相続した実家を売るとき　3,000万円控除のチェック表

亡くなった親が一人で住んでいた家を売るときの、税金の特例の条件です。

相続した日：＿＿＿＿＿＿＿＿　→　この日までに売る：＿＿＿＿＿＿＿＿（相続した日から3年たつ年の12月31日と、2027年12月31日の早いほう）

	条件	確かめ方
☐	**亡くなる直前まで、親が一人で住んでいた家**	老人ホームに入っていた場合も、条件を満たせば対象（親族の家や普通の賃貸に移っていた場合は対象外）
☐	**1981年（昭和56年）5月31日以前に建てた家**	登記事項証明書の新築の日で確かめる
☐	**マンションではない（区分所有の建物ではない）**	一戸建ての家とその土地が対象
☐	**相続してから、だれも住まず、貸さず、事業にも使っていない**	電気・ガスを止めた日が分かる書類で示す
☐	**売る値段が1億円以下**	家と土地を合わせた値段
☐	**相続から3年たつ年の12月31日までに売る**	例：2024年に相続したら2027年12月31日まで（下の期限も同じ日）
☐	**2027年12月31日までに売る**	この特例の期限
☐	**耐震にしてから売る、または取り壊して土地で売る**	2024年からは、売った翌年の2月15日までに耐震か取り壊しをすれば対象（買主がする場合は特約が要る）

8つすべてに当てはまれば　控除の額：3,000万円（相続人が3人以上なら、1人2,000万円。2024年1月1日以後に売った場合）

1. 家のある市区町村で「被相続人居住用家屋等確認書」をもらう（申請から数日。確定申告の前は混む）
2. 売った翌年に確定申告をする（譲渡所得の内訳書などを付ける）
3. 使えるかどうかの最終の判断は、税務署で確かめる

出典：国税庁「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」（令和7年分 確定申告の手引き）／広島市「被相続人居住用家屋等確認書の交付」／富山市「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」リーフレット（2026/11/05 確認）