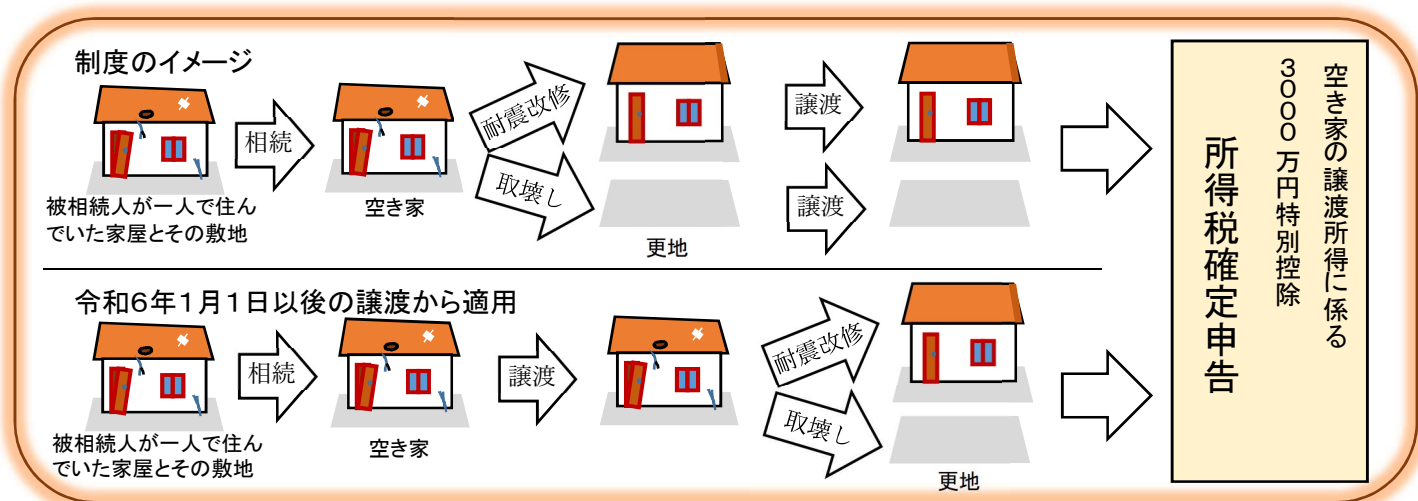


被相続人居住用家屋等確認書

交付申請手続きのご案内

被相続人（お亡くなりになられた方）のお住まい（空き家）とその敷地を相続した相続人が、家屋（耐震リフォーム済。耐震性がある場合は不要）付土地、又は家屋を取壊した後の土地を譲渡したなどの場合には、譲渡所得の金額から最高で3,000万円まで控除される制度があります。



控除を受けるための要件（詳細は最寄りの税務署でご確認ください）

1. 相続発生日(死亡日)から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。
2. 令和9年(2027年)12月31日までに譲渡すること。
3. 被相続人が相続直前まで一人で対象の家屋に居住していたこと。
(※一定の要件を満たせば、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も対象になります。)
4. 区分所有建築物ではないこと。
5. 相続発生以降譲渡までに、事業や貸付け、居住に使用していないこと。
6. 昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
7. 譲渡価格が1億円以下であること。
8. 譲渡後に耐震改修工事しない場合で家屋を譲渡したときは、現行の耐震基準に適合すること。
9. 譲渡後に家屋の耐震改修工事又は取壊しする場合は、譲渡した年の翌年2月15日までの間に工事を行うこと。

被相続人居住用家屋等確認書の交付までの流れ

① 書類の準備

- ・2ページ以降をご確認のうえ、必要な書類をそろえてください。

②

市による書類(郵送の場合は書類のコピー)の事前確認(郵送または来所)

- ・ご来庁される場合は、事前に日時をお電話でお伝えください。

③

本申請(郵送または来所)

- ・郵送交付希望の場合、返送先記載の返信用封筒(必要分の切手貼付)が必要です。(書留等推奨)

郵便事故防止のため

④

確認書の交付へ

- ・訂正・不備等がなければ、14日(開庁日)程度で「確認書」を交付します。

制度の詳細は、
国土交通省ホーム
ページで、ご
確認ください。





■申請書と提出書類

必要書類	コピー	確認内容と、書類を取得するときの注意点	チェック		
			1-1	1-2	1-3
被相続人居住用家屋等 確認申請書 (ワード入力可) 本市ホームページから ダウンロード可	—	<ul style="list-style-type: none"> 様式 1-1 は、譲渡時に耐震基準に適合する家屋と敷地の譲渡の場合。 様式 1-2 は、家屋取壊後の敷地の譲渡の場合。 様式 1-3 は、譲渡後、譲渡した年の翌年 2 月 15 日までの間に家屋を耐震改修又は取壊しした場合。 	1-1 <input type="checkbox"/>	1-2 <input type="checkbox"/>	1-3 <input type="checkbox"/>
被相続人の住民票の除 票の写し	不可 質問と回 答を参照	<ul style="list-style-type: none"> 被相続人の死亡日と死亡時の居所を確認します。 マイナンバーの記載のないもの。 交付されたものの原本を提出してください。 	1-1 <input type="checkbox"/>	1-2 <input type="checkbox"/>	1-3 <input type="checkbox"/>
相続人の住民票の写し 被相続人死亡時(老 人ホーム等入所時)以 降、相続人が住民登録 を異動している場合 は、戸籍の附票の写し も。	不可 質問と回 答を参照	<ul style="list-style-type: none"> 被相続人の死亡日(老人ホーム等に入所していた場合は老人ホーム等入所時)から譲渡日までの間、相続人が当該家屋に居住していなかったことを確認します。 マイナンバーの記載のないもの。 譲渡日より後に取得したもの。 ※申請者毎に相続人全員分必要です。 交付されたものの原本を提出してください。 	1-1 <input type="checkbox"/>	1-2 <input type="checkbox"/>	1-3 <input type="checkbox"/>
不動産売買契約書の写 し(全ページ) 及び 土地の全部事項証明書 (登記事項証明書)	可 不可 質問と回 答を参照	<ul style="list-style-type: none"> 対象不動産の譲渡日などを確認します。 対象の敷地が被相続人から相続人に相続されてから、買主に譲渡されていること且つ相続人の数等を確認します。 対象の不動産の譲渡した年の翌年 2 月 15 日までの間に、家屋の耐震改修工事をする事又は取壊しする事を取り決めたことを確認します(様式 1-3)。 換価分割の場合は、遺産分割協議書の写しのご提出を。 	1-1 <input type="checkbox"/>	1-2 <input type="checkbox"/>	1-3 <input type="checkbox"/>
建物の閉鎖事項証明書 (登記事項証明書) 様式 1-1 または 1- 3(家屋が耐震基準に適 合することになった) の場合は、建物の全部 事項証明書	不可 質問と回 答を参照	<ul style="list-style-type: none"> 建物の引渡日や取壊日等を確認します。 対象の家屋が被相続人から相続人に相続されていること且つ相続人の数等を確認します。 未登記の場合は、「質問と回答」をご参照ください。 換価分割の場合は、遺産分割協議書の写しのご提出を。 	1-1 <input type="checkbox"/>	1-2 <input type="checkbox"/>	1-3 <input type="checkbox"/>
「電気等の使用中止日が確認できる書類」または「広告」のいずれかを提出。次の点を確認します。					
<ul style="list-style-type: none"> 家屋を、相続の時から譲渡又は取壊しの時まで、事業や貸付け、居住に使用していないこと。 敷地を、相続の時から譲渡の時まで、事業や貸付け、居住に使用していないこと。 					
電気、水道、ガスの使用 中止日が確認できる書 類(いずれか 1 つで可)	不可 質問と回 答を参照	<ul style="list-style-type: none"> 被相続人の死亡日から譲渡日(様式 1-2 の場合は建物取壊日)までの間に、使用中止していることを確認します。 	1-1 <input type="checkbox"/>	1-2 <input type="checkbox"/>	1-3 <input type="checkbox"/>
広告	可	<ul style="list-style-type: none"> 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「空き家は取壊し予定(様式 1-1、1-3 の場合は表示不要)」であることを表示している広告。 			

家屋取壊し後の土地の状態が確認できる写真 (日付要・手書き可) ※取壊し前の写真もあれば、ご提出ください。	可	・家屋取壊しの時から譲渡の時まで、建物・構築物の敷地に使用していないことを確認します。 ・日付が建物取壊し後かつ譲渡までの日であることを確認します。	1-1 —	1-2 □	1-3 —
様式1-3の場合、以下の(i)または「建物の閉鎖事項証明書」のいずれかをご提出ください。 ・家屋が耐震基準に適合することになった場合は、以下の(i)をご提出ください。 ・家屋の取壊しを行った場合は、 建物の閉鎖事項証明書 をご提出ください。					
(i)耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書の写し	可	家屋が耐震基準に適合することになった日(耐震改修工事の完了日)等を確認します。 工事請負契約書と工事費用の請求書・領収書等の写しもご提出ください。	1-1 —	1-2 —	1-3 □

必要書類	コピー	確認内容と、書類を取得するときの注意点	チェック		
被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、以下の(i)～(iii)の書類と「 入・退所証明書 」。 「入・退所証明書」は、本市ホームページからサンプルをダウンロード・印刷したものを、老人ホーム等に記入等をご依頼ください。入・退所証明書はコピー不可(質問と回答を参照)。					
(i)介護保険の被保険者証または障害福祉サービス受給者証の写し	可	・ 入所時に要介護・要支援認定等を受けていたことを確認します。 ・写しがない場合は、環境衛生課にご相談ください。	1-1 □	1-2 □	1-3 □
(ii)老人ホーム等の入所契約書の写し(全ページ)	可	・老人ホーム等の名称・所在地・施設の種類等を確認します。 ・入所契約書で老人ホーム等の名称・所在地・施設の種類等が確認できない場合のみ重要事項説明書の写し等で確認します。	1-1 □	1-2 □	1-3 □
以下のいずれかをご提出ください。					
(iii)電気、水道、ガスの契約名義と使用中止日が確認できる書類 (いずれか1つで可)	不可 質問と回答を参照	・被相続人が入所してから亡くなるまでの間に、家屋を一定利用していたことを確認します。 ・ 契約名義人が被相続人であることが必要です。	1-1 □	1-2 □	1-3 □
(iii)老人ホーム等の外出、外泊の証明書	不可 質問と回答を参照	・被相続人が家屋を一定使用していたことを確認します。 ・外出・外泊の内容を確認します。 (外出・外泊先が対象の家屋である必要があります。)			

※申請時は、申請書提出者の本人確認ができるもの(運転免許証等)が必要です。(郵送申請の場合は本人確認書類のコピーの同封が必要。)

※代理人に申請等を委任する場合は、委任状と代理人・本人(申請者)の本人確認ができるものが必要です。

※提出書類の入手が難しい場合は、西宮市環境衛生課(0798-35-0002)にご相談ください。

注意を

- ・申請内容によっては、ご案内に記載の書類の他に、追加で書類を提出していただく場合があります。
- ・被相続人居住用家屋等が西宮市外にある場合は、家屋等が所在する市区町村に申請してください。
- ・申請者(相続人)が複数の場合は、申請者毎に申請書類を提出してください。
- ・確定申告の時期は申請件数の増加が見込まれ、交付に通常より時間がかかるため、お早めに手続きを。
- ・特例措置の適用の可否や特別控除額、確定申告時の必要書類は、管轄の税務署にお問合せください。

質問と回答

Q1 住民票の写しや登記事項証明書等の提出書類は、コピー不可なのか。

A1 申請者（相続人）が1人の場合、コピー不可です。

申請者（相続人）が複数の場合、1人はコピー不可ですが、他の申請者（相続人）はコピー可です。

Q2 返信用封筒の切手が不足している場合、「確認書」を窓口に取りに行くことになるのか。

A2 返信用封筒の切手が不足している場合、原則、不足分の切手を送っていただくか、窓口に取りに来ていただくこととなります。（市は不足分の郵便料金を支払うことはできません。）

Q3 電気、水道、ガスの使用中止日が確認できる書類とは、どのような書類か。

A3 電気、水道、ガスの使用中止日が確認できる証明書の発行は、各供給契約先（〇〇電力等）にお問合せを。

Q4 閉鎖事項証明書（建物）に「新築年月日」の記載がない場合の「新築年月日」の調べ方は。

A4 西宮市役所の税務部で対象家屋の「固定資産課税台帳登録事項証明書」を取得することで確認が可能です。
（取得手続きの際、必ず新築年の記載を依頼してください）。

Q5 未登記家屋の場合、閉鎖事項証明書（建物）の代替書類として何を提出すればよいか。

A5 解体業者が発行した「建物取毀（滅失）証明書」と「遺産分割協議書の写し」等をご提出ください。
なお、「解体工事請負契約書」と「領収書」があれば、そのコピーもご提出ください。

Q6 申請書類の事前確認の結果は、どのように知らせてもらえるのか。本申請は、いつ行うのか。

A6 来課による事前確認の場合、書類に不備等があれば、原則、その場でお知らせします。
郵送による事前確認の場合、書類に不備等があれば、電話あるいは文書でお知らせします。
事前確認で分かった書類の不備等を整えていただいた後に、本申請をしてください。
事前確認の結果、書類に不備等がない場合もお知らせします。その後に、本申請をしてください。

Q7 申請の際に提出した書類は、返還してもらえますか。

A7 返還できません。控えが必要な場合は、あらかじめご自身でコピーをするなどのご対応を。

お問合せ先・提出先

〒662-0934

兵庫県西宮市西宮浜3丁目4番地
西宮市役所 環境局 環境事業部 環境衛生課
電話：0798-35-0002
FAX：0798-35-0010
※来所される際は、事前にご予約ください。

【バス】

阪神西宮駅南側または JR 西宮駅南側
（阪神バス）バスターミナルより
マリナパーク行
バス停「西宮大橋南」で下車、
徒歩約3分（右案内図参照）
※浜消防分署の北側の庁舎2階です。

交通案内



駐車場は敷地内に数台分あります。
環境衛生課（浜消防分署の北側）は庁舎2階。