

確定申告書等作成コーナー

～申告書等作成のための操作の手引き～

土地建物等の譲渡

マイホームの売却による譲渡益 編

(措法31条の3及び措法35条1項を適用する場合)



居住用財産（マイホーム）を売却して譲渡益が算出される場合（新たに自宅を買い換えない場合）の特例（措法31条の3及び35条1項）を適用した確定申告書の作成の操作手順を説明します。

この操作の手引きは「平成30年分 譲渡所得の申告のしかた（記載例）」（国税庁HPからダウンロードすることができます。）の事例2に準じて作成しています。

居住用財産（マイホーム）を売却して譲渡益が算出される場合（新たに自宅を買い換えない場合）について、次の事例を用いて、確定申告書及び譲渡所得の内訳書等の作成の操作手順を説明します。

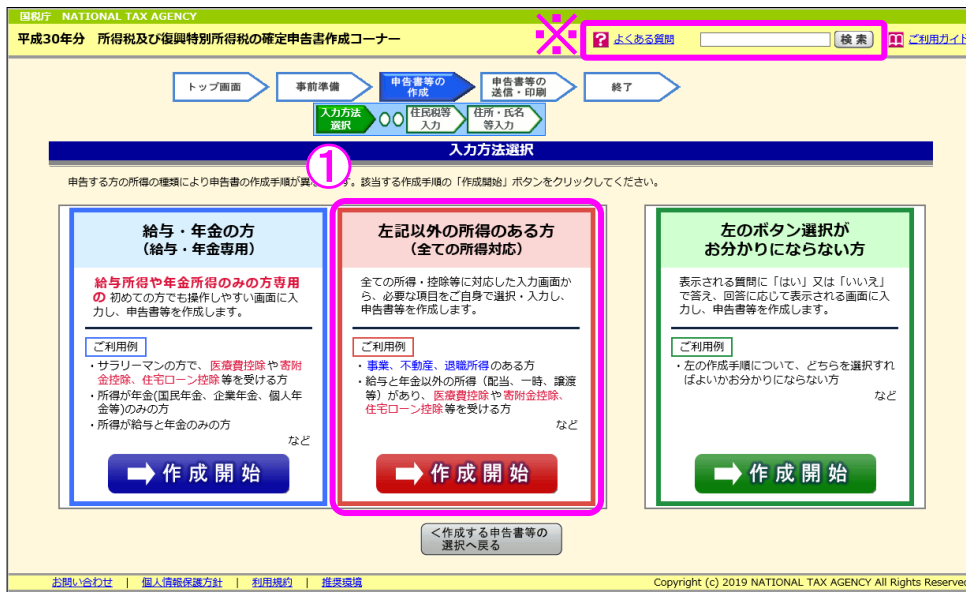
【事例】

- ① 私は、Y市△△町6-6-4の土地（350.00 m²）と建物（200.00 m²：木造）を、平成30年1月9日に8,000万円で売却する契約を締結しました。
- ② 売却に当たっては、契約時に手付金として1,600万円を受領し、同年2月6日に残金6,400万円を受領するとともに、土地と建物を買主に引き渡しました。
- ③ この土地と建物は、昭和60年10月4日に5,000万円で購入（新築の建売住宅を購入したもので、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。）。
- ④ この土地と建物を売却する際に、仲介手数料2,656,800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。
- ⑤ 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）と所有期間が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）を適用します。



確定申告書等作成コーナーでは、画面の案内に従い、収入金額等を入力することで所得金額や税額などを自動的に算出しますが、具体的な計算方法や特例の内容などを確認したい場合は、「平成30年分 譲渡所得の申告のしかた（記載例）」の事例2や土地や建物の譲渡所得のあらましをご覧ください。

1 入力方法選択

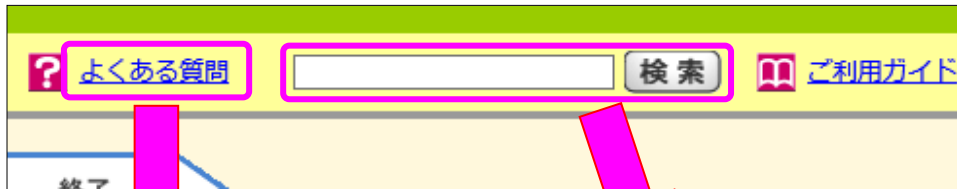


① 「左記以外の所得のある方（全ての所得対応）」の『➡作成開始』ボタンをクリックし、「申告書の作成をはじめる前に」画面へ進みます。

※ 「よくある質問」の参照方法



入力する際に分からない事柄がありましたら、画面の右上の「よくある質問」を参照します。
参照方法はリストから参照する方法と、キーワード検索から参照する方法があります。



リストから参照する場合は、画面左上の「よくある質問」をクリック

キーワードから検索する場合は、画面右上の入力欄に検索する用語を入力して、「検索」ボタンをクリック



2 申告書の作成をはじめる前に

申告書の作成をはじめる前に

作成する確定申告書の提出方法

① e-Taxにより税務署に提出する。
 確定申告書等を印刷して税務署に提出する。

生年月日等入力

申告の種類

② 税務署から青色申告の承認を受けている場合はチェックをしてください。

※ 青色申告とは、事業所得や不動産所得、山林所得を生ずる業務を営む方が、青色申告承認申請書を税務署に提出して承認（みなし承認を含む。）を受けて行う申告のことです。

申告される方の生年月日【必須】

③ 昭和 ▾ 22 年 9 月 1 日

※ 入力した生年月日は、申告書等への表示や控除額の計算に使用します。

所得・所得控除等の入力フォームについて

以下にチェックを付けて「入力終了（次へ）>」をクリックすると、申告書の様式をイメージした入力画面をご利用いただくことが可能です。

④ 申告書の様式をイメージした入力画面で申告書を作成する

< 戻る
⑤ 入力終了(次へ)>

① 作成する申告書等を e-Tax により提出するか、印刷して税務署に郵送等で提出するかを選択します。

（これまでの画面で「印刷して書面提出する」を選択している場合には、表示されません。）

② 青色申告の承認を受けている場合は、「税務署から青色申告の承認を受けている場合はチェックをしてください。」にチェックします。

③ 「生年月日」を入力します。

（これまでの画面で入力している場合は、入力された状態で表示されます。）

④ 申告書の様式をイメージした入力画面に基づいて収入等の入力を行う場合には、「申告書の様式をイメージした入力画面で申告書を作成する」にチェックします。

⑤ 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

3 収入金額・所得金額の入力

収入金額・所得金額の入力

入力する項目の「入力する」ボタンをクリックし、開いた画面の案内にしたがって必要事項の入力を行ってください。
?をクリックすると、項目についての説明が表示されます。

総合課税の所得

(単位：円)

所得の種類	入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (? から表示金額の説明を確認できます。)
事業所得（営業・農業） ?	入力する		?
不動産所得 ?	入力する		?
利子所得 ?	入力する		?
配当所得 ?	入力する		?
給与所得 ?	入力する		?
雑所得 ?	公的年金等	入力する	?
	その他	入力する	
総合譲渡所得 ?	入力する		?
一時所得 ?	入力する		?
合計 ? <small>※ 「本年分で差し引く繰越損失額」を入力した場合は、 繰越損失控除後の金額が表示されています。</small>			?

分離課税の所得

(単位：円)

所得の種類	入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (? から表示金額の説明を確認できます。)
土地建物等の譲渡所得 ? ①	入力する		?
株式等の譲渡所得等 ?	入力する		?
上場株式等に係る配当所得等 ?	入力する		?
先物取引に係る雑所得等 ?	入力する		?
退職所得 ?	入力する		?

決算書・収支内訳書作成コーナーへ

※ 決算書・収支内訳書を作成開始・再開又は
訂正する方はこちらをクリックしてください。

< 戻る

入力終了(次へ)>

- ① 土地建物等の譲渡所得の『入力する』ボタンをクリックすると、「土地建物等の譲渡所得（譲渡所得トップ）」画面へ進みます。

4 土地建物等の譲渡所得（譲渡所得トップ）

土地建物等の譲渡所得（譲渡所得トップ）

入力前の確認事項

- ⇒ 入力の流れ
- ⇒ ご利用になれない方
- ⇒ 計算のしくみ
- ⇒ 作成できる書類
- ⇒ 入力に必要な書類
- ⇒ 留意事項

1 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を作成済みの方

「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を手書き等で作成済みの方は、右の「計算結果入力」ボタンをクリックしてください。

① 計算結果入力

2 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等をまだ作成されていない方

「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等をまだ作成されていない方は、右の「内訳書作成」ボタンをクリックしてください。
画面の案内に従って該当項目を入力することにより、譲渡所得の内訳書等及び申告書が作成されます。

② 内訳書作成

< 所得等の選択画面に戻る

- ① 譲渡所得の内訳書等を作成済みの方は、『計算結果入力』ボタンをクリックします。
「計算結果入力1」画面へ進んで、作成済みの譲渡所得の内訳書等を基に、画面の案内に従って入力してください。
- ② 譲渡所得の内訳書等を作成されていない方は、『内訳書作成』ボタンをクリックします。
※ この操作の手引きでは、②を選択した場合の操作方法を説明します。

5 土地建物等の譲渡所得（内訳書作成トップ）

土地建物等の譲渡所得（内訳書作成トップ）

土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）

平成30年中に譲渡（売却）した土地建物等について入力し、[内訳書等を作成](#)します。

入力する譲渡内容について、以下の中から当てはまるものを選択し、「次へ>」ボタンをクリックしてください。

チェック	譲渡(売却)の内容・適用する特例など
<input type="radio"/>	国・地方公共団体等に土地建物等を譲渡（売却）して補償金等を受け取った方 ・措法33条の4（5,000万円控除） ・措法34条（2,000万円控除） ・措法34条の2（1,500万円控除） ・措法34条の3（800万円控除）
① <input checked="" type="radio"/>	マイホームを譲渡（売却）し、利益があった方 ・措法35条1項（3,000万円控除） ・措法31条の3（軽減税率の特例） ※ 利益があったか損失があったか不明な方はこちらを選択してください。
<input type="radio"/>	マイホームを譲渡（売却）し、損失があった方 ・措法41条の5（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の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）
<input type="radio"/>	被相続人の居住していた土地建物等を譲渡（売却）し、利益があった方 ・措法35条3項（3,000万円控除）
<input type="radio"/>	平成21年及び平成22年に取得した土地等を譲渡（売却）し、利益があった方 ・措法35条の2（1,000万円控除）
<input type="radio"/>	上記以外の方 選択する特例によりご利用できない場合がありますので、必ず「 入力前の確認事項 」を確認してください。

< トップ画面に戻る
② 次へ>

- ① マイホームを売却して利益がある場合は、「マイホームを譲渡（売却）し、利益があった方」を選択します。
- ② 『次へ>』ボタンをクリックします。

6 土地建物等の譲渡所得（入力に必要な書類）

土地建物等の譲渡所得（入力に必要な書類）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

当作成コーナーを利用して、譲渡所得の内訳書等を作成するためには、次の書類が必要となります。

作成を開始する前に、入力に必要な書類を確認してください。
 入力終了後、申告書とともに作成される「申告書等送信票（兼送付書）」に必要な提出書類等が表示されますので、確認してください。

なお、以下の「入力に必要な書類」とは別に、適用を受ける特例によっては申告書の添付書類として提出しなければならない書類があります。

■ 共通で必要となる書類

項番	入力に必要な書類
1	譲渡（売却）したときの契約書等で、売却金額や売却先、売却物件の所在地や面積等が確認できるもの
2	譲渡（売却）したときにかかった費用の領収書等で、費用の内容や支払日、支払金額等が確認できるもの
3	譲渡（売却）した物件を購入（取得）したときの契約書等で、取得したときの取得時期や取得金額、取得先等が確認できるもの ※ <small>業務用の建物を譲渡（売却）された場合は、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を確認できる本年分の収支内訳書や青色申告決算書など</small>
4	譲渡（売却）した物件を購入（取得）したときにかかった費用の領収書等で、費用の内容や支払日、支払金額等が確認できるもの ※

①

※ 先祖伝来の財産など相当する額で計算する場合も同様。
 取得費を譲渡（売却）の書類は必要ありません。

■ 当作成コーナーで譲渡所得の内訳書が作成できるか確認します。

次の質問に「はい」・「いいえ」で回答してください。
 いずれか一つでも「はい」に該当した場合は、当作成コーナーで譲渡所得の内訳書を作成することができません。

②

1	店舗併用住宅など、居住用以外に使用されていた部分があるなど、3,000万円控除（措法35条1項）を適用できる部分とできない部分がありますか？	はい いいえ <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
2	居住用財産のうち、所有期間が10年以上の部分と10年未満の部分があるなど、軽減税率の特例（措法31条の3）を適用できる部分とできない部分がありますか？	はい いいえ <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
3	居住用財産の買換え等の特例（措法36条の2、36条の5）を適用する	はい いいえ <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>

③

入力終了(次へ) >

[内訳書作成トップに戻る](#)

- ① 入力に必要な書類を確認します。
- ② 当作成コーナーで譲渡所得の内訳書が作成できるか確認しますので、質問に「はい」・「いいえ」で回答してください（いずれか一つでも「はい」に該当した場合は、措法 35 条 1 項又は 31 条の 3 を適用した譲渡所得の内訳書を当作成コーナーで作成することができません。）。
- ③ 『入力終了（次へ）>』 ボタンをクリックします。

7 土地建物等の譲渡所得（3,000万円特別控除の特例要件）

土地建物等の譲渡所得（3000万円特別控除の特例要件）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

3,000万円特別控除（措法35条1項）、軽減税率の特例（措法31条の3）が適用できるか確認しますので、次の質問に「はい」・「いいえ」で回答してください。

全ての質問に回答後、「判定結果を表示する」ボタンをクリックしてください。
※に該当する場合は、その文章をクリックして説明文をご覧ください。ご覧になっても「はい」・「いいえ」を判断できない場合は**税務署**にお尋ねください。

1	あなた（売却した方）が売却物件にお住まいでしたか？ ※ 単身赴任等の理由のため、配偶者・扶養親族のみが居住していた場合 ※ 住まいが2か所以上あった場合	はい	いいえ	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
2	あなたが売却した住まい（家屋）から転居したのは平成27年1月2日以後ですか？	はい	いいえ	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
3	売却した住まいはあなたのものですか？（所有権がありましたか？） ※ 敷地のみを売却、家屋の所有者が異なる場合 ※ 売却するために家屋を取り壊した場合 ※ お住まいの敷地の一部を売却した場合 ※ 東日本大震災に関する税制上の措置のうち、「農法11条の6 2項」の適用を受ける方	はい	いいえ	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
4	売却先（買主）は第三者ですか？ ※ 売却先が、配偶者・一定の親族等、一定の同族会社の場合	はい	いいえ	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
5	売却物件の全部を住まいとして利用していましたか？ ※ 店舗併用住宅のようにあなたの住まいとして利用していない部分があった場合	はい	いいえ	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
6	あなたは、平成28年分、平成29年分の所得税及び復興特別所得税の申告で、今回売却した住まい以外の居住用財産について（特定増改築等）住宅借入金等特別控除（「ローン控除」）又は認定住宅新築等特別税額控除の特例の適用を受けていませんか？ （受けていない⇒「はい」、受けている⇒「いいえ」）※詳しくはこちらの「よくある質問」をご覧ください。 ※ （特定増改築等）住宅借入金等特別控除 ※ 認定住宅新築等特別税額控除	はい	いいえ	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
7	あなたは、平成30年分の所得税及び復興特別所得税の申告で、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除（ローン控除）又は認定住宅新築等特別税額控除の特例を適用しませんか？ （適用しない⇒「はい」、適用する⇒「いいえ」）	はい	いいえ	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
8	あなたは、平成28年分、平成29年分の所得税及び復興特別所得税の申告で、居住用財産関係の特例の適用を受けていませんか？ （受けていない⇒「はい」、受けている⇒「いいえ」） 《居住用財産関係の特例》 3,000万円特別控除（ 措法35条1項 ）、 買換え（交換）の特例（ 措法36条の2・36条の5 ）、 譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（ 措法41条の5・41条の5の2 ）	はい	いいえ	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
9	平成28年分、平成29年分の所得税及び復興特別所得税の申告で、軽減税率の特例（措法31条の3）の適用を受けていませんか？ （受けていない⇒「はい」、受けている⇒「いいえ」）	はい	いいえ	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
10	売却した住まいは家屋・敷地ともに平成19年12月31日以前に取得（購入）しましたか？ 相続、遺贈又は贈与により取得した場合には、前所有者が取得した日で判定します。 ※ 家屋を増改築した場合 ※ 敷地を買い増した場合	はい	いいえ	<input type="radio"/> <input type="radio"/>

判定結果を表示する

措法31条の3（軽減税率の特例）及び35条1項（3,000万円特別控除の特例）の両方の特例が適用できます。
 ※ 措法31条の3（軽減税率の特例）は譲渡所得（特別控除後）が黒字でなければ、適用しません。

「特例適用要件確認を終了（次へ）」ボタンをクリックしてください。

※ 判定結果を表示した後、回答内容を変えた場合には、再度、「判定結果を表示する」ボタンをクリックしてください。

特例適用要件確認を終了（次へ）>

- ① 質問について、「はい」・「いいえ」を選択します。
- ② 全ての質問について選択し、『判定結果を表示する』ボタンをクリックします。
- ③ 適用可能な特例が表示されます。
- ④ 『特例適用要件確認を終了（次へ）>』ボタンをクリックすると、次の画面へ進みます。

8 土地建物等の譲渡所得（譲渡価額の内訳等入力）

土地建物等の譲渡所得（譲渡価額の内訳等入力）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

譲渡（売却）した土地建物等の内容について、案内に従って入力してください。
譲渡（売却）した契約が2件以上ある場合は、1件ごとに入力します。作成コーナーでは3件まで入力できます。

1. 譲渡（売却）された土地・建物等の所在地（場所）及び前住所を入力してください。
【必須】

入力例

所在地 (全角36文字以内)
住居表示 (全角28文字以内)
平成30年1月以降に転居された方は前の住所を入力してください。
前住所 (全角28文字以内)

2. 譲渡（売却）された土地・建物等の譲渡価額（売却代金の総額）を入力してください。なお、共有物件を共同で売却された場合には、共有者全員の譲渡価額（売却代金の総額）を入力してください。
【必須】

入力例

譲渡価額（売却代金の総額） 円

3. 譲渡（売却）された土地・建物の種類・面積・利用状況を入力してください。

■譲渡（売却）されたものは何ですか。

土地及び建物 (1)、(2)を入力してください。
 土地のみ (1)を入力してください。
 建物のみ (2)を入力してください。
 マンション (1)、(2)を入力してください。

(1) 譲渡（売却）された土地について入力してください。

入力例

■土地の種類をチェックしてください。（複数選択可）

宅地 山林 雑種地 田 (全角8文字以内)
 畑 借地権 その他()

■土地の面積を入力してください。
※一つの契約により譲渡した土地の面積を合計して入力します。

土	実測	<input type="text"/>	㎡
地	公簿（登記上）	<input type="text" value="350.00"/>	㎡

マンションの場合はこちらに入力してください。

マ	マンション敷地全体の面積	<input type="text"/>	㎡	×	敷地権の持分	<input type="text"/>	/	<input type="text"/>
ン								
シ								
ョ								
ン								

(2) 譲渡（売却）された建物について入力してください。

■建物の種類をチェックしてください（複数選択可）。

居宅 (全角20文字以内) マンション 店舗 事務所
 その他()

■建物の面積を入力してください。
 ㎡
※建物数が2棟の場合は面積を合計して入力します。
※マンションの場合は、あなたが所有している建物の専有面積を入力してください。

- ① 譲渡（売却）した土地・建物の所在地等を入力します。
※ 『入力例』ボタンをクリックすると入力例が表示されますので、ご確認ください（以下同じです。）。
- ② 譲渡（売却）した土地・建物の譲渡価額（売却代金の総額）を入力します。
- ③ 譲渡（売却）した物件を選択します。
- ④ 譲渡（売却）した土地の種類を選択します。
- ⑤ 譲渡（売却）した土地の面積について、「公簿（登記上）」に入力します（実測している場合には「実測」にも面積を入力します。）。
- ⑥ 譲渡（売却）した建物の種類を選択し、面積を入力します。

4. 利用状況について当てはまるものをチェックしてください。

⑦

自己の居住用
 居住用財産関係の特例（措法31条の3、35条1項、41条の5、41条の5の2）を適用される場合には、居住期間を入力してください。
 居住期間 昭和 60 年 10 月～
 平成 30 年 2 月

自己の事業用 貸付用
（全角15文字以内）

未利用 その他（）

5. 売買契約日、引き渡した日を入力してください。
 【必須】

⑧

入力例
 売買契約日 平成 30 年 1 月 9 日
 引き渡した日 平成 30 年 2 月 6 日

6. 譲渡（売却）した土地建物等に共有者（自分以外に持分を持っていた者）がいる場合は、あなた以外の共有者の人数を選択して「共有者情報入力」ボタンをクリックしてください。

⑨

いない
 1人
 2人
 3人以上

共有者情報入力

7. 譲渡（売却）先について入力してください。

⑩

住所（所在地） Z市〇〇町4-6-2
（全角28文字以内）

氏名（名称） ××不動産
（全角28文字以内）

職業（業種） 不動産業
（全角20文字以内、不明の場合は入力不要です。）

参考として、次の事項についてお分かりになる範囲で入力してください。不明の場合は入力不要です。

(1) 代金の受領（受取）状況について入力してください（まだ受け取っていない代金がありましたら、未収金額に受領予定の日付を入力してください）。
 なお、共有の場合は共有者全員の合計額を入力してください。

⑪

1回目	平成 30 年 1 月 9 日	16,000,000 円
2回目	平成 30 年 2 月 6 日	64,000,000 円
3回目	年 月 日	円
未収金	年 月 日（予定）	0 円

(2) お売りになった理由について入力してください（複数選択可）。

買主から頼まれたため 他の資産を購入するため
 事業資金を捻出するため 借入金を返済するため
（全角30文字以内）

その他（子供と同居するため）

入力内容の保存について

⑫ 入力終了（次へ）>

- ⑦ 譲渡（売却）した土地・建物の利用状況を選択します。
 ※ 「自己の居住用」を選択した場合、居住期間を入力する欄が表示されるため、居住期間を入力します。
- ⑧ 売買契約日及び引き渡した日を入力します。
- ⑨ 共有者の人数（自分を除きます。）を選択します。共有者がいる場合は、『共有者情報入力』ボタンをクリックして持分等の情報を入力します。
- ⑩ 譲渡（売却）先の「住所（所在地）」、「氏名（名称）」及び「職業（業種）」を入力します。
- ⑪ 「代金の受領（受取）状況」及び「譲渡（売却）理由」を入力します。
- ⑫ 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

9 土地建物等の譲渡所得（譲渡費用入力）

仲介手数料や契約書に貼るために購入した収入印紙代など譲渡（売却）するために支払った費用を入力します。

土地建物等の譲渡所得（譲渡費用入力）

土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）

譲渡（売却）するために支払った費用について入力します。

譲渡(売却)した物件が共有である場合の支払金額は、共有者全員の総額を入力してください。

入力例

	費用の種類	支払先住所（所在地）（全角28文字以内）	支払年月日
		支払先氏名（名称）（全角28文字以内）	支払金額
クリア	① 仲介手数料	Y市△△町4-2-10	平成 30 年 2 月 6 日
		(株) △△不動産販売	2,656,800 円
クリア	収入印紙代	入力不要	
		入力不要	30,000 円
クリア			円
クリア			円
クリア			円
クリア			円
譲渡費用（総額）			2,686,800 円

※ 修繕費、固定資産税などその資産の維持・管理に要した費用は譲渡費用にはなりません。

入力内容の修正方法
2
入力終了(次へ)>

- ① 譲渡（売却）するために支払った費用を入力します。
- ② 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

10 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1）

譲渡（売却）した土地・建物の取得（購入）価額などを入力します。

土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。

※ 土地・建物の取得費は、今回譲渡（売却）した土地・建物を以前に購入（建築）したときの代金及びその土地・建物を購入（建築）するために支払った費用等を合計して計算します。なお建物部分については、償却費相当額を差し引いて計算します。

※ 土地・建物はそれぞれ2回の購入まで入力できます。3回以上にわたって土地又は建物を購入した場合は、作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することができません。

入力例

今回譲渡（売却）した土地・建物の購入（建築）代金について、取得したごとに入力してください。

① ●土地・建物を同時に取得したときに、一括して支払った購入（建築）代金を入力する。
（マンションや建売住宅、中古住宅などはこちら）

土地・建物の一括購入の場合の購入代金	② 1 件目入力 未入力
--------------------	--

○土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。
（土地・建物を別々に取得した場合や、土地のみ又は建物のみを譲渡した場合はこちら）

土地の購入代金	1 件目入力 未入力	2 件目入力 未入力
建物の購入代金	1 件目入力 未入力	2 件目入力 未入力

※ 資本的支出に該当する増改築がある場合は「2件目入力」ボタンからその増改築にかかった費用を入力してください。
なお、平成25年以降に増改築した場合は確定申告書等作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することができません。恐れ入りますが、手書き等で譲渡所得の内訳書等を作成の上、「譲渡所得トップ」画面の「計算結果入力」ボタンから申告書を作成してください。

取得費を全てクリア

- ① この事例では、新築の建売住宅を取得していますので、「土地・建物を同時に取得したときに、一括して支払った購入（建築）代金を入力する。」を選択します。
- ② 『1件目入力』ボタンをクリックし、入力画面に進みます。

「土地・建物を同時に取得したときに、一括して支払った購入（建築）代金を入力する。」又は「土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。」のどちらかを選択すると、入力することができるボタンが緑色に変わります。

1 件目入力
➡
1 件目入力

11 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力2）

土地建物等の譲渡所得（取得費の入力2）

土地建物等の譲渡所得（入力2）

土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。入力後、「計算を更新」ボタンをクリックしてください。

※ 共有の場合、購入代金及び費用等の金額欄には総額（共有持分を乗じる前の金額）を入力してください。

1. 譲渡（売却）した土地・建物を購入するために支払った費用について入力してください。

先相伝来の財産などで、取得に要した費用が譲渡（売却）価額の5%に満たない場合に取得費を譲渡（売却）価額の5%に相当する額で計算することができます。
5%に相当する額で計算する場合は下の「取得費を5%に相当する額で計算する。」をクリックしてください。
その場合はその他の項目の入力は必要ありません。

取得費を5%に相当する額で計算する。

■譲渡（売却）した土地・建物の購入価額
【必須】

※ 相続や贈与により取得した場合は、被相続人や贈与者が実際に購入した価額になります。

※ 譲渡（売却）した資産を買換えなどの特例を受けて取得していた場合には、この画面で入力する金額は実際に支払った購入（建築）金額ではなく、買換えなどのために売った資産の取得費を基に計算することとなります。詳しくは、「買換えなどで取得した資産の取得費等」をご覧ください。

入力例

①

■購入先

住所（所在地）
（全角28文字以内）

② 氏名（名称）
（全角28文字以内）

■購入年月日
【必須】

入力例

不動産の引渡しを受けた日（又は契約日）を入力してください。
※ 相続や贈与により取得した場合は、被相続人や贈与者が実際に購入した年月日となります。

③ 昭和 60 年 10 月 4 日

■建物の構造（その他の場合はその建物の耐用年数を入力してください。）
【必須】

入力例

④ 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

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

その他（ 年）

■建物の用途
【必須】

⑤ 業務用（以前、業務用や貸付用に使用していた場合も含まれます。）

業務用以外（自己の居住用等）

■建物購入時点の新築・中古の別
【必須】

⑥ 新築

中古

■土地・建物を同時に取得した場合、購入金額を土地と建物に区分する必要がありますので、下のボタンをクリックしてください。
【必須】

⑦ 土地と建物の区分計算をする

- ① 今回譲渡（売却）した土地・建物の購入価額を入力します。
- ② 購入先の「住所（所在地）」及び「氏名（名称）」を入力します。
- ③ 「購入年月日」を入力します。
- ④ 「建物の構造」で該当するものを選択します。
- ⑤ 「建物の用途」で該当するものを選択します。
- ⑥ 購入時点で建物が新築であれば「新築」を、中古であれば「中古」を選択します。
- ⑦ 『土地と建物の区分計算をする』ボタンをクリックし、次の画面に進みます。

12 土地建物等の譲渡所得（取得価額の区分）

今回譲渡（売却）した土地・建物を取得した金額等を土地と建物に区分します。

土地建物等の譲渡所得（取得価額の区分）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

土地と建物の購入金額及び購入するために支払った費用を土地分と建物分に分ける計算を行いますので、下のいずれかの方法により区分してください。

土地・建物の購入金額について区分します。

(1) 契約書等に記載されている価額により、建物と土地の取得価額を区分します。

契約書等に記載されている土地・建物の価額を入力してください。[業務用に使用していた場合は、青色申告決算書又は収支内訳書等をご覧ください。](#)
契約書等に記載されている価額が土地と建物に区分されていない場合は(2)へ進んでください。

取得価額総額	50,000,000 円
建物の取得価額	<input type="text"/> 円
土地の取得価額	<input type="text"/> 円

入力後、画面下の「OK」ボタンをクリックしてください。

(2) 建物に課税された消費税額から、建物の取得価額を計算して取得価額を区分します。

建物に課税された消費税額が分かる場合は「[消費税額から計算する](#)」ボタンをクリックしてください。

建物に課税された消費税額が分からない場合は(3)へ進んでください。

② 消費税額から計算する

(3) 標準的な建築価額により、建物と土地の取得価額を区分します。

建物の標準的な建築価額表により、建物の取得価額を計算することができます。「[標準的な建築価額により計算する](#)」ボタンをクリックしてください。

標準的な建築価額により区分計算をしない場合やできない場合は(4)へ進んでください。

③ 標準的建築価額から計算する

(4) 建物と土地の購入時の時価により、建物と土地の取得価額を区分します。

購入時の時価を基に取得価額を区分して入力してください。時価が不明等の理由で区分できない場合は、[税務署](#)にお尋ねください。

取得価額総額	50,000,000 円
建物の取得価額	<input type="text"/> 円
土地の取得価額	<input type="text"/> 円

[取得費の入力の流れ](#)

< 戻る

O K

入力内容をクリア

- ① 土地・建物の取得価額について契約書等に区分の記載がある場合など、土地・建物のそれぞれの取得価額が分かる場合はその金額を入力します。分からない場合は②へ進みます。
 - ② 平成元年4月以降に取得し、契約書等に支払った消費税額の記載がある場合など、支払った消費税額が分かる場合には、『消費税額から計算する』ボタンをクリックします。消費税が課税されていない場合や課税の有無が分からない場合は③へ進みます。
 - ③ 『標準的建築価額から計算する』ボタンをクリックし、次の画面に進みます。
- ※ 今回の事例では、土地と建物の価額が区分されておらず、昭和60年の取得で消費税が課税されていないため、『標準的建築価額から計算する』ボタンをクリックします。

13 土地建物等の譲渡所得（取得価額の区分 - 標準的な建築価額 - ）

土地建物等の譲渡所得（取得価額の区分-標準的な建築価額-）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

建物の標準的な建築価額表を基に建物の取得価額を計算します。

お売りになった建物の取得価額を標準的な建築価額表を基に計算して求めます。

入力例

(1) 建物の建築年月日を入力してください。
【必須】

① 昭和 60 年 10 月 4 日

(2) 建物の標準的な建築価額表で求めた建築単価（「表示する」ボタンをクリックしてください。）

② 表示する ③ 104,200 円/m² 建築価額表

(3) その建物の床面積（延べ床面積）を入力してください。
【必須】

④ 200 . 0 m²

(4) 新築の場合の建物の取得価額は

⑤ 20,840,000 円です。

計算した結果、以下のとおりとなります。

取得価額総額	50,000,000 円
建物の取得価額	20,840,000 円
土地の取得価額	29,160,000 円

[取得費の入力の流れ](#)

⑦ OK

< 戻る

- ① 売却した建物の「建築年月日」を入力します。
- ② 『表示する』ボタンをクリックします。
- ③ 標準的な建築単価が表示されます。
- ④ 売却した建物の「床面積（延べ床面積）」を入力します。
- ⑤ 標準的な建築単価に基づいて算出された建物の取得価額が表示されます。
- ⑥ 「取得価額総額」、「建物の取得価額」及び「土地の取得価額」が表示されます。
- ⑦ 『OK』ボタンをクリックし、次の画面に進みます。

14 土地建物等の譲渡所得
（取得費の入力2）

こちらは、13 ページの「取得費の入力2」画面の下半分です。

取得費を土地と建物に区分した結果を基に、付随費用を含めた土地と建物の取得費を計算します。



土地と建物の区分計算をする

① 2. 上記物件を購入するために支払った費用（購入時に支払った仲介手数料や登記費用（非事業用資産に係るもの）など）について入力してください。

入力例
(1) 1 件目の費用を入力してください。

■費用の種類

(全角20文字以内)

■支払金額
 円

■支払先
 住所 (所在地)
(全角28文字以内)
 氏名 (名称)
(全角28文字以内)

■支払年月日
 年 月 日

(2) 2 件目以降の費用を合計して入力してください。
 入力欄が2つしかありませんので、他に入力する費用がある場合には、「費用の種類」欄に「〇〇費 他」と入力し、残りの費用の合計金額を「支払金額」欄に入力してください。

■費用の種類

(全角20文字以内)

■支払金額
 円

■支払先
 住所 (所在地)
(全角28文字以内)
 氏名 (名称)
(全角28文字以内)

■支払年月日
 年 月 日

② **一覧を更新**

購入するために支払った費用がある場合には、支払った金額を土地に係る分と建物に係る分に振り分ける必要がありますので、下の欄に、土地建物それぞれに対応する金額に振り分けて入力してください。
 なお、「計算」ボタンをクリックすると、土地と建物の取得金額の割合で振り分けます（「計算」ボタンをクリックした後に土地と建物の区分の再計算を行った場合は、再度「計算」ボタンをクリックしてください。）

③

	支払先住所 (所在地) 氏名 (名称)	支払年月日	支払金額	
			うち土地	うち建物
土地及び建物	Y市××町2-3-1	昭和60年10月4日	50,000,000	29,160,000
	〇〇建設 (株)		20,840,000	
費用1			計算	
費用2以降				
			計算	
			50,000,000	29,160,000
			20,840,000	

取得費の入力の流れ

④ **OK**

< 戻る

- ① 土地・建物を購入するために支払った費用を入力します。
- ② 『一覧を更新』ボタンをクリックします。
- ③ 各明細が更新されます。①で入力した場合は、支払った費用を土地と建物に区分します。
 なお、『計算』ボタンをクリックすると、土地と建物の取得金額の割合で支払った費用を振り分けることができます。
- ④ 『OK』ボタンをクリックし、次の画面に進みます。

15 土地建物等の譲渡所得（償却費相当額の計算）

土地建物等の譲渡所得（償却費相当額の計算）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

償却費相当額の計算をします。

建物が非業務用の場合（例：居住用の建物）（「計算」ボタンをクリックしてください。）

■ 建物を引き渡した年月日
【必須】

① 年 月 日

購入（建築）価額 × 0.9 × 償却率 × 経過年数 = 償却費相当額

③ 20,840,000 × 0.9 × 0.031 × 32 = 18,605,952

償却費相当額は、「建物の購入(建築)価額」の95%が限度となります。

[取得費の入力の流れ](#)

④

- ① 表示された「建物を引き渡した年月日」をご確認ください。表示されていない場合は、引き渡した年月日を入力してください。
- ② 『計算』ボタンをクリックします。
- ③ 「償却費相当額」が表示されます。
- ④ 『OK』ボタンをクリックして、次の画面に進みます。



建物は使用したり、期間が経過すると価値が減少していきます。
そのため、建物の取得費は建物の購入代金などの合計額から減価償却費相当額を差し引く必要があります。

17 土地建物等の譲渡所得（特例等の入力）

土地建物等の譲渡所得(特例等の入力)

[土地建物等の譲渡所得\(入力の流れ\)](#)

1. 適用する特例を選択してください。

「内訳書作成トップ」画面で選択した譲渡内容により、「特例」欄で表示される条文が変わります。適用する特例を選択してください。

あなたが選択した譲渡内容は、以下のとおりです。

「マイホームを譲渡（売却）し、利益があった場合」

略語：措法 = 租税特別措置法 [特例についてはこちら](#)

特例	特例の内容
① 措法 3 5 条 1 項	居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例
措法 3 1 条の 3	所有期間が10年超の居住用財産を譲渡した場合(軽課所得)の軽減税率の特例

2. 入力内容の表示

入力した内容を基に表示しています。表示された内容を確認し、誤り・入力漏れがなければ「入力終了（次へ）>」ボタンをクリックしてください。
誤り・入力漏れがあれば各項目の「修正」ボタンをクリックして修正してください。

※下の表内のカッコ「()」内の数字は共有者を含めた合計額を表しています。

	長期・短期区分	譲渡価額	譲渡費用	取得費	相続税額 取得費加算額	差引金額	あなたの共有持分
②	合計	円	円	円	円	円	
		(80,000,000)	(2,686,800)	(31,394,048)	(45,919,152)		
		80,000,000	2,686,800	31,394,048	45,919,152		
土地	長期	円	円	円	円	円	
		()	()	()	()	()	
建物	長期	円	円	円	円	円	
		()	()	()	()	()	

✖

修正	特例要件等
修正	譲渡価額等
修正	譲渡費用
修正	取得費等

入力内容の修正方法

③

入力終了(次へ)>

- ① 適用する特例が表示されますのでご確認ください。
- ② これまで入力した譲渡価額、譲渡費用等が表示されます。
- ③ 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックします。

※ 入力内容を確認し、誤りがある場合は、『修正』ボタンから修正する画面へ進むことができます。詳しくは『入力内容の修正方法』ボタンをクリックしてご確認ください。

19

18 土地建物等の譲渡所得（入力内容の確認）

土地建物等の譲渡所得（入力内容の確認）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

契約ごとの入力内容と選択されている特例を表示しています。
 表示されている契約について、内容を修正したい場合は該当する契約の「修正」ボタンをクリックしてください。
 他の契約について入力する方は、画面下の「< もう1件入力する」ボタンをクリックしてください。

	譲渡価額	譲渡費用	取得費 (相続税額取得費 加算額)	差引金額 (損益通算前の金額)	特例	特別控除額
契約1	円 80,000,000	円 2,686,800	円 31,394,048 (0)	円 45,919,152 (45,919,152)	措法3 5条1項 措法3 1条の3	円 30,000,000
<input type="button" value="削除"/> <input type="button" value="修正"/>						
契約2	円	円	円 ()	円 ()		円
契約3	円	円	円 ()	円 ()		円
合計	円 80,000,000	円 2,686,800	円 31,394,048 (0)	円 45,919,152 (45,919,152)		円 30,000,000

①

- ① 入力内容を確認します。修正する項目がある場合は、修正する契約の『修正』ボタンをクリックします。
- ② 『入力終了（次へ）>』ボタンをクリックすると、次の画面へ進みます。

19 土地建物等の譲渡所得（入力終了）

土地建物等の譲渡所得（入力終了）

[土地建物等の譲渡所得（入力の流れ）](#)

申告書に表示する内容を表示しています。

		所在地番					適用税率 (カッコ内は住民 税)	
		収入金額	必要経費	差引金額	損益通算後 譲渡損益	特別控除額		譲渡所得金額
短期譲渡	一般分	円	円	円	円	円	円	30% (9%)
	軽減分	円	円	円	円	円	円	15% (5%)
長期譲渡	一般分	円	円	円	円	円	円	15% (5%)
	特定分							2,000万円までの部分 10% (4%)
		円	円	円	円	円	円	2,000万円超の部分 15% (5%)
軽減分	Y市△△町6-54						6,000万円までの部分 10% (4%)	
		円 80,000,000	円 34,080,848	円 45,919,152	円 45,919,152	円 30,000,000	円 15,919,152	6,000万円超の部分 15% (5%)

同一区分に2件以上の入力がある場合の所在地番は、1件目に入力したものを表示しています。

① 確認終了(次へ) >

- ① 入力した内容が表示されますので、内容を確認し、『確認終了（次へ）>』ボタンをクリックします（「収入金額・所得金額の入力」画面に戻ります。）。

20 収入金額・所得金額の入力

収入金額・所得金額の入力

入力する項目の「入力する」ボタンをクリックし、開いた画面の案内にしたがって必要事項の入力を行ってください。
?をクリックすると、項目についての説明が表示されます。

総合課税の所得
(単位：円)

所得の種類		入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (? から表示金額の説明を確認できます。)
事業所得（営業・農業） ?		入力する		?
不動産所得 ?		入力する		?
利子所得 ?		入力する		?
配当所得 ?		入力する		?
給与所得 ?		入力する		?
雑所得 ?	公的年金等	入力する		?
	その他	入力する		?
総合譲渡所得 ?		入力する		?
一時所得 ?		入力する		?
合計 ? <small>※ 「本年分で差し引く繰越損失額」を入力した場合は、 繰越損失控除後の金額が表示されています。</small>				0 ?

分離課税の所得
(単位：円)

所得の種類		入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (? から表示金額の説明を確認できます。)
土地建物等の譲渡所得 ? ✕	訂正・内容確認	✔	長期軽減分	15,919,152 ?
株式等の譲渡所得等 ?	入力する			?
上場株式等に係る配当所得等 ?	入力する			?
先物取引に係る雑所得等 ?	入力する			?
退職所得 ?	入力する			?

[決算書・収支内訳書作成コーナーへ](#)

※ 決算書・収支内訳書を作成開始・再開又は
訂正する方はこちらをクリックしてください。

< 戻る

入力終了(次へ) >

※ 土地建物等の譲渡所得の入力結果が表示されます。
 この事例では、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の適用を受けていますので、特別控除額を控除した後の金額が表示されています。
 なお、給与所得や年金所得などの他の各種所得もこの画面で入力します。
 また、『入力終了(次へ) >』ボタンをクリックすると、所得控除や税額控除などを入力する画面に進みます。