

【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㊦欄の金額)		A
		円		
▼				
Aの金額	給 与 所 得 の 金 額			C
～650,999円	0円			
651,000円 ～1,899,999円	A - 650,000円 _____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 _____円		
3,600,000円 ～6,599,999円	B _____,000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)	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㊸欄の金額)		L
	円		
↓			
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㊸欄へ)

注 申告書第三表の税金の計算「㊸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。

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	短期譲渡	一般分 ㉖	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) ㉗	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%)
	長期譲渡	一般分 ㉘	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) ㉙	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)
		軽減分 (※3) ㉚	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