

提出書類チェックシートと注意事項 ※譲渡後耐震リフォームを行った場合

令和6年1月1日以降の譲渡

(様式1-3:譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、被相続人居住用家屋が耐震基準に適合することとなった場合又は被相続人居住用家屋の全部の取壊し若しくは除却がされ、若しくはその全部が滅失をした場合における譲渡の場合)

【申請(問合せ)窓口】

担当:熊本市 空家対策課

電話:096-328-2514 FAX:096-359-6978

所在地:〒860-8601 熊本市中央区手取本町1-1 熊本市役所9階

★提出書類チェックシート ※書類の詳細については、本ページ下部以降の「注意事項等」をご確認ください。

	【別記様式1-3】被相続人居住用家屋等確認申請書
	①被相続人の除票住民票 ※戸籍ではなく、「除票住民票」です。
	②申請被相続人居住用家屋の相続人の住民票
	③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
	④申請被相続人居住用家屋及びその敷地の登記事項証明書等
	⑤耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書のコピー、及び申請被相続人居住用家屋が耐震基準に適合することとなった日(耐震改修工事の完了日)が確認できる書類として、工事請負契約書のコピー及び工事費用の請求書や領収書等
	⑥以下の(i)か(ii)のいずれか
	(i)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
	(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コピー
	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)のすべての書類
	(i)要介護・要支援認定等を受けていたことを証する書類(介護保険の被保険者証のコピー等)
	(ii)老人ホーム等の名称・所在地・施設の種類が確認できる書類(入所時の契約書等)
	(iii)電気、ガス等の契約名義及び使用中止日が確認できる書類又は老人ホーム等が保有する外出、外泊等の記録
	⑧申請被相続人居住用家屋が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、耐震基準に適合することを約したことが分かる契約書等のコピー ※本書類の提出がないことをもって、所在市区町村による被相続人居住用家屋等確認書の交付が妨げられるものではありません。
	返信用封筒・切手(郵送返却を希望する場合)

★注意事項等

【別記様式1-3】被相続人居住用家屋等確認申請書

取得先	<ul style="list-style-type: none">国交省ホームページ、熊本市ホームページ(空家対策課)より様式をダウンロードできます。熊本市役所9階空家対策課窓口でも配布しております。
申請方法	<ul style="list-style-type: none">当該申請書に以下①から⑧の書類を添えて1部提出してください。窓口まで直接ご持参されるかご郵送ください。
注意事項	<ul style="list-style-type: none">本確認書は税務署提出資料の一部です。複数の相続人がいる場合は、申請書及び添付書類をそれぞれご用意していただく必要があります。複数の相続人が同時に申請する場合、添付書類のうちコピー不可としているものについては、1人が原本であれば、それ以外の人はコピーでかまいません。提出書類(介護保険の被保険者証等のコピーや老人ホーム等が保有する書類、電気、ガスの使用中止日が確認できる書類など)については、相続後や家屋・敷地の譲渡後に入手が難しいものもあるため、特例適用の検討段階において早めにご準備ください。

①被相続人の除票住民票 ※戸籍ではなく、「除票住民票」です。	
確認内容	被相続人の死亡日(相続発生日)、死亡時の居住地を確認します。
取得先	熊本市の各区役所区民課など
コピーの可否	不可
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> 原則、除票住民票に記載されている死亡時の住所と空き家の住所が一致しない場合は対象となりません。ただし、住民票の記載により確認することができない場合(例:子と同居する予定であったため住民票を移動していた場合等)であっても、代替書類・補完書類及びヒアリング・申請者の申立により確認できる場合には、被相続人居住用家屋等確認書を発行できることがあります。 2019年4月1日以後の譲渡においては、介護保険法の要介護認定等を受け、かつ、相続の開始直前まで老人ホーム等に入所していた場合も対象となります。(被相続人による一定の使用がなされ、かつ、事業の用、貸付けの用又は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。) 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も提出ください。

②申請被相続人居住用家屋の相続人の住民票	
確認内容	相続の開始直前から申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失時までの間に、当該相続人全員が当該家屋に居住していた事実がないことを確認します。(※被相続人が老人ホーム等に入所していた場合には、老人ホーム等入所前に、被相続人以外の居住者がいなかったことも確認します。)
取得先	お住まいの市町村の住民票担当窓口など
コピーの可否	不可
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> 原則、住民票に記載されている相続人の住所が空き家の住所と一致した場合は対象となりません。ただし、住民票の記載により確認することができない場合(例:介護施設に入所している配偶者の住民票が残っていた場合等)であっても、代替書類・補完書類及びヒアリング・申請者の申立により確認できる場合には、被相続人居住用家屋等確認書を発行できることがあります。 相続人の住民票は原則、申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失以降の日付で取得する必要があります。 相続人が複数いる場合は、すべての相続人の住民票が必要です。住民票で相続開始の直前(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)の住所を確認できない場合(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を提出ください。 <p>※ ここでいう相続人は、実際に当該家屋及びその敷地等を取得した相続人を指します。</p>

③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 (代替書類:譲渡証明書、敷地の登記事項証明書など)	
確認内容	相続した家屋の取り壊し後の敷地等をいつ譲渡(=引渡し)をしたか確認します。
取得先	宅地家屋取引(仲介)業者など
コピーの可否	<ul style="list-style-type: none"> 売買契約書はコピー可。 譲渡証明書、念書はその内容により判断します。 敷地の登記事項証明書はコピー不可。
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> 原則、売買契約書のコピーを提出してください。 売買契約書が複数ページにわたる場合は、原則すべてのページのコピーが必要です。 売買契約書で申請被相続人居住用家屋の敷地等の引渡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)を提出ください。 売買契約締結後で、譲渡前に申請する必要がある場合はご相談ください。

**④申請被相続人居住用家屋が耐震基準に適合することとなった場合、申請被相続人居住用家屋及びその敷地の登記事項証明書等
(代替書類:遺産分割協議書など)**

確認内容	相続又は遺贈により家屋及びその敷地等を取得した「相続人の数」を確認します。
取得先	法務局
コピーの可否	<ul style="list-style-type: none"> 家屋及び敷地の登記事項証明書はコピー不可。 遺産分割協議書等はコピー可。
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> 原則、家屋及び敷地の登記事項証明書を提出してください。 換価分割の場合は、遺産分割協議書のほか、遺言書や遺贈に係る贈与契約書、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本及び相続人の現在の戸籍謄本や法定相続情報一覧図などを提出ください。

⑤申請被相続人居住用家屋が耐震基準に適合することとなった場合、耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書のコピー及び申請被相続人居住用家屋が耐震基準に適合することとなった日(耐震改修工事の完了日)が確認できる書類として、工事請負契約書のコピー及び工事費用の請求書や領収書等

確認内容	相続した家屋が「耐震基準に適合することとなった時」を確認します。
取得先	各証明書発行団体、宅地家屋取引(仲介)業者など
コピーの可否	可
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写しは「耐震性を有する状態であるかどうか」を確認する書類として、確定申告時に申請者が税務署へ提出することとなるため、原本ではなくコピーを提出ください。

⑥以下の(i)か(ii)のいずれか

(i)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
(代替書類:電気・ガス・水道の閉栓(清算)時の領収書又は請求書、使用量の通知、納入証明書等)

※閉栓(清算)時の日付、及び住所が確認できるもの

(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家屋取引業者が、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コピー

※原則(i)か(ii)のいずれかにて確認をします。申請書裏面に記載の(iii)については、別途ご相談ください。

確認内容	相続した家屋が「空き家」の状態となっており、またその取壊し等後の敷地を相続人が事業用等に使用していないことを確認します。
取得先	(i)電力会社、ガス会社、熊本市上下水道局など (ii)宅地家屋取引(仲介)業者など
コピーの可否	可
注意事項	(i) <ul style="list-style-type: none"> 相続の時から家屋の解体の時までの間に閉栓や使用廃止をしていることをもって要件を満たしているものとしします。 書類に閉栓(清算)時の日付及び家屋の住所が記載されていることを確認ください。 「電気若しくはガスの閉栓証明書」は会社によっては発行していないこともありますので、各会社へ電話等で確認ください。 熊本市上下水道局料金課では「水道料金等納入証明書」を発行しています。 (ii) <ul style="list-style-type: none"> 現に媒介契約を結んだ宅地家屋取引業者による広告が行われているものであれば、広告チラシや宅建業者のホームページに記載されている内容を印刷したもので足りません。 書面に「空き家」及び「取壊し等の予定」の表示がない場合は、ヒアリングにより確認します。

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(i)～(iii)のすべての書類
 (i)要介護・要支援認定等を受けていたことを証する書類(介護保険の被保険者証のコピー等)
 (ii)老人ホーム等の名称・所在地・施設の種類の確認できる書類(入所時の契約書等)
 (iii)電気、ガス等の契約名義及び使用中止日が確認できる書類又は老人ホーム等が保有する外出、外泊等の記録

確認内容	(i)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を確認します。 (ii)被相続人が相続直前まで対象となる施設(老人ホーム等)に入居又は入所していたことを確認します。 (iii)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を確認します。
取得先	(i)老人ホーム、熊本市介護保険課など (ii)老人ホームなど (iii)電力会社、ガス会社、熊本市上下水道局、老人ホームなど
コピーの可否	可
注意事項	(i) <ul style="list-style-type: none"> 介護保険の被保険者証や障害福祉サービス受給者証のコピーのほか、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します。
	(ii) <ul style="list-style-type: none"> 契約書等の確認事項 <ul style="list-style-type: none"> ・有料老人ホーム 「施設類型」の欄等に「介護付き有料老人ホーム」「(指定)特定施設入居者生活介護」「住宅型有料老人ホーム」等と記載があることを確認します。 ・特別養護老人ホーム(介護老人福祉施設)、介護老人保健施設、介護医療院 施設の名称等に「特別養護老人ホーム」「(指定)介護老人福祉施設」と記載があることを確認します。 ・認知症対応型共同生活援助事業が行われる住居(認知症高齢者グループホーム) 「認知症対応型共同生活介護サービス」「介護予防認知症共同生活介護サービス」の記載があることを確認します。 ・サービス付き高齢者向け住宅 「貸主」欄等に「サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号」の記載があることを確認します。 ・軽費老人ホーム(ケアハウス)、養護老人ホーム 「施設類型」の欄等に「軽費老人ホーム」「ケアハウス」「養護老人ホーム」等と記載があることを確認(重要事項説明書の施設類型欄でも確認可能)します。 ・障害者支援施設、共同生活援助を行う住居(グループホーム) 「指定障害者支援施設事業(施設入所支援、生活介護(グループホームの場合は共同生活援助事業))」の記載があることを確認します。
	(iii) <ul style="list-style-type: none"> ・電気、ガス等の契約名義及び使用中止日が確認できる書類については、⑥(i)の注意事項を参照ください。加えて、契約名義人が被相続人であることを確認しますが、被相続人と異なる場合はヒアリングを行います。 ・老人ホーム等が保有する外出、外泊等の記録については、被相続人居住用家屋に外出、外泊等があったことを確認します。

⑧申請被相続人居住用家屋が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、耐震基準に適合することを約したことが分かる契約書等のコピー
※本書類の提出がないことをもって、所在市区町村による被相続人居住用家屋等確認書の交付が妨げられるものではありません。

確認内容	申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、当該家屋が耐震基準に適合することについて、契約書上定められたことを確認します。
取得先	宅地家屋取引(仲介)業者など
コピーの可否	可
注意事項	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに工事完了していることが要件として定められていることから、仮に売主(申請者)に非がない事由等で工事が完了しなかった場合であっても、本特例措置の適用対象とはできません。

返信用封筒・切手(郵送返却の場合)

- ・ 返信用封筒には、切手を貼り、送付先の郵便番号・住所・氏名を記入してください。
- ・ 速達希望の場合は、速達料金を合算した切手を貼ってください。

■切手の目安

- ・ 返却する被相続人居住用家屋等確認書は、A4用紙2枚(両面印刷の場合)又はA4用紙3枚(片面印刷の場合)が一般的です。
- ※切手料金は郵便局へお問合せください。
※切手料金の不足分は受取人払いでお願いする場合がございます。