

【参考2】

1 建物の標準的な建築価額表(単位：千円/㎡)

構造 建築年	木造 木骨モルタル	鉄骨 鉄筋 コンクリート	鉄骨 コンクリート	鉄骨
昭和42年	19.9	43.6	33.7	19.6
43年	22.2	48.6	36.2	21.7
44年	24.9	50.9	39.0	23.6
45年	28.0	54.3	42.9	26.1
46年	31.2	61.2	47.2	30.3
47年	34.2	61.6	50.2	32.4
48年	45.3	77.6	64.3	42.2
49年	61.8	113.0	90.1	55.7
50年	67.7	126.4	97.4	60.5
51年	70.3	114.6	98.2	62.1
52年	74.1	121.8	102.0	65.3
53年	77.9	122.4	105.9	70.1
54年	82.5	128.9	114.3	75.4
55年	92.5	149.4	129.7	84.1
56年	98.3	161.8	138.7	91.7

構造 建築年	木造 木骨モルタル	鉄骨 鉄筋 コンクリート	鉄骨 コンクリート	鉄骨
昭和57年	101.3	170.9	143.0	93.9
58年	102.2	168.0	143.8	94.3
59年	102.8	161.2	141.7	95.3
60年	104.2	172.2	144.5	96.9
61年	106.2	181.9	149.5	102.6
62年	110.0	191.8	156.6	108.4
63年	116.5	203.6	175.0	117.3
平成元年	123.1	237.3	193.3	128.4
2年	131.7	286.7	222.9	147.4
3年	137.6	329.8	246.8	158.7
4年	143.5	333.7	245.6	162.4
5年	150.9	300.3	227.5	159.2
6年	156.6	262.9	212.8	148.4
7年	158.3	228.8	199.0	143.2
8年	161.0	229.7	198.0	143.6

構造 建築年	木造 木骨モルタル	鉄骨 鉄筋 コンクリート	鉄骨 コンクリート	鉄骨
平成9年	160.5	223.0	201.0	141.0
10年	158.6	225.6	203.8	138.7
11年	159.3	220.9	197.9	139.4
12年	159.0	204.3	182.6	132.3
13年	157.2	186.1	177.8	136.4
14年	153.6	195.2	180.5	135.0
15年	152.7	187.3	179.5	131.4
16年	152.1	190.1	176.1	130.6
17年	151.9	185.7	171.5	132.8
18年	152.9	170.5	178.6	133.7
19年	153.6	182.5	185.8	135.6
20年	156.0	229.1	206.1	158.3
21年	156.6	265.2	219.0	169.5
22年	156.5	226.4	205.9	163.0
23年	156.8	238.4	197.0	158.9

注 「建築統計年報(国土交通省)」の「構造別:建築物の数、床面積の合計、工事費予定額」表を基に、1㎡当たりの工事費予定額を算出(工事費予定額÷床面積の合計)したものです。

【事例2の場合の建築単価 82,500円/㎡】

2 建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算表

(1) 次により、減価償却の基礎となる建物の取得価額を求めます。

お売りになった建物の建築年月日(注1)	①	昭和 平成	年 月 日
上記1の建物の標準的な建築価額表で求めた建築単価	②		00円/㎡
その建物の床面積(延べ床面積)(注2)	③		㎡
その建物の取得価額	④		(②×③) 円

(注1) 建築年月日や建物の構造は、お売りになった建物の登記事項証明書で確認できます。
 (注2) 建物がマンションである場合の床面積は、その専有部分の床面積によっても差し支えありません。

参考

【事例2の場合】

事例2の建物は、昭和54年に建築された木造住宅ですから、1の「建物の標準的な建築価額表」の建築単価は82,500円/㎡となります。

これをこの計算式に当てはめると、

- ① 昭和54年10月4日
- ② 82,500円/㎡
- ③ 200.00㎡
- ④ 16,500,000円
(82,500円/㎡×200.00㎡) となります。

また、土地の価額は、土地建物全体の取得価額50,000,000円からここで計算した建物の取得価額16,500,000円を差し引いた価額

33,500,000円 となります。

「確定申告書作成コーナー」で申告書等を作成すると、【参考2】の2～4の計算などが自動計算され便利です。

詳しくは、25ページから32ページもしくは国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】をご覧ください。

(2) 売却した建物が、その購入時点で中古建物の場合には、(1)の計算に加え、次により取得までの期間に減価した額を計算して、減価償却の基礎となる建物の取得価額を求めます。

お売りになった建物をお買いになった日	⑤	昭和 平成	年 月 日
その建物の建築年月日(①)からお買いになった日(⑤)までの経過年数(注3)	⑥		年
その建物の償却率(36ページ「※3 非業務用建物(居住用)の償却率」を参照してください。)	⑦		
その建物をお買いになった日までに減価した額	⑧		(④×0.9×⑥×⑦) 円
その建物が中古建物の場合の取得価額 (※ お買いになった際に増改築されている場合には、その費用をこの価額に加算します。)	⑨		(④-⑧) 円

(注3) 経過年数の6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

(参考) 1 建物の取得費は、この取得価額(④又は⑨の価額)からお売りになった時までの償却費相当額(「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」で計算します。)を差し引いた金額となります。

また、取得後に増改築されている場合には、計算が異なりますので、税務署におたずねください。

2 建物の取得価額を、この標準的な建築価額表により求めた場合の土地の取得価額は、お買いになられた全体の価額から④又は⑨の価額を差し引いた価額となります。

3 給与所得金額の計算表など

※ 「確定申告書等作成コーナー」を利用して申告書等を作成する場合は、収入金額などを入力することで給与所得の金額や税額などが自動計算されます（詳しくは、25ページから32ページをご覧ください。）。

(1) 給与所得金額の計算表

給与等の収入金額 (申告書B第一表の㉗欄の金額) 円 A	
Aの金額	給与所得の金額
～ 650,999 円	0 円
651,000 円 ～ 1,618,999 円	A - 650,000 円
1,619,000 円 ～ 1,619,999 円	969,000 円
1,620,000 円 ～ 1,621,999 円	970,000 円
1,622,000 円 ～ 1,623,999 円	972,000 円
1,624,000 円 ～ 1,627,999 円	974,000 円
1,628,000 円 ～ 1,799,999 円	A÷4の金額 (※ 千円未満の端数は切捨て) ↓ B × 2.4
1,800,000 円 ～ 3,599,999 円	B × 2.8 - 180,000 円
3,600,000 円 ～ 6,599,999 円	B × 3.2 - 540,000 円
6,600,000 円 ～ 9,999,999 円	A × 0.9 - 1,200,000 円
10,000,000 円～	A × 0.95 - 1,700,000 円

○ ここで計算した給与所得の金額は、申告書B第一表の「所得金額」〔㉖給与〕欄へ転記します。

(2) 公的年金等の雑所得の金額の計算表

公的年金等の雑所得の収入金額 (申告書B第一表の㉘欄の金額) 円 C		
年齢区分	Cの金額	公的年金等の雑所得の金額
昭和23年1月2日以後に生まれた方	～ 700,000 円	0 円
	700,001 円 ～ 1,299,999 円	C - 700,000 円
	1,300,000 円 ～ 4,099,999 円	C × 0.75 - 375,000 円
	4,100,000 円 ～ 7,699,999 円	C × 0.85 - 785,000 円
昭和23年1月1日以前に生まれた方	7,700,000 円～	C × 0.95 - 1,555,000 円
	～ 1,200,000 円	0 円
	1,200,001 円 ～ 3,299,999 円	C - 1,200,000 円
	3,300,000 円 ～ 4,099,999 円	C × 0.75 - 375,000 円
	4,100,000 円 ～ 7,699,999 円	C × 0.85 - 785,000 円
	7,700,000 円～	C × 0.95 - 1,555,000 円

○ ここで計算した公的年金等の雑所得の金額は、申告書B第一表の「所得金額」〔㉗雑〕欄へ転記します。

(3) 総合課税の所得金額に対する税額の計算表

課税される所得金額 (申告書第三表の㉙欄の金額) 円 D		E (税率)	F (控除額)	課税される所得金額に対する税額 (D × E - F)
Dの金額				
1,000 円 ～ 1,949,000 円	0.05 (5%)	0 円	円 (申告書第三表㉙欄へ)	
1,950,000 円 ～ 3,299,000 円	0.1 (10%)	97,500 円		
3,300,000 円 ～ 6,949,000 円	0.2 (20%)	427,500 円		
6,950,000 円 ～ 8,999,000 円	0.23 (23%)	636,000 円		
9,000,000 円 ～ 17,999,000 円	0.33 (33%)	1,536,000 円		
18,000,000 円 ～	0.4 (40%)	2,796,000 円		

注 申告書第三表の「税金の計算」〔㉙課税される所得金額〕欄の書き方は、10ページ、17ページの「課税される所得金額」の計算を参照してください。

4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表

区分	譲渡所得の区分	計算方法
長期	【一般所得分】 平成18年12月31日以前に取得した土地や建物などの一般の譲渡	課税長期譲渡所得 × 15% (他に住民税 5%)
	【特定所得分】(※1) 平成18年12月31日以前に取得した土地などを優良住宅地の造成等のために譲渡した場合の特例 (措法31条の2)	1 課税長期譲渡所得が 2,000 万円以下のとき 課税長期譲渡所得 × 10% (他に住民税 4%) 2 課税長期譲渡所得が 2,000 万円を超えるとき (課税長期譲渡所得 - 2,000 万円) × 15% (他に住民税 5%) + 200 万円 (住民税の場合は 80 万円)
中期	【軽課所得分】 平成13年12月31日以前に取得した自分の居住用の建物やその敷地などを譲渡した場合の特例 (措法31条の3)	1 課税長期譲渡所得が 6,000 万円以下のとき 課税長期譲渡所得 × 10% (他に住民税 4%) 2 課税長期譲渡所得が 6,000 万円を超えるとき (課税長期譲渡所得 - 6,000 万円) × 15% (他に住民税 5%) + 600 万円 (住民税の場合は 240 万円)
短期	【一般所得分】 平成19年1月1日以後に取得した土地や建物などの一般の譲渡	課税短期譲渡所得 × 30% (他に住民税 9%)
	【軽減所得分】(※2) 平成19年1月1日以後に取得した土地などを国や地方公共団体に譲渡した場合の特例 (措法32条3項)	課税短期譲渡所得 × 15% (他に住民税 5%)

※1 「特定所得分」とは・・・土地等の譲渡で長期譲渡所得となるもののうち、国や地方公共団体への譲渡、収用等による譲渡、優良な建物を建築する者に対する譲渡及び優良な住宅地の造成を行う者に対する譲渡などによる所得をいいます。

なお、この軽減税率の特例は、収用等により土地等が買い取られた場合の5,000万円の特別控除の特例などを適用した場合には、重ねて適用することはできません。

※2 「軽減所得分」とは・・・土地等の譲渡で短期譲渡所得となるもののうち、国や地方公共団体への譲渡及び収用等による譲渡などによる所得をいいます。

お知らせ

○ 「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」が公布され、「復興特別所得税」が創設されました。

復興特別所得税とは、所得税額に対する付加税で、平成25年から平成49年までの各年分の基準所得税額の2.1%を所得税と併せて申告・納付することになります。

また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる所得について、源泉所得税が徴収される場合には、復興特別所得税が併せて徴収されます。

詳しくは、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】をご覧ください。