

被相続人居住用家屋等確認書の申請チェックリスト

空き家の3,000万円特別控除で市区町村に申請する確認書 | 申請の前に集める書類・期限・申請先のメモ | 登録不要・無料

使い方: 売り方を選び、書類を集め、期限と申請先を書き残す

1 売り方を選ぶ

下の3つから自分のケースに✓(1ページ目)

2 書類を集める

ケース別の書類に✓と取得日(2ページ目)

3 老人ホーム・申告

入所していた場合の追加書類と、確定申告で添える書類(3ページ目)

4 期限・申請先

期限のメモと申請・相談の記録(4ページ目)

被相続人居住用家屋等確認書は、空き家の3,000万円特別控除(国税庁の名称は「被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例」)を受けるときに確定申告書に添える書類で、売った家や土地の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けます。申請書には譲渡日を書く欄があり、売買契約書のコピーなど「譲渡の時」を明らかにする書類を添えるため、確認書は家や土地を売った後に申請します。申請書は令和6年1月1日以降に譲渡をしたもの用です。

1 売り方を選ぶ

申請書の様式(国土交通省・別記様式1-1/1-2/1-3)は売り方で分かります

☐ 様式1-1

家を残したまま売る(譲渡の時に耐震基準に適合する家)
譲渡の時に耐震基準に適合する家を売るか、その家と土地と一緒に売る場合(租税特別措置法第35条第3項第1号)

☐ 様式1-2

家を取り壊してから土地を売る
家の全部を取り壊した後(除却・滅失の後を含む)に土地を売る場合(租税特別措置法第35条第3項第2号)

☐ 様式1-3

売った後、翌年2月15日までに耐震改修が取壊しをする
家を売った時から、売った年の翌年2月15日までの間に、家が耐震基準に適合するか、家の全部が取り壊される場合(租税特別措置法第35条第3項第3号。令和6年1月1日以後の譲渡に限る)

☐ 老人ホーム等に入所していた

相続の開始の直前に、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、3ページ目の追加書類も集めます。
一時的に滞在するほか、家財道具の保管場所として使っていた場合も「一定使用」に当たります。親族の家や一般の賃貸住宅に移って亡くなった場合は、特例を受けられません(国土交通省のよくある質問)。

2 空き家の3,000万円特別控除の主な要件

国税庁 No.3306・租税特別措置法第35条。確かめたことをメモ欄へ

✓	項目	要件(原文の要旨)	メモ
☐	対象の期間	平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間の売却	
☐	売る期限	相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること(対象の期間内であることも必要)	
☐	売却代金	売却代金が1億円以下であること(一体で使っていた部分を分けて売った分や、ほかの相続人が売った分も含めて判定)	
☐	あとで1億円を超えたとき	特例を受けた後、期間内に残りの部分を自分やほかの相続人が売って合計が1億円を超えたときは、その売却の日から4か月以内に修正申告書の提出と納税が必要	
☐	家	昭和56年5月31日以前に建築された家で、区分所有建物登記がされている建物でなく、相続の開始の直前に被相続人以外に住んでいた人がいなかったこと	
☐	売る人	相続または遺贈で、家と土地(敷地等)を取得した相続人が売ること	
☐	相続後の使い方	相続の時から譲渡の時(取り壊す場合は取壊しの時)まで、事業・貸付け・居住に使っていないこと	
☐	そのほか	取得費の特例など他の特例を受けていないこと、同じ被相続人からの家と土地でこの特例をまだ受けていないこと、親子や夫婦など特別の関係がある人に売っていないこと	
☐	控除の上限	譲渡所得の金額から最高3,000万円。令和6年1月1日以後の譲渡で、家と土地を相続した相続人が3人以上のときは2,000万円まで	

✓は「確かめた」という記録で、特例を使えるかどうかの判定ではありません。当てはまるかどうかの最終的な判断は、税務署・税理士に確認してください。

被相続人居住用家屋等確認書の申請チェックリスト

申請の前に集める書類(売り方別) | 国土交通省の様式の「提出書類の確認表」から

3 確認書の申請に必要な書類 自分のケースの列を見て、用意できたら✓・取得日をメモ

国土交通省の申請書(別記様式1-1・1-2・1-3)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」と、要件の確認についての通知の別表に基づきます。住民票の記載で確認できない場合でも、代替書類・補完書類や申請者へのヒアリングなどで要件を確認できれば、確認書が交付される場合があります(国土交通省のよくある質問)。

✓	書類	1-1 家を残して売る	1-2 取り壊して土地を売る	1-3 売った後に改修・取壊し	取得日
☐	被相続人の住民票の除票の写し 原則コピー不可。老人ホーム等に入所後、別の老人ホーム等に移っていた場合は、被相続人の戸籍の附票の写し	必要	必要	必要	
☐	家を相続した相続人の住民票の写し 原則コピー不可。相続開始の直前(老人ホーム等の場合は入所の直前)から譲渡の時(家を取り壊して売る場合は取壊しの時)までの住所が分かるもの。住民票の写しで分からない場合は、相続人の戸籍の附票の写し	必要	必要	必要	
☐	売買契約書のコピー等(譲渡の時が分かるもの) 売買契約書で引渡しの日が分からない場合は、登記事項証明書等(譲渡の時期が分かるもの)	必要	必要(土地の売買契約書)	必要	
☐	家と土地の登記事項証明書等(相続人の数が分かるもの) 原則コピー不可。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	必要	必要(家は閉鎖事項証明書)	必要(取壊しの場合、家は閉鎖事項証明書)	
☐	空き家だった(事業・貸付け・居住に使っていない)ことが分かる書類(次のいずれか) ①電気・水道・ガスの使用中止日(閉栓日・契約廃止日等。相続開始日以降のもの)が分かる書類、②媒介契約を結んだ宅地建物取引業者が「現況空き家」と表示した広告を証する書面(家を取り壊して売る場合は「取壊しの予定あり」の表示も)、③市区町村が要件を満たすと容易に認められる書類(例:市区町村が認める者が管理していたことの証明書、空き家バンクへの登録の証明書)。空き家のデータベースで確認できれば不要	必要	必要	必要	
☐	家の閉鎖事項証明書(取壊しの時が分かるもの) 原則コピー不可。家が未登記の場合は、解体工事の請負契約書のコピーと工事費用の請求書・領収書等	—	必要	取壊しの場合に必要	
☐	取壊し後の土地の使用状況が分かる写真(撮影日が記載されたもの)等 取壊しの時から譲渡の時まで、建物や構築物の敷地に使っていないことを示すもの(更地であることが分かる写真)	—	必要	—	
☐	耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書のコピーと、耐震改修工事の完了日が分かる書類 完了日が分かる書類として、工事請負契約書のコピーと工事費用の請求書・領収書等	—	—	耐震改修の場合に必要	
☐	売った後に耐震改修が取壊しをすることを約した売買契約書等のコピー(特約部分) 特約ではなく覚書・念書に書いた場合はそのコピー。提出がなくても確認書の交付は妨げられないが、提出が難しいときは市区町村に相談	—	—	提出を求められる	

申請先・様式

- 申請先は、売った家と土地がある市区町村です(市区町村は、確認を行った後、確認書に押印して申請者に交付します)。
- 申請書・確認書の様式は国土交通省のページにWord形式で掲載されています。令和6年1月1日以降の譲渡の様式は、家の売り方に応じて別記様式1-1・1-2・1-3の3種類です。このチェックリストは様式を再配布していません。国土交通省のページ(4ページ目のURL)から入手してください。
- 市区町村は、申請者が出した書類のほか、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家のデータベースや、必要に応じた申請者へのヒアリングなどで確認します。
- 申請書で数える相続人は、家と土地(敷地等)のいずれも相続または遺贈で取得した相続人に限られ、申請書には「2名以下」が「3名以上」かに✓を入れます。

被相続人居住用家屋等確認書の申請チェックリスト

老人ホーム等に入所していた場合の追加書類・確定申告で添える書類

ふれあいの丘
生前整理支援センター
3 / 4

4 老人ホーム等に入所していた場合の追加書類

被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、3種類の書類がすべて必要です(ケース共通の書類に加えて出します)

✓	書類	取得日
☐	要介護認定・要支援認定などを受けていたことが分かる書類 介護保険の被保険者証のコピー、障害福祉サービス受給者証のコピー等。要介護認定等の決定通知書、市区町村が作成した要介護認定等を受けたことを証する書類、要介護認定等の情報を含む老人ホーム等の記録等でも可	
☐	入所していた施設の名称・所在地・種類が分かる書類 施設への入所時の契約書のコピー等	
☐	入所後も家を一定使用し、事業・貸付け・ほかの人の居住に使っていないことが分かる書類(次のいずれか) ①電気・水道・ガスの契約名義(支払人)と使用中止日が分かる書類、②老人ホーム等が持っている、家への外出・外泊等の記録のコピー等、③その他の書類(家に配達された被相続人宛ての郵便物等)	

老人ホーム等に入所していた場合の要件(国税庁 No.3307 の要旨)

- 家に住まなくなる直前に、要介護認定・要支援認定、または障害支援区分の認定などを受けていたこと(認定を受けていたかは、住まなくなる直前で判定)
- 住まなくなった時から相続の開始の直前まで、家が引き続き被相続人の物品の保管などに使われていたこと
- 住まなくなった時から相続の開始の直前まで、家が事業・貸付け・被相続人以外の人の居住に使われていなかったこと
- 入所してから相続の開始の直前まで、被相続人が主に住んでいた家が老人ホーム等であること

対象の住居・施設: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、有料老人ホーム、介護老人保健施設、介護医療院、サービス付き高齢者向け住宅(有料老人ホームを除く)、障害者支援施設(施設入所支援が行われるもの)、共同生活援助を行う住居

5 確定申告で添える書類

国税庁 No.3306。申告先は所轄の税務署

☐	譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)[土地・建物用]
☐	売った家と土地の登記事項証明書等(相続で取得したこと、昭和56年5月31日以前の建築、区分所有建物登記でないことが分かるもの)
☐	市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」
☐	売買契約書の写しなど(売却代金が1億円以下と分かるもの)
☐	家を残したまま売った場合:耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書の写し(譲渡の日前2年以内に調査が終了または評価されたもの)
☐	家を取り壊してから土地を売った場合:共通の書類(内訳書・登記事項証明書等・確認書・売買契約書の写し)
☐	売った後に耐震改修が取壊しをした場合:耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書の写し(翌年2月15日までに工事が完了し、工事完了の日から確定申告書の提出の日までに調査・評価されたもの)か、翌年2月15日までに家の全部を取り壊したことが分かる登記事項証明書等

- 土地・建物の登記事項証明書は、「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」に不動産番号を書くことなどで、添付を省略できます。
- 特例は、売った日の属する年分の確定申告書に、適用を受ける旨の記載と明細書などの書類の添付がある場合に限り適用されます(租税特別措置法第35条第12項)。

特例を使えるかどうか・税額は、ここでは判断しません

確認書は、市区町村長が一部の事項(居住・空き家だったこと・相続人の数など)を確認した旨の書類です。売る期限・売却代金1億円以下などのほかの要件も含めた最終的な判断と税額は、税務署・税理士に確認してください。

被相続人居住用家屋等確認書の申請チェックリスト

期限のメモ・申請先と相談の記録・制度の経緯

6 期限のメモ 日付は自分で書き込む。数え方に迷ったら税務署・税理士へ

項目	日付・メモ
相続開始日(被相続人が亡くなった日)	
相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日(売る期限)	
制度の対象期間の終わり	令和9年12月31日(2027年12月31日)までの売却
譲渡日(売買契約書などで確かめる)	
1-3の場合:売った年の翌年2月15日(耐震改修・取壊しの期限)	
確認書の交付を受けた日	
確定申告書を出した日(売った年分の確定申告)	

申請先と相談の記録

申請先の市区町村・担当の窓口(課の名前):

申請した日・持っていった書類:

窓口で言われたこと(足りない書類・代わりの書類など):

相談した税務署・税理士と、言われたこと:

制度の経緯(日付つき)

- 2016年4月1日 平成28年度税制改正で創設(平成28年4月1日以後の譲渡が対象)
- 2019年4月1日 令和元年度税制改正で、老人ホーム等に入所していた場合も対象に(平成31年4月1日以降の譲渡)
- 2024年1月1日 令和5年度税制改正で、売った後の耐震改修・取壊しが対象に加わり、相続人3人以上は上限2,000万円に(令和6年1月1日以降の譲渡)
- 2027年12月31日 適用期間の終わり(令和9年12月31日までの譲渡が対象。令和5年度税制改正で延長)

特約等を結んでいない場合も確認書の発行は可能ですが、拡充部分の要件を満たすには売った後の買主の協力が欠かせないため、国土交通省は特約等を確認事項としています。売った後に耐震改修工事をせず、耐震基準適合証明書だけを取った場合は、拡充部分の要件を満たしません(期間中の耐震改修工事が必須)。

このチェックリストについて

2026年10月7日に国土交通省・国税庁・e-Govの原文を確認して作った一般的なチェックリストです。特例を使えるかどうかの判定、税額の計算はしていません。最終的な判断は税務署・税理士へ、確認書の申請と必要書類は家と土地がある市区町村へ確認してください。

国土交通省 特例措置のページ(様式あり):https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

国土交通省 要件の確認についての通知(提出書類一覧表):<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001632832.pdf>

国税庁 No.3306:<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm> / No.3307:<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3307.htm>

租税特別措置法(e-Gov):<https://laws.e-gov.go.jp/law/332AC00000000026>