

事務所コラム

2025 年 8 月 12 日 (火)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

被相続人の家屋が未登記の場合 ー相続空き家の特例ー

空き家の特例は旧耐震の建物解消が目的

相続空き家の特例は、相続等で取得した被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を売却した場合、一定の要件を満たすときは、譲渡所得金額から 3,000 万円（相続人が 3 人以上の場合は 1 人 2,000 万円）までを控除できる制度です。

この特例は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された「旧耐震基準」の建物の約半数は耐震性がないものと推計されることから生活環境の悪化を防ぐため、相続人の売却の際、譲渡所得に課税上の優遇措置を設けて空き家の解消を図ろうとするものです。

したがって、この特例を利用しようとする相続人は、被相続人の居住用家屋が「旧耐震基準」の時期に建築されていたことを証明しなければなりません。しかし、その居住用家屋が未登記であった場合には登記事項証明書が存在しないため、代替的な書類の取得が必要になります。

未登記の被相続人居住用家屋の代替書類

未登記の建物に相続空き家の特例の適用を受けようとする場合、確定申告書に添付する書類は、譲渡所得金額の計算明細書に加え、次の書類で代替させます。

＜要件 1. 被相続人から相続等によって取

得したものであること＞

遺産分割協議書の記載内容から被相続人の建物を取得したことが確認できます。

＜要件 2. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと＞

建物の建築確認済証、検査済証、建築請負契約書で建築年月を確認できます。

＜要件 3. 区分所有建物登記がされている建物でないこと＞

固定資産税の課税明細書、評価証明書、固定資産課税台帳に区分所有建物の記載がないことで確認できます。

「被相続人居住用家屋等確認書」の添付

この他、相続開始直前において被相続人以外に居住していた人がいなかったことを証明するため、建物が所在する市区町村から「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受け、申告書に添付する必要があります。

未登記の建物であっても被相続人がそこで暮らしていたことを証明しなければなりません。建物を除却する場合も登記のある建物と同様、除却工事の請負契約書、取壊し後、更地の日付入り写真を提出します。意外に準備に苦労するのが電気・ガス等の使用中止日を確認できる書類です。早めに対応して漏れがないようにしましょう。



必要書類は市区町村の窓口で確認しましょう。