

# 譲渡所得の内訳書

(確定申告書付表兼計算明細書)【土地・建物用】

【令和 年分】

名簿番号

提出 枚のうちの

この内訳書は、土地や建物の譲渡（売却）による譲渡所得金額の計算用として使用するものです。「譲渡所得の申告のしかた」（国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】からダウンロードできます。税務署にも用意してあります。）を参考に、契約書や領収書などに基づいて記載してください。

なお、国税庁ホームページでは、画面の案内に沿って収入金額などの必要項目を入力することにより、この内訳書や確定申告書などを作成することができます。

現住所 (前住所)	( )	フリガナ 氏名	
電話番号 (連絡先)		職業	

※ 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。

関与税理士名

(電話 )

## 記載上の注意事項

- この内訳書は、一の契約ごとに1枚ずつ使用して記載し、「確定申告書」とともに提出してください。  
また、譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類（※）などは、この内訳書に添付して提出してください。
- ※ 譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類のうち、登記事項証明書については、その登記事項証明書に代えて「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」等を提出することもできます。
- 長期譲渡所得又は短期譲渡所得のそれぞれごとで、二つ以上の契約がある場合には、いずれか1枚の内訳書の譲渡所得金額の計算欄(3面の「4」各欄の上段)に、その合計額を二段書きで記載してください。
- 譲渡所得の計算に当たっては、適用を受ける特例により、記載する項目が異なります。
  - 交換・買換え(代替)の特例、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ない場合  
……1面・2面・3面
  - 交換・買換え(代替)の特例の適用を受ける場合  
……1面・2面・3面(「4」を除く)・4面
  - 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  
……1面・2面・3面・5面  
(また、下記の5面に○を付してください。)
- 土地建物等の譲渡による譲渡損失の金額については、一定の居住用財産の譲渡損失の金額を除き、他の所得と損益通算することはできません。
- 非業務用建物（居住用）の償却率は次のとおりです。

区分	木造	木骨 モルタル	(鉄骨)鉄筋 コンクリート	金属造①	金属造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

(注)「金属造①」……軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物

「金属造②」……軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物

5面

(令和5年分以降用)

## 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	所在地番
	(住居表示)

(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 type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> その他 ( )	(実測) m <sup>2</sup>	利用状況 <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 type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他 ( )	売買契約日 年 月 日 引き渡した日 年 月 日
	建物	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他 ( )		

○ 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		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。

(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)	職業 (業種)	

① 譲渡価額	円
--------	---

## 【参考事項】

代金の	1回目	2回目	3回目	未収金
受領状況	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日(予定)
	円	円	円	円

  

お売りになった理由	<input type="checkbox"/> 買主から頼まれたため	<input type="checkbox"/> 借入金を返済するため
	<input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため	<input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため	( )

## 「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合などの記載方法

- 「相続税の取得費加算の特例」の適用を受けるときは、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」(\*)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄の上段に「(相)×××円」と二段書きで記載してください。
  - 「保証債務の特例」の適用を受けるときは、「保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書(確定申告書付表)」(\*)で計算した金額を3面の「4」の「B必要経費」欄の上段に「(保)×××円」と二段書きで記載してください。
  - 4面を記載される方で、「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合には、税務署に記載方法をご確認ください。
  - 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の譲渡など一定の場合は、「配偶者居住権に関する譲渡所得に係る取得費の金額の計算明細書《確定申告書付表》」(\*)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄に転記してください。
- ※ これらの様式は、国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】からダウンロードできます。なお、税務署にも用意してあります。

**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 建築 年月日	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			・ ・	円
			・ ・	円
			・ ・	円
			小 計	(イ) 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。

(3) 取得費を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ) 償却率 経過年数 償却費相当額(ハ)  
標準  
 \_\_\_\_\_ 円 × 0.9 × \_\_\_\_\_ × \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ 円

**② 取得費** (イ) + (ロ) - (ハ) 円

※ 「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		支払年月日	支 払 金 額
	住 所（所在地）	氏 名（名称）		
仲介手数料			・ ・	円
収入印紙代			・ ・	円
			・ ・	円
			・ ・	円
			③ 譲渡費用	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・震 条の	円	円	円	円	円
短期 長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
短期 長期	所・措・震 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面の「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。

「交換・買換え（代替）の特例の適用を受ける場合の譲渡所得の計算」  
この面（4面）は、交換・買換え（代替）の特例の適用を受ける場合（※）にのみ記載します。

※ 交換・買換え（代替）の特例の適用を受けた場合、交換・買換（代替）資産として取得された（される）資産を将来譲渡したときの取得費やその資産が業務用資産であるときの減価償却費の額の計算は、その資産の実際の取得価額ではなく、譲渡（売却）された資産から引き継がれた取得価額を基に一定の計算をすることになりますので、ご注意ください。

## 5 交換・買換（代替）資産として取得された（される）資産について記載してください。

物件の所在地	種類	面積	用途	契約(予定)年月日	取得(予定)年月日	使用開始(予定)年月日
		m <sup>2</sup>		・ ・	・ ・	・ ・
		m <sup>2</sup>		・ ・	・ ・	・ ・

※ 「種類」欄は、宅地・田・畑・建物などと、「用途」欄は、貸付用・居住用・事務所などと記載してください。

取得された（される）資産の購入代金など（取得価額）について記載してください。

費用の内容	支払先住所（所在地）及び氏名（名称）	支払年月日	支払金額
土地		・ ・	円
		・ ・	円
		・ ・	円
建物		・ ・	円
		・ ・	円
		・ ・	円
④ 買換(代替)資産・交換取得資産の取得価額の合計額			円

※ 買換(代替)資産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。

※ 買換(代替)資産をこれから取得される見込みのときは、「買換(代替)資産の明細書」(国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】からダウンロードできます。なお、税務署にも用意してあります。)を提出し、その見込額を記載してください。

## 6 譲渡所得金額の計算をします。

「2面」・「3面」で計算した「①譲渡価額」、「②取得費」、「③譲渡費用」と上記「5」で計算した「④買換(代替)資産・交換取得資産の取得価額の合計額」により、譲渡所得金額の計算をします。

(1) (2)以外の交換・買換え(代替)の場合[交換(所法58)・収用代替(措法33)・居住用買換え(措法36の2)・震災買換え(震法12)など]

区分	特例適用 条文	F 収入金額	G 必要経費	H 譲渡所得金額 (F - G)
収用代替	条文	① - ③ - ④	$② \times \frac{F}{① - ③}$	円
上記以外		① - ④	$(② + ③) \times \frac{F}{①}$	
短期・長期	所・措・震 条の	円	円	円

(2) 特定の事業用資産の買換え・交換(措法37・37の4)などの場合

区分	特例適用 条文	J 収入金額	K 必要経費	L 譲渡所得金額 (J - K)
① ≤ ④	条文	① × 20% (※)	(② + ③) × 20% (※)	円
① > ④		(① - ④) + ④ × 20% (※)	$(② + ③) \times \frac{J}{①}$	
短期・長期	措法 条の	円	円	円

※ 上記算式の20%は、一定の場合は10%、25%、30%又は40%となります。

【令和 年分】

現住所			
フリガナ氏名		電話番号(連絡先)	

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		死亡年月日	年	月	日
	死亡の時にける住所					
	居住期間	年	月	～	年	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	Ⓐ		Ⓐ m <sup>2</sup>	—	—	
被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等	Ⓑ		m <sup>2</sup>	—	—	
	Ⓒ		m <sup>2</sup>	—	—	

(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二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。

特例対象となる部分とそれ以外の部分の金額の計算などについては、裏面の【参考事項】に記載してください。

一団の土地の面積	Ⓑ m <sup>2</sup>	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			Ⓒ m <sup>2</sup>
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	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Ⓓ m <sup>2</sup>
上記の建築物の所有者	フリガナ氏名				
	住所				
被相続人居住用家屋の敷地等に該当する部分	$\left( \text{Ⓑ} \times \frac{\text{Ⓐ}}{\text{Ⓐ} + \text{Ⓓ}} \right) \times \frac{\text{Ⓒ}}{\text{Ⓑ}}$				m <sup>2</sup>

※ その土地が対象従前居住の用に供されていた被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地であった場合には、「特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前」となります。

(3) あなた以外の居住用家屋取得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
	譲渡の対価の額	円				円	

※ あなたが適用前譲渡をしている場合には、「適用前譲渡」欄の譲渡年月日と譲渡の対価の額のみを記載してください。

(令和4年分以降用)

**【参考事項】**

- 二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）

**【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	円	円		円
② 取得費	円	円	円		円
③ 譲渡費用	円	円	円		円
④ 差引金額 (①-(②+③))	円	円	円		円
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	円
⑥ 特別控除額 (最高3,000万円)	円	円		円	

※ 「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。

(その他)

**【建築物の位置関係等】**