

平成30年分 譲渡所得の申告のしかた(記載例)

(土地や建物をお売りになった場合)

はじめに

- 確定申告書には、**申告書A**と**申告書B**がありますが、土地や建物をお売りになった場合の譲渡所得の申告は、「**申告書B第一表、第二表**」及び「**申告書第三表(分離課税用)**」の申告書用紙で行います。
この場合、譲渡所得の金額の計算は、「**譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)**」などで行います。
- この冊子は、「**平成30年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用**」(国税庁ホームページ【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。)と併せてご覧ください。
- 平成30年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告の相談及び申告書の受付は、**平成31年(2019年)2月18日(月)から同年3月15日(金)まで**です。
なお、還付申告書は、平成31年(2019年)2月15日(金)以前でも提出できます。
 - ・ 平成31年(2019年)2月16日(土)と17日(日)は税務署の閉庁日となりますので窓口での相談及び申告書の受付は行っておりません。
 - ・ 申告書は、郵便や信書便による送付又は税務署の時間外収受箱への投函により、提出することもできます。
(郵便又は信書便で送付する場合、通信日付印により表示された日を提出日とみなします。この日付が**申告期限(平成31年(2019年)3月15日(金))**内となるよう、お早めにご送付ください。)
 - ・ 税務署の閉庁日(土・日曜日・祝日等)は、通常、税務署での相談及び申告書の受付は行っておりませんが、**一部の税務署**では、**2月24日**と**3月3日**に限り**日曜日**でも、確定申告の相談及び申告書の受付を行います。
詳しくは、国税庁ホームページで確認されるか、最寄りの税務署にお尋ねください。
- 平成31年分以降の元号の表示につきましては、便宜上、平成を使用するとともに西暦を併記しています。

目次

- この冊子では、確定申告書の**記載手順・次の事例の記載例**と「**確定申告書等作成コーナー**」の**入力手順・具体的入力例**、参考として「**土地や建物の譲渡所得のあらまし**」などを掲載しています。(ページ)
 - (1) 確定申告書の記載手順 2 ~ 3
 - (2) 【事例1】土地(共有)を売却して譲渡益が算出されるケース 4 ~ 11
 - (3) 【事例2】居住用財産を売却して譲渡益が算出されるケース《新たに自宅を買い換えない場合》 12 ~ 17
 - (4) 【事例3】居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケース《新たに自宅を買い換える場合》 18 ~ 23
 - (5) 「**確定申告書等作成コーナー**」の入力手順など 24
 - (6) 【事例4】「**確定申告書等作成コーナー**」を利用した具体的な入力例 25 ~ 31
 - (7) 【参考1】平成30年分 土地や建物の譲渡所得のあらまし 32 ~ 40
 - (8) 【参考2】建物の標準的な建築価額表及び給与所得金額の計算表など 41 ~ 43
 - (9) 【参考3】特例の適用を受ける場合に申告書に添付する書類 44

土地や建物を売却された方の確定申告書や内訳書などは 国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」で作成できます!!

ご自宅などのパソコンから国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】の「確定申告書等作成コーナー」にアクセスし、画面の案内に従って収入金額などの必要項目を入力することにより、土地や建物の譲渡に係る申告書などを作成することができます。

作成した申告書などは、マイナンバーカードとICカードリーダライタを用意すれば、「確定申告書等作成コーナー」から一連の流れでe-Tax(電子申告)で提出することができます。

また、事前に税務署で手続きをしていただければ、マイナンバーカードとICカードリーダライタをお持ちでない方でも、e-Taxで提出することができます(詳しくは、e-Taxホームページをご覧ください。)

なお、印刷して税務署に**郵送等**で提出することもできます。



利用方法の概要
や入力例は、
24~31ページを
ご覧ください。

確定申告書の記載手順

- 「確定申告書」は、「申告書B第一表、第二表」及び「申告書第三表(分離課税用)」の申告書用紙を使用します。ここでは、【事例1】(4ページから11ページ)に基づいて作成した「申告書B第一表、第二表」及び「申告書第三表(分離課税用)」を示して、申告書の記載手順を説明します。
- 記載手順は、矢印と番号(①から⑦)で記載箇所ごとに表示しています。各記載箇所の記載方法の詳細は、各【事例】をご覧ください。

なお、「確定申告書」の作成に先立って、「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」などの各種明細書(国税庁ホームページ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。)を作成します。

(記載した部分は、便宜上、青色で印刷しています。)

申告書B第二表

確定申告書には、毎回、マイナンバー(個人番号)を記入する必要があります。

記載手順

申告書B第一表

平成30年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書B

整理番号: FA0078

住所: T市〇〇町8-5

氏名: 東京 太郎

職業: 会社員

生年月日: 336.05.01

性別: 男

世帯主の氏名: 東京太郎

世帯主との続柄: 本人

収入金額等

事業所得	7186000
不動産所得	000
雑所得	000
合計	7186000

所得金額

事業所得	7186000
不動産所得	000
雑所得	000
合計	7186000

所得から差し引かれる金額

基礎控除	380000
配偶者控除	00000
扶養控除	00000
合計	380000

復興特別所得税額④1欄の記入をお忘れなく!!

復興特別所得税額④1欄の記入をお忘れなく!!

① 「譲渡所得の内訳書」などを作成ページ参照)

② 第一表の収入金
ます。(6、14、20

③ 第二表を作成し
第二表は、②及び
(第二表の記載例は、

④ 第一表の所得
書きます。(8パー

⑤ 第三表の分離課
箇所を書きます。
(9、16、21ページ参

⑥ 第三表の税金の
(10、17ページ参照)

⑦ 第一表の税金の
きます。
(11、17、23ページ

申告書記載に当たってのお願い

記載に当たっては、次の点についてのご協力をお願いいたします。

- 1 申告書等は、**黒いインクのボールペン**で書いてください。
 なお、申告書は複写式となっていますが、2枚目(控用)は取り外して使用しても差し支えありません。
- 2 フリガナは、濁点「・」半濁点「゜」は**一字分**とし、姓と名の間は**一字空けて**ください。
- 3 マス目が設けられている記載欄に数字を記入する際には、右の記載例にならってマス目の中に丁寧^①に書いてください。
 なお、1億円以上の金額がある場合には、右の記載例にならって書いてください。
- 4 記入事項を訂正する場合には、二重線で抹消し、その上の欄などの余白に適宜書いてください。

【記載例】 縦線1本 すきまをあげる 上に突き抜ける 角をつくる

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 閉じる

【記載例】 (金額が1,234,500,000円の場合)

1 2 3 4 5 0 0 0 0 0

【記載例】

配 当 ④ 1 2 3 0 0 0 0
給 与 ⑤ + 2 3 0 0 0 0 0

書(確定申告書付表兼計算明細
します。(4~5、12~13、18~19

額等と所得金額の箇所を書き
ページ参照)

ます。
④の記載と併せて作成します。
7、15ページを参照してください。)

から差し引かれる金額の箇所を
ジ参照)

税の収入金額や所得金額などの
照)

計算の箇所を書きます。

計算、その他などの箇所を書
参照)

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】

【平成30年分】

申告書第三表(分離課税用)

○この申告書は、二枚目が控用(複写式)となっています。

平成30年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書(分離課税用)

FA0036

住所 T市〇〇町8-5
氏名 トウキョウ タロウ

整理番号 一連番号

この表は、「分離課税の所得」、「山林所得」又は「退職所得」がある場合に、その所得金額や所得税額を計算するために使用するものです。

特	例	適	用	条	文
所法	損法	業法	条の	項	号
所法	損法	業法	条の	項	号
所法	損法	業法	条の	項	号

収入金額		(単位は円)
短期譲渡所得	① 一般分 ② 軽減分	
長期譲渡所得	③ 一般分 ④ 特定分	5 0 0 0 0 0 0 0
課税所得金額	⑤ 一般分 ⑥ 特定分	
山林所得	⑦ 山林所得	
退職所得	⑧ 退職所得	
所得金額		
短期譲渡所得	⑨ 一般分 ⑩ 軽減分	
長期譲渡所得	⑪ 一般分 ⑫ 特定分	4 5 7 3 0 0 0 0
課税所得金額	⑬ 一般分 ⑭ 特定分	
山林所得	⑮ 山林所得	
退職所得	⑯ 退職所得	
税金の計算		
総合課税の合計額	⑰ 総合課税の合計額	4 8 3 0 0 0 0
所得から差し引かれる金額	⑱ 所得から差し引かれる金額	1 0 6 0 0 0 0
⑲ 対応分	⑲ 対応分	3 7 7 0 0 0 0
⑲ 対応分	⑲ 対応分	0 0 0 0 0 0 0
⑲ 対応分	⑲ 対応分	4 5 7 3 0 0 0 0
⑲ 対応分	⑲ 対応分	0 0 0 0 0 0 0
⑲ 対応分	⑲ 対応分	0 0 0 0 0 0 0
⑲ 対応分	⑲ 対応分	0 0 0 0 0 0 0
⑲ 対応分	⑲ 対応分	0 0 0 0 0 0 0

税金の計算

⑲ 対応分	⑲ 対応分	3 2 6 5 0 0
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	6 8 5 9 5 0 0
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	7 1 8 6 0 0 0

株主等配当金

⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	
⑲ 対応分	⑲ 対応分	

○分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項

区分	所得の生ずる場所	必要経費	差引金額 (収入金額-必要経費)	特別控除額
長期一般	T市××町6-8-41	4,270,000	45,730,000	
合計			45,730,000	

○分離課税の上場株式等の配当所得等に関する事項

種目・所得の生ずる場所	収入金額	配当所得に係る負債の利子	差引金額

○退職所得に関する事項

所得の生ずる場所	収入金額	退職所得控除額

整理欄

A	B	C	申告等年月日
取得期間	通算		
取得期間	特別期間		
取得期間	申告区分		

第三表(平成二十八年分以降適用) ○第三表は、申告書Bの第一表・第二表と一緒に提出してください。

【事例1】 土地(共有)を売却して譲渡益が算出されるケース

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㎡、公簿350.00㎡)を、共有者とともに総額1億円で売却しました。

買主との売買契約は、平成30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。

また、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。

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。

私は、土地を売却(譲渡)した収入以外に、給与(収入金額670万円)があり、給与については、年末調整で「配偶者特別控除」の適用を受けています。

「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。この事例についての具体的な入力例は国税庁ホームページに掲載しています(詳しくは24ページ参照)。

1 「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」を作成します。

売買契約書に記載された物件の所在地を書いてください。

売却直前の現況で該当するものを☒チェックしてください。

該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。

実測して売却した場合には、その実測面積も書いてください。

売却直前の利用状況で該当するものを☒チェックしてください。

該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。

「売買契約日」は、売買契約書の契約年月日を書いてください。

「引き渡した日」は、通常、登記に必要な書類などを買主に交付して、最終代金を受領した日となります。

この事例のように、お売りになった土地や建物が共有だった場合には、あなたの持分と他の共有者の方の住所・氏名及び持分を書いてください。

譲渡代金の総額を書いてください。

共有の場合には、持分に応じた譲渡代金を書いてください。

譲渡代金のほかに、譲渡から年末までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税(未経過固定資産税等)に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて書いてください。

手付金、残金などの別に書いてください。

譲渡代金のうち、未収金がある場合には、その未収金の総額と受取予定年月日を書いてください。

平成30年1月1日以後に転居された方は、()内に前の住所も書いてください。

1 面

あなたの

現住所 (前住所)	T市〇〇町8-5	フリガナ 氏名	トウキョウ タロウ 東京 太郎
電話番号 (連絡先)	×××-△△△-〇〇〇〇	職業	会社員

※ 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。

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 T市××町6-8-41

(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	建物	利用状況	売買契約日
☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ その他	☐ 田 ☐ 畑 ☐ 借地権 ☐ その他	☐ 自己の居住用 (居住期間 年 月 ~ 年 月) ☐ 自己の事業用 ☐ 貸付用 ☒ 未利用 ☐ その他	30年7月19日 引き渡した日 30年9月13日

○ 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	(住所) S市××町28-1 (氏名) 東京 二郎	土地 1/2
建物	(住所) (氏名)	建物

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。

買主	住所 (所在地)	氏名 (名称)	職業 (業種)
〇〇土地開発(株)	G市△△町2-1-6	〇〇土地開発(株)	不動産業

(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

① 譲渡価額 (100,000,000×持分1/2) 円 50,000,000

【参考事項】

代金の	1回目	2回目	3回目	未収金
受領状況	30年7月19日 (20,000,000×1/2) 10,000,000 円	30年9月13日 (80,000,000×1/2) 40,000,000 円	年 月 日	年 月 日(予定)

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

該当するものを☒チェックしてください。該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。

【事例 1】の解説

- この事例は、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える土地を売却していますので、**長期譲渡所得（一般分）**に当たります。税金の計算の対象となる長期譲渡所得の金額は、下記の「**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、次のとおりとなります。

$$\text{収入金額（譲渡価額）} \quad 50,000,000\text{円} \quad - \quad \text{取得費} \quad (2,500,000\text{円} + 1,770,000\text{円}) \quad = \quad \text{長期譲渡所得金額} \quad 45,730,000\text{円}$$

- また、土地の売却などにより**合計所得金額（6、9ページ参照）が1,000万円を超える場合には、「配偶者（特別）控除」の適用を受けることはできません**（配偶者（特別）控除は、申告される方及び配偶者の合計所得金額に応じて適用される控除額が異なります。詳しくは、8ページをご確認ください。）。したがって、この事例では、給与について年末調整で適用を受けている「配偶者特別控除」の適用をしないで納める税金（所得税及び復興特別所得税）の計算をすることとなります。納める税金（所得税及び復興特別所得税）の計算は、「**申告書B第一表、第二表**」及び「**申告書第三表（分離課税用）**」で行いますので、次ページ以降の記載例の手順に沿って作成してください。

この事例の納める税金（所得税及び復興特別所得税）の額は、**7,056,700円**となります。

☞ 購入代金や譲渡費用などを書ききれない場合には、適宜の用紙に書いていただき、この「**譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）**」に添付してください。

相続や贈与により取得した土地や建物をお売りになった場合には、被相続人や贈与者の購入年月日と購入価額が、この土地や建物の購入年月日と購入価額になります（33ページ参照）。

また、相続や贈与により取得した場合の登記費用なども取得費に含まれます。

なお、この事例では、先祖伝来の土地を売却していますので、購入価額が譲渡価額の5%相当額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」33ページ参照）**で計算しています。

5%相当額の計算は、「購入（建築）先・支払先」欄を適宜使用して書いてください。

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	平成14年相続	100,000,000×0.05	・ ・	5,000,000円
			・ ・	円
			・ ・	円
			小 計	(イ) 5,000,000円
建 物			・ ・	円
			・ ・	円
			・ ・	円
建物の構造	☐ 木造 ☐ 木骨モルタル ☐ 鉄骨 ☐ 鉄筋 ☐ 金属造 ☐ 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。

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

※ 「譲渡所得の申告のしかた（記載例）」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」に当てはめます。

※ 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) 取得費を計算します。

取得費	(イ) + (ロ) - (ハ) 円
	(5,000,000 × 持分率) 円
	2,500,000

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	S市××町10-16	△△不動産（株）	30・9・13	3,304,800円
収入印紙代			・ ・	30,000円
測量費	T市△△町1-5	〇〇測量事務所	30・9・13	205,200円
			・ ・	円

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

(3) 譲渡費用 (3,540,000 × 持分率) 円
1,770,000

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・農 条 の	50,000,000円	4,270,000円	45,730,000円	円	45,730,000円
短期 (長期)	所・措・農 条 の	円	円	円	円	円
短期 (長期)	所・措・農 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「6」で計算した内容）を「申告書第三表（分離課税用）」に記載します。

※ 租税特別措置法第37条の9の特例の適用を受ける場合は、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例に関する計算明細書」を併せて作成する必要があります。

整理欄

☞ 二つ以上の契約がある場合には、それぞれについてこの「**譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）**」を1枚ずつ使用してください。

この場合、譲渡所得金額の合計額は、いずれか1枚に二段書きで記載してください。

譲渡費用には、仲介手数料、測量費、売買契約書に貼り付けた収入印紙代など、**譲渡のために直接要した費用**を書いてください（33ページ参照）。

なお、修繕費や固定資産税など**資産の維持・管理に関するものは譲渡費用に含まれません**。

☞ 8ページで説明する**第一表の所得から差し引かれる金額（所得控除額）**の中には、あなたの平成30年分の**合計所得金額（6、9ページ参照）**に基づき、その控除額の計算及び控除の適用の可否を判定するものがあります。

この事例のように、土地や建物に係る**譲渡所得がある場合の合計所得金額は、この「C 差引金額」欄の金額と6ページの第一表の「所得金額」「⑨合計」欄の金額の合計額になります。**

② 第一表の 収入金額等 と 所得金額 の箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「平成30年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の7ページから12ページも併せてご覧ください。

申告書作成後、
押印します。

確定申告書には、毎回、
マイナンバー（個人番号）を
記入する必要があります。

申告書B第一表（上部）

提出先、申告年分などを書いて
ください。

□□には「30」と書き、空白部
分には「確定」と書いてください。

住所、マイナンバー（個人番
号）、氏名などを書いてください。

なお、生年月日の元号は、次の
該当する番号を書いてください。

明治¹、大正²、昭和³、平成⁴

※ 「住所」以外の事業所や事務所・居
所などの所在地を所轄する税務署に申告さ
れる方は、「住所（又は事業所・事務所・
居所など）」欄の（ ）内の当てはまる文
字を「○」で囲み、その所在地を上段に、
住所を下段に書いてください。

なお、「郵便番号」欄は、住所以外で
申告をする場合、上段に書いた所在地の
郵便番号を書いてください。

また、「平成 年」の空白に「31」と
書き、平成31年(2019年)1月1日現在の
住所を書いてください。

収入金額等 所得金額

事業所得、不動産所得がある方
は、「収支内訳書」（青色申告の方
は、「青色申告決算書」）に基づいて
書いてください。

給与所得

給与所得の金額は、42ページの
「3(1) 給与所得金額の計算表」で
求めることができます。

なお、この事例のように給与等
の収入金額が年末調整を受けたも
のだけである場合には、「給与所
得の源泉徴収票」から右のように
転記できます。

※ 「給与所得者の特定支出控除」を受
ける方は、「給与所得者の特定支出控
除について」（国税庁ホームページから
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。）を参照
してください。

公的年金等の雑所得

公的年金等の雑所得がある場合
には、【事例2】（14ページから15
ページ）を参照してください。

税務署長 平成 30 年 2 月 18 日 平成 30 年分の 所得 税 及 び 復興 特別 所得 税 の 確定 申告 書 B

住所 T市〇〇町8-5

氏名 東京 太郎

性別 男 職業 会社員 生年月日 3 36.05.01

マイナンバー 1234567890123

収入金額等 所得金額

事業所得等	⑦	
業農	⑧	
不動産	⑨	
利子	⑩	
配当	⑪	
給与	⑫	6700000
公的年金	⑬	
雑所得	⑭	
総合課税・一時所得	⑮	
合計	⑯	4830000

税 金 の 額

課税される所得金額	⑰	000
上⑰に対する税額	⑱	
配当控除	⑲	
特定増減等	⑳	
政党等寄附金等特別控除	㉑	
災害減免額	㉒	
復興特別所得税額	㉓	

申告の種類を表示します。
土地や建物の譲渡所得がある方
は、「分離」を「○」で囲みます。
あなたが青色申告者の場合は、
「青色」も「○」で囲みます。

第三表⑨欄へ(10ページ)

平成 30 年分 給与所得の源泉徴収票

支払先 T市〇〇町8-5

氏名 東京 太郎

給与・賞与 6700000

源泉徴収額の合計額 4830000

支払先 株式会社

支払先住所 F市△△町7-3-14

※ この源泉徴収票は、申告書の裏面ではなく「添付書類台紙」
などに貼って申告書と一緒に提出してください。



合計所得金額とは・・・

第一表の 所得金額「⑨合計」欄の金額に、申告分離課税の所得金額（土
地や建物などに係る譲渡所得は特別控除前の金額）、山林所得金額及び退
職所得金額を加算した金額をいいます（9ページ参照）。ただし、純損失
や雑損失の繰越控除、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控
除、特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除、上場株式等に係る譲渡損失
の繰越控除、特定投資株式に係る譲渡損失の繰越控除又は先物取引の差金
等決済に係る損失の繰越控除の適用を受けている場合には、その適用前の金
額をいいます。

③ 第二表を作成します。

- 作成に当たっては、「平成30年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の6ページも併せてご覧ください。

申告書B 第二表

申告年分や住所、氏名などを書いてください。

平成 30 年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書B

住所 T市〇〇町8-5
氏名 トウキョウ タロウ

所得の内訳 (所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)

所得の種類	種目・所得の生ずる場所又は給与などの支払者の氏名・名称	収入金額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額
給与	給料 株式会社〇〇商事	6,700,000	280,200

所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額 280,200

○ 雑所得 (公的年金等15%)、総合課税の配当所得、譲渡所得、一時所得に関する事項

所得の種類	種目・所得の生ずる場所	収入金額	必要経費等	差引金額
-------	-------------	------	-------	------

○ 特例適用条文等

○ 事業専従者に関する事項

事業専従者の氏名	個人番号	続柄	生年月日	従事月数・程度・仕事の内容	専従者給与 (控除) 額
----------	------	----	------	---------------	--------------

○ 住民税・事業税に関する事項

氏名	個人番号	続柄	生年月日	別居の場合の住所	所得	住民税	事業税
----	------	----	------	----------	----	-----	-----

○ 所得から差し引かれる金額に関する事項

次の各種控除欄は、あなたが支払ったり、あなたの給与などから差し引かれたりした保険料や掛金の金額を書いてください。

⑫ 社会保険料控除

あなたや生計を一にする配偶者その他の親族が負担することになっている健康保険料、国民健康保険料 (税)、国民年金保険料及び国民年金基金の掛金 (これらについては、既に年末調整の際に給与所得から控除を受けた場合を除き、支払をした旨を証する書類を添付するか提示する必要があります。)、後期高齢者医療保険料、介護保険料などで、あなたが支払ったり、あなたの給与から差し引かれたりした社会保険料の金額を書きます。

なお、源泉徴収票に記載された社会保険料等の額を書く場合には、第二表の「⑫社会保険料控除」の社会保険の種類欄に、「源泉徴収票のとおり」と書いてください。

⑭ 生命保険料控除

新 (旧) 生命保険や介護医療保険、新 (旧) 個人年金保険について、あなたが支払った保険料 (いわゆる契約者配当金を除きます。) がある場合に、新 (旧) 生命保険料、介護医療保険料、新 (旧) 個人年金保険料の別に、その合計額を書きます。

⑮ 地震保険料控除

損害保険契約等について、あなたが支払った地震等損害部分の保険料 (いわゆる契約者配当金を除きます。) がある場合に、地震保険料と旧長期損害保険料の別に、その合計額を書きます。

なお、⑭、⑮欄について、給与所得者が、既に年末調整の際に給与所得から控除を受けた金額と同じ場合には、第二表のそれぞれの欄に、「源泉徴収票のとおり」と書いてください。

○ 住民税・事業税に関する事項

給与所得者が給与所得及び公的年金等に係る所得以外 (平成31年 (2019年) 4月1日において65歳未満の方は給与所得以外) の所得に対する住民税を、給与から差し引くことを希望する場合は、この欄の「給与から差引き」の□に○を記入し、また、給与から差し引かないで別に納付することを希望する場合は「自分で納付」の□に○を記入してください。

この事例では、土地を売却された方の合計所得金額が1,000万円を超えているため「配偶者特別控除」 (8ページ参照) の適用ができませんので、源泉徴収票に記載がある場合であっても、「⑪～⑫配偶者 (特別) 控除」欄は記載しません。

扶養控除については、8ページ及び「平成30年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の21ページを参照してください。

事例 1

5 第三表の分離課税の収入金額や所得金額などの箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」から転記します。

申告書第三表(分離課税用)(上部)

申告年分と空白部分を左のように書いてください。

住所、氏名などを書いてください。

なお、税務署から申告書が送付された方で、印字されている住所、氏名などに誤りがありましたら、お手数ですが訂正をお願いします。

○ 分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項

区分

43ページの「4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表」を参照し、該当する譲渡所得の区分を書きます。

この事例では、長期譲渡の一般分に該当しますので、「長期・一般」と書いてください。

収入金額 所得金額

「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」の3面の「4」から転記します。

取引が複数ある場合には、譲渡所得の区分ごとに、その合計額を各欄に書いてください。

合計所得金額 (6ページ参照)

土地や建物などに係る譲渡所得がある場合の合計所得金額は、下のイとロの合計額です。

イ 第一表の 所得金額「⑨合計」欄の金額

ロ 第三表の「②合計」欄の金額 (又は「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」の3面の「4」の「C 差引金額」欄の金額の合計額)

イ + ロ = 合計所得金額

この事例では、次のようになります。

(イの金額) (ロの金額)
4,830,000円 + 45,730,000円
= 50,560,000円 (合計所得金額)

平成 30 年分の 所得税及び復興特別所得税の 確定 申告書 (分離課税用)

整理番号: 一連番号: 0036

住所: T市〇〇町8-5
氏名: トウキョウ タロウ

この表は、「分離課税の所得」、「山林所得」又は「退職所得」がある場合に、その所得金額や所得税額を計算するために使用するものです。

区分	収入金額	必要経費	差引金額	特別控除額	譲渡所得金額
短期譲渡					
長期譲渡	50,000,000	4,270,000	45,730,000		45,730,000
合計			45,730,000		

○ 分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項

区分	所得の生ずる場所	必要経費	差引金額	特別控除額
長期一般	T市××町6-8-41	4,270,000	45,730,000	
合計		4,270,000	45,730,000	

○ 分離課税の上場株式等の配当所得等に関する事項

種目・所得の生ずる場所	収入金額	配当所得に係る負債の利子	差引金額

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: T市××町6-8-41 (住居表示)

3 面

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	所・指・農 条の	50,000,000	4,270,000	45,730,000		45,730,000
長期	所・指・農 条の					
短期	所・指・農 条の					
長期	所・指・農 条の					

※ 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「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。

※ 相続特別措置法第37条の9の特例の適用を受ける場合は、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例に関する計算明細書」を併せて作成する必要があります。

⑥ 第三表の 税金の計算 の箇所を書きます。

第一表の 所得金額「⑨合計」欄に記載した金額（6 ページ参照）と 所得から差し引かれる金額「②⑤合計」欄に記載した金額（8 ページ参照）を転記してください。

「課税される所得金額」の計算

⑨欄の金額 - ②⑤欄の金額 = A として

Aの金額が黒字の場合

Aの金額を⑦⑩欄に1,000円未満の端数を切り捨てて書いてください。

次に⑤⑨欄から⑥⑨欄までの金額を、対応する⑦⑩欄から⑦⑩欄にそれぞれの金額ごとに1,000円未満の端数を切り捨てて書いてください。

Aの金額が赤字の場合

引ききれなかったAの金額については、原則として、⑤⑨欄から⑥⑨欄までの金額から順次差し引いてください。

次に差し引いた残りの金額を、対応する⑦⑩欄から⑦⑩欄にそれぞれの金額ごとに1,000円未満の端数を切り捨てて書いてください。ただし、その差し引いた残りの金額が1,000円未満の場合（赤字の場合も含まれます。）は記入の必要はありません。

この事例の場合、②⑤欄の金額（1,060,000円）が⑨欄の金額（4,830,000円）から引ききれっていますから、その残額である3,770,000円を⑦⑩欄に書き、⑥⑩欄の金額は、そのまま⑦⑩欄に転記します。

申告書第三表(分離課税用)(左下部)

所得 分離 課 税 額	短期譲渡	一般分	⑤⑨						
	軽減分	⑥⑩							
	長期譲渡	一般分	⑥⑩	4	5	7	3	0	0
	特定分	⑥⑩							
	軽減分	⑥⑩							
	一般株式等の譲渡	⑥⑩							
	上場株式等の譲渡	⑥⑩							
	上場株式等の配当等	⑥⑩							
	先物取引	⑥⑩							
	山林	⑥⑩							
税金 の 計 算	総合課税の合計額 (申告書第一表の⑨)	⑨		4	8	3	0	0	0
	所得から差し引かれる金額 (申告書第一表の②⑤)	②⑤		1	0	6	0	0	0
	⑨ 対応分	⑦⑩		3	7	7	0	0	0
	⑤⑨ 対応分	⑦⑩						0	0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩		4	5	7	3	0	0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩						0	0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩						0	0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩						0	0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩						0	0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩						0	0

申告書第三表(分離課税用)(右上部)

税金 の 計 算	⑦⑩ 対応分	⑦⑩		3	2	6	5	0	0
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩		6	8	5	9	5	0
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							

「税額」の計算

総合課税の所得金額に対する税額

42ページの「3(3) 総合課税の所得金額に対する税額の計算表」により計算できます。

この事例では、次のようになります。

課税される所得金額（⑦⑩欄） 所得税の税率 控除額 総合課税の所得金額に対する税額
 3,770,000円 × 0.2 - 427,500円 = 326,500円（⑦⑩欄に書きます。）

分離課税の所得金額に対する税額

この事例では、長期譲渡所得（一般分）に該当しますから、所得税の税率は一律15%（他に住民税5%）です。

なお、所得税の税率については、43ページの「4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表」を参照してください。

課税される所得金額（⑦⑩欄） 所得税の税率 分離課税の所得金額に対する税額
 45,730,000円 × 0.15 = 6,859,500円（⑧⑩欄に書きます。）

7 第一表の税金の計算、その他などの箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「平成30年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の21ページから26ページも併せてご覧ください。

申告書B第一表（右部）

確定申告書B		FA0124	
姓	東京	名	太郎
職業	会社員	世帯主の氏名	東京太郎 本人
生年月日	3 36.05.01	電話番号	×××-△△△-○○○○
住所	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1		
課税される所得金額	(26)		000
上記の金額に対する税額又は第三表の額	(27)	7186000	
配当控除	(28)		
特定増改築等	(29)		00
住宅借入金等特別控除	(30)		
政党等寄附金等特別控除	(31)~(33)		
住宅耐震改修特別控除等	(35)~(37)		
差引所得税額	(38)	7186000	
災害減免額	(39)		
再差引所得税額	(40)	7186000	
復興特別所得税額	(41)	150906	
所得税及び復興特別所得税の額	(42)	7336906	
外国税額控除	(43)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(44)	280200	
所得税及び復興特別所得税の申告納税額	(45)	7056700	
所得税及び復興特別所得税の申告納税額	(46)		
所得税及び復興特別所得税の申告納税額	(47)	7056700	
所得税及び復興特別所得税の申告納税額	(48)		
延納・滞納の金額	(49)		
延納・滞納の金額	(50)		
延納・滞納の金額	(51)		
延納・滞納の金額	(52)		
延納・滞納の金額	(53)		
延納・滞納の金額	(54)		
延納・滞納の金額	(55)		
延納・滞納の金額	(56)		
延納・滞納の金額	(57)	00	
延納・滞納の金額	(58)	000	

転記します。

「28配当控除」、「30(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」、「31~33政党等寄附金等特別控除」、「35~37住宅耐震改修特別控除等」などの所得税額から控除される金額がある場合にご記入ください。

38 差引所得税額

27欄に転記した税額から28欄、29欄、30欄、31~33欄、35~37欄を差し引いた金額（赤字のときは0）を書いてください。

40 再差引所得税額（基準所得税額）

38欄の金額から「39災害減免額」を差し引いた金額を書いてください。

41 復興特別所得税額、42 所得税及び復興特別所得税の額

40欄の金額に2.1%を乗じた金額を41欄に書いてください。
また、40欄の金額と41欄の金額の合計額を42欄に書いてください。

44 所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額

第二表「所得の内訳（所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額）」の「44所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額の合計額」欄に記載した金額を転記してください（7ページ参照）。

45 所得税及び復興特別所得税の申告納税額

42欄の金額から「43外国税額控除」、「44所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額」を差し引いた金額を書いてください。

黒字の場合 100円未満の端数を切り捨てた金額（100円未満のときは0）を書きます。

赤字の場合 そのままの金額の頭に△を付して書きます。

延納の届出

第一表の「47納める税金」の2分の1以上の金額を平成31年(2019年)3月15日(金)までに納付することにより、その残額を、平成31年(2019年)5月31日(金)まで延納することができます。
なお、延納期間中は利子税がかかります。

「財産債務調書」・「国外財産調書」の提出

確定申告が必要な方で、平成30年分の退職所得を除く各種の所得金額の合計額が2,000万円を超え、かつ、平成30年12月31日において、その価額の合計額が3億円以上の財産又はその価額の合計額が1億円以上の国外転出特例対象財産を有する方は、その財産の種類、数量及び価額並びに債務の金額その他必要な事項を記載した「財産債務調書」を平成31年(2019年)3月15日(金)までに所得税の納税地の所轄税務署に提出しなければなりません。

また、居住者（非永住者を除きます。）の方で、平成30年12月31日において、その価額の合計額が5,000万円を超える国外財産を有する方は、その国外財産の種類、数量及び価額その他必要な事項を記載した「国外財産調書」を平成31年(2019年)3月15日(金)までに住所地等の所轄税務署に提出しなければなりません。

なお、「国外財産調書」を提出する方が、「財産債務調書」を提出する場合には、その「財産債務調書」には「国外財産調書」に記載した国外財産に関する事項（その国外財産の価額を除きます。）の記載は要しません。

詳しくは、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】の「財産債務調書制度に関するお知らせ」及び「国外財産調書制度に関するお知らせ」をご覧ください。

【事例2】 居住用財産を売却して譲渡益が算出されるケース 《新たに自宅を買い換えない場合》

私は、Y市△△町6-6-4の土地(350.00㎡)と建物(200.00㎡：木造)を、平成30年1月9日に8,000万円
で売却する契約を締結しました。

売却に当たっては、契約時に手付金として1,600万円を受領し、同年2月6日に残金6,400万円を受領すると
ともに、土地と建物を買主に引き渡しました。

この土地と建物は、昭和60年10月に5,000万円で購入(新築の建売住宅を購入したもので、土地と建物の
価額が区分されていません。)したもので、売却するまで自分で住んでいました(現在は息子の住宅に同居してい
ます。)

また、この土地と建物を売却する際に、仲介手数料2,656,800円と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。

私は、この土地と建物を売却(譲渡)した収入以外に、公的年金(収入金額 2,499,600円)があります。

「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
事例についての具体的な入力例は国税庁ホームページに掲載しています(詳しくは24ページ参照)。

① 「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」を作成します。

平成30年1月1日以後に転居され
た方は、() 内に前の住所も書いて
ください。

売買契約書に記載された物件の所在
地を書いてください。

売却直前の利用状況で該当するも
のを☒チェックしてください。

「自己の居住用」に該当する場合に
は、居住期間を書いてください。

該当するものがない場合には、「そ
他」欄に書いてください。

「売買契約日」は、売買契約書の契
約年月日を書いてください。

「引き渡した日」は、通常、登記に
必要な書類などを買主に交付して、
最終代金を受領した日となります。

お売りになった土地や建物が共有だ
った場合には、あなたの持分と他の共
有者の方の住所・氏名及び持分を書
いてください(4ページ参照)。

譲渡代金の総額を書いてください。
共有の場合には、持分に応じた譲渡代
金を書いてください(4ページ参照)。

譲渡代金のほかに、譲渡から年末ま
での期間に対応する固定資産税及び都
市計画税(未経過固定資産税等)に相
当する額の支払を受けた場合には、そ
の額を譲渡価額に含めて書いてくださ
い。

手付金、残金などの別を書いてく
ださい。

譲渡代金のうち、未収金がある場
合には、その未収金の総額と受取予
定年月日を書いてください。

1 面

あなたの
現住所
(前住所)
電話番号
(連絡先)

Y市〇〇町1-2-3
(Y市△△町6-6-4)
×××-〇〇〇-△△△△

フリガナ
氏名
職業

ナギヤ ジロウ
名古屋 次郎
無 職

※ 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。

2 面

名簿番号

1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

どこどの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番
Y市△△町6-54
(住居表示) Y市△△町6-6-4

(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	建 物	(実測) ㎡	利用 状 況	売 買 契 約 日
☒ 宅 地 ☐ 山 林 ☐ 雑種地 ☐ その他 ()	☐ 田 畑 ☐ 畑 作 ☐ その他 ()	350.00	☒ 自己の居住用 (居住期間 S60年10月~H30年2月) ☐ 自己の事業用 ☐ 貸付用 ☐ 未利用 ☐ その他 ()	30年1月9日
☒ 居 宅 ☐ 店 舗 ☐ その他 ()	☐ マンション ☐ 事務所 ☐ その他 ()	200.00		30年2月6日

○ 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	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。

買 主
住所
(所在地)
氏 名
(名 称)

Z市〇〇町4-6-2
××不動産

職 業
(業 種)

不動産業

(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

① 譲 渡 価 額

80,000,000 円

【参考事項】

代 金 の 受 領 状 況	1 回 目	2 回 目	3 回 目	未 収 金
	30年1月9日	30年2月6日	年 月 日	年 月 日(予定)
	16,000,000 円	64,000,000 円	円	円

お 売 り に な っ た 理 由

☐ 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
☒ その他
(子供と同居するため)

該当するものを☒チェックしてください。該当するもの
がない場合には、「その他」欄に書いてください。

【事例2】の解説

- この事例は、土地・建物(ご自分の居住用)の所有期間が売却した年の1月1日において**10年を超えていますので、長期譲渡所得(軽課分)**に当たり、居住用財産(35ページ参照)を売却した場合の**「3,000万円の特別控除」**のほか**「軽減税率の特例」**の対象となります(36ページ参照)。

税金の計算の対象となる長期譲渡所得の金額は、下記の**「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、次のようになります。

$$\text{収入金額(譲渡価額)} \quad 80,000,000\text{円} \quad - \quad \text{取得費} \quad (31,394,048\text{円} + 2,686,800\text{円}) \quad - \quad \text{特別控除額} \quad 30,000,000\text{円} \quad = \quad \text{長期譲渡所得金額} \quad 15,919,152\text{円}$$

- また、土地の売却などにより**合計所得金額**(15ページ参照)が**1,000万円を超える場合には、「配偶者(特別控除)」の適用を受けることはできません**(配偶者(特別)控除は、申告される方及び配偶者の合計所得金額に応じて適用される控除額が異なります。詳しくは、8ページをご確認ください。)。したがって、この事例では、「配偶者(特別)控除」の適用をしないで納める税金(所得税及び復興特別所得税)の計算をすることとなります。納める税金(所得税及び復興特別所得税)の計算は、「申告書B第一表、第二表」及び「申告書第三表(分離課税用)」で行いますので、次ページ以降の記載例の手順に沿って作成してください。

この事例の納める税金(所得税及び復興特別所得税)は、**1,582,900円**となります。

購入価額は、**土地の金額と建物の金額**に分けて書いてください。

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 住所(所在地) 氏名(名称)	購入年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
土地	Y市××町2-3-1 ○○建設(株)	S60・10・4	29,160,000円
			円
			円
		小 計	(イ)29,160,000円
建物	同 上	S60・10・4	20,840,000円
			円
			円
		小 計	(ロ)20,840,000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。

建物購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
標準 20,840,000円 × 0.9 × 0.031 × 32 = 18,605,952円			

※ 「譲渡所得の申告のしかた(記載例)」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」に記してください。

※ 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面でご覧ください)。

(3) 取得費を計算します。

(イ)+(ロ)-(ハ)	取得費
31,394,048	

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 住所(所在地) 氏名(名称)	支払年月日	支払金額
仲介手数料	Y市△△町4-2-10 (株)△△不動産販売	30・2・6	2,656,800円
収入印紙代			30,000円
			円
			円
			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・借・農 35の13	80,000,000円	34,080,848円	45,919,152円	30,000,000円	15,919,152円
短期 長期	所・借・農	円	円	円	円	円
短期 長期	所・借・農	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「6」で計算した内容)を「申告書第三表(分離課税用)」に記載します。

※ 相続特(措置法第37条の9の特例の適用を受ける場合は、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の特例に関する計算明細書」を併せて作成する必要があります。

この事例のケースやマンションなどのように、購入時の契約において**土地と建物の価額が区分されていない場合には**、土地と建物の購入時の時価の割合で区分して書きます(34ページ参照)。

なお、**建物の取得価額が不明な場合には**、41ページの「1 建物の標準的な建築価額表」を基に計算しても差し支えありません。

この事例では、昭和60年新築の木造住宅を売却していますので、これを「**建物の標準的な建築価額表**」を基に計算すると、その取得価額は、次のようになります。

(昭和60年新築・木造)

$$\text{建築価額単価} \quad 104,200\text{円/㎡} \quad \times \quad \text{面積} \quad 200.00\text{㎡} \quad = \quad \text{建物の取得価額} \quad 20,840,000\text{円}$$

※ 土地の取得価額

$$\text{一括の購入価額} \quad 50,000,000\text{円} \quad - \quad \text{建物の取得価額} \quad 20,840,000\text{円} \quad = \quad 29,160,000\text{円} \quad (\text{土地の取得価額})$$

また、「建物の標準的な建築価額表」を用いて、建物の取得価額を計算した場合には、「標準」の欄を☒チェックします。

建物のように期間が経過することにより減価する資産は、その資産の**取得価額から「償却費相当額」を控除した金額が「取得費」となります**。「償却費相当額」の計算については、35ページを参照してください。

この事例では、昭和60年に新築した木造の建物ですから、その「償却費相当額」の計算は、左の記載例のようになります。

償却率 … 木造 ☞ 0.031

経過年数 … 昭和60年10月～平成30年2月
32年4か月 ☞ 32年

(期間計算)

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。

事業用の建物を譲渡した場合には、上記計算によらず、その建物を譲渡した日時点の未償却残高が取得費になります。

適用を受ける**特例適用条文**を書きます(35ページから40ページ参照)。

居住用財産の譲渡所得の**特別控除額**は、「**C 差引金額**」欄の金額を**限度として、最高3,000万円まで控除**できます。

譲渡費用には、仲介手数料、測量費、売買契約書に貼り付けた収入印紙代など、**譲渡のために直接要した費用**を書いてください。なお、修繕費や固定資産税など**資産の維持・管理に関するものは譲渡費用に含まれません**。

② 第一表の収入金額等と所得金額の箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「平成30年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の7ページから12ページも併せてご覧ください。

事例2

次の事項を、【事例1】の記載例の書き方(6ページ)を参照して書いてください。

- ① 提出先、提出日、申告年分(□□に「30」と書きます。)、空白部分(「確定」と書きます。)
- ② 住所(事業所などを含みます。)、マイナンバー(個人番号)、氏名、性別、職業、屋号・雅号、世帯主の氏名、世帯主との続柄、生年月日、電話番号(市外局番から書いてください。)
- ③ 申告の種類(土地や建物の譲渡所得がある方は、「分離」を「○」で囲みます。)

収入金額等 所得金額

公的年金等の雑所得

公的年金等の雑所得がある場合には、給与所得と同様に「公的年金等の源泉徴収票」から、その「支払金額」欄の金額を「収入金額等」の「㊦雑(公的年金等)」欄に転記してください。

また、「所得金額」の「㊦雑」欄に記載する公的年金等の雑所得の金額は、42ページの「3(2) 公的年金等の雑所得の金額の計算表」で求めることができます。

申告書B第一表

確定申告書には、毎回、マイナンバー(個人番号)を記入する必要があります。

申告書作成後、押印します。

第一表(平成30年分以降用)

復興特別所得税額の記入をお忘れなく

第三表⑨欄へ(17ページ)

第三表②⑤欄へ(17ページ)

※ この源泉徴収票は、申告書の裏面ではなく「添付書類台紙」などに貼って申告書と一緒に提出してください。

⑳～㉔ 配偶者(特別)控除

この事例の合計所得金額(9、15ページ参照)は、次のとおり1,000万円を超えていますので、「配偶者(特別)控除」の適用はできません。

「㉑総合課税の合計額」 「分離課税の所得金額」(※) 「合計所得金額」
1,299,600円 + 45,919,152円 = 47,218,752円

※ 第三表の「○ 分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項」の「㉒合計」欄の金額(又は「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表 兼計算明細書)」の(3面)の4の「C 差引金額」欄の金額の合計額)。

③ 第二表を作成します。

- 作成に当たっては、「平成30年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の6ページも併せてご覧ください。

申告書B 第二表

平成30年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書B

整理番号 FA0078

住所 Y市〇〇町1-2-3
氏名 ナガヤ ジョウ 名古屋 次郎

○ 所得の内訳（所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額）

所得の種類	種目・所得の生ずる場所又は給与などの支払者の氏名・名称	収入金額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額
雑	〇〇年金 〇〇組合	2,499,600	87,555

○ 雑所得（公的年金等）及び、総合課税の課税所得・雑所得、一時所得に関する事項

所得の種類	種目・所得の生ずる場所	収入金額	必要経費等	雑所得

○ 特別適用条等

○ 事業専従者に関する事項

事業専従者の氏名	個人番号	続柄	生年月日	従事月数・程度・仕事の内容	専従者給与（控除）額

○ 住民税・事業税に関する事項

氏名	個人番号	続柄	生年月日	別居の場合の住所	住民税	事業税

○ 非課税所得など

非課税所得など	所得金額	損益計算の特例適用前の所得	前年中の所得（戻）金	開始・廃止
不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額				

○ 所得から差し引かれる金額に関する事項

損害の原因	損害年月日	損害を受けた者	控除額
⑪ 医療費控除			
⑫ 社会保険料控除			
⑬ 掛金の種類			
⑭ 生命保険料の計			
⑮ 介護医療保険料の計			
⑯ 地震保険料の計			
⑰ 寄附金の所在地・名称			
⑱ 寡婦（寡夫）控除			
⑲ 障害者控除			
⑳ 配偶者控除			
㉑ 扶養控除			
㉒ 基礎控除			

○ 第一表⑫欄へ（14ページ）

○ 第一表⑭欄へ（17ページ）

- 所得から差し引かれる金額に関する事項
- あなたが支払ったり、あなたの年金などから差し引かれたりした保険料や掛金の金額を書いてください。

⑫ 社会保険料控除

あなたや生計を一にする配偶者その他の親族が負担することになっている健康保険料、国民健康保険料（税）、国民年金保険料及び国民年金基金の掛金（これらについては、既に年末調整の際に給与所得から控除を受けた場合を除き、支払をした旨を証する書類を添付するか提示する必要があります。）、後期高齢者医療保険料、介護保険料などで、あなたが支払ったり、あなたの年金から差し引かれたりした社会保険料の金額を書きます。

なお、源泉徴収票に記載された社会保険料等の額を書く場合には、第二表の「⑫社会保険料控除」の社会保険の種類別の欄に、「源泉徴収票のとおり」と書いてください。

この事例では、土地、建物を売却された方の合計所得金額が1,000万円を超えているため「配偶者（特別）控除」（8ページ参照）の適用ができません（源泉徴収票に記載がある場合であっても「㉑～㉒配偶者（特別）控除」欄は記載しません。）。

合計所得金額とは・・・

第一表の所得金額「⑨合計」欄の金額に、申告分離課税の所得金額（土地や建物などに係る譲渡所得は特別控除前の金額）、山林所得金額及び退職所得金額を加算した金額をいいます（9ページ参照）。ただし、純損失や雑損失の繰越控除、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除、特定投資株式に係る譲渡損失の繰越控除又は先物取引の差金等決済に係る損失の繰越控除の適用を受けている場合には、その適用前の金額をいいます。

4 第一表の 所得から差し引かれる金額の箇所を書きます。

- 所得から差し引かれる金額は、「平成30年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の13ページから21ページで計算できます。

事例 2

申告年分と空白部分を右のよう
に書いてください。

なお、税務署から申告書を送付された方で、印字されている住所、氏名などに誤りがありましたら、お手数ですが訂正をお願いします。

なお、条文の「項・号」について分からない場合は、その部分の記載を省略しても差し支えありません。

整理欄

事例 2

税金の計算	総合課税の合計額 (申告書日第一表の⑤)		⑨			1	2	9	9	6	0	0
	所得から差し引かれる金額 (申告書日第一表の⑥)		⑩			4	1	4	5	0	0	
	⑨ 対応分	⑦				8	8	5	0	0	0	
	⑤⑨⑩ 対応分	⑦①							0	0	0	
	⑥①⑥②⑥③ 対応分	⑦②			1	5	9	1	9	0	0	0
	⑥④⑥⑤ 対応分	⑦③							0	0	0	
	⑥⑥ 対応分	⑦④							0	0	0	
	⑥⑦ 対応分	⑦⑤							0	0	0	
	⑥⑧ 対応分	⑦⑥							0	0	0	
	⑥⑨ 対応分	⑦⑦							0	0	0	

また、第三表の所得金額「⑥3長期譲渡軽減課分」欄の金額は、1,000円未満を切り捨てた金額(15,919,000円)を⑦2欄に書いてください。

..... (80 欄に書きます。)

税金の計算額	⑦⑨ 対応分	⑦⑩							4	4	2	5	0	
	⑦⑪ 対応分	⑦⑪												
	⑦⑫ 対応分	⑧⑩						1	5	9	1	9	0	
	⑦⑬ 対応分	⑧⑪												
	⑦⑭ 対応分	⑧⑫												
	⑦⑮ 対応分	⑧⑬												
	⑦⑯ 対応分	⑧⑭												
	⑦⑰ 対応分	⑧⑮												
⑦⑱から⑧⑲までの合計 (申告書B第一表の⑨に転記)		⑧⑲						1	6	3	6	1	5	0

課税される所得金額 ①～⑦は第二表上の⑨に対応する税額 又は第三表の⑨	(26)					000
配当控除	(27)					1636150
税 (特定増改築等) 住宅借入金等特別控除	(29)					00
政支等寄附金等特別控除	(30)					
年金等 住宅借入金等特別控除 雑所得等特別控除 雑所得等特別控除 雑所得等特別控除	(31)～ (38)					
災害減免額	(39)					1636150
再索引所得税額 (39-30)	(40)					1636150
復興特別所得税額 (復興税×2.1%)	(41)					34359
所得税及び復興特別所得税の額 (40+41)	(42)					1980509
外国税額控除	(43)					
所得税及び復興特別 所得税の源泉徴収税額 所得税及び復興特別 所得税の半率所得税額 (第1期分・第2期分)	(44)～ (45)					87555
所得税及び復興特別 所得税の半率所得税額 (第1期分・第2期分)	(46)					1582900
所得税及び復興特別 所得税の半率の税額 (第1期分・第2期分)	(47)					1582900
配偶者の合計所得金額	(48)					0
配偶者給与(控除)額の合計額	(49)					
青色申告特別控除額	(51)					
雑所得・一時所得等所得及び源泉徴収 所得等の源泉徴収税額の合計額	(52)					

なお、振替納税の場合には、領収証書は発行されませんのでご注意ください。

【事例3】 居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケース 《新たに自宅を買い換える場合》

私は、平成24年8月6日に4,075万円(内、建物の消費税(地方消費税を含みます。以下同じです。))75万円)で購入した、〇市△×町3-6-28-201のマンション(居住用)を、平成30年4月6日に2,500万円で売却する契約を締結しました。なお、このマンションの住宅ローンは既に全額を返済しています。

売却に当たっては、契約時に手付金として500万円を受領し、同年6月15日に残金2,000万円を受領するとともに、マンションを買主に引き渡しました。

費用としてはこのマンションを売却する際に、仲介手数料874,800円と売買契約書に貼り付けた収入印紙代10,000円がかかりました。

また、同年5月17日に分譲住宅(K市××町4-23-12・床面積120㎡)を5,800万円で購入し、既に居住を開始しています。この分譲住宅を購入するに当たっては、3,000万円の住宅ローン(償還期間20年)を組み、返済を開始しています。

私は会社員で、このマンションを売却(譲渡)した収入以外に、給与収入1,200万円(給与所得980万円)がありますが、給与については年末調整済みです。

なお、申告に当たっては、給与所得との損益通算をします。

「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。この事例についての具体的な入力例は国税庁ホームページに掲載しています(詳しくは24ページ参照)。

1 「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」を作成します。

住所、氏名を書いてください。

売買契約書に記載された物件の所在地を書いてください。

売却直前の利用状況(「自己の居住用」など)、居住期間を書いてください。

マンションをお売りになった場合には、次のように書いてください。

○ 建物部分

あなたが所有している建物の専有面積

○ 土地(敷地権)の部分

マンションの敷地全体の面積とあなたの敷地権の持分

「譲渡契約締結日」は、売買契約書の契約年月日を書いてください。

「譲渡した年月日」は、通常、登記に必要な書類などを買主に交付して、最終代金を受領した日となります。

譲渡代金の総額を書いてください。共有の場合には、持分に応じた譲渡価額を書いてください(4ページ参照)。

譲渡代金のほかに、譲渡から年末までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税(未経過固定資産税等)に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて書いてください。

新たに買い換えた資産(自宅)に関する内容を所定の欄に書いてください。

【平成 30 年分】

名簿番号

居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》
(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用)

住所(又は事業所、事務所、居所など) K市××町4-23-12

フリガナ サッポロ サブロー

氏名 札幌 三郎

電話番号 (×××) 〇〇〇-△△△△

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告のしかた(記載例)」(国税庁ホームページ【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。)を参照してください。
なお、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に従って収入金額などの必要項目を入力することにより、この明細書や確定申告書などを作成することができます。

譲渡した資産に関する明細

	合 計	建 物	土地・借地権
資産の所在地番		〇市△×町3-6-28-201	〇市△×町3-6-28
資産の利用状況・面積		自己の居住用 75.61㎡	自己の居住用 857.200㎡
居住期間		H24年 8月	H30年 5月
譲渡先住所又は所在地		N市△×町2-7-3-304	同 左
譲渡先氏名又は名称		仙台 四郎	同 左
譲渡契約締結日		30年 4月 6日	30年 4月 6日
譲渡した年月日		30年 6月 15日	30年 6月 15日
資産を取得した時期		24年 8月 6日	24年 8月 6日
譲渡価額①	25,000,000 円	25,000,000 円	円
取得価額②	40,750,000 円	15,750,000 円	25,000,000 円
償却費相当額③	1,275,750 円	1,275,750 円	円
差引(②-③)④	39,474,250 円	14,474,250 円	25,000,000 円
譲渡に要した費用⑤	884,800 円	884,800 円	円
居住用財産の譲渡損失の金額⑥	△15,359,050 円	△15,359,050 円	円

この金額を「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書」の①欄に記載してください。

2 買い換えた資産に関する明細

	合 計	建 物	土地・借地権
資産の所在地番		K市××町4-23-12	同 左
資産の利用状況・利用目的・面積		自己の居住用 120.00㎡	自己の居住用 145.62㎡
買換資産の取得(予定)日		30年 5月 17日	30年 5月 17日
居住の用に供した(供する見込)日		30年 5月 28日	
買換資産の取得(予定)価額	58,000,000 円	23,000,000 円	35,000,000 円
買入住所又は所在地		K市××町1-2-3	同 左
買入氏名又は名称		××不動産(株)	同 左
住宅の取得等に要した住宅借入金等の金額及びその借入先		(借入先 〇〇銀行××支店)	
		30,000,000 円	円

問 与 税 理 士 名

税 務 署 資産課税部門 個人課税部門

整理欄 (有・無)

(平成30年分以降用)

この金額を「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5用】」の①欄に△を付けないで書いてください(22ページ参照)。

【事例3】の解説

- この事例は、売却したマンションが売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産であるなど「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）」（内容については37ページから38ページ参照）の適用を受けるための要件を満たしています。

特例の対象となる譲渡損失の金額は、下記の「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」で計算しますが、この場合、次のように譲渡損失が生じることとなります。

$$\text{収入金額（譲渡価額）} \quad 25,000,000 \text{円} \quad - \quad \text{取得費} \quad (39,474,250 \text{円} + 884,800 \text{円}) = \quad \text{譲渡損失の金額} \quad \triangle 15,359,050 \text{円}$$

- この譲渡損失の金額（△15,359,050円）は、特例を適用し、他の所得である給与所得（9,800,000円）から控除（損益通算）して税金の計算をすることができます。その結果、この事例では、既に給与所得で源泉徴収されている税金の全額（972,500円）について還付を受けることができます。なお、控除しきれない金額（5,559,050円）については、一定の要件の下で翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

この還付される税金の計算及び翌年以後に繰り越される損失の金額の計算は、「申告書B第一表、第二表」及び「申告書第三表（分離課税用）」で行いますので、次ページ以降の記載例の手順に沿って作成してください。

【平成30年分】

名簿番号

居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》
（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用）

住所（又は事業所、事務所、居所等） K市××町4-23-12

フリガナ サッポロ サブロー

氏名 札幌 三郎

電話（×××） 〇〇〇-△△△△

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告のしかた（記載例）」（国税庁ホームページ【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。）を参照してください。
なお、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に従って収入金額などの必要項目を入力することにより、この明細書や確定申告書などを作成することができます。

1 譲渡した資産に関する明細

資産の所在地番	合計	建物	土地・借地権
資産の利用状況・面積		〇市△×町3-6-28-201 自己の居住用 75.61㎡	〇市△×町3-6-28 〇市△×町3-6-31 自己の居住用 857.200㎡
居住期間		H24年8月～H30年5月	
住所又は所在地		N市△△町2-7-5-504	同左
譲渡先氏名又は名称		仙台 四郎	同左
譲渡契約締結日		30年4月6日	30年4月6日
譲渡した年月日		30年6月15日	30年6月15日
資産を取得した時期		24年8月6日	24年8月6日
譲渡価額①	25,000,000円	25,000,000円	25,000,000円
取得価額②	40,750,000円	15,750,000円	25,000,000円
償却費相当額③	1,275,750円	1,275,750円	
差引（②－③）④	39,474,250円	14,474,250円	25,000,000円
譲渡に要した費用⑤	884,800円	884,800円	
居住用財産の譲渡損失の金額（①－④－⑤）⑥	△15,359,050円	△15,359,050円	

2 買い換えた資産に関する明細

資産の所在地番	合計	建物	土地・借地権
資産の利用状況・利用目的・面積		K市××町4-23-12 自己の居住用 120.00㎡	同左 自己の居住用 145.62㎡
買換資産の取得（予定）日		30年5月17日	30年5月17日
居住の用に供した（供する見込）日		30年5月28日	
買換資産の取得（予定）価額	58,000,000円	23,000,000円	35,000,000円
住所又は所在地		K市××町1-2-3	同左
譲渡先氏名又は名称		××不動産（株）	同左
住宅の取得等に要した住宅借入金等の金額及びその借入先		（借入先 〇〇銀行××支店） 30,000,000円	
関与税理士名			
（電話）			
税務署整理欄		資産課税部門	個人課税部門（有・無）

この金額を「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書」の3欄に転記してください。

（平成30年分以降用）

取得費は、土地の金額と建物の金額に分けて書いてください。

土地と建物を一括で購入されている場合などの区分方法は、34ページを参照してください。

契約書等に建物の価額が区分されて記載されていない場合でも、平成元年4月1日以降に購入又は建築された建物の取得価額は、その際に課税されていた消費税額から計算することができます（34ページ参照）。

この事例では、次のようになります。

建物の消費税額 消費税の税率（注）

$$75 \text{万円} \times \frac{1 + 0.05}{0.05} = 1,575 \text{万円}$$

（注）この事例の平成24年購入時の税率

建物のように期間が経過することにより減価する資産は、その資産の「取得価額」から「償却費相当額」を控除した金額が「取得費」となります。「償却費相当額」の計算については、35ページを参照してください。

この事例では、平成24年に購入したマンションですから、その「償却費相当額」の計算は、次のようになります。

償却率（鉄筋コンクリート）0.015

経過年数（平成24年8月～30年6月）

…5年10か月 6年

（期間計算）

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。

（償却費相当額）

$$1,575 \text{万円} \times 0.9 \times 0.015 \times 6 = 1,275,750 \text{円}$$

譲渡費用には、仲介手数料、測量費、売買契約書に貼り付けた収入印紙代など、譲渡のために直接要した費用を書いてください（33ページ参照）。

なお、修繕費や固定資産税など資産の維持・管理に関するものは譲渡費用に含まれません。

この事例では、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例」を適用しますので、給与所得と損益通算（32ページ参照）することができます。

なお、一般の土地建物等を譲渡した場合の譲渡損失の金額は、他の所得の金額から差し引くことはできません。

② 第一表の収入金額等と所得金額などの箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「平成30年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き
確定申告書B用」の7ページから12ページも併せてご覧ください。

次の事項を、【事例1】の記載例の書き方（6ページ）を参照して書いてください。

- ① 提出先、提出日、申告年分（□□に「30」と書きます。）、空白部分（「確定」と書きます。）
- ② 住所（事業所などを含みます。）、マイナンバー（個人番号）、氏名、性別、職業、屋号・雅号、世帯主の氏名、世帯主との続柄、生年月日、電話番号（市外局番から書いてください。）
- ③ 申告の種類（土地や建物の譲渡所得がある方は、「分離」を「○」で囲みます。）

③ 第二表を 作成します。

作成に当たっては、【事例1】の記載例（7ページ）を参照してください。

④ 第一表の所得から差し引かれる金額の箇所を書きます。

- **所得から差し引かれる金額**は、「平成30年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の13ページから21ページで計算できます。

②③ 扶養控除

あなたに控除対象扶養親族がある場合に、一定の金額が控除されます。

この事例では、控除対象扶養親族の方が特定扶養親族（年齢が19歳以上23歳未満の方）に該当し、その控除額は一人63万円となります（8ページ参照）。

②①～②② 配偶者（特別）控除

あなた及び配偶者の合計所得金額に応じて控除額が異なります（8ページ参照）。

この事例では、源泉徴収票に配偶者控除額(13万円)の記載がありますが、特例を適用し、給与所得(9,800,000円)から譲渡損失の金額(△15,359,050円)を控除(損益通算)すると、合計所得金額が0円になるため、配偶者控除額は38万円となります。

申告書B第一表

確定申告書には、毎回、マイナンバー（個人番号）を記入する必要があります。

申告書作成後、押印します。

税務署長 平成 30 年分の所得税の確定申告書B

FA012

住所 K市××町4-23-12

個人番号 ○○○○××××△△△△

フリガナ サツボ ロ サブ ロー

氏名 札幌 三郎

性別 男 会社員 屋号・番号 世帯主の氏名 札幌三郎 本人

生年月日 3 4 6 0 1 30 電話番号 ×××-○○○-△△△△

同 上

第一表
(平成30年)

収入金額等 所得金額

事業所得	①	
農業所得	②	
不動産所得	③	
利子所得	④	
配当所得	⑤	12000000
雑所得	⑥	
公的年金等	⑦	
その他	⑧	
短期譲渡所得	⑨	
長期譲渡所得	⑩	
一時所得	⑪	
合計	⑫	9800000
雑損控除	⑬	
医療費控除	⑭	
社会保険料控除	⑮	980000
小規模企業共済等掛金控除	⑯	
生命保険料控除	⑰	100000
地震保険料控除	⑱	50000
寄附金控除	⑲	
寡婦・寡夫控除	⑳	0000
勤労学生・障害者控除	㉑	0000
配偶者特別控除	㉒	380000
扶養控除	㉓	1260000
基礎控除	㉔	380000
合計	㉕	3150000

収入金額等 所得金額 給与所得

給与所得の金額は、42ページの「3 (1) 給与所得金額の計算表」で求めることができます。

なお、この事例のように給与等の収入金額が年末調整を受けたものだけである場合には、「給与所得の源泉徴収票」から以下のように転記できます。

所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	①	
所得税及び復興特別所得税の申告納税額	②	
所得税及び復興特別所得税の申告納税額	③	
所得税及び復興特別所得税の申告納税額	④	
所得税及び復興特別所得税の申告納税額	⑤	00
所得税及び復興特別所得税の申告納税額	⑥	△
配偶者の合計所得金額	⑦	
事業者に給与(控除)額の合計額	⑧	

平成30年分 給与所得の源泉徴収票

給与所得者(氏名) K市××町4-23-12

給与所得者(フリガナ) サツボ ロ サブ ロー

給与所得者(氏名) 札幌 三郎

項目	金額	金額	金額	金額
給与	12 000 000	9 800 000	2 900 000	972 500
賞与	130 000	2		
合計	980 000	100 000	50 000	

税務署長 税理士 押印

税理士法第30条の2の書面提出

住所(〒) K市△△町2-3-1

会社名 株式会社 ○○システム

※ この源泉徴収票は、申告書の裏面ではなく「添付書類台紙」などに貼って申告書と一緒に提出してください。

5 第三表の分離課税の収入金額や所得金額などの箇所を書きます。

- 作成に当たっては、「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」から転記します。

申告書第三表（分離課税用）（上部）

平成 30 年分の 所得税 及び 復興特別所得税 の 確定 申告書（分離課税用）

住所 K市××町4-23-12

氏名 サッポロ 札幌 サブロー 三郎

収入金額

所得金額

「特例適用条文」欄の記載方法は16ページを参照してください。

「区分」を書きます。この事例では、「長期・一般」となります（9、43ページ参照）。

この事例の場合は給与所得の金額（9,800,000円）から「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5用】」の③欄（22ページ参照）の金額を差し引き、その差し引き後の金額を書いてください。

「給与所得」 「③欄の金額」
9,800,000円 - 15,359,050円
= △5,559,050円

この事例のように、控除しきれない譲渡損失の金額がある場合には、控除後の金額の前に△を付して書いてください。

なお、このケースの場合は、第一表の「所得金額」 「⑨合計」欄の金額と異なる金額を記載することになります。

申告年分と空白部分を左のように書いてください。

住所、氏名などを書いてください。
なお、税務署から申告書が送付された方で、印字されている住所、氏名などに誤りがありましたら、お手数ですが訂正をお願いします。

譲渡損失の書き方

譲渡損失の記載に当たっては、次の点にご注意ください。

- イ 総合譲渡所得（金地金などの売却）や一時所得のない場合で、第一表の「所得金額」 「①事業（営業等）」欄から「⑦雑」欄までの金額の合計が黒字の場合には、そのまま譲渡損失の金額の前に△を付して書いてください。
- ロ イ以外の場合には記載手順が異なる場合がありますので、税務署にお尋ねください。

「区分」を書きます。

この事例では、「長期・一般」となります（9、43ページ参照）。

この事例の場合は給与所得の金額（9,800,000円）から「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5用】」

の③欄（22ページ参照）の金額を差し引き、その差し引き後の金額を書いてください。

「給与所得」 「③欄の金額」
9,800,000円 - 15,359,050円
= △5,559,050円

この事例のように、控除しきれない譲渡損失の金額がある場合には、控除後の金額の前に△を付して書いてください。

なお、このケースの場合は、第一表の「所得金額」 「⑨合計」欄の金額と異なる金額を記載することになります。

⑥ 「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5用】」を作成します。

申告年分を書いてください。

住所、氏名を書いてください。

この事例の場合は、①欄の金額以外に土地建物等の譲渡所得の金額がありませんので、①欄の金額をそのまま書いてください。

この事例の場合には次のとおりとなります。

「給与所得」「③欄の金額」
9,800,000円＋△15,359,050円
＝△5,559,050円

④欄には、この金額を△を付けずに書いてください。

④欄の記載に当たって、総合譲渡所得の黒字の金額又は一時所得の黒字の金額がある場合は、③欄の金額からその黒字の金額を差し引いた金額を基に計算します(③欄の金額より、その黒字の金額が多い場合は0として計算します。)

青色申告をしている方で該当がある場合に書いてください。

白色申告をしている方で該当がある場合に書いてください。

申告書の作成は「確定申告書等作成コーナー」で!!

作成コーナー 検索

「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」の⑥の合計欄の金額を△を付けずに書いてください。

居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書(平成 30 年分)【租税特別措置法第41条の5用】

住所 (又は 事業所 事務所 等)	K市××町4-23-12	フリガナ 氏 名	サッポロ 札幌 三郎
-------------------------------	--------------	-------------	------------------

この計算書は、本年中に行った居住用財産の譲渡で一定のものによる損失の金額があり、その損失の金額について、本年分において、租税特別措置法第41条の5第1項(居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例)の適用を受ける方及び翌年以後の各年分において租税特別措置法第41条の5第4項(居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除の特例)の適用を受けるために、本年分の居住用財産の譲渡損失の金額を翌年以後に繰り越す方が使用します。詳しくは、「譲渡所得の申告のしかた(記載例)」(国税庁ホームページ【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。)をご覧ください。

居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算

(赤字の金額は、△を付けずに書いてください。)

特例の計算の基礎となる居住用財産の譲渡損失の金額 (「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》(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用)」の⑥の合計欄の金額を書いてください。)	①	15,359,050
分離課税の対象となる土地建物等の譲渡所得の金額の合計額 (①の金額以外に土地建物等の譲渡所得の金額がある場合は、その金額と①の金額との通算後の金額を書いてください(黒字の場合は0と書きます。)).また、①の金額以外にない場合は、①の金額を書いてください。)	②	15,359,050
損益通算の特例の対象となる居住用財産の譲渡損失の金額(特定損失額) (①と②の金額のいずれか少ない方の金額を書いてください。)	③	15,359,050
本年分の純損失の金額 (上記③(※1)、申告書B第一表⑨及び申告書第三表⑳、㉑の金額の合計額又は申告書第四表㉒の金額を書いてください。なお、純損失の金額がないときは0と書きます。)	④	5,559,050
本年分が青色申告の場合 不動産所得の金額、事業所得の金額(※2)、山林所得の金額又は総合譲渡所得の金額(※3)のうち赤字であるものの合計額 (それぞれの所得の金額の赤字のみを合計して、その合計額を書いてください。)	⑤	
本年分が白色申告の場合 変動所得の損失額及び被災事業用資産の損失額の合計額 (それぞれの損失額の合計額を書いてください。なお、いずれの損失もないときは0と書きます。)	⑥	
居住用財産の譲渡損失の繰越基準額 (④から⑤又は⑥を差し引いた金額(引ききれない場合は0)を書いてください。)	⑦	5,559,050
翌年以後に繰り越される居住用財産の譲渡損失の金額 (③の金額と⑦の金額のいずれか少ない方の金額を書いてください。ただし、譲渡した土地等の面積が500㎡を超えるときは、次の算式で計算した金額を書いてください。)	⑧	5,559,050

※1 「上記③の金額」は、総合譲渡所得の黒字の金額(特別控除前)又は一時所得の黒字の金額(特別控除後、2分(前)がある場合は、「上記③の金額」からその黒字の金額を差し引いた金額とします(「上記③の金額」より、その黒字の金額が多い場合は0とします。))。
※2 「事業所得の金額」とは、申告書B第一表の「所得金額」欄の①及び②の金額の合計額をいいます。
※3 「総合譲渡所得の金額」は、申告書第四表(損失申告用)の「1損失額又は所得金額」の②、③の金額の合計額とします。

(平成30年分以降適用)

譲渡した土地等の面積が500㎡を超える場合には、この算式で計算します。

この金額が翌年以後に繰り越される譲渡損失の金額となります。

居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケースで新たに自宅を買い換えない場合に、「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(措法41条の5の2)」(38ページ参照)の適用を受けるために作成する「特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」及び「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5の2用】」の記載方法も基本的には同じですので、この事例の記載例又は国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】をご覧ください。

7 第一表の税金の計算、その他などの箇所を書きます。

- 作成に当たっては、「平成30年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の21ページから26ページも併せてご覧ください。

申告書B第一表（右部）

税 及 び 別 所 得 税 の 確 定 申 告 書 B		F A 0 1 2 4	
人 番 号	○ ○ ○ ○ × × × × △ △ △ △	第 一 表	（平成30年分以降以降用）
姓 名	サッポロ サブ ロウ	姓 名	札幌 三郎
生 別	会 社 員	職 業	会 社 員
年 月 日	3 4 6 . 0 1 . 3 0	年 月 日	3 4 6 . 0 1 . 3 0
住 居	札幌市中央区南一条西五丁目1番1号	住 居	札幌市中央区南一条西五丁目1番1号
電 話	011-234-5678	電 話	011-234-5678
特 殊 徴 収 額	0.00	特 殊 徴 収 額	0.00
課税される所得金額	26	0.00	0.00
上の②に対する税額	27	0.00	0.00
配 当 控 除	28	0.00	0.00
政 府 等 寄 附 金 等 特 別 控 除	29	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	30	0.00	0.00
再 差 引 所 得 税 額	31	0.00	0.00
復興特別所得税額	32	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	33	0.00	0.00
外国税額控除	34	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	35	972500	972500
所得税及び復興特別所得税の額	36	△972500	△972500
所得税及び復興特別所得税の額	37	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	38	972500	972500
配偶者の合計所得金額	39	0.00	0.00
専従者給与（控除）額の合計額	40	0.00	0.00
青色申告特別控除額	41	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	42	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	43	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	44	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	45	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	46	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	47	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	48	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	49	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	50	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	51	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	52	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	53	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	54	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	55	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	56	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	57	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	58	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	59	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	60	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	61	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	62	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	63	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	64	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	65	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	66	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	67	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	68	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	69	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	70	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	71	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	72	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	73	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	74	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	75	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	76	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	77	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	78	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	79	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	80	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	81	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	82	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	83	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	84	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	85	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	86	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	87	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	88	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	89	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	90	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	91	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	92	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	93	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	94	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	95	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	96	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	97	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	98	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	99	0.00	0.00
所得税及び復興特別所得税の額	100	0.00	0.00

③⑧ 差引所得税額

②⑦欄に転記した税額から②⑧欄、②⑨欄、③⑩欄、③⑪～③⑬欄、③⑭～③⑯欄を差し引いた金額（赤字のときは0）を書いてください。

④⑩ 再差引所得税額（基準所得税額）

③⑧欄の金額から「③⑨災害減免額」を差し引いた金額を書いてください。

④⑪ 復興特別所得税額、④⑫ 所得税及び復興特別所得税の額

④⑩欄の金額に2.1%を乗じた金額を④⑪欄に書いてください。
また、④⑩欄の金額と④⑪欄の金額の合計額を④⑫欄に書いてください。

④⑬ 所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額

第二表「所得の内訳（所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額）」の「④⑬所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額の合計額」欄に記載した金額を転記してください（【事例1】7ページ参照）。

④⑭ 所得税及び復興特別所得税の申告納税額

④⑫欄の金額から「④⑬外国税額控除」、「④⑬所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額」を差し引いた金額を書いてください。
黒字の場合 100円未満の端数を切り捨てた金額（100円未満のときは0）を書きます。
赤字の場合 そのままの金額の頭に△を付して書きます。

還付される税金の受取場所

還付申告の方は、第一表の「還付される税金の受取場所」を、次の記載例に従って書いてください。
なお、還付金の受取りには預貯金口座（申告者ご本人名義の口座に限り）への振込みをご利用ください。

＜記載例＞

- 銀行等の預金口座へ振込みを希望する場合

還付される税金の受取場所	銀行	金庫・組合	郵便局	本店・支店
郵便局名等	※記入不要	金庫・組合	普通	当座
口座番号	1234567	金庫・組合	普通	当座
記号番号	1234567	金庫・組合	普通	当座

口座番号（7桁以内）

- ① 該当する預金種類（総合口座の場合には「普通」）に「○」印を付けてください。
② 口座番号欄には、口座番号のみを左詰めで書いてください。

- ゆうちょ銀行の貯金口座へ振込みを希望する場合

還付される税金の受取場所	ゆうちょ銀行	金庫・組合	郵便局	本店・支店
郵便局名等	※記入不要	金庫・組合	普通	当座
口座番号	1234567	金庫・組合	普通	当座
記号番号	1234567	金庫・組合	普通	当座

記号部分（5桁） 番号部分（2～8桁）

- ① 貯金総合通帳の記号番号のみを左詰めで書いてください。
② 他の金融機関との振込用の「店名（店番）」「口座番号」は書かなくていい。
③ 記号部分と番号部分の間に1桁の数字（通帳再発行時に表示される「-2」などの枝番）がある場合には、その数字の記入は不要です。
※ ゆうちょ銀行の各店舗又は郵便局窓口での受取りをご希望の場合には、受取りを希望する郵便局名等を書いてください。

④⑮ 配偶者の合計所得金額

「配偶者特別控除」の適用を受ける場合に、配偶者の合計所得金額を書いてください。

なお、この事例の場合には「配偶者特別控除」の適用を受けており、「配偶者特別控除」の適用を受けていないので、この欄は空欄にします。

「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）」を受けるために必要な書類については、44ページを参照してください。

「確定申告書等作成コーナー」へアクセス！ 売買契約書や領収書等から収入金額などを入力！ 確定申告書が自動計算され便利に作成！

◇◇◇ 「確定申告書等作成コーナー」の入力手順 ◇◇◇

売買契約書等から譲渡による収入金額、必要経費などを入力します(25～29ページ参照)。

自動
計算

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】など
申告書第三表〔分離課税用〕(税金の計算部分を除く)

居住用財産を売却した場合の各種特例のチェックシート(措法36条の2を除く)

源泉徴収票等から給与の支払金額や公的年金等の支払金額などを入力します(30～31ページ参照)。

自動
計算

申告書B第一表
申告書B第二表
申告書第三表〔分離課税用〕(税金の計算部分)

e-Taxでデータ送信 又は 印刷して税務署に郵送等で提出します。

◇◇◇ 「確定申告書等作成コーナー」へはこちらから ◇◇◇

国税庁ホームページ

※この画面は、平成30年10月現在のものです。



国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」をクリックします。

ご利用ガイド

「確定申告書等作成コーナー」の「ご利用ガイド」では、【作成の流れ】、【入力例】、【ご利用になれない方】などを掲載しています。

なお、【入力例】では、この冊子の以下の事例について「確定申告書等作成コーナー」で申告書を作成する場合の具体的な入力例を掲載しています。

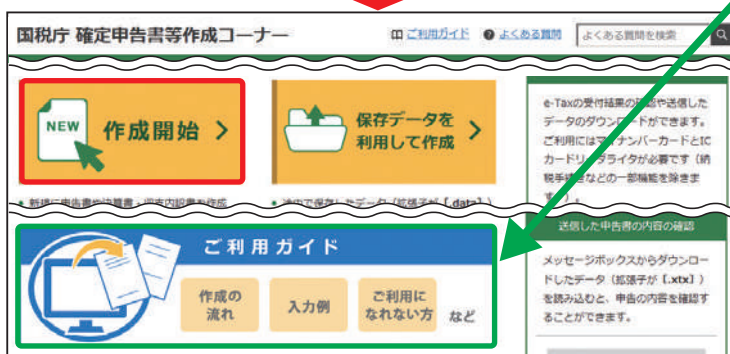
【事例1】…「一般の譲渡」

【事例2】…「マイホームの売却による譲渡益」

【事例3】…「マイホームの売却による譲渡損」

また、土地建物等の譲渡所得がある方で、譲渡契約件数が4件以上ある場合、保証債務の特例(所法64条2項)の適用を受ける場合などは、「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、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」の【ご利用になれない方】でご確認ください。



「作成開始」をクリックします。

e-Tax・書面提出の選択やパソコン等の環境確認などの画面に順次進みますので、画面の手順に従い入力して作成する申告書等の選択画面へ進みます。

次ページの1へ

- ※ お使いのパソコンの環境などにより、「確定申告書等作成コーナー」をご利用になれない場合があります。
- ※ 24ページから31ページに掲載の「確定申告書等作成コーナー」の画面は、ご利用になる際の画面と異なる場合があります。

【事例4】「確定申告書等作成コーナー」を利用しての具体的入力例

私は、所有していた先祖伝来のK市△△町3-10-1の農地(公簿:1,000.00㎡、地目:畑)を、4,500万円で売却しました。

買主との売買契約は、平成30年6月1日に締結して、手付金として450万円を受領し、同年7月20日に残金4,050万円を受領するとともに、農地を買主に引き渡しました。

なお、この農地は市街化区域内にあり、買主は購入した農地を宅地に転用する予定でしたので、農地法第5条による農業委員会への届出を同年6月1日に行い、同月8日に農業委員会の受理通知が発行されています。

この農地を売却する際に、仲介手数料1,522,800円及び売買契約書に貼り付けた収入印紙代10,000円がかかりました。

私には、この農地の売却による収入以外に、給与(収入金額180万円)と公的年金(収入金額2,772,100円)があります。

(入力した部分は、便宜上、青色で印刷しています。)

はじめに

① 作成する申告書等の選択 画面で、所得税を選択します。

この事例では、所得税及び復興特別所得税の確定申告書等を作成しますので、平成30年分の申告書等の作成のをクリックしてください。

事業所得や不動産所得のある方は、最初に「青色申告決算書・収支内訳書」を作成してください。

この事例は、土地建物等の譲渡所得、給与所得及び公的年金等の雑所得ですので、作成の必要はありません。

② 入力方法選択 画面で、入力方法を選択します。

この事例では、土地建物等の譲渡所得について申告をしますので、給与所得者の方であっても「給与・年金の方(給与・年金専用)」ではなく、「左記以外の所得のある方(全ての所得対応)」の「作成開始」をクリックしてください。

③ 申告書の作成をはじめる前に 画面で、申告書の提出方法及び生年月日を入力します。

入力済みの「申告書の提出方法」が選択されていますので確認してください。

なお、申告書の提出方法について、「書面提出」を選択した方は、「作成する確定申告書の提出方法」欄は表示されません。

事業所得や不動産所得のある方で、事前に税務署で青色申告の承認を受けている場合は☒チェックを付けてください。

この事例は、土地建物等の譲渡所得、給与所得及び公的年金等の雑所得の方ですので、☒チェックの必要はありません。

あなたの生年月日を入力し、**入力終了(次へ)>**をクリックしてください。

【事例4】の解説

- この事例は、農地の所有期間が売却した年の1月1日において5年を超えていますので、長期譲渡所得（一般分）に当たります。
先祖伝来の農地ですので、購入価額は譲渡価額の5%相当額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」33ページ参照）で計算することとします。
税金の計算の対象となる長期譲渡所得の金額は、次のようになります。

収入金額（譲渡価額）	取得費	譲渡費用	長期譲渡所得金額
45,000,000円	（2,250,000円 + 1,532,800円）		= 41,217,200円
- なお、土地の売却などにより合計所得金額（6、9ページ参照）が1,000万円を超える場合には、「配偶者（特別）控除」の適用を受けることができません（配偶者（特別）控除は、申告される方及び配偶者の合計所得金額に応じて適用される控除額が異なります。詳しくは、8ページをご確認ください。）。
- この事例の納める税金（所得税及び復興特別所得税）は、6,351,200円となります。

I 売買契約書などから譲渡価額・取得費・譲渡費用などの額を入力します。

① 収入金額・所得金額の入力画面で、土地建物等の譲渡所得の入力するをクリックします。

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	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

収入金額・所得金額の入力画面の下部に、土地建物等の譲渡所得の入力欄が含まれる「分離課税の所得」の入力欄がありますので、画面をスクロールします。

土地建物等の譲渡所得の**入力する**をクリックし、**土地建物等の譲渡所得（譲渡所得トップ）**画面へ進みます。

② 土地建物等の譲渡所得（譲渡所得トップ）画面で、内訳書作成をクリックします。

入力前の確認事項

- ⇒ 入力の流れ
- ⇒ ご利用にならない方
- ⇒ 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。

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。

内訳書作成

入力を開始する前に、**入力前の確認事項**を確認してください。

これから**譲渡所得の内訳書等**を「確定申告書等作成コーナー」を利用して作成しますので、**内訳書作成**をクリックしてください。

③ 土地建物等の譲渡所得（内訳書作成トップ）画面で、入力する譲渡内容に当てはまるものにチェックします。

平成30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） ※ 利益があったが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）
☒	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

次へ

- 次の特例を選択すると適用要件の確認ができます。
- ・ 居住用財産を売却した場合の各種特例（措法31条の3、35条1項、41条の5、41条の5の2）
 - ・ 収用等の5,000万円の特別控除の特例（措法33条の4）
 - ・ 被相続人の居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条3項）
 - ・ 特定の土地等を売却した場合の1,000万円の特別控除の特例（措法35条の2）

この事例は、農地の売買について何も特例の適用は受けませんので、「**上記以外の方**」を選択し、**次へ**をクリックしてください。

土地建物等の譲渡所得（入力に必要な書類）画面に進みますので、**譲渡所得の内訳書**等を作成するために必要な書類を確認してください。

④ 土地建物等の譲渡所得（譲渡価額の内訳等入力）画面で、譲渡（売却）した土地・建物の所在地、譲渡価額、種類、面積、利用状況などを入力します。

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 **K市△△町3-10-1**
(全角36文字以内)

住居表示
(全角28文字以内)

平成30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** **45,000,000**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 (全角8文字以内) ☐ 田
☒ 畑 ☐ 借地権 ☐ その他 ()

■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 実測 m²
 地 公簿（登記上） **1,000.00** m²

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 30 年 6 月 1 日
 引き渡した日 平成 30 年 7 月 20 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る者）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） **K市△△町8-3**
(全角28文字以内)

氏名（名称） **広島 六郎**
(全角28文字以内)

職業（業種） **会社員**
(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 30 年 6 月 1 日	4,500,000 円
2回目	平成 30 年 7 月 20 日	40,500,000 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 **入力終了(次へ)**

売却された土地建物等の内容について、一の契約ごとに、画面の案内に従って入力してください。

なお、**入力例**をクリックすると売買契約書からの入力例が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

売買契約書に記載された**物件の所在地**を入力してください。複数の筆を一の契約で売却されている場合は、**地番**を並べて入力してください。

平成30年1月1日以後に転居された方は、前の住所も入力してください。

売却代金の総額を入力してください。
売却代金のほかに、未経過固定資産税等に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて入力してください。

なお、売却された物件が共有である場合は、共有者全員の総額を入力してください。

売却した物件について該当するものを選択してください。この事例では、「**土地のみ**」を選択します。

該当する**土地の種類**を選択してください。
この事例では、「畑」を選択します。

売却された**土地の面積**を入力してください。複数の筆に分かれている場合はその合計面積を入力してください。

この事例では建物を売却していませんので、建物の
 入力が必要はありませんが、建物を売却された方は建
 物に関する情報も入力してください。

売却直前の利用状況で該当するものを選択してください。

売買取約日は売買取約書に記載されている契約年月日を入力してください。

引き渡した日は、通常、登記に必要な書類などを買主に交付して、最終代金を受領した日となります。

共有物件を売却された場合は、本人以外の共有者の人数を選択して **共有者情報入力** をクリックしてください。

売却先（買主）に関する情報を入力してください。

売却代金の受領状況について入力してください。譲渡代金のうち、未収金がある場合には、その受取予定年月日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。

入力が終わったら、**入力終了(次へ)>**をクリックしてください。

8 土地建物等の譲渡所得（特例等の入力）画面で、適用する特例を選択し、これまでの入力内容について確認します。

1. 適用する特例を選択してください。

略語：特法＝租税特別措置法（特例についてはこちら）

特例	特例の内容
特例1	
特例2	
特例3	

2. 入力内容の表示

入力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示しています。

長期・短期区分	譲渡価額	譲渡費用	取得費	相対額額 取得費加算額	差引金額	あなたの 共有持分
合計	長期 (45,000,000) 45,000,000	(1,532,800) 1,532,800	(2,250,000) 2,250,000	(41,217,200) 41,217,200	(41,217,200) 41,217,200	
土地	長期 (45,000,000) 45,000,000	(1,532,800) 1,532,800	(2,250,000) 2,250,000	(41,217,200) 41,217,200	(41,217,200) 41,217,200	

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）

入力終了（次へ）>

特例の適用を受ける場合は、特例を選択します。特例の内容が分からない場合は、**特例についてはこちら**をクリックしてください。

なお、この事例では特例の適用を受けませんので、選択は不要です。

これまで入力した内容が表示されますので、表示された内容を確認してください。

入力内容に誤り等がある場合は、修正する項目の**修正**をクリックして修正してください。**入力内容の修正方法**をクリックすると詳しい修正方法が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

入力内容に誤り等がなければ**入力終了（次へ）>**をクリックしてください。

9 土地建物等の譲渡所得（入力内容の確認）画面で、入力内容について確認します。

	譲渡価額	譲渡費用	取得費 (相対額額取得費 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	45,000,000	1,532,800	2,250,000	41,217,200		0
修正						
契約2						
契約3						
合計	45,000,000	1,532,800	2,250,000	41,217,200		0

（入力内容の修正方法）

＜もう1件入力する＞

入力終了（次へ）>

契約ごとに入力内容と選択された特例が表示されますので、表示されている内容について確認してください。

入力内容について修正する場合は、該当する契約の**修正**をクリックしてください。

他の契約について入力する場合は、**＜もう1件入力する＞**をクリックしてください。

他に入力する契約や誤り等がなければ、**入力終了（次へ）>**をクリックしてください。

10 土地建物等の譲渡所得（入力終了）画面で、申告書に表示する内容を確認します。

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	
K市△△町3-10-1						15% (5%)
45,000,000	3,782,800	41,217,200	41,217,200	0	41,217,200	
長期譲渡						2,000万円までの部分 10% (4%) 2,000万円超の部分 15% (5%)
特定分						
経理分						6,000万円までの部分 10% (4%) 6,000万円超の部分 15% (5%)

確認終了（次へ）>

申告書に表示する譲渡所得の内容が表示されますので、内容を確認して、**確認終了（次へ）>**をクリックしてください。

11 収入金額・所得金額の入力画面で、土地建物等の譲渡所得の入力内容を確認します。

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	訂正・内容確認	✓	長期一般分 41,217,200
株式等の譲渡所得等	入力する		?
上場株式に係る配当所得等	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）>

この画面では、土地建物等の譲渡所得の計算結果が表示されます。

金額を確認し誤りがなければ、この画面の上部へスクロールして、他の所得の入力をしてください。

この事例では、次のⅡで、給与所得や公的年金等の雑所得などの内容を入力します。

Ⅱ 源泉徴収票等から給与の支払金額や公的年金等の支払金額などを入力します。

① 収入金額・所得金額の入力画面で、源泉徴収票等の内容を入力します。

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		?
総合課税所得 ?	入力する		?

※ 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) >

この事例では、給与所得を申告しますので、給与所得の**入力する**をクリックし、次の②の**給与所得の入力**画面へ進みます。

この事例では、公的年金等の雑所得を申告しますので、公的年金等の**入力する**をクリックし、③の**公的年金等の入力**画面へ進みます。

事業所得や不動産所得などを申告する場合も、この画面から入力することができます。

② 給与所得の入力画面で、「給与所得の源泉徴収票」の内容を入力します。

源泉徴収票に記載されている内容のとおり、1件ずつ入力してください。
年末調整済みの源泉徴収票がある場合、必ず1件目に入力してください。

1 / 1 件目

平成30年分 給与所得の源泉徴収票 (見本)

① 支払金額	1,800,000 円
② 源泉徴収税額	21,900 円
③ 控除対象配偶者の有無等	☒ 有 金額の記載がある場合はチェックしてください。 ※ 0の場合はチェックしないでください。
④ 配偶者特別控除の額	☐ 金額の記載がある場合はチェックしてください。 ※ 0の場合はチェックしないでください。
⑤ 控除対象扶養親族の数	☐ 人数の記載がある場合はチェックしてください。 ※ 0の場合はチェックしないでください。
⑥ 16歳未満扶養親族の数	☐ 人数の記載がある場合はチェックしてください。 ※ 0の場合はチェックしないでください。
⑦ 配偶者の合計所得	円
⑧ 障害者の数	人数の記載がある場合は、後の「障害者控除」、「扶養控除」から入力してください。

入力内容をクリア < 戻る 入力終了(次へ) >

給与所得の入力画面 (全4画面) で、「給与所得の源泉徴収票」に記載 (表示) された事項について、画面の対応する各欄に入力してください。

全ての入力終了すると**給与所得の入力内容確認**画面が表示されますので、入力内容を確認し、**次へ>**をクリックすると、①の**収入金額・所得金額の入力**画面に戻ります。

「生命保険料控除」等の所得控除等の入力方法が分からない場合には、「確定申告書等作成コーナー」の「**入力例等**」(24ページ参照)の具体的な入力例を参照してください。

③ 公的年金等の入力画面で、「公的年金等の源泉徴収票」の内容を入力します。

公的年金等の入力

源泉徴収票に記載されている内容のとおり、1件ずつ入力してください。
源泉徴収票に記載のない社会保険料は、後の「社会保険料控除」から入力してください。
2件以上入力については次の画面から入力してください。

1 / 1 件目

区分

① 法203条の3第1号適用分	2,772,100 円	源泉徴収税額	37,500 円
② 法203条の3第2号適用分			
③ 法203条の3第3号適用分			
④ 法203条の3第4号適用分			
⑤ 社会保険料の金額	75,600 円		
⑥ 支払者	用名 (全角28文字以内) (印) 千代田区役所 氏名 (全角28文字以内) (印) 厚生労働省 〒表示する (厚生労働省) ※ クリックすると、用名表示をします。		

入力内容をクリア < 戻る 入力終了(次へ) >

平成30年分 公的年金等の源泉徴収票

支払を受ける者 住所又は居所 F市△町3-2-1

氏名 クマモト コロウ 熊本 五郎

区分

所得税法第203条の3第1号適用分	所得税法第203条の3第2号適用分	所得税法第203条の3第3号適用分	所得税法第203条の3第4号適用分	社会保険料の額
2,772,100 円				75,600 円

本人 源泉税控除対象配偶者の数 控除対象扶養親族の数 16歳未満の扶養親族の数 障害者の数 障害者である者の数 社会保険料の額

特別 一般 特定 老人 その他 特別 その他

源泉税控除対象 氏名 区 (郵便)

「公的年金等の源泉徴収票」に記載 (表示) された事項について、画面に対応する各欄に入力してください。

全ての入力終了すると**公的年金等の入力内容確認**画面が表示されますので、入力内容を確認し、**次へ>**をクリックすると、①の**収入金額・所得金額の入力**画面に戻ります。

入力内容を確認後、①の**収入金額・所得金額の入力**画面の**入力終了(次へ)>**をクリックしてください。

4 所得控除の入力画面、税額控除・その他の項目の入力画面で所得控除等を入力等します。

年末調整していない「生命保険料控除」等の入力未済となっている項目がある場合は、該当する項目の**入力する**、**訂正・内容確認**をクリックして入力等してください。

5 計算結果確認画面で、入力漏れがないか確認します。

収入金額等			
事業	営業等	(ア)	
	農業	(イ)	
不動産		(ウ)	
利子		(エ)	
配当		(オ)	
給与		(カ)	1,800,000
公的年金等		(キ)	2,772,100
その他		(ク)	
短期譲渡		(ケ)	
長期譲渡		(コ)	
一時		(サ)	
所得金額			
事業	営業等	(1)	
	農業	(2)	
不動産		(3)	
利子		(4)	
配当		(5)	
給与		(6)	1,080,000
公的年金等		(7)	1,572,100
その他		(8)	
合計		(9)	2,652,100

収入金額・所得金額を修正する

所得から差し引かれる金額（所得控除）			
医療費控除		(10)	
社会保険料控除		(11)	296,349
小規模企業共済等掛金控除		(12)	
生命保険料控除		(13)	50,000
地震保険料控除		(14)	
寄附金控除		(15)	
寡婦・寡夫控除		(16)	
勤労学生・障害者控除		(17)～(20)	
配偶者（特別）控除		(21)～(22)	
扶養控除		(23)	
基礎控除		(24)	380,000
合計		(25)	726,349

所得控除を修正する

税金の計算（税額控除等）			
課税される所得金額	(26)		
上の(26)に対する税額	(27)	6,278,800	
配当控除	(28)		
投資税額等控除	(29)		
特定増改築等	(30)		
住宅借入金等特別控除	(31)～(33)		
政党等寄附金等特別控除	(34)～(37)		
住宅耐震改修特別控除	(38)～(39)		
住宅特定改修・認定住宅新築等特別税額控除	(40)～(41)		
差引所得税額	(42)	6,278,800	
災害減免額	(43)		
再差引所得税額	(44)	6,278,800	
復興特別所得税額	(45)	131,854	
所得税及び復興特別所得税の額	(46)	6,410,654	
外国税額控除	(47)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(48)	59,400	
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(49)	6,351,200	
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(50)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(51)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(52)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(53)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(54)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(55)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(56)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(57)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(58)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(59)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(60)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(61)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(62)		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	(63)		

税額控除・その他の項目を修正する

延納の届出			
申告期限までに納付する金額	(57)		
延納届出額	(58)		

延納額の入力

分離課税の収入金額・所得金額			
所得の種類	収入金額	所得金額	翌年以後に繰り越される損失の金額
土地建物等の譲渡所得	一般分	(シ)	(59)
	軽減分	(ス)	(60)
	一般分	(セ)	45,000,000
	軽減分	(ソ)	41,217,200
	軽減分	(タ)	

収入金額・所得金額を修正する

収入金額等の「給与」欄に給与所得の源泉徴収票の「支払金額」が表示されているか、「公的年金等」欄に公的年金等の源泉徴収票の「支払金額」が表示されているか確認してください。

「社会保険料控除」等の**所得から差し引かれる金額**の該当する控除欄に表示された金額が源泉徴収票に記載されている金額と相違ないか確認してください。

入力した金額等が誤っている又は入力未済となっている項目がある場合は、その内容に応じて**収入金額・所得金額を修正する**、**所得控除を修正する**、**税額控除・その他の項目を修正する**をクリックして、それぞれ該当する画面において訂正入力等してください。

入力内容を確認して**次へ**をクリックしてください。

クリックすると、**納税額又は還付される金額**（この事例の納める税金（所得税及び復興特別所得税）の額は 6,351,200 円となります。）が表示されますので、確認後**OK**ボタンをクリックしてください。

6 住民税等入力画面で、住民税の徴収方法などについて入力します。

この事例では、各種の所得金額の合計額が2,000万円を超えていますので、**財産債務調査について**が表示されます。画面の案内に従い入力してください。

7 住所・氏名等入力画面などで、職業・世帯主、マイナンバー（個人番号）などを入力します。

Ⅲ 画面の案内に従って操作を進めます。**e-Tax**の場合は申告書等のデータを送信してください。**書面提出**の場合は申告書等を印刷して**郵送等**により税務署に提出してください。

平成 30 年分 土地や建物の 譲渡所得のあらまし

ここでは、譲渡所得の計算のしかたや居住用財産を売却した場合の特例を中心に説明しています。

4～31 ページの各事例の記載例等とともに申告書等の作成の参考としてください。

《措法：租税特別措置法、所法：所得税法》

	(ページ)
1 一般の場合の譲渡所得の所得税	33
2 居住用の家屋や敷地(居住用財産)を売却した場合	35
3 その他の譲渡所得の特例	39

譲渡所得の申告に当たっての注意点

- 土地や建物の譲渡に係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、**土地や建物の譲渡所得以外の所得との損益の相殺や損益通算をすることができません。**
※ 損益通算とは、各種の所得の損失額(赤字)を他の所得の黒字から差し引く計算をいいます。
- 譲渡所得に対しては、**地方税(住民税)もかかります**(住民税の税率は、43 ページの「4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表」をご覧ください。)
なお、所得税及び復興特別所得税の確定申告書を提出した方は、改めて住民税や事業税の申告書を提出する必要はありません。
- 「居住用財産を売却した場合の 3,000 万円の特別控除の特例」と「買換えの特例」の双方の特例の要件に該当する場合や「収用などがあった場合の 5,000 万円の特別控除の特例」と「代替の特例」の双方の特例の要件に該当する場合には、**そのいずれかの特例を選択したかにより「配偶者(特別)控除」の判定の基となる「合計所得金額」(15 ページ参照)が異なることとなります。**
- あなた(土地や建物をお売りになった方)を控除の対象者として、**「配偶者(特別)控除」や「扶養控除」の適用を受けている方がいる場合**には、あなたの合計所得金額(15 ページ参照)によっては、これらの控除が受けられないことがあります。
特に、これらの控除を受けている方が給与所得者の場合は、ご注意ください。
- ここに説明していない事柄や分からないことがありましたら、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】のタックスアンサーをご覧ください。最寄りの税務署にお尋ねください。

お知らせ

- 平成 25 年分から平成 49 年(2037 年)分まで、東日本大震災からの復興を図るための施策に必要な財源を確保するため、復興特別所得税(原則として各年分の所得税額の 2.1%)を所得税と併せて申告・納付することとされています。
また、平成 25 年 1 月 1 日から平成 49 年(2037 年)12 月 31 日までの間に生ずる所得については、源泉所得税の徴収の際に復興特別所得税が併せて徴収されています。
詳しくは、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】をご覧ください。税務署にお尋ねください。
- マイナンバー(個人番号)の記載等について
確定申告書を提出する際は、毎回、

マイナンバー(12 桁)の記載 + 本人確認書類の提示又は写しの添付

が必要です。

本人確認
書類の例

《例 1》 マイナンバーカード

《例 2》 通知カード + 運転免許証、公的医療保険の被保険者証 など

詳しくは、「平成 30 年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書 B 用」の 37 ページをご覧ください。

1 一般の場合の譲渡所得の所得税

譲渡所得金額の計算

一般の場合の譲渡所得の金額は、次のように計算します。

必要経費

$$\text{譲渡価額（収入金額）} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{特別控除額} = \text{課税長期（短期）譲渡所得金額}$$

譲渡価額

取得費

譲渡費用

特別控除額

課税長期
（短期）譲渡
所得金額

①資産の購入代金、②仲介手数料、③登記費用（非業務用資産に係るもの）、④設備費、⑤改良費（通常の修繕費は含みません。）などの合計額（取得価額）です。

① 建物の取得費

「建物の取得価額」から一定の方法で計算した「償却費相当額」（35ページ参照）を控除して計算します。

$$\text{建物の取得価額} - \text{償却費相当額} = \text{建物の取得費}$$

2 概算取得費控除の特例

実際の取得費が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合には、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

3 相続や贈与などにより取得した土地や建物を売却した場合の取得費

被相続人や贈与者がその土地や建物を買い入れたときの取得費によります。

なお、相続や贈与などの際に相続人や受贈者が支払った登記費用や不動産取得税の金額も、他の所得の必要経費となるものを除き、取得価額に含まれます（2 概算取得費控除の特例を選択する場合を除きます。）。

4 交換等の特例を受けて取得している場合の取得価額

お売りになった土地や建物を取得する際に、交換や買換え（代替）の特例を適用している場合における取得価額は、これらの特例の規定により引き継がれることとなる金額によります。

5 相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例（措法39条）

相続などにより取得した財産を相続の開始があった日の翌日から相続税の申告書の提出期限の翌日以後3年を経過する日までにお売りになった場合には、あなたに課税された相続税のうち、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」（国税庁ホームページ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。）により計算した金額を、その取得費として加算することができます。

①仲介手数料、②測量費など譲渡のために直接要した費用のほか、③貸家の売却に際して借家人に支払った立退料、④土地の売却に際して建物を取り壊した場合の取壊し費用や取壊し損などの金額です。

⑤ 修繕費や固定資産税のような資産の維持、管理に要した費用は含まれません。

居住用財産を売却（譲渡）した場合の**3,000万円の特別控除**や収用などがあった場合の**5,000万円の特別控除**などがあります。

なお、これらの特別控除は、譲渡価額から取得費及び譲渡費用を差し引いた金額が各特別控除の額に満たない場合には、その金額が限度となります。

⑥ 譲渡代金のほかに、譲渡から年末までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税（未経過固定資産税等）に相当する額の支払を受けた場合には、その額は譲渡価額に算入されます。

税額の計算

譲渡所得の税額は、土地や建物の譲渡所得が、「長期譲渡所得」になるか、「短期譲渡所得」になるかによって、その計算方法が異なります。

一般の場合には、次のように計算します。

【長期譲渡所得の税額】

$$\text{課税長期譲渡所得金額} \times 15\% \text{（所得税の税率）} = \text{税額}$$

【短期譲渡所得の税額】

$$\text{課税短期譲渡所得金額} \times 30\% \text{（所得税の税率）} = \text{税額}$$

【土地・建物】 海外に所在する土地や建物も含まれます。また、課税対象となる土地には、借地権などの土地の上に存する権利を含みます。

【長期譲渡所得】 売却した年の1月1日において**所有期間[※]が5年を超える**土地や建物を売却した場合の譲渡所得です。

具体的には、**平成24年12月31日以前**に取得した土地や建物を平成30年中に売却した場合が**長期譲渡所得**となります。

(注) 贈与・相続・遺贈により取得した土地や建物を売却した場合、贈与者・被相続人・遺贈者の取得年月日を引き継ぎます。

【短期譲渡所得】 上記「**長期譲渡所得**」以外の土地や建物を売却した場合の譲渡所得です。

具体的には、**平成25年1月1日以後**に取得した土地や建物を平成30年中に売却した場合が**短期譲渡所得**となります。

《マンションなどのように建物と土地を一括で購入している場合の「建物の取得価額」》

建物の償却費相当額の計算に当たり、**建物と土地を一括で購入している場合には、その取得価額を「建物の取得価額」と「土地の取得価額」に区分する必要があります。**

この場合の各々の取得価額は、次のように区分・計算することができます。

① 購入時の契約において建物と土地の価額が区分されている場合

契約書等に建物と土地の価額が記載されている場合には、その価額により区分します。

(注) 契約書等に区分された建物の価額が記載されていない場合でも、その建物に課税された消費税額が分かるときには、次の算式により「建物の取得価額」を計算することができます(土地に対しては消費税は課税されません。)

$$\text{その建物の消費税額} \times \frac{1 + \text{消費税の税率}(\ast 1)}{\text{消費税の税率}(\ast 2)} = \text{建物の取得価額}$$

〈参考〉

		H元.4.1～H9.3.31	H9.4.1～H26.3.31	H26.4.1～
※1	1+消費税の税率	1.03	1.05	1.08
※2	消費税の税率	0.03	0.05	0.08

(注) 経過措置により旧税率が適用されている場合がありますので、ご注意ください。

② 購入時の契約において建物と土地の価額が区分されていない場合

建物と土地の購入時の時価の割合で区分します。

なお、この場合の区分方法として、41ページの「1 建物の標準的な建築価額表」を基に、次の算式で「建物の取得価額」を計算しても差し支えありません。

イ 新築の建物を購入している場合

$$\text{お売りになった建物の建築年に対応する「建物の標準的な建築価額表」の建築単価} \times \text{その建物の床面積(延床面積)}(\ast 3) = \text{建物の取得価額}$$

ロ 中古の建物を購入している場合

$$\text{お売りになった建物の建築年に対応する「建物の標準的な建築価額表」の建築単価} \times \text{その建物の床面積(延床面積)}(\ast 3) - \text{その建物の建築時から取得時までの経過年数に応じた償却費相当額} = \text{建物の取得価額}$$

※3 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。

☞ イ又はロの算式によって計算する場合には、41ページに「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」を掲載していますので、ご利用ください。

【償却費相当額】 「償却費相当額」は、その建物が業務用か非業務用かに応じて、業務用建物の場合は、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により、また、自己の居住用建物などの非業務用建物の場合は、次の算式により計算します。

$$\text{建物の取得価額} \times 0.9 \times \text{償却率}(\ast 4) \times \text{経過年数}(\ast 5) = \text{償却費相当額}(\ast 6)$$

※4 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 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。

※6 建物の取得価額の95%を限度とします。

2 居住用の家屋や敷地（居住用財産）を売却した場合

居住用財産を売却した場合には、一定の要件を満たすときは、確定申告をすることにより、譲渡益が発生しているか、譲渡損失が発生しているかに応じて、次に掲げる特例の適用を受けることができます。

なお、「確定申告書等作成コーナー」で譲渡所得の内訳書等を作成すると、居住用財産を売却した場合の各種特例の適用要件の確認ができます（次の(3)の買換えの特例（措法36条の2）を除きます。）。

	特 例	特 例 の 内 容	掲載ページ
譲渡益の場合	(1) 居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条1項）	譲渡所得から3,000万円を控除	36ページ
	(2) 所有期間が10年超の居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例（措法31条の3）	3,000万円を控除した後の課税長期譲渡所得金額について、軽減税率（軽減分）を適用	36ページ
	(3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例（措法36条の2）	取得価額引継ぎ方式による課税の繰延べ	36ページ
譲渡損失の場合	(4) 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）	居住用財産を買い換える場合の、譲渡損失の損益通算及び繰越控除	37ページ
	(5) 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（措法41条の5の2）	譲渡損失（住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した額が限度）の損益通算及び繰越控除	38ページ

※ 「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」については、①入居した年、その前年又は前々年に上記(1)～(3)の特例の適用を受けた場合、②入居した年の翌年又は翌々年中に「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」の対象となる資産以外の資産を譲渡し、上記(1)～(3)の特例の適用を受ける場合には、その適用を受けることはできません。詳しくは税務署にお尋ねください。

【居住用財産】

これらの特例の対象となる居住用財産は、次のいずれかに該当する家屋や敷地をいいます。

- イ 現に自分が居住している家屋
- ロ 過去に自分が居住していた家屋（具体的には、平成27年1月2日以後に居住しなくなったものに限ります。）
- ハ イカロの家屋とその敷地（土地や借地権）
- ニ イの家屋が災害により滅失した場合の敷地（具体的には、平成27年1月2日以後の災害により滅失した家屋の敷地に限ります。）

これらのほかにも、①転勤などのため単身で他に起居している場合に、生計を一にする親族が居住している家屋とその敷地や、②居住用家屋を取り壊した跡地などで、一定の要件を満たすものも特例の対象となる場合があります。

【特例の適用が受けられない場合】

次のような場合には、特例は受けられません。

- イ 特例の適用を受けるためのみの目的で入居したと認められる家屋や仮住まいである家屋を売却した場合
- ロ 配偶者、直系血族（父、母、子、孫など）その他生計を一にする親族などや同族会社などに売却した場合
- ハ 原則として、売却した年の前年及び前々年に居住用財産を売却した場合の特例の適用を受けている場合 等

※ 詳しくは、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】のタックスアンサーをご覧ください。税務署にお尋ねください。

(1) 居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条1項）

居住用財産を売却した場合には、長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当する場合でも、その譲渡所得から**最高3,000万円**の特別控除額を控除することができます。

適用要件	居住用財産を売却したこと
譲渡所得金額の計算	$\text{譲渡価額(収入金額)} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{特別控除額 } 3,000\text{万円} = \text{課税長期(短期)譲渡所得金額}$ ※ 長期（短期）譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、その譲渡所得の金額が限度となります。
申告手続	その年分の確定申告書に「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】」（譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、「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】」及び戸籍の附票の写しなど）を添付する必要があります（44ページ参照）。

(2) 所有期間が10年超の居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例（措法31条の3）

所有期間が10年を超える居住用財産で国内にあるものを売却した場合には、3,000万円の特別控除額を差し引いた後の課税長期譲渡所得金額について、**軽減税率（軽減分）**を適用することができます。

適用要件	売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産（具体的には、平成19年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるものを売却したこと
税額の計算	① 課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下のとき $\text{課税長期譲渡所得金額} \times 10\% \text{（所得税の税率）} = \text{税額}$ ② 課税長期譲渡所得金額が6,000万円を超えるとき $\left(\text{課税長期譲渡所得金額} - 6,000\text{万円} \right) \times 15\% \text{（所得税の税率）} + 600\text{万円} = \text{税額}$
申告手続	その年分の確定申告書に、上記(1)の「3,000万円の特別控除の特例」の適用を受ける場合の添付書類のほか、「売却した居住用財産の登記事項証明書」を添付する必要があります（44ページ参照）。

(3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例（措法36条の2）

居住用財産（譲渡資産）を売却し、代わりの居住用財産（買換資産）を取得する場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、その売却による利益の課税を繰り延べる特例を適用することができます。

この特例の適用を受けた場合には、譲渡価額が買換資産の取得価額以下のときは、譲渡がなかったものとされ、譲渡価額が買換資産の取得価額よりも高いときに、その差額について税金がかかります。

適用要件	譲渡	イ	売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産（具体的には、平成19年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの
	譲渡	ロ	居住の用に供している期間が10年以上のもの
	買換資産	ハ	売却した居住用財産の譲渡価額が1億円以下のもの ^⑧ ^⑧ 売却した居住用財産と一体として居住の用に供されていた家屋又は土地等の一部を、その居住用財産を売却した年及びその年の前後2年以内に売却等した場合には、これらの譲渡価額（贈与等の場合は時価）との合計額により判定することになります。

適用要件	買換資産	イ	個人が居住の用に供する家屋又はその家屋の敷地の用に供される土地等で、次に掲げるもののうち、国内にあるもの (イ) 一棟の家屋の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの (ロ) 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合は、その独立部分の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの (ハ) 家屋が耐火建築物の中古住宅である場合は、その取得の日以前25年以内に建築されたもの又はいわゆる耐震住宅として証明されたもの (ニ) 家屋が耐火建築物以外の中古住宅である場合は、その取得の日以前25年以内に建築されたもの又は一定の期限までにいわゆる耐震住宅として証明されたもの (ホ) 家屋の敷地の用に供される土地等については、その土地の面積（上記(ロ)の家屋については、一棟の家屋の敷地面積にその家屋の床面積のうちその個人が区分所有する独立部分の床面積の占める割合を乗じて計算した面積）が500㎡以下であるもの
		ロ	譲渡資産を売却した年の前年から翌年までの3年の間に取得すること (注) 特定非常災害により取得が困難になった場合で、一定の手続を経たときには、取得期限を2年間延長することができます。
		ハ	一定の期間内に居住の用に供すること

譲渡所得金額及び税額の計算	①	$\text{譲渡価額} - \text{取得した居住用財産（買換資産）の取得価額} = \text{収入金額}$
	②	$\left(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用} \right) \times \frac{\text{収入金額}}{\text{譲渡価額}} = \text{必要経費}$
	③	$\text{収入金額} - \text{必要経費} = \text{課税長期譲渡所得金額}$
	④	$\text{課税長期譲渡所得金額} \times 15\% \text{（所得税の税率）} = \text{税額}$

申告手続	その年分の確定申告書に「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】」や「売却した居住用財産の登記事項証明書」など一定の書類を添付する必要があります（44ページ参照）。
------	---

※ この特例の適用を受ける場合には、上記(1)の「3,000万円の特別控除の特例」や(2)の「軽減税率の特例」の適用を重ねて受けることはできません。

※ この特例の適用を受けて取得した買換資産について、その取得の日以後にその買換資産を売却した場合の譲渡所得の金額の計算については、その買換資産の取得価額は実際の取得価額ではなく、譲渡資産の取得価額を引き継ぐこととなりますので、ご注意ください。

(4) 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）

居住用財産（譲渡資産）を売却し、代わりの居住用財産（買換資産）を取得する場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、譲渡資産の売却に係る損失の金額を、一定の計算の下でその年分の他の所得と損益通算することができます。また、その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

適用要件	譲渡資産	売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産（具体的には、平成24年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの	
	買換資産	イ	個人が居住の用に供する家屋で次に掲げるもの又はその家屋の敷地の用に供される土地等で、国内にあるもの (イ) 一棟の家屋の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの (ロ) 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合は、その独立部分の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの
		ロ	譲渡資産を売却した年の前年から翌年までの3年の間に取得すること (注) 特定非常災害により取得が困難になった場合で、一定の手続を経たときには、取得期限を2年間延長することができます。
		ハ	取得をした日の属する年の12月31日において、その買換資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等があること
		ニ	取得をした年の翌年12月31日までの間に居住の用に供する又は供する見込みであること

$$\text{譲渡価額(収入金額)} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) = \text{譲渡損失の金額}$$

(注) 譲渡損失の金額は、給与所得など他の所得と損益通算することができます。損益通算してもなお控除しきれない金額で、翌年に繰り越される損失の金額については、譲渡資産である土地等のうち面積が 500 m² を超える部分に相当する金額を除きます。

その年分の確定申告書に「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」や「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第 41 条の 5 用】」など一定の書類を添付する必要があります (44 ページ参照)。

(注) 買換資産の取得が平成 31 年 (2019 年) 中に行われる場合には、44 ページの⑤及び⑥の書類は、平成 31 年 (2019 年) 分の確定申告書に添付し、提出期限までに提出しなければなりません。

損益通算の特例の適用を受けた年分の所得税につき期限内申告書を提出した場合であって、その後ににおいて連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書 (損失申告用) に買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書 (原則として、特例の適用を受けようとする年の 12 月 31 日現在のもの) などを添付する必要があります。

(注) 繰越控除の特例の適用は、合計所得金額が 3,000 万円以下の年分に限ります。

(5) 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 (措法 41 条の 5 の 2)

居住用財産 (譲渡資産) を売却し、譲渡損失が算出される場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、その譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額 (下記の図を参照) については、その年分の他の所得と損益通算することができます。

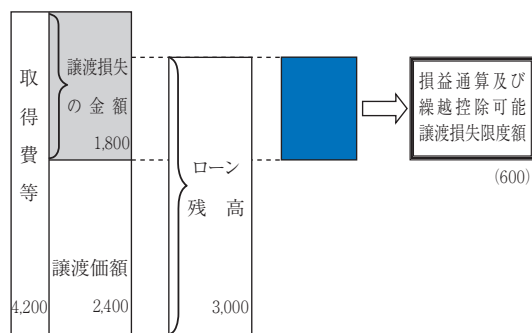
また、その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後 3 年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

- イ 売却した年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超える居住用財産 (具体的には、平成 24 年 12 月 31 日以前に取得した家屋とその敷地) で国内にあるもの
- ロ 売却に係る契約を締結した日の前日において、その譲渡資産に係る契約償還期間が 10 年以上の住宅借入金等があること

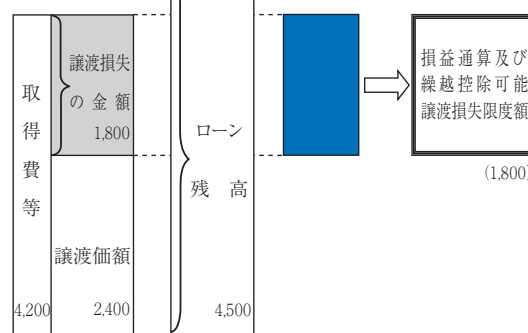
$$\text{譲渡価額(収入金額)} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) = \text{譲渡損失の金額}$$

(注) 譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額 (損益通算及び繰越控除ができる金額) は、その売却に係る契約を締結した日の前日におけるその譲渡資産に係る住宅借入金等の金額の合計額から、その譲渡資産の譲渡の対価の額を控除した残額を限度とします。

譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローンの残高を上回る場合



譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローンの残高を下回る場合



その年分の確定申告書に「特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」や「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第 41 条の 5 の 2 用】」など一定の書類を添付する必要があります (44 ページ参照)。

損益通算の特例の適用を受けた年分の所得税につき期限内申告書を提出した場合であって、その後ににおいて連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書 (損失申告用) を提出する必要があります。

(注) 繰越控除の特例の適用は、合計所得金額が 3,000 万円以下の年分に限ります。

【参考】 措法41条の5と措法41条の5の2の相違点

		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)	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(措法41条の5の2)
譲渡資産	所有期間	5年超(売却した年の1月1日において)	
	住宅借入金等の残高		必要 (譲渡契約締結日の前日)
買換資産	買換資産の取得	必要	
	住宅借入金等の残高	必要 (取得日の属する年の12月31日時点)	
繰越控除	所得要件	合計所得金額3,000万円以下(繰越控除の適用を受けようとする年分)	
	翌年に繰り越される損失の金額	譲渡損失の金額のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額(500㎡を超える敷地に 対応する金額は対象外)	譲渡損失の金額(ただし、住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した額が限度)のうち、 損益通算してもなお控除しきれない金額
	住宅借入金等の残高	必要 (繰越控除の適用を受けようとする年の12月31日時点)	

○ 住宅借入金等の範囲など制度の詳細い内容につきましては、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】のタックスアンサーをご覧ください。税務署にお尋ねください。

参考
1

3 その他の譲渡所得の特例

(1) 被相続人の居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35条3項)

相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用財産を売却し、一定の要件を満たす場合には、長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当する場合でも、その譲渡所得から**最高3,000万円**の特別控除額を控除することができます。

(注)「被相続人の居住用財産」とは、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いいます。

【被相続人居住用家屋】

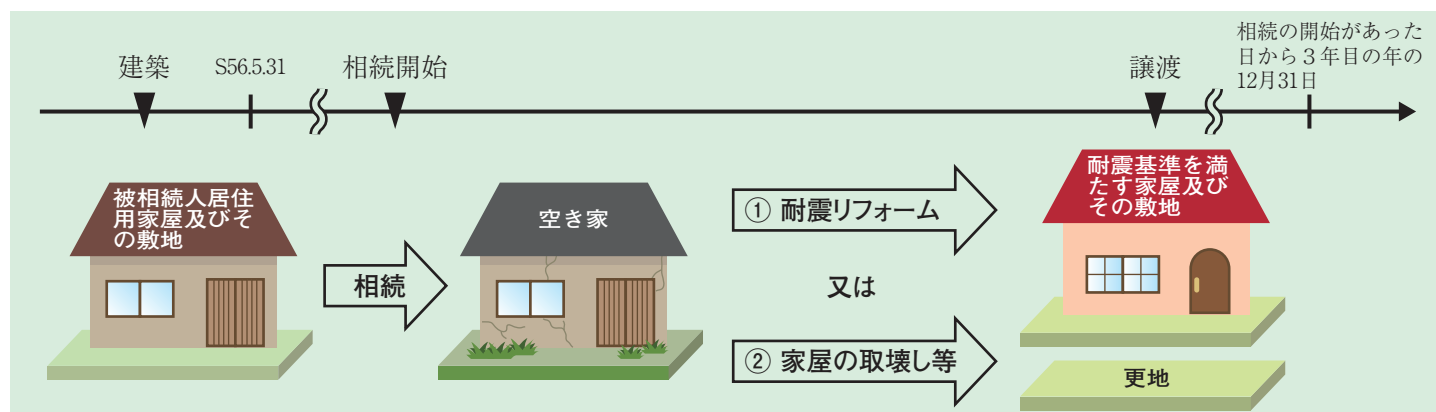
相続の開始の直前において被相続人(包括遺贈者を含みます。)が居住していた家屋で、次の3つの要件全てに当てはまるものをいいます。

- イ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ロ 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住していた人がいなかったこと。

【被相続人居住用家屋の敷地等】

被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地や借地権をいいます。

なお、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(母屋と離れなど)のある一団の土地であった場合には、その土地のうち一定の部分に限ります。



適用要件	売却した人が、相続又は遺贈により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両方を取得したこと
	相続の開始があった日から3年目の年の12月31日までの間に、 ① 被相続人居住用家屋を耐震リフォームし、その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売却した場合（売却の時に耐震基準を満たしていて、耐震リフォームをしない場合を含みます。） 又は ② 被相続人居住用家屋の取壊し等後に被相続人居住用家屋の敷地等を売却した場合 (注) この特例の対象となる被相続人の居住用財産は、相続開始の時から売却の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないものに限りま。
	譲渡価額が1億円を超えないこと (注) この特例の適用を受ける被相続人居住用家屋と一体として利用していた部分を別途分割して売却している場合や他の相続人が売却している場合における1億円以下であるかどうかの判定は、相続の時から被相続人の居住用財産を売却した日から3年目の年の12月31日までの間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた譲渡価額の合計額により行います。
	配偶者、直系血族（父、母、子、孫など）その他生計を一にする親族などと同族会社などに売却したものでないこと

参考1 譲渡所得金額の計算	長期（短期）譲渡所得 特別控除額 $\text{譲渡価額(収入金額)} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{3,000万円} = \text{課税長期(短期)譲渡所得金額}$ ※ 長期（短期）譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、その譲渡所得の金額が限度となります。
------------------	--

申告手続	その年分の確定申告書に「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】（1面から4面）」、「同（5面）」や「被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書」など一定の書類を添付する必要があります（44ページ参照）。
------	--

※ この特例を受ける場合には、「相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例（措法39条）」等の適用を重ねて受けることはできません。詳しくは税務署にお尋ねください。

(2) その他の譲渡所得の特例

土地や建物の譲渡所得については、上記2の居住用財産を売却した場合の特例や上記(1)の特例のほか、主なものとして次のような特例があります。

特例の内容についての詳しいことは、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】のタックスアンサーをご覧ください。また、税務署にお尋ねください。

- ① 収用等により資産が買い取られた場合の5,000万円の特別控除の特例（措法33条の4）又は代替の特例（措法33条）
- ② 特定土地区画整理事業等のために土地等を売却した場合の2,000万円の特別控除の特例（措法34条）
- ③ 特定住宅地造成事業等のために土地等を売却した場合の1,500万円の特別控除の特例（措法34条の2）
- ④ 農地保有の合理化等のために農地等を売却した場合の800万円の特別控除の特例（措法34条の3）
- ⑤ 固定資産（土地や建物など）を交換した場合の特例（所法58条）
- ⑥ 特定の事業用資産の買換え等の特例（措法37条及び措法37条の4）
- ⑦ 平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例（措法37条の9）
- ⑧ 保証債務を履行するために土地や建物を売却した場合で、その保証債務の主たる債務者などに対する求償権の行使ができなくなった場合の特例（所法64条2項）
- ⑨ 相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例（措法39条）
- ⑩ 優良住宅地の造成等のために土地等を売却した場合の軽減税率の特例（措法31条の2）

【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	鉄筋 コンクリート	鉄骨
昭和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
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

構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄筋 コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨
昭和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
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

構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄筋 コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨
平成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
24年	157.6	223.3	193.9	155.6
25年	159.9	258.5	203.8	164.3
26年	163.0	276.2	228.0	176.4
27年	165.4	262.2	240.2	197.3
28年	165.9	308.3	254.2	204.1

注 「建築着工統計(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 104,200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。

(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(35ページ「※4 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、税務署にお尋ねください。

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。

参考

【事例2の場合】

事例2の建物は、昭和60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104,200円／㎡となります。

これをこの計算式に当てはめると、

- ① 昭和60年10月4日
② 104,200円／㎡
③ 200.00㎡
④ 20,840,000円
(104,200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20,840,000円を差し引いた価額

29,160,000円
となります。

「確定申告書等作成コーナー」で申告書等を作成すると、【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、24ページから31ページ又は国税庁ホームページをご覧ください。

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、24 ページから 31 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②欄の金額)	A
	円	

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	B × 2.8 - 180,000 円
3,600,000 円 ～ 6,599,999 円	B	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 - 2,200,000 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「⑥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④欄の金額)	C
	円	

年齢区分	C の金額	公的年金等の雑所得の金額
昭和 29 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
	7,700,000 円～	C × 0.95 - 1,555,000 円
昭和 29 年 1 月 1 日以前に生まれた方	～ 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「⑦雑」欄へ転記します。
 なお、その他の雑所得がある場合は、「平成 30 年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書 B 用」の 10 ページをご覧ください。

(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⑩欄の金額)	D
	円	

D の金額	E (所得税の税率)	F (控除額)	課税される所得金額に対する税額
1,000 円 ～ 1,949,000 円	0.05 (5%)	0 円	(D × E - F)
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 ～ 39,999,000 円	0.4 (40%)	2,796,000 円	
40,000,000 円 ～	0.45 (45%)	4,796,000 円	
			円 (申告書第三表⑩欄へ)

注 申告書第三表の税金の計算「⑩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

(注)「譲渡所得の区分」欄は、申告書第三表（左中部）に対応しています。

譲渡所得の区分				計 算 方 法
所得 分離 課税 金額	短期譲渡	一般分 ⑤ ⁹	平成25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	課税短期譲渡所得金額 × 所得税 30%(他に住民税 9%)
		軽減分 (※1) ⑥ ⁰	平成25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)	課税短期譲渡所得金額 × 所得税 15%(他に住民税 5%)
	長期譲渡	一般分 ⑥ ¹	平成24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	課税長期譲渡所得金額 × 所得税 15%(他に住民税 5%)
		特定分 (※2) ⑥ ²	平成24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 課税長期譲渡所得金額が 2,000 万円以下のとき 課税長期譲渡所得金額 × 所得税 10%(他に住民税 4%) 2 課税長期譲渡所得金額が 2,000 万円を超えるとき (課税長期譲渡所得金額 - 2,000 万円) × 所得税 15%(他に住民税 5%) + 200 万円 (住民税の場合は 80 万円)
		軽減分 (※3) ⑥ ³	平成19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 課税長期譲渡所得金額が 6,000 万円以下のとき 課税長期譲渡所得金額 × 所得税 10% (他に住民税 4%) 2 課税長期譲渡所得金額が 6,000 万円を超えるとき (課税長期譲渡所得金額 - 6,000 万円) × 所得税 15%(他に住民税 5%) + 600 万円 (住民税の場合は 240 万円)

※1「軽減分」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。

※2「特定分」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。

※3「軽減分」とは・・・所有期間が10年を超える居住用財産の譲渡による所得をいいます（36ページ参照）。

消費税の申告もお忘れなく

○ 平成28年分の課税売上高が1,000万円を超えている個人事業者の方は、平成30年分の消費税の課税事業者に該当します。

※ 平成28年分の課税売上高が1,000万円以下であっても、特定期間（平成29年1月1日から同年6月30日までの期間）の課税売上高が1,000万円を超えている方は、平成30年分の消費税の課税事業者

に該当します。
なお、特定期間における1,000万円の判定は、課税売上高に代えて給与等支払額の合計額によることもできます。

○ 課税事業者に該当する方が、平成30年中に業務の用に供していた建物や機械などを譲渡した場合には、当該譲渡による収入は消費税の課税売上に該当しますので、平成30年分の消費税の確定申告の際には、他の課税売上げと合算して、平成31年(2019年)4月1日(月)までに消費税の確定申告と納税を行う必要があります。

※ 土地の売却による収入は、消費税の非課税取引の収入とされています。

○ 消費税の申告や納税の手続については、「消費税及び地方消費税の確定申告の手引き」（国税庁ホームページ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。）をご覧ください。

【参考3】

特例の適用を受ける場合に申告書に添付する書類

下記の特例の適用を受ける場合には、次の書類を申告書とともに提出しなければなりません（下記以外の主な特例を受けるために必要な書類については、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】をご覧ください。最寄りの税務署にお尋ねください。）。

申告書を提出する前に、これらの書類が揃っているかチェックしましょう。



項目等	添付する書類	確認
居住用財産を売却した場合の3,000万円控除の特例（措法35条1項）	① 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】	☐
	② 譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	☐
居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例（措法31条の3）	① 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】	☐
	② 譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	☐
	③ 売却した居住用財産の登記事項証明書	☐
特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例（措法36条の2）	① 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】	☐
	② 売却した居住用財産の登記事項証明書など	☐
	③ 譲渡契約締結日の前日において住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合や、売却した日前10年以内において住民票に記載されていた住所を異動したことがある場合は、戸籍の附票の写しなど	☐
	④ 売却した居住用財産に係る売買契約書の写しなどで、その譲渡価額が1億円以下であることを明らかにするもの	☐
	⑤ 買い換えた居住用財産の登記事項証明書、売買契約書の写しなど	☐
	⑥ 買換資産が築25年を超える中古住宅である場合は、耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書の写し又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類	☐
	⑦ 平成31年(2019年)中に買換資産を取得する見込みである場合は、⑤・⑥に代えて「買換（代替）資産の明細書」（この場合、⑤・⑥は、取得をした日から4か月以内に提出が必要です。）	☐
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）	① 居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》	☐
	② 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5用】	☐
	③ 売却した居住用財産の登記事項証明書、売買契約書の写しなど	☐
	④ 譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	☐
	⑤ 買い換えた居住用財産の登記事項証明書、売買契約書の写しなど	☐
	⑥ 買い換えた居住用財産の住宅借入金等の残高証明書（⑤・⑥は38ページ「申告手続・損益通算」(注)参照）	☐
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（措法41条の5の2）	① 特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》	☐
	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対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5の2用】	☐
	③ 売却した居住用財産の登記事項証明書、売買契約書の写しなど	☐
	④ 譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	☐
	⑤ 譲渡資産に係る住宅借入金等の残高証明書（譲渡契約締結日の前日のもの）	☐
被相続人の居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条3項）	① 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】 ※この特例の適用を受ける場合は、「5面」の添付が必要です。	☐
	② 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書など	☐
	③ 売却した資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」	☐
	④ 売却した資産に係る売買契約書の写しなどで、その譲渡価額が1億円以下であることを明らかにするもの	☐
	⑤ 被相続人居住用家屋の譲渡がある場合には、耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し	☐

