

# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

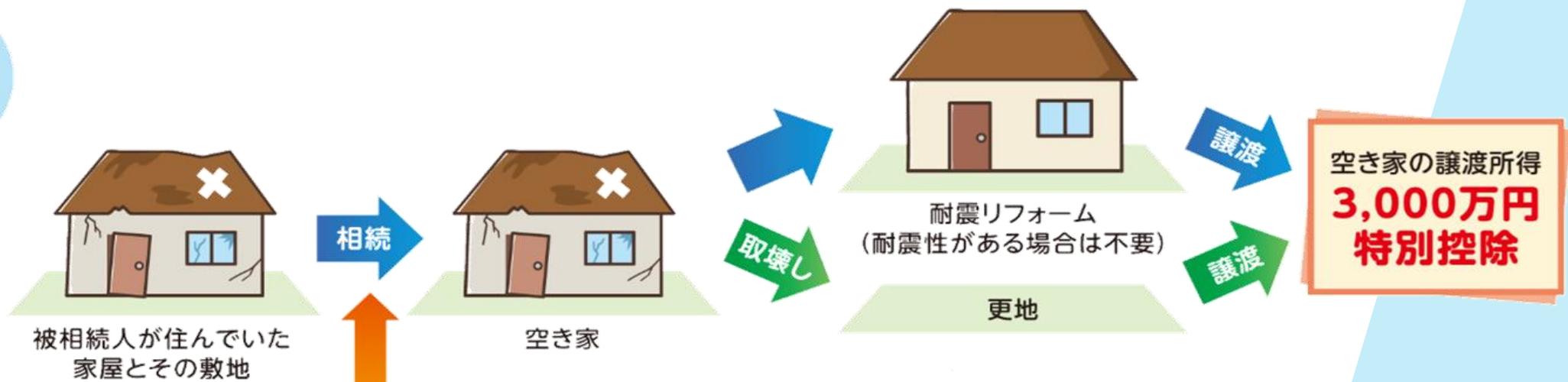
## 実務と課題

大阪市

都市計画局建築指導部建築企画課

# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

制度のイメージ



被相続人が相続の直前まで一人で当該空き家に居住していた場合に加え、老人ホーム等に入所していた場合も適用対象となりました

## 申請件数 (H28年～R1年)

H28年	度	10件
H29年	度	12件
H30年	度	18件
R年	度	17件

制度に関する窓口や電話での相談者

- ・ 相続人やその親族
- ・ 委任を受けた税理士等

# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

## 控除の要件

- ▶ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと
- ▶ 区分所有建物登記がされている建物でないこと
- ▶ 相続の開始の直前において被相続人（亡くなった方）以外に居住をしていた人がいなかったこと※
- ▶ 譲渡時（売却時点）において一定の耐震基準を満たすもの又は建物を取り壊して売却していること
- ▶ 相続があった日から3年後の12月31日までに売ること
- ▶ 相続してから売却するまで、賃貸に出したり、相続した人が住んだりしていないこと
- ▶ 売買金額が1億円以下のもの
- ▶ 配偶者や直系血族など、特別な関係の人に対する売却ではないこと

# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

## 空家啓発リーフレット（NTTタウンページ）

# 広告欄

大阪市にお住まいのみなさま

大阪市 北部版  
保存版

### 空き家

## 自然災害に備えましょう

2018年の大阪府北部地震や台風21号による被害を受け、屋根・壁等を飛散させ近隣に迷惑をかける空き家が増加しました。

管理をしていない空き家は、湿気による木材の劣化や雑木・雑草の繁茂などにより、自然災害時には近隣も含め広範囲に被害を出すおそれがあり危険です。所有者は、日頃から適切な管理を行いましょう。



民法第717条1項  
土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

空き家の維持・管理は  
所有者に責任があります

市町村空家対策問合せ窓口

- 北区役所 政策推進課 電話(06)6313-9683 FAX(06)6362-3821
- 福島区役所 企画総務課(まち魅力推進) 電話(06)6464-9908 FAX(06)6462-0792
- 此花区役所 企画総務課(総合調整) 電話(06)6466-9683 FAX(06)6462-0942

NTTタウンページ 大阪府

※広告欄内及び右内各欄については、NTTタウンページ株式会社及び各自治体関係者に事前承認し掲載しています。記事については、大阪府に郵送いたします。

# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

## 内側に「3000万控除を掲載」

### 空き家を放っておくと...

市町村の指導・勧告等の対象になる可能性があります

空き家が適正に管理されず周りに迷惑をかけるようになると、空家法が定める特定空家等として、市町村から指導や勧告を受けることがあります。

勧告を受けても所有者が適切な対応を行わないと、**命令、行政代執行に進んでいく**場合があります。

**固定資産税等の額が大幅にあがる**ことがあります

住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例の適用を受けている場合、勧告を受けると特例の対象から除外されます。

住宅用地の区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	1/6 に減額	1/3 に減額
一般住宅用地 (200㎡を超える部分)	1/3 に減額	2/3 に減額

勧告を受けた場合、対象から除外され、固定資産税等が増えます。

### 空き家を手放すときは...

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除を活用しましょう

相続人が、相続により取得した空き家又はその取壊し後の更地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができる制度が**2023年12月31日まで延長されました。** (特例の適用を受けるには、一定の条件があります)

制度のイメージ: 相続人が住んでいた家屋とその敷地 → 空き家 → 耐震リフォーム (耐震性がある場合は不要) → 更地 → 空き家の譲渡所得 3,000万円特別控除

※詳しくは、所定くの角掲載します。

〔相続税人居住用家屋等特例等に関する事〕  
●都市計画局 建築指導課 建築企画課 電話(06)6208-8759

### 建物の状態を把握しませんか? —インスペクション(建物状況調査)とは—

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合事象の状況を調査することをいいます。空家の売却・賃貸の際には、建物の状況を把握していることが役立ちますので、空家の管理の段階から、インスペクションの実施も検討しましょう。

### 空家の利活用を応援します!! 大阪市空家利活用改善補助事業

空家の利活用に向けた自費なストックへの改善を促進するため、住宅の性能向上や地域まちづくりに資する用途への改修にかかる費用等の一部を補助します。補助金のご相談は、「大阪市都市整備局 住環境整備課」へ。電話(06)6208-9622  
詳しくは、ホームページ <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000470652.html> をご覧ください。

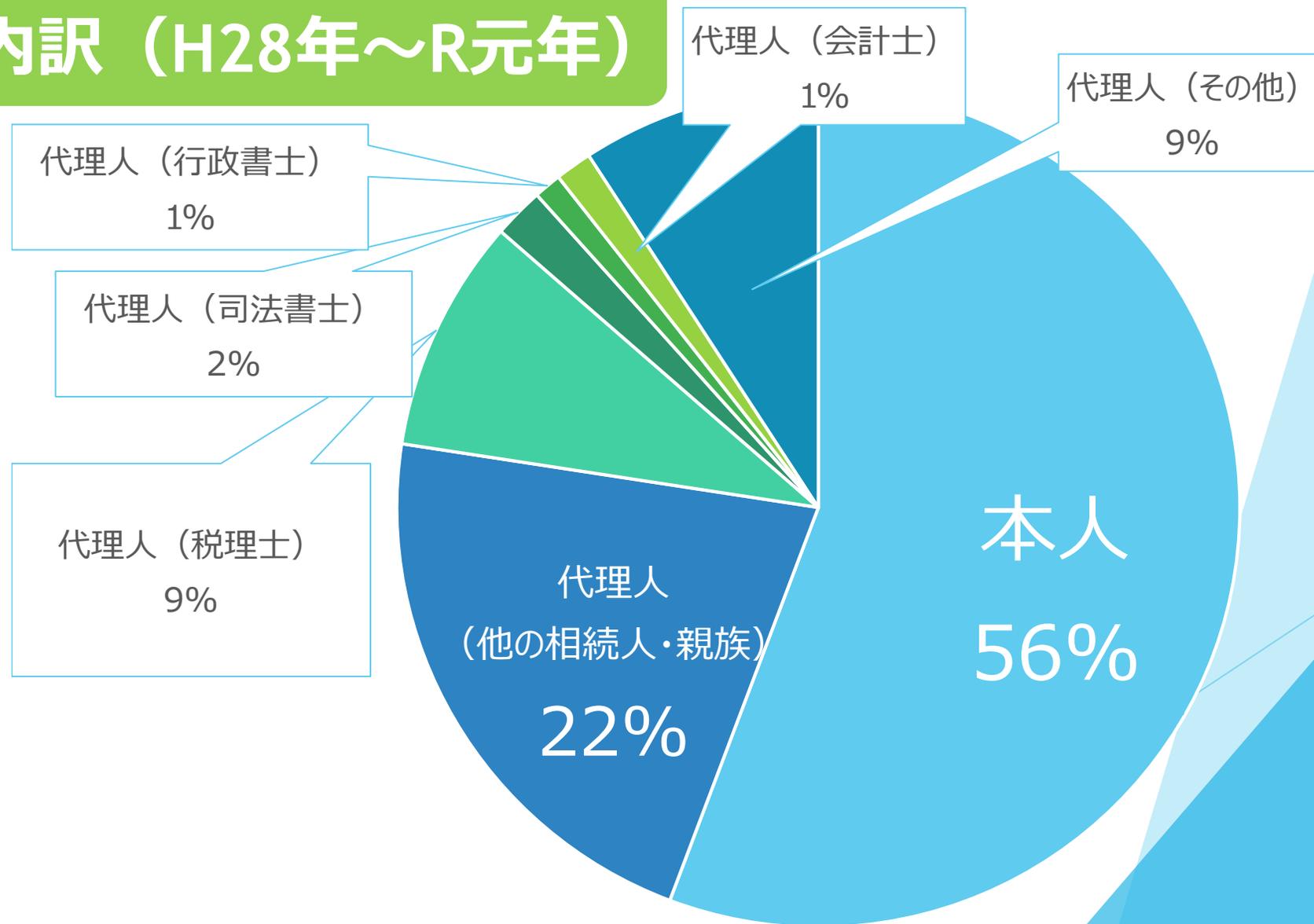
### 耐震改修も考えましょう! 大阪市耐震診断・改修補助事業

平成12年5月31日以前に建てられた戸建住宅等の耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事の費用の一部を補助します。補助金のご相談は、「大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口」へ。電話(06)6882-7053  
詳しくは、ホームページ <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000370839.html> をご覧ください。

次頁の広告もあわせてご覧下さい

# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

## 申請者の内訳（H28年～R元年）



# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

## ・リーフレット作成

### 背景

電話・窓口でのお問合せは、申請に関する内容が大半です。（1件にかかる時間が大）  
同じ方が申請することは、ほとんど無い為、相手が変わるだけで、その都度同じ説明をする。  
また、電話の説明だけでは、一度に全ての内容を伝えるのは難しく、複数回の対応や申請時に書類の不備等が生じる。

### 作成の目的

手戻りや不備を解消できる様、申請に必要な書類の解説やチェックシートを載せる。  
市の担当者が異動になっても、後任の方が速やかに窓口対応出来る様なリストにする。

### 成果

お問合せの際、HPの手引きを見ていただき、不明な点を問合せいただく様に案内しています。  
今のところはスムーズに案内等出来ていると思っています。

# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

## ・ リーフレット (令和1年3月 作成)

令和2年3月

### お知らせ内容

- ・申請の手続きは、原則窓口での対応になります。
- ・相続人が複数(共有名義)の場合は、相続人毎に各々申請書を作成する必要があります。
- ・本市では対象の物件が、相続時に空き家であったこと等を確認し、書類を発行しております。
- ・その他、特例措置の適用や確定申告の際に必要な書類については、税務署にお問い合わせ下さい。

### よくあるご質問QA

○家屋を取り壊す前に土地の売買契約を締結し、土地売買契約書に「土地の引き渡しまで建物を取り壊す」という特約をつけていたが、この場合は申請することはできますか？  
 一家屋を取り壊した後の譲渡にあたるため、確認書を発行することができます。

○確定申告に必要な書類にはどのようなものがありますか？  
 一確定申告に併せて以下の書類を税務署にご提出ください。  
 本市では④の発行手続きを行っておりますので、その他書類については税務署にお問い合わせ下さい。

- ①譲渡所得の金額の計算に関する明細書
  - ②被相続人居住用家屋の登記事項証明書等  
 (家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと、家屋が区分所有でないこと等を確認)
  - ③被相続人居住用家屋の売買契約書の写し等  
 (家屋や敷地の譲渡価格が1億円以下であることを確認)
  - ④被相続人居住用家屋等確認書(様式1-1または1-2)
  - ⑤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  
 (家屋を譲渡する場合に限る、耐震性能を満たすことを確認)
- (※)建築士や住宅性能評価機関等が発行する書類です。発行手続きについては耐震診断やリフォームを実施した建築士事務所等にお問い合わせください。

### 相談・受付窓口

〒530-8201 大阪市北区中之島1丁目3番20号 3階  
 都市計画局建築指導部建築企画課 電話 06-6208-8759

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除(空き家の発生を抑制するための特例措置)の

## 「被相続人居住用家屋等確認書」の交付申請の手引き

被相続人のお住まい(空家)を相続した相続人が、家屋(耐震リフォーム済)付き又は取壊しをした後に敷地を譲渡した場合には、その譲渡所得の金額から3,000万円までが特別控除されます。



本冊子は、特別控除のための確定申告時に必要な書類の一つであります「被相続人居住用家屋等確認書」の交付に関する説明の手引きになっています。  
 確認書の交付申請における、必要書類の提出前チェックシートを作成しましたので、ご利用下さい。

### 控除を受けるための要件は以下です。

- 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5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居住していたこと。**※**
- 4) 区分所有建築物でないこと。
- 5) 相続発生日以降、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) 譲渡価額が1億円以下であること。
- 8) 家屋を譲渡する場合、現行の耐震基準に適合すること。

**もくじ**

- 申請書及び必要書類について P.2
- 確認書交付までの流れ P.3
- お知らせ内容及びよくあるご質問 ◇相談・受付窓口 P.4

※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。

# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除



## 申請書及び必要書類について

※確認書交付時の受け渡し方法が、郵送希望の場合、封筒・切手（定形郵便は84円）も提出

用紙	必要書類	コピー	確認内容・注意事項等	確認用チェック	
	被相続人居住家屋等確認申請書様式	—	様式は、2種類（押印は、あため印で可） （1-1 家屋付）（1-2 更地）	1-1 <input type="checkbox"/> 家屋付	1-2 <input type="checkbox"/> 更地
①	被相続人の除票住民票	不可	・被相続人の死亡日・死亡時の居所を確認します。 ※世帯全員分と記載のあるものが必要です。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②	相続人(全員)の住民票	不可	・死亡日から取壊日までの間、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。 ※譲渡日又は取壊日以降の住民票を提出 ※相続人が複数の場合は相続人全員の住民票の写しが必要です。 ※被相続人の死亡時に隣に居住地を2回以上移動している場合、戸籍の附票が必要です。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③	不動産売買契約書の写し（土地等の売買契約書）	可	・解体後の敷地等の譲渡日を確認します。 ・契約の条件（特約条項等の内容）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
④	閉鎖事項証明書の写し（オンライン「登記簿情報提供サービス」の印刷は、証明書ではありませんので注意してください。）	可	・相続した家屋の取壊日を確認します。 ※閉鎖事項証明書の取得が困難な場合は、除却工事契約書、建物滅失証明書等が別途必要です。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑤ i 又は ii のいずれか					
i	電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類	可	・家屋を事業用等に使用しておらず、空き家であったことを確認します。（閉鎖日、契約廃止日の確認） ※電気、水道又はガスのいずれかの書類が必要です。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ii	仲介業者の広告	可	・空き家であることを確認します。 ※広告のチラシ、HPの印刷（ただし老舗業者により作成されたもの）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑥	家屋、更地の写真	可	・敷地を事業用等に使用していないことを確認します。 ※家屋の取壊後（更地）の写真	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

申請書及び必要書類について  
Web サイトもご覧ください

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000406808.html>



【平成 31 年 4 月 1 日以後の譲渡において、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、以下の書類が必要になります。】

⑦ 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合には、以下の書類					
i	介護保険被保険者証の写し又は障害福祉サービス受給者証の写し	可	・要介護・要支援・障害支援区分等の認定を受けていたことを確認します。 ※老人ホーム入所時から相続開始日直前までのどこかの時点のもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ii	施設入所時の契約書の写し	可	・施設名称、所在地、種類等を確認します。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(A)又は(B)のいずれか					
iii	(A)電気、水道又はガスの契約名義及び使用中止日が確認できる書類	可	・被相続人が老人ホームに入所後から相続開始の日前まで、家屋を事業用等に使用していなかったことについて確認します。 ・契約名義が親族等であることを確認します。 ・相続発生日以降に解約等していることを確認します。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	(B)老人ホーム等が保有する外泊・外出等の記録	可	・被相続人のために家屋を一定使用していたことを確認します。 ※左記書類が存在しない場合には、被相続人の家財道具等の保管場所として使用されていたことが分かる家屋内の写真などを提出ください。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 確認書交付までの流れ

- ・チェックシートに沿って申請書・必要書類をそろえてください。  
※不明点がございましたら、相談・受付窓口も06-6208-8759 にお問合せください。

- ・申請書類一式を持って、予約日に受付窓口（裏面参照）にお越しください。  
※申請にあたっては、事前の予約も06-6208-8759 をお願いします。

◆大阪市で確認書交付準備  
(受理後、大阪市役所において確認書発行に係る確認処理（7～10日間程度）)

- ・確認書の発行（申請書の様式に市長印を押印したもの）
- ・窓口での受取を希望される場合  
担当者が電話で連絡しますので  
受取印と受領印を持参の上、窓口までお越しください。
- ・郵送での返送を希望される場合  
返送用の封筒・切手を申請時にお預かりし、発行後、  
順次郵便等にて発送します。





# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

⑤ i 又は ii のいずれか					
i	電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類	可	・家屋を事業用等を使用しておらず、空き家であったことを確認します。(閉栓日、契約廃止日の確認) ※電気、水道又はガスのいずれかの書類が必要です。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ii	仲介業者の広告	可	・空き家であることを確認します。 ※広告のチラシ、HPの印刷(ただし宅建業者により作成されたもの)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑥	家屋、更地の写真	可	・敷地を事業用に使用していないことを確認します。 ※家屋の取壊後(更地)の写真	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

申請書及び必要書類について

申請書及び必要書類について  
Webサイトもご覧ください  
<https://www.city.osaka.lg.jp/tochikakaku/page/0000400008.html>

確認書交付までの流れ

- チェックシートに沿って申請書・必要書類をそろえてください。  
※不明な点がございましたら、相談・受付窓口(06-6208-4759)にお問合せください。
- 申請書一式を封筒に、予約日に受付窓口(相談申請)にお持ちください。  
※申請日決まるとは、準備が手前し06-6208-4759をお知らせします。
- 大阪府で確認書交付事務  
(受付後、大阪府税務所において確認書交付に係る確認業務(7月~10月期間限定))
- 確認書の発行(申請書の提出から発行まで約1週間)の完了後、申請書・申請書控えを申請者へ返却し、確認書と併せて提出してください。  
確認書での戻渡の有無を確認する場合は、申請書の提出時と同様に、確認書と併せて提出してください。

# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

【平成 31 年 4 月 1 日以降の譲渡において、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、以下の書類が必要になります。】

⑦ 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合には、以下の書類					
i	介護保険被保険者証の写し又は障害福祉サービス受給者証の写し	可	・要介護・要支援・障害支援区分等の認定を受けていたことを確認します。 ※老人ホーム入所時から相続開始日直前までのどこかの時点のもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	施設入所時の契約書の写し	可	・施設名称、所在地、種類等を確認します。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
iii	(A)又は(B)のいずれか				
	(A)電気、水道又はガスの契約名義及び使用中止日が確認できる書類	可	・被相続人が老人ホームに入所後から相続開始の直前まで、家屋を事業用等に使用していなかったことについて確認します。 ・契約名義が親族等であることを確認します。 ・相続発生日以降に解約等していることを確認します。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	(B)老人ホーム等が保有する外泊・外出等の記録	可	・被相続人のために家屋を一定使用していたことを確認します。 ※左記書類が存在しない場合には、被相続人の家財道具等の保管場所として使用されていたことが分かる家屋内の写真などを提出ください。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

申請書及び必要書類について

申請書及び必要書類について Web サイトをご覧ください  
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000406808.html>

申請書及び必要書類について Web サイトをご覧ください  
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000406808.html>

- ・チェックシートに照らして必要な必要書類をそろえてください。
- ・お申渡しの書類が揃っていない場合は、お電話・お問い合わせセンター(06-6228-8731)と連絡ください。
- ・申請書類一式を揃えて、予約した受付窓口(課税課)にお持ちください。
- ・お電話にてお問い合わせ、お申渡しの予約(06-6228-8731)をお願いします。
- ・お電話にて電話受付(税務課)
- ・お電話にて電話受付(税務課)
- ・お電話にて電話受付(税務課)
- ・お電話にて電話受付(税務課)

・ 大阪市HP 「被相続人居住用家屋等確認書の交付について」

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000406808.html>

# ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

## 課題

○ 親孝行だと控除が受けられない。

○ その他



## ■ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

ご清聴ありがとうございました。

大阪市