令和4年分
譲渡所得の申告のしかた

（土地や建物をお売りになった場合）

○　令和４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、**令和５年２月16日（木）から同年３月15日（水）まで**です。
　なお、還付申告書は、令和５年２月15日（水）以前でも提出できます。
○　令和４年分の所得税及び復興特別所得税の納期限は、**令和５年３月15日（水）**です。

国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」から作成・提出ができます！

作成コーナー　検索

「確定申告書等作成コーナー」にアクセス
パソコン等から
「作成コーナー」
で検索

→

申告書を作成
「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に沿って
金額など
を入力

→

申告書を提出
作成した申告書を
e-Tax又は郵便等
で提出

↓

納付 又は 還付
- 口座振替
- 電子納税
- クレジットカード
- スマホアプリ納付
- コンビニ 等

で納付

▷詳細はこちら

○　**税務署に行かずに申告できます！**
○　**銀行や税務署の窓口に行かずに納付できます！**
○　**確定申告期間中は24時間利用できます！**
（注）　メンテナンス時間を除きます。

○　申告書等の提出は、マイナンバーカードとマイナンバーカード読取対応のスマートフォン（又はICカードリーダライタ）を用意すれば、「e-Tax（電子申告）」を利用して行うことができます。
　また、事前に税務署で手続していただければ、マイナンバーカードとマイナンバーカード読取対応のスマートフォン（又はICカードリーダライタ）をお持ちでない方でも、e-Taxにより提出することができます。
○　申告書は、e-Taxによる送信のほか、印刷※して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（令和５年３月15日（水））**内となるよう、お早めにご送付ください。
　詳しくは、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の１ページをご覧ください。
※　プリンタをお持ちでなくても、コンビニエンスストア等のプリントサービス（有料）を利用すれば、印刷できます。
○　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。

確定申告でお困りのときは“ふたば”にご相談ください！

税務職員ふたば

確定申告に関する疑問は、国税庁ホームページ**税務相談チャットボット**の「税務職員ふたば」にご相談ください。
　お問合せ内容をメニューから選択するか、文字を入力いただくことにより、人工知能（AI）が自動でお答えします。

▷ご相談はこちら

はじめに

○　この冊子は、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」（国税庁ホームページ【**https://www.nta.go.jp**】からダウンロードできます。）と併せてご覧ください。

目　　次

（ページ）

(1) 国税庁ホームページを利用した申告書等の作成はこちらから …… 2
(2)【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…… ３～９
(3) 確定申告書の記載手順（手書きの場合） …… 10～11
(4)【事例２】土地（共有）を売却して譲渡益が算出されるケース…… 12～19
(5)【事例３】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》…… 20～25
(6)【事例４】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》…… 26～31
(7)【参考１】令和４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

◇◇◇　国税庁ホームページを利用した申告書等の作成はこちらから　◇◇◇

国税庁ホームページトップ

国税庁ホームページトップの「分野別メニュー」＞「申告手続」の「確定申告書等作成コーナー」をクリックします。

「作成開始」をクリックします。

ご利用ガイド

「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】などを確認できます。

【入力例】

この冊子の【事例２】から【事例４】などについて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な入力例を掲載しています。

【ご利用になれない方】

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、**国税庁ホームページを利用して申告書等を作成することができない方について掲載しています。**

詳しくは、「**ご利用ガイド**」でご確認ください。

税務署への提出方法の選択などの画面に順次進みますので、画面の案内に沿って操作し、作成する申告書等の選択画面へ進みます。

次ページの❶へ

※　お使いのパソコン等の環境などにより、国税庁ホームページを利用して申告書等の作成をすることができない場合があります。
※　このページから9ページに掲載の国税庁ホームページの画面は、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４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

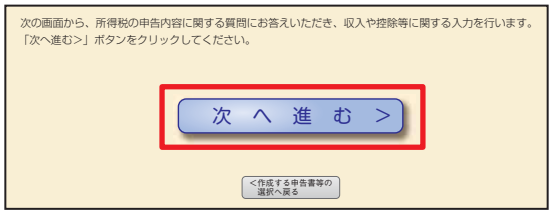
❶ 作成する申告書等の選択 画面で、所得税を選択します。

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４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。

❷ 次へ進む＞ をクリックします。



❸ 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

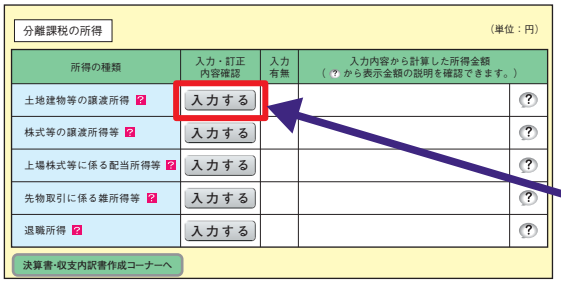
○　土地の売却などにより**合計所得金額**（14、17ページ参照）が**1,000万円を超える場合**には、**「配偶者（特別）控除」の適用を受けることはできません**（配偶者（特別）控除は、申告される方及び配偶者の合計所得金額に応じて適用される控除額が異なります。詳しくは、16ページをご確認ください。）。

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。

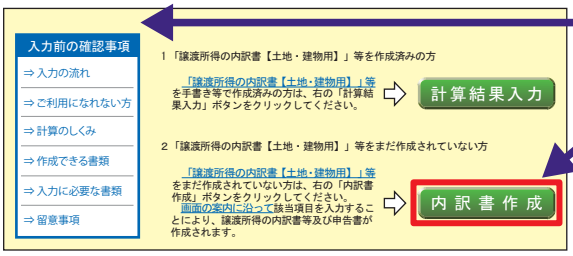
❶ 収入金額・所得金額の入力画面で、土地建物等の譲渡所得の入力するをクリックします。



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。

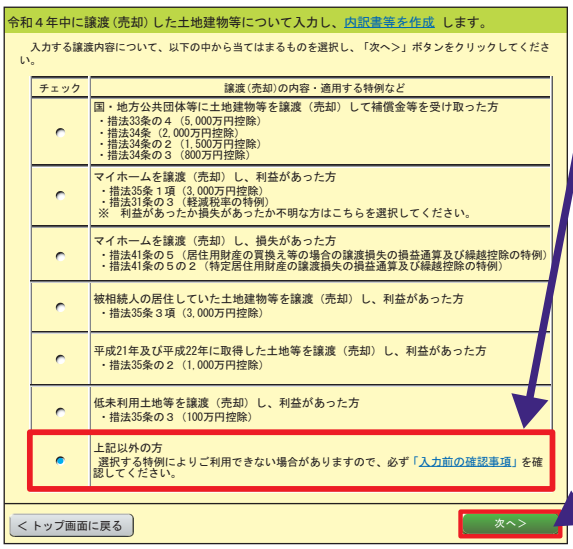
❷ 土地建物等の譲渡所得（譲渡所得トップ）画面で、内訳書作成をクリックします。



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。

❸ 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。



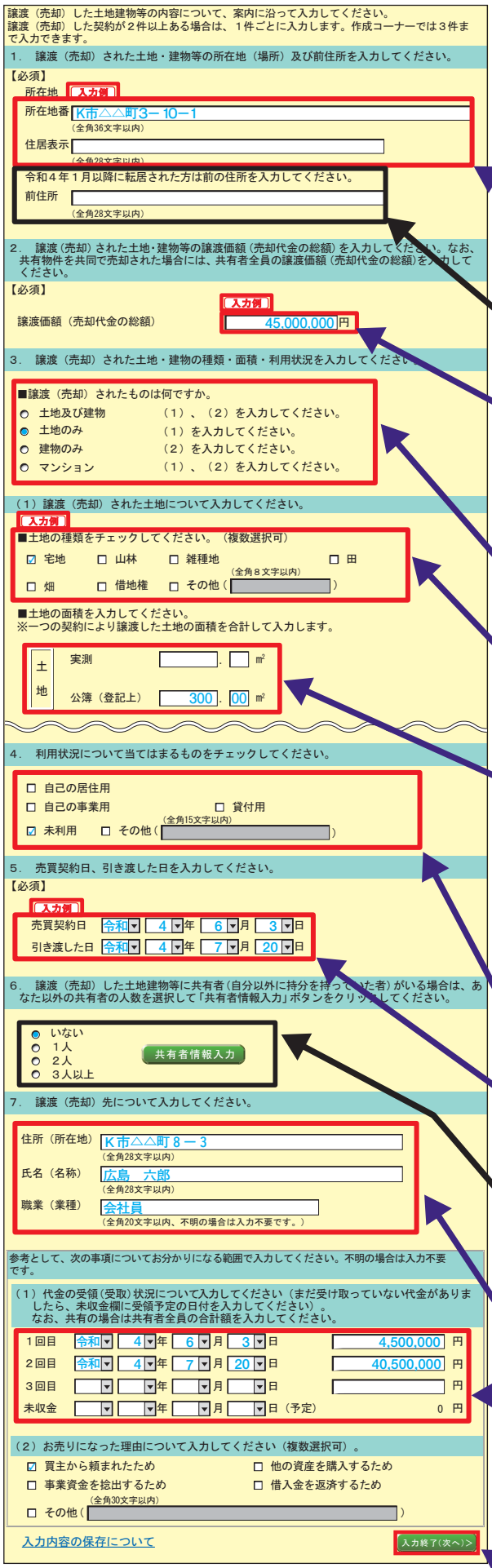
次の特例を選択すると適用要件の確認ができます。

- 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（措法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（措法35条の3）

この事例は、土地の売買について何も特例の適用を受けませんので、「**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。

❹ 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。



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４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。

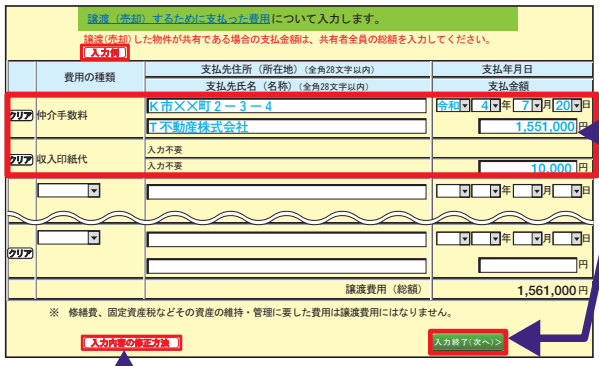
売却先（買主）に関する情報を入力してください。

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。

❺ 土地建物等の譲渡所得（譲渡費用入力）画面で、譲渡（売却）するために支払った費用を入力します。



譲渡費用には、仲介手数料、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**を入力してください。

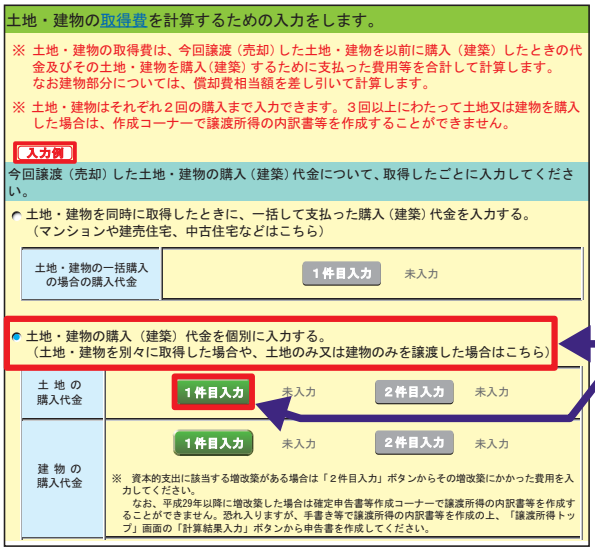
上記以外に支払った譲渡費用がある場合は、費用の種類を選択して入力してください。

なお、入力例 をクリックすると、売買契約書や領収書からの譲渡費用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。

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。

入力内容を修正する場合は 入力内容の修正方法 をクリックし、修正方法を確認してください。

❻ 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1）画面で、譲渡（売却）した土地・建物の取得費を計算するための入力をします。



売却した土地・建物を取得した際の購入（建築）代金について、取得したものごとに入力します。

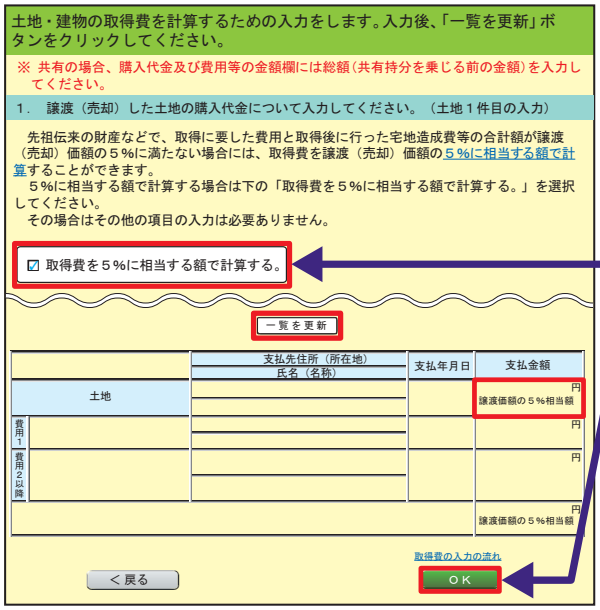
○　土地・建物を同時に取得した場合
→「土地・建物を同時に取得したときに、一括して支払った購入（建築）代金を入力する。」を選択

○　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
→「土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。」を選択

この事例では、土地のみの売却ですので、「**土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。**」を選択し、土地の購入代金の 1件目入力 をクリックします。

なお、入力例 をクリックすると、取得費の入力の流れ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。

❼ 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力2）画面で、譲渡（売却）した土地・建物の取得費を計算するための入力をします。



この事例では、先祖伝来の土地を売却していますので、購入価額は譲渡価額の５％に満たないものとして、取得費を譲渡価額の５％に相当する額で計算します（33ページ参照）。

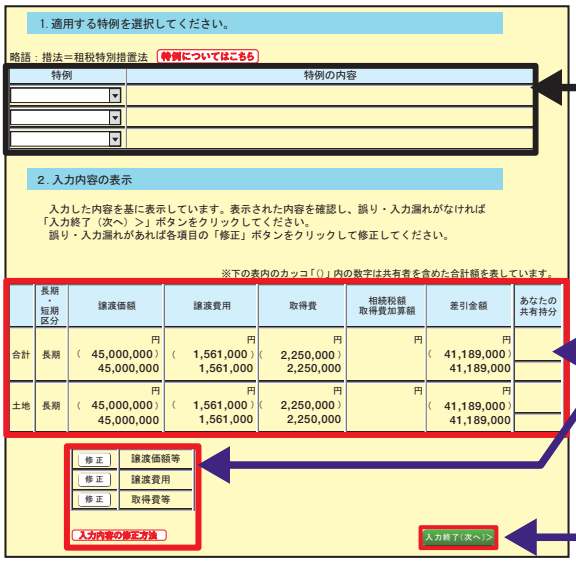
「**取得費を５％に相当する額で計算する。**」を選択し、画面の下部にある 一覧を更新 をクリックし、支払金額欄に「**譲渡価額の５％相当額**」と表示されていることを確認し、ＯＫ をクリックしてください。

❻の 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1） 画面に戻り、画面の下部に入力結果が表示されますので、内容を確認し、入力終了（次へ）> をクリックしてください。

実際の購入価額を基に取得費を計算する場合は、画面の案内に沿って、売却物件の購入価額などを順次入力してください。

なお、入力例 をクリックすると、売買契約書などからの取得費の入力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。

❽ 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。



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。

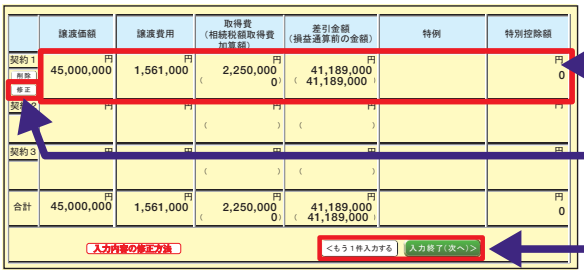
なお、この事例では特例の適用を受けませんので、選択は不要です。

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。

❾ 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。



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。

❿ 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。

⓫ 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。

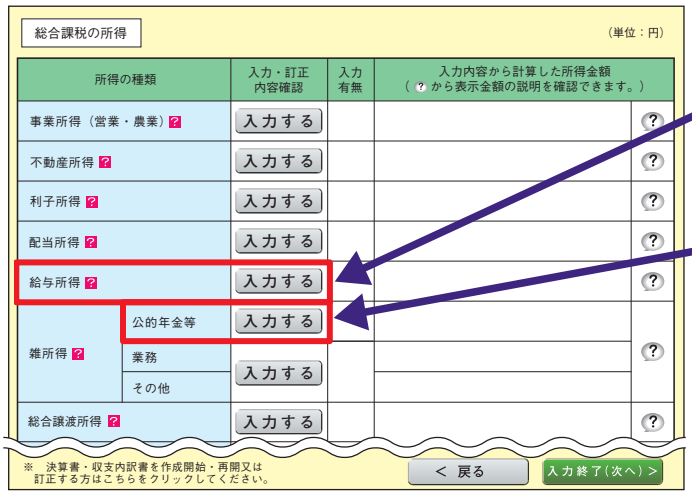
この画面では、**土地建物等の譲渡所得**の計算結果が表示されます。

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。

❶ 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。

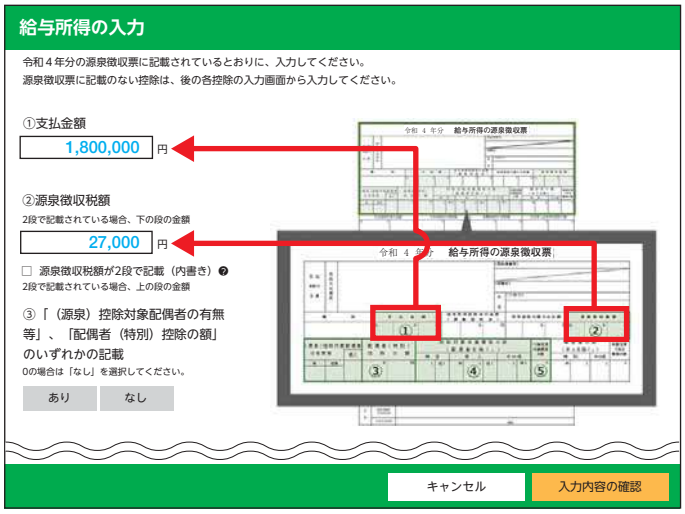


この事例では、給与所得を申告しますので、**給与所得**の 入力する をクリックし、次の❷の 給与所得の入力 画面へ進み、該当する源泉徴収票を選択して 入力する をクリックします。

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、❸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。

❷ 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。

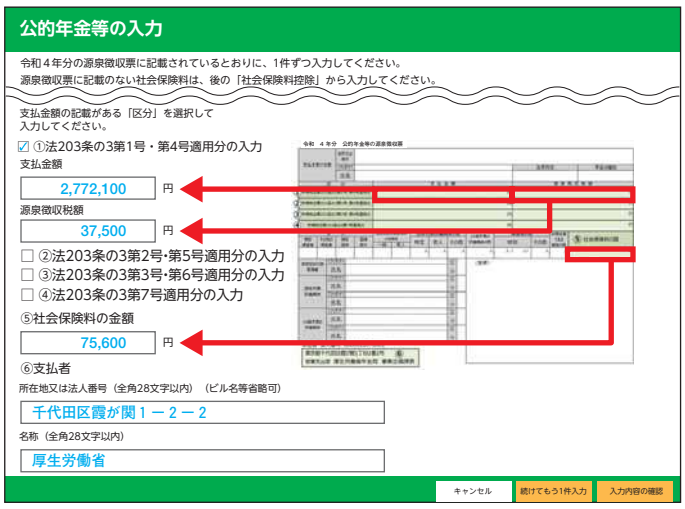


給与所得の入力 画面で、**「給与所得の源泉徴収票」**に記載(表示)された事項について、**画面に対応する各欄**に入力してください。

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、❶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。

❸ 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、❶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、❶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。

❹ 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。

❺ 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	区分	(ア)	
	農業	区分	(イ)	
不動産		区分1 区分2	(ウ)	
配当			(エ)	
給与		区分 2	(オ)	1,800,000
雑	公的年金等		(カ)	2,772,100
	業務	区分	(キ)	
	その他	区分	(ク)	
総合譲渡	短期		(ケ)	
	長期		(コ)	
一時			(サ)	

所得金額等

事業	営業等	(1)	
	農業	(2)	
不動産		(3)	
利子		(4)	
配当		(5)	
給与	区分	(6)	1,080,000
雑	公的年金等	(7)	1,872,100
	業務	(8)	
	その他	(9)	
	(7)から(9)までの計	(10)	1,872,100
総合譲渡・一時 (ケ)+{(コ)+(サ)}×1/2}		(11)	
合計		(12)	2,952,100

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）

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	区分	(17)～(18)	
勤労学生、障害者控除		(19)～(20)	
配偶者（特別）控除	区分1 区分2	(21)～(22)	
扶養控除	区分	(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	区分	(27)	
寄附金控除		(28)	
合計		(29)	346,349

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 ((12)-(29))又は第三表		(30)	
上の(30)に対する税額 又は第三表(93)		(31)	6,341,350
配当控除		(32)	
投資税額等控除	区分	(33)	
(特定増改築等)住宅借入金等特別控除	区分1 区分2	(34)	
政党等寄附金等特別控除		(35)～(37)	
住宅耐震改修特別控除等	区分	(38)～(40)	
差引所得税額 ((31)-(32)-(33)-(34)-(35)-(36)-(37)-(38)-(39)-(40))		(41)	6,341,350
災害減免額		(42)	
再差引所得税額(基準所得税額) ((41)-(42))		(43)	6,341,350
復興特別所得税額 ((43)×2.1%)		(44)	133,168
所得税及び復興特別所得税の額 ((43)+(44))		(45)	6,474,518
外国税額控除等	区分	(46)～(47)	
源泉徴収税額		(48)	64,500
申告納税額 ((45)-(46)-(47)-(48))		(49)	6,410,000
予定納税額（第1期分・第2期分）		(50)	
第3期分の税額 ((49)-(50))	納める税金	(51)	6,410,000
	還付される税金	(52)	

その他

公的年金等以外の合計所得金額		(55)	42,369,000
配偶者の合計所得金額		(56)	
専従者控除額の合計額		(57)	
青色申告特別控除額		(58)	
雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額		(59)	37,500
未納付の源泉徴収税額		(60)	
本年分で差し引く繰越損失額		(61)	
平均課税対象金額		(62)	
変動・臨時所得金額	区分	(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		(64)	
延納届出額 延納額の入力		(65)	

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	短期譲渡	一般分	(シ)		(66)				
		軽減分	(ス)		(67)				
	長期譲渡	一般分	(セ)	45,000,000	(68)	41,189,000			
		特定分	(ソ)		(69)				

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。

❻ 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、財産債務調書について が表示されます。画面の案内に沿って入力してください。

❼ 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。

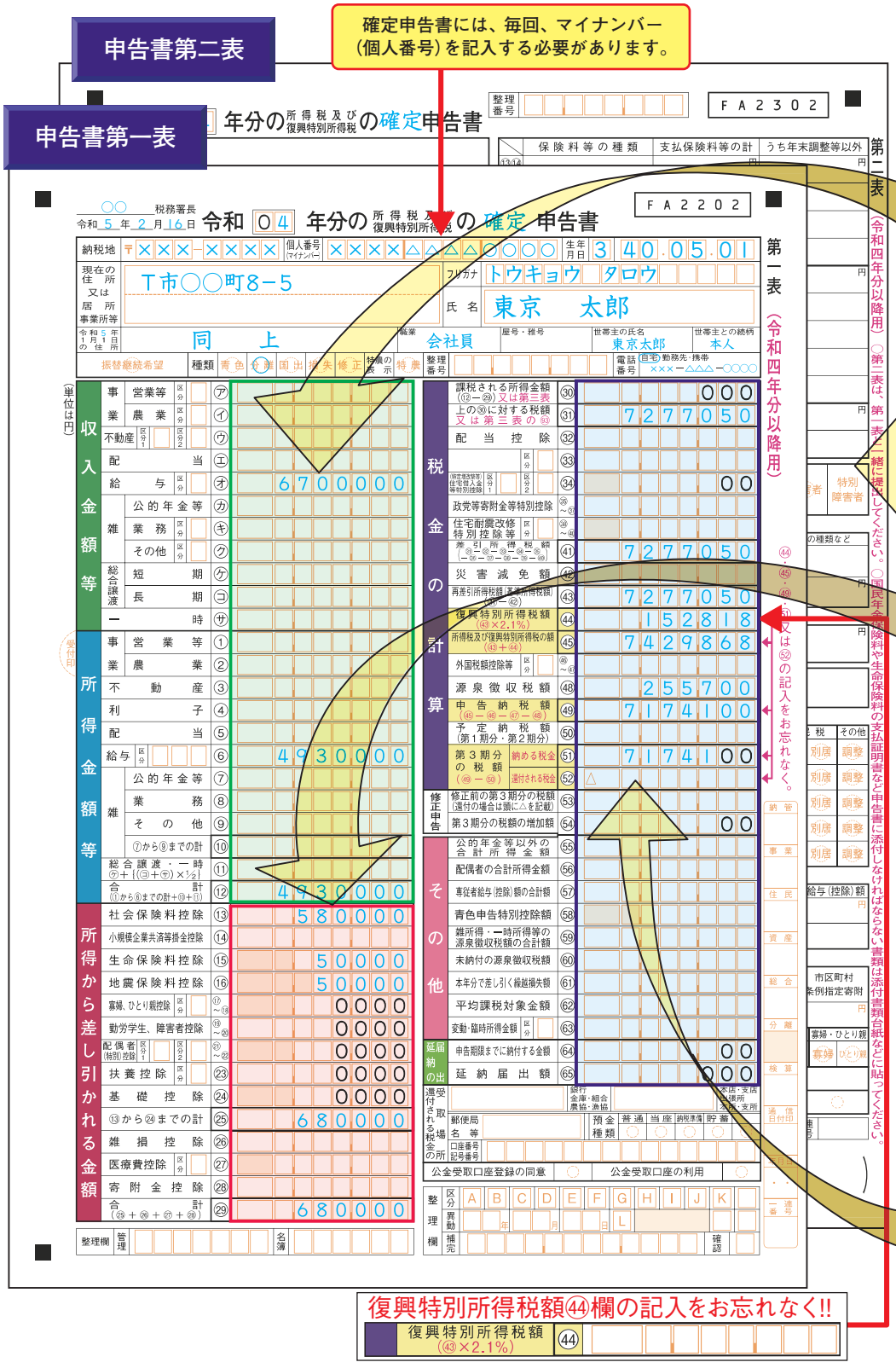
確定申告書の記載手順（手書きの場合）

○　「**確定申告書**」は、「**申告書第一表、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２】（12～19ページ）に基づいて作成した「**申告書第一表、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（❶～❼）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、12ページ以降の【事例２】から【事例４】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。）を作成します。

（手書きした部分は、便宜上、**青色**で表示しています。）



記載手順

❶　「譲渡所得の内訳書）」などを作成し
ページ参照）

❷　第一表の **収入金**
きます。（14、22、

❸　第二表を作成し
第二表は、❷及び
（第二表の記載例は、

❹　第一表の **所得**
書きます。（16ペー

❺　第三表の分離課
箇所を書きます。
（17、24、29ページ

❻　第三表の **税金の**
（18、25ページ参照）

❼　第一表の **税金の**
きます。
（19、25、31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（消せるボールペンは使用しないでください。）。
　なお、複写式となっている申告書は、２枚目（控用）を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　隙間を空ける　上に突き抜ける　角を作る

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）

1234500000

【記載例】

配給	当与	㋓	1230000
	区分	㋔	~~1230000~~

書（確定申告書付表兼計算明細
ます。（12～13、20～21、26～27

額等 と 所得金額等 の箇所を書
28ページ参照）

ます。
❹の記載と併せて作成します。
15、23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
参照）

計算 の箇所を書きます。

計算 、 その他 などの箇所を書
参照）

1 面

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】

【令和 4 年分】

申告書第三表（分離課税用）

令和 04 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）　F A 2 4 0 1

第三表（令和四年分以降用）

住所（居所）：T市○○町8－5
フリガナ：トウキョウ　タロウ
氏名：東京　太郎

整理番号　一連番号

特例適用条文

法	条	項	号
所法 措法 震法	条の　の	項	号
所法 措法 震法	条の　の	項	号
所法 措法 震法	条の　の	項	号

（単位は円）

収入金額	分離課税 短期譲渡	一般分	シ	
		軽減分	ス	
	長期譲渡	一般分	セ	50000000
		特定分	ソ	
		軽課分	タ	
	一般株式等の譲渡		チ	
	上場株式等の譲渡		ツ	
	上場株式等の配当等		テ	
	先物取引		ト	
	山林		ナ	
	退職		ニ	
所得金額	分離課税 短期譲渡	一般分	㊻	
		軽減分	㊼	
	長期譲渡	一般分	㊽	45697500
		特定分	㊾	
		軽課分	㊿	
	一般株式等の譲渡		(71)	
	上場株式等の譲渡		(72)	
	上場株式等の配当等		(73)	
	先物取引		(74)	
	山林		(75)	
	退職		(76)	
税金の計算	総合課税の合計額（申告書第一表の⑫）		⑫	4930000
	所得から差し引かれる金額（申告書第一表の㉙）		㉙	680000
	課税される所得金額	⑫ 対応分	(77)	4250000
		㊻㊼ 対応分	(78)	000
		㊽㊾㊿ 対応分	(79)	45697000
		(71)(72) 対応分	(80)	000
		(73) 対応分	(81)	000
		(74) 対応分	(82)	000
		(75) 対応分	(83)	000
		(76) 対応分	(84)	000

税金の計算	税額	(77) 対応分	(85)	4225500
		(78) 対応分	(86)	
		(79) 対応分	(87)	6854550
		(80) 対応分	(88)	
		(81) 対応分	(89)	
		(82) 対応分	(90)	
		(83) 対応分	(91)	
		(84) 対応分	(92)	
	(85)から(92)までの合計（申告書第一表の㉛に転記）		(93)	7277050
その他	株式等	本年分の(71)、(72)から差し引く繰越損失額	(94)	
		翌年以降に繰り越される損失の金額	(95)	
	配当等	本年分の(73)から差し引く繰越損失額	(96)	
	先物取引	本年分の(74)から差し引く繰越損失額	(97)	
		翌年以降に繰り越される損失の金額	(98)	

○ 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	4,302,500 円	45,697,500 円	円
差引金額の合計額			(99) 45,697,500	
特別控除額の合計額			(100)	

○ 上場株式等の譲渡所得等に関する事項

上場株式等の譲渡所得等の源泉徴収税額の合計額 (101)

○ 退職所得に関する事項

区分	収入金額	退職所得控除額
一般	円	円
短期		
特定役員		

整理欄：A B C 申告等年月日　D E F 通算　取得期限資産　特例期間　入力　申告区分

○第三表は、申告書の第一表・第二表と一緒に提出してください。

特別控除額がある場合は、
特別控除額の合計額(100)欄の記入をお忘れなく!!

特別控除額の合計額 (100)

【事例2】　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、令和４年７月15日に締結して、手付金として2,000万円を受領し、同年９月14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 3,366,000円、測量費 209,000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「配偶者控除」及び「基礎控除」の適用を受けています。

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2ページ参照）。

❶「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。

令和４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

現住所（前住所）	T市○○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）	×××－△△△－○○○○	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　　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。

(1) どこの土地・建物を譲渡（売却）されましたか。

所在地　所在地番　T市××町6－8－41（住居表示）

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡（売却）されましたか。

			利用状況	売買契約日
土地	☑宅地　□田　□山林　□畑　□雑種地　□借地権　□その他（　）	（実測）368.70㎡ / （公簿等）350.00㎡	□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（	R4年7月15日
建物	□居宅　□マンション　□店舗　□事務所　□その他（　）	㎡		引き渡した日 R4年9月14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 土地	あなたの持分 建物	共有者の住所・氏名	共有者の持分 土地	共有者の持分 建物
1/2		（住所）S市××町28－1　（氏名）東京　二郎	1/2	
		（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）	G市△△町2－1－6		
買主 氏名（名称）	○○土地開発（株）	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　（100,000,000×持分1/2）50,000,000 円

【参考事項】

代金の受領状況	1回目	2回目	3回目	未収金
	R4年7月15日（20,000,000×1/2）10,000,000 円	R4年9月14日（80,000,000×1/2）40,000,000 円	年　月　日　円	年　月　日（予定）　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（　）

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、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）**（43ページ参照）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。

収入金額（譲渡価額）		取得費	譲渡費用		長期譲渡所得金額
50,000,000円	－	（2,500,000円	＋1,802,500円）	＝	45,697,500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。）。

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、**7,174,100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。**

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）	購入建築年月日	購入・建築代金又は譲渡価額の5%
土地	平成16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」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。

② 取得費	（イ）＋（ロ）－（ハ）　円 （5,000,000×持分$\frac{1}{2}$） 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 住所（所在地）	氏名（名称）	支払年月日	支払金額
仲介手数料	S市××町10－16	△△不動産（株）	R4・9・14	3,366,000円
収入印紙代			・・	30,000円
測量費	T市△△町1－5	○○測量事務所	R4・9・14	209,000円
			・・	円
			③ 譲渡費用	（3,605,000×持分$\frac{1}{2}$）円 1,802,500

※　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・措・震 条の	円 50,000,000	円 4,302,500	円 45,697,500	円	円 45,697,500
短期・長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
短期・長期	所・措・震 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面の「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。

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をいずれか１枚に二段書きで記載してください。

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、34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。

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。**

☞　16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、あなたの令和４年分の**合計所得金額**（14、17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（又は17ページの**第三表**の**「⑲差引金額の合計額」**欄の金額）と、14ページの**第一表**の**所得金額等**「**⑫合計**」欄の金額の合計額になります。

❷ 第一表の 収入金額等 と 所得金額等 の箇所を書きます。

○　作成に当たっては、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の７ページから14ページも併せてご覧ください。

提出先、申告年分などを書いてください。

0□には「4」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、令和5

※　住所地以外の居所・事業所などの所在地を所轄する税務署に申告される方は、「現在の住所又は居所・事業所等」欄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、住所地以外で申告をする場合、「郵便番号」欄は、上段に書いた所在地の郵便番号を書いてください。

また、「令和　年」の空白に「5」と書き、令和５年１月１日現在の住所を書いてください。

収入金額等　所得金額等

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り、かつ、所得金額調整控除（42ページ）の②に該当しない場合**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。

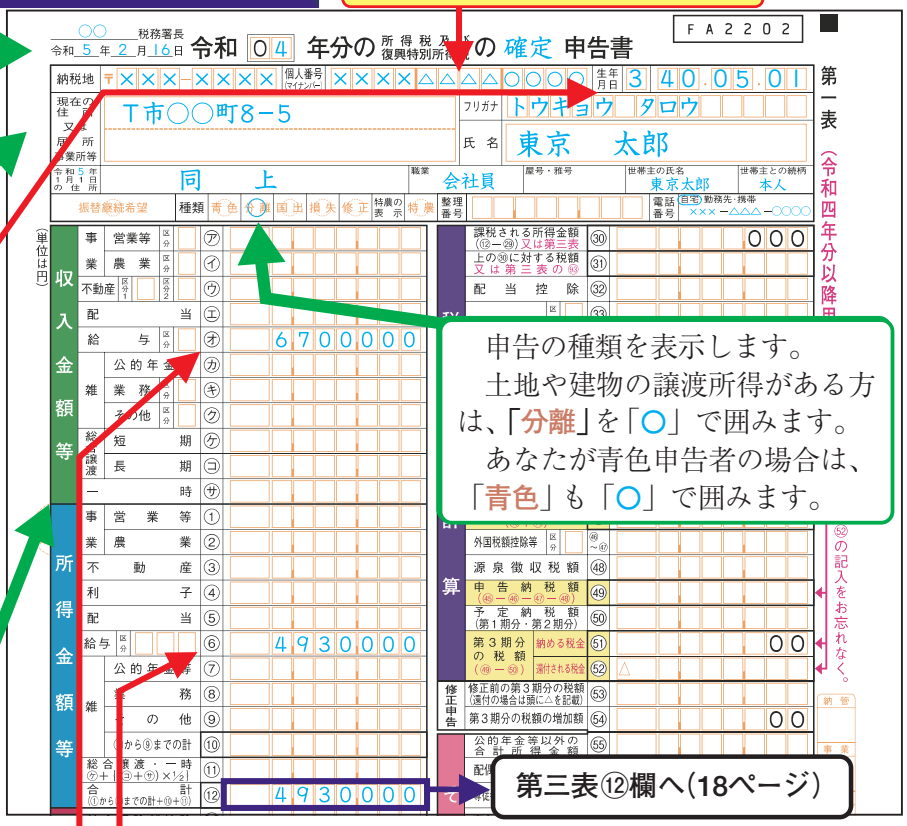
※「給与所得者の特定支出控除」を受ける方は、国税庁ホームページのタックスアンサー「No.1415　給与所得者の特定支出控除」を参照してください。

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、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の11ページから12ページでその金額を求めることができます。

申告書第一表（上部）

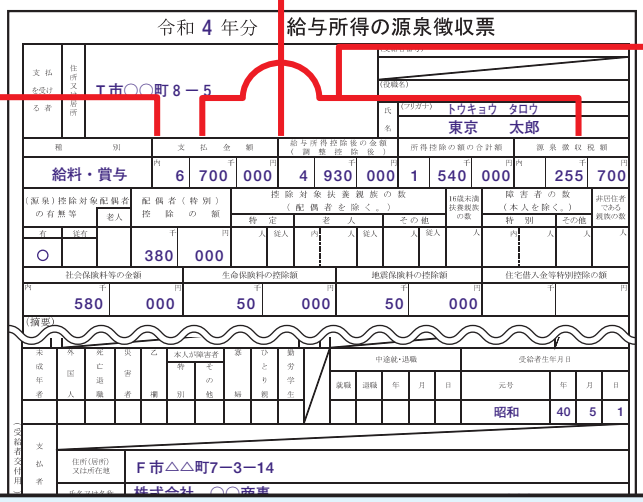
確定申告書には、毎回、マイナンバー（個人番号）を記入する必要があります。



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。



確定申告書の提出に当たり、源泉徴収票の添付は不要です。

※　税務署等で確定申告書等を作成する場合には、源泉徴収票が必要ですので、忘れずにお持ちください。

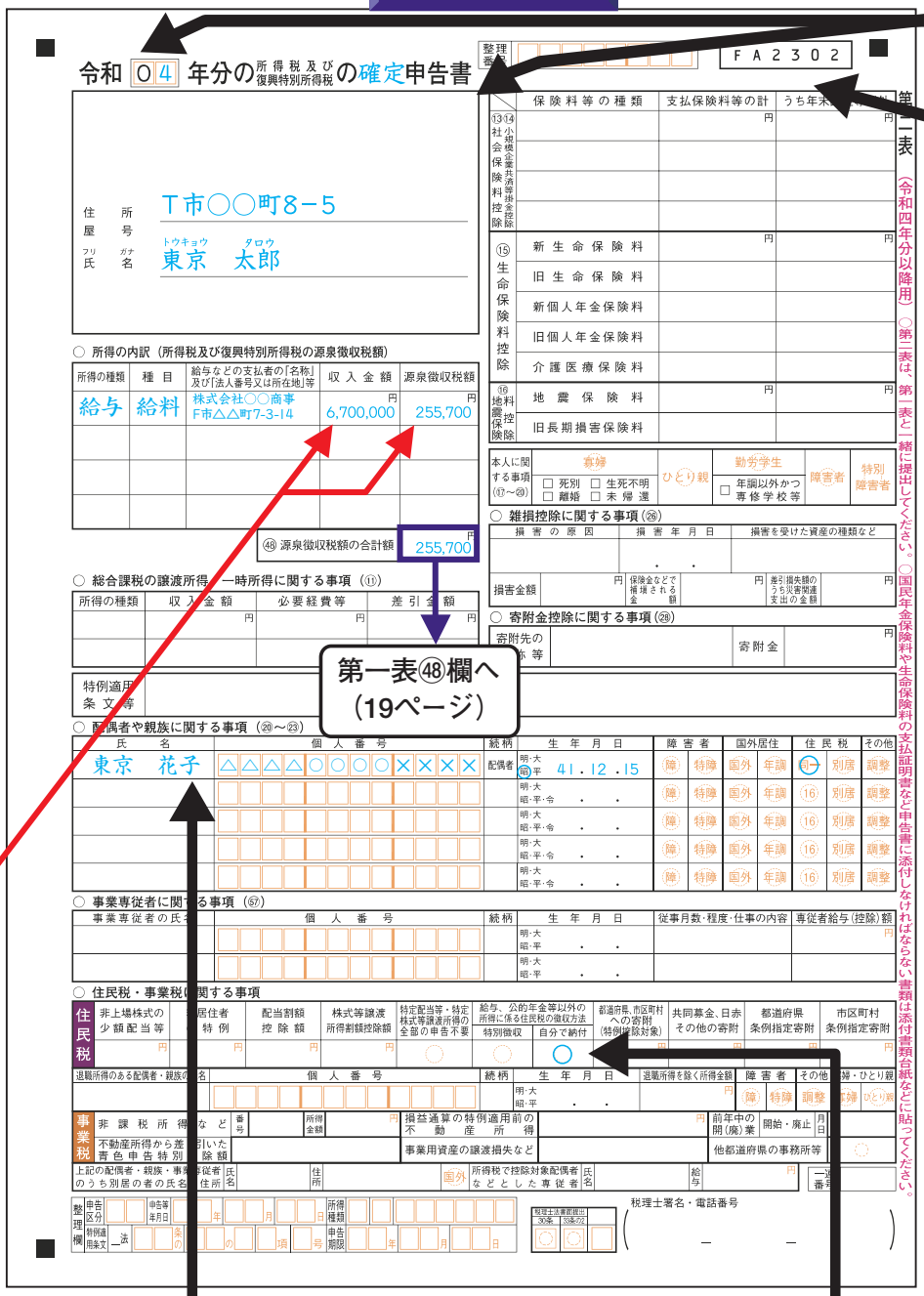
☞ **合計所得金額とは・・・**

第一表の 所得金額等「⑫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（17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。

❸ 第二表を作成します。

○　作成に当たっては、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の６ページ及び15ページも併せてご覧ください。

申告書第二表



申告年分、空白部分、住所、氏名などを書いてください。

○　社会保険料控除等に関する事項など

第一表の⑬欄から㉓欄の金額が、年末調整を受けた金額と同じ場合、これらに対応する第二表の該当欄は、源泉徴収票から転記する必要はありません。

この事例では、社会保険料控除、生命保険料控除、地震保険料控除の金額が、年末調整を受けた金額と同じですので、源泉徴収票から転記していません。

なお、年末調整を受けた金額と異なる場合は、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（旧生命保険料に係る１契約９千円以下のもの等を除き、支払をした旨を証する書類を添付又は提示する必要があります。詳しくは、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の41ページを参照してください。）。

⑬ 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、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、あなたの給与などから差し引かれたりした社会保険料の金額を書きます。

⑮ 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。

⑯ 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。

この事例では、あなた（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」**（16ページ参照）**の適用ができませんが、配偶者が、同一生計配偶者に該当するので、この欄を記入してください。**詳しくは、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の19ページから20ページを参照してください。

○　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（令和５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「**特別徴収**」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。

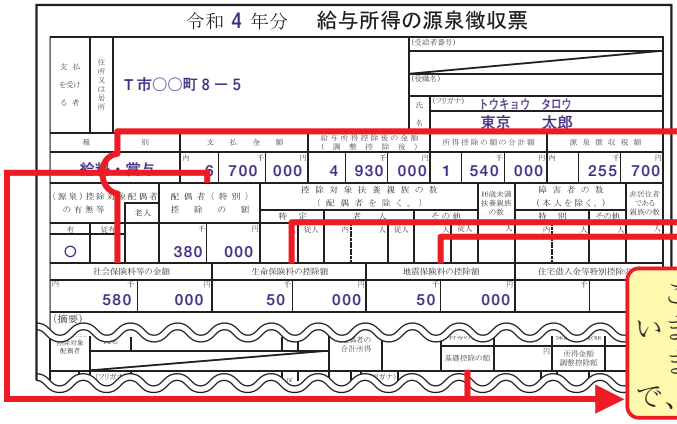
❹ 第一表の所得から差し引かれる金額の箇所を書きます。

○ 所得から差し引かれる金額 は、「令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の15ページから23ページで計算できます。

☞「給与所得の源泉徴収票」からの転記

この事例では、各種控除額が既に**年末調整**により給与所得から控除されていますので、該当する所得控除額を**「給与所得の源泉徴収票」**から転記することができます。

※ ⑬欄から㉔欄の控除額の全てが年末調整を受けた金額と同じ場合は、⑬欄から㉔欄の記載を省略し、㉕欄に**「給与所得の源泉徴収票」**の「所得控除の額の合計額」欄の金額を転記することができます。



申告書第一表（左下部）

所得から差し引かれる金額	社会保険料控除	⑬	580000
	小規模企業共済等掛金控除	⑭	
	生命保険料控除	⑮	50000
	地震保険料控除	⑯	50000
	寡婦、ひとり親控除	⑰～⑱	0000
	勤労学生、障害者控除	⑲～⑳	0000
	配偶者（特別）控除	㉑～㉒	0000
	扶養控除	㉓	0000
	基礎控除	㉔	0000
	⑬から㉔までの計	㉕	680000
	雑損控除	㉖	
	医療費控除	㉗	
	寄附金控除	㉘	
	合計（㉕＋㉖＋㉗＋㉘）	㉙	680000

第三表㉙欄へ（18ページ）

この事例の場合、**合計所得金額**が1,000万円を超えていますので、**「配偶者（特別）控除」**は適用できません。
また、**合計所得金額**が2,500万円を超えていますので、**「基礎控除」**は適用できません。

㉑～㉒ 配偶者（特別）控除

あなたに生計を一にする配偶者がいる場合に、あなたと配偶者のそれぞれの令和４年分の合計所得金額に応じて受けられる控除です。

○ あなたの令和４年分の合計所得金額が1,000万円を超えている場合は、控除を受けられません。

○ 配偶者が、青色申告者の事業専従者として給与の支払を受けている場合、白色申告者の事業専従者となっている場合、他の納税者の扶養親族として扶養控除又は障害者控除の対象とされている場合は、控除を受けられません。

○ 夫婦がお互いに配偶者特別控除を適用することはできません。

○ 配偶者特別控除の適用を受ける場合は、㉑～㉒欄の「区分１」の□に「１」と記入し、控除額を書いてください。

○ **「控除対象配偶者」**とは、あなたと生計を一にする配偶者（青色申告者の事業専従者として給与の支払を受ける方及び白色申告者の事業専従者を除きます。）で、合計所得金額が48万円以下である方のうち、あなたの令和４年分の合計所得金額が1,000万円以下の場合の配偶者をいいます。

○ **「老人控除対象配偶者」**とは、控除対象配偶者のうち、昭和28年１月１日以前に生まれた方(年齢が70歳以上の方)をいいます。

〔配偶者(特別)控除額〕

配偶者の合計所得金額	あなた(居住者)の合計所得金額 900万円以下	900万円超 950万円以下	950万円超 1,000万円以下	控除の種類
48万円以下（控除対象配偶者）	38万円	26万円	13万円	配偶者控除
老人控除対象配偶者	48万円	32万円	16万円	配偶者控除
48万円超 95万円以下	38万円	26万円	13万円	配偶者特別控除
95万円超 100万円以下	36万円	24万円	12万円	配偶者特別控除
100万円超 105万円以下	31万円	21万円	11万円	配偶者特別控除
105万円超 110万円以下	26万円	18万円	9万円	配偶者特別控除
110万円超 115万円以下	21万円	14万円	7万円	配偶者特別控除
115万円超 120万円以下	16万円	11万円	6万円	配偶者特別控除
120万円超 125万円以下	11万円	8万円	4万円	配偶者特別控除
125万円超 130万円以下	6万円	4万円	2万円	配偶者特別控除
130万円超 133万円以下	3万円	2万円	1万円	配偶者特別控除
133万円超	0円	0円	0円	配偶者特別控除

㉓ 扶養控除

あなたに控除対象扶養親族がいる場合に、一定の金額が控除されます。

○ **「控除対象扶養親族」**とは、扶養親族のうち、平成19年１月１日以前に生まれた方（年齢が16歳以上の方）をいいます。

○ **「特定扶養親族」**とは、控除対象扶養親族のうち、平成12年１月２日から平成16年１月１日までの間に生まれた方（年齢が19歳以上23歳未満の方）をいいます。

○ **「老人扶養親族」**とは、控除対象扶養親族のうち、昭和28年１月１日以前に生まれた方（年齢が70歳以上の方）をいいます。

○ **「同居老親等」**とは、老人扶養親族のうち、あなたや配偶者の直系尊属で、あなたや配偶者との同居を常としている方をいいます。

〔扶養控除額〕

区分		控除額
一般の控除対象扶養親族		38万円
特定扶養親族		63万円
老人扶養親族	同居老親等	58万円
	同居老親等以外	48万円

㉔ 基礎控除

あなたの令和４年分の合計所得金額に応じて適用される控除です。

○ あなたの令和４年分の合計所得金額が2,500万円を超えている場合は、控除を受けられません。

〔基礎控除額〕

あなたの合計所得金額	控除額
2,400万円以下	48万円
2,400万円超 2,450万円以下	32万円
2,450万円超 2,500万円以下	16万円
2,500万円超	0円（適用なし）

❺ 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）

令和 04 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）　PA2401

第三表（令和四年分以降用）

住所 屋号：T市○○町8−5
フリ氏名：トウキョウ タロウ 東京 太郎

（単位は円）

収入金額	分離課税 長期譲渡 一般分	50000000
所得金額	分離課税 長期譲渡 一般分	45697500
税金の計算	税額	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（収入金額−必要経費）	特別控除額
長期・一般	T市××町6−8−41	4,302,500 円	45,697,500 円	円
差引金額の合計額			45,697,500	
特別控除額の合計額				

○ 上場株式等の譲渡所得等に関する事項

○ 退職所得に関する事項

○ 第三表は、申告書の第一表・第二表と一緒に提出してください。

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。

（1）どこの土地・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・長期	所・措・震 条の	50,000,000 円	4,302,500 円	45,697,500 円	円	45,697,500 円
短期・長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
短期・長期	所・措・震 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面の「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。

整理欄

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、長期譲渡所得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（14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 所得金額等「⑫合計」欄の金額

ロ　第三表の「㊾差引金額の合計額」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）4,930,000円 ＋ （ロの金額）45,697,500円
＝50,627,500円（合計所得金額）

❻ 第三表の 税金の計算 の箇所を書きます。

第一表の 所得金額等 「⑫合計」欄に記載した金額（14ページ参照）と 所得から差し引かれる金額 「㉙合計」欄に記載した金額（16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

⑫欄の金額（赤字の場合は０円） － ㉙欄の金額 ＝ A として

Aの金額が黒字の場合

Aの金額を㊼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㊻欄から㊻欄までの金額を、対応する㊽欄から㊹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、㊻欄から㊻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㊽欄から㊹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（赤字の場合も含みます。）は記入の必要はありません。

この事例の場合、㉙欄の金額（680,000円）が⑫欄の金額（4,930,000円）から引ききれていますから、その残額である4,250,000円を㊼欄に書き、㊽欄の金額は、1,000円未満の端数を切り捨てて㊾欄に転記します。

申告書第三表（分離課税用）（左下部）

所得金額	分離課税	短期譲渡 一般分	㊻	
		短期譲渡 軽減分	㊼	
		長期譲渡 一般分	㊽	45697500
		長期譲渡 特定分	㊾	
		長期譲渡 軽課分	㊿	
		一般株式等の譲渡	(71)	
		上場株式等の譲渡	(72)	
		上場株式等の配当等	(73)	
		先物取引	(74)	
	山林		(75)	
	退職		(76)	
税金の計算	総合課税の合計額（申告書第一表の⑫）		⑫	4930000
	所得から差し引かれる金額（申告書第一表の㉙）		㉙	680000
	課税される所得金額	⑫ 対応分	㊼	4250000
		㊻㊼ 対応分	㊽	000
		㊽㊾㊿ 対応分	㊾	45697000
		(71)(72) 対応分	(80)	000
		(73) 対応分	(81)	000
		(74) 対応分	(82)	000
		(75) 対応分	(83)	000
		(76) 対応分	(84)	000

申告書第三表（分離課税用）（右上部）

税金の計算	税額	㊼ 対応分	(85)	422500
		㊽ 対応分	(86)	
		㊾ 対応分	(87)	6854550
		(80) 対応分	(88)	
		(81) 対応分	(89)	
		(82) 対応分	(90)	
		(83) 対応分	(91)	
		(84) 対応分	(92)	
	(85)から(92)までの合計（申告書第一表の㊾に転記）		(93)	7277050

「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（2）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（㊼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	
4,250,000円	×	0.2	－	427,500円	＝	422,500円	……（(85)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（㊾欄）		所得税の税率		分離課税の所得金額に対する税額	
45,697,000円	×	0.15	＝	6,854,550円	……（(87)欄に書きます。）

❼ 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、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の24ページから31ページも併せてご覧ください。

申告書第一表（右部）

転記します。

「㉜配当控除」、「㉞(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」、「㉟～㊲政党等寄附金等特別控除」、「㊳～㊵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**がある場合に書いてください。

㊶ 差引所得税額

㉛欄に転記した税額から㉜欄、㉝欄、㉞欄、㉟～㊲欄、㊳～㊵欄を差し引いた金額（赤字のときは０）を書いてください。

㊸ 再差引所得税額（基準所得税額）

㊶欄の金額から「㊷災害減免額」を差し引いた金額を書いてください。

㊹ 復興特別所得税額、**㊺ 所得税及び復興特別所得税の額**

㊸欄の金額に**2.1％を乗じた金額**を㊹欄に書いてください。

また、㊸欄の金額と㊹欄の金額の合計額を㊺欄に書いてください。

㊽ 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「㊽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（15ページ参照）。

㊾ 申告納税額

㊺欄の金額から「㊻～㊼外国税額控除等」、「㊽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「㊿**納める税金**」の２分の１以上の金額を**令和５年３月15日(水)**までに納付することにより、その残額を、**令和５年５月31日(水)**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**」の提出について

確定申告が必要な方又は一定の還付申告書を提出することができる方で、令和４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、令和４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**令和５年３月15日(水)**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、令和４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**令和５年３月15日(水)**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、一定の財産については調書への記載が不要となる場合などがありますので、詳しくは、国税庁ホームページのタックスアンサー「No.7457　財産債務調書の提出義務」及び「No.7456　国外財産調書の提出義務」をご覧ください。

【事例３】　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（公簿：350.00㎡）と建物（床面積200.00㎡、木造）を、令和４年１月８日に7,200万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1,440万円を受領し、同年２月１日に残金5,760万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、平成元年３月に6,000万円で購入（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2,442,000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2ページ参照）。

❶「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４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。

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**（12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（12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。

1 面

現住所（前住所）	Ｙ市○○町１－２－３（Ｙ市△△町６－６－４）	フリガナ 氏名	ナゴヤ ジロウ 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　　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。

(1) どこの土地・建物を譲渡（売却）されましたか。

所在地　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。

			利用状況	売買契約日
土地	☑宅地　□田　□山林　□畑　□その他（　）	（実測）㎡ / （公簿）350.00㎡	☑自己の居住用（居住期間 H元年３月～R４年１月） □自己の事業用 □貸付用 □未利用 □その他（	R４年１月８日
建物	☑居宅　□マンション　□店舗　□事務所　□その他（　）	㎡ / 200.00㎡		引き渡した日 R４年２月１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 土地	あなたの持分 建物	共有者の住所・氏名	共有者の持分 土地	共有者の持分 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）	Ｚ市○○町４－６－２		
買主 氏名（名称）	××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　72,000,000 円

【参考事項】

代金の受領状況	1回目	2回目	3回目	未収金
	R４年１月８日 14,400,000 円	R４年２月１日 57,600,000 円	年　月　日　円	年　月　日（予定）　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３】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特例」**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。

収入金額（譲渡価額）		取得費		譲渡費用		特別控除額		長期譲渡所得金額
72,000,000円	－	(37,332,366円	＋	2,472,000円)	－	30,000,000円	＝	2,195,634円

○　土地の売却などにより**合計所得金額**（23ページ参照）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。）。

したがって、この事例では、「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、**216,400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）	購入建築年月日	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）	H元・3・3	35,380,000円
			・・	円
			・・	円
			小計	(イ)35,380,000円
建物	同	上	H元・3・3	24,620,000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)24,620,000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。

建築・購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
☑標準 24,620,000円 × 0.9 ×	0.031 ×	33	＝ 22,667,634円

（3）取得費を計算します。

	(イ)＋(ロ)－(ハ)
② 取得費	37,332,366円

※「譲渡所得の申告のしかた」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　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	R4・2・1	2,442,000円
収入印紙代			・・	30,000円
			・・	円
			・・	円
			③ 譲渡費用	2,472,000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・措・震 31条3 35の1項	円 72,000,000	円 39,804,366	円 32,195,634	円 30,000,000	円 2,195,634
短期 長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
短期 長期	所・措・震 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面の「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。

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、平成元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。

（平成元年新築・木造）

建築価額単価		床面積		建物の取得価額
123,100円/㎡	×	200.00㎡	＝	24,620,000円

※ 土地の取得価額

一括の購入価額		建物の取得価額	
60,000,000円	－	24,620,000円	＝ 35,380,000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、平成元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…平成元年３月～令和４年２月（32年10か月）☞ **33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、原則として、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（35ページ参照）。

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。**

❷ 第一表の収入金額等と所得金額等の箇所を書きます。

○　作成に当たっては、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の７ページから14ページも併せてご覧ください。

次の事項を、【事例２】の記載例の書き方（14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**（0□に「4」と書きます。）、**空白部分**（「**確定**」と書きます。）

② **住所**（居所・事業所等を含みます。）、**マイナンバー（個人番号）、生年月日、氏名、職業、屋号・雅号、世帯主の氏名、世帯主との続柄、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　所得金額等

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「**㋕雑（公的年金等）**」欄に転記してください。

また、**所得金額等**の「**⑦雑（公的年金等）**」欄に記載する公的年金等の雑所得の金額は、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の11ページから12ページで求めることができます。

申告書第一表

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。

○○税務署長　令和 5 年 2 月 16 日　令和 04 年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書　FA2202

納税地 〒×××－××××　個人番号（マイナンバー）×××○○○○△△△△　生年月日 3 26.09.01

現在の住所又は居所事業所等：Y市○○町1－2－3　フリガナ ナゴヤ シロウ　氏名 名古屋　次郎

令和 1 年 1 月 1 日の住所：同上　職業 無職　屋号・雅号　世帯主の氏名 名古屋 栄　世帯主との続柄 父

振替継続希望　種類　青色　白色　分離　国出　損失　修正　特農　整理番号　電話番号 自宅 ××× － ○○○ －△△△△

（単位は円）

収入金額等	事業 営業等	㋐	
	事業 農業	㋑	
	不動産	㋒	
	配当	㋓	
	給与	㋔	
	雑 公的年金等	㋕	2499600
	雑 業務	㋖	
	雑 その他	㋗	
	総合譲渡 短期	㋘	
	総合譲渡 長期	㋙	
	一時	㋚	
所得金額等	事業 営業等	①	
	事業 農業	②	
	不動産	③	
	利子	④	
	配当	⑤	
	給与	⑥	
	雑 公的年金等	⑦	1599600
	雑 業務	⑧	
	雑 その他	⑨	
	⑦から⑨までの計	⑩	1599600
	総合譲渡・一時 ㋘+(㋙+㋚)×½	⑪	
	合計（⑩から⑪までの計＋⑩＋⑪）	⑫	1599600
所得から差し引かれる金額	社会保険料控除	⑬	34500
	小規模企業共済等掛金控除	⑭	
	生命保険料控除	⑮	
	地震保険料控除	⑯	
	寡婦、ひとり親控除	⑰～⑱	0000
	勤労学生、障害者控除	⑲～㉑	0000
	配偶者（特別）控除	㉒～㉔	0000
	扶養控除	㉓	0000
	基礎控除	㉔	0000
	⑬から㉔までの計	㉕	34500
	雑損控除	㉖	
	医療費控除	㉗	
	寄附金控除	㉘	
	合計（㉕＋㉖＋㉗＋㉘）	㉙	34500

税金の計算	課税される所得金額（⑫－㉙）又は第三表	㉚	000
	上の㉚に対する税額 又は第三表の㊸	㉛	
	配当控除	㉜	
	住宅借入金等特別控除等	㉝	
		㉞	00
	政党等寄附金等特別控除	㉟～㊲	
	住宅耐震改修特別控除等	㊳～㊵	
	差引所得税額（㉛－㉜－㉝－㉞－㉟－㊱－㊲－㊳－㊴－㊵）	㊶	
	災害減免額	㊷	
	再差引所得税額（基準所得税額）（㊶－㊷）	㊸	
	復興特別所得税額（㊸×2.1%）	㊹	
	所得税及び復興特別所得税の額（㊸＋㊹）	㊺	
	外国税額控除	㊻	
	源泉徴収税額	㊼	
	申告納税額（㊺－㊼）	㊽	
	予定納税額（第1期）	㊾	
	第3期の税額（㊽－㊾） 納める税金	㊿51	00
	還付される税金	52	△
修正申告	修正前の第3期分の税額（△の場合は頭に△を記載）	53	
	第3期分の税額の増加額	54	00
その他	公的年金等以外の合計所得金額	55	
	配偶者の合計所得金額	56	
	専従者給与（控除）額の合計額	57	
	青色申告特別控除額	58	
	雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額	59	
	未納付の源泉徴収税額	60	
	本年分で差し引く繰越損失額	61	

㊹・㊺・㊾・51又は52の記入をお忘れなく。

第一表（令和四年分以降用）

第三表⑫欄へ（25ページ）

第三表㉙欄へ（25ページ）

令和４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	Y市○○町1－2－3				
フリガナ / 氏名	ナゴヤ シロウ / 名古屋 次郎	生年月日	明・大・昭・平 26 年 9 月 1 日	平成・令和	
区分	払金額	源泉徴収税額			
所得税法第203条の3第1号・第4号適用分					
所得税法第203条の3第2号・第5号適用分	2 499 600	87 555			
所得税法第203条の3第3号・第6号適用分					

本人			控除対象扶養親族の数			障害者の数		社会保険料の額
一般	老人	特定	老人	その他		特別	その他	
								34 500

法人番号 ○○○○○○○○○○○○○

確定申告書の提出に当たり、源泉徴収票の添付は不要です。

※　税務署等で確定申告書等を作成する場合には、源泉徴収票が必要ですので、忘れずにお持ちください。

㉔基礎控除

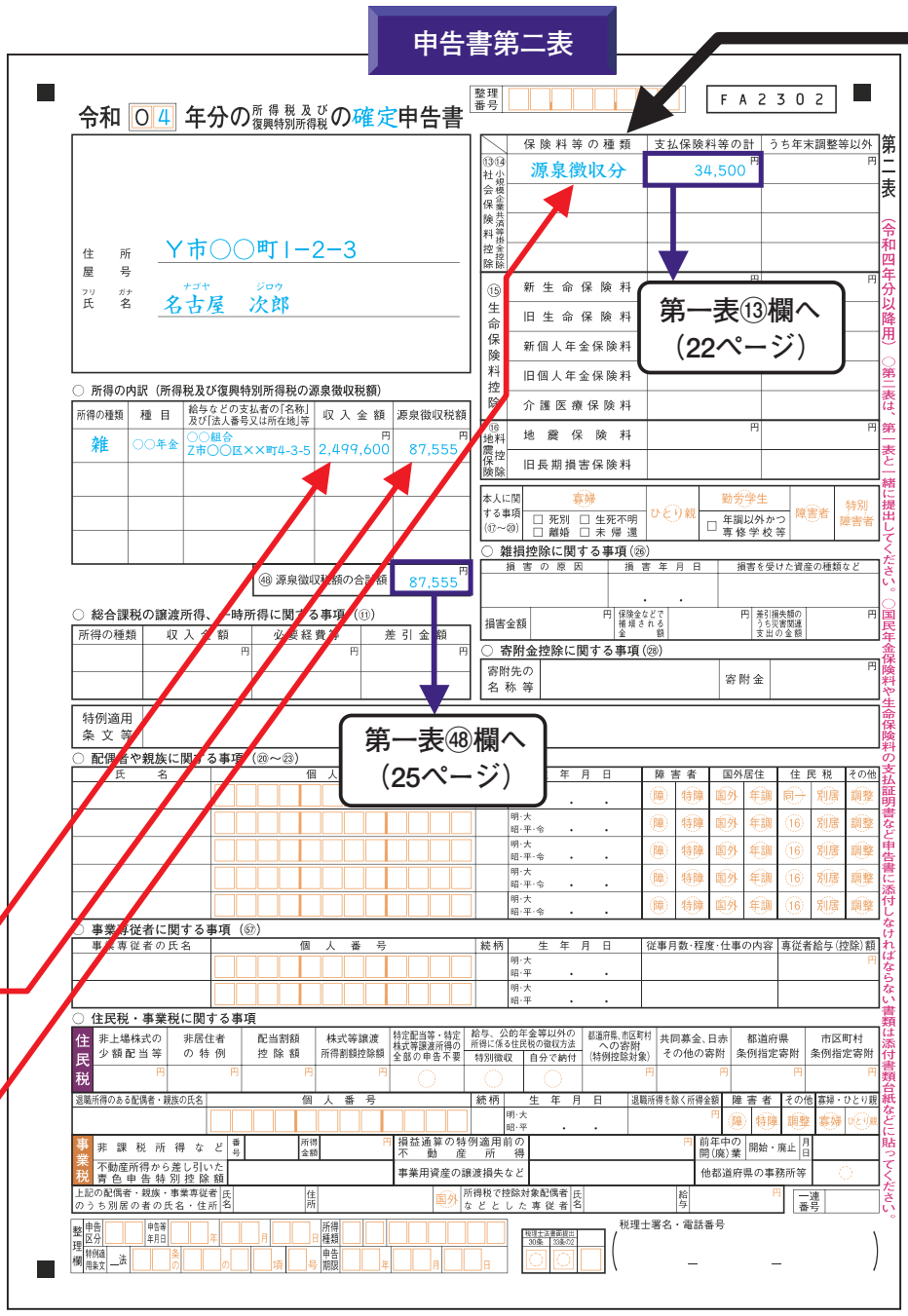
この事例の**合計所得金額**（17、23ページ参照）は、次のとおり**2,500万円を超えていますので、「基礎控除」の適用はできません。**

「⑫総合課税の合計額」		「分離課税の所得金額」（※）		「合計所得金額」
1,599,600円	＋	32,195,634円	＝	33,795,234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「㊾差引金額の合計額」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）。

❸ 第二表を作成します。

○　作成に当たっては、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の６ページも併せてご覧ください。



○　**社会保険料控除等に関する事項**

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。

⑬ 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、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、あなたの年金などから差し引かれたりした社会保険料の金額を書きます（国民年金保険料及び国民年金基金の掛金については、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又は提示する必要があります。）。

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「⑬社会保険料控除」の保険料等の種類の欄に、「**源泉徴収分**」と書いてください。

この事例では、あなた（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」の適用ができません。**詳しくは、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の19ページから20ページを参照してください。

☞ **合計所得金額とは・・・**

第一表の**所得金額等**「**⑫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（17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。

❹ 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、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の15ページから23ページで計算できます。

❺ 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。

申告年分と空白部分を右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。

特例適用条文
この事例では、所有期間が10年超(売却した年の1月1日において所有期間が10年を超えている場合)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)」**(長期譲渡所得の軽課分)と**「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)」**の適用(36ページ参照)を受けていますから、**「特例適用条文」**欄の「措法」を「○」で囲み、その横のマス目に右のように書きます。
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。

☞ 添付書類
これらの特例の適用を受ける場合には、それぞれ次の書類を**「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、**「確定申告書」**とともに提出しなければなりません(詳しくは、44ページ参照)。

(3,000万円控除の特例)
① 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

(軽減税率の特例)
上記①のほか、
② 売却した居住用財産の**登記事項証明書**(44ページの(注)参照)

申告書第三表(分離課税用)(上部)

令和 04 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)　FA2401

第三表(令和1年分以降用)

住所 Y市○○町1-2-3
氏名 名古屋 次郎(ナゴヤ ジロウ)

特例適用条文: 所法 措法 震法 31 条の 3 の 項 号; 所法 措法 震法 35 条の 1 の 項 号

(単位は円)

収入金額 短期譲渡 一般分 ㋐; 長期譲渡 一般分 ㋑; 特定分 ㋒; 軽課分 ㋓ 7200000; 一般株式等の譲渡 ㋔; 上場株式等の譲渡 ㋕; 上場株式等の配当等 ㋖; 先物取引 ㋗; 山林 ㋘; 退職 ㋙

所得金額 短期譲渡 一般分 ㊻; 軽課分 ㊼; 長期譲渡 一般分 ㊽; 特定分 ㊾; 軽課分 ㊿ 2195634; 一般株式等の譲渡 (71); 上場株式等の譲渡 (72); 上場株式等の配当等 (73); 先物取引 (74); 山林 (75); 退職 (76)

税金 総合課税の合計額(申告書第一表 (12)); 所得から差し引かれる金額(申告書第一表 (29)); (12) 対応分 (77); (66)(67) 対応分 (78)

税金の計算 (77) 対応分 (85); (78) 対応分 (86); (79) 対応分 (87); (80); (81); (82); (83); (84); (85)から(62)(申告書第一表(33)に転記) (93)

その他 株式等 (94); 配当等 (95); 先物取引 (96); (97); (98)

○ 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 軽課	Y市△△町6-6-4	円 39,804,366	円 32,195,634	円 30,000,000
差引金額の合計額 (99)			32,195,634	
特別控除額の合計額 (100)				30000000

○ 上場株式等の譲渡所得等に関する事項

「区分」を書きます。この事例は、「長期・軽課」となります(17、43ページ参照)。

(100) 特別控除額の合計額
「分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項」の「特別控除額」欄の金額を合計した額を記入します。

○ 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
		円	円	円
差引金額の合計額 (99)				
特別控除額の合計額 (100)				

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
(住居表示) Y市△△町6-6-4

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 長期	所・措・震 31 条の 3 35 条の 1 項	円 72,000,000	円 39,804,366	円 32,195,634	円 30,000,000	円 2,195,634
短期・長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
短期・長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円

譲渡費用

第三表の第一表・第二表と一緒に提出してください。

❻ 第三表の税金の計算の箇所を書きます。

申告書第三表（分離課税用）（左下部）

税金の計算	総合課税の合計額（申告書第一表の⑫）	⑫	1599600
	所得から差し引かれる金額（申告書第一表の㉙）	㉙	34500
課税される所得金額	⑫ 対応分	㊼	1565000
	⑯⑰ 対応分	㊽	000
	⑱⑲⑳ 対応分	㊾	2195000
	㉑㉒ 対応分	㊿	000
	㉓ 対応分	(81)	000
	㉔ 対応分	(82)	000
	㉕ 対応分	(83)	000
	㉖ 対応分	(84)	000

「課税される所得金額」の計算

左の「⑫**総合課税の合計額**」欄に転記した金額（1,599,600円）から「㉙**所得から差し引かれる金額**」欄に転記した金額（34,500円）を差し引いた残りの金額（1,565,000円）〔1,000円未満切捨て〕を㊼欄に書いてください。

また、**第三表**の**所得金額**「㉚**長期譲渡軽課分**」欄の金額は、1,000円未満を切り捨てた金額（2,195,000円）を㊾欄に書いてください。

申告書第三表（分離課税用）（右上部）

税金の計算	税額 ㊼ 対応分	(85)	78250
	税額 ㊽ 対応分	(86)	
	税額 ㊾ 対応分	(87)	219500
	税額 ㊿ 対応分	(88)	
	税額 (81) 対応分	(89)	
	税額 (82) 対応分	(90)	
	税額 (83) 対応分	(91)	
	税額 (84) 対応分	(92)	
	(85)から(92)までの合計（申告書第一表の(35)に転記）	(93)	297750

転記します。

「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(2) 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㊼欄　所得税の税率　総合課税の所得金額に対する税額

1,565,000円　×　0.05　＝ 78,250円……（(85)欄に書きます。）

分離課税の所得金額に対する税額

長期譲渡所得（軽課分）に該当しますから、所得税の税率は次のようになります（43ページ参照）。

① **課税される譲渡所得金額**が6,000万円以下の部分 → 10%

② **課税される譲渡所得金額**が6,000万円を超える部分 → 15%

この事例では、次のようになります。

課税される所得金額㊾欄　所得税の税率　分離課税の所得金額に対する税額

2,195,000円　×　0.1　＝ 219,500円……（(87)欄に書きます。）

❼ 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、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の24ページから31ページも併せてご覧ください。

申告書第一表（右上部）

税金の計算	課税される所得金額（⑫－㉙）又は第三表	(30)	000
	上の(30)に対する税額 又は第三表の(93)	(31)	297750
	配当控除	(32)	
	区分	(33)	
	特定増改築等住宅借入金等特別控除 区分1 区分2	(34)	00
	政党等寄附金等特別控除	(35)～(39)	
	住宅耐震改修特別控除等 区分	(40)～(40)	
	差引所得税額（(31)－(32)－(33)－(34)－(35)－(36)－(37)－(38)－(39)－(40)）	(41)	297750
	災害減免額	(42)	
	再差引所得税額（基準所得税額）（(41)－(42)）	(43)	297750
	復興特別所得税額（(43)×2.1%）	(44)	6252
	所得税及び復興特別所得税の額（(43)＋(44)）	(45)	304002
	外国税額控除等 区分	(46)～(47)	
	源泉徴収税額	(48)	87555
	申告納税額（(45)－(46)－(47)－(48)）	(49)	216447
	予定納税額（第1期分・第2期分）	(50)	
	第3期分の税額（(49)－(50)） 納める税金	(51)	216400
	第3期分の税額（(49)－(50)） 還付される税金	(52)	△
修正申告	修正前の第3期分の税額（還付の場合は頭に△を記載）	(53)	
	第3期分の税額の増加額	(54)	00
その他	公的年金等以外の合計所得金額	(55)	3219563 4
	配偶者の合計所得金額	(56)	
	専従者給与（控除）額の合計額	(57)	
	青色申告特別控除額	(58)	
	雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額	(59)	87555

居住用財産を売却した場合の課税の特例（特別控除・買換え・軽減税率）と「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除」の併用はできません（35ページ参照）。

☞ **振替納税**

申告所得税及び復興特別所得税の振替納税を新規にご利用される方は、令和５年３月15日（水）までに「**預貯金口座振替依頼書兼納付書送付依頼書**」（国税庁ホームページからダウンロードできます。また、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の45ページも使用できます。）に必要事項を記入し、所轄の税務署に提出するか、利用される金融機関へ提出してください（**e-Taxにより提出することもできます。**）。

既に振替納税をご利用の方は、上記の依頼書を提出する必要はありません（転居等により申告書の提出先の税務署が変わった場合には、申告書第一表の「振替継続希望」欄を「○」で囲むことにより、引き続き振替納税を利用することができます。）。詳しくは、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の２、７ページを参照してください。

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４】　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28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、○市△×町３－６－28－201のマンション（居住用）を、令和４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、令和４年６月７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。

また、令和４年５月18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990万円）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。

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2ページ参照）。

❶「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、氏名などを書いてください。

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。

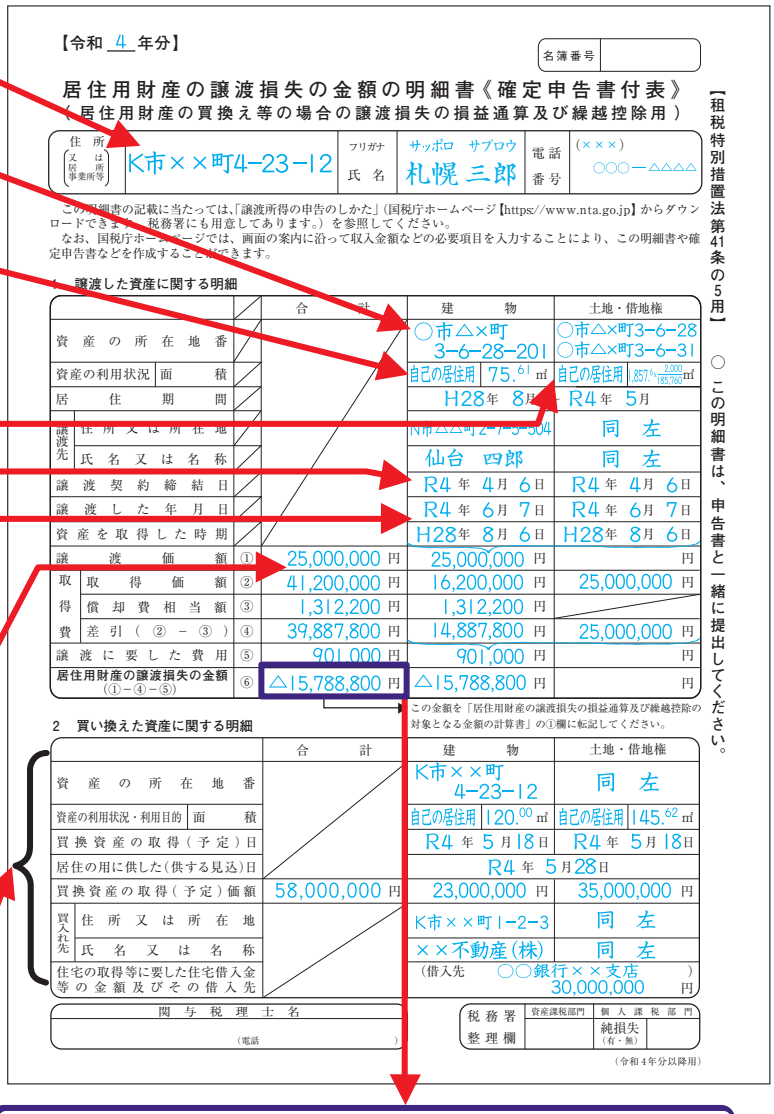
マンションをお売りになった場合には、次のように書いてください。
- ○　**建物部分**
  あなたが所有している建物の専有面積
- ○　**土地（敷地権）の部分**
  マンションの敷地全体の面積とあなたの敷地権の持分

「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（12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。



【令和 4 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）

【租税特別措置法第41条の5用】　○この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

住所又は居所事業所等	K市××町4−23−12	フリガナ サッポロ サブロウ 氏名	札幌 三郎	電話番号	（×××）○○○−△△△△

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」（国税庁ホームページ【https://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では、画面の案内に沿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

		合計	建物	土地・借地権
資産の所在地番			○市△×町3−6−28−201	○市△×町3−6−28 ○市△×町3−6−31
資産の利用状況	面積		自己の居住用 75.61㎡	自己の居住用 857.6/185,760 2,000/㎡
居住期間			H28年 8月 ～ R4年 5月	
譲渡先	住所又は所在地		K市△△町2−7−504	同左
	氏名又は名称		仙台 四郎	同左
譲渡契約締結日			R4年 4月 6日	R4年 4月 6日
譲渡した年月日			R4年 6月 7日	R4年 6月 7日
資産を取得した時期			H28年 8月 6日	H28年 8月 6日
譲渡価額	①	25,000,000円	25,000,000円	円
取得費	取得価額 ②	41,200,000円	16,200,000円	25,000,000円
	償却費相当額 ③	1,312,200円	1,312,200円	
	差引（②−③） ④	39,887,800円	14,887,800円	25,000,000円
譲渡に要した費用	⑤	901,000円	901,000円	円
居住用財産の譲渡損失の金額（①−④−⑤）	⑥	△15,788,800円	△15,788,800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欄に転記してください。

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			R4年 5月18日	R4年 5月18日
居住の用に供した（供する見込）日			R4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
買入れ先	住所又は所在地		K市××町1−2−3	同左
	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 ○○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　純損失（有・無）

（令和４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**（30ページ参照）。

【事例４】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。

収入金額（譲渡価額）		取得費		譲渡費用		譲渡損失の金額
25,000,000円	－	（39,887,800円	＋	901,000円）	＝	△ 15,788,800円

○　この譲渡損失の金額（**△15,788,800円**）は、特例を適用し、他の所得である給与所得（9,900,000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（5,888,800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。**

【令和 4 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）

【租税特別措置法第41条の5用】

住所（又は居所事業所等）	K市××町4−23−12	フリガナ／氏名	サッポロ　サブロウ 札幌 三郎	電話番号	（×××） ○○○−△△△△

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」（国税庁ホームページ【https://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では、画面の案内に沿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。

○この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

1　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			○市△×町3−6−28−201	○市△×町3−6−28 ○市△×町3−6−31
資産の利用状況	面積		自己の居住用 75.61㎡	自己の居住用 857.8/2000 (185.76㎡)
居住期間			H28年 8月 ～ R4年 5月	
譲渡先	住所又は所在地		N市△△町2−7−504	同左
	氏名又は名称		仙台 四郎	同左
譲渡契約締結日			R4年 4月 6日	R4年 4月 6日
譲渡した年月日			R4年 6月 7日	R4年 6月 7日
資産を取得した時期			H28年 8月 6日	H28年 8月 6日
譲渡価額	①	25,000,000円	25,000,000円	円
取得費 取得価額	②	41,200,000円	16,200,000円	25,000,000円
取得費 償却費相当額	③	1,312,200円	1,312,200円	
取得費 差引（②−③）	④	39,887,800円	14,887,800円	25,000,000円
譲渡に要した費用	⑤	901,000円	901,000円	円
居住用財産の譲渡損失の金額（①−④−⑤）	⑥	△15,788,800円	△15,788,800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欄に転記してください。

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		R4年 5月18日	R4年 5月18日
居住の用に供した（供する見込）日		R4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
買入れ先 住所又は所在地		K市××町1−2−3	同左
買入れ先 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 ○○銀行××支店 30,000,000円）	

関与税理士名	税務署整理欄	資産課税部門	個人課税部門	純損失（有・無）
（電話　　）				

（令和4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し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㊟

$$120万円 \times \frac{1+0.08}{0.08} = 1{,}620万円$$

㊟ この事例の購入時（平成28年８月）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28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28年８月～令和４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）
1,620万円×0.9×0.015×６＝1,312,200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。

❷ 第一表の収入金額等と所得金額等などの箇所を書きます。

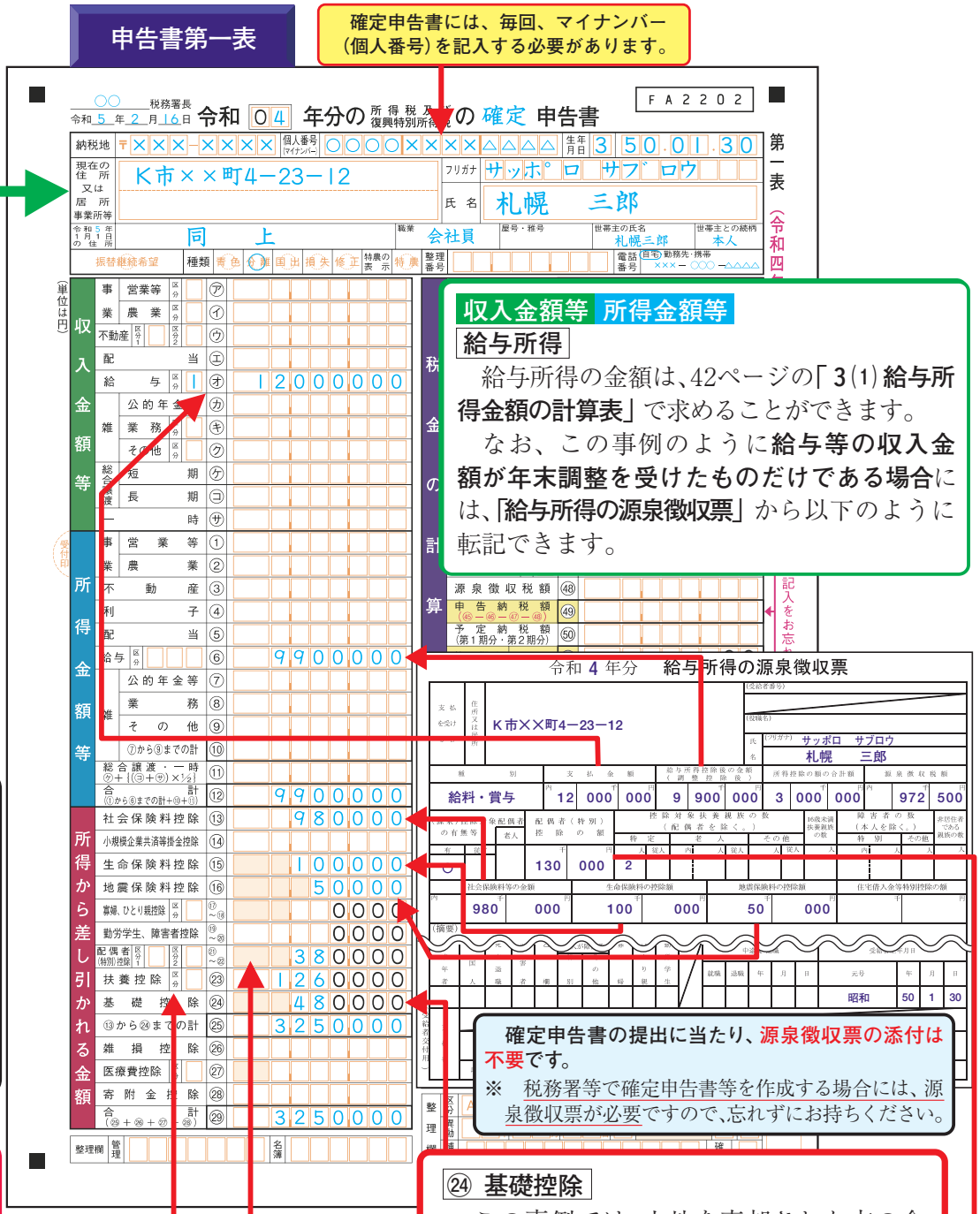
○　作成に当たっては、「令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の７ページから14ページも併せてご覧ください。

次の事項を、【事例２】の記載例の書き方（14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**（0□に「4」と書きます。）、**空白部分**（「確定」と書きます。）

② **住所**（居所・事業所等を含みます。）、**マイナンバー（個人番号）、生年月日、氏名、職業、屋号・雅号、世帯主の氏名、世帯主との続柄、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　所得金額等

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。

❸ 第二表を作成します。

作成に当たっては、【事例２】の記載例（15ページ）を参照してください。

❹ 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、「令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の15ページから23ページで計算できます。

㉔ 基礎控除

この事例では、土地を売却された方の合計所得金額が2,400万円以下となるため、基礎控除は48万円となります（16ページ参照）。

㉓ 扶養控除

あなたに控除対象扶養親族がいる場合に、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（16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（16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（9,900,000円）から譲渡損失の金額（△15,788,800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。

❺ 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）

令和 04 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）　FA2401

第三表

住所 K市××町4−23−12
氏名 札幌（サッポロ） 三郎（サブロウ）

特例適用条文：41 条の 5 の 1 項 号

（単位は円）

収入金額	長期譲渡 一般分	25000000
所得金額	長期譲渡 一般分	△15788800
総合課税の合計額（申告書第一表の⑫）	⑫	△5888800

○ 居住用財産の譲渡損失の金額の明細書

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	○市△×町3−6−28−201	40,788,800 円	△15,788,800 円	円
差引金額の合計額 ⑨⑨			△15,788,800	
特別控除額の合計額 ⑩⑩				

○ 上場株式等の譲渡所得等に関する事項

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。

「特例適用条文」欄の記載方法は24ページを参照してください。

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**の所得金額等「①事業（営業等）」欄から「⑥給与」欄までの金額及び「⑩雑（⑦から⑨までの計）」欄の金額の合計が**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（17、43ページ参照）。

【令和 4 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）

1　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			○市△×町3−6−28−201	○市△×町3−6−28 ○市△×町3−6−31
資産の利用状況	面積		自己の居住用 75.61 ㎡	自己の居住用 1,857.2/185,760 ㎡
居住期間			H28年 8月 ～ R4年 5月	
譲渡先	住所又は所在地		N市△△町2−7−5−504	同左
	氏名又は名称		仙台 四郎	同左
譲渡契約締結日			R4年 4月 6日	R4年 4月 6日
譲渡した年月日			R4年 6月 7日	R4年 6月 7日
資産を取得した時期			H28年 8月 6日	H28年 8月 6日
譲渡価額	①	25,000,000 円	25,000,000 円	円
取得費	取得価額 ②	41,200,000 円	16,200,000 円	25,000,000 円
	償却費相当額 ③	1,312,200 円	1,312,200 円	
	差引（②−③） ④	39,887,800 円	14,887,800 円	25,000,000 円
譲渡に要した費用	⑤	901,000 円	901,000 円	円
居住用財産の譲渡損失の金額（①−④−⑤）	⑥	△15,788,800 円	△15,788,800 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欄に転記してください。

この事例の場合は給与所得の金額（9,900,000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（30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」
9,900,000円	−	15,788,800円
	＝	△5,888,800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**の所得金額等「⑫合計」欄の金額と異なる金額を記載することになります。

❻ 「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。

「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△を付けないで書いてください。

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」
9,900,000円＋△15,788,800円
＝△5,888,800円
④欄には、この金額を△を付けないで書いてください。
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。

整理番号

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（令和 4 年分）【租税特別措置法第41条の5用】

○この計算書は、申告書と一緒に提出してください。

住所（又は居所事業所等）	K市××町4−23−12	フリガナ 氏名	サッポロ サブロウ 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分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分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」（国税庁ホームページ【https://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、△を付けないで書いてください。）

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	円 15,788,800
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	15,788,800
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	15,788,800
本年分の純損失の金額（上記③（※1）、申告書第一表⑫及び申告書第三表㉕・㊻の金額の合計額又は申告書第四表㊵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	5,888,800
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	5,888,800
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。） （③の金額と⑦の金額のいずれか少ない方の金額）＿＿＿円 × ｛1 − （土地等に係る特定損失の金額）＿＿＿円 ／（③の金額）＿＿＿円 × （土地等の面積）＿＿＿㎡ − 500㎡ ／（土地等の面積）＿＿＿㎡｝		⑧	5,888,800

※1 「上記⑦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分の1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、申告書第一表の「所得金額等」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㉛、㉜の金額の合計額とします。

（令和4年分以降用）

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。

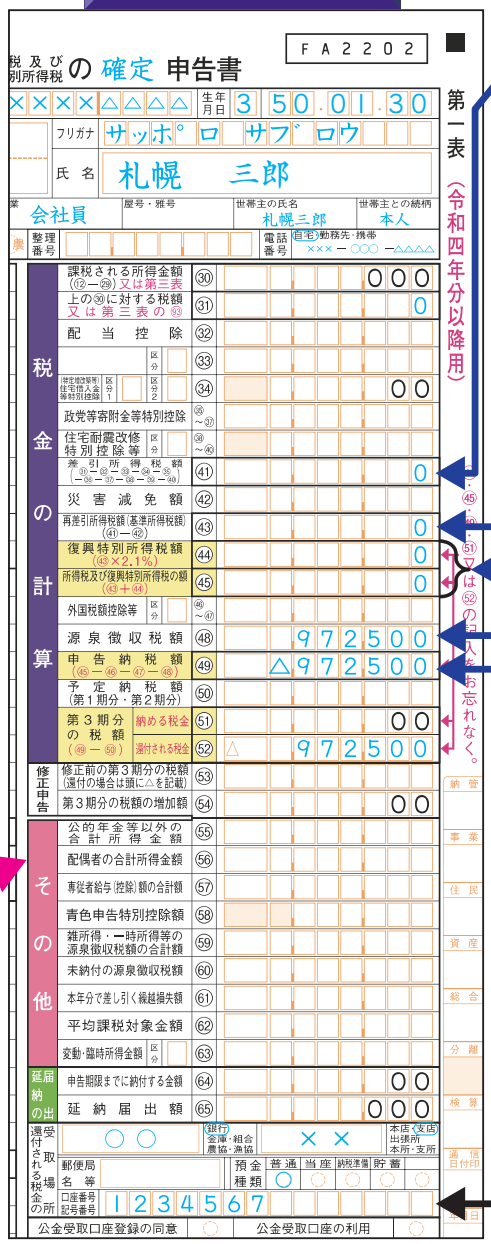
この金額が翌年以後に繰り越される譲渡損失の金額となります。

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をご覧ください。

❼ 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、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の24ページから31ページも併せてご覧ください。

申告書第一表（右部）



㊶ 差引所得税額

㉛欄に転記した税額から㉜欄、㉝欄、㉞欄、㉟～㊲欄、㊳～㊵欄を差し引いた金額（赤字のときは**0**）を書いてください。

㊸ 再差引所得税額（基準所得税額）

㊶欄の金額から「㊷災害減免額」を差し引いた金額を書いてください。

㊹ 復興特別所得税額、**㊺ 所得税及び復興特別所得税の額**

㊸欄の金額に**2.1％を乗じた金額**を㊹欄に書いてください。

また、㊸欄の金額と㊹欄の金額の合計額を㊺欄に書いてください。

㊽ 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「㊽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２】15ページ参照）。

㊾ 申告納税額

㊺欄の金額から「㊻～㊼外国税額控除等」、「㊽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。

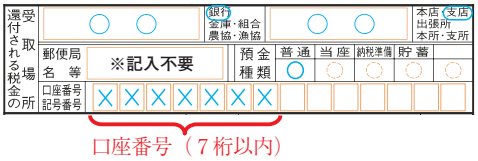
還付される税金の受取場所

還付申告の方は、**第一表**の「**還付される税金の受取場所**」を、次の記載例に沿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ます。）**への振込みをご利用ください。**

≪記載例≫

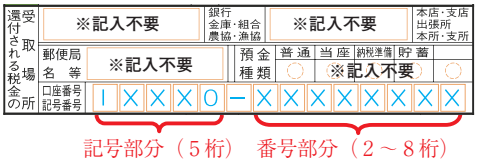
○　銀行等の預金口座へ振込みを希望する場合



（注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。

（注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



（注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。

（注２）　他の金融機関との振込用の「店名(店番)」「口座番号」は書かないでください。

（注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。

※　公金受取口座の登録・利用をご希望の方は、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の30ページをご覧ください。

㊻ 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」の適用を受けていませんので、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。

【参考１】

令和４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。
３ページから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）も課税されます**（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」及び「基礎控除」の判定の基となる「合計所得金額」（14 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（14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のタックスアンサーをご覧いただくか、税務署にお尋ねください。

お　知　ら　せ

○　**平成 25 年分から令和 19 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。**

○　**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、住民票の写しなど＋運転免許証、公的医療保険の被保険者証など

※　本人確認書類の提示又は写しの添付に当たっては、次の点に留意してください。
１　「通知カード」は、既に廃止されていますが、通知カードに記載された氏名、住所などが住民票に記載されている内容と一致している場合に限り利用できます。
２　「住民票の写し」は、マイナンバーの記載のあるものに限ります。
３　「公的医療保険の被保険者証」の写しを添付する場合、写しの保険者番号及び被保険者等記号・番号部分を復元できない程度に塗り潰してください。

詳しくは、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の41ページをご覧ください。

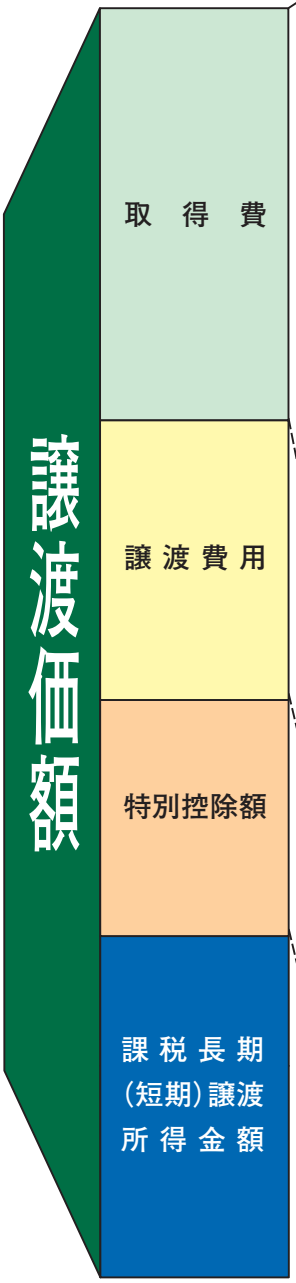
1　一般の場合の譲渡所得の所得税

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

譲渡価額（収入金額） － (**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。

(注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。

建物の取得価額 － **償却費相当額** ＝ **建物の取得費**

(注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。

(注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。）。

(注4)　**交換等の場合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。

(注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。）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。

(注)　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。

(注1)　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。

(注2)　その年中の資産の譲渡につき、**２以上の特別控除の適用を受ける場合**の特別控除額は、その年を通じて**合計5,000万円が限度**となります。

(注)　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】　**課税長期譲渡所得金額** × **15%（所得税の税率）** ＝ **税　額**

【短期譲渡所得の税額】　**課税短期譲渡所得金額** × **30%（所得税の税率）** ＝ **税　額**

参考1

参考事項

【土地・建物】 海外に所在する土地や建物も含みます。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(注)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28年12月31日以前**に取得した土地や建物を令和4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29年1月1日以後**に取得した土地や建物を令和4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。）。**

その建物の消費税額 × (1＋消費税の税率（※1）／消費税の税率（※2）) ＝ 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～R元.9.30	R元.10.1～
※1	1＋消費税の税率	1.03	1.05	1.08	1.10
※2	消費税の税率	0.03	0.05	0.08	0.10

(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

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 × その建物の床面積（延床面積）（※3） ＝ 建物の取得価額

ロ 中古の建物を購入している場合

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 × その建物の床面積（延床面積）（※3） － 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 ＝ 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（※４）**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。

※４　「国外中古建物の不動産所得の損益通算等の特例」（措法41条の４の３）の適用を受けた国外中古建物を売却した場合には、その建物の償却費の累積額からこの特例により生じなかったものとみなされた損失の金額に相当する部分の金額の合計額を控除した金額となります。

建物の取得価額 × 0.9 × **償却率（※５）** × **経過年数（※６）** ＝ **償却費相当額（※７）**

※５　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３㎜以下の建物
　　「金属造②」・・・軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が３㎜超４㎜以下の建物

※６　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。

※７　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、**国税庁ホームページ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⑶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	⑴	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
	⑵	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（軽課分）を適用	36ページ
	⑶	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	⑷	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
	⑸	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⑴～⑶の特例の適用を受けた場合、②入居した年の翌年以後３年以内の各年中に「（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⑴～⑶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 31 年１月２日以後に居住しなくなったものに限ります。**）
ハ　イか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 31 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のタックスアンサーをご覧ください。

参考１

(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ときであっても、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

長期（短期）譲渡所得　　特別控除額

譲渡価額(収入金額) − (取得費 ＋ 譲渡費用) − 3,000万円 ＝ 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（軽課分）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23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**

課税長期譲渡所得金額 × 10%（所得税の税率） ＝ 税　額

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) × 15%（所得税の税率） ＋ 600万円 ＝ 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は、その差額について税金がかかります。**

※　**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をその**買換資産を取得した日以後に売却した場合の譲渡所得の金額の計算**におけるその**買換資産の取得価額**は、その買換資産の実際の取得価額ではなく、**譲渡資産の取得価額を引き継いだ価額がその買換資産の取得価額**になりますのでご注意ください。

適用要件			
	譲渡資産	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23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	居住の用に供している期間が10年以上のもの
		ハ	売却した居住用財産の譲渡価額が1億円以下のもの (注)　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。

参考1

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（(イ)又は(ロ)に該当する家屋に限ります。） (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（(イ)又は(ロ)に該当する家屋に限ります。） (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に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 (注)　上記(イ)又は(ロ)の家屋に令和６年１月１日以後に入居見込みである場合において、その家屋が次のいずれにも該当しないときには、一定の省エネ基準（断熱等性能等級４以上及び一次エネルギー消費量等級４以上）を満たす必要があります。 ①　令和５年 12 月 31 日以前に建築確認を受けているもの ②　令和６年６月 30 日以前に建築されたもの
		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 **譲渡価額** － **取得した居住用財産（買換資産）の取得価額** ＝ **収入金額**

② （**譲渡資産の取得費** ＋ **譲渡費用**） × （**収入金額** ／ **譲渡価額**） ＝ **必要経費**

③ **収入金額** － **必要経費** ＝ **課税長期譲渡所得金額**

④ **課税長期譲渡所得金額** × **15%（所得税の税率）** ＝ **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）。

(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 28 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

譲渡損失の金額の計算	譲渡価額(収入金額) − (取得費 ＋ 譲渡費用) ＝ 譲渡損失の金額 ㈱ **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 ㎡を超える部分に相当する金額を除きます。**

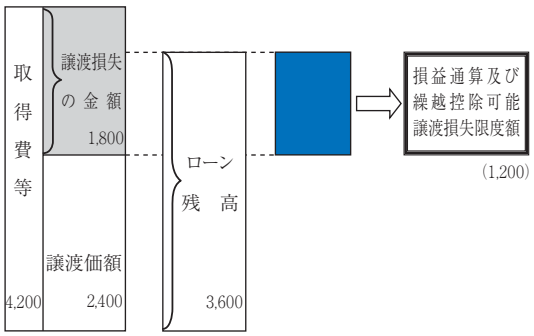
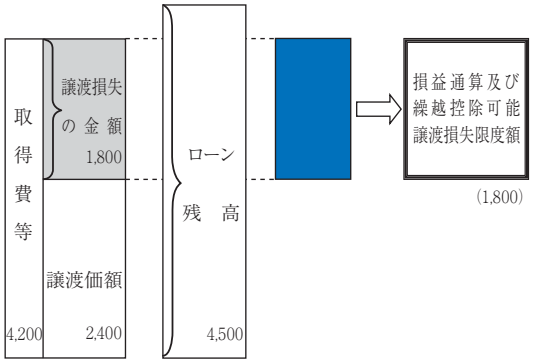
申告手続	損益通算	その年分の確定申告書に「**居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》**」や「**居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第 41 条の５用】**」など一定の書類を添付する必要があります（44 ページ参照）。 ㈱ 買換資産の取得が令和５年中に行われる場合には、44 ページの⑤及び⑥の書類は、令和５年分の確定申告書に添付し、その提出期限までに提出しなければなりません。
	繰越控除	損益通算の特例の適用を受けた年分の所得税につき期限内申告書を提出した場合であって、その後において**連続して確定申告書を提出し**、かつ、繰越控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。 ㈱ 繰越控除の特例は、**合計所得金額が 3,000 万円以下**の年分に限り適用することができます。

(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。**

適用要件	譲渡資産	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 28 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

譲渡損失の金額の計算	譲渡価額(収入金額) − (取得費 ＋ 譲渡費用) ＝ 譲渡損失の金額 ㈱ **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 

申告手続	損益通算	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）。
	繰越控除	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。 ㈱ 繰越控除の特例は、**合計所得金額が 3,000 万円以下**の年分に限り適用することができます。

【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これらの特例の詳しい内容につきましては、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。

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。

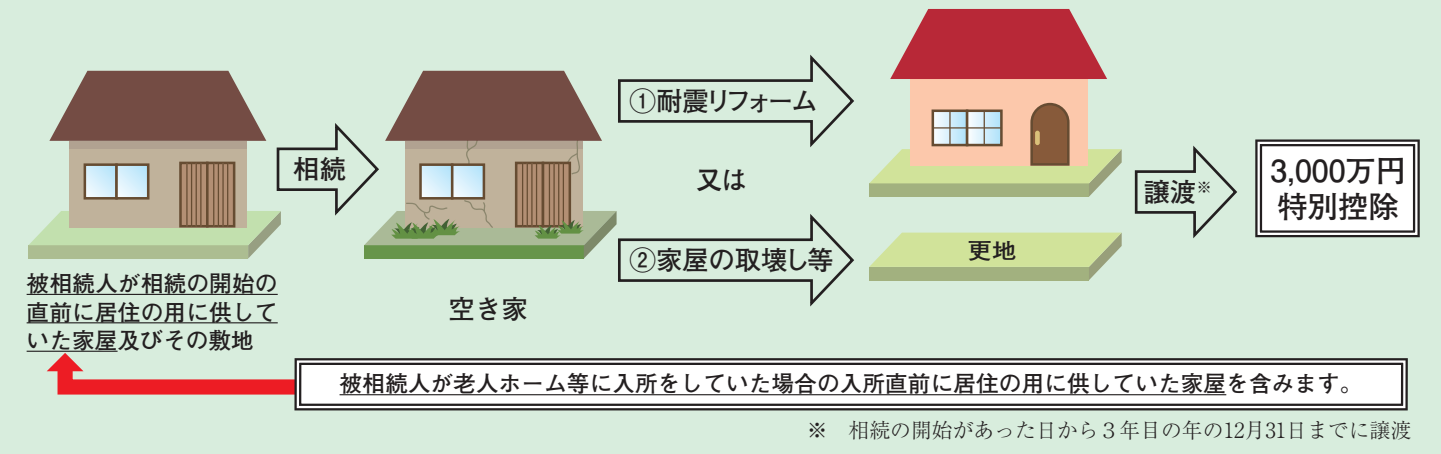
イ　昭和 56 年５月 31 日以前に建築されたこと
ロ　区分所有建物登記がされている建物でないこと
ハ　相続の開始の直前において被相続人以外に居住していた人がいなかったこと

【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。

○　**被相続人が老人ホーム等に入所をしていた場合の入所直前に居住の用に供していた家屋**についても、一定の要件に該当すれば、この特例の適用を受けることができます。詳しくは、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。



※　相続の開始があった日から３年目の年の12月31日までに譲渡

参考1

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 ㈱　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す。
	譲渡価額が１億円を超えないこと ㈱　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や同族会社などに売却したものでないこと

譲渡所得金額の計算

長期（短期）譲渡所得　　**特別控除額**

譲渡価額(収入金額) － (**取得費** ＋ **譲渡費用**) － **3,000万円** ＝ **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)。

※　**この特例の適用を受ける場合には、「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。**

※　**「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】（５面)」の記載方法については、国税庁ホームページをご覧ください。**

参考1

⑵　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⑴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のタックスアンサーをご覧いただくか、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　特定期間に取得をした土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の 1,000 万円の特別控除の特例（措法 35 条の 2）

⑥　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（措法 35 条の 3）

⑦　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）

⑧　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）

⑨　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）

⑩　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）

⑪　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
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

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
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

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
29年	166.7	350.4	265.5	214.6
30年	168.5	304.2	263.1	214.1
令和元年	170.1	363.3	285.6	228.8
2年	172.0	279.2	276.9	230.2

㈱ 「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３の場合の建築単価　123,100 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	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、上記(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	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「※５　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３の場合】

事例３の建物は、平成元年に建築された木造住宅ですから、上記１の「**建物の標準的な建築価額表**」の建築単価は 123,100 円／㎡となります。

これをこの計算式に当てはめると、

① 平成元年３月３日
② 123,100 円／㎡
③ 200.00 ㎡
④ 24,620,000 円
（123,100 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 60,000,000 円からここで計算した建物の取得価額 24,620,000 円を差し引いた価額

35,380,000 円

となります。

国税庁ホームページを利用して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、２ページから９ページ又は国税庁ホームページをご覧ください。

参考２

3　給与所得金額の計算表など

※　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、２ページから９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	（申告書第一表の㋔欄の金額）　円	A

Aの金額	給与所得の金額		
～550,999円	0円		C
551,000円～1,618,999円	A－550,000円　円		
1,619,000円～1,619,999円	1,069,000円		
1,620,000円～1,621,999円	1,070,000円		
1,622,000円～1,623,999円	1,072,000円		
1,624,000円～1,627,999円	1,074,000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　,000円	B×2.4＋100,000円　円	
1,800,000円～3,599,999円		B×2.8－80,000円　円	
3,600,000円～6,599,999円		B×3.2－440,000円　円	
6,600,000円～8,499,999円	A×0.9－1,100,000円　円		
8,500,000円～	A－1,950,000円　円		

○　**所得金額調整控除**

次の①又は②に該当する場合は、それぞれの算式により計算した金額（F又はJ）をCの金額から控除します。

なお、①と②の両方に該当する場合は、①の計算をした後に②の計算を行い、①と②のいずれにも該当しない場合は、これらの計算は不要です。

詳しくは、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の10ページをご覧ください。

①　Aの金額が850万円を超え、あなた、同一生計配偶者若しくは扶養親族のいずれかが特別障害者である場合又は23歳未満の扶養親族がいる場合		
Aの金額	（最高1,000万円）　円	D
D－ 850万円	円	E
所得金額調整控除額（E × 0.1）	円	F
差引金額（C － F）	円	G

②　あなたに給与所得と公的年金等の雑所得がある場合で、給与所得控除後の給与等の金額と公的年金等の雑所得の金額の合計額が10万円を超える場合			
Cの金額		（最高10万円）　円	H
公的年金等の雑所得の金額（※）		（最高10万円）　円	I
所得金額調整控除額（（H ＋ I）－10万円）		円	J
差引金額	①の計算をした場合（G － J）	円	K
	①の計算をしなかった場合（C － J）	円	

※「**公的年金等の雑所得の金額**」については、「**令和４年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の11ページから12ページをご覧ください。

○　ここで計算した**給与所得の金額**（C）又は**給与所得の金額から所得金額調整控除額を差し引いた金額**（G又はK）は、**申告書第一表**の 所得金額等 「⑥**給与**」欄へ転記します。

参考２

(2)　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㊼欄の金額）　円	L

注　**申告書第三表**の 税金の計算 「㊼課税される所得金額」欄の書き方は、18ページ、25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。

Lの金額	M（所得税の税率）	N（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	（L × M－N）
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	円
40,000,000 円 ～	0.45（45%）	4,796,000 円	（申告書第三表㊺欄へ）

4　土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表

㈱「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
所得金額	分離課税	短期譲渡	一般分	㊻	平成29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％)
所得金額	分離課税	短期譲渡	軽減分（※１）	㊼	平成29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％)
所得金額	分離課税	長期譲渡	一般分	㊽	平成28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％)
所得金額	分離課税	長期譲渡	特定分（※２）	㊾	平成28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）
所得金額	分離課税	長期譲渡	軽課分（※３）	㊿	平成23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「**軽課分**」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

○　**令和２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、令和４年分の消費税の課税事業者に該当します。**

※　令和２年分の課税売上高が1,000万円以下であっても、特定期間（令和３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、**令和４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、令和４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げに該当しますので、令和４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、**令和５年３月31日（金）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。）をご覧ください。

○　令和５年10月１日からインボイス制度が開始されます。インボイスを交付する事業者となるには事前に登録申請が必要です。詳しくは、国税庁ホームページの「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。

▷インボイス制度特設サイト

参考２

【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をご覧いただくか、最寄りの税務署にお尋ねください。）。

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**(注)	□
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**(注)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**(注)、**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	令和５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**(注)、**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**(注)、**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」の(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**(注)、**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**(注)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**	□

(注) 登記事項証明書の添付については、その写し又は「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」などの不動産番号等の記載のある書類の添付によりこれに代えることができます。詳しくは、国税庁ホームページをご覧ください。