

【記載例 2】

被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を相続により取得し、被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡した場合（用途上不可分の関係にある2以上の建築物がある場合）

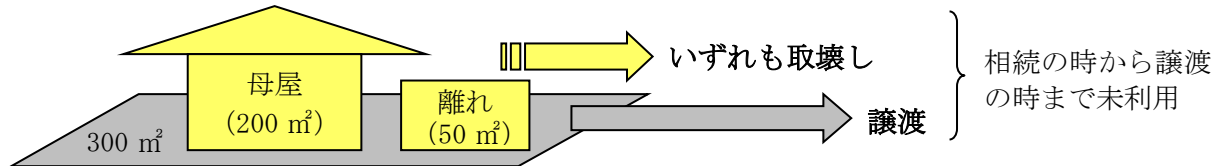
※1 被相続人居住用家屋（母屋）及び離れについては、その全部の取壊しをしている。

※2 土地、建物の取得価額は不明である。

1 被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡に係る譲渡価額等

- ・「譲渡価額」 30,000,000円
- ・「取得費」 譲渡価額の5%（概算取得費控除の特例）
- ・「譲渡費用（取壊し費用）」 2,500,000円
- ・「譲渡費用（仲介手数料）」 1,036,800円
- ・「譲渡費用（収入印紙代）」 10,000円

2 被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の相続の開始の日以後における状況



（注）この記載例は、実例に基づかない任意の金額又は簡単な設例に基づいて作成しています。

《譲渡所得の内訳書 1面》

5面 ←

（平成28年分以降用） H28.11

この特例を適用する場合は、「5面」が必要になりますので、「1面」に「○」を付します。

《譲渡所得の内訳書 2面》

2面 名簿番号

1 譲渡（売却）された土地・建物について記載してください。

(1) どの土地・建物を譲渡（売却）されましたか。

所在地番 ○市××町△△1-54
 (住居表示) ○市××町△△1-2-3

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡（売却）されましたか。

土地	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地	<input type="checkbox"/> 田	(実測) m ²	利用状況	売買契約日
	<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑	300.00		
建物	<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権	(公簿等) m ²	<input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 年 月～ 年 月) <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input checked="" type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他()	28年8月8日
	<input type="checkbox"/> その他()		290.00		引き渡した日

○ 次の欄は、譲渡（売却）された土地・建物が共有の場合に記載してください。

あなたの持分		共有者の住所・氏名		共有者の持分	
土地	建物	(住所)	(氏名)	土地	建物
		(住所)	(氏名)	—	—
		(住所)	(氏名)	—	—

(3) どなたに譲渡（売却）されましたか。

買主	住所(所在地)	<u>△市□□町××6-7-8</u>	
	氏名(名称)	<u>(株)○○土地開発</u>	職業(業種)

(4) いくらで譲渡（売却）されましたか。

① 譲渡価額	円
<u>30,000,000</u>	

《譲渡所得の内訳書 3面》

3面

2 譲渡(売却)された土地・建物の購入(建築)代金などについて記載してください。

(1) 譲渡(売却)された土地・建物は、どなたから、いつ、いくらで購入(建築)されましたか。

購入 建築 価額の内訳	購入(建築)先・支払先		購入年月日 建築	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
	住所(所在地)	氏名(名称)		
土地	平成27年相続	30,000,000×0.05	・	1,500,000円
			・	円
			・	円
			小計	(イ) 1,500,000円
建物			・	円
			・	円
			・	円
建物の構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋 <input type="checkbox"/> 金属造 <input type="checkbox"/> その他		小計	(ロ) 円

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や非業務用資産に係る登記費用などが含まれます。

(2) 建物の償却費相当額を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
<input type="checkbox"/> 標準			
円×0.9×		×	= 円

(3) 取得費を計算します。

②	(イ)+(ロ)-(ハ)	円
取得費	1,500,000	

※ 「譲渡所得の申告のしかた(記載例)」を参照してください。なお、建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算をしたものは、「標準」に☑してください。

※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします(償却率は1面をご覧ください)。

3 譲渡(売却)するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先		支払年月日	支払金額
	住所(所在地)	氏名(名称)		
仲介手数料	〇市△△町××3-4-5	××不動産㈱	28・9・8	1,036,800円
収入印紙代			・	10,000円
取壊し費用	〇市××町××5-6-7	△△建設㈱	28・7・25	2,500,000円
			・	円
			③	譲渡費用 3,546,800円

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用 条文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期 (長期)	所・措・農 35条の3項	30,000,000円	5,046,800円	24,953,200円	19,962,560円	4,990,640円
短期 長期	所・措・農 条の	円	円	円	円	円
短期 長期	所・措・農 条の	円	円	円	円	円

※ ここで計算した内容(交換・買換え(代替)の特例の適用を受ける場合は、4面「6」で計算した内容)を「申告書第三表(分離課税用)」に転記します。

※ 租税特別措置法第37条の9の5の特例の適用を受ける場合は、合の譲渡所得の課税の特例に関する計算明細書を併せて作成す。

その土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地であった場合(5面の「7」(2)の建築物がある場合には、5面(裏面)の【計算過程等】で計算した内容を転記します。

○申告書第三表の「特例適用条文」欄の記載方法

この表は、「分離課税の所得」、「山林所得」又は「退職所得」がある場合に、その所得金額や所得税額を計算するために使用するものです。

特例適用条文			
法	条	項	号
所法	35	3	項
農法			号

《譲渡所得の内訳書 5面》

5面

【平成 28 年分】

現住所	△市△△町〇〇1-3-5		
フリガナ氏名	コクゼイ イチロウ 国税 一郎	電話番号(連絡先)	000-xxxx-△△△

名簿番号

「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受ける場合の記載事項」この面(5面)は、被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受ける場合にのみ記載します。

7 被相続人居住用家屋及びその敷地等について、被相続人の氏名などを記載してください。

(1) 被相続人居住用家屋(一の建築物)及びその敷地等について、被相続人の氏名などを記載してください。

被相続人	フリガナ氏名	コクゼイ タロウ 国税 太郎	死亡年月日	27年 10月 10日	
	死亡の時にける住所	〇市××町△△1-2-3			
	居住期間	S50年 10月 ~ H27年 10月			
		所在地	床面積・面積	あなたが相続又は遺贈により取得した持分	あなたが相続又は遺贈以外により取得した持分
被相続人居住用家屋	Ⓐ	〇市××町△△1-54	Ⓐ 200.00㎡	$\frac{1}{1}$	—
被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等	Ⓑ	〇市××町△△1-54	300.00㎡	$\frac{1}{1}$	—
	Ⓒ		㎡	—	—

(2) 相続の開始の直前においてその土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地であった場合の被相続人居住用家屋以外の建築物の種類などを記載してください。

一団の土地の面積	Ⓑ 300.00㎡	一団の土地の面積のうち、あなたが被相続人から相続又は遺贈により取得し、譲渡した部分の面積	Ⓒ 300.00㎡	
被相続人居住用家屋以外の建築物の種類・床面積	種類	離れ	倉庫	床面積の合計
	床面積	50.00㎡	㎡	㎡ Ⓓ 50.00㎡
上記の建築物の所有者	フリガナ氏名	コクゼイ イチロウ 国税 一郎		
	住所	△市△△町〇〇1-3-5		
被相続人居住用家屋の敷地等に該当する部分	$(\frac{b \times a}{a+d}) \times \frac{c}{b}$			240.00㎡

(3) あなた以外の居住用家屋取得相続人がある場合又はあなたが適用前譲渡をしている場合には、相続人ごとに氏名などを記載してください。

居住用家屋取得相続人	フリガナ氏名					
	住所					
相続の開始の時にける被相続人居住用家屋又はその敷地等の持分	Ⓐ 家屋	Ⓑ 敷地等	Ⓒ 敷地等	Ⓐ 家屋	Ⓑ 敷地等	Ⓒ 敷地等
	—	—	—	—	—	—
適用前譲渡	譲渡年月日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
	譲渡の対価の額	円			円	

被相続人の氏名、死亡年月日等を記載します。

「被相続人居住用家屋」及び「被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等」について、その所在地、床面積・面積を相続の開始の直前の状況に基づいて記載します。

また、あなたが相続等により取得した持分とそれ以外により取得した持分を記載します。

なお、これらの家屋等については、被相続人が有していたものに限らず、その全てを記載します。

あなた以外の居住用家屋取得相続人(被相続人居住用家屋又はその敷地等を相続等により取得した相続人)がいる場合又はあなたが適用前譲渡をしている場合に記載します。
※ 詳しくは「記載例1」をご覧ください。

相続の開始の直前において、その土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地であった場合に記載します。この事例では、母屋と用途上不可分の関係にある離れがありますので、この事例においては、次のとおり記載します。

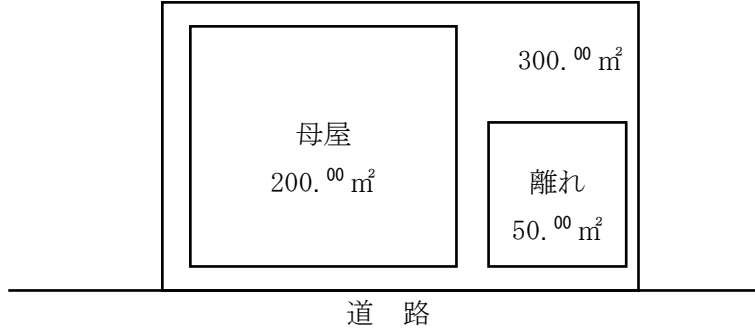
- 「一団の土地の面積」欄(Ⓑ)には、母屋と離れのある一団の土地の面積(300㎡)を記載し、「一団の・・・部分の面積」欄(Ⓒ)には、一団の土地の面積のうち、あなたが被相続人から相続により取得し、譲渡した部分の面積(300㎡(譲渡した部分の面積)×1/1(あなたが相続により取得した持分)=300㎡)を記載します。
- 「被相続人居住用家屋・・・床面積」欄には、相続の開始の直前における被相続人居住用家屋以外の建築物(離れ)の床面積(50㎡)を記載の上、床面積の合計(Ⓓ)(50㎡)を記載します。
- 「上記の建築物の所有者」欄には、譲渡の時にける被相続人居住用家屋以外の建築物(離れ)の所有者を記載します。なお、その建築物の取壊し等をしている場合には、その取壊し等前の所有者を記載します。

《譲渡所得の内訳書 5面（裏面）》

【参考事項】

- 2以上の建築物のある一団の土地であった場合（5面の「7」(2)の建築物がある場合）

【建築物の位置関係等】



その土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地であった場合（5面の「7」(2)の建築物がある場合）に、これらの建築物（この事例では母屋と離れ）の位置関係等を図で記載します。

【計算過程等】

	合計	内 訳			
		被相続人 居住用家屋 (特例対象)	左記以外 の建築物 (特例対象外)	被相続人居住用 家屋の敷地等 (特例対象)	左記以外 の敷地等 (特例対象外)
① 譲渡価額 (収入金額)	円 30,000,000	円	円	円	円 30,000,000
② 取得費	円 1,500,000	円	円	円	円 1,500,000
③ 譲渡費用	円 3,546,800	円	円	円	円 3,546,800
④ 差引金額 (①-(②+③))	円 24,953,200	円	円	円	円 24,953,200
⑤ 被相続人居住用家屋 の敷地等に該当する 部分の按分後の額				円 19,962,560	円 4,990,640
⑥ 特別控除額 (最高3,000万円)	円 19,962,560	円		円 19,962,560	

(その他)

- ⑤ 被相続人居住用家屋の敷地等に該当する部分の按分後の額の計算

24,953,200円(④) × 240.00㎡(5面の「7」(2)の計算結果) ÷ 300.00㎡(譲渡した一団の土地の面積) = 19,962,560円(特例対象)

24,953,200円 - 19,962,560円 = 4,990,640円(特例対象外)

その土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地であった場合（5面「7」(2)の建築物がある場合）に、特例対象となる部分とそれ以外の部分を計算するために使用し、「合計」欄の①～⑥の金額を、3面の「4」のA～Dにそれぞれ転記します。

なお、「(その他)」欄には、「内訳」に記載しきれない計算過程等を適宜記載します。