

令和3年分

## 被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特例適用チェック表

このチェック表は、被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特例の適用要件について、チェックしていただくためのものです。ご自分でチェックの上、確定申告書、譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）及び添付書類とともに提出してください。

相続又は遺贈により被相続人の居住用財産を取得した方が、一定の要件を満たす被相続人の居住用財産を譲渡した場合に、譲渡所得の計算上 3,000 万円までの特別控除額を控除することができる特例です（措法 35③）。

		氏 名		
チ ャ ッ ク 項 目 (チェック項目の全てについて「該当」となった場合には、この特例を適用することができます。)			該 当	非 該 当
1	あなたは、譲渡した資産の前所有者（被相続人）の相続人又は包括受遺者ですか。		は い	いいえ
2	譲渡した資産は、相続又は遺贈により取得したもので、相続開始の日は、平成30年1月2日以後ですか。		は い	いいえ
3	あなたは、相続又は遺贈により被相続人が居住の用に供していた家屋及びその家屋の敷地等の両方を取得していますか。		は い	いいえ
4	あなたは、その家屋又は敷地等について既にこの特例の適用を受けていますか。		いいえ	はい
特定事由（裏面（注）1）に該当する方は、次のイからハまでをチェックしてください。				
5	イ 譲渡した家屋は、被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続開始の直前まで、引き続き被相続人の物品の保管等の用に供されていましたか。		はい	いいえ
	ロ 譲渡した家屋は、被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続開始の直前まで事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の方の居住の用に供していましたか。		いいえ	はい
	ハ 被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続開始の直前までの間において、老人ホーム等が主たる居住用家屋ですか。		はい	いいえ
被相続人が居住の用に供していた家屋について、次のイからハまでをチェックしてください。				
6	イ 昭和56年5月31日以前に建築されたものですか。		は い	いいえ
	ロ 区分所有建物（マンション等）ですか。		いいえ	はい
	ハ 相続開始又は特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において、被相続人以外に居住していた方はいますか。		いいえ	はい
7	譲渡した資産は、相続開始又は特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において被相続人が居住の用に供していた家屋、その家屋及びその家屋の敷地等又はその家屋の取壊し等の後の敷地等ですか。		は い	いいえ
8	配偶者・直系血族・生計を一にする親族等への譲渡ですか。		いいえ	はい
9	譲渡した資産の対価の額は、1億円以下ですか。 ※ 被相続人が居住の用に供していた家屋又はその家屋の敷地等を相続等により取得したあなたを含む相続人等が、相続の時からあなたが譲渡した日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに当該家屋又は当該家屋の敷地等を譲渡した価額の合計額が1億円を超える場合には、本特例を適用することはできません。		は い	いいえ
被相続人が居住の用に供していた家屋又はその家屋とともにその家屋の敷地等を譲渡した方は、次のイ及びロをチェックしてください。				
10	イ 譲渡した家屋は、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していましたか。		いいえ	はい
	ロ 譲渡した家屋は、譲渡の時において地震に対する安全性に係る規定又は基準に適合していますか。		は い	いいえ
被相続人が居住の用に供していた家屋の全部の取壊し等をした後に、その家屋の敷地等のみを譲渡した方は、次のイからハまでをチェックしてください。				
11	イ 取壊し等をした家屋は、相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供していましたか。		いいえ	はい
	ロ 譲渡した敷地等は、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していましたか。		いいえ	はい
	ハ 譲渡した敷地等は、家屋の取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供していましたか。		いいえ	はい
12	この譲渡について、相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39）の適用を受けますか。		いいえ	はい

【添付書類】

この特例を受ける方は、次の区分に応じ、次表に記載する書類を確定申告書に添付する必要があります。

1 被相続人が居住の用に供していた家屋又はその家屋とともにその家屋の敷地等を譲渡した方

①	<p>被相続人が居住の用に供していた家屋及びその家屋の敷地等の<b>登記事項証明書</b>その他の書類で次に掲げる事項を明らかにするもの</p> <p>イ 譲渡をした方が、被相続人の居住の用に供していた家屋及びその家屋の敷地等を被相続人から相続等により取得したこと。</p> <p>ロ 被相続人の居住の用に供していた家屋が、昭和56年5月31日以前に建築されたこと。</p> <p>ハ 被相続人の居住の用に供していた家屋が、区分所有建物（マンション等）ではないこと。</p>
②	<p><b>譲渡に係る売買契約書の写し</b>その他の書類で<b>譲渡した資産の対価の額が1億円以下であることを明らかにするもの</b></p>
③	<p><b>譲渡した資産の所在地の市区町村長から交付を受けた次に掲げる事項の確認書（被相続人居住用家屋等確認書）</b></p> <p>イ 相続の開始又は特定事由により、被相続人の居住の用に供されなくなる直前において、被相続人が、譲渡した家屋を居住の用に供しており、かつ、被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。</p> <p>ロ 譲渡した家屋又は譲渡した家屋及びその家屋の敷地等が、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。</p> <p>ハ 譲渡した家屋が、特定事由により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なかったこと。</p> <p>ニ 特定事由により譲渡した家屋が、被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで引き続き被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。</p> <p>ホ 特定事由により譲渡した家屋が、被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで事業の用、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。</p> <p>ヘ 被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続の開始の直前までの間において、被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合は、老人ホーム等が、被相続人が主として居住の用に供していた一の家屋に該当するものであること。</p>
④	<p><b>譲渡した家屋が、譲渡時において地震に対する安全性に係る規定又は基準に適合するものである旨を証する次のいずれかの書類</b></p> <p>イ <b>耐震基準適合証明書</b> 譲渡した家屋の譲渡の日前2年以内に当該証明のための家屋の調査が終了したものに限ります。</p> <p>ロ <b>建設住宅性能評価書の写し</b> 譲渡した家屋の譲渡の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限ります。</p>

2 被相続人が居住の用に供していた家屋の全部の取壊し等をした後にその敷地等のみを譲渡した方

①	<p>1 ①及び②に同じ</p>
②	<p><b>譲渡した資産の所在地の市区町村長から交付を受けた次に掲げる事項の確認書（被相続人居住用家屋等確認書）</b></p> <p>イ 相続の開始又は特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において被相続人が、譲渡した敷地等に係る家屋を居住の用に供しており、かつ、被相続人以外に居住していた者がいなかったこと。</p> <p>ロ 譲渡した敷地等に係る家屋が、相続の時から取壊し等の時まで事業の用、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。</p> <p>ハ 譲渡した敷地等が、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。</p> <p>ニ 譲渡した敷地等が、取壊し等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。</p> <p>ホ 譲渡した敷地等に係る家屋が、特定事由により相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかったこと。</p> <p>ヘ 特定事由により譲渡した敷地等に係る家屋が、被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで引き続き被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。</p> <p>ト 特定事由により、譲渡した敷地等に係る家屋が被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで、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。</p> <p>チ 被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続の開始の直前までの間において、被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合は、老人ホーム等が、被相続人が主として居住の用に供していた一の家屋に該当するものであること。</p>

(注) 1 特定事由とは、次に掲げる事由をいいます。

- (1) 介護保険法に規定する要介護認定等を受けていた被相続人その他これに類する被相続人が、①老人福祉法に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム、②介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院、③高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅（①の有料老人ホームを除きます。）に入居又は入所していたこと。
- (2) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が、同法に規定する障害者支援施設（施設入所支援が行われるものに限りません。）又は共同生活援助を行う住居に入所又は入居していたこと。
- 2 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35①）の適用を受ける場合においても、重複してこの特例（措法35③）を適用することができますが、その場合、特別控除の限度額は合計で3,000万円となります。
- 3 この譲渡について、交換又は買換え等の特例等（所法58、措法31の2、33、33の2、33の3、33の4、34、34の2、35の2、35の3、37、37の4、37の8、37の9）の適用を受ける場合には、この特例の適用を受けることはできません。
- 4 この特例の適用を受けようとする方は、被相続人が居住の用に供していた家屋又はその家屋の敷地等を相続等により取得した他の相続人等に対し、譲渡をした旨、譲渡をした日等の事項を通知しなければなりません（措法35⑦）。
- 5 「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」又は登記事項証明書の写しなどの不動産番号等の記載のある書類を添付することなどにより、登記事項証明書の原本の添付を省略することができます。