

【事例1】 国税庁ホームページを利用して申告書等を作成する場合の具体的入力例

私は、所有していた先祖伝来のK市△△町3-10-1の土地(宅地、公簿:300.00㎡)を、4,500万円で売却しました。

買主との売買契約は、令和3年6月3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、この土地を買主に引き渡しました。

この土地を売却する際に、仲介手数料1,551,000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、この土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、青色で表示しています。)

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、令和3年分の申告書等の作成の「所得税」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 次へ進む > をクリックします。

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

あなたの生年月日を入力してください。

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、「印刷して提出」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。

「質問」欄に表示される質問について、「はい」又は「いいえ」をクリックし、回答してください。

全ての質問に回答した後、次へ進む > をクリックしてください。

【事例1】の解説

- この事例は、土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）(43ページ参照)に当たります。
- 先祖伝来の土地ですので、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、次のとおりとなります。
- | | | | |
|-------------|--------------------------|------|-------------|
| 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＋1,561,000円） | ＝ | 41,189,000円 |
- 土地の売却などにより合計所得金額(14、17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、16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、16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、6,410,000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。

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		?

計算書・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	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 書き置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。

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。

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 ・ 措置33条の4（5,000万円控除） ・ 措置34条（2,000万円控除） ・ 措置34条の2（1,500万円控除） ・ 措置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 ・ 措置35条の1項（3,000万円控除） ・ 措置31条の3（軽減税率の特例） ※ 利益があったか損失があったか不明な方はこちらを選択してください。
☐	マイホームを譲渡（売却）し、損失があった方 ・ 措置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） ・ 措置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 ・ 措置35条の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 ・ 措置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 ・ 措置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。

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（措置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（措置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（措置35条3項）
- ・ 特定期間に取得をした土地等を売却した場合の長期譲渡所得の1,000万円の特別控除の特例（措置35条の2）
- ・ 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円の特別控除の特例（措置35条の3）

この事例は、土地の売却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、案内に沿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** K市△△町3-10-1
(全角36文字以内)

住居表示
(全角28文字以内)

令和3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。

■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()

■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 ㎡
地 公簿（登記上） 300.00 ㎡

4. 利用状況について当てはまるものを選択してください。

☐ 自己の居住用 ☐ 貸付用 ☐ 自己の事業用 ☐ 貸付用 ☒ 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】

売買契約日 **入力例** 令和3年6月3日
引き渡した日 **入力例** 令和3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つていた者）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） 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、未収金額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3年6月3日	4,500,000円
2回目	令和3年7月20日	40,500,000円
3回目		
未収金		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()

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、画面の案内に沿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。

令和3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、「宅地」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、建物の入力の必要はありません。

なお、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。

売買契約日は売買契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。

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		
公的年金等 ☒	入力する		
雑所得 ☒	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、該当する源泉徴収票を選択して「入力する」をクリックします。

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、「入力する」をクリックします。

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。

給与所得の入力

令和3年分の源泉徴収票に記載されているとおりに入力してください。
源泉徴収票に記載のない控除は、後の各控除の入力画面から入力してください。

① 支払金額
1,800,000 円

② 源泉徴収税額
27,000 円

③ 「(源泉) 控除対象配偶者の有無等」、「(配偶者 (特別) 控除の額」のいずれかの記載の「あり」を選択してください。

キャンセル 入力内容の確認

給与所得の入力画面で、「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。

全ての入力を終了し、「入力内容の確認」をクリックすると、入力内容の一覧が表示されますので、入力内容を確認します。確認後、「次へ進む」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。

この事例では、「支払金額」及び「源泉徴収税額」のほか、「社会保険料等の金額」(220,749 円)、「生命保険料の控除額」(50,000 円) 等を入力しています。

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

令和3年分の源泉徴収票に記載されているとおりに入力してください。
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。

支払金額の記載がある「区分」を選択して入力してください。

① 法203条の3第1号・第4号適用分の入力
支払金額
2,772,100 円

源泉徴収税額
37,500 円

② 法203条の3第2号・第5号適用分の入力
③ 法203条の3第3号・第6号適用分の入力
④ 法203条の3第7号適用分の入力

⑤ 社会保険料の金額
75,600 円

⑥ 支払者
所在地又は法人番号 (金角28文字以内) (ビル名等省略可)
千代田区霞が関1-2-2
名称 (金角28文字以内)
厚生労働省

キャンセル 続けてもう1件入力 入力内容の確認

「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。

全ての入力を終了し、「入力内容の確認」をクリックすると、入力内容の一覧が表示されますので、入力内容を確認します。確認後、「次へ進む」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 税金の計算 (税額控除等)

収入金額等	区分	金額	税金の計算 (税額控除等)	区分	金額
事業所得	(ア)		課税される所得金額 (12)-(29)又は第3表 上の(30)に対する税額 又は第3表(91)	(30)	
不動産所得	(イ)			(31)	6,341,350
利子所得	(ロ)			(32)	
配当所得	(ハ)			(33)	
給与	(カ)	1,800,000	給与所得等 (34)	(34)	
公的年金等	(キ)	2,772,100	給与所得等 (34)	(35)~ (37)	
雑所得	(ク)		住宅ローン等 (38)~ (40)	(38)~ (40)	
総合課税	(コ)		所得税等 (41)~ (44)	(41)~ (44)	
一時所得	(シ)		所得税等 (41)~ (44)	(41)~ (44)	
合計		2,952,100	所得税等 (41)~ (44)	(41)~ (44)	

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)

所得から差し引かれる金額 (所得控除)	区分	金額
社会保険料控除	(13)	296,349
小規模企業共済等掛金控除	(14)	
生命保険料控除	(15)	50,000
地震保険料控除	(16)	
寡婦、ひとり親控除	(17)~ (18)	
勤労学生、障害者控除	(19)~ (20)	
配偶者 (特別) 控除	(21)~ (22)	
扶養控除	(23)	
基礎控除	(24)	0
(13)から(24)までの計	(25)	346,349
雑損控除	(26)	
医療費控除	(27)	
寄附金控除	(28)	
合計	(29)	346,349

所得控除を修正する

分属課税の収入金額・所得金額

所得の種類	区分	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 (ス)		(64)	
	軽減分 (セ)		(65)	
	一般分 (ソ)	45,000,000	(66)	41,189,000
	特定分 (タ)		(67)	

収入金額・所得金額を修正する

< 戻る 次へ >

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が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 (この事例の場合は 6,410,000 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 住民税等入力画面から、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。画面の案内に沿って入力してください。

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 画面の案内に沿って操作を進めます。申告書等の提出は、e-Tax の場合は作成したデータを送信し、書面提出の場合は印刷して郵送等により提出してください。