

国住政第101号

国住備第506号

平成28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

今般、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。

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（当該家屋が下記三三及び四一（一）又は四二（一）から（三）までの要件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）一八（二）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家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第1条の規定に該当する建物を除く。）であって、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ものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び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（以下「被相続人居住用家屋の敷地等」という。）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日から平成31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。

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の要件

特例措置の適用対象となる被相続人居住用家屋は、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とされている。

- 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

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日から平成31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。

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の居

住の用に供されていた家屋（以下「申請被相続人居住用家屋」という。）及びその敷地等が上記三三及び四一（一）又は四二（一）から（三）までの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三の書類、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、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、上記一の内容について確認することとする。

（一）申請被相続人居住用家屋及びその敷地等が上記三三及び四一（一）の要件を満たしていることの確認に必要な書類

① 被相続人の除票住民票の写し

② 申請被相続人居住用家屋の譲渡時の相続人の住民票の写し（被相続人の死亡時以降、当該相続人が居住地を2回以上移転している場合には、当該相続人の戸籍の附票の写しを含む。）

※上記①及び②の書類については、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第12条の2第1項及び第20条第2項の規定に基づく公用請求により入手した場合には、提出不要とすることもできる。

③ 以下の（イ）、（ロ）又は（ハ）の書類（ただし、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に掲載されている家屋であって、以下の書類で確認する内容が当該データベースで確認できるものについては提出不要とすることもできる。）

（イ）電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書

（ロ）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の写し（宅地建物取引業者による広告が行われたものに限る。）

（ハ）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上記四一

（一）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

(例)

(i) 所在市区町村が認める者(申請被相続人居住用家屋の管理委託事業者、シルバー人材センター、地方自治法(昭和22年法律第67号)第260条の2の地縁による団体、所在市区町村と空き家対策について連携協定等を締結している特定非営利活動法人(特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項に規定する特定非営利活動法人をいう。)、事業者団体の傘下企業等をいう。以下同じ。)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

(ii) 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していることの証明書

④ 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写し等

(2) 申請被相続人居住用家屋及びその敷地等が上記三三並びに四二(1)及び(2)の要件を満たしていることの確認に必要な書類

(ただし、③については、平成28年3月31日までに申請被相続人居住用家屋を取壊し、若しくは除却し、又はそれが滅失していた場合においては、提出可能なものに限る。)

① 被相続人の除票住民票の写し

② 申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失時の相続人の住民票の写し(被相続人の死亡時以降、当該相続人が居住地を2回以上移転している場合には、当該相続人の戸籍の附票の写しを含む。)

※上記①及び②の書類については、住民基本台帳法第12条の2第1項及び第20条第2項の規定に基づく公用請求により入手した場合には、提出不要とすることもできる。

③ 以下の(イ)、(ロ)又は(ハ)の書類(ただし、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に掲載されている家屋であって、以下の書類で確認する内容が当該データベースで確認できるものについては提出不要とすることもできる。)

(イ) 電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書

(ロ) 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の写し(宅地建物取引業者による広告が行われたものに限る。)

(ハ) 申請被相続人居住用家屋の所在市区町村が、申請被相続人居住用家屋及びその敷地等が上記四二(1)及び(2)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

(例)

(i) 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

(ii) 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

- ④ 申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等の売買契約書の
写し等
- ⑤ 申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し
- (3) 上記四 2 (3) の要件を満たしていることの確認に必要な書類
 - ① 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当該取壊し、除却
又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの被相続人居住用家屋の敷地等の使用状況
が分かる写真
 - ② 申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し
 - ③ 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当該取壊し、除却
又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の、当該敷地等における相続人の固定
資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し

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、平成36年の年末まで）

別記様式 1-1 (被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡の場合)

被相続人居住用家屋等確認申請書

申請者 住所
電話
氏名

印

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の居住の用に供されていた家屋」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」(同法第 35 条第 4 項柱書き及び第 3 号)に該当しますので確認願います。

家屋及びその敷地等の所在地		
家屋の建築年月日		
被相続人の氏名及び住所		
相続発生日 (被相続人の死亡日)		
相続による取得日 (例：遺産分割協議が確定した日)		
被相続人居住用家屋を取得した他の相続人の氏名及び住所	(氏名)	(住所)
被相続人居住用家屋の敷地等を取得した他の相続人の氏名及び住所	(氏名)	(住所)
譲渡日		

被相続人居住用家屋等確認書

上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の居住の用に供されていた家屋」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」(同法第 35 条第 4 項柱書き及び第 3 号)に該当することを確認しました。

確認年月日	平成 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】

	<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に供されていた家屋」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」(同法第 35 条第 4 項柱書き及び第 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
	被相続人の除票住民票の写し	
	申請被相続人居住用家屋の譲渡時の相続人の住民票の写し (被相続人の死亡時以降当該相続人が居住地を 2 回以上移転している場合には、当該相続人の戸籍の附票の写しを含む。)	
	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写し等	
以下の書類のいずれか(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)		
(i)	電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書	
(ii)	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類の写し(宅地建物取引業者による広告が行われたものに限る。)	
(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</p> <p>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</p> <p>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>	
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やヒアリングによって確認できた内容 など)	

(用紙 日本工業規格 A4)

別記様式 1 - 2 (被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の場合)

被相続人居住用家屋等確認申請書

申請者 住所
電話
氏名

印

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」(同法第 35 条第 3 項第 2 号ロ)、当該敷地等が「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」(同法第 35 条第 3 項第 2 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に供されていた家屋」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」(同法第 35 条第 4 項柱書き及び第 3 号) に該当しますので確認願います。

家屋及びその敷地等の所在地		
家屋の建築年月日		
被相続人の氏名及び住所		
相続発生日 (被相続人の死亡日)		
相続による取得日 (例：遺産分割協議が確定した日)		
被相続人居住用家屋を取得した他の相続人の氏名及び住所	(氏名)	(住所)
被相続人居住用家屋の敷地等を取得した他の相続人の氏名及び住所	(氏名)	(住所)
譲渡日		
家屋の取壊し、除却又は滅失日		

被相続人居住用家屋等確認書

上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」(同法第 35 条第 3 項第 2 号ロ)、当該敷地等が「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」(同法第 35 条第 3 項第 2 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に供されていた家屋」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」(同法第 35 条第 4 項柱書き及び第 3 号) に該当することを確認しました。

確認年月日	平成 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】

<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」(同法第35条第3項第2号ロ)、当該敷地等が「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」(同法第35条第3項第2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に供されていた家屋」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」(同法第35条第4項柱書き及び第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
被相続人の除票住民票の写し		
申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失時の相続人の住民票の写し (被相続人の死亡時以降当該相続人が居住地を2回以上移転している場合には、当該相続人の戸籍の附票の写しを含む。)		
申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等の売買契約書の写し等		
申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し		
以下の書類のいずれか(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)		
(i)	電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書	
(ii)	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の写し(宅地建物取引業者による広告が行われたものに限る。)	
(iii)	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」及び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	
	例 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	
	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	
	その他上記以外の書類()	
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やヒアリングによって確認できた内容 など)	
(iv)	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当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの被相続人居住用家屋の敷地等の使用状況が分かる写真	
	申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し【再掲】 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当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の、当該敷地等における相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し	