

讓渡所得

相続した
空き家を
売却して
利益を得た人

どんな人？

斉藤 海斗さん
(48歳・会社員)

家族構成●妻(46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15万円〉、
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●0円

売却資産の内容●令和5年3月に父の死亡により実家を相続し、令和7年7月3000万円で売却。購入価格が不明のため、譲渡価額の5%を適用

※「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」を利用

譲渡所得の内訳書【土地・建物用】3面

「譲渡所得の内訳書2面」はP125を見て記入しよう

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) 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。

(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		購入年月日 建築	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
	住 所（所在地）	氏 名（名称）		
1 土 地	譲渡価額の5%		R5・3・10	円
			・ ・	円
			・ ・	円
			小 計	円（イ）
建 物	譲渡価額の5%		R5・3・10	円
			・ ・	円
			・ ・	円
			小 計	円（ロ）
建物の構造	☒ 木造 ☐ 木骨モルタル ☐ （鉄骨）鉄筋 ☐ 金属造 ☐ その他			

※ 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。

建物の購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)	②	(イ)+(ロ)-(ハ)	円
☐ 標準				取得費	1,500,000	
円 × 0.9 ×	×	=				

※ 「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		支払年月日	支 払 金 額
	住 所 (所 在 地)	氏 名 (名 称)		
仲介手数料	埼玉県さいたま市浦和区中央9-8-7	株式会社五洋不動産	R7・7・5	1,056,000 円
収入印紙代			・ ・	10,000 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。			③	譲渡費用 1,066,000 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 課税所得金額 (C-D)
短期 長期	所・指・農 35 条 3	30,000,000 円	2,566,000 円	27,434,000 円	27,434,000 円	0 円
短期 長期	所・指・農	円	円	円	円	円
短期 長期	所・指・農	円	円	円	円	円

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「150万円＋106万6000円＝256万6000円」	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「3000万円－256万6000円＝2743万4000円」
--	---

[illegible]

**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

単位は円)

CからDを引いて
E譲渡所得金額
を計算。申告書
第三表^{⑥7}へ転記

この場合は「2743万4000円-2743万4000円=0円」

申告書第一表⑫、⑳
を転記し㉞を計算

この場合は「610万円－166万6152円＝443万3000円」

A収入金額＝譲渡価額を記入。申告書第三表⑤へ転記
譲渡所得の内訳書3面の①を転記。この場合は3000万円

保有期間「短期」と所得の種類「一般」を記入
(P120参照)

⑦⑧に所得税率
(P37参照)
を掛けて⑧⑥
を計算。申告
書第一表③②
へ転記

この場合は
「443万2000
円×20%－42
万7500円＝45
万8900円」

申告書 第三表