

令和7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7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8年2月16日(月)から同年3月16日(月)まで**です。
なお、還付申告書は、令和8年2月13日(金)以前でも提出できます。
 - 令和7年分の所得税及び復興特別所得税の納期限は、**令和8年3月16日(月)**です。
- ※ 税務署の閉庁日(土・日曜・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。

確定申告書等作成コーナーで申告書を作成・e-Taxで送信!

＼ メリット たくさん ／



自宅から
申告可能



24時間
利用可能

※メンテナンス時間を除きます



受信通知から
いつでも内容確認



添付書類
提出不要

※一部の書類を除きます
イメージデータによる提出も可能



早期還付
(3週間程度で還付)

※書面提出の場合は
1か月～1か月半程度で還付

※ マイナンバーカード及び電子証明書の有効期限にご注意ください。

有効期限を過ぎた場合、e-Tax 手続等のご利用ができません。特に、確定申告期は、更新窓口(市区町村)の混雑が予想されますので、お早めに更新手続きをお願いします。

有効期限や更新手続等の詳細は、「デジタル庁公式note」をご確認ください。



▷デジタル庁公式note

譲渡所得の申告は スマホ作成 × e-Tax提出 がおすすめ!



確定申告書の作成がスマホで簡単にできます



質問形式で入力内容を案内



選択可能な特例の自動表示



申告書の提出は、e-Tax による送信のほか、郵便や信書便により、住所地等の所轄税務署又は業務センターへの送付により行うことができます。申告書の送付先については、国税庁ホームページでご確認ください。

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**申告期限内**となるよう、お早めにご送付ください。

なお、令和7年1月から、申告書等の控えに収受日付印の押なつを行っておりません。

詳しくは、「**令和7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。

▷送付先を調べる



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、AI(人工知能)を活用して自動で回答を表示します。

▷ご相談はこちら



はじめに

- 土地や建物をお売りになった場合の譲渡所得の申告は、「申告書第一表、第二表」及び「申告書第三表（分離課税用）」の申告書用紙で行います。
- この冊子は、「令和7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の「確定申告書等作成コーナー」を利用した申告書等の作成	3
(2) 確定申告書の記載手順	4～5
(3) 【事例1】土地（共有）を売却して譲渡益が算出されるケース	6～13
(4) 【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《3,000万円の特別控除の特例を適用する場合》	14～19
(5) 【参考1】令和7年分 土地や建物の譲渡所得のあらまし	20～28
(6) 【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	29～31
(7) 【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	32
※ 次の特例の適用を受ける場合の譲渡所得の内訳書等の記載例は、国税庁ホームページに掲載しています（特例の内容は、25ページから28ページをご覧ください。）	
① 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）	
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（措法41条の5の2）	
③ 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例（措法35条3項）	

振替納税について

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8年3月16日（月）までに「預貯金口座振替依頼書兼納付書送付依頼書」をe-Taxを利用してオンライン提出するか、国税庁ホームページからダウンロード又は「令和7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ページを手引きから切り離し、必要事項を記入のうえ、所轄税務署又は利用される金融機関へ提出してください（内部事務のセンター化の対象となる税務署に郵送で提出する場合は、業務センター宛に送付してください）。

なお、e-Taxを利用して提出する場合の手続方法は、国税庁ホームページの「振替依頼書オンライン提出の流れ」をご覧ください。

▷ 振替納税手続による
納付の概要等



▷ 振替依頼書オンライン
提出の流れ



令和8年分の確定申告書について

国税庁では「課税・徴収事務の効率化・高度化等」に基づき各種施策を進めており、令和8年分の確定申告書は様式を変更いたします。

令和8年分の確定申告では、変更前の様式は使用しないようお願いします。

また、上記の様式の変更に伴い、令和8年分から控用（複写式）が廃止になり、必要に応じて、ご自身で控えの作成・保管をしていただくことになります。

申告書作成開始までの流れ(スマホでの操作)

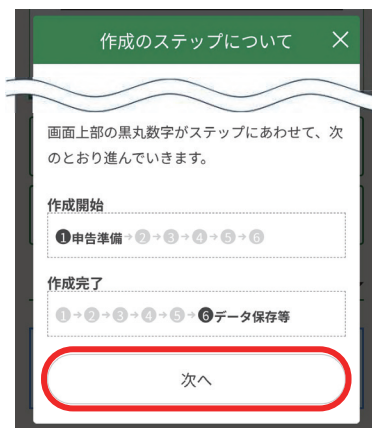
1 「確定申告書等作成コーナー」へアクセスします。



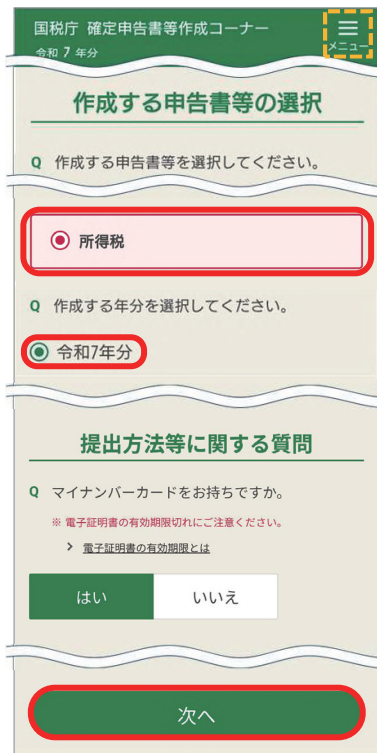
確定申告書等作成コーナー



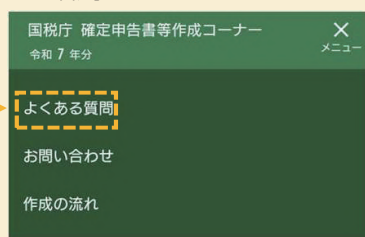
2 「作成開始」と「次へ」を押します。



3 「所得税」と「令和7年分」を選択し、提出方法等に関する質問に回答します。 「次へ」を押すと申告書の作成に進みます。



💡「メニュー」の「よくある質問」も
ご活用ください!



確定申告書等作成コーナーの右上に表示される「メニュー」を押すと、「よくある質問」ページにアクセスすることができます。各画面の入力例や、お問い合わせの多いご質問に対する回答などを掲載しています。

添付書類の イメージデータ送信

確定申告書等作成コーナーから、e-Taxで所得税及び復興特別所得税の申告書を提出(送信)する場合、別途郵送等で書面により提出する必要がある添付書類(証明書など)について、書面による提出に代えて、イメージデータ(PDF形式)により提出することができます。

なお、イメージデータ(PDF形式)による添付書類の提出については、**所得税及び復興特別所得税の申告書をe-Taxで送信した後の手続**になります。

詳しくは、よくある質問「所得税の添付書類のイメージデータによる提出について」をご覧ください。

よくある質問「所得税の添付書類のイメージデータによる提出について」はこちら



💡「確定申告特集ページ」も ご活用ください!

確定申告特集ページでは、

- 申告・納付期限
- 確定申告が必要な方のご案内
- e-Taxの利用方法
- 納付の方法

など、確定申告に関する情報をまとめてご案内しています。

「確定申告特集ページ」はこちら



同ページ内の「不動産等を売却した方へ」では、

- 譲渡所得の計算方法について
- 確定申告書等作成コーナーの入力マニュアル
- 確定申告書等作成コーナーの操作方法説明動画

など、譲渡所得についてご案内していますので、ぜひご覧ください。

「不動産等を売却した方へ」はこちら



※ お使いのスマートフォン等の環境により、確定申告書等作成コーナーを利用して申告書等を作成することができない場合があります。
※ 各画面は開発中の画面のため、実際にご利用になる際の画面と異なる場合があります。

確定申告書の記載手順

- 「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1】（6～13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（①～⑦）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、6ページ以降の【事例1】及び【事例2】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。)

申告書第二表

確定申告書には、マイナンバー（個人番号）を記入する必要があります。

申告書第一表

年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

記載手順

- 1 「譲渡所得の内訳書)」などを作成し
照)
- 2 第一表の **収入金**
きます。(8、16ペ
- 3 第二表を作成し
第二表は、②及び
(第二表の記載例は、
- 4 第一表の **所得**
書きます。(10ペー
- 5 第三表の分離課
箇所を書きます。
(11、18ページ参照
- 6 第三表の **税金の**
(12、19ページ参照)
- 7 第一表の **税金の**
きます。
(13、19ページ参照

[illegible]

申告書記載に当たって

記載に当たっては、次の点にご留意ください。

- 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。

【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
- 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】

(金額が1,234,500,000円の場合)

1234500000

配当 ① 12300000
給与 ② 23000000

書(確定申告書付表兼計算明細書(6~7、14~15 ページ参

額等と所得金額等の箇所を書

ます。
④の記載と併せて作成します。
9、17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

税の収入金額や所得金額などの

計算の箇所を書きます。

計算、その他などの箇所を書

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 7 年分】

申告書第三表(分離課税用)

令和 07 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

整理番号 一連番号

特例適用条文

住所 T市〇〇町8-5
フリガナ トウキョウ タロウ 太郎

(単位は円)

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	T市××町 6-8-41	4,308,700	45,815,300	
差引金額の合計額			45,815,300	
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

上場株式等の譲渡所得等の
源泉徴収税額の合計額

○ 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		
短期		
特定役員		

特別控除額がある場合は、
特別控除額の合計額⑩の記入をお忘れなく!!

特別控除額の合計額 ⑩

【事例1】 土地(共有)を売却して譲渡益が算出されるケース

私は、共同で所有(共有持分2分の1)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7年7月10日に締結して、手付金として2,000万円を受領し、同年9月12日に残金8,000万円と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に相当する額248,000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。

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。

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。

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。

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7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市〇〇町8-5	フリガナ 氏名	トウキョウ タロウ 太郎
電話番号 (連絡先)	×××-△△△-〇〇〇〇	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) どの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番	T市××町6-8-41
------	-------------

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> その他 ()	(実測) 368.70 ㎡ (公簿等) 350.00 ㎡	利用状況	売買契約日
建物	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他 ()		<input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 年 月 ~ 年 月) <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input checked="" type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他 ()	R7年7月10日
引き渡した日	R7年9月12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	共有者の住所・氏名		共有者の持分		
土地	建物	(住所)	(氏名)	土地	建物
1		S市××町28-1	東京 二郎	1/2	
2					

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。

(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

買主住所	G市△△町2-1-6	① 譲渡価額	(100,248,000×持分1/2) 円 50,124,000
氏名(名称)	〇〇土地開発(株)	職業(業種)	不動産業

【参考事項】			
代金の受領状況	1 回目	2 回目	3 回目
	R7年7月10日 (20,000,000×1/2) 10,000,000 円	R7年9月12日 (80,248,000×1/2) 40,124,000 円	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 ()
☐ 事業資金を捻出するため ()

該当するものを☑チェックしてください。該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。

【事例1】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)**(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。

$$\begin{array}{rclcl} \text{収入金額(譲渡価額)} & & \text{取得費} & \text{譲渡費用} & \text{長期譲渡所得金額} \\ 50,124,000\text{円} & - & (2,506,200\text{円} + 1,802,500\text{円}) & = & 45,815,300\text{円} \end{array}$$

- 土地の売却などにより**合計所得金額(8、11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。)

なお、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。)

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、**7,216,700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。

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、その土地や建物の購入年月日と購入価額になります(21、22ページ参照)。また、相続や贈与により取得した際に支払った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**」21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(21ページ参照)。

なお、修繕費や固定資産税など資産の維持・管理に関して支出したものは譲渡費用に含まれません。

10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**合計所得金額(8、11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11ページの第三表の「**⑩ 差引金額の合計額**」欄の金額)と、8ページの第一表の**所得金額等**「**⑫ 合計**」欄の金額の合計額となります。

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)	購入年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
土地	平成19年相続	100,248,000×0.05	・	5,012,400円
			・	円
			・	円
			小計(イ)	5,012,400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

(3) 取得費を計算します。

② (イ)+(ロ)-(ハ) 円
取得費 (5,012,400×持分率) 2,506,200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	S市××町10-16	△△不動産(株)	R7・9・12	3,366,000円
収入印紙代			・	30,000円
測量費	T市△△町1-5	〇〇測量事務所	R7・9・12	209,000円
			・	円
			③	(3,605,000×持分率) 1,802,500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・指・業 の	50,124,000 円	4,308,700 円	45,815,300 円	円	45,815,300 円
短期 長期	所・指・業 の	円	円	円	円	円
短期 長期	所・指・業 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)」に記載します。

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。

その場合、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。

② 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7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。

事例1 (記載例)

提出先、提出年月日などを書いてください。
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・事業所等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8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、30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（30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7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、マイナンバー（個人番号）を記入する必要があります。

令和 8 年 2 月 16 日 令和 07 年分の 所得 税 及 び 復興 特別 所得 税 の 確定 申告 書

納税地 T市〇〇町8-5

現在の住所 T市〇〇町8-5

氏名 東京 太郎

会社員

収入金額等 所得金額等

給与 6700000

所得金額等 4930000

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。

第三表⑫欄へ（12ページ）

令和 7 年分 給与所得の源泉徴収票

支払先 T市〇〇町8-5

氏名 東京 太郎

給与・賞与 6700000

源泉徴収税額 231200

給与所得 4930000

源泉徴収税額 231200

給与所得の金額 4930000

源泉徴収税額 231200

給与所得の金額 4930000

源泉徴収税額 231200

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（11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。

③ 第二表を作成します。

- 作成に当たっては、「令和7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。

空白部分、住所、氏名などを書いてください。

申告書第二表

令和07年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

住所 T市〇〇町8-5
氏名 トウキョウ タロウ

所得の内訳 (所得税及び復興特別所得税の源泉徴収額)

所得の種類	種目	給与などの支払者の名称 及び法人番号又は所在地等	収入金額	源泉徴収額
給与	給料	株式会社〇〇商事 F市△△町7-3-14	6,700,000	231,200

④9 源泉徴収額の合計額 231,200

第一表④9欄へ (13ページ)

社会保険料控除欄など

⑬ 社会保険料控除

保険料等の種類	支払保険料等の計	うち年末調整等以外
⑬ 社会保険料控除		
⑮ 生命保険料控除		
⑯ 地震保険料控除		

⑮ 生命保険料控除

保険料の種類	支払保険料等の計	うち年末調整等以外
⑮ 生命保険料控除		
⑯ 地震保険料控除		

⑯ 地震保険料控除

保険料の種類	支払保険料等の計	うち年末調整等以外
⑯ 地震保険料控除		

⑰ 雑損控除に関する事項 (27)

⑱ 寄附金控除に関する事項 (28)

⑲ 配偶者や親族に関する事項 (29)~(34)

⑳ 事業専従者に関する事項 (35)

㉑ 住民税・事業税に関する事項

⑳ 住民税・事業税に関する事項

㉒ 非課税所得等に関する事項

㉓ 所得の異動等に関する事項

㉔ 所得の異動等に関する事項

㉕ 所得の異動等に関する事項

㉖ 所得の異動等に関する事項

㉗ 所得の異動等に関する事項

㉘ 所得の異動等に関する事項

㉙ 所得の異動等に関する事項

㉚ 所得の異動等に関する事項

㉛ 所得の異動等に関する事項

㉜ 所得の異動等に関する事項

㉝ 所得の異動等に関する事項

㉞ 所得の異動等に関する事項

㉟ 所得の異動等に関する事項

㊱ 所得の異動等に関する事項

㊲ 所得の異動等に関する事項

㊳ 所得の異動等に関する事項

㊴ 所得の異動等に関する事項

㊵ 所得の異動等に関する事項

㊶ 所得の異動等に関する事項

㊷ 所得の異動等に関する事項

㊸ 所得の異動等に関する事項

㊹ 所得の異動等に関する事項

㊺ 所得の異動等に関する事項

㊻ 所得の異動等に関する事項

㊼ 所得の異動等に関する事項

㊽ 所得の異動等に関する事項

㊾ 所得の異動等に関する事項

㊿ 所得の異動等に関する事項

○ 「社会保険料控除」欄など

第一表の⑬欄から⑯欄までの全ての金額が、年末調整を受けた金額と同じ場合、第二表の各所得控除の該当欄は、記入を省略できます。

この事例では、配偶者（特別）控除、基礎控除の金額が、年末調整を受けた金額と異なりますので、第二表の各所得控除の該当欄の記入は省略できません。この場合、社会保険料控除、生命保険料控除、地震保険料控除の該当欄に「源泉徴収分」と書きます。

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7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」（10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7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8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。

④ 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7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⑳欄まで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⑳欄までの記入を省略し、㉔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)

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				500000
地震保険料控除	⑯				500000
寡婦・ひとり親控除	⑰				000000
勤労学生・障害者控除	⑱				000000
配偶者(特別)控除	㉑				000000
扶養控除	㉒				000000
特定親族特別控除	㉓				000000
基礎控除	㉔				000000
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	㉙				680000

第三表㉙欄へ(12ページ)

令和7年分 給与所得の源泉徴収票	
支払元 T市〇〇町8-5	支払先 トウキョウ タロウ
氏名 東京 太郎	住所 東京都 〇〇区 〇〇丁目 〇〇番 〇〇号
給与・賞与 6,700,000	源泉徴収額の合計額 4,930,000
所得控除の額の合計額 1,690,000	源泉徴収額の合計額 231,200
配偶者(特別)控除 380,000	扶養親族等の数 1
社会保険料等の金額 580,000	生命保険料等の控除額 50,000
地震保険料等の控除額 50,000	住宅借入金等特別控除 630,000
合計所得金額 630,000	所得金額 630,000

この事例の場合、合計所得金額(11ページ)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合計所得金額に応じて受けられる控除です。

- あなたの合計所得金額が1,000万円を超えている場合は、控除を受けられません。
- 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。
- 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58万円以下である方のうち、あなたの合計所得金額が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31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。

㉓ 扶養控除、㉔ 特定親族特別控除

あなたに控除対象扶養親族や特定親族がいる場合に、それぞれ一定の金額が控除されます。

詳しくは、「令和7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ページをご覧ください。

㉕ 基礎控除

あなたの合計所得金額に応じて適用される控除です。

- あなたの合計所得金額が2,500万円を超えている場合は、控除を受けられません。
- なお、非居住者については、「令和7年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の21ページをご覧ください。

〔配偶者(特別)控除額〕

		あなた(居住者)の合計所得金額			控除の種類
		900万円以下	900万円超 950万円以下	950万円超 1,000万円以下	
配偶者の合計所得金額	58万円以下 (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	
	58万円超 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	
	100万円超 105万円以下	31万円	21万円	11万円	
	105万円超 110万円以下	26万円	18万円	9万円	
	110万円超 115万円以下	21万円	14万円	7万円	
	115万円超 120万円以下	16万円	11万円	6万円	
	120万円超 125万円以下	11万円	8万円	4万円	
	125万円超 130万円以下	6万円	4万円	2万円	
	130万円超 133万円以下	3万円	2万円	1万円	
	133万円超	0円	0円	0円	

〔基礎控除額〕

あなたの合計所得金額	控除額
132万円以下	95万円
132万円超 336万円以下	88万円
336万円超 489万円以下	68万円
489万円超 655万円以下	63万円
655万円超 2,350万円以下	58万円
2,350万円超 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)

5 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)

空白部分に「確定」と書いてください。

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

31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 (8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「⑩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) (ロの金額)
4,930,000円 + 45,815,300円
= 50,745,300円 (合計所得金額)

令和07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)

住所 T市〇〇町8-5
氏名 トウキョウ タロウ

収入金額 (単位は円)

短期譲渡所得	一般分	50,124,000
長期譲渡所得	一般分	45,815,300

税金の計算

区分	所得の生ずる場所	必要経費	差引金額	特別控除額
長期一般	T市××町6-8-41	4,308,700	45,815,300	
差引金額の合計額			45,815,300	

譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用条	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	所・指条の	50,124,000	4,308,700	45,815,300		45,815,300
長期	所・指条の					
短期	所・指条・農					
長期	所・指条・農					
短期	所・指条・農					
長期	所・指条・農					

※ 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。

第三表の **税金の計算** の箇所を書きます。

事例 1 （記載例）

「課税される所得金額」の計算

12

7 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7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。

事例1 (記載例)

申告書第一表(右部)

FA2205		第一表 (令和7年分用)	
税金の確定申告書			
フリガナ	トウキョウ タロウ	生年	3 43.05.01
氏名	東京 太郎	世帯主との続柄	本人
会社員	東京太郎	世帯主との続柄	本人
整理番号	東京太郎	電話番号	03-XXXX-XXXX
課税される所得金額	(12-30)又は第三表上の③に対する税額又は第三表の④	③1	000
税配当控除	(33)又は第三表の③	③2	7294750
再差引所得税額(基準所得税額)	(42)又は第三表の④	③3	00
災害減免額	(43)又は第三表の⑤	③4	00
復興特別所得税額	(44)又は第三表の⑥	③5	00
所得税及び復興特別所得税の額	(45)又は第三表の⑦	③6	00
源泉徴収税額	(49)又は第三表の⑧	③7	00
申告納税額	(46)又は第三表の⑨	③8	00
修正前の第3期分の税額	(52)又は第三表の⑩	③9	00
修正後の第3期分の税額	(53)又は第三表の⑪	④0	00
平均課税対象金額	(54)又は第三表の⑫	④1	00
変動・臨時所得金額	(55)又は第三表の⑬	④2	00
申告期限までに納付する金額	(56)又は第三表の⑭	④3	00
延納届出額	(57)又は第三表の⑮	④4	00

転記します。

「③3配当控除」、「③5(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」、「③6～③8政党等寄附金等特別控除」、「③9～④1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ご記入ください。

④2 差引所得税額

③2欄に転記した税額から③3欄、③4欄、③5欄、③6～③8欄、③9～④1欄の金額を差し引いた金額(赤字のときは0)を書いてください。

④4 再差引所得税額(基準所得税額)

④2欄の金額から「④3災害減免額」を差し引いた金額を書いてください。

④5 復興特別所得税額、

④6 所得税及び復興特別所得税の額

④4欄の金額に2.1%を乗じた金額(1円未満の端数を切り捨てた金額)を④5欄に書いてください。
また、④4欄の金額と④5欄の金額の合計額を④6欄に書いてください。

④9 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「④9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(9ページ参照)。

⑤0 申告納税額

④6欄の金額から「④7～④8外国税額控除等」、「④9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「⑤2納める税金」の2分の1以上の金額を令和8年3月16日(月)までに納付することにより、その残額を、令和8年6月1日(月)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

- 次の1又は2に該当する方は、保有する財産の種類、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8年6月30日(火)までに、所得税の納税地等の所轄税務署に提出しなければなりません。

- 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7年分の退職所得を除く各種所得金額の合計額が2,000万円を超え、かつ、令和7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1億円以上の国外財産を有する方
- 令和7年12月31日においてその価額の合計額が10億円以上の財産を有する居住者の方

- 居住者の方(非永住者の方を除きます。)で、令和7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8年6月30日(火)までに、住所等所轄税務署に提出しなければなりません。

※ 一定の財産については調書への記載が不要となる場合があります。詳しくは、国税庁ホームページの「財産債務調書制度に関するお知らせ」及び「国外財産調書制度に関するお知らせ」をご覧ください。

▶ 財産債務調書制度に関するお知らせ



▶ 国外財産調書制度に関するお知らせ



【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 《3,000万円の特別控除の特例を適用する場合》

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7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3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61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 1,480,000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7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	
現住所 (前住) Y市△△町6-6-4-201	フリガナ 氏名 ナギヤ 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																
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																
(住所表示) 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。																
<table border="1"> <tr> <td>土地</td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 地籍地 <input type="checkbox"/> 供地権 <input type="checkbox"/> その他() </td> <td>(実測) ㎡ 3,500.00 1,857.00 × 185.760</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他() </td> <td>㎡ 80.00 </td> </tr> </table>	土地	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 地籍地 <input type="checkbox"/> 供地権 <input type="checkbox"/> その他()	(実測) ㎡ 3,500.00 1,857.00 × 185.760	建物	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他()	㎡ 80.00	<table border="1"> <tr> <td>利用状況</td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間) S61年3月~R7年1月 </td> </tr> <tr> <td> <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他() </td> <td></td> </tr> </table>	利用状況	<input checked="" type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間) S61年3月~R7年1月	<input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他()						
土地	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 地籍地 <input type="checkbox"/> 供地権 <input type="checkbox"/> その他()	(実測) ㎡ 3,500.00 1,857.00 × 185.760														
建物	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他()	㎡ 80.00														
利用状況	<input checked="" type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間) S61年3月~R7年1月															
<input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他()																
<table border="1"> <tr> <td>あなたの持分</td> <td>共有者の住所・氏名</td> <td>共有者の持分</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>(住所) (氏名)</td> <td>土地</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>(住所) (氏名)</td> <td>建物</td> </tr> </table>		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						
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														
(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。																
<table border="1"> <tr> <td>買主住所(所在地)</td> <td>Z市△△町4-6-2</td> </tr> <tr> <td>氏名(名称)</td> <td>××不動産</td> </tr> <tr> <td>職業(業種)</td> <td>不動産業</td> </tr> </table>	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	<table border="1"> <tr> <td>① 譲渡価額</td> <td>69,000,000 円</td> </tr> </table>	① 譲渡価額	69,000,000 円							
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															
① 譲渡価額	69,000,000 円															
(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。																
<table border="1"> <tr> <td>代金の</td> <td>1回目</td> <td>2回目</td> <td>3回目</td> <td>未収金</td> </tr> <tr> <td>受領状況</td> <td>R7年1月10日</td> <td>R7年2月3日</td> <td>年月日</td> <td>年月日(予定)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>13,800,000 円</td> <td>55,200,000 円</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> </table>		代金の	1回目	2回目	3回目	未収金	受領状況	R7年1月10日	R7年2月3日	年月日	年月日(予定)		13,800,000 円	55,200,000 円	円	円
代金の	1回目	2回目	3回目	未収金												
受領状況	R7年1月10日	R7年2月3日	年月日	年月日(予定)												
	13,800,000 円	55,200,000 円	円	円												
<table border="1"> <tr> <td>お売りになった理由</td> <td> <input type="checkbox"/> 買主から頼まれたため <input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため <input type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため <input checked="" type="checkbox"/> その他(子供と同居するため) </td> </tr> </table>		お売りになった理由	<input type="checkbox"/> 買主から頼まれたため <input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため <input type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため <input checked="" type="checkbox"/> その他(子供と同居するため)													
お売りになった理由	<input type="checkbox"/> 買主から頼まれたため <input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため <input type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため <input checked="" type="checkbox"/> その他(子供と同居するため)															

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(軽減分)**(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。

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

$$69,000,000\text{円} - (35,703,060\text{円} + 2,373,000\text{円}) - 30,000,000\text{円} = 923,940\text{円}$$

- 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。)

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、**122,000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 建築 価額の内訳	購入(建築)先・支払先 住所(所在地)氏名(名称)	購入年月日 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)	%61・3・4	30,040,000円
		・	円
		・	円
建物	同 上	%61・3・4	11,960,000円
		・	円
		・	円
建物の構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input checked="" type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋 <input type="checkbox"/> 金属造 <input type="checkbox"/> その他	小計	(イ)30,040,000円
			(ロ)11,960,000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。

(3) 取得費を計算します。

建物購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)	(イ)+(ロ)-(ハ)	取得費
<input checked="" type="checkbox"/> 標準 11,960,000円	0.9×0.015	39	6,296,940円	35,703,060円	35,703,060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。

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	R7・2・3	2,343,000円
収入印紙代		・	30,000円
		・	円
		・	円

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用 条文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期 長期	所・借・農 31条の3 の の	69,000,000円	38,076,060円	30,923,940円	30,000,000円	923,940円
短期 長期	所・借・農 の の	円	円	円	円	円
短期 長期	所・借・農 の 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。

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61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61年新築・鉄筋コンクリート造)

$$\text{建築価額単価} \quad \text{床面積} \quad \text{建物の取得価額}$$

$$149,500\text{円}/\text{㎡} \times 80.00\text{㎡} = 11,960,000\text{円}$$

※ **土地の取得価額**

$$\text{一括の購入価額} \quad \text{建物の取得価額}$$

$$42,000,000\text{円} - 11,960,000\text{円} = 30,040,000\text{円} \quad (\text{土地の取得価額})$$

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61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 ⇨ 0.015
経過年数…昭和61年3月～令和7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**。

② 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7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。

事例2(記載例)

次の事項を、【事例1】の記載例の書き方(8ページ)を参照して書いてください。

- ① 提出先、提出年月日、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「⑦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7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、マイナンバー(個人番号)を記入する必要があります。

令和8年2月16日 令和07年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書		FA2205	
納税地	〒XXXX-XXXX	個人番号	
現在の住所又は居所	Y市〇〇町1-2-3	氏名	名古屋 次郎
生年月日	3/29/09	職業	無職
世帯主の氏名	名古屋 栄	世帯主との続柄	父
電話番号	XXX-XXX-XXXX		
収入金額等	所得金額等	所得から差し引かれる金額	税
⑦雑(公的年金等)	⑦雑(公的年金等)	⑦雑(公的年金等)	⑦雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑧雑(公的年金等)	⑧雑(公的年金等)	⑧雑(公的年金等)	⑧雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑨雑(公的年金等)	⑨雑(公的年金等)	⑨雑(公的年金等)	⑨雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑩雑(公的年金等)	⑩雑(公的年金等)	⑩雑(公的年金等)	⑩雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑪雑(公的年金等)	⑪雑(公的年金等)	⑪雑(公的年金等)	⑪雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑫雑(公的年金等)	⑫雑(公的年金等)	⑫雑(公的年金等)	⑫雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑬雑(公的年金等)	⑬雑(公的年金等)	⑬雑(公的年金等)	⑬雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑭雑(公的年金等)	⑭雑(公的年金等)	⑭雑(公的年金等)	⑭雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑮雑(公的年金等)	⑮雑(公的年金等)	⑮雑(公的年金等)	⑮雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑯雑(公的年金等)	⑯雑(公的年金等)	⑯雑(公的年金等)	⑯雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑰雑(公的年金等)	⑰雑(公的年金等)	⑰雑(公的年金等)	⑰雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑱雑(公的年金等)	⑱雑(公的年金等)	⑱雑(公的年金等)	⑱雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑲雑(公的年金等)	⑲雑(公的年金等)	⑲雑(公的年金等)	⑲雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
⑳雑(公的年金等)	⑳雑(公的年金等)	⑳雑(公的年金等)	⑳雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉑雑(公的年金等)	㉑雑(公的年金等)	㉑雑(公的年金等)	㉑雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉒雑(公的年金等)	㉒雑(公的年金等)	㉒雑(公的年金等)	㉒雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉓雑(公的年金等)	㉓雑(公的年金等)	㉓雑(公的年金等)	㉓雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉔雑(公的年金等)	㉔雑(公的年金等)	㉔雑(公的年金等)	㉔雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉕雑(公的年金等)	㉕雑(公的年金等)	㉕雑(公的年金等)	㉕雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉖雑(公的年金等)	㉖雑(公的年金等)	㉖雑(公的年金等)	㉖雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉗雑(公的年金等)	㉗雑(公的年金等)	㉗雑(公的年金等)	㉗雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉘雑(公的年金等)	㉘雑(公的年金等)	㉘雑(公的年金等)	㉘雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉙雑(公的年金等)	㉙雑(公的年金等)	㉙雑(公的年金等)	㉙雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉚雑(公的年金等)	㉚雑(公的年金等)	㉚雑(公的年金等)	㉚雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉛雑(公的年金等)	㉛雑(公的年金等)	㉛雑(公的年金等)	㉛雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉜雑(公的年金等)	㉜雑(公的年金等)	㉜雑(公的年金等)	㉜雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉝雑(公的年金等)	㉝雑(公的年金等)	㉝雑(公的年金等)	㉝雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉞雑(公的年金等)	㉞雑(公的年金等)	㉞雑(公的年金等)	㉞雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㉟雑(公的年金等)	㉟雑(公的年金等)	㉟雑(公的年金等)	㉟雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊱雑(公的年金等)	㊱雑(公的年金等)	㊱雑(公的年金等)	㊱雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊲雑(公的年金等)	㊲雑(公的年金等)	㊲雑(公的年金等)	㊲雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊳雑(公的年金等)	㊳雑(公的年金等)	㊳雑(公的年金等)	㊳雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊴雑(公的年金等)	㊴雑(公的年金等)	㊴雑(公的年金等)	㊴雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊵雑(公的年金等)	㊵雑(公的年金等)	㊵雑(公的年金等)	㊵雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊶雑(公的年金等)	㊶雑(公的年金等)	㊶雑(公的年金等)	㊶雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊷雑(公的年金等)	㊷雑(公的年金等)	㊷雑(公的年金等)	㊷雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊸雑(公的年金等)	㊸雑(公的年金等)	㊸雑(公的年金等)	㊸雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊹雑(公的年金等)	㊹雑(公的年金等)	㊹雑(公的年金等)	㊹雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊺雑(公的年金等)	㊺雑(公的年金等)	㊺雑(公的年金等)	㊺雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊻雑(公的年金等)	㊻雑(公的年金等)	㊻雑(公的年金等)	㊻雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊼雑(公的年金等)	㊼雑(公的年金等)	㊼雑(公的年金等)	㊼雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊽雑(公的年金等)	㊽雑(公的年金等)	㊽雑(公的年金等)	㊽雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊾雑(公的年金等)	㊾雑(公的年金等)	㊾雑(公的年金等)	㊾雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000
㊿雑(公的年金等)	㊿雑(公的年金等)	㊿雑(公的年金等)	㊿雑(公的年金等)
580,000	580,000	580,000	580,000

第三表(12欄へ
(19ページ))

第三表(30欄へ
(19ページ))

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。

②基礎控除

この事例の合計所得金額(17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」
580,000円 + 30,923,940円 = 31,503,940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「⑩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)。

③ 第二表を作成します。

- 作成に当たっては、「令和7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

申告書第二表

令和 07 年分の 所得税及び復興特別所得税の確定申告書

整理番号

F A 2 3 0 5

住 所 Y市〇〇町1-2-3

氏 名 ナゴヤ ジロウ
名古屋 次郎

所得の内訳（所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額）

所得の種類	種 目	給与などの支払者の「名称」及び「法人番号又は所在地等」	収 入 金 額	源泉徴収税額
雑	〇〇年金	〇〇〇〇 Z市〇〇区XX町4-3-5	1,480,000	0
(49) 源泉徴収税額の合計額				0

総合課税の譲渡所得、一時所得に関する事項（Ⅱ）

所得の種類	収 入 金 額	必要経費等	差 引 金 額
	円	円	円

配偶者や親族に関する事項（Ⅲ～24、35、40）

氏 名	個 人 番 号	続柄	生 年 月 日
配偶者		明・大	昭・平
		明・大	昭・平
		明・大	昭・平
		明・大	昭・平
		明・大	昭・平
		明・大	昭・平
		明・大	昭・平
		明・大	昭・平
		明・大	昭・平
		明・大	昭・平

事業専従者に関する事項（58）

事業専従者の氏名	個 人 番 号	続柄	生 年 月 日	従事月数・程度・仕事の内容	専従者給与（控除）額
		明・大	昭・平		
		明・大	昭・平		
		明・大	昭・平		

住民税・事業税に関する事項

住民税	非上場株式の 少額配当等	非居住者の 特 例	配当割額 控 除 額	株式等譲渡 所得割額控除額	給与、公的年金等以外の 所得に係る住民税の徴収方法 特別徴収	自己都合納付	都道府県、市区町村 への寄附 （特別控除対象）	共同基金、日赤 その他の寄附	都道府県 条例指定寄附	市区町村 条例指定寄附
	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円

退職所得のある配偶者・親族の氏名	個 人 番 号	続柄	生 年 月 日	退職所得を課税所得と する金額	課 税 額	その他 事 務・ひとり親
		明・大	昭・平			明・大 昭・平

事業専従者	非 課 税 所 得 など	事 務	所得 金額	損益通算の特例適用前の 不 動 産 所 得	不動産所得から差し引いた 青色申告特別控除額	事業用資産の譲渡損失など

上記の配偶者・親族・事業専従者のうち別居の者の氏名・住所	住所	海外	所得税で控除対象配偶者 などとした専従者	氏 名	給 付	一 通 号

編 号	補 完	申告 区分	申告 年月日	所得 種類	申告 期間	管理	区 分

理 由	申告 区分	申告 年月日	所得 種類	申告 期間	管理	区 分

税理士署名・電話番号

保険料等の種類	支払保険料等の計	うち年末調整等以外
⑬⑭ 扶養保険料控除 源泉徴収分	34,500	
⑮ 新 生 命 保 険 料		
旧 生 命 保 険 料		
新 個 人 年 金 保 険 料		
旧 個 人 年 金 保 険 料		
介護医療保険料		
地 震 保 険 料		
旧長期損害保険料		

**第一表⑬欄へ
(16ページ)**

本人に関する事項
☐ 死亡 ☐ 生死不明 ☐ 離婚 ☐ 未婚 ☐ 未帰還
☐ 勤労学生 ☐ 年齢以外かつ専修学校等
☐ 障害者 ☐ 特別障害者

雑損控除に関する事項(27)
 損害の原因 損害年月日 損害を受けた資産の種類など
 損害金額 円 保険金などで補填される金額 円 未引損失額のうち災害復旧支出の金額 円

寄附金控除に関する事項(29)
 寄附先の名称等 寄附金 円
 特例適用 条文等

〇この申告書は、二枚目が控用（複写式）となっています。なお、令和八年分から控用（複写式）は廃止されます。

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。

詳しくは、「令和7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 (11 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。

④ 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7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。

5 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。

空白部分に「確定」と書いてください。

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)」(長期譲渡所得の軽減分)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(24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、32ページ参照)。

(3,000万円控除の特例)

- 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、
- 売却した居住用財産の登記事項証明書(32ページの(注)参照)

申告書第三表(分離課税用)(上部)

令和07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

整理番号 一連番号

特例適用条文

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 軽減 6-6-4-201 38,076,060 30,923,940 30,000,000

差引金額の合計額 30,923,940

特別控除額の合計額 30,000,000

101 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
長期	Y市△△町6-6-4-201	38,076,060	30,923,940	30,000,000
短期				
合計			30,923,940	30,000,000

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) どの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番 Y市△△町6-54
所在地(住居表示) Y市△△町6-6-4-201

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	所・措・農	円	円	円	円	円
長期	31条の3	69,000,000	38,076,060	30,923,940	30,000,000	923,940
短期	所・措・農	円	円	円	円	円
長期	所・措・農	円	円	円	円	円
短期	所・措・農	円	円	円	円	円
長期	所・措・農	円	円	円	円	円

事例2（記載例）

<div> <div>税金の計算</div> <div>税額</div> </div>									
76	対応分	86							
79	対応分	87							
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	対応分	93							
66から93までの合計 (申告書第一表の2に転記)			94						

19

令和 7 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。
6 ページから 19 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	21
2 居住用の家屋や敷地(居住用財産)を売却した場合	23
3 その他の譲渡所得の特例	27

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、一定の所得の損失額(赤字)を他の所得の黒字から差し引くことをいいます。
- 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、31 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」(8 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**」など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(8 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ください。か、税務署にお尋ねください。



▷ タックスアンサー

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(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、

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 《例 1》マイナンバーカード

書類の例 《例 2》通知カード、住民票の写しなど+運転免許証、公的医療保険の資格確認書など

※ 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 「公的医療保険の資格確認書」の写しを添付する場合は、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 7 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。

- 令和 5 年度税制改正において、基準所得金額(確定申告を要しない配当所得等を含めるなどした一定の所得金額)が 3 億 3,000 万円を超える場合、その超える部分の金額の 22.5%に相当する金額から通常の所得税等の額を控除した金額に相当する所得税が課されることとされました。

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

$$\text{譲渡価額（収入金額）} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{特別控除額} = \text{課税長期（短期）譲渡所得金額}$$

譲渡価額

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」（23ページ参照）を控除して計算します。

$$\text{建物の取得価額} - \text{償却費相当額} = \text{建物の取得費}$$

（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

被相続人や贈与者と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（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】

$$\text{課税長期譲渡所得金額} \times 15\% \text{（所得税の税率）} = \text{税額}$$

【短期譲渡所得の税額】

$$\text{課税短期譲渡所得金額} \times 30\% \text{（所得税の税率）} = \text{税額}$$

【土地・建物】 海外に所在する土地や建物も含まれます。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[※]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、**令和元年12月31日以前**に取得した土地や建物を令和7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、**令和2年1月1日以後**に取得した土地や建物を令和7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。)

$$\text{その建物の消費税額} \times \frac{1 + \text{消費税の税率}(\ast 1)}{\text{消費税の税率}(\ast 2)} = \text{建物の取得価額}$$

〈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、29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

$$\text{お売りになった建物の建築年に対応する「建物の標準的な建築価額表」の建築単価} \times \text{その建物の床面積(延床面積)}(\ast 3) = \text{建物の取得価額}$$

ロ 中古の建物を購入している場合

$$\text{お売りになった建物の建築年に対応する「建物の標準的な建築価額表」の建築単価} \times \text{その建物の床面積(延床面積)}(\ast 3) - \text{その建物の建築時から取得時までの経過年数に応じた償却費相当額} = \text{建物の取得価額}$$

※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、29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 青色申告決算書又は収支内訳書を基に計算します。ただし、「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金額の合計額を控除した金額となります。

$$\text{建物の取得価額} \times 0.9 \times \text{償却率(※5)} \times \text{経過年数(※6)} = \text{償却費相当額(※7)}$$

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

	特 例	特 例 の 内 容	掲載ページ
譲渡益の場合	(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)	譲渡所得から3,000万円を控除	24ページ
	(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)	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	24ページ
	(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)	取得価額引継ぎ方式による課税の繰延べ	24ページ
譲渡損失の場合	(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)	居住用財産を買い換える場合の、譲渡損失の損益通算及び繰越控除	25ページ
	(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	26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(1)~(3)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(1)~(3)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、令和4年1月2日以後に居住しなくなったものに限ります。)
- ハ イカ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、令和4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、売却した年の前年又は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。

(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	$\text{長期（短期）譲渡所得} = \text{譲渡価額（収入金額）} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{特別控除額} = \text{課税長期（短期）譲渡所得金額}$ <p>※ 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。</p>
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（32 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（軽減分）**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 26 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	<p>① 課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下のとき</p> $\text{課税長期譲渡所得金額} \times \text{10\%（所得税の税率）} = \text{税 額}$ <p>② 課税長期譲渡所得金額が6,000万円を超えるとき</p> $\left(\text{課税長期譲渡所得金額} - 6,000\text{万円} \right) \times \text{15\%（所得税の税率）} + 600\text{万円} = \text{税 額}$
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（32 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、その差額に課税されます。

※ 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になりますのでご注意ください。

適用要件	譲渡	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 26 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
	譲渡	ロ	居住の用に供している期間が 10 年以上のもの
	買換資産	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又はその年の前後 2 年以内に売却等（収用交換等による譲渡を除きます。）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。

適用要件	買換資産	イ	<p>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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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。）</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>(注) 上記(イ)又は(ロ)の家屋を令和 6 年 1 月 1 日以後に居住の用に供した又は供する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。</p> <p>① 令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けているもの</p> <p>② 令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたもの</p>
		ロ	<p>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</p> <p>(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。</p>
		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	$\text{譲渡価額} - \text{取得した居住用財産（買換資産）の取得価額} = \text{収入金額}$
	②	$\left(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用} \right) \times \frac{\text{収入金額}}{\text{譲渡価額}} = \text{必要経費}$
	③	$\text{収入金額} - \text{必要経費} = \text{課税長期譲渡所得金額}$
	④	$\text{課税長期譲渡所得金額} \times 15\% \text{（所得税の税率）} = \text{税 額}$

申告続	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（32 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、代替りの居住用財産（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、令和元年 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

$$\text{譲渡価額(収入金額)} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) = \text{譲渡損失の金額}$$

(注) 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。なお、譲渡資産のうちに土地等の面積が500㎡を超えるものが含まれている場合は、損益通算してもなお控除しきれない金額のうち、その500㎡を超える部分に相当する金額を翌年以後に繰り越すことはできません。

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(32ページ参照)。

(注) 買換資産の取得が令和8年中に行われる場合には、32ページの⑤及び⑥の書類は、令和8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
(注1)

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^(注2)(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。

(注1) 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。

(注2) 調書方式*に対応した金融機関等に対して住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)の適用申請書を提出している方は、住宅借入金等の残高証明書の添付は不要です。

*「調書方式」とは、金融機関等が税務署に「住宅取得資金に係る借入金等の年末残高調書」を提出し、国税当局から納税者の方に住宅借入金等の「年末残高情報」を提供する方式をいいます。

- ※ 「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「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。
- ※ この特例の詳細については、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。

(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

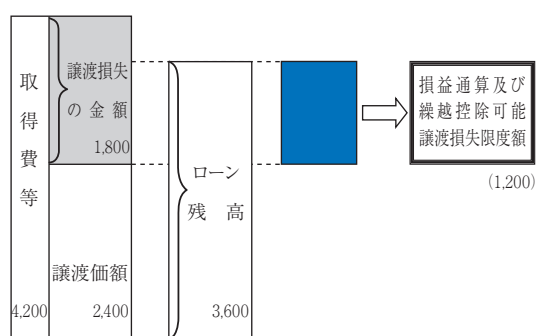
イ	売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産(具体的には、令和元年12月31日以前に取得した家屋とその敷地)で国内にあるもの
ロ	売却に係る契約を締結した日の前日において、その譲渡資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等があること

譲渡損失の金額の計算

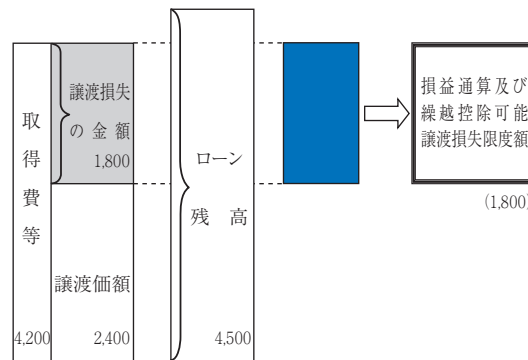
$$\text{譲渡価額(収入金額)} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) = \text{譲渡損失の金額}$$

(注) 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高を限度とします。

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（32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。 (注) 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。

※ 「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】」の記載方法については、国税庁ホームページをご覧ください。

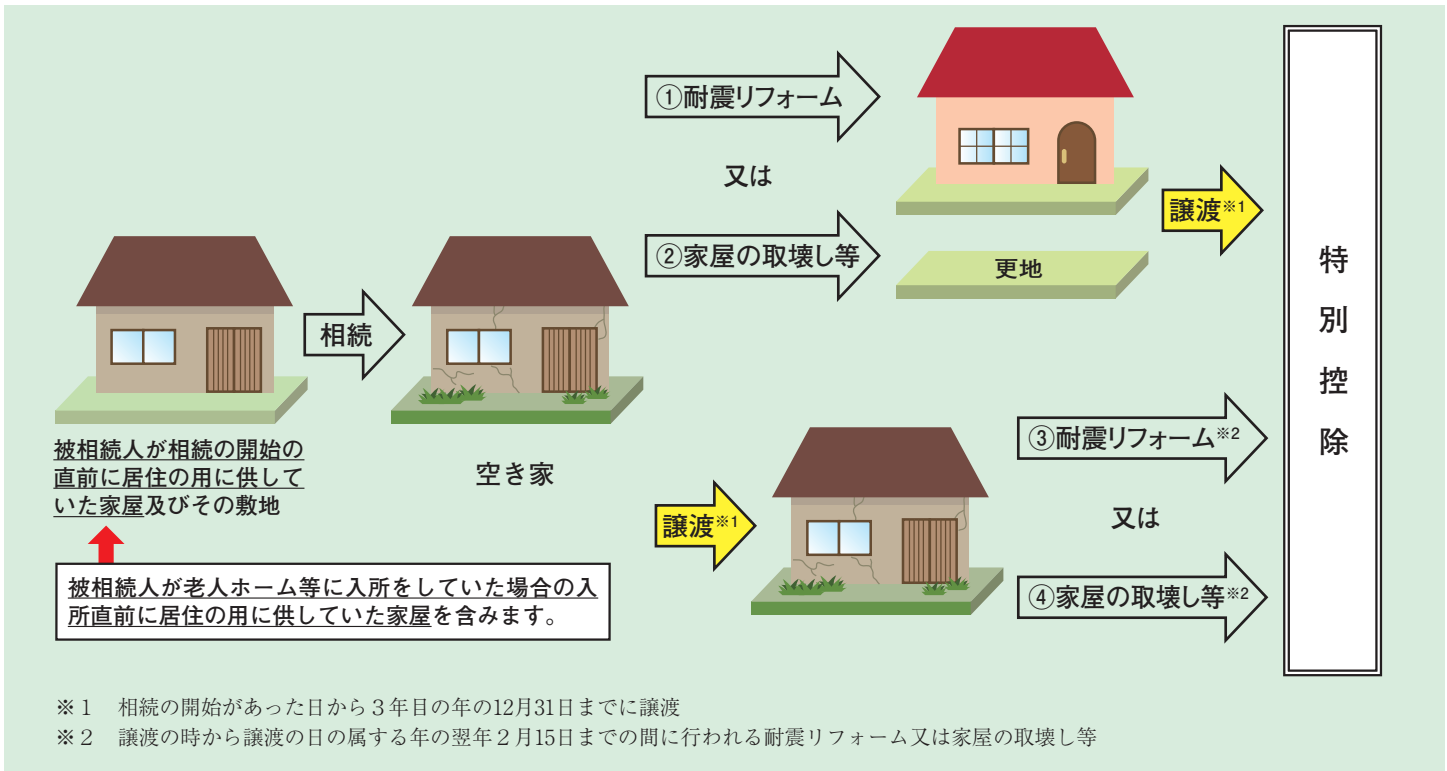
※ この特例の詳しい内容につきましては、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。

3 その他の譲渡所得の特例

- (1) 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例（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**（一定の場合は**最高2,000万円**）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。

<p>【被相続人居住用家屋】</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	参考 1
<p>【被相続人居住用家屋の敷地等】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

○ 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、一定の要件を満たす場合には、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。



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
	次の①から④までのいずれかの場合に該当すること イ 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、被相続人居住用家屋を売却、又は、その被相続人居住用家屋とともに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。） ② 被相続人居住用家屋の取壊し等後にその被相続人居住用家屋の敷地等を売却した場合 ロ 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、被相続人居住用家屋を売却、又は、その被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を売却し、その売却の時から売却の日の属する年の翌年2月15日までの間に ③ その被相続人居住用家屋の耐震リフォームがされ、耐震基準に適合することとなった場合 ④ その被相続人居住用家屋の取壊し等がされた場合 (注) 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します。
	譲渡価額が1億円を超えないこと (注) 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（収用交換等による譲渡を除きます。）している場合や他の相続人が売却（収用交換等による譲渡を除きます。）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と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	<p style="text-align: center;">長期（短期）譲渡所得</p> $\text{譲渡価額(収入金額)} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{特別控除額}^* = \text{課税長期(短期)譲渡所得金額}$ <p style="text-align: center;">※ 特別控除額は、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人の数が2人以下の場合は3,000万円、3人以上の場合は2,000万円となります。 なお、長期（短期）譲渡所得が3,000万円（2,000万円）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。</p>

申告手続	その年の確定申告書に「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（32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。

(2) 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(1)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ください。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（保証債務の特例）（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／㎡)

【事例 2 の場合の建築単価 149,500 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
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

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
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

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
3年	172.2	338.4	288.2	227.3
4年	176.2	434.4	277.5	241.5
5年	204.1	366.7	314.3	281.1

(注1) 「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」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。

(注2) 昭和53年以前の建物の標準的な建築価額については、国税庁ホームページをご覧ください。

(注3) 建物の標準的な建築価額は、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で、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ときに、建物と土地の価額の区分の一方法として、建物の取得価額を算定するために使用するものです。



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 (23 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 2 の場合】

事例 2 の建物は、昭和 61 年に建築されたマンション (鉄筋コンクリート造) 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 149,500 円／㎡となります。

これをこの計算式に当てはめると、

① 昭和 61 年 3 月 4 日

② 149,500 円／㎡

③ 80.00 ㎡

④ 11,960,000 円

(149,500 円／㎡×80.00 ㎡) となります。

また、土地の価額は、土地建物全体の取得価額 42,000,000 円からここで計算した建物の取得価額 11,960,000 円を差し引いた価額

30,040,000 円

となります。

国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」を利用して申告書等を作成する場合は、建築年月日などを入力することで建物の標準的な建築価額による建物の取得価額などが自動計算され便利です。

3 給与所得金額の計算表など

※ 国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」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。

(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④欄の金額)		A
給与等の収入金額		円
Aの金額	給与所得の金額	
～650,999円	0円	
651,000円 ～1,899,999円	A - 650,000円	
1,900,000円 ～3,599,999円	A ÷ 4の金額 (千円未満の端数は切捨て) ↓ B	B × 2.8 - 80,000円
3,600,000円 ～6,599,999円	B	B × 3.2 - 440,000円
6,600,000円 ～8,499,999円	A × 0.9 - 1,100,000円	
8,500,000円～	A - 1,950,000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7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)	D
D - 850万円		E
所得金額調整控除額 (E × 0.1)		F
差引金額 (C - F)		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)	H
公的年金等の雑所得の金額 (※)	(最高10万円)	I
所得金額調整控除額 ((H + I) - 10万円)		J
差引金額	①の計算をした場合 (G - J)	K
	①の計算をしなかった場合 (C - J)	

※ 「公的年金等の雑所得の金額」については、「令和7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。

(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⑧欄の金額)	L
課税される所得金額	円

注 申告書第三表の **税金の計算** 「⑧課税される所得金額」欄の書き方は、12ページ、19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	
40,000,000円～	0.45 (45%)	4,796,000円	
			円 (申告書第三表⑧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

(注)「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 分 離 課 税 金 額	短期譲渡	一般分 ⑥7	令和2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%)
		軽減分 (※1) ⑥8	令和2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%)
		一般分 ⑥9	令和元年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%)
		特定分 (※2) ⑦0	令和元年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)
	長期譲渡	軽減分 (※3) ⑦1	平成26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「軽減分」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（24ページ参照）。

消費税の申告もお忘れなく

○ 令和5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7年分の消費税の課税事業者に該当します。

※ 令和5年分の課税売上高が1,000万円以下であっても、インボイス発行事業者の登録を受けている方や特定期間（令和6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7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、課税期間の初日において非居住者である個人事業者の場合を除き、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。

また、免税事業者の方が、年の途中においてインボイス発行事業者の登録を受けた場合には、登録日以後の期間の取引について、令和7年分の消費税及び地方消費税の確定申告を行う必要があります。

○ 課税事業者に該当する方が、令和7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に該当しますので、令和7年分の消費税及び地方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8年3月31日（火）までに消費税及び地方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。

○ 複数税率に対応した仕入税額控除の方式としてインボイス制度が開始されています。インボイス発行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ください。か、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】	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
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】	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	③ 売却した居住用財産の登記事項証明書 ^(注)	<input type="checkbox"/>
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】	<input type="checkbox"/>
	② 売却した居住用財産の登記事項証明書 ^(注) など	<input type="checkbox"/>
	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年以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	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	⑦ 令和8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。）	<input type="checkbox"/>
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》	<input type="checkbox"/>
	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】	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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26ページ「申告手続・損益通算」の(注)参照） ※ 調書方式（26ページ参照）に対応した金融機関等に対して住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の適用申請書を提出している方は、住宅借入金等の残高証明書の添付は不要です。	<input type="checkbox"/>
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》	<input type="checkbox"/>
	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】	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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）	<input type="checkbox"/>
被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例（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。	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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」	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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（譲渡後に、被相続人居住用家屋の取壊し等がされた場合には、登記事項証明書 ^(注) ）などで、一定の期間内に取壊し等がされたことを明らかにするもの	<input type="checkbox"/>

(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。

