

R7	税務署整理欄
----	--------

被相続人の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適用チェック表

このチェック表は、相続又は遺贈により取得した被相続人（亡くなられた方）の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、確定申告書及び譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書1面から5面）とともに提出してください。

《特例の概要》

被相続人の居住用財産を譲渡した場合で一定の要件を満たすときに、譲渡所得の金額の計算上3,000万円（又は2,000万円）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）。

チ エ ツ 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。)		氏名	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（亡くなられた方））の相続人又は包括受遺者ですか。		は い	いいえ	
2	相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用財産（相続後に行われた増改築等に係る部分を含みます。）を譲渡したもので、その相続開始の日は、令和4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（家屋のみ又は敷地等のみを取得した場合は、この特例の対象外です。）。		は い	いいえ	
4	あなたは、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	
5	被相続人が居住の用に供していた家屋は、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	
6	被相続人が居住の用に供していた家屋は、区分所有建物（マンション等）ですか。		いいえ	は い	
7	配偶者、直系血族、生計を一にする親族、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者、一定の同族会社等への譲渡ですか。		いいえ	は い	
8	この譲渡（以下、本項目において「対象譲渡」といいます。）について、資産の対価の額は、1億円以下ですか。 (注)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日までにその家屋又はその家屋の敷地等を譲渡した場合、その譲渡の価額と対象譲渡の価額の合計額が1億円を超える場合には、本特例を適用することはできないため、その譲渡をした日から4か月以内に本年分の所得税について修正申告書の提出及び納付を行う必要があります。		は い	いいえ	
9	控除する特別控除額について、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を取得した相続人の数が2人以下の場合は最高3,000万円、3人以上の場合は最高2,000万円が上限となっていますか。		は い	いいえ	
10	被相続人が居住の用に供していた家屋に、相続開始の直前において被相続人が居住していたか否かに応じ、該当する区分の項目についてチェックしてください（該当区分の「□欄」にもチェック（✓）を付してください。）。	<input type="checkbox"/> 被相続人が店舗で住んでいた場合 <input type="checkbox"/> 老人ホーム等に入居又は入所しており被相続人が居住していなかつた場合（右のチェック項目の全てが「はい」の場合のみ「該当」となります。）	被相続人は、被相続人が居住の用に供していた家屋に相続開始の直前ににおいて1人で住んでいましたか。 次のいずれかに該当しますか。 (1) 介護保険法に規定する要介護認定又は要支援認定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す。）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。 被相続人が居住の用に供していた家屋は、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おり、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されていませんでしたか。 被相続人が老人ホーム等に入居又は入所した時から相続開始の直前の間ににおいて、老人ホーム等が被相続人の主たる居住用家屋ですか。 老人ホーム等への入居又は入所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せんでしたか。	は い	いいえ

（裏面へ続きます⇒）

チ ェ 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								
11	<p>被相続人が居住の用に供していた家屋を取り壊したか否かにより、該当する区分の項目についてチェックしてください（該当区分の「□欄」にもチェック（✓）を付してください。）。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 家屋を取り壊さずに譲渡した場合（譲渡した家屋が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（以下「耐震基準」といいます。）に適合しているか否かにより、該当する区分の項目についてチェックしてください。） </td><td style="width: 33%; padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 適合している場合（右のチェック項目の全てが「はい」の場合のみ「該当」となります。） </td><td style="width: 33%; padding: 5px;"> 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ましたか。 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せんでしたか。 </td></tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 適合していない場合（上記「適合している場合」のチェック項目の全てが「はい」の場合、かつ、右のいずれかが「はい」の場合のみ「該当」となります。） </td><td style="padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 譲渡した家屋は、譲渡の日から令和8年2月15日までの間に、買主などが耐震工事をし、耐震基準に適合することとなりましたか。 <input type="checkbox"/> 譲渡した家屋は、譲渡の日から令和8年2月15日までの間に、買主などが取壊し等をしましたか。 </td></tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> 家屋を取り壊してから譲渡した場合（右のチェック項目の全てが「はい」の場合のみ「該当」となります。） </td><td style="padding: 5px;"> 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ましたか。 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せんでしたか。 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せんでしたか。 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せんでしたか。 </td></tr> </table>	<input type="checkbox"/> 家屋を取り壊さずに譲渡した場合（譲渡した家屋が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（以下「耐震基準」といいます。）に適合しているか否かにより、該当する区分の項目についてチェックしてください。）	<input type="checkbox"/> 適合している場合（右のチェック項目の全てが「はい」の場合のみ「該当」となります。）	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ましたか。 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せんでしたか。	<input type="checkbox"/> 適合していない場合（上記「適合している場合」のチェック項目の全てが「はい」の場合、かつ、右のいずれかが「はい」の場合のみ「該当」となります。）		<input type="checkbox"/> 譲渡した家屋は、譲渡の日から令和8年2月15日までの間に、買主などが耐震工事をし、耐震基準に適合することとなりましたか。 <input type="checkbox"/> 譲渡した家屋は、譲渡の日から令和8年2月15日までの間に、買主などが取壊し等をしましたか。	<input type="checkbox"/> 家屋を取り壊してから譲渡した場合（右のチェック項目の全てが「はい」の場合のみ「該当」となります。）		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ましたか。 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せんでしたか。 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せんでしたか。 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せんでしたか。	は い	いいえ
<input type="checkbox"/> 家屋を取り壊さずに譲渡した場合（譲渡した家屋が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（以下「耐震基準」といいます。）に適合しているか否かにより、該当する区分の項目についてチェックしてください。）	<input type="checkbox"/> 適合している場合（右のチェック項目の全てが「はい」の場合のみ「該当」となります。）	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ましたか。 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せんでしたか。										
<input type="checkbox"/> 適合していない場合（上記「適合している場合」のチェック項目の全てが「はい」の場合、かつ、右のいずれかが「はい」の場合のみ「該当」となります。）		<input type="checkbox"/> 譲渡した家屋は、譲渡の日から令和8年2月15日までの間に、買主などが耐震工事をし、耐震基準に適合することとなりましたか。 <input type="checkbox"/> 譲渡した家屋は、譲渡の日から令和8年2月15日までの間に、買主などが取壊し等をしましたか。										
<input type="checkbox"/> 家屋を取り壊してから譲渡した場合（右のチェック項目の全てが「はい」の場合のみ「該当」となります。）		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ましたか。 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せんでしたか。 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せんでしたか。 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せんでしたか。										
12	<p>この譲渡について、次の特例の適用を受けますか。</p> <p>(1) 固定資産の交換の場合の特例（所法58） (2) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率の軽減の特例（措法31の2） (3) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（措法33） (4) 収用等の交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（措法33の2） (5) 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（措法33の3） (6) 収用交換等の場合の5,000万円の特別控除の特例（措法33の4） (7) 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の特例（措法34） (8) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の特例（措法34の2） (9) 特定期間に取得をした土地等を譲渡した場合の1,000万円の特別控除の特例（措法35の2） (10) 低未利用土地等を譲渡した場合の100万円の特別控除の特例（措法35の3） (11) 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例（措法37） (12) 特定の事業用資産を交換した場合の譲渡所得の課税の特例（措法37の4） (13) 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法37の5） (14) 特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例（措法37の6①二）（一部） (15) 特定普通財産とその隣接する土地等の交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法37の8） (16) 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39）</p>	いいえ	は い									

(注) 1 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）を適用することはできますが、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。

2 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35⑧）。

3 この特例は、譲渡資産の前所有者（被相続人）から相続又は贈与により取得した持分に対応する部分の譲渡所得に適用があるため、被相続人の相続開始前からあなたが所有していた持分に対応する部分の譲渡所得は、本特例の対象とはなりません。

(参考) 基礎控除や配偶者(特別)控除などの所得控除の適用に当たっての「合計所得金額」の判定は、3,000万円までの特別控除前の金額で判定します。

【添付書類】

この特例の適用を受けるためには、次に掲げる区分に応じ、下表の○を付した書類を確定申告書に添付する必要があります。

イ 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

ロ 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

イ	ロ	添 付 書 類
1	○ ○	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「登記事項証明書」その他の書類で次に掲げる事項を明らかにするもの ① 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敷地等を被相続人から相続等により取得したこと ② 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 ③ 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
2	○ ○	「譲渡に係る売買契約書の写し」等の書類で「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」
3	○ ○	譲渡した資産の所在地の市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」（上記チェック項目10及び11の適用要件についての確認書となります。）
4	○	<p>【譲渡した家屋が譲渡の時において耐震基準に適合している場合】 譲渡した家屋が、譲渡時において耐震基準に適合するものである旨を証する①「耐震基準適合証明書」（譲渡した家の譲渡の日前2年以内にその証明のための家の調査が終了したものに限ります。）又は②「建設住宅性能評価書の写し」（譲渡した家の譲渡の日前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> <p>【譲渡した家屋が譲渡の時において耐震基準に適合していない場合（耐震工事が行われた場合）】 譲渡した家屋が、耐震基準に適合するものである旨を証する①「耐震基準適合証明書」（耐震基準に適合させるための工事（譲渡の日から令和8年2月15日までの間に完了したものに限ります。）の完了の日から確定申告書の提出の日までの間にその証明のための家の調査が終了したものに限ります。）又は②「建設住宅性能評価書の写し」（耐震基準に適合させるための工事（譲渡の日から令和8年2月15日までの間に完了したものに限ります。）の完了の日から確定申告書の提出の日までの間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> <p>【譲渡した家屋が譲渡の時において耐震基準に適合していない場合（取壊し等が行われた場合）】 譲渡の日から令和8年2月15日までの間に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旨を証する「登記事項証明書」等</p>

(注) 「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。