	<p>(例：空家等対策の推進に関する特別措置法第11条に基づく空家等に関するデータベースから確認できた内容、上記書類によって確認ができなかった場合（該当する確認欄に「※」を記載すること。）において代替書類・補充書類及びヒアリング内容・申請者の申立てにより確認できた内容 等)</p>	

(※6) 申請被相続人居住用家屋に配達された被相続人宛の郵便物等。また、電気、水道又はガスの使用中止日を確認できる書類の提出があったが当該書類で契約名義（支払人）が明確とならなかった場合（すなわち、申請被相続人居住用家屋の一定使用は認められるが、事業の用等に供されていないことが確認できない場合）の書類として、市区町村が認める者が申請被相続人居住用家屋の管理を行っていたことの証明書、不動産所得がないことを確認するための地方税の所得証明書等。

(用紙 日本産業規格 A4)

被 相 続 人 居 住 用 家 屋 等 確 認 申 請 書

申 請 者 住 所

氏 名

電 話

下記について確認願います。

下記家屋及びその敷地等は、当該家屋が「相続の時から取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」(租税特別措置法第 35 条第 3 項第 2 号イ)、当該敷地等が「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たことがないこと」(同号ロ) 及び「取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと」(同号ハ)、当該家屋が「相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人(包括遺贈者を含む。以下同じ。)の居住の用(居住の用に供することができない事由として政令で定める事由(※1)(以下「特定事由」という。)により当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合(政令で定める要件(※2)を満たす場合に限り。)における当該特定事由により居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用(以下「対象従前居住の用」という。)を含む。)に供されていた家屋」(同条第 4 項柱書) 及び「相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと(当該被相続人の当該居住の用に供されていた家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、当該特定事由により当該家屋が居住の用に供されなくなる直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと)」(同項第 3 号) に該当すること(※1) 通知における特定事由と同じ。(※2) 通知における老人ホーム等入所中要件と同じ。

申請被相続人居住用家屋及びその敷地等(※3)の所在地 (敷地の所在地番)			
申請被相続人居住用家屋の建築年月日(※4)	年 月 日	家屋の取壊し、 除却又は滅失の日 (※5)	年 月 日
被相続人の氏名及び住所	(住所)		
	(氏名)	申請者から みた続柄	
相続開始日 (被相続人の死亡日)	年 月 日	譲渡日 (※6)	年 月 日
申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の取得をした他の相続人の氏名及び住所 ※書ききれない場合は別紙	<input type="checkbox"/> 家屋	(住所)	
	<input type="checkbox"/> 敷地等	(氏名)	
	<input type="checkbox"/> 家屋	(住所)	
	<input type="checkbox"/> 敷地等	(氏名)	

- (※3) 申請被相続人居住用家屋及びその敷地等は、被相続人から相続又は遺贈(贈与者の死亡により効力を生ずる贈与を含む。)により相続人(包括受遺者を含む。以下同じ。)が取得をしたものに限る。
- (※4) 申請被相続人居住用家屋は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものに限る。
- (※5) 申請被相続人居住用家屋の閉鎖事項証明書に記載された取壊し等をした日(未登記の場合は解体工事の請負契約書等により確認した解体日等)を記載する。
- (※6) 申請被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡は、相続開始日から起算して同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間にしたのものに限る。

被 相 続 人 居 住 用 家 屋 等 確 認 書

上記について確認しました。

※市区町村記入欄

確 認 年 月 日	年 月 日
確認を行った市区町村長	印

【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】

※市区町村記入欄

<p>当該家屋が「相続の時から取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」（租税特別措置法第35条第3項第2号イ）、当該敷地等が「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たことがないこと」（同号ロ）及び「取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと」（同号ハ）、当該家屋が「相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人の居住の用（特定事由により当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合（政令で定める要件を満たす場合に限る。）における対象従前居住の用を含む。）に供されていた家屋」（同条第4項柱書）及び「相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと（当該被相続人の当該居住の用に供されていた家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、当該特定事由により当該家屋が居住の用に供されなくなる直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと）」（同項第3号）の要件を満たしていることの確認に必要な書類の一覧</p>	<p>確認欄</p>	
<p>① 被相続人の住民票の除票の写し（原則コピー不可） （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は、当該被相続人の戸籍の附票の写し）</p>		
<p>② 申請被相続人居住用家屋の相続人の住民票の写し（原則コピー不可） （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）から申請被相続人居住用家屋の「取壊し、除却又は滅失の時」までの住所がわかるもの） ※住民票の写しでは相続開始の直前（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）の住所が確認できない場合（従前の住所を定めた日や転入日等の記載がない場合、2回以上移転している場合等）は、当該相続人の戸籍の附票の写し</p>		
<p>③ 申請被相続人居住用家屋の敷地等の「譲渡の時」を明らかにする書類として、申請被相続人居住用家屋の敷地等の売買契約書のコピー等 ※売買契約書は申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の申請被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡に係るもの（申請被相続人居住用家屋の取壊しを条件とするものを含む。） ※売買契約書で申請被相続人居住用家屋の敷地等の引渡しがあった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）</p>		
<p>④ 申請被相続人居住用家屋の「取壊し、除却又は滅失の時」を明らかにする書類として、申請被相続人居住用家屋の閉鎖事項証明書（原則コピー不可） ※申請被相続人居住用家屋が未登記の場合は解体工事の請負契約書のコピー等（その取壊し等をした時期及び対象を確認できるもの）</p>		
<p>⑤ 申請被相続人居住用家屋が「相続の時から取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」と及び申請被相続人居住用家屋の敷地等が「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たことがないこと」を証する書類として以下の（i）～（iii）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）</p>		
<p>（i）</p>	<p>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 ※閉栓日、契約廃止日等は相続開始日以降のもの</p>	
<p>（ii）</p>	<p>申請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が、当該家屋の現況が空き家であり、かつ、当該空き家は除却又は取壊しの予定があることを表示して広告していることを証する書面（コピー可。宅地建物取引業者による広告が行われたものに限る。）</p>	
<p>（iii）</p>	<p>所在市区町村が、申請被相続人居住用家屋が「相続の時から取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」と及び申請被相続人居住用家屋の敷地等が「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たことがないこと」の要件を満たしていることを容易に認めることができるような書類</p> <p>例</p> <p>（ア）所在市区町村が認める者が申請被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡の時までに管理を行っていることの証明書</p> <p>（イ）申請者が所在市区町村又は所在市区町村が認める者に対して申請被相続人居住用家屋又は敷地等が空き家又は空き地である旨の登録を行っていることの証明書</p> <p>その他上記以外の書類（ ）</p>	
<p>⑥</p>	<p>申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないことを明らかにする書類として、申請被相続人居住用家屋の敷地等の使用状況が分かる写真（その撮影日が記載されたもの）等</p>	

（次ページに続く）

⑦ 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合には、以下の(i)～(iii)の全ての書類	
(i)	介護保険の被保険者証のコピーや障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第22条第8項に規定する障害福祉サービス受給者証のコピー等(※)、被相続人が介護保険法第19条第1項に規定する要介護認定、同条第2項に規定する要支援認定を受けていたこと若しくは介護保険法施行規則第140条の62の4第2号に該当していたこと又は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第21条第1項に規定する障害支援区分の認定を受けていたことを明らかにする書類 ※その他要介護認定等の決定通知書、市区町村作成の要介護認定等を受けたことを証する書類、要介護認定等に関する情報を含む老人ホーム等の記録等でも可とする。
(ii)	施設への入所時における契約書のコピー等、被相続人が相続開始の直前において入居又は入所していた住居又は施設の名称及び所在地並びにその住居又は施設が次のいずれに該当するかを明らかにする書類 (ア)老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、同法第20条の4に規定する養護老人ホーム、同法第20条の5に規定する特別養護老人ホーム、同法第20条の6に規定する軽費老人ホーム又は同法第29条第1項に規定する有料老人ホーム (イ)介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設又は同条第29項に規定する介護医療院 (ウ)高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅((ア)の有料老人ホームを除く。) (エ)障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第11項に規定する障害者支援施設(同条第10項に規定する施設入所支援が行われるものに限る。)又は同条第17項に規定する共同生活援助を行う住居
(iii)	被相続人の老人ホーム等入所後から相続開始の直前まで、被相続人が申請被相続人居住用家屋を一定使用し、かつ、事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の居住の用に供されていないことを証する書類として以下のいずれか(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、水道又はガスの契約名義(支払人)及び使用中止日(閉栓日、契約廃止日等)が確認できる書類 ※閉栓日、契約廃止日等は相続開始日以降のもの
	(イ)申請被相続人居住用家屋への外出、外泊等の記録(老人ホーム等が保有するもの)のコピー等 (ウ)その他要件を満たしていることを認めることができるような書類(※7)
備考	(例:空家等対策の推進に関する特別措置法第11条に基づく空家等に関するデータベースから確認できた内容、上記書類によって確認ができなかった場合(該当する確認欄に「※」を記載すること。)において代替書類・補完書類及びヒアリング内容・申請者の申立てにより確認できた内容等)

(※7) 申請被相続人居住用家屋に配達された被相続人宛の郵便物等。また、電気、水道又はガスの使用中止日を確認できる書類の提出があったが当該書類で契約名義(支払人)が明確とならなかった場合(すなわち、家屋の一定使用は認められるが、事業の用に供されていないことが確認できない場合)の書類として、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、不動産所得がないことを確認するための地方税の所得証明書等。

別表:被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類一覧表(平成31年4月1日以降)

① 申請被相続人居住用家屋(以下「家屋」という。)又は家屋及びその敷地等の譲渡の場合(別記様式1-1)

	～相続	相続～譲渡
家屋に居住の場合	<p>【確認事項】被相続人が相続開始の直前まで家屋に居住していたこと[法 35④] ⇒被相続人の住民票の除票の写し(相続開始日の確認も兼ねる。)</p> <p>【確認事項】相続開始の直前に、被相続人以外の居住者がいなかったこと[法 35④三] ⇒相続人の住民票の写し(相続開始の直前から家屋の譲渡の時までの住所がわかるもの) ※住民票の写しでは相続開始の直前の住所が確認できない場合(従前の住所を定めた日や転入日等の記載がない場合、2回以上移転している場合等)は、戸籍の附票の写し</p> <p style="text-align: right;"><A></p>	<p>【確認事項】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[法 35③一] ⇒家屋又はその敷地等の売買契約書のコピー等(譲渡日を確認) ※売買契約書で家屋又はその敷地等の引渡しがあった日が確認できない場合は、登記事項証明書等 ⇒以下のいずれか(空き家データベースで確認できれば不要) ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類(※1) ・宅建業者が「現況空き家」と表示した広告 ・その他要件充足を容易に認めることができる書類(※2)</p>
<拡充> 老人ホーム等に居住の場合	<p>【確認事項】被相続人が要介護・要支援認定を受けていたこと又はその他これに類する被相続人であること[法 35④、令 23⑥] ⇒要介護・要支援認定等を受けていたことを証する書類(※3)</p> <p>【確認事項】被相続人が相続開始の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[法 35④、令 23⑦三] ⇒被相続人の住民票の除票の写し(相続開始日の確認も兼ねる。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、戸籍の附票の写しで確認する。) ⇒老人ホーム等の名称・所在地・施設区分(※4)が確認できる書類(入所時の契約書等)</p> <p>【確認事項】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[法 35④三] ⇒相続人の住民票の写し(老人ホーム等入所の直前から家屋の譲渡の時までの住所がわかるもの) ※住民票の写しでは老人ホーム等入所の直前の住所が確認できない場合(従前の住所を定めた日や転入日等の記載がない場合、2回以上移転している場合等)は、戸籍の附票の写し</p>	(同上)

	<p>【確認事項】老人ホーム等入所後、被相続人が家屋を一定使用し、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こと[法 35④、令 23⑦一二]</p> <p>⇒相続人の住民票の写し(再掲)</p> <p>⇒以下のいずれか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気、水道又はガスの契約名義(支払人)及び使用中止日が確認できる書類(※1) ・家屋への外出、外泊等の記録(老人ホーム等が保有するもの)のコピー ・その他要件充足を認めることができる書類(※5) <p style="text-align: right;"></p>	
--	---	--

(※1) 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、通帳のコピー又はクレジットカードの利用明細(最終の料金引き落とし日が分かるもの)等

(※2) 例えば、市区町村が認める者が譲渡の時までに家屋の管理を行っていたことの証明書、空き家バンクへの登録を行っていたことの証明書等

(※3) 介護保険の被保険者証のコピー又は障害者総合支援法の障害福祉サービス受給者証のコピー(その他要介護認定等の決定通知書、市区町村作成の要介護認定等を受けたことを証する書類、要介護認定等に関する情報を含む老人ホーム等の記録等)、厚生労働大臣が定める基準に該当する第一号保険者であることを証する書類(チェックリスト等)

(※4) 以下の対象施設であることを確認する。

- ・老人福祉法に規定する認知症対応型老人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

(※5) 例えば、家屋に配達された被相続人宛の郵便物等。また、電気、水道又はガスの使用中止日を確認できる書類の提出があつたが当該書類で契約名義(支払人)が明確とならなかった場合(すなわち、家屋の一定使用は認められるが、事業の用等に供されていないことが確認できていない場合)の書類として、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、不動産所得がないことを確認するための地方税の所得証明書等

②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)

	～相続	相続～家屋の除却～譲渡	家屋の除却～譲渡
家屋に居住の場合	①<A>と同じ。 ただし、相続人の住民票の写しについては、「譲渡の時」を「取壊し、除却又は滅失の時」と読み替える。	<p>【確認事項】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[法 35③二]</p> <p>⇒家屋の敷地等の売買契約書のコピー等(譲渡日を確認)</p> <p>※売買契約書は家屋の取壊し、除却又は滅失後の家屋の敷地等の譲渡に係るもの(当該取壊しを条件とするものを含む。)</p> <p>※売買契約書で家屋の敷地等の引渡しがあった日が確認できない場合は登記事項証明書等(その譲渡の時を確認できるもの)</p> <p>⇒以下のいずれか(空き家又は空き地データベースで確認できれば不要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類(※1) ・宅建業者が「現況空き家」かつ「取壊し予定あり」と表示した広告 ・その他要件充足を認めることができる書類(※2) <p>⇒家屋閉鎖事項証明書(原則コピー不可)(※3)</p>	<p>【確認事項】建物・構築物の敷地の用に供されていないこと[法 35③二]</p> <p>⇒家屋の取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないことを明らかにする書類として、家屋の敷地等の使用状況が分かる写真(その撮影日が記載されたもの)等(※4)</p> <p>⇒家屋の閉鎖事項証明書(原則コピー不可)(※3)</p>
<拡充> 老人ホーム等に居住の場合	①と同じ。 ただし、相続人の住民票の写しについては、「譲渡の時」を「取壊し、除却又は滅失の時」と読み替える。	(同上)	(同上)

(※1) 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、通帳のコピー又はクレジットカードの利用明細(最終の料金引き落とし日が分かるもの)等

(※2) 例えば、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、空き家・空き地バンクへの登録を行っていたことの証明書等

(※3) 家屋が未登記で閉鎖事項証明書が提出できない場合は、解体工事の請負契約書・請求書のコピー等(市区町村において疑義がある場合は、契約書のコピーのほかに領収書のコピー等代金支払を確認できる書類)の提出を求めることができる。

(※4) 市区町村において疑義がある場合は、家屋の取壊し前の写真、家屋の所在地図等の提出を求めることができる。