

# 譲渡所得の内訳書の記載要領(居住用)

## 記載例

契約締結日の前日において、住民票の住所と売却物件の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど、売却物件を居住の用に供していたことを明らかにするもの添付が必要となります。

あなたの現住所、氏名等を記入してください。

1面	あなたの 現住所 (前住所) 電話番号 (連絡先)	Y市○○町1-2-3 (Y市△△町6-6-4) ×××-○○○-△△△△	フリガナ 氏名 職業	コクゼイ ジロウ 国税 次郎 無職
----	---------------------------------------	--	------------------	-------------------------

※譲渡(売却)した年の1月1日以後に転居された方は、前住所も記載してください。

売却時の売買契約書の内容を記載してください。

- ・物件所在地
- ・物件の種類
- ・売買契約日
- ・相手方(買主)
- ・譲渡(売却)価額

代金を受け取った日、金額及びお売りになった理由を記載してください。

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) どこの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。			
所在	所在地番 Y市△△町6-54		
地	(住居表示) Y市△△町6-6-4		
(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	宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 雜種地 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> その他 ( ) (実測) 350.00 m <sup>2</sup> (公簿等) 350.00 m <sup>2</sup>	利用状況 自己の居住用 (居住期間) 年 月 ~ 年 月 □ 自己の事業用 □ 貸付用 □ 未利用 □ その他 ( )	売買契約日 年 月 日 引き渡した日 年 月 日
建物	居宅 <input checked="" type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他 ( ) 200.00 m <sup>2</sup>		
○ 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 土地 建物	共有者の住所・氏名 (住所) (氏名)	共有者の持分 土地 建物	
――――――――	――――――――	――――――――	――――――――
――――――――	――――――――	――――――――	――――――――
(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。		(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。	
買主 住所 (所在地) 氏名 (名称)	Z市○○町4-6-2 ××不動産	① 譲渡価額 50,000,000 円	

【参考事項】	代金の 受領状況 お売りになった 理由	1回目 年 月 日 10,000,000 円	2回目 年 月 日 40,000,000 円	3回目 年 月 日	未収金 年 月 日(予定)
	□ 買主から頼まれたため □ 他の資産を購入するため □ 事業資金を捻出するため	□ 借入金を返済するため □ その他 (子供と同居するため)			

【手順 ※①から⑤の順に記載します。】

- ① 1面に現住所、氏名、電話番号、職業を記載する。
- ② 売却時の売買契約書に基づいて、2面の①を記載する。
- ③ 取得時の売買契約書、領収証に基づいて、3面の②を記載する。
- ④ 売却時の費用の領収証等に基づいて、3面の③を記載する。
- ⑤ 3面の④において、所得金額を算出する。

### 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 住所(所在地)	氏名(名称)	購入年月日 建築年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
土地	Y市××町2-3-1	○○建設株	● ● ●	24,740,000 円
			・・	円
			・・	円
			小計 (イ)	24,740,000 円
建物		同上	● ● ●	20,260,000 円
			・・	円
			・・	円
建物の構造	□木造 □木骨モルタル □(鉄骨)鉄筋 □金属造 □その他	小計 (ロ)	20,260,000 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)	(2) (イ)+(ロ)-(ハ) 円
20,260,000 円 × 0.9 × 0.031 × 32 = 18,088,128 円				26,911,872

※ 「譲渡所得の申告のしかた」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 住所(所在地)	氏名(名称)	支払年月日	支払金額
仲介手数料	Y市△△町4-2-10	△△不動産販売	● ● ●	1,716,000 円
収入印紙代			・・	30,000 円
			・・	円
			・・	円
			③ 譲渡費用	1,746,000 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	所・措・震 35条第1項	50,000,000 円	28,657,872 円	21,342,128 円	21,342,128 円	0 円
長期	所・措・震 35条第1項					

#### 【短期・長期の区分】

譲渡(売却)した資産が、譲渡した年の1月1日現在で  
所有期間5年以下 ⇒ 短期  
所有期間5年超 ⇒ 長期

#### 【特例適用条文】

居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除  
⇒ 指35条第1項

#### 【特別控除額】

「C差引金額」欄の金額を限度として、最高3,000万円まで  
控除できます。

#### 【該当するもの】

- ・仲介手数料
- ・契約書に貼った収入印紙代
- ・測量費など

#### 【該当しないもの】

- ・固定資産税
- ・修繕費(維持管理費)
- ・抵当権抹消登記費用など