項　目	3,000 万円特別控除 （措法 35①）	相続空き家の特例 （措法 35③）
対象者	その家屋に居住している（していた）者 （転勤等のため配偶者等が居住している場合なども含む）	被相続人居住用家屋と被相続人居住用家屋の敷地等の両方を相続した相続人
対象財産	自己居住用家屋及びその敷地	被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等
譲渡期限	居住の用に供されなくなった日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間に譲渡をした場合 （注）ただし、家屋を取壊した場合には、取壊した日から 1 年以内の売買契約の締結を要する。	その相続の開始があった日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間に譲渡をしたものに限る。
主な譲渡要件	①所有者が主として居住の用に供している家屋及びその敷地であること （・転勤等のため配偶者等が居住している場合なども含む） （・居住しなくなった後、上記譲渡期限までの譲渡であれば、その家屋や敷地をどのような用途に使用していたときであっても適用は可能） （・ただし、家屋を取壊した場合には、取壊し後売買契約を締結した日まで、その敷地が貸付けその他の用途に供していないこと） （・なお、災害に滅失した家屋の敷地で、上記譲渡期限までの譲渡であれば、その家屋や敷地をどのような用途に使用していたときであっても適用は可能）	①相続の開始直前において被相続人が主として居住の用に供していたと認められる一の建築物のみ及びそれに対応する敷地のみ ②相続の開始直前においてその家屋にその被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと ③昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋 ④区分所有建物登記がされていない家屋 ⑤相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと （＊ 相続した家屋を取壊して土地のみを譲渡する場合には、取壊した家屋について相続の時から取壊しの時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続の時からその譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと、さらに、取壊しの時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと） ⑥家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む）、その譲渡の時において、その家屋が現行の耐震基準に適合するものであること
譲渡価額制限	制限なし	譲渡価額が 1 億円以下 （その「対象譲渡」の他に「適用前譲渡」又は「適用後譲渡」がある場合にはその合計額で 1 億円を判定）
重複適用排除	・前年又は前々年において既に「3,000 万円特別控除（措法 35①）」「買換えの特例（措法 36 の 2）」「交換の特例（措法 36 の 5）」「譲渡損失の繰越控除等（措法 41 の 5）」「特定の譲渡損失の繰越控除等（措法 41 の 5 の 2）」を受けた場合には適用を受けることができない。 ・居住用家屋を居住の用に供した年とその前後の 2 年ずつの 5 年間に、「3,000 万円特別控除（措法 35①）」の適用を受けた場合には、「住宅ローン控除（措法 41）」「認定住宅新築等の特別控除（措法 41 の 19 の 4）」を適用できない。 （注）前年又は前々年において「住宅ローン控除」「認定住宅新築等の特別控除」を受けた居住用財産に対する「3,000 万円特別控除（措法 35①）」の適用は可能	・左記に掲げる特例との重複適用可能 （注）ただし、「3,000 万円特別控除（措法 35①）」と重複適用をする場合には、特別控除の限度額は 3,000 万円となる。 ・「相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法 39）」とは選択適用
軽減税率の適用	所有期間が 10 年超の場合には、3,000 万円特別控除額を差し引いた後の譲渡所得について「軽減税率の特例（措法 31 の 3）」の適用を受けることができる。	「軽減税率の特例（措法 31 の 3）」の適用は受けられない。