

R7	税務署整理欄
----	--------

特定の居住用財産の買換えの場合の特例適用チェック表

このチェック表は、特定の居住用財産を譲渡した場合の買換えの特例の適用要件について、チェックしていただきたためのものです。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）とともに提出してください。

《特例の概要》

この特例は、一定の要件を満たす居住用財産を譲渡し、一定の期間内に居住用財産を取得して居住した場合に、譲渡価額が買換資産の取得価額以下のときは譲渡がなかったものとされ、譲渡価額が買換資産の取得価額を超える場合にはその超えた部分に譲渡所得が課税される特例です（措法36の2）。

また、この買換えの特例のほかに、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は、譲渡所得の金額の計算上3,000万円までの特別控除額を控除することができる「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）がありますが、確定申告書を提出した後に、特例の選択替えをすることはできませんので注意してください。

氏名				
チ エ ッ ク 項 目		該 当	非該当	
(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。)				
1	あなたが居住の用に供していたもの（居住していた時点で、あなたが所有していたもの）で、国内にあるものの譲渡ですか。	は い	いいえ	
2	次のうち該当する区分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。）			
2	譲渡の時に居住用財産が1か所の場合	<input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していた場合 「はい」に○を付けてください。	は い	いいえ
		<input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していなかった場合 譲渡した居住用財産から転居したのは令和4年1月2日以後ですか。		
2	譲渡の時に居住用財産が複数の場合	<input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していた場合 譲渡の時において、主として居住していた家屋の譲渡ですか。		
		<input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していなかった場合 譲渡した家屋に居住しなくなったのは令和4年1月2日以後で、かつ、その譲渡した家屋に居住しなくなった時において、主として居住していた家屋の譲渡ですか。		
3	次のうち該当する区分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。）			
3		<input type="checkbox"/> 居住の用に供していた家屋を取り壊さずに譲渡した場合 「はい」に○を付けてください。	は い	いいえ
		<input type="checkbox"/> 居住の用に供していた家屋を取り壊し土地等のみを譲渡した場合 居住の用に供していた家屋を取り壊してから1年以内に売買契約をし、かつ、その家屋を取り壊してから売買契約までの間に、貸付け等に使用していませんか。		
4	譲渡した居住用財産は、平成26年12月31日以前に取得したものですか。	は い	いいえ	
5	あなたは譲渡した居住用財産に10年以上居住していましたか。	は い	いいえ	
6	譲渡した居住用財産の譲渡に係る対価の額（令和5年・令和6年にその譲渡資産と一体として居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡をしている場合には、その価額を加算した額）は、1億円以下ですか。	は い	いいえ	
7	今回の居住用財産の譲渡は、贈与、交換、出資又は代物弁済による譲渡ですか。	いいえ	は い	
8	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	
9	買い換えた資産は、令和6年・令和7年中に取得したもの又は令和8年中に取得する予定のもので、国内にあるものですか。	は い	いいえ	
10	買い換えた家屋は、その床面積のうち居住用部分の床面積が50m ² 以上で、その敷地の面積が500m ² 以下ですか。	は い	いいえ	
11	買い換えた家屋に関し、次のうち該当する区分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。）			
11	建築後使用されたことがない場合	<input type="checkbox"/> 取得した又は取得する予定の家屋は、①省エネ基準に適合する住宅（断熱等性能等級4以上及び一次エネルギー消費量等級4以上であるものに限る。）、②令和5年12月31日以前に建築確認を受けているもの又は③令和6年6月30日以前に建築されたもの、のいずれかに該当しますか。	は い	いいえ
		<input type="checkbox"/> 耐火建築物である場合 取得した家屋は、①取得の日以前25年以内に建築されたもの又は②耐震基準の適合することが証明されたものですか。		
11	建築後使用されたことがある場合	<input type="checkbox"/> 耐火建築物以外である場合 取得した家屋は、①取得の日以前25年以内に建築されたもの又は②取得期限までに耐震基準の適合することが証明されたものですか。		

(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
12 買い換えた資産に、現在居住していますか。または、取得した翌年中にあなたの居住の用に供する予定ですか。	は い	いいえ		
13 令和5年分又は令和6年分において、既に次の居住用財産の譲渡所得の特例の適用を受けていますか。 また、この譲渡について、次の居住用財産の譲渡所得の特例の適用を受けますか。 (1) 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法31の3） (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） (3) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5） (4) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5の2）	いいえ	は い		
14 この譲渡について、次の特例の適用を受けますか。 (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) 特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法36の5） (12) 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） (13) 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） (14) 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） (15) 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6①②）（一部） (16) 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）	いいえ	は い		
15 今回譲渡した居住用財産以外の財産について、令和4年から6年までのいずれかの年分における（特定増改築等）住宅借入金等特別控除等（措法41、41の2の2、41の3の2）の特例（以下「ローン控除等」といいます。）の適用の有無に応じ、次のうち該当する区分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）。 (注) ローン控除等と居住用財産を譲渡した場合の特例は重複適用できません。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年分から6年分まででローン控除等の適用を受けていない場合 令和4年から6年までのいずれかの年分において、ローン控除等の適用を受けておらず、かつ、令和7年分においても適用を受けませんか。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年分から6年分まででローン控除等の適用を受けている場合 ローン控除等の適用を受けていた令和4年から6年までの各年分の所得税についての修正申告書又は期限後申告書を、令和7年分の所得税の確定申告期限までに提出し、適用を受けた（特定増改築等）住宅借入金等特別控除に相当する税額を納付しますか。 また、令和7年分においてもローン控除等の適用を受けませんか。	は い	いいえ		
16 令和8年分及び令和9年分において、ローン控除等の適用を新たに受けませんか。 (注) この特例の適用を撤回してローン控除等の適用を受けることはできません。	は い	いいえ		

(注) 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（措法35③）の適用を受けている場合においても、この特例（措法36の2）の適用要件を具備している場合には、重複してこの特例の適用を受けることができます。

【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（一定の条件に該当する場合は、△を付した書類についても確定申告書に添付する必要があります。）。

- イ 買換資産を既に取得している方
ロ 買換資産を取得する予定の方

添 付 書 類		
1 ○ ○	譲渡資産の登記事項証明書	その他これに類する書類で、譲渡資産の所有期間が10年を超えることを明らかにするもの
2 ○ ○	譲渡資産の売買契約書の写し	その他の書類で、譲渡対価の額が1億円以下であることを明らかにするもの
3 ○	買換資産に係る登記事項証明書、売買契約書や建築請負契約書の写し	その他の書類で、買換資産の取得をしたこと及び買換資産に係る家屋の床面積を明らかにする書類
4 △	買換資産に係る家屋が建築後使用されたことのある場合には、その取得の日以前25年以内に建築されたもの、又は耐震基準適合証明書などその家屋が耐震基準を満たす家屋であることを証明する書類	
5 △	買換資産に係る家屋が建築後使用されたことのない場合で、令和7年1月1日以降に居住の用に供した又は供する見込みの場合、次の①から⑤までに掲げる書類のうちいずれかの書類	① 確認済証の写し又は検査済証の写し（令和5年12月31日以前に確認を受けたことを証する場合に限ります。） ② 登記事項証明書（令和6年6月30日以前に建築されたことを証する場合に限ります。） ③ 住宅用家屋証明書（特定建築物用） ④ 低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し及び住宅用家屋証明書（認定低炭素住宅に該当する旨等の記載があるものに限ります。）の写し（または、低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し及び建築士等が発行した認定低炭素住宅建築証明書） ⑤ 建築士等が発行する住宅省エネルギー性能証明書又は登録住宅性能評価機関が発行する建設住宅性能評価書の写し（ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に該当することを証する場合に限ります。）
6 △	買換資産を居住の用に供していない場合には、居住の用に供していない旨及びその居住の用に供する予定年月日その他の事項を記載した書類	
7 △ △	居住用財産の譲渡に係る契約締結日の前日において、譲渡をした方の住民票に記載されていた住所と譲渡した資産の所在地が異なるなど一定の場合には、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しなど、譲渡した資産を居住の用に供していたことを明らかにするもの	
8 ○	買換（代替）資産の明細書	（買換資産を取得した後に、買換資産の登記事項証明書や売買契約書の写しなど、上記③から⑤の書類の提出が必要です。）

※ 「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。