

【記載例 1】

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以上の建築物がない場合）

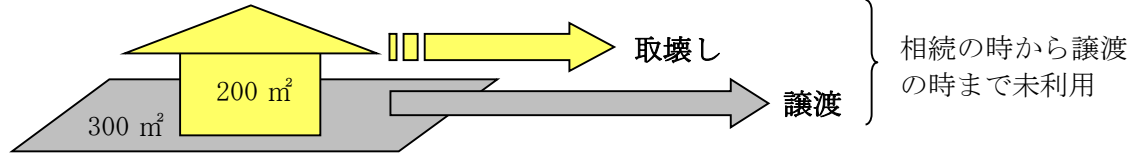
※1 被相続人居住用家屋については、その全部の取壊しをしている。

※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」 60,000,000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）」 2,000,000円
- ・「譲渡費用（仲介手数料）」 2,046,000円
- ・「譲渡費用（収入印紙代）」 30,000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。

「確定申告書等作成コーナー」で申告書等を作成すると、税額などが**自動計算**され便利です。
この記載例のケースについても、「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に沿って売買契約書等に記載された金額などを入力することで、申告書等を作成することができます。

《譲渡所得の内訳書 1面》

5面	<input type="radio"/>	(令和5年分以降用)
----	-----------------------	------------

この特例の適用を受けようとする場合は、「5面」の提出が必要になりますので、「1面」(左下部)の「5面」に「○」を付します。

《譲渡所得の内訳書 2面》

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
所在地 (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 ()	R5年8月9日 引き渡した日 R5年9月4日
	<input type="checkbox"/> その他 ()		290.00		

○ 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。

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

(4) いくらで譲渡（売却）されましたか。

① 譲渡価額	60,000,000 円
--------	--------------

《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 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	令和3年相続	60,000,000×0.05	・ ・	3,000,000 円
			・ ・	円
			・ ・	円
			小 計	(イ) 3,000,000 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。

(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)	② (イ)+(ロ)-(ハ) 円
<input type="checkbox"/> 標準	円 × 0.9 ×	×	= 円	
				取得費 3,000,000 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	〇市△△町××3-4-5	××不動産㈱	R5・9・4	2,046,000 円
収入印紙代			・ ・	30,000 円
取壊し費用	〇市××町××5-6-7	△△建設㈱	R5・7・17	2,000,000 円
			・ ・	円
			③ 譲渡費用	4,076,000 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 長期	所・措・震 35の3項	円 60,000,000	円 7,076,000	円 52,924,000	円 30,000,000	円 22,924,000
短期 長期	所・措・震 の	円	円	円	円	円
短期 長期	所・措・震 の	円	円	円	円	円

※ ここで計算した内容(交換・買換え(代替)の特例の表(分離課税用))に転記します。

○申告書第三表の「特例適用条文」欄の記載方法

特 例 適 用 条 文								
法	条	項	号	法	条	項	号	
所法	○ 震法	3	5	条の	の	3	項	号
所法	措法			条の	の		項	号
所法	震法			条の	の		項	号

《譲渡所得の内訳書 5面（表面）》

5 面

現住所	△市△△町〇〇1-3-5			【令和 5 年分】
フリガナ氏名	コクセイ イチロウ 国税 一郎	電話番号 (連絡先)	000-xxx-△△△	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	コクセイ タロウ 国税 太郎	死亡年月日	R3年10月10日	
	死亡の時にける住所	〇市××町△△1-2-3			
	居住期間	S55年10月～R3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	①	〇市××町△△1-54	② 200.00㎡	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	②	〇市××町△△1-54	300.00㎡	1	—
	③		㎡	—	—

(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	①	㎡	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	②	㎡
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	㎡	㎡	㎡ ③	㎡
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	$\left(\text{①} \times \frac{\text{②}}{\text{②} + \text{③}} \right) \times \frac{\text{④}}{\text{①}}$				㎡

※ 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	① 家屋	② 敷地等	③ 敷地等	④ 家屋	⑤ 敷地等	⑥ 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、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)

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。

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。※ 詳しくは「記載例2」をご覧ください。

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（4ページ参照）をしている場合に、その方の氏名、住所等（あなたが適用前譲渡をしている場合には、「適用前譲渡」欄のみ）を記載します。

なお、「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」欄は、(1)の①～③に記載した被相続人居住用家屋又はその敷地の用に供されていた土地等に対応して、あなた以外の居住用家屋取得相続人が相続等により取得した持分（相続の開始の前から有していたものを含みます。）を記載します。

また、「適用前譲渡」欄は、あなた以外の居住用家屋取得相続人又はあなたが適用前譲渡をしている場合に、その譲渡年月日及び譲渡の対価の額を記載します。

《譲渡所得の内訳書 5面（裏面）》

【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)

このケースでは、相続の開始の直前において被相続人居住用家屋以外の建築物（5面の「7」(2)の建築物）がありませんので、この「5面（裏面）」の記載は必要ありません。

○ 「適用前譲渡」について

「適用前譲渡」とは、居住用家屋取得相続人が、その相続の時から特例の適用を受ける方のその特例の適用を受ける譲渡（以下「対象譲渡」といいます。）をした日の属する年の12月31日までの間に、その対象譲渡をした資産と相続の開始の直前において一体として被相続人の居住の用に供されていた家屋（被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限ります。）又はその家屋の敷地の用に供されていた土地等（居住用家屋取得相続人が、相続の開始の直前において有していたものを含みます。）の譲渡をしている場合における、その譲渡をいいます。

したがって、例えば、譲渡をした被相続人居住用家屋又はその敷地等に居住用家屋取得相続人の共有者がいる場合、その共有者の譲渡は「適用前譲渡」になります。

なお、「対象譲渡に係る対価の額」、「適用前譲渡に係る対価の額」及び「適用後譲渡^(※)に係る対価の額」の合計額が1億円を超えるときは、この特例の適用を受けることはできませんので、ご注意ください。

※ 「適用後譲渡」とは、居住用家屋取得相続人が、特例の適用を受ける方の対象譲渡をした日の属する年の翌年1月1日からその対象譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、適用前譲渡と同様の譲渡をした場合における、その譲渡をいいます。

○ 他の居住用家屋取得相続人への通知等について

この特例の適用を受けようとする方は、他の居住用家屋取得相続人に対し、「対象譲渡をした旨」、「対象譲渡をした日」等を通知しなければなりませんのでご注意ください。

なお、その通知を受けた方が適用前譲渡をしている場合はその通知を受けた後遅滞なく、また、適用後譲渡をした場合は適用後譲渡をした後遅滞なく、それぞれ、その通知をした方に対し、「その譲渡をした旨」、「その譲渡をした日」、「その譲渡の対価の額」等を通知しなければならないこととされています。