

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

マイホームの売却による譲渡損 編

(措法41条の5又は措法41条の5の2を適用する場合)



居住用財産（マイホーム）を売却して譲渡損失が算出される場合の特例（措法 41 条の5又は 41 条の5の2）を適用した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「令和 2 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 3（措法 41 条の5適用）に準じて作成していますが、措法 41 条の5の2を適用する場合にも、この手引きをご利用ください。

居住用財産（マイホーム）を売却して譲渡損失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、平成 26 年 8 月 6 日に 4,120 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。）120 万円）で購入した、〇市△×町 3－6－28－201 のマンション（居住用）を、令和 2 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。
- ② 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、令和 2 年 6 月 12 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。
- ③ 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 891,000 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。
- ④ また、令和 2 年 5 月 18 日に分譲住宅（K 市××町 4－23－12・床面積 120 m²）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。
- 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）を適用します。



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、具体的な計算方法や特例の内容などを確認したい場合は、「令和 2 年分 譲渡所得の申告のしかた（記載例）」の事例 3 や土地や建物の譲渡所得のあらましをご覧ください。

1 入力方法選択

- ① 『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

国税庁
令和2年分 所得税

確定申告書作成コーナー

[ご利用ガイド](#)
[よくある質問](#)

申告書の作成をはじめる前に

[トップ画面](#)
[事前準備](#)
[申告書等の作成](#)
[申告書等の送信・印刷](#)
[終了](#)

申告される方の生年月日

①

昭和

48

年

1

月

30

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。

作成する確定申告書の提出方法

②

☒ 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。

申告内容に関する質問

③

質問	回答
給与以外に申告する収入はありますか？	<input checked="" type="button" value="はい"/> いいえ
税務署から青色申告の承認を受けていますか？ 青色申告とは、事業所得や不動産所得等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。	はい いいえ
税務署から予定納税額の通知を受けていますか？ ☐ 予定納税についてはこちら	はい いいえ

前に戻る

④

次へ進む

[お問い合わせ](#)
[個人情報保護方針](#)
[利用規約](#)
[推奨環境](#)

Copyright (c) 2021 NATIONAL TAX AGENCY All Rights Reserved.

① 「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。）

② 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。

（「税務署への提出方法の選択」画面で「印刷して提出」を選択している場合には、表示されません。）

③ 「質問」欄に表示される質問について、「はい」又は「いいえ」を選択します。

④ 全ての質問に回答した後、『次へ進む』ボタンをクリックします。

3

3 収入金額・所得金額の入力

収入金額・所得金額の入力

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。
?をクリックすると、項目についての説明が表示されます。

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		?
	業務 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

< 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。

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）	
令和2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。
① ☒	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）
☐	低未利用土地等を譲渡（売却）し、利益があった方 ・ 措法35条の3（100万円控除）
☐	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 ② 次へ>	

① マイホームを売却して損失が出る場合は、「マイホームを譲渡（売却）し、損失があった方」を選択します。

なお、利益か損失か不明な方は、「マイホームを譲渡（売却）し、利益があった方」を選択してください。

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等が確認できるもの
3	譲渡（売却）した物件を購入（取得）や取得金額、取得先等が確認できる業務用の建物を譲渡（売却）されたに算入される償却費の累積額を確認
4	譲渡（売却）した物件を購入（取得）内容や支払日、支払金額等が確認

※ 先祖伝来の財産など、購入した金額が相当する額で計算することができます（場合も同様）。取得費を譲渡（売却）価額の5%に相当の書類は必要ありません。

■ 居住用財産を売却された場合に必要となる書類

居住用財産の買換えの態様により、「入力に必要な書類」が異なります。該当する項目をチェックし、必要な書類を確認してください。

項番	入力に必要な書類	チェック
5	居住用財産を買換えた方 ・ 措法41条の5を適用する場合 購入した物件に係る住宅借入金の借入先・借入金残高が確認できるもの ・ 措法41条の5の2を適用する場合 譲渡（売却）した物件に係る住宅借入金の借入先・借入金残高が確認できるもの	☒
6	居住用財産を買換える予定の方 ・ 措法41条の5を適用する場合 上記1～4の書類のみ ・ 措法41条の5の2を適用する場合 譲渡（売却）した物件に係る住宅借入金の借入先・借入金残高が確認できるもの	☐
7	居住用財産を買換えない方 ・ 措法41条の5の2を適用する場合 譲渡（売却）した物件に係る住宅借入金の借入先・借入金残高が確認できるもの	☐

■ 当作成コーナーで申告書が作成できるか確認します。

次の質問に「はい」・「いいえ」で回答してください。
いずれか一つでも「はい」に該当した場合は、措法41条の5又は41条の5の2を適用した申告書を当作成コーナーで作成することができません。

1	退職所得がありますか？	はい いいえ ☐ ☒
2	白色申告の方で、変動所得の損失額又は被災事業用資産の損失額がありますか？	はい いいえ ☐ ☒

4 入力終了（次へ）>

- ① 入力に必要な書類を確認します。
- ② 当てはまる項目にチェックを入れ、入力に必要な書類を確認します。
- ③ 当作成コーナーで申告書が作成できるか確認しますので、質問に「はい」・「いいえ」で回答してください（いずれか一つでも「はい」に該当した場合は、措法41条の5又は41条の5の2を適用した申告書を当作成コーナーで作成することができません。）。
- ④ 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

7 土地建物等の譲渡所得（マイホームの譲渡損失の特例要件確認 1）

土地建物等の譲渡所得（マイホームの譲渡損失の特例要件確認 1）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

譲渡所得の特例が適用できるか確認しますので、次の質問に「はい」・「いいえ」で回答してください。

質問は全部で12問あります。本画面では1～7の質問に回答してください。

※に該当する場合は、その文章をクリックして説明文をご覧ください。ご覧になっても「はい」・「いいえ」を判断できない場合は[税務署](#)にお尋ねください。

以下の1～7の質問のうち1つでも「いいえ」と回答された方は特例の適用は受けられません。

①

1	あなたが譲渡（売却）した物件は、家屋・敷地ともに平成26年12月31日以前に取得（購入）しましたか？ 相続、遺贈又は贈与により取得した場合には、前所有者が取得した日で判定します。	はい いいえ ☒ ☐
2	あなた（売却した方）が譲渡（売却）物件にお住まいでしたか？ ※単身赴任等の理由のため、配偶者・扶養親族のみが居住していた場合 ※住まいが2か所以上あった場合	はい いいえ ☒ ☐
3	あなたが譲渡（売却）した住まい（＝家屋）から転居したのは平成29年1月2日以後ですか？	はい いいえ ☒ ☐
4	譲渡（売却）した住まいはあなたのものでしたか？（所有権がありましたか？） ※敷地のみの譲渡（売却）で、家屋の所有者が異なる場合 ※譲渡（売却）するために家屋を取り壊した場合 ※お住まいの敷地の一部を譲渡（売却）した場合 ※東日本大震災に関する税制上の措置のうち、「 震法11条の7 2項 」又は「 震法11条の7 5項 」の適用を受ける方	はい いいえ ☒ ☐
5	譲渡（売却）先（買い主）は第三者ですか？ ※譲渡（売却）先が、配偶者・一定の親族等、一定の同族会社の場合	はい いいえ ☒ ☐
6	譲渡（売却）物件の全部を住まいとして利用していましたか？ ※店舗併用住宅のようにあなたの住まいとして利用していない部分があった場合	はい いいえ ☒ ☐
7	以前の所得税及び復興特別所得税の確定申告において、以下の居住用財産に係る譲渡所得の特例を適用していませんか？（適用していない⇒「はい」、適用している⇒「いいえ」） (1) 平成30年分、令和元年分の確定申告 ・軽減税率の特例（ 措法31条の3 ） ・3,000万円特別控除（ 措法35条1項 ） ・買換え（交換）の特例（ 措法36条の2・36条の5 ） (2) 平成29年分、平成30年分、令和元年分の確定申告 ・譲渡損失の損益通算の特例（ 措法41条の5・41条の5の2 ）	はい いいえ ☒ ☐

※ 上記の1～7の質問に一つでも「いいえ」と回答された方はマイホームの譲渡損失の特例は適用できませんので「特例の適用を行わない(次へ)>」ボタンをクリックしてください。

※ 上記の1～7の質問に全て「はい」と回答された方は「入力終了(次へ)>」ボタンをクリックし、次の質問に進んでください。

特例の適用を行わない(次へ) ②

入力終了(次へ)>

① 譲渡所得の特例が適用できるか確認しますので、質問について「はい」・「いいえ」で回答してください（一つでも「いいえ」と回答された方は特例の適用は受けられません。）。

② 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

8 土地建物等の譲渡所得（マイホームの譲渡損失の特例要件確認 2）

土地建物等の譲渡所得（マイホームの譲渡損失の特例要件確認 2）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

譲渡所得の特例が適用できるか確認しますので、次の質問に回答してください。

1～5の質問に回答後、「判定結果を表示する」ボタンをクリックしてください。
 なお、「はい」・「いいえ」を判断できない場合は、[税務署](#)にお尋ねください。

①

1	買換資産は平成31年1月1日から令和3年12月31日までの間に取得していますか？又は取得の予定ですか？	取得済 ☒ 取得予定 ☐ 取得しない ☐
2	買換（予定）資産は取得した翌年の12月31日までにあなたの居住の用に供されていますか？又は供される見込みですか？	はい ☒ いいえ ☐
3	取得した又は取得予定の家屋は居住用部分の床面積が50㎡以上ですか？	はい ☒ いいえ ☐
4	買換資産の取得に係る住宅借入金（金融機関、独立行政法人 住宅金融支援機構等からの借入金で、契約において償還期間が10年以上の住宅借入金）がありますか？ 買換予定の場合は、上記住宅借入金を借りる予定ですか？	はい ☒ いいえ ☐
5	譲渡契約日の前日において、譲渡(売却)資産である住宅を取得した際の住宅借入金（金融機関、独立行政法人 住宅金融支援機構（旧 住宅金融公庫）等からの借入金で、契約において償還期間が10年以上の住宅借入金）があり、住宅借入金残高は譲渡価額を超えますか？	はい ☒ いいえ ☐

②

判定結果を表示する

措法41条の5又は41条の5の2のいずれが有利な特例を選択して適用できます。

特例を選択して、「入力終了（次へ）」ボタンをクリックしてください。

[措法41条の5](#)

☒

[措法41条の5の2](#)

☐

※ 判定結果を表示した後、回答内容を変えた場合には、再度、「判定結果を表示する」ボタンをクリックしてください。

特例の適用を行わない（次へ）

④

入力終了（次へ）>

- ① 譲渡所得の特例が適用できるか確認しますので、質問に回答してください。
- ② 全ての質問について選択し、『判定結果を表示する』ボタンをクリックします。
- ③ 適用できる特例が表示されますので、適用する特例を選択します。
- ④ 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

9

9 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 ✖

① 所在地番 (全角36文字以内)

住居表示 (全角28文字以内)

令和2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】

② 譲渡価額（売却代金の総額） 入力例

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。

③ ☐ 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。

④ 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	実測	. m
地	公簿（登記上）	. m

マンションの場合はこちらに入力してください。

マ	マンション敷地全体の面積	敷地権の持分	
ン			
シ	1,857 . 6 m	×	2,000 / 185,760
ョ			

① 譲渡（売却）した土地・建物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・建物の譲渡価額（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、面積を入力します。

(2) 譲渡（売却）された建物について入力してください。

■建物の種類をチェックしてください（複数選択可）。

☐ 居宅 ☒ マンション ☐ 店舗 ☐ 事務所

(全角20文字以内)

☐ その他()

■建物の面積を入力してください。

75 . 61 m²

※建物数が2棟の場合は面積を合計して入力します。

※マンションの場合は、あなたが所有している建物の専有面積を入力してください。

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

居住用財産関係の特例（[措法31条の3](#)、[35条1項](#)、[41条の5](#)、[41条の5の2](#)）を適用される場合には、居住期間を入力してください。

居住期間 平成 26 年 8 月～

令和 2 年 5 月

☐ 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 令和 2 年 4 月 6 日

引き渡した日 令和 2 年 6 月 12 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） N市△△町2-7-5-504

(全角28文字以内)

氏名（名称） 仙台 四郎

(全角28文字以内)

職業（業種）

(全角20文字以内、不明の場合は入力不要です。)

⑤ 譲渡（売却）した建物の種類を選択し、面積を入力します。

⑥ 譲渡（売却）した土地・建物の利用状況を選択します。

※ 「自己の居住用」を選択した場合、居住期間を入力する欄が表示されるため、居住期間を入力します。

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。共有者がいる場合は、『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。

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。

8. 譲渡（売却）した物件に対する住宅借入金について入力してください。

【必須】

⑩

※連帯債務による住宅借入金がある方は、あなたの借入金の残高を入力してください。

借入先金融機関名等

M銀行Y支店

(全角20文字以内)

譲渡（売却）契約日前日の
住宅借入金残高

36,000,000 円

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。

⑪

(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 令和 2 年 4 月 6 日 5,000,000 円

2回目 令和 2 年 6 月 12 日 20,000,000 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

☐ その他(全角30文字以内)

☐ その他()

[入力内容の保存について](#)

⑫

入力終了（次へ）>

⑩ 措法 41 条の 5 の 2 を適用する場合には、今回売却した物件に対する住宅借入金について入力します（措法 41 条の 5 を適用する場合には表示されません。）。

⑪ 「代金の受領（受取）状況」及び「譲渡（売却）理由」を入力します。

⑫ 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

10 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
①	クリア 仲介手数料	〇市〇〇町 1 - 1	令和 ▾ 2 ▾ 年 6 ▾ 月 12 ▾ 日
		〇〇不動産	891,000 円
クリア	収入印紙代	入力不要 入力不要	10,000 円
クリア	▾		年 ▾ 月 ▾ 日
クリア	▾		円
クリア	▾		年 ▾ 月 ▾ 日
クリア	▾		円
クリア	▾		年 ▾ 月 ▾ 日
クリア	▾		円
譲渡費用（総額）			901,000 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。

11 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、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回以上にわた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。

①

- 土地・建物を同時に取得したときに、一括して支払った購入（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	② 1 件目入力	未入力
------------------------	----------	-----

- 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 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

※ 資金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27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

- この事例では、今回譲渡した物件はマンションですので、「土地・建物を同時に取得したときに、一括して支払った購入（建築）代金を入力する。」を選択します。
- 『1 件目入力』ボタンをクリックし、入力画面に進みます。

12 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（取得費の入力2）

土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。入力後、「一覧」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・建物を購入するために支払った費用について入力してください。

先祖伝来の財産などで、取得した費用が譲渡（売却）価額の5%に満たない取得費を譲渡（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」をクリックしてください。

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・建物の購入価額
【必須】

※ 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
41,200,000 円

■ 購入先

住所（所在地） (全角28文字以内)

氏名（名称） (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。

※ 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。

平成 26 年 8 月 6 日

■ 建物の構造（その他の場合はその建物の耐用年数を入力してください。）
【必須】

入力例

☐ 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

☐ 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

☐ その他（ 年）

■ 建物の用途
【必須】

☐ 業務用（以前、業務用や貸付用に使っていた場合も含みます。）

☒ 業務用以外（自己の居住用等）

■ 建物購入時点の新築・中古の別
【必須】

☒ 新築

☐ 中古

■ 土地・建物を同時に取得した場合、購入金額を土地と建物に区分する必要がありますので、下のボタンをクリックしてください。
【必須】

土地と建物の区分計算をする

1 入力例
41,200,000 円

2 購入先
住所（所在地） (全角28文字以内)
氏名（名称） (全角28文字以内)

3 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。
※ 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。
平成 26 年 8 月 6 日

4 建物の構造（その他の場合はその建物の耐用年数を入力してください。）
【必須】
入力例
☐ 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
☐ 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
☐ その他（ 年）

5 建物の用途
【必須】
☐ 業務用（以前、業務用や貸付用に使っていた場合も含みます。）
☒ 業務用以外（自己の居住用等）

6 建物購入時点の新築・中古の別
【必須】
☒ 新築
☐ 中古

7 土地と建物の区分計算をする

- ① 今回譲渡（売却）した土地・建物の購入価額を入力します。
- ② 購入先の「住所（所在地）」及び「氏名（名称）」を入力します。
- ③ 「購入年月日」を入力します。
- ④ 「建物の構造」で該当するものを選択します。
- ⑤ 「建物の用途」で該当するものを選択します。
- ⑥ 購入時点で建物が新築であれば「新築」を、中古であれば「中古」を選択します。
- ⑦ 『土地と建物の区分計算をする』ボタンをクリックし、次の画面に進みます。

13 土地建物等の譲渡所得（取得価額の区分）

今回譲渡（売却）した土地・建物を取得した金額等を土地と建物に区分します。

土地建物等の譲渡所得（取得価額の区分）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

土地と建物の購入金額及び購入するために支払った費用を土地分と建物分に分ける計算を行いますので、下のいずれかの方法により区分してください。

土地・建物の購入金額について区分します。

(1) 契約書等に記載されている価額により、建物と土地の取得価額を区分します。

契約書等に記載されている土地・建物の価額を入力してください。[業務用に使用していた場合は、青色申告決算書又は収支内訳書等をご覧ください。](#)

契約書等に記載されている価額が土地と建物に区分されていない場合は(2)へ進んでください。

取得価額総額

41,200,000 円

建物の取得価額

円

土地の取得価額

円

入力後、画面下の「OK」ボタンをクリックしてください。

(2) 建物に課税された消費税額から、建物の取得価額を計算して取得価額を区分します。

建物に課税された消費税額が分かる場合は「[消費税額から計算する](#)」ボタンをクリックしてください。

建物に課税された消費税額が分からない場合は(3)へ進んでください。

②

消費税額から計算する

(3) 標準的な建築価額により、建物と土地の取得価額を区分します。

建物の標準的な建築価額表により、建物の取得価額を計算することができます。「[標準的な建築価額により計算する](#)」ボタンをクリックしてください。

標準的な建築価額により区分計算をしない場合やできない場合は(4)へ進んでください。

③

標準的建築価額から計算する

(4) 建物と土地の購入時の時価により、建物と土地の取得価額を区分します。

購入時の時価を基に取得価額を区分して入力してください。時価が不明等の理由で区分できない場合は、[税務署](#)にお尋ねください。

取得価額総額

41,200,000 円

建物の取得価額

円

土地の取得価額

円

[取得費の入力の流れ](#)

< 戻る

OK

- ① 土地・建物の取得価額について、契約書等に区分の記載がある場合など、土地・建物のそれぞれの取得価額が分かる場合はその金額を入力します。分からない場合は②へ進みます。
 - ② 平成元年4月以降に取得し、契約書等に支払った消費税額の記載がある場合など、支払った消費税額が分かる場合には、『消費税額から計算する』ボタンをクリックします。消費税が課税されていない場合や課税の有無が分からない場合は③へ進みます。
 - ③ 『標準的建築価額から計算する』ボタンをクリックし、次の画面に進みます。
- ※ 今回の事例は課税された消費税額が分かる場合なので、『消費税額から計算する』ボタンをクリックします。

14 土地建物等の譲渡所得（取得価額の区分－消費税額－）

土地建物等の譲渡所得（取得価額の区分-消費税額-）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

建物に課税された消費税額が分かる場合は、次の算式により建物の取得価額を計算します。

※ 土地の売買には消費税は課税されません。

土地・建物の購入金額について消費税を基に計算して区分します。

$$\begin{array}{c} \text{建物の取得価額} \\ \\ = \text{その建物の消費税額} \times \frac{1 + \text{消費税の税率 (0.03、0.05、0.08又は0.10)}}{\text{消費税の税率 (0.03、0.05、0.08又は0.10)}} \end{array}$$

入力例

（１）建物に課税された消費税額を入力してください。

【必須】

① 1,200,000 円

（２）建物に課税された消費税率を選択し、「計算する」ボタンをクリックしてください。

【必須】

②

消費税率	☐ 3%(0.03)	平成元年4月1日～平成9年3月31日
	☐ 5%(0.05)	平成9年4月1日～平成26年3月31日
	☒ 8%(0.08)	平成26年4月1日～令和元年9月30日
	☐ 10%(0.10)	令和元年10月1日以降

③ 計算する

取得価額総額	41,200,000 円	
建物の取得価額	16,200,000 円	(内消費税額 1,200,000 円)
土地の取得価額	25,000,000 円	

[取得費の入力の流れ](#)

< 戻る

④ OK

- ① 建物に課税された消費税額を入力します（土地の売買には消費税は課税されません。）。
- ② 消費税率を選択します。
- ③ 『計算する』ボタンをクリックします。
- ④ 表示された結果を確認し、『OK』ボタンをクリックします。

16 土地建物等の譲渡所得（償却費相当額の計算）

土地建物等の譲渡所得（償却費相当額の計算）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

償却費相当額の計算をします。

建物が非業務用の場合（例：居住用の建物）（「計算」ボタンをクリックしてください。）

■ 建物を引き渡した年月日
【必須】

令和 2 年 6 月 12 日 計算

購入（建築）価額 X 0.9 X 償却率 X 経過年数 = 償却費相当額

16,200,000 X 0.9 X 0.015 X 6 = 1,312,200

償却費相当額は、「建物の購入(建築)価額」の95%が限度となります。

[取得費の入力の流れ](#)

＜ 戻る
OK

- ① 表示された「建物を引き渡した年月日」をご確認ください。表示されていない場合は、引き渡した年月日を入力してください。
- ② 『計算』ボタンをクリックします。
- ③ 「償却費相当額」が表示されます。
- ④ 『OK』ボタンをクリックして、次の画面に進みます。



建物は使用したり、期間が経過すると価値が減少していきます。
そのため、建物の取得費は建物の購入代金などの合計額から減価償却費相当額を差し引く必要があります。

17 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力 1）（入力後）

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回以上にわた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たときに、一括して支払った購入（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

1 件目入力

入力済

☐ 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）

1. 土地の取得費

土地の購入代金	1 件目入力	未入力	2 件目入力	未入力
土地 1				
土地 2				
土地取得費（総額）				25,000,000

2. 建物の取得費

建物	支払先住所（所在地） 氏名（名称）	支払年月日	支払金額
	☐ 市△△町 1-1-8 ☐ 建設（株）		
建物 1	☐ 市△△町 1-1-8 ☐ 建設（株）	平成26年8月6日	16,200,000
建物 2			
償却費相当額			1,312,200 円
建物の取得に要した費用（総額）			16,200,000
建物取得費（償却費相当額控除後）			14,887,800
取得費（土地建物合計金額）			39,887,800

入力内容の修正方法
③
入力終了（次へ）

こちらは、14 ページと同じ画面です。

「1 件目入力」ボタンから入力した取得費の結果が表示されます。

この事例は、「土地・建物の一括購入」ですので、土地、建物の各欄に取得費の計算結果が表示されます。

- ① 「取得費の入力2」画面での入力を終了したものについては、「入力済」と表示されます。
また、取得費の入力の修正は、入力済の緑色の『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)>』ボタンをクリックします(「特例等の入力」画面へ進みます。)

18 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。

「内訳書作成トップ」画面で選択した譲渡内容により、「特例」欄で表示される条文が変わります。適用する特例を選択してください。

あなたが選択した譲渡内容は、以下のとおりです。

「マイホームを譲渡（売却）し、損失があった場合」

略語：措法＝租税特別措置法 特例についてはこちら

特例

特例の内容

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

▼

▼

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 (25,000,000)	円 (901,000)	円 (39,887,800)	円	円 (-15,788,800)	
		25,000,000	901,000	39,887,800		-15,788,800	
土地	長期	円 ()	円 ()	円 ()	円	円 ()	
建物	長期	円 ()	円 ()	円 ()	円	円 ()	

✖

修正

特例要件等

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

3

入力終了（次へ）>

① 適用する特例が表示されますのでご確認ください。

② これまで入力した譲渡価額、費用等が表示されます。

③ 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

※ 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。

19 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。

	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 25,000,000	円 901,000	円 39,887,800	円 0	措法4 1条の5	円 0
削除			(0)	(-15,788,800)		
修正						
契約2	円	円	円	円		円
			()	()		
契約3	円	円	円	円		円
			()	()		
合計	円 25,000,000	円 901,000	円 39,887,800	円 0		円 0
			(0)	(-15,788,800)		

入力内容の修正方法

< もう1件入力する

入力終了（次へ）>

入力内容を全て削除する

- 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。

22

20 土地建物等の譲渡所得（買換資産入力）

※ 措法 41 条の 5 の 2 を適用する場合にはこの画面は入力しません。

土地建物等の譲渡所得（買換資産入力）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

買い換えた資産について入力します。

※ 買換資産を譲渡（売却）した年の翌年に取得する場合は、1～6についてはお分かりになる箇所のみ入力してください。また、7については案内にしたがって入力してください。

入力例

1. 土地・建物の所在地番（場所）について入力してください。

建物

・所在地番
(全角28文字以内)

・資産の利用状況・利用目的

☒ 自己の居住用

☐ その他

(全角14文字以内)

土地

建物と異なる場合に入力してください。
 ・所在地番
(全角28文字以内)

・資産の利用状況・利用目的

☐ 自己の居住用

☐ その他

(全角14文字以内)

4. 居住の用に供した（供する見込）年月日を入力してください。

令和 2 年 5 月 28 日

5. 買換資産の取得（予定）価額（合計）を入力してください。
 建物と土地の取得（購入）価額を入力してください。建物と土地の取得（購入）価額が契約書などで区分されていない場合は、総額を建物欄に入力してください。

建物
23,000,000 円

土地
35,000,000 円

6. 買入れ先について入力してください。

建物

住所(所在地)
(全角28文字以内)

氏名(名称)

(全角28文字以内)

土地

建物と異なる場合に入力してください。
 住所(所在地)
(全角28文字以内)

氏名(名称)

(全角28文字以内)

7. 住宅の取得等に要した住宅借入金等について入力してください。借入予定の方で、借入先や借入金額が未定の方は、借入先金融機関名等欄に「借入予定」と入力してください。

借入先
金融機関名等

(全角20文字以内)

借入金額

30,000,000 円

2. 面積について入力してください。

建物
120 . 00 m²

土地
145 . 62 m²

3. 買換資産の取得（予定）日を入力してください。

建物
令和 2 年 5 月 18 日

土地
建物と異なる場合に入力してください。
 年 月 日

入力終了(次へ) >

- ① 買換資産の所在地番（場所）を入力し、資産の利用状況・利用目的を選択します。
- ② 買換資産の面積を入力します。
- ③ 買換資産の取得（予定）日を入力します。
- ④ 居住の用に供した（供する見込）年月日を入力します。
- ⑤ 買換資産の取得（予定）価額（合計）を入力します。
- ⑥ 買入れ先の住所（所在地）及び氏名（名称）を入力します。
- ⑦ 住宅借入金等について入力します。
- ⑧ 『入力終了（次へ）＞』ボタンをクリックします。

21 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	〇市△×町3-6-28、31						15% (5%)
	一般分	円 25,000,000	円 40,788,800	円 -15,788,800	円 0	円 0	円 -15,788,800	
	特定分							2,000万円までの部分 10% (4%) 2,000万円超の部分 15% (5%)
	特定分	円	円	円	円	円	円	
	軽減分							6,000万円までの部分 10% (4%) 6,000万円超の部分 15% (5%)
	軽減分	円	円	円	円	円	円	

② 長期譲渡の一般分の損失のうち、分離譲渡以外の所得と損益通算や繰越控除ができる金額は 15,788,800 円です。
 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。

③ 確認終了(次へ) >

- ① これまで入力した内容が表示されます。
- ② 土地建物等の譲渡所得以外の所得との損益通算や繰越控除のできる金額が表示されます。
- ③ ①、②の内容を確認し、『確認終了（次へ）>』ボタンをクリックします（「収入金額・所得金額の入力」画面に戻ります。）。

22 収入金額・所得金額の入力

収入金額・所得金額の入力

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。
?をクリックすると、項目についての説明が表示されます。

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		?
	業務 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 △15,788,800 ?
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、所得控除や税額控除などを入力する画面に進みます。