

# 【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、令和2年1月8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7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63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2,706,000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。

国税庁ホームページ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。

令和2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  
住所 (前住所) Y市△△町6-6-4  
フリガナ 名古屋 次郎  
電話番号 (連絡先) ×××-○○○-△△△△  
職業 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

1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

どここの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番 Y市△△町6-54  
所在地 (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	利用状況	売買契約日
<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 350.00㎡	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 200.00㎡	<input checked="" type="checkbox"/> 自己の居住用 居住期間 S63年10月~R2年2月	R2年1月8日
<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> マンション	<input type="checkbox"/> 自己の事業用	
<input type="checkbox"/> 畑	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 貸付用	
<input type="checkbox"/> 借地権	<input type="checkbox"/> 事務所	<input type="checkbox"/> 未利用	
<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> その他	

※ 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	(住所) (氏名)	土地 建物
	(住所) (氏名)	

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。 (4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

買主 住所(所在地) Z市○○町4-6-2 ① 譲渡価額 80,000,000円  
氏名(名称) ××不動産 職業(業種) 不動産業

【参考事項】

代金の	1回目	2回目	3回目	未収金
受領状況	R2年1月8日 16,000,000円	R2年2月7日 64,000,000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(子供と同居するため)  
 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)(43ページ参照)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、次のとおりとなります。

$$\text{収入金額(譲渡価額)} \quad \text{取得費} \quad \text{譲渡費用} \quad \text{特別控除額} \quad \text{長期譲渡所得金額}$$
$$80,000,000\text{円} - (29,847,830\text{円} + 2,736,000\text{円}) - 30,000,000\text{円} = 17,416,170\text{円}$$

○ 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)。

また、合計所得金額が2,500万円を超える場合には、「基礎控除」の適用を受けることはできません(基礎控  
除は、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」及び「基礎控除」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、1,770,500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)の内訳	購入(建築)先・支払先	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)	S63.10.3	26,700,000円
建物	同 上	S63.10.3	23,300,000円
小計			(イ)26,700,000円
建物の構造 <input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋 <input type="checkbox"/> 金属造 <input type="checkbox"/> その他			小計(ロ)23,300,000円

(2) 建物の償却費相当額を計算します。 (3) 取得費を計算します。

建物購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)	(イ)+(ロ)-(ハ)	取得費
23,300,000円	0.031	31	20,152,170円	29,847,830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☑してください。  
※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ロ)の額の95%を限度とします(償却率は「面」をご覧ください)。

3 譲渡(売却)するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先	支払年月日	支払金額
仲介手数料	Y市△△町4-2-10 (株)△△不動産販売	R2.2.7	2,706,000円
収入印紙代			30,000円
小計			2,736,000円

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用 条文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期 長期	所・借・農 借・農 の の	80,000,000円	32,583,830円	47,416,170円	30,000,000円	17,416,170円
短期 長期	所・借・農 借・農 の 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面の「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。

適用を受ける特例  
適用条文を書きます  
(35~40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。

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63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63年新築・木造)

建築価額単価	面積	建物の取得価額
116,500円/㎡	200.00㎡	23,300,000円

※ 土地の取得価額  
一括の購入価額 建物の取得価額  
50,000,000円 - 23,300,000円 =  
26,700,000円(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63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63年10月~令和2年2月  
(31年4か月) ☑ 31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。