CASE 4-1 申告書の書き方

譲渡所得

マイホームを売却して利益を得た人

どんな人？

木村 直人さん
（46歳・会社員）

家族構成●妻（47歳・扶養対象外）、長女（16歳）、長男（13歳）

年収●給与**800万円**

源泉徴収税額●
給与**33万9800円**

給料から差し引かれた社会保険料●**120万7270円**

生命保険料の控除額●**8万円**
新生命保険料の控除額4万円〈保険料12万円〉、
介護医療保険料の控除額4万円〈保険料12万円〉

基礎控除額●**58万円**

売却資産の内容●平成24年4月に5000万円で購入したマイホーム（所有期間10年以上）を、令和7年7月に6000万円で売却
※「居住財産を譲渡した場合の3000万円の特別控除の特例」を利用

申告書第一表、第二表はP44〜47を参考に記入しよう！

譲渡所得の内訳書【土地・建物用】2面・3面

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) どこの土地・建物を譲渡（売却）されましたか。

所在地　所在地番　東京都世田谷区中央1-1
（住居表示）　東京都世田谷区中央1-2-3

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡（売却）されましたか。

		(実測)	利用状況
土地	☑宅地 □田 □山林 □畑 □雑種地 □借地権 □その他（　）	100.00㎡ (公簿等) 100.00㎡	☑自己の居住用（居住期間 H24年4月〜R7年6月）□自己の事業用 □貸付用 □未利用 □その他（　）
建物	☑居宅 □マンション □店舗 □事務所 □その他（　）	120.00㎡	

売買契約日：R7年5月20日
引き渡した日：R7年7月5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 土地	建物	共有者の住所・氏名	共有者の持分 土地	建物
		（住所）（氏名）		
		（住所）（氏名）		

共有者がいる場合は、住所・氏名、持ち分を記入

(3) どなたに譲渡（売却）されましたか。
買主：住所（所在地）東京都世田谷区中央9-8-7
氏名（名称）世田谷太郎　職業（業種）

(4) いくらで譲渡（売却）されましたか。
① 譲渡価額 60,000,000円

【参考事項】
代金の受領状況　1回目 年 月 日 円　2回目 年 月 日 円　3回目 年 月 日 円　未収金
□ 買主から頼まれたため　お売りになった　返済するため

6 購入時の情報や取得の際の手数料を記入
購入先の名称や住所、購入日、取得の際に支払った仲介手数料、登記費用などを、土地と建物に分けて記入

7 該当する建物の構造に✓を入れる

2 譲渡（売却）された土地・建物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、

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）	購入建築年月日	購入・建築代金又は譲渡価額の5%
土地	東京都千代田区中央1-2-3	株式会社太陽建設	H24・4・1	34,400,000円
登記費用	東京都千代田区中央1-1-1	中央司法書士事務所	H24・4・20	206,400円
			・・	円
			小計	(イ)34,606,400円
建物	東京都千代田区中央1-2-3	株式会社太陽建設	H24・4・1	15,600,000円
登記費用	東京都千代田区中央1-1-1	中央司法書士事務所	H24・4・20	93,600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)15,693,600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　15,693,600円 × 0.9 × 0.031 × 13 ＝ 5,692,068円
※ 「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) 取得費を計算します。
② 取得費　(イ)＋(ロ)−(ハ)　44,607,932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	東京都渋谷区渋谷1-2-3	株式会社令和不動産	R7・7・5	2,046,000円
収入印紙代			・・	50,000円
			・・	円
			・・	円
			③ 譲渡費用	2,096,000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・措・震 35条の	円 60,000,000	円 46,703,932	円 13,296,068	円 13,296,068	円 0
短期・長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
短期・長期	所・措・震 条の	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。

整理欄

申告書　第三表

（単位は円）

収入金額　分離課税
短期譲渡 一般分 ㋓
短期譲渡 軽減分 ㋔
長期譲渡 一般分 ㋕
長期譲渡 特定分 ㋖
長期譲渡 軽課分 ㋗　6000000
一般株式等の譲渡 ㋘
上場株式等の譲渡 ㋙
上場株式等の配当等 ㋚
先物取引 ㋛
山林 ㋜
退職 ㋝

所得金額　分離課税
短期譲渡 一般分 67
短期譲渡 軽減分 68
長期譲渡 一般分 69
長期譲渡 特定分 70
長期譲渡 軽課分 71　0
先物取引 75
山林 76
退職 77

税金の計算
総合課税の合計額（申告書第一表の㉒）12　6100000
所得から差し引かれる金額（申告書第一表の㉚）30　2247270
課税される所得金額 12 対応分 78　3852000
67/68 79　000
69/70 対応分
72/73 対応分
74 対応分
75 対応分
76 対応分
77 対応分

税金の計算　税額
78 対応分 86　342900
79 対応分 87
85 対応分 93
80から83までの合計（申告書第一表の㉛に転記）94　342900

その他
株式等 本年分の72/73から差し引く繰越損失額 95
株式等 翌年以後に繰り越される損失の金額 96
配当等 本年分の74から差し引く繰越損失額 97
先物取引 本年分の75から差し引く繰越損失額 98
先物取引 翌年以後に繰り越される損失の金額 99

○ 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 軽課	東京都世田谷区中央1-1	46,703,932円	13,296,068円	13,296,068円

差引金額の合計額 100　13,296,068
特別控除額の合計額 101　13296068

○ 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 102

○ 退職所得に関する事項
区分　収入金額　退職所得控除額

申告等年月日　通算

1 売却した土地・建物の所在地を記入
地番は「登記事項証明書」に記載されている

2 土地・建物の利用状況などを記入
実測などの数値は「売買契約書」などをもとに記入

3 売買契約日、引き渡し日を記入

4 買主の住所・氏名を記入

5 売買契約書から譲渡価額を転記

代金の受領状況などを記入。不明なら記入しなくてもOK

12 A収入金額＝譲渡価額を記入。申告書第三表㋖へ転記
譲渡所得の内訳書3面の①を転記。この場合は6000万円

13 保有期間「長期」と所得の種類「軽課」を記入（P120参照）

14 B必要経費（②＋③）を計算し、申告書第三表へ転記
この場合は「4460万7932円＋209万6000円＝4670万3932円」

15 AからBを引いてC差引金額を計算し、申告書第三表へ転記
この場合は「6000万円−4670万3932円＝1329万6068円」

16 CからDを引いてE譲渡所得金額を計算。申告書第三表⑪へ転記
この場合は「1329万6068円−1329万6068円＝0円」

17 申告書第一表⑫㉚を転記し㊽を計算
この場合は「610万円−224万7270円＝385万2000円（1000円未満切り捨て）」

18 ㊽（⑫−㉚）に対する税額を計算し（P37参照）、申告書第一表㉜へ転記
この場合は「385万2000円×20%−42万7500円＝34万2900円」

申告書第一表で申告する納税額を計算
詳しくはP36〜41参照

7 建物の償却費相当額を計算（P121参照）
この場合は木造なので償却率0.031、経過年数13年なので569万2068円

8 ☑標準

9 土地と建物の購入代金から建物の償却費相当額を引いて取得費を計算
この場合は「3460万6400円＋1569万3600円−569万2068円＝4460万7932円」

10 売却時に支払った費用を記入
仲介手数料や収入印紙代などを記入

11 区分と適用される特例条文を記入
所有期間が5年以下は「短期」、5年超は「長期」。「3000万円特別控除」を適用する場合は「措」を○で囲み「35」と記入

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・措・震 35条の	円 60,000,000	円 46,703,932	円 13,296,068	円 13,296,068	円 0
短期・長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
短期・長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円

15 最大3000万円までのD特別控除額を記入し、申告書第三表へ転記
この場合は差引金額が3000万円以下なので全額控除。Cをそのまま記入