

**【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5年1月10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ご利用ガイドの入力例に掲載しています(詳しくは2ページ参照)。

**1 「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」を作成します。**

令和5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であった場合には、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。  
共有であった場合には、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、譲渡日から年末までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税(未経過固定資産税等)に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて書いてください。

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

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、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、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「軽減税率の特例」の対象となり(36ページ参照)、長期譲渡所得(軽課分)(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。

$$\text{収入金額(譲渡価額)} \quad \text{取得費} \quad \text{譲渡費用} \quad \text{特別控除額} \quad \text{長期譲渡所得金額}$$

$$72,000,000\text{円} - (36,645,468\text{円} + 2,472,000\text{円}) - 30,000,000\text{円} = 2,882,532\text{円}$$

○ 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、286,500円となります。

購入価額は、土地の金額と建物の金額に分けて書いてください。

適用を受ける特例適用条文を書きます(35~40ページ参照)。

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

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

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

なお、建物の取得価額が不明な場合には、41ページの「1 建物の標準的な建築価額表」を基に計算しても差し支えありません。  
この事例では、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5年2月(33年10か月) ⇨ 34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となります(35ページ参照)。

事例3(記載例)