

【記載例 3－3】土地等の先行取得に係る増改築等住宅借入金等があるとき

設 例

居住開始年月日(土地等の先行取得の日)	平成 20 年 11 月 20 日(平成 19 年 4 月 10 日)	
増改築等の費用の額／うち居住用	2, 000, 000 円／1, 800, 000 円	
特定の増改築等に関する事項		
特定断熱改修工事等の費用の額	1, 000, 000 円	
土地等に関する事項		
土地等の取得対価の額	2, 500, 000 円	
土地等の総面積／うち居住用	60 m ² ／ 50 m ²	
住宅借入金等に関する事項		
住宅借入金等の内訳	(住宅のみ)	(土地等のみ)
年末残高	1, 500, 000 円	2, 000, 000 円
※ 共有者なし		

(注) 自己の居住の用に供される部分の土地等の面積

その家屋の敷地の用に供されている土地等のうちにその者の居住の用以外の用に供する部分がある場合の「居住の用に供する面積」は、課税上弊害のない限り、「敷地等の面積×家屋の居住用割合」により計算した面積としても差し支えないものとしている。実務においては、この課税上弊害のない場合を「家屋の居住用割合と土地等の居住用割合の差が 10 パーセント以内である場合」としており、これは実際の家屋の居住用割合と実際の土地等の居住用割合の差が僅少であるか否かによって判断するものである。

また、その者の居住の用に供される部分の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額がその家屋の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額のおおむね 90 パーセント以上に相当するときは、その家屋の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額の全部がその者の居住の用に供する部分の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額に該当するものとして取り扱うこととしている（措通 41-29、41 の 3 の 2-7）。

設例の場合には、実際の増改築等をした部分の居住用割合（90 パーセント）と実際の土地等の居住用割合（83.34 パーセント）の差が 10 パーセント以内であるので、土地等の居住用部分の面積は、増改築等をした部分の居住用割合を基に計算することができる。また、実際の増改築等をした部分の居住用割合は、90 パーセント以上であり、措通 41-29 及び 41 の 3 の 2-7 により増改築等をした部分の居住用割合は 100 パーセントとなるため、土地等の居住用部分の面積は、

$$\begin{aligned} \text{敷地等の面積 (60 m}^2\text{)} \times \text{増改築等をした部分の居住用割合 (100\%)} \\ = \text{土地等の居住用部分の面積 (60 m}^2\text{)} \end{aligned}$$

となる。

[控除額計算明細書]

2 新築又は購入した家屋等に係る事項

	家屋に関する事項	土地等に関する事項
居住開始年月日	① 平成 [平成 19 4 10]	
取得対価の額	② ③ 2500000	
総(床)面積 ※小数点以下第2位まで書きなさい。	④ ⑤ 60.00	
うち居住用部分 の(床)面積	⑥ ⑦ 60.00	

3 増改築等をした部分に係る事項

居住開始年月日	⑧ 平成 20 11 20
増改築等の費用の額	⑨ 2000000
うち居住用部分の金額	⑩ 1800000

※ ⑨の金額が100万円を超えるときに、増改築等に係る住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

4 家屋や土地等の取得対価の額

	① 家屋	② 土地等	③ 合計	④ 増改築等
あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書きなさい。	⑤	⑥		
あなたの持分に係る 取得対価の額等	⑦ 又は ⑤×⑤の⑤	⑧ 又は ⑥×⑥の⑥	⑨ ⑦の⑦+⑧の⑧ 又は ⑧の⑧+⑧の⑧	⑩ 又は ④×④の④

5 居住用部分の家屋又は土地等に係る住宅借入金等の年末残高

	⑪ 住宅のみ	⑫ 土地等のみ	⑬ 住宅及び土地等	⑭ 増改築等
新築、購入及び増改築に係る 住宅借入金等の年末残高	⑮	⑯	⑰	⑱
連帯債務に係るあなたの負担割合 (付表)の⑳の割合 ※連帯債務がない場合には、100.00%と書きなさい。	㉑	㉒	㉓	㉔
住宅借入金等の年末残高 (付表)の㉕の金額 ※連帯債務がない場合には、㉕の金額を書きなさい。	㉖	㉗	㉘	㉙
㉖と㉗のいずれか 少ない方の金額	㉚	㉛	㉜	㉝
居住用割合 ※小数点以下第1位まで書きなさい。	㉞ ㉚÷㉚	㉟ ㉛÷㉛	㊱	㊲ ㉝÷㉝
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高 (㉚×㉞)	㊳	㊴	㊵	㊶
住宅借入金等の年末残高の合計額 (㉚の㉚+㉛の㉛+㉜の㉜+㉝の㉝)	㊷			㊸

※ ㊷欄の金額を(付表)の控用の裏面の【計算欄】の「住宅借入金等の年末残高の合計額㊷」に転記します。

(注) ㊷欄の記入に当たっては、「住宅取得等のための金銭の贈与の特例」(以下「特例」といいます。)の適用を受けた方は、次により計算した金額と㊷のいずれか少ない方の金額を書きなさい。

㊷欄の金額 (円) - 特例の適用を受けた金額 (円) = (円)

6 特定の増改築等に係る事項 ※ 特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合のみ書きなさい。

高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合に、あなた又は同居親族の方について該当する欄をチェックします。	① 高齢者等居住改修工事等の費用の額	② 交付等を受ける補助金等の合計額	③ ① - ② (30万円を超える場合に限り適用。)
1 年齢が50歳以上(同居親族の方は65歳以上).....	④ 断熱改修工事等の費用の額	⑤ 特定断熱改修工事等の費用の額	⑥ 特定の増改築等工事の費用の合計額
2 障害者(1に該当する方を除きます).....	⑦ 特定断熱改修工事等の費用の額		⑧ ④+⑤
3 要介護認定又は要支援認定を受けている (1又は2に該当する方を除きます).....	⑨ 1000000		⑩ 1000000
同居親族の方が該当する場合は、その方の氏名等を書きなさい。 氏名() 続柄()	⑪ 特定増改築等住宅借入金等の年末残高(⑨と⑩のいずれか少ない方の金額(最高200万円))		⑫ 1000000

※ ③の金額が30万円を超えるときに、高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

※ ⑦又は⑧の金額が30万円を超えるときに、断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

7 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額 ((付表)の控用の裏面の【計算欄】の該当する算式のうち、いずれか一の算式により計算します。)

次のいずれか該当する番号を「番号」欄に書きなさい。	番号 4
1 住宅借入金等特別控除の適用を受ける方(2から5のいずれかを選択する方を除きます。)	
2 平成19年中又は平成20年中に居住の用に供し、「住宅借入金等特別控除の特例」を選択した方	
3 平成19年4月1日から平成20年12月31日までの間に居住の用に供し、「高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除」を選択した方	
4 平成20年4月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供し、「断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除」を選択した方	
5 「阪神・淡路大震災の被災者の家屋の再取得等の場合の計算方法」を選択した方	
(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額(100円未満の端数切捨て)	⑬

※ (付表)の控用の裏面の【計算欄】の㉞欄の金額を転記します。

(注) 申告書第二表の「特例適用条文等」欄に「居住開始年月日」及びその頭部に㉞(例: ㉞平成20年11月20日居住開始)を記載する。

〔（付表）の控用の裏面〕

【計算欄】（次の該当する算式のうち、いずれか一の算式により計算します。）

住宅借入金等の年末残高の合計額 （「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」の「5 居住用部分の家屋又は土地等に係る住宅借入金等の年末残高」の⑨欄の金額を転記します。）			⑨	3,500,000	円
居住の用に供した日等			算式等		⑩（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額 （100円未満の端数切捨て）
1	住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合 （2から5のいずれかを選択する場合を除きます。）	平成20年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	（最高20万円）	円
		平成19年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	（最高25万円）	円
		平成18年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	（最高30万円）	円
		平成17年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	（最高40万円）	円
		平成13年7月1日から平成16年12月31日までの間に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	（最高50万円）	円
		平成11年1月1日から平成13年6月30日までの間に居住の用に供した場合	⑨× 0.0075 =	（最高37万5千円）	円
2	住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合	平成20年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.006 =	（最高12万円）	円
		平成19年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.006 =	（最高15万円）	円
3	高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を選択した場合	平成19年4月1日から平成20年12月31日までに居住の用に供した場合 ⑨欄の金額（最高1,000万円）…… ①（ ） ⑩欄の金額（ ）×0.02 + (①－⑩) ×0.01 =		（最高12万円）	円
4	断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を選択した場合	平成20年4月1日から同年12月31日までに居住の用に供した場合 ⑨欄の金額（最高1,000万円）…… ①（ 3,500,000 ） ⑩欄の金額（ 1,000,000 ）×0.02 + (①－⑩) ×0.01 =		（最高12万円）	円
5	阪神・淡路大震災の被災者の家屋の再取得等の場合の計算方法を選択した場合	⑨が1,000万円以下のとき	⑨× 0.02 =		円
		⑨が1,000万円を超え、2,000万円以下のとき	⑨×0.01+10万円=		円
		⑨が2,000万円を超えるとき	⑨×0.005+20万円=	（最高35万円）	円

※ ⑩欄の金額を「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」の「7 （特定増改築等）住宅借入金等特別控除額」の⑩欄に転記します。