

【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:368.70m²、公簿:350.00m²)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。

【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。

収入金額(譲渡価額)	取得費	譲渡費用	長期譲渡所得金額
50,124,000円	- (2,506,200円 + 1,802,500円)	= 45,815,300円	

○ 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。

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期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	トキヨウ タロウ
電話番号(連絡先)	××-△△△-0000	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

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 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。
土地 ☑ 宅地 □ 田畠 (実測) 368.70 m²
□ 山林 □ 畑
□ 雜種地 □ 信地権 (公簿等) 350.00 m²
□ その他 ()
建物 □ 居宅 □ マンション
□ 店舗 □ 事務所
□ その他 ()

利用状況 □ 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 ()

売買契約日 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
土地 建物
(住所) S市××町28-1 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
氏名(名称) ○○土地開発(株)
職業(業種) 不動産業

① 譲渡価額 (100,248,000×持分 1/2) 50,124,000
- [参考事項]
1回目 2回目 3回目 未収金
代金の R7年7月10日 R7年9月12日 年月日 年月日(予定)
受領状況 (20,000,000× 1/2) (80,248,000× 1/2) 10,000,000 40,124,000
お売りになった買主から頼まれたため
理由 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。

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) 購入(建築)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	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
建物の構造	□木造 □木骨モルタル □(鉄骨)筋 □金属造 □その他	小計 (ロ) 0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) 傷却率 経過年数 傷却費相当額(ハ)
□ 標準 円 × 0.9X X = 円
(2) (イ) + (ロ)-(ハ) 円
(5,012,400×持分 1/2) 2,506,200

※ 「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、(ロ)欄に記入してください。
※ 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(傷却率は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	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	○○測量事務所	R7.9.12	209,000円
		・・	円
③ 譲渡費用			(3,605,000×持分 1/2) 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	所・接・震の の の	50,124,000	4,308,700	45,815,300	円	45,815,300
中期	所・接・震の の の	円	円	円	円	円
長期	所・接・震の の の	円	円	円	円	円

※ ここで計算した内容(交換・買換(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)。

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」欄の金額の合計額になります。

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」欄の金額の合計額になります。