

**【事例2】 居住用財産を売却して譲渡益が算出されるケース  
《新たに自宅を買い換えない場合》**

私は、Y市△△町6-6-4-201のマンション(床面積80㎡、鉄筋コンクリート造)を、令和6年1月10日に6,900万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1,380万円を受領し、同年2月1日に残金5,520万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。

このマンションは、昭和60年3月に4,200万円で購入(新築の分譲マンションを購入したもので、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、このマンションを売却する際に、仲介手数料2,343,000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、このマンションを売却(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。

**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6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。

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。  
○ **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  
○ **建物の部分**  
あなたが所有している建物の専有面積

「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(6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、二段書きで全体の譲渡代金と持分に応じた譲渡代金を書いてください(6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。

1 面

住所 (前任) Y市△△町6-6-4-201  
フリガナ 名古屋 次郎  
電話番号(連絡先) ×××-○○○-△△△△  
職業 無職

2 面

譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。  
所在地番 Y市△△町6-54  
所在地(住居表示) Y市△△町6-6-4-201

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡(売却)されましたか。

土地	建物	利用状況	売買契約日
<input checked="" type="checkbox"/> 宅地	<input checked="" type="checkbox"/> マンション	自己の居住用 (居住期間 S60年3月~R6年1月)	R6年1月10日
<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 店舗	自己の事業用	引き渡した日 R6年2月1日
<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> その他	貸付用 未利用 その他	

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

あなたの持分	共有者の住所・氏名	共有者の持分
土地	(住所) (氏名)	土地
建物	(住所) (氏名)	建物

買主 住所(所在地) Z市△△町4-6-2  
氏名(名称) ××不動産 職業(業種) 不動産業  
譲渡価額 69,000,000 円

代金の受領状況

回数	年月日	金額
1回目	R6年1月10日	13,800,000 円
2回目	R6年2月1日	55,200,000 円
3回目	年月日	円
未収金	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  
 借入金を返済するため  
 他の資産を購入するため  
 その他(子供と同居するため)  
 事業資金を捻出するため

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。

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、居住用財産(23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(24ページ参照)、長期譲渡所得(軽課分)(31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。

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

$$69,000,000 \text{円} - (35,913,660 \text{円} + 2,373,000 \text{円}) - 30,000,000 \text{円} = 713,340 \text{円}$$

○ 土地の売却などにより合計所得金額(17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控除額が異なります。詳しくは、10ページをご確認ください。)

また、合計所得金額が1,805万円を超える場合には、「定額減税」の対象とはなりません。  
したがって、この事例では、「基礎控除」及び「定額減税」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、138,300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。

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。

購入価額の内訳	購入(建築)先・支払先	住所(所在地)	氏名(名称)	購入年月日	購入・建築代金又は譲渡価額の5%
土地	Y市××町2-3-1	〇〇建設(株)	%0・3・4	30,440,000 円	
建物	同上		%0・3・4	11,560,000 円	
小計				(イ)30,440,000 円	
				(ロ)11,560,000 円	
小計				(イ)+(ロ)=42,000,000 円	

(2) 建物の償却費相当額を計算します。 (3) 取得費を計算します。

標準	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)	取得費
11,560,000 円 × 0.9 × 0.15 × 39	0.15	39	6,086,340 円	35,913,660 円

(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			R6・2・1	2,343,000 円
収入印紙代					30,000 円
譲渡費用					2,373,000 円

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・積・廣	69,000,000 円	38,286,660 円	30,713,340 円	30,000,000 円	713,340 円
短期(長期)	所・積・廣	円	円	円	円	円
短期(長期)	所・積・廣	円	円	円	円	円
短期(長期)	所・積・廣	円	円	円	円	円

マンションや建売住宅などのように、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(22ページ参照)。  
なお、価額の区分に当たり建物の取得価額が不明な場合には、29ページの「1 建物の標準的な建築価額表」を基に計算しても差し支えありません。  
この事例では、昭和60年新築のマンション(鉄筋コンクリート造)を売却していますので、これを「建物の標準的な建築価額表」を基に計算すると、その取得価額は、次のようになります。

(昭和60年新築・鉄筋コンクリート造)

建築価額単価	床面積	建物の取得価額
144,500 円/㎡	80.00 ㎡	11,560,000 円

※ 土地の取得価額  
一括の購入価額 42,000,000 円 - 建物の取得価額 11,560,000 円 = 30,440,000 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、23ページを参照してください。  
この事例では、昭和60年に新築した鉄筋コンクリート造の建物ですから、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…鉄筋コンクリート造 ☞ 0.15  
経過年数…昭和60年3月~令和6年2月(38年11か月) ☞ 39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(23ページ参照)。

適用を受ける特例適用条文を書きます(23~28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・管理に関して支出したものは譲渡費用に含まれません。