

確定申告書等作成コーナー

～申告書等作成のための操作の手引き～

土地建物等の譲渡

一般の譲渡編



土地（共有）を売却して譲渡益があり、特例を適用しない場合の確定申告書の作成の操作手順を説明します。

この操作の手引きは「平成 28 年分 譲渡所得の申告のしかた（記載例）」（国税庁HPからダウンロードすることができます。）の事例 1 に準じて作成しています。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

～ この操作の手引きをご利用になる前に ～



事前準備・環境確認

申告書の内容の入力

申告書の内容確認・提出
(e-Tax・印刷)

この操作の手引きでは、確定申告書の作成方法を説明しています。

操作を始める前に、以下の内容をご確認ください。

- ・ 共通の操作の手引きの確認

入力方法やデータ保存・読込方法などを説明した「(共通)e-Tax で送信するための準備編」又は「(共通)書面提出(印刷して提出)するための準備編」を確認されましたか。

- ・ パソコンなどの環境

「e-Tax を行う際の確認事項(準備編)」画面又は「申告書等印刷を行う際の確認事項」画面に記載した利用環境等を満たしていますか。

- ・ 入力に必要な書類等

「入力方法選択」画面のご利用ガイドの中の「入力に必要な書類」をクリックして、どのような書類等が必要かを確認されましたか。

■ ご利用ガイド

条件によっては、このコーナーをご利用できない場合がありますので、作成前に必ずお読みください。

■ ご利用になれない方



■ 作成できる書類

■ 入力に必要な書類

■ 入力事例(作成の手順)

■ データの保存・読込

■ 作成後の確認事項



土地建物等の譲渡所得について、一定の事由に該当する方は、確定申告書等作成コーナーをご利用になれません。

詳しくは※の「ご利用になれない方」をご確認ください。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

土地（共有）を売却して譲渡益が算出される場合について、次の事例を用いて、確定申告書及び譲渡所得の内訳書等の作成の操作手順を説明します。

【事例】

- ① 私は、共有（持分 2 分の 1）で所有していた先祖伝来の T 市××町 6－8－41 の宅地（実測 368.70 m²、公簿 350.00 m²）を、共有者とともに総額 1 億円で売却しました。
- ② 買主との売買契約は、平成 28 年 7 月 19 日に締結して、手付金として 2,000 万円を受領し、同年 9 月 13 日に残金 8,000 万円を受領するとともに、宅地を買主に引き渡しました。
- ③ この土地を売却する際に、仲介手数料 3,304,800 円、測量費 205,200 円及び売買契約書に貼り付けた収入印紙代 30,000 円がかかりました。
- ④ この代金や費用（譲渡費用）は、全て各人の持分（2 分の 1）に応じて受け取り又は支払っています。



確定申告書等作成コーナーでは、画面の案内に従い、収入金額等を入力することで所得金額や税額などを自動的に算出しますが、具体的な計算方法などを確認したい場合は、「平成 28 年分 譲渡所得の申告のしかた（記載例）」の事例 1 をご覧ください。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

1 入力方法選択

- ① 「左記以外の所得のある方（全ての所得対応）」の『➡作成開始』ボタンをクリックし、「申告書の作成をはじめる前に」画面へ進みます。

※ 「よくある質問」の参照方法



入力する際に分からない事柄がありましたら、画面の右上の「よくある質問」を参照します。

参照方法はリストから参照する方法と、キーワード検索から参照する方法があります。

リストから参照する場合は、画面左上の「よくある質問」をクリック

キーワードから検索する場合は、画面右上の入力欄に検索する用語を入力して、「検索」ボタンをクリック

2 申告書の作成をはじめる前に

申告書の作成をはじめる前に

次の各項目を入力してください。
 入力終了したら、画面下の「入力終了（次へ）」ボタンをクリックしてください。
 なお、をクリックすると、項目についての説明（よくある質問）が表示されます。

提出方法選択

作成する確定申告書等の提出方法を選択してください。
【必須】

① ☒ e-Taxにより税務署に提出する。 ☐ 確定申告書等を印刷して税務署に提出する。

生年月日等入力

次の各項目を入力等してください。

1 申告の種類

② 税務署から青色申告の承認を受けていますか？

☐ はい（青色申告の承認を受けている）

※ 青色申告とは、事業所得や不動産所得、山林所得を生ずる業務を営む方が、青色申告承認申請書を税務署に提出して承認（みなし承認を含む。）を受けて行う申告のことです。

2 生年月日【必須】

申告される方の生年月日を入力してください。

③ 昭和  34 年 5 月 1 日

※ 入力した生年月日は、申告書等への表示や控除額の計算に使用します。

所得・所得控除等の入力フォームについて

以下にチェックを付けて「入力終了（次へ）」をクリックすると、申告書の様式をイメージした入力画面をご利用いただくことが可能です。

④ ☐ 申告書の様式をイメージした入力画面で申告書を作成する

< 戻る ⑤
入力終了（次へ）>

- ① 作成する申告書等を e-Tax により提出するか、印刷して税務署に郵送等で提出するかを選択します。

（これまでの画面で選択している場合は、選択された状態で表示されます。）

- ② 青色申告の承認を受けている場合は、「はい」にチェックします。

- ③ 「生年月日」を入力します。

（これまでの画面で入力している場合は、入力された状態で表示されます。）

- ④ 申告書の様式をイメージした入力画面に基づいて収入等の入力を行う場合には、「申告書の様式をイメージした入力画面で申告書を作成する」にチェックします。

- ⑤ 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

3 収入金額・所得金額入力

収入金額・所得金額入力

収入金額・所得金額に関する項目の入力を行います。
 入力する項目の「入力する」ボタンをクリックし、開いた画面の案内にしたがって必要事項の入力を行ってください。
 必要な項目の入力が終了したら、画面下の「入力終了（次へ）」ボタンをクリックしてください。
[→入力の流れを確認する](#)

総合課税の所得

(単位：円)

所得の種類		入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (? から表示金額の説明を確認できます。)
事業所得（営業・農業） ?		入力する		?
不動産所得 ?		入力する		?
利子所得 ?		入力する		?
配当所得 ?		入力する		?
給与所得 ?		入力する		?
雑所得 ?	公的年金等	入力する		?
	その他	入力する		
総合譲渡所得 ?		入力する		?
一時所得 ?		入力する		?
合計 ? ※ 「本年分で差し引く繰越損失額」を入力した場合は、 繰越損失控除後の金額が表示されています。				?

分離課税の所得

(単位：円)

所得の種類	入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (? から表示金額の説明を確認できます。)
土地建物等の譲渡所得 ? ①	入力する		?
株式等の譲渡所得等 ?	入力する		?
上場株式等に係る配当所得等 ?	入力する		?
先物取引に係る雑所得等 ?	入力する		?
退職所得 ?	入力する		?

[決算書・収支内訳書作成コーナーへ](#)

※ 決算書・収支内訳書を作成開始・再開又は
訂正する方はこちらをクリックしてください。

＜ 戻る

入力終了(次へ)>

- ① 土地建物等の譲渡所得の『入力する』ボタンをクリックすると、「土地建物等の譲渡所得（譲渡所得トップ）」画面へ進みます。

4 土地建物等の譲渡所得（譲渡所得トップ）

土地建物等の譲渡所得（譲渡所得トップ）

入力前の確認事項

⇒ 入力の流れ

⇒ ご利用になれない方

⇒ 計算のしくみ

⇒ 作成できる書類

⇒ 入力に必要な書類

⇒ 留意事項

1 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を作成済みの方

[「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等](#)
 を手書き等で作成済みの方は、右の「計算結果入力」ボタンをクリックしてください。

①
➡ 計算結果入力

2 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等をまだ作成されていない方

[「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等](#)
 をまだ作成されていない方は、右の「内訳書作成」ボタンをクリックしてください。
画面の案内に従って該当項目を入力することにより、譲渡所得の内訳書等及び申告書が作成されます。

②
➡ 内訳書作成

「すまい給付金」等に関するお知らせ

○ 平成26年4月以降に引き渡された住宅（消費税率5%が適用される住宅を除きます。）で、一定の要件を満たすと「**すまい給付金**」を受け取れる場合があります。
 「すまい給付金」制度の概要等については、[こちら（国土交通省ホームページ）](#)をご確認ください。

○ 東日本大震災の被災者の方は、「**住まいの復興給付金**」を受け取れる場合があります。
 「住まいの復興給付金」制度の概要等については、[こちら（復興庁ホームページ）](#)をご確認ください。

[＜ 所得等の選択画面に戻る](#)

- ① 譲渡所得の内訳書等を作成済みの方は、『計算結果入力』ボタンをクリックします。
- 「計算結果入力1」画面へ進んで、作成済みの譲渡所得の内訳書等を基に、画面の案内に従って入力してください。
- ② 譲渡所得の内訳書等を作成されていない方は、『内訳書作成』ボタンをクリックします。
- ※ この操作の手引きでは、②を選択した場合の操作方法を説明します。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

5 土地建物等の譲渡所得（内訳書作成トップ）

土地建物等の譲渡所得（内訳書作成トップ）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

平成28年中に譲渡（売却）した土地建物等について入力し、[内訳書等を作成](#)します。

入力する譲渡内容について、以下の中から当てはまるものを選択し、「次へ>」ボタンをクリックしてください。

チェック	譲渡(売却)の内容・適用する特例など
☐	国・地方公共団体等に土地建物等を譲渡（売却）して補償金等を受け取った方 ・ 措法33条の4（5,000万円控除） ・ 措法34条（2,000万円控除） ・ 措法34条の2（1,500万円控除） ・ 措法34条の3（800万円控除）
☐	マイホームを譲渡（売却）し、利益があった方 ・ 措法35条1項（3,000万円控除） ・ 措法31条の3（軽減税率の特例） ※ 利益があったか損失があったか不明な方はこちらを選択してください。
☐	マイホームを譲渡（売却）し、損失があった方 ・ 措法41条の5（居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例） ・ 措法41条の5の2（特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例）
☐	被相続人の居住していた土地建物等を譲渡（売却）し、利益があった方 ・ 措法35条3項（3,000万円控除）
☐	平成21年及び平成22年に取得した土地等を譲渡（売却）し、利益があった方 ・ 措法35条の2（1,000万円控除）
① ☒	上記以外の方 選択する特例によりご利用できない場合がありますので、必ず「 入力前の確認事項 」を確認してください。

< トップ画面に戻る

②

次へ>

- ① この事例は、国等に譲渡した場合やマイホームを譲渡した場合などではありませんので、「上記以外の方」を選択します。
- ② 『次へ>』ボタンをクリックします。

6 土地建物等の譲渡所得（入力に必要な書類）

土地建物等の譲渡所得（入力に必要な書類）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

当作成コーナーを利用して、譲渡所得の内訳書等を作成するためには、次の書類が必要となります。

作成を開始する前に、入力に必要な書類を確認してください。

入力終了後、申告書とともに作成される「申告書等送信票（兼送付書）」に必要な提出書類等が表示されますので、確認してください。

なお、以下の「入力に必要な書類」とは別に、適用を受ける特例によっては申告書の添付書類として提出しなければならない書類があります。

■共通で必要となる書類

項番	入力に必要な書類
1	譲渡（売却）したときの契約書等で、売却金額や売却先、売却物件の所在地や面積等が確認できるもの
2	譲渡（売却）したときにかかった費用の領収書等で、費用の内容や支払日、支払金額等が確認できるもの
3	譲渡（売却）した物件を購入（取得）したときの契約書等で、取得したときの取得時期や取得金額、取得先等が確認できるもの ※ 業務用の建物を譲渡（売却）された場合は、事業所得や不動産所得の計算上必要経費に算入される償却費の累積額を確認できる本年分の収支内訳書や青色申告決算書など
4	譲渡（売却）した物件を購入（取得）したときにかかった費用の領収書等で、費用の内容や支払日、支払金額等が確認できるもの ※

※ 先祖伝来の財産など、購入した金額が不明の場合は、取得費を譲渡（売却）価額の5%に相当する額で計算することができます（実際の取得費が譲渡（売却）価額の5%に満たない場合も同様）。

取得費を譲渡（売却）価額の5%に相当する額で計算する場合は、購入（取得）したときの書類は必要ありません。

①

次へ>

[内訳書作成トップに戻る](#)

- ① 入力に必要な書類を確認し、『次へ>』ボタンをクリックします。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

7 土地建物等の譲渡所得（譲渡価額の内訳等入力）

土地建物等の譲渡所得（譲渡価額の内訳等入力）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

譲渡（売却）した土地建物等の内容について、案内に従って入力してください。
譲渡（売却）した契約が2件以上ある場合は、1件ごとに入力します。作成コーナーでは3件まで入力できます。

1. 譲渡（売却）された土地・建物等の所在地（場所）及び前住所を入力してください。

【必須】

所在地 入力例 ✖

所在地番 T市××町6-8-41
(全角36文字以内)

住居表示
(全角28文字以内)

平成28年1月以降に転居された方は前の住所を入力してください。

前住所
(全角28文字以内)

2. 譲渡（売却）された土地・建物等の譲渡価額（売却代金の総額）を入力してください。なお、共有物件を共同で売却された場合には、共有者全員の譲渡価額（売却代金の総額）を入力してください。

【必須】

譲渡価額（売却代金の総額） 入力例 100,000,000円

3. 譲渡（売却）された土地・建物の種類・面積・利用状況を入力してください。

■譲渡（売却）されたものは何ですか。

☐ 土地及び建物 (1)、(2)を入力してください。

☒ 土地のみ (1)を入力してください。

☐ 建物のみ (2)を入力してください。

☐ マンション (1)、(2)を入力してください。

(1) 譲渡（売却）された土地について入力してください。

入力例

■土地の種類をチェックしてください。（複数選択可）

☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 田

☐ 畑 ☐ 借地権 ☐ その他()
(全角8文字以内)

■土地の面積を入力してください。
※一つの契約により譲渡した土地の面積を合計して入力します。

土地 実測 368 . 70 m²

地 公簿（登記上） 350 . 00 m²

- ① 譲渡（売却）した土地の所在地等を入力します。
※ 『入力例』 ボタンをクリックすると入力例が表示されますので、ご確認ください（以下同じです。）。
- ② 譲渡（売却）した土地の譲渡価額（売却代金の総額）を入力します。
- ③ 譲渡（売却）した物件を選択します。
- ④ 譲渡（売却）した土地の種類を選択します。
- ⑤ 譲渡（売却）した土地の面積について、「公簿（登記上）」に入力します（この事例は実測をしていますので、「実測」にも面積を入力します。）。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

4. 利用状況について当てはまるものをチェックしてください。

☐ 自己の居住用 ☐ 自己の事業用 ☐ 貸付用

(全角15文字以内)

☒ 未利用 ☐ その他()

5. 売買契約日、引き渡した日を入力してください。

【必須】

入力例

売買契約日 平成 28 年 7 月 19 日

引き渡した日 平成 28 年 9 月 13 日

6. 譲渡（売却）した土地建物等に共有者（自分以外に持分を持っていた者）がいる場合は、あなた以外の共有者の人数を選択して「共有者情報入力」ボタンをクリックしてください。

☐ いない

☒ 1人

☐ 2人

☐ 3人以上

共有者情報入力

7. 譲渡（売却）先について入力してください。

住所（所在地） G市△△町2-1-6

(全角28文字以内)

氏名（名称） ○○土地開発（株）

(全角28文字以内)

職業（業種） 不動産業

(全角20文字以内、不明の場合は入力不要です。)

参考として、次の事項についてお分かりになる範囲で入力してください。不明の場合は入力不要です。

(1) 代金の受領（受取）状況について入力してください（まだ受け取っていない代金がありましたら、未収金欄に受領予定の日付を入力してください）。
なお、共有の場合は共有者全員の合計額を入力してください。

1回目 平成 28 年 7 月 19 日 20,000,000 円

2回目 平成 28 年 9 月 13 日 80,000,000 円

3回目 年 月 日 円

未収金 年 月 日（予定） 0 円

(2) お売りになった理由について入力してください（複数選択可）。

☒ 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

(全角30文字以内)

☐ その他()

入力内容の保存について

11

入力終了（次へ）>

- ⑥ 譲渡（売却）した土地の利用状況を選択します。
- ⑦ 売買契約日及び引き渡した日を入力します。
- ⑧ 共有者の人数（自分を除きます。）を選択します。この事例は共有者がいますので、「1人」を選択の上、『共有者情報入力』ボタンをクリックして持分等の情報を入力します（10ページの画面へ進みます。）。
- ⑨ 譲渡（売却）先の「住所（所在地）」、「氏名（名称）」及び「職業（業種）」を入力します。
- ⑩ 「代金の受領（受取）状況」及び「譲渡（売却）理由」を入力します。
- ⑪ 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします（11ページの画面へ進みます。）。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

8 土地建物等の譲渡所得（共有者入力）

土地建物等の譲渡所得（共有者入力）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

譲渡した土地・建物等の共有者情報について入力してください。

1. 共有者の住所・氏名を入力してください。

入力例

	住所	氏名
1人目	(全角28文字以内) S市××町2-8-1	(全角24文字以内) 東京 二郎
2人目	(全角28文字以内)	(全角24文字以内)

2. あなたの持分及び共有者の持分を入力してください。

【必須】

入力例

☐ 売却した土地と建物の共有持分が異なる場合はチェックしてください。

	持分	
あなたの持分	1 / 2	
1人目の持分	1 / 2	
2人目の持分		

※譲渡（売却）した土地のうち、自己の共有持分の異なる部分がある場合や、建物が2棟ある場合でそれぞれの持分が異なる場合は、作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することはできません。

[ご利用になれない方](#)

< 戻る

③

OK

入力内容をクリア

- ① 共有者の住所・氏名を入力します。
- ② 自分の持分及び共有者の持分を入力します。
- ③ 『OK』ボタンをクリックします(9ページの画面へ戻ります。)

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

9 土地建物等の譲渡所得（譲渡費用入力）

仲介手数料や契約書に貼るために購入した収入印紙代など譲渡（売却）するために支払った費用を入力します。

土地建物等の譲渡所得（譲渡費用入力）			
土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）			
譲渡（売却）するために支払った費用について入力します。			
譲渡（売却）した物件が共有である場合の支払金額は、共有者全員の総額を入力してください。			
入力例			
費用の種類	支払先住所（所在地）（全角28文字以内） 支払先氏名（名称）（全角28文字以内）	支払年月日	支払金額
クリア 仲介手数料	S市××町10-16 △△不動産（株）	平成 28 年 9 月 13 日	3,304,800 円
クリア 収入印紙代	入力不要 入力不要		30,000 円
クリア 測量費	T市△△町1-5 〇〇測量事務所	平成 28 年 9 月 13 日	205,200 円
① クリア			
クリア			
クリア			
クリア			
クリア			
譲渡費用（総額）			3,540,000 円

※ 修繕費、固定資産税などその資産の維持・管理に要した費用は譲渡費用にはなりません。

[入力内容の修正方法](#) **②** [入力終了（次へ）>](#)

① 譲渡（売却）するために支払った費用を入力します。

② 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

10 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力 1）

譲渡（売却）した土地建物等の取得（購入）価額などを入力します。

土地建物等の譲渡所得（取得費の入力 1）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。

※ 土地・建物の取得費は、譲渡価格から譲渡費用を控除した金額及びその土地・建物に付した取得費のうち、土地・建物部分の取得費となります。

※ 土地・建物は、同一土地・建物に譲渡した場合は、作付済の取得費を入力します。

入力例

今回譲渡（売却）した土地・建物の取得費を入力します。

☐ 土地・建物を同一土地・建物に譲渡（マンションやアパートなど）した場合の購入取得費

	支払先住所（所在地） 氏名（名称）	支払年月日	支払金額
土地 1			円
			円
			円
土地 2			円
			円
			円
土地取得費（総額）			円

2. 建物の取得費

☐ 土地・建物の購入（土地・建物を別々に購入した場合）

	支払先住所（所在地） 氏名（名称）	支払年月日	支払金額
建物 1			円
			円
			円
建物 2			円
			円
			円
建物取得費（償却費相当額控除後）			円

土地の購入代金

建物の購入代金

償却費相当額	内訳	建物 1	建物 2	建物取得費（償却費相当額控除後）
	円		円	円
	円		円	円

取得費（土地建物合計金額）

円

入力内容の修正方法

1

入力終了（次へ）>

Web ページからのメッセージ

TA-W72d1001

土地・建物の購入（建築）代金が入力されていません。

購入（建築）代金等を入力される場合には、「キャンセル」ボタンをクリックし、画面の案内に従って入力してください。

購入（建築）の金額が不明であるなど、取得費を譲渡（売却）価額の5%相当額で計算する場合には、購入（建築）代金の入力は必要ありませんので、「OK」ボタンをクリックしてください。取得費を譲渡（売却）価額の5%とした上で、長期譲渡所得として計算します。

② OK キャンセル

- ① この事例では、先祖伝来の土地を売却していますので、購入価額は譲渡価額の5%に満たないものとして、その取得費を譲渡価額の5%相当額(概算取得費控除の特例)で計算するため、何も入力せずに画面の一番下(右側)の『**入力終了(次へ)**>』ボタンをクリックします。
- ② 確認メッセージが表示されますので、『**OK**』ボタンをクリックすると、取得費が譲渡価額の5%相当額となるとともに、長期譲渡所得として計算されます(17ページへ進みます。)

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

【参考】土地の購入価額が1,000万円の場合

ここでは、事例とは異なり、譲渡（売却）した土地の購入価額が1,000万円である場合の操作方法を説明します（事例の操作方法の続きは17ページ以降に掲載しています。）。

土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。

※ 土地・建物の取得費は、今回譲渡（売却）した土地・建物を以前に購入（建築）したときの代金及びその土地・建物を購入（建築）するために支払った費用等を合計して計算します。

なお建物部分については、償却費相当額を差し引いて計算します。

※ 土地・建物はそれぞれ2回の購入まで入力できます。3回以上に渡って土地又は建物を購入した場合は、作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することができません。

入力例

今回譲渡（売却）した土地・建物の購入（建築）代金について、取得したごとに入力してください。

- 土地・建物を同時に取得し、一緒に支払ったときの購入（建築）代金を入力する。
（マンションや建売住宅、中古住宅などはこちら）

土地・建物の一括購入 の場合の購入代金	1 件目入力	未入力
------------------------	--------	-----

- ① ● 土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。
（土地・建物を別々に取得した場合や、土地のみ又は建物のみを譲渡した場合はこちら）

土地の 購入代金	② 1 件目入力	未入力	2 件目入力	未入力
建物の 購入代金	1 件目入力	未入力	2 件目入力	未入力

※ 資本的支出に該当する増改築がある場合は「2件目入力」ボタンからその増改築にかかった費用を入力してください。
なお、平成22年以降に増改築した場合は確定申告書作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することができません。恐れ入りますが、手書き等で譲渡所得の内訳書等を作成の上、「譲渡所得トップ」画面の「計算結果入力」ボタンから申告書を作成してください。

取得費を全てクリア

① 土地のみの譲渡なので、「土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。」を選択します。

② 土地の購入代金の『1 件目入力』ボタンをクリックします。



「土地・建物を同時に取得し、一緒に支払ったときの購入（建築）代金を入力する。」又は「土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。」のどちらかを選択すると、入力可能なボタンが緑色に変わります。

1 件目入力



1 件目入力

【参考（続き）】取得費の入力2

土地建物等の譲渡所得（取得費の入力2）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

土地・建物の取得費を計算するための入力をします。入力後、「一覧を更新」ボタンをクリックしてください。

※ 共有の場合、購入代金及び費用等の金額欄には総額（共有持分を乗じる前の金額）を入力してください。

1. 譲渡（売却）した土地の購入代金について入力してください。（土地1件目の入力）

先祖伝来の財産などで、取得に要した費用と取得後に行った宅地造成の費用などとの合計額が譲渡（売却）価額の5%に満たない場合には、取得費を譲渡（売却）価額の5%に相当する額で計算することができます。

5%に相当する額で計算する場合は下の「取得費を5%に相当する額で計算する。」を選択してください。

その場合はその他の項目の入力は必要ありません。

☐ 取得費を5%に相当する額で計算する。

■譲渡（売却）した土地の購入価額

※ 相続や贈与により取得した場合は、被相続人や贈与者が実際に購入した価額になります。

※ 譲渡（売却）した資産を買換えなどの特例を受けて取得していた場合には、この画面で入力する金額は実際に支払った購入（建築）金額ではなく、買換えなどのために売った資産の取得費を基に計算することとなります。詳しくは、「買換えなどで取得した資産の取得費等」をご覧ください。

入力例

① 10,000,000 円

■購入先

② 住所（所在地） T市〇〇町9-9-9
（全角28文字以内）
氏名（名称） 高松 一郎
（全角28文字以内）

■購入年月日

【必須】

入力例

不動産の引渡しを受けた日（又は契約日）を入力してください。引渡しを受けた日が平成22年12月31日以前であるが、正確な年月日が不明な場合には、「不明（平成22年12月31日以前）」を選択してください。

※ 相続や贈与により取得した場合は、被相続人や贈与者が実際に購入した年月日となります。

③ ☒ 昭和 41 年 5 月 5 日
☐ 不明（平成22年12月31日以前）

- ① 譲渡（売却）した土地の購入価額を入力します。
- ② 土地の購入先の住所（所在地）・氏名（名称）を入力します。
- ③ 購入年月日を入力します。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

【参考（続き）】取得費の入力2（その2）

2. 上記物件を購入するために支払った費用（購入時に支払った仲介手数料や登記費用（非事業用資産に係るもの）など）や取得後に行った宅地造成費用等について入力してください。

入力例

(1) 1件目の費用を入力してください。

■費用の種類

仲介手数料
(全角20文字以内)

■支払金額

350,000 円

■支払先

住所（所在地） S市△△町7-7
(全角28文字以内)

氏名（名称） (株)〇〇不動産
(全角28文字以内)

■支払年月日

昭和 41 年 5 月 5 日

(2) 2件目以降の費用を合計して入力してください。

②

一覧を更新

		支払先住所（所在地）		支払年月日	支払金額
		氏名（名称）			
土地		T市〇〇町9-9-9		昭和41年5月5日	円 10,000,000
		高松 一郎			
費用1 仲介手数料	S市△△町7-7		昭和41年5月5日	円 350,000	
	（株）〇〇不動産				
費用2以降				円	
					円 10,350,000

[取得費の入力の流れ](#)

< 戻る

③

OK

- ① 土地を購入するために支払った費用を入力します。
- ② 『一覧を更新』ボタンをクリックすると、下の表に金額が表示されます。
- ③ 『OK』ボタンをクリックすると、「取得費の入力1」画面（16 ページ）に戻り、計算結果が表示されます。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

【参考（つづき）】取得費の入力1（その2）

土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1）

土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）

土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。

※ 土地・建物の取得費は、今回譲渡（売却）した土地・建物を以前に購入（建築）したときの代金及びその土地・建物を購入（建築）するために支払った費用等を合計して計算します。
 なお建物部分については、償却費相当額を差し引いて計算します。

※ 土地・建物はそれぞれ2回の購入まで入力できます。3回以上に渡って土地又は建物を購入した場合は、作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することができません。

入力例
 今回譲渡（売却）した土地・建物の購入（建築）代金について、取得したごとに入力してください。

○ 土地・建物を同時に取得し、一緒に支払ったときの購入（建築）代金を入力する。
 （マンションや建売住宅、中古住宅などはこちら）

土地・建物の一括購入の場合の購入代金

● 土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。
 （土地・建物を別々に取得した場合や、土地のみ又は建物のみを譲渡した場合はこちら）

土地の購入代金	①	1 件目入力	入力済	2 件目入力	未入力
建物の購入代金		1 件目入力	未入力	2 件目入力	未入力

※ 資本的支出に該当する増改築がある場合は「2 件目入力」ボタンからその増改築にかかった費用を入力してください。
 なお、平成22年以降に増改築した場合は確定申告書作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することができません。恐れ入りますが、手書き等で譲渡所得の内訳書等を作成の上、「譲渡所得トップ」画面の「計算結果入力」ボタンから申告書を作成してください。

②

	支払先住所（所在地） 氏名（名称）	支払年月日	支払金額
土地 1	T 市〇〇町 9-9-9 高松 一郎	昭和41年5月5日	円 10,000,000
仲介手数料	S 市△△町 7-7 (株)〇〇不動産	昭和41年5月5日	円 350,000
			円

入力内容の修正方法

③

- ① 「取得費の入力2」画面で入力を終了したのものについては、「入力済」と表示されます。
 また、取得費の入力の修正は、入力済の緑の『1 件目入力』ボタンから行うことができます。
- ② 「取得費の入力2」画面での入力結果が表示されますので、ご確認ください。
- ③ 『入力終了(次へ)>』ボタンをクリックすると、次の「特例等の入力」画面へ進みます。



以上が「【参考】土地の購入価額が1,000万円の場合」の操作方法でした。
 次のページからは、事例の入力に戻ります。

11 土地建物等の譲渡所得（特例等の入力）

土地建物等の譲渡所得（特例等の入力）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

1. 適用する特例を選択してください。

略語：措法 = 租税特別措置法

[特例についてはこちら](#)

※1

特例	特例の内容

2. 入力内容の表示

入力した内容を基に表示しています。表示された内容を確認し、誤り・入力漏れがなければ「入力終了（次へ）」ボタンをクリックしてください。
誤り・入力漏れがあれば各項目の「修正」ボタンをクリックして修正してください。

※下の表内のカッコ「()」内の数字は共有者を含めた合計額を表しています。

	長期・短期区分	譲渡価額	譲渡費用	取得費	相続税額 取得費加算額	差引金額	あなたの 共有持分
合計	長期	円 (100,000,000) 50,000,000	円 (3,540,000) 1,770,000	円 (5,000,000) 2,500,000	円	円 (91,480,000) 45,730,000	1 2
土地	長期	円 ()	円 ()	円 ()	円	円 ()	
建物	長期	円 ()	円 ()	円 ()	円	円 ()	

※2

修正	譲渡価額等
修正	譲渡費用
修正	取得費等

[入力内容の修正方法](#)

①

[入力終了（次へ）>](#)

① この事例では特例を適用しないので、金額を確認し、『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

※1 特例を適用する場合は、プルダウンから適用する特例を選択します。

なお、「入力前の確認事項」（5 ページ）の「⇒ ご利用になれない方」で確認したこのコーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することができない特例については、選択することができません。

※2 入力内容を確認し、誤りがある場合は、『修正』ボタンから修正する画面へ進むことができます。詳しくは『入力内容の修正方法』ボタンをクリックしてご確認ください。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

12 土地建物等の譲渡所得（入力内容の確認）

土地建物等の譲渡所得（入力内容の確認）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

契約ごとの入力内容と選択されている特例を表示しています。
表示されている契約について、内容を修正したい場合は該当する契約の「修正」ボタンをクリックしてください。
他の契約について入力する方は、画面下の「< もう1件入力する」ボタンをクリックしてください。

①	譲渡価額	譲渡費用	取得費 (相続税額取得費 加算額)	差引金額 (損益通算前の金額)	特例	特別控除額
契約1	円 50,000,000	円 1,770,000	円 2,500,000 ()	円 45,730,000 (45,730,000)		円 0
削除						
修正						
契約2	円	円	円 ()	円 ()		円
契約3	円	円	円 ()	円 ()		円
合計	円 50,000,000	円 1,770,000	円 2,500,000 ()	円 45,730,000 (45,730,000)		円 0

[入力内容の修正方法](#)

< もう1件入力 **②**

- ① 入力内容を確認します。修正する項目がある場合は、修正する契約の『修正』ボタンをクリックします。
- ② 『入力終了(次へ)>』ボタンをクリックすると、次の画面へ進みます。

土地建物等の譲渡（一般の譲渡）編

13 土地建物等の譲渡所得（入力終了）

土地建物等の譲渡所得（入力終了）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

申告書に表示する内容を表示しています。

		所在地番						適用税率 (カッコ内は住 民税)
		収入金額	必要経費	差引金額	損益通算後 譲渡損益	特別控除額	譲渡所得金額	
短期 譲渡	一般 分	円	円	円	円	円	円	30% (9%)
	軽減 分	円	円	円	円	円	円	15% (5%)
長期 譲渡	一般 分	T市××町 6-8-41						15% (5%)
		円 50,000,000	円 4,270,000	円 45,730,000	円 45,730,000	円 0	円 45,730,000	
	特定 分	円	円	円	円	円	円	2,000万円ま での部分 10% (4%) 2,000万円超 の部分 15% (5%)
	軽減 分	円	円	円	円	円	円	6,000万円ま での部分 10% (4%) 6,000万円超 の部分 15% (5%)
		円	円	円	円	円	円	
		円	円	円	円	円	円	

同一区分に2件以上の入力がある場合の所在地番は、1件目に入力したものを表示しています。

①

確認終了(次へ) >

< 前の画面に戻る

- ① 入力した内容が表示されますので、内容を確認し、『確認終了(次へ) >』ボタンをクリックします(「収入金額・所得金額入力」画面に戻ります。)

14 収入金額・所得金額入力

収入金額・所得金額入力

収入金額・所得金額に関する項目の入力を行います。
 入力する項目の「入力する」ボタンをクリックし、開いた画面の案内にしたがって必要事項の入力を行ってください。
 必要な項目の入力が終了したら、画面下の「入力終了（次へ）>」ボタンをクリックしてください。
[→入力の流れを確認する](#)

総合課税の所得

(単位：円)

所得の種類		入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (?から表示金額の説明を確認できます。)	
事業所得（営業・農業） ?		入力する			?
不動産所得 ?		入力する			?
利子所得 ?		入力する			?
配当所得 ?		入力する			?
給与所得 ?		入力する			?
雑所得 ?	公的年金等	入力する			?
	その他	入力する			
総合譲渡所得 ?		入力する			?
一時所得 ?		入力する			?
合計 ? ※ 「本年分で差し引く繰越損失額」を入力した場合は、 繰越損失控除後の金額が表示されています。				0	?

分離課税の所得

(単位：円)

所得の種類		入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (?から表示金額の説明を確認できます。)	
土地建物等の譲渡所得 ?	✖	訂正・内容確認	✔	長期一般分 45,730,000	?
株式等の譲渡所得等 ?		入力する			?
上場株式等に係る配当所得等 ?		入力する			?
先物取引に係る雑所得等 ?		入力する			?
退職所得 ?		入力する			?

決算書・収支内訳書作成コーナーへ

※ 決算書・収支内訳書を作成開始・再開又は
訂正する方はこちらをクリックしてください。

< 戻る

入力終了（次へ）>

※ 土地建物等の譲渡所得の入力結果が表示されます。

なお、給与所得や年金所得などの他の各種所得もこの画面で入力します。

また、『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックすると、生命保険料控除や住宅借入金等特別控除などの所得控除や税額控除などを入力する画面に進みます。