


被相続人の居住用財産を譲渡した場合の3,000万円(2,000万円)特別控除の特例チェックシート・措法35条3項

☆ 「はい」「いいえ」を○で囲みながら進んでください。 氏名 _____
 ☆ 「※」に該当する場合は、国税庁ホームページ（タックスアンサー）をご確認いただくか、職員にお尋ねください。

国税庁ホームページ（タックスアンサー）はこちら 



1	あなたは、譲渡（売却）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？	いいえ →	特例の適用を受けられません
はい ↓			
2	譲渡（売却）した家屋とその敷地は、令和3年1月2日以後にお亡くなりになった方（被相続人）から、相続又は遺贈（死因贈与を含み、以下「相続等」といいます。）により取得したものでしょうか？	いいえ →	
はい ↓			
3	その相続等により、被相続人の住まいとして利用されていた家屋（母屋）とその敷地の両方取得了りしましたか？ （家屋のみ取得又は家屋の敷地のみ取得⇒「いいえ」） （母屋と別棟となっている、離れ、倉庫、蔵、車庫等のみ取得⇒「いいえ」）	いいえ →	
はい ↓			
4	あなたは、その家屋又は敷地の譲渡（売却）について既にこの特例の適用を受けていませんか？	いいえ →	
はい ↓			
5	その家屋は昭和56年5月31日以前に建築されたものですか？	いいえ →	
はい ↓			
6	その家屋は、区分所有登記がされた建物（マンションなど）以外のものでしょうか？ （区分所有登記がされた家屋（マンションなど）の場合⇒「いいえ」）	いいえ →	
はい ↓			
7	被相続人は、相続開始の直前においてその家屋に一人でお住まいでしたか？ （借入人や同居人がいた場合⇒「いいえ」） ※ 店舗兼住宅のように、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合 ※ 被相続人が老人ホーム等に入居しており、その家屋が相続開始の直前において被相続人の住まいとして利用されていなかった場合	いいえ →	
はい ↓			
8	譲渡先（買主）は第三者ですか？ ※ 譲渡先が、配偶者・一定の親族等、一定の同族会社の場合	いいえ →	
はい ↓			
9	譲渡（売却）の対価の額（＝譲渡（売却）の対価の総額×母屋のうち被相続人の居住の用に供されていた部分の割合×相続等で取得した持分の割合）は1億円を超えていませんか？ （譲渡（売却）の対価の額が1億円を超える場合⇒「いいえ」） ※ 共有者がいる場合又は一部を譲渡した場合で、他の譲渡と合わせて1億円を超えるとき	いいえ →	
はい ↓			
10	I 家屋又は家屋とともにその敷地を譲渡（売却）した場合⇒項目「11」へ II 家屋を全て取り壊した後にその家屋の敷地のみを譲渡（売却）した場合⇒項目「14」へ		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>I 家屋又は家屋とともにその敷地を譲渡（売却）した場合</p> </div>			
☆ 項目1～9が全て「はい」であることを確認してください。			
11	家屋及びその敷地は、いずれも相続開始の時から譲渡（売却）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ませんでしたか？ （一時的な利用や無償の貸付けの用に供した場合⇒「いいえ」）	いいえ →	
はい ↓			
12	その家屋は、譲渡（売却）の時に耐震基準に適合していますか？		
はい ↓			
いいえ ↓			
13	その家屋は、令和7年2月15日までの間に、耐震リフォーム又は取り壊しがされていますか？	いいえ →	
はい ←			

二面へ

↓

特例の適用を受けることができます（留意事項へ）

II 家屋を取り壊した後にその家屋の敷地のみを譲渡（売却）した場合

☆ 項目1～9が全て「はい」であることを確認してください。

☆ 譲渡時に家屋を取り壊していない場合には、上記Iの要件を満たさないと本特例の適用を受けることはできません。

14	その家屋は、相続等の時から取壊しの時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていませんでしたか？ (一時的な利用や無償の貸付けの用に供した場合⇒「いいえ」)	いいえ
----	--	-----

はい↓

15	その家屋の敷地の全てについて、相続開始の時から譲渡（売却）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ませんでしたか？また、家屋の取壊しの時から譲渡（売却）の時まで、建物又は構築物の敷地の用に供されていませんでしたか？ (一時的な利用や無償の貸付けの用に供した場合又は建物などの敷地の用に供した場合⇒「いいえ」) ※ 譲渡（売却）した部分以外の敷地が「いいえ」になる場合	いいえ
----	--	-----

はい↓

特例の適用を受けることができます（留意事項へ）

特例の適用を受けられません

【留意事項】

1 他の特例との関係について

所法第58条、措法第31条の2、第31条の3、第33条～第33条の4、第34条、第34条の2、第35条の2、第35条の3、第37条、第37条の4、第37条の5、第37条の6第1項第2号、第37条の8、第39条の特例を適用する譲渡については、本特例の適用を受けることはできません。

2 他の相続人等への通知等について（項目「9」の判断に必要な事項です。）

(1) この特例を受けようとする場合、あなたは、被相続人の住まいとして利用されていた家屋の母屋（被相続人居住用家屋）又はその敷地を取得した他の相続人等に対して、あなたが譲渡（対象譲渡）をした旨、対象譲渡の日、その他参考となる事項を通知しなければなりません（措法第35条第8項）。

なお、上記の通知を受けた他の相続人等は、①既に、被相続人居住用家屋又はその敷地を譲渡していた場合、あなたからの通知を受けた後遅滞なく、その譲渡をした旨、その譲渡をした日、その譲渡の対価の額（特例対象外の部分を含みます。）、その他参考となるべき事項を通知しなければならないこととされ、②通知を受けた後に、同様の譲渡をした場合には、その譲渡をした後遅滞なく、同通知をしなければならないこととされています（同項）。

(2) 相続開始の時から対象譲渡の日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、あなたの対象譲渡に係る対価の額と(1)に記載の譲渡に係る対価の額の合計額が1億円を超えることとなった場合、この特例は適用できません。この場合の取扱いは次のとおりです（措法第35条第7項及び第9項）。

A 上記(1)①の通知により、1億円を超える場合

この申告において本特例の適用はありません。

B 上記(1)②の通知により、1億円を超える場合

通知をした他の相続人等が、その譲渡の日から4か月以内に、修正申告及び納税をする必要があります。

3 自己取得持分について

この特例は、譲渡（売却）資産の前所有者（被相続人）からの相続又は遺贈により取得した持分に適用があるため、もともとあなたが所有していた持分については、本特例の適用はありません。

4 被相続人居住用家屋及びその敷地等を取得した相続人の数が3人以上の場合（措法第35条第4項）

差し引くことができる特別控除の金額は、2,000万円となります。

確定申告書に次の書類を添付して提出してください。

- 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】
- 被相続人居住用家屋及びその敷地の登記事項証明書その他の書類で、(a)譲渡資産を相続等により取得したこと、(b)その家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること、(c)その家屋が区分所有建物でないことを明らかにするもの（注）登記事項証明書については、「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」を提出することなどにより、その添付を省略することができます。
- 被相続人居住用家屋等確認書（被相続人居住用家屋等の所在の市区町村から交付を受けます。）
- 譲渡した被相続人居住用家屋の売買契約書の写しその他の書類で譲渡に係る対価が1億円以下であることを明らかにする書類

【家屋の譲渡があった場合（上記Iの場合）には、上記の書類に加えて、以下の書類が必要です。】

- 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し（被相続人居住用家屋の譲渡の日前2年以内に証明のための調査が終了したもの又は評価されたものに限り。）

☆ 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（2,000万円）の特別控除前の譲渡益の金額で判定します。