

相続・空き家の売却をお考えの方へ

被相続人の居住用財産（空き家）譲渡所得 3,000万円特別控除 適用確認チェックリスト

根拠：国税庁 No.3306・No.3307（令和8年4月1日現在法令等）

☐ 必須（全部チェック） ☐ いずれか1つでOK ☐ ★該当する場合のみ確認

1 | 売主の要件

- ☐ 売主が相続・遺贈（死因贈与を含む）により対象家屋・敷地等を取得した相続人（包括受遺者を含む）である
- ☐ 対象家屋とその敷地の両方を取得している

2 | 対象家屋・敷地の要件

- ☐ 原則、被相続人が相続開始直前まで居住していた家屋である
- ☐ 昭和56年5月31日以前に建築されている
- ☐ 区分所有建物（マンション等）ではない
- ☐ 相続開始直前、被相続人以外に居住者がいない

★老人ホーム等に入所していた場合のみ

下記①～③を追加で確認する

① 入所の理由

- ☐ 要介護・要支援認定を受けて、下記いずれかの施設に入居・入所していた
- 特別養護老人ホーム／養護老人ホーム／軽費老人ホーム／有料老人ホーム／介護老人保健施設／介護医療院／認知症対応型老人共同生活援助事業の住居（グループホーム等）／サービス付き高齢者向け住宅

または

- ☐ 介護保険法施行規則第140条の62の4第2号に該当していた
- ※認定を受けていない場合でも一定の状態にある場合を含む

または

- ☐ 障害支援区分の認定を受けて、障害者支援施設（施設入所支援あり）または共同生活援助を行う住居（グループホーム）に入所・入居していた

② 入所後～相続開始直前の家屋の状況

- ☐ 入所後も家屋に被相続人の物品等が残されていた（荷物・生活用品等）
- ☐ 入所後、家屋を事業・貸付け・他の者の居住に使っていない
- ☐ 入所後、主として居住していたのは老人ホーム等である（自宅に戻って生活していた実態がない）

③ 家屋自体の要件

- ☐ 昭和56年5月31日以前に建築されている ※グループ2と共通
- ☐ 区分所有建物ではない ※グループ2と共通
- ☐ 入所直前において、被相続人以外に居住者がいなかった ※「相続開始直前」でなく「入所直前」で判定

3 | 相続後の利用状況

- ☐ 相続後、事業の用に供していない
- ☐ 相続後、貸付けの用に供していない
- ☐ 相続後、誰も居住していない

4 | 売却の要件

- ☐ 相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却する
制度全体の適用期限：令和9年（2027年）12月31日まで
- ☐ 売却代金が1億円以下である
※分割売却・他の相続人の売却分も合算して判定する

5 | 建物・売却方法の要件

OR条件 | 下記いずれか1つ

- ① 家屋（または家屋＋敷地）を売却し、**売却時点ですでに耐震基準を満たしている**
- ② 家屋を**全部取り壊した後**に、敷地を売却する
※取壊しから売却まで、建物・構築物の敷地として使用しないこと
- ③ 家屋（または家屋＋敷地）を売却し、**売却した年の翌年2月15日までに耐震改修完了または全部取り壊し完了**
※令和6年（2024年）1月1日以後の譲渡が対象／買主側実施の場合は契約条件の整理が必要

6 | その他の要件

- ☐ 他の一定の譲渡所得の特例と重複適用していない
※相続財産の取得費加算の特例（措法39）との重複は不可
※マイホームの3,000万円特別控除（措法35④）との併用は可。ただし同一年中に空き家とマイホームの両方を売却した場合、特別控除額の合計は3,000万円が上限（措通35-7）
- ☐ 同じ被相続人の家屋・敷地等で、既にこの特例を受けていない
- ☐ 親子・夫婦・生計を一にする親族など特別の関係がある者への売却ではない

7 | 手続き

- ☐ 確定申告をする
※計算上の税額がゼロになる場合も申告が必要
- ☐ 以下の必要書類を準備する
- ・譲渡所得の内訳書【土地・建物用】
 - ・登記事項証明書等
 - ・被相続人居住用家屋等確認書（家屋所在地の市区町村から取得）
 - ・売買契約書の写し（売却代金1億円以下の証明）
 - ・耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書の写し（グループ5の①を選択した場合＝耐震基準を満たして売却する場合）
 - ・取壊し等を証する書類／登記事項証明書等（グループ5の③を選択した場合＝売却後に取壊しを行う場合。翌年2月15日までの取壊し完了を証するもの）

※ 相続人が3人以上の場合、控除上限は1人あたり2,000万円（令和6年1月1日以後の譲渡が対象）

※ 複数の建築物がある場合、主として居住用の1棟のみが対象

※ 本チェックリストは確認の目安です。特例の最終的な適用可否・税額は必ず税務署・税理士等にご確認ください

※ 参照：国税庁 No.3306・No.3307（令和8年4月1日現在法令等）

記入日： _____ 年 _____ 月 _____ 日

稲沢あんしん不動産



稲沢あんしん不動産