

不動産を売却した人の確定申告（譲渡所得）

確定申告 のスケジュールは次のとおりです。

1月1日から12月31日までの所得について原則**翌年2月16日から3月15日までに**申告します。

ココに注目!

口座振替依頼書の提出は申告書の提出期限までに!

初めて口座振替を利用するときは、申告書の提出期限（3/15）までに提出しないと、その年は口座振替納税を利用することができません。
すでに口座振替を利用している人は、提出する必要はありません。
※転居等により所轄税務署が変更となる場合は、申告書第一表の「振替継続希望」欄に○を記載して提出することで、引き続き従来の口座からの振替が可能となります。



1月1日から12月31日までの所得

1年間の所得

1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月

**その1年間に不動産を売って
入った売却代金について
申告します**

(※契約日と引渡日が年をまたぐ
場合についてはP.8参照)



ココに注目!

書類を整理しておこう

申告間際にあわてないように領収書や
受け取った書類は整理しておきましょう。
スムーズな申告につながります。



ココに注目!

「内部通算」ができる

同一年中に、譲渡益のある不動産と譲渡損失のある不
動産を売ると、利益から損失を控除して税金の計算がで
きるのをお得です。これを「内部通算」といいます。不動
産の譲渡損失は、原則として他の所得から引けません。

たくさん不動産を所有している方は、「内部通算」を利用
すると節税できます。

12月

会社員等は年末調整&源泉徴収票を受け取る

12月に「給与所得の源泉徴収票」を受け取ります。
翌年1月になることもあります。

翌年

1月	還付申告の受付 1/1
2月	最長5年間
3月	
4月	
5月	

翌年2月16日から3月15日までに申告

2月16日と3月15日が土・日となる年は、それぞれ翌月曜日に変動します

1月

年金受給者は源泉徴収票を受け取る

申告の準備をする

- 申告書を手入する(1月から配布)
 - ・税務署でもらう
 - ・申告相談会場などでもらう
- パソコンやスマートフォンを利用する
 - ・e-Taxまたは国税庁ホームページの確定申告書等作成コーナーで作成するための利用環境を整える

申告書の提出 提出期限：3/17

申告期限直前は混み合うので早めに次の方法で申告しましょう。

- 手書きの申告書を税務署に持参または郵送する
- 税務署に出向き、または自宅のパソコンやスマートフォンの「確定申告書等作成コーナー」で申告書を作成し、次のいずれかの方法で提出する。
 - ・紙に出力して税務署に持参または郵送する
 - ・データを税務署に送信する

税金を現金で納付する 納付期限：3/17

納付書が送られてくるわけではないので注意!
税務署、または金融機関にある納付書で納付します。

口座振替で納付する 書類提出期限(初回)：3/17 → 口座振替：4月中旬

「預貯金口座振替依頼書兼納付書送付依頼書」を税務署または金融機関に提出します。
インターネットバンキングやダイレクト納付などの「電子納税」の方法もあります

4月

口座振替

口座振替を利用すれば、引き落とされるのは4月の中旬になりますので、納税までの時間に余裕ができます。振替日に口座残高が不足すると3月18日から延滞税が課されます。ご注意ください。

還付を受ける

還付金は指定した金融機関の口座に振り込まれる

- ・書面での申告は、申告書提出日から1ヶ月～2ヶ月以内
- ・電子申告は、データ送信から3週間以内に還付されます。

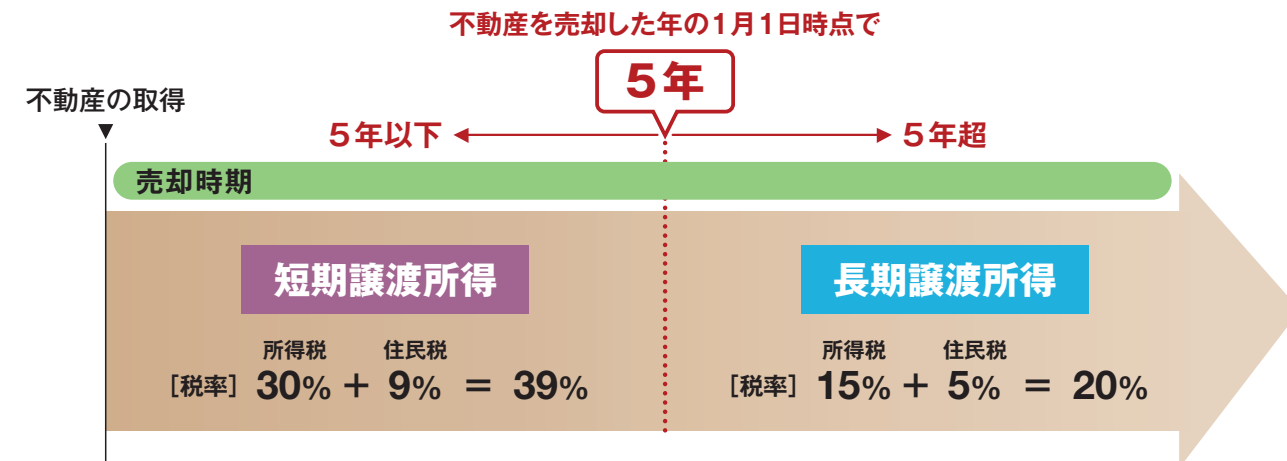
※令和3年4月1日以降、確定申告書については押印が不要となりました。

不動産を売却した人の確定申告について

不動産譲渡の税金の分かれ目は“5年”

不動産（土地・建物）を売却して利益が出た場合には、その利益（譲渡益）である譲渡所得には所得税・住民税（P.9）がかかります（確定申告で納めるのは所得税です）。土地・建物等を譲渡した場合の譲渡所得は、給与所得や事業所得など他の所得と分離して税額を計算します（分離課税制度）。

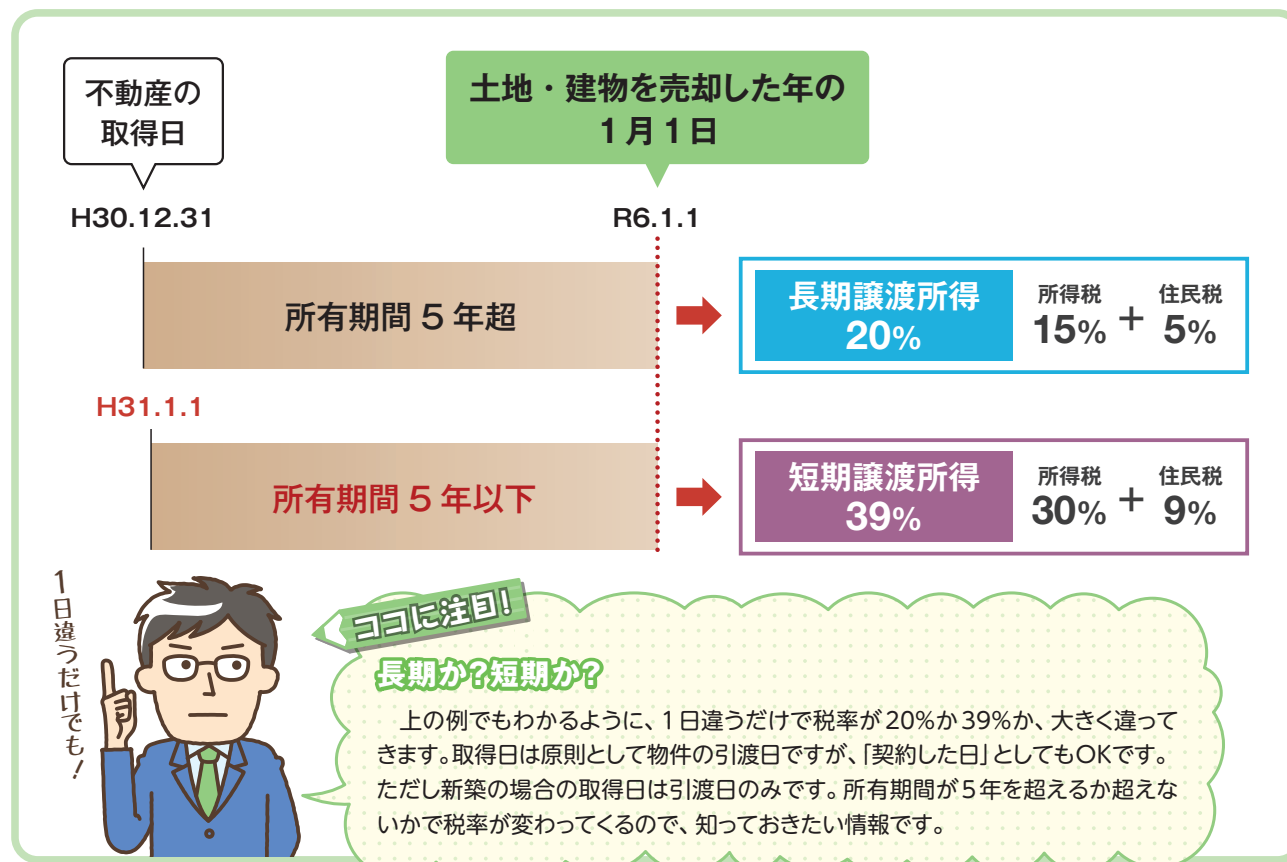
不動産を売却した年の1月1日の時点（売ったときではない）で、5年を超えて所有しているときは長期譲渡所得となり税金が少なくて済みます。



※10年超所有の居住用不動産については、一定の要件のもと、課税譲渡所得金額のうち6,000万円までは軽減税率（所得税10%+住民税4%）の適用があります。

*平成25年から令和19（2037）年までの各年分については、上記の所得税額×2.1%の「復興特別所得税」が課税されます。

たとえば令和6年中に譲渡した場合



不動産を売ったときの税金の計算のしかた（概要）

$$\text{売却価額（譲渡価額）} - \left(\begin{array}{c} \text{取得費} + \text{譲渡費用} \\ \text{必要経費} \end{array} \right) = \text{譲渡益} \text{ または } \text{譲渡損}$$

$$\text{譲渡益} - \text{特別控除（額）} = \text{課税譲渡所得}$$

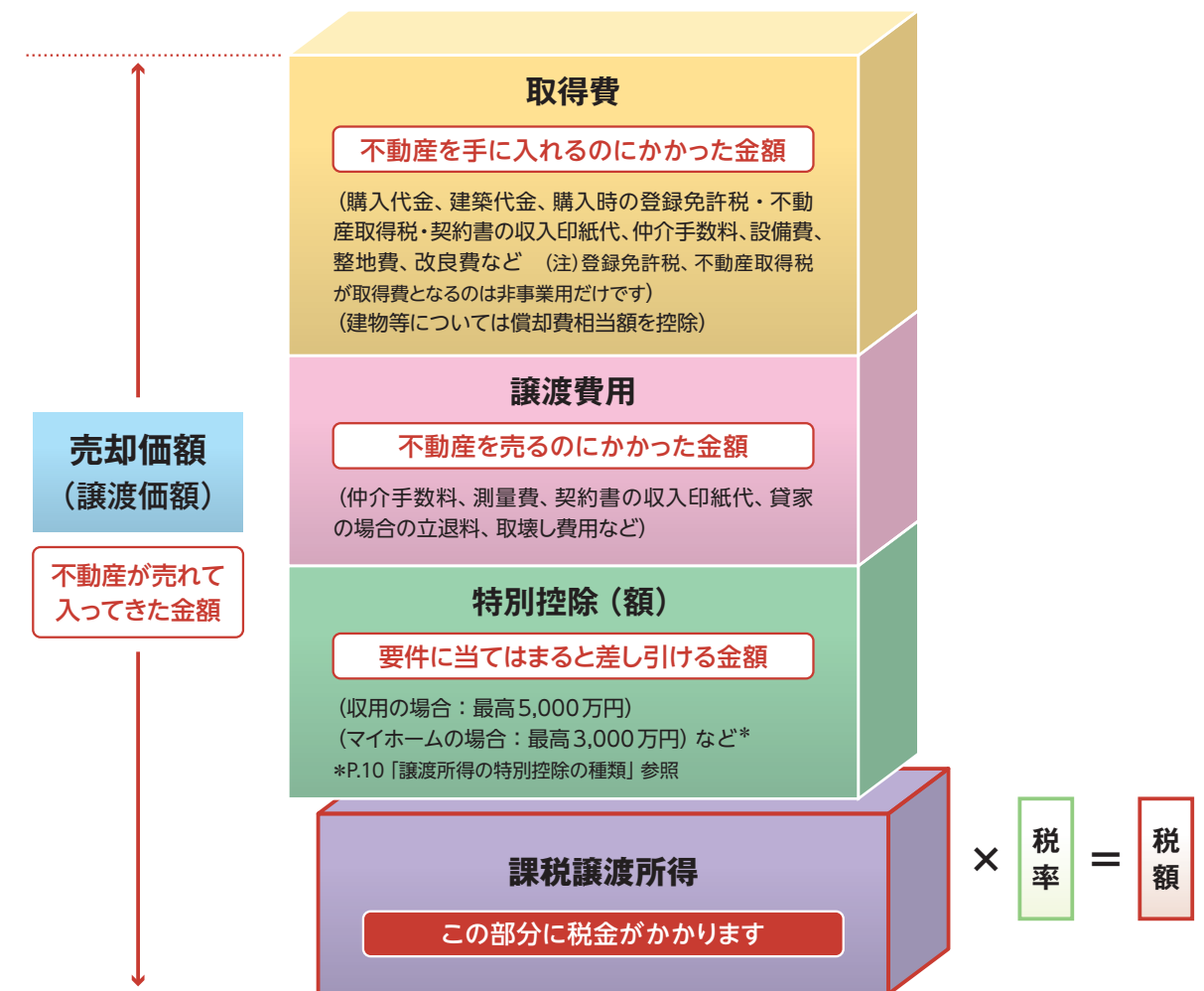
課税譲渡所得に税率を掛けると税額が計算できます。

$$\text{課税譲渡所得} \times \text{税率（長期 or 短期）} = \text{税額}$$

*平成25年から令和19（2037）年までの各年分については、上記の所得税額×2.1%の「復興特別所得税」が課税されます。

*売却価額（譲渡価額）には固定資産税の清算金を含みます。

*相続空き家の3,000万円特別控除の特例の適用を受ける場合、売却価額については1億円以下（固定資産税の清算金を含む）が要件となります。



ココに注目!

取得費がわからないときはどうしたらいい？

もうずいぶん前から持っている不動産だから取得費なんてわからない…そんなときは、「譲渡価額」の5%を取得費として計算します。取得費が譲渡価額の5%に満たない場合も、5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

たとえば、昭和50年以降など、それほど古くはないのに購入価格がわかる書類が見つからない場合は税理士におたずねください。

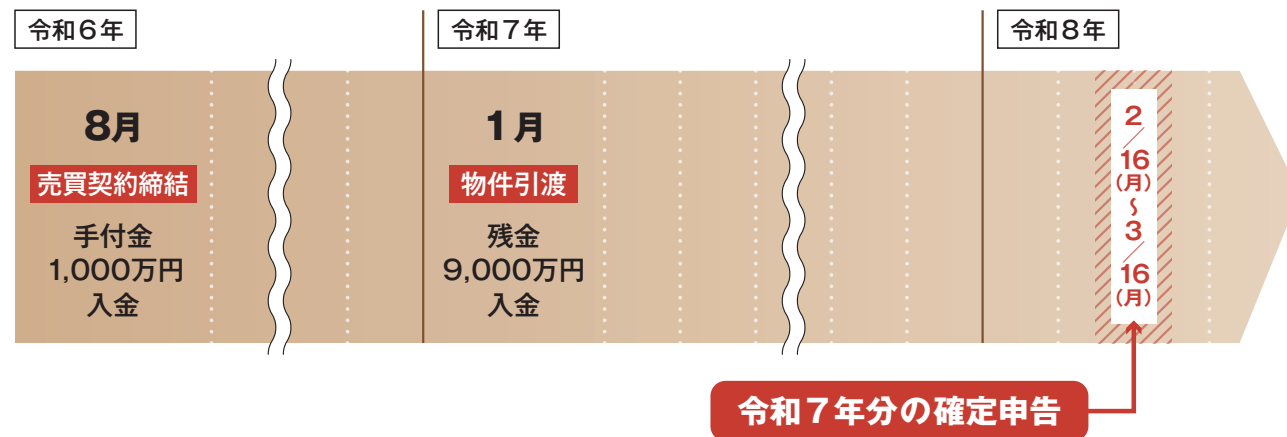
不動産を売却した人の確定申告について

契約日と引渡日が年をまたぐ場合の申告はどうしたらよい？

たとえば

1億円で土地を売却する場合

令和6年8月に売買契約を交わし、先に手付金が1,000万円入金され、残りの9,000万円が翌年の令和7年1月に入金となった場合、原則として全額入金されたときに物件が引き渡されますので、手付金を含めた売買代金全額を引渡日の令和7年分の譲渡収入とし、確定申告は、令和8年に行います。



ココに注目!

未収入金で申告することもできる!

上のような事例で他の所得との兼ね合いで、売買契約を交わした令和6年分で申告したいというときもあるでしょう。そういったときは、8月の時点で売買契約を交わしているため、1,000万円を入金、残りの9,000万円については未収入金として令和6年分で申告することもできます。

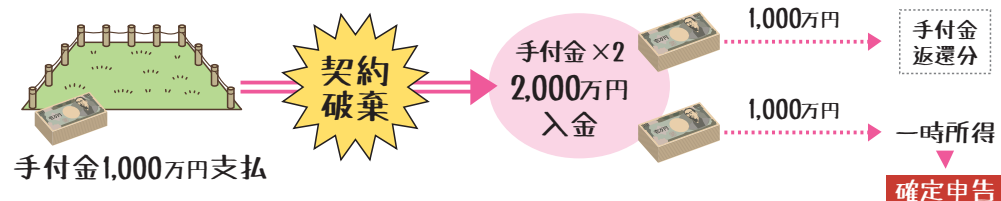
知っ得
コラム
1

手付金倍返し

不動産の売買は手付金を支払うという商慣習があります。

売買契約を破棄する場合、売主は、手付金を倍返しするのが通例です。

土地を買おうと1,000万円の手付金を支払ったが、売主に契約を破棄され、手付金の倍返しで1,000万円 × 2 = 2,000万円が買主に支払われた場合、追加で受取った1,000万円については、一時所得として確定申告をする必要があります。

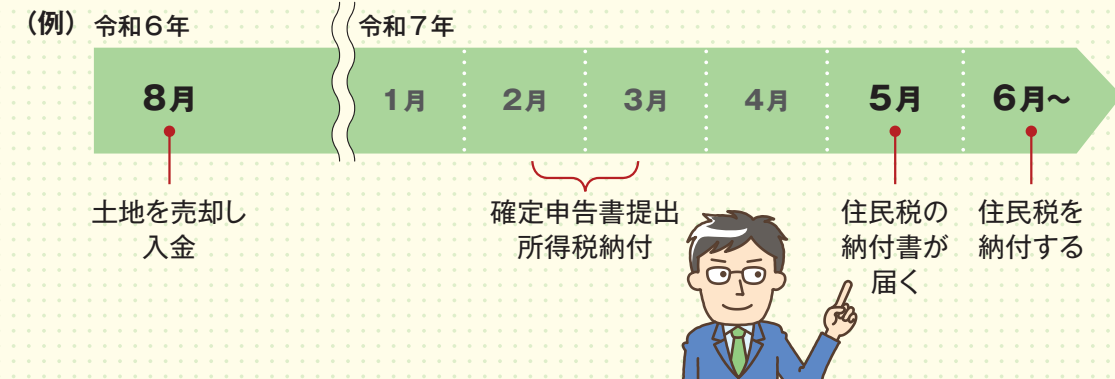


ココに注目!

1 住民税は後から納める

不動産を売った所得である譲渡所得には〔所得税と住民税〕がかかります。

所得税は売却した年の翌年3月15日期限の確定申告により納めますが、住民税は地方税ですので、5月以降に市（区）町村から住民税納税通知書（納付書）が送られてきます。住民税は6月以降に納めることになりますので、その分の資金も用意しておきましょう。



2 住民税の納付について

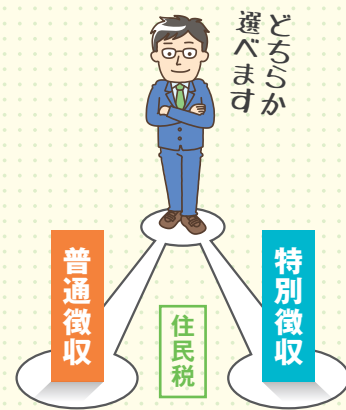
不動産売却の譲渡所得の住民税について、会社員等の方の納付には2通りの方法があります。

- ・普通徴収 … 住民税を自分で納付する
- ・特別徴収 … 会社が給与から差し引いて従業員の代わりにその住民税を納める

普通徴収にするか特別徴収にするかは、所得税の確定申告の際に選択して申告書に記載します。

普通徴収を選ぶ場合は確定申告書第二表の住民税・事業税に関する事項の給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法で「自分で納付」の欄に○を、給与、公的年金等から天引きを希望する場合は「特別徴収」の欄に○をつけて提出します。

普通徴収の場合は、5月頃に市（区）町村から本人に住民税納税通知書（納付書）が送られてきますので、それをもとに役所や金融機関の窓口等に納付書を持って行って納めることになります。市（区）町村によって異なりますが6月、8月、10月、1月に納めることが多いようです。普通徴収の場合は納税資金をあらかじめ準備しておく必要があります。



3 保険料と医療費の自己負担割合

75歳以上の方は後期高齢者医療制度に加入します。後期高齢者医療保険料や介護保険料は前年の所得で決まるので、不動産売却で所得が増えたことによって、次年度の保険料が上がる場合があることにご注意ください。

また、後期高齢者医療保険の医療費の自己負担割合は「1割」～「3割」の方がいますが、これはその方の収入状況で判定されます。不動産売却で所得が増えたことによって、次年度の自己負担割合が上がる場合があります。

国民健康保険に加入している場合も、不動産売却で所得が増えたことによって、次年度の保険料がアップする場合があります。

不動産を売却した人の確定申告について／譲渡所得の確定申告書の記入例

譲渡所得の特別控除の種類

土地・建物を売ったときの譲渡所得の金額の計算上、特例として特別控除が受けられる場合があります。譲渡の種類とその特別控除額は、次のとおりです。

〈特別控除額〉

1. 公共事業などのために土地や建物を売った 5,000万円
2. マイホーム（居住用財産）を売った（※1） 3,000万円
3. 相続等で取得した被相続人の居住用財産（空き家）を売った（※2） 3,000万円
4. 特定土地区画整理事業などのために土地を売った 2,000万円
5. 特定住宅地造成事業などのために土地を売った 1,500万円
6. 平成21年及び平成22年に取得した国内にある土地を売った 1,000万円
7. 農地保有の合理化などのために土地を売った 800万円
8. 低未利用土地を売った 100万円

それぞれの特別控除額は、特例ごとの「譲渡益」が限度です。

また、特別控除額の合計額は年間5,000万円が上限です。5,000万円に達するまでの控除は1～8の順で行います。

ココに注目!

特別控除を受けるためには申告が必要

これらの特別控除を差し引いて譲渡所得が0（ゼロ）になっても確定申告をする必要があります。



※1 居住用財産の3,000万円特別控除

マイホーム（居住用財産）を売却して利益が出た場合は、所有期間の長期・短期に関係なく譲渡益から最高3,000万円まで控除できる特別控除（特例）が受けられます。

〈主な適用要件〉

- ①自分が住んでいるマイホームを売ること。なお、以前に住んでいたマイホームの場合には、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。*
- ②売った年の前年及び前々年にこの特例やマイホームの買換特例等の適用を受けていないこと。
- ③売手と買手の関係が、親子や夫婦などの特別な間柄でないこと。

*令和6年中に譲渡した場合は、令和3年1月2日以降に住まなくなったものをいいます。

※2 相続空き家の3,000万円特別控除

被相続人が居住の用に供していた居住用財産で譲渡対価の額の合計額が1億円以下（固定資産税の清算金を含む）など一定の要件を満たすものを平成28年4月1日から令和9年12月31日までに相続人が譲渡した場合には、相続人1人あたり最高3,000万円までの特別控除が受けられます。

確定申告書の記入例

※氏名・詳細等はすべて架空のものであります。

事例1 土地を売却した上野さんの確定申告

公的年金の収入がある上野行夫さんは、更地にしてあった目黒区の土地264㎡を令和6年9月に1億円で売却しました。売却に当たり、買主から受け取った固定資産税の清算金は34,800円です。

この土地は昭和54年4月に4,000万円で買ったものです。

確定申告必要書類

- 譲渡所得の内訳書（P.13～）
- 確定申告書（P.16、18）
- 確定申告書第三表（分離課税用）（P.17）
- 確定申告書の作成順序：第二表→第三表→第一表の順で作成します。
- 公的年金等の源泉徴収票（P.12）※提出は不要
- 生命保険料証明書、地震保険料証明書



【上野さんの収入等の詳細】

住所：〒110-0003 東京都台東区根岸〇-〇-〇 TEL：03-XXXX-XXXX
 上野 行夫 昭和25年5月5日生（74歳）
 （妻） すみ江 昭和26年6月6日生（73歳）

※年齢は令和6年12月31日のもの

▶収入に関する情報

（単位：円）

公的年金受給額（支払金額）	2,900,000	... 1	} P.12 源泉徴収票参照 P.12 「知っ得コラム2」参照
社会保険料の額	127,000	... 2	
源泉徴収税額	0	... 3	

▶売却した土地に関する情報

◎土地の譲渡	
取得日	昭和54年4月1日
取得費	40,000,000
売却の契約日	令和6年8月1日
引渡日	令和6年9月15日
売却価額	100,000,000
固定資産税の清算金	34,800
売却のための仲介手数料	3,366,000
その他売却に要した費用（測量費等）	2,000,000
売買契約書の収入印紙代	30,000



▶保険料の支払額の情報

国民健康保険料の支払額	200,000	... 4	} P.16 確定申告書第二表へ
旧生命保険料の支払額	150,000	... 5	
地震保険料の支払額	40,000	... 6	

譲渡所得の確定申告書の記入例

▶上野さんの公的年金の源泉徴収票

令和6年分 公的年金等の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	東京都台東区根岸〇-〇-〇										
	(フリガナ)	ウエノ	ユキオ	生年月日	明治	大正	昭和	平成	令和			
	氏名	上野 行夫			25		5		5			
区分	支払金額	源泉徴収税額										
所得税法第203条の3第1号・第4号適用分	12,900千円	000円		千円 30円								
所得税法第203条の3第2号・第5号適用分												
所得税法第203条の3第3号・第6号適用分												
所得税法第203条の3第7号適用分												
本人	源泉控除対象配偶者の有無等	控除対象扶養親族の数		16歳未満の扶養親族の数	障害者の数		非居住者である親族の数	社会保険料の額				
特別障害者	その他の障害者	ひとり親	寡婦	一般	老人	特定	老人	その他	特別	その他	2,127千円	
				*		人	人	人	人	人	000円	
源泉控除対象配偶者		控除対象扶養親族		16歳未満の扶養親族								
(フリガナ)	ウエノ	スミエ	区分	(フリガナ)	氏名	区分	(フリガナ)	氏名	区分			
氏名	上野 すみ江			1		1						
(摘要)	[社会保険料の内訳] 介護保険料額		127,000円	(フリガナ)	氏名	区分	(フリガナ)	氏名	区分			
	[定額減税]			2		2						
	源泉徴収時所得税減税控除済額		35,000円									
	控除外額(控除していない額)		25,000円									
支払者	法人番号	6000012070001										
	所在地	東京都千代田区霞が関1丁目2番2号										
	名称	官署支出官 厚生労働省年金局 事業企画課長								電話番号	03-xxxx-xxxx	

〈申告書の作成手順〉

▶譲渡所得の内訳書(土地・建物用) 1面

譲渡所得の内訳書の記入にあたっては、売買契約書から転記する

1面

【令和6年分】

名簿番号

提出 1枚のうちの 1

譲渡所得の内訳書
(確定申告書付表兼計算明細書)【土地・建物用】

この内訳書は、土地や建物の譲渡(売却)による譲渡所得金額の計算用として使用するものです。「譲渡所得の申告のしかた」(国税庁ホームページ【https://www.nta.go.jp】からダウンロードできます。)を参考に、契約書や領収書などに基づいて記載してください。
なお、国税庁ホームページでは、画面の案内に沿って収入金額などの必要項目を入力することにより、この内訳書や確定申告書などを作成できます。

住所・氏名などを記入する

現住所(前住所)	東京都台東区根岸〇-〇-〇	フリガナ	ウエノ ユキオ
	()	氏名	上野 行夫
電話番号(連絡先)	03-xxxx-xxxx	職業	

※ 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。

関与税理士名

(電話)

記載上の注意事項

- この内訳書は、一の契約ごとに1枚ずつ使用して記載し、「確定申告書」とともに提出してください。
また、譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類(※)などは、この内訳書に添付して提出してください。
※ 譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類のうち、登記事項証明書については、その登記事項証明書に代えて「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」等を提出することもできます。
- 長期譲渡所得又は短期譲渡所得のそれぞれごとで、二つ以上の契約がある場合には、いずれか1枚の内訳書の譲渡所得金額の計算欄(3面の「4」各欄の上段)に、その合計額を二段書きで記載してください。
- 譲渡所得の計算に当たっては、適用を受ける特例により、記載する項目が異なります。
 - 交換・買換え(代替)の特例、被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受けない場合
……1面・2面・3面
 - 交換・買換え(代替)の特例の適用を受ける場合
……1面・2面・3面(「4」を除く)・4面
 - 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受ける場合
……1面・2面・3面・5面
(また、下記の5面に○を付してください。)
- 土地建物等の譲渡による譲渡損失の金額については、一定の居住用財産の譲渡損失の金額を除き、他の所得と損益通算することはできません。
- 非業務用建物(居住用)の償却率は次のとおりです。

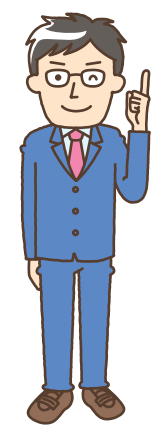
区分	木造	木骨モルタル	(鉄骨)鉄筋コンクリート	金属造①	金属造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

(注)「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

5面

(令和5年分以降用)

知っ得
コラム
2



社会保険料とは?

社会保険料とは、介護保険料、国民健康保険料、後期高齢者医療保険料、国民年金の保険料や給与から天引きされる健康保険・厚生年金の保険料のことです。
公的年金からは介護保険料、国民健康保険料、後期高齢者医療保険料が天引き可能ですが、個人によって異なります。
確定申告書には、公的年金から天引きされた社会保険料とご自分で納めた国民健康保険料を記入します。

源泉徴収税額とは?

源泉徴収税額とは、給与や年金、報酬を受け取る際に天引きされた、所得税や復興特別所得税(所得税等)の額です。
給与などを支払う者は、支払う際に所定の方法によって所得税等を計算し、支払金額から所得税等を徴収して国に納付する制度になっています。
公的年金の場合は、「扶養親族等申告書」の提出の有無によって源泉徴収税額の計算が異なり、提出がない人の方が多額に天引きされます。
確定申告書には、天引きされた源泉徴収税額を転記し、この税額を差し引いて納付すべき税額を算出します。

譲渡所得の確定申告書の記入例

▶譲渡所得の内訳書(土地・建物用) 2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) どの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番 **目黒区目黒●-●-●** 売買契約書などから
どこの不動産を売却したか記入する

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地	<input type="checkbox"/> 田	(実測) 264.00 m ²	利用状況	R6年 8月 1日
	<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑	(公簿等) 264.00 m ²		
建物	<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権		<input type="checkbox"/> 自己の事業用	引き渡した日
	<input type="checkbox"/> その他				
	<input type="checkbox"/> 居宅	<input type="checkbox"/> マンション		<input checked="" type="checkbox"/> 未利用	R6年 9月 15日
	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 事務所		<input type="checkbox"/> その他	

○ 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		共有者の持分	
土地	建物	住所	氏名	土地	建物
		(住所)	(氏名)		
		(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) **港区赤坂×-×-×**

氏名(名称) **○×不動産** 職業(業種) **不動産業**

① 譲渡価額 **100,034,800** 円

【参考事項】

代金の受領状況	1回目	2回目	3回目	未収
	R6年 8月 1日	R6年 9月 15日	年月日	年月
	10,000,000 円	90,034,800 円		

譲渡代金の総額を記入する。
固定資産税の清算金を受け取っている場合は、清算金を加算する

お売りになった理由 買主から頼まれたため 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

「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合などの記載方法

- 「相続税の取得費加算の特例」の適用を受けるときは、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄の上段に「(●)×××円」と二段書きで記載してください。
- 「保証債務の特例」の適用を受けるときは、「保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書(確定申告書付表)」(※)で計算した金額を3面の「4」の「B必要経費」欄の上段に「(●)×××円」と二段書きで記載してください。
- 4面を記載される方で、「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合には、税務署に記載方法をご確認ください。
- 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の譲渡など一定の場合は、「配偶者居住権に関する譲渡所得に係る取得費の金額の計算明細書(確定申告書付表)」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄に転記してください。

※ これらの様式は、国税庁ホームページ <https://www.nta.go.jp> からダウンロードできます。

▶譲渡所得の内訳書(土地・建物用) 3面

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。

購入(建築)価額の内訳	購入(建築)先・支払先		購入(建築)年月日	購入(建築)代金又は譲渡価額の5%
	住所(所在地)	氏名(名称)		
土地	目黒区自由が丘○-○-○	××不動産株式会社	S54. 4. 1	40,000,000 円
				円
				円
			小計 (イ)	40,000,000 円
建物				円
				円
				円
建物の構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋 <input type="checkbox"/> 金属造 <input type="checkbox"/> その他		小計 (ロ)	円

土地・建物の購入先、購入年月日、購入代金を記入する

(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)	② 取得費 (イ)+(ロ)-(ハ) 円
円 × 0.9 ×		×	円	

③ 取得費を計算します。

③ 譲渡費用 5,396,000 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		支払年月日	支払金額
	住所(所在地)	氏名(名称)		
仲介手数料	千代田区神田錦町△-△-△	三井住友トラスト不動産	R6. 9. 15	3,366,000 円
収入印紙代			R6. 8. 1	30,000 円
その他	測量費など			2,000,000 円
				円
				円
			③ 譲渡費用	5,396,000 円

手数料等を支払った先を記入する

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用条	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・措・農	円	円	円	円	円
長期	所・措・農	100,034,800	45,396,000	54,638,800	0	54,638,800
短期	所・措・農	円	円	円	円	円
長期	所・措・農	円	円	円	円	円

譲渡所得を計算して記入する

所有期間が5年を超えるため長期を○で囲む

整理欄

(4面・5面は省略)

譲渡所得の確定申告書の記入例

▶確定申告書 第二表

令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

住所：東京都台東区根岸〇-〇-〇
氏名：ウエノ ユキオ 上野 行夫

P.12 源泉徴収票 2 を転記する

P.11 国保は年金から天引きされていないので別に記入する

P.11 国保より

P.18 第一表の 16 へ地震保険料の支払額 (P.11 G) の控除は最大5万円

P.12 源泉徴収票から支払金額 1、源泉徴収税額 3 を転記する

P.18 第一表の 61 へ

P.18 第一表の 50 へ

配偶者が同一生計配偶者で申告者の合計所得金額が1,000万円を超える場合は同一に○

給与、公的年金等以外の所得の住民税を自分で納付する場合は選択 P.9 ココに注目! 2

▶確定申告書 第三表 (分離課税用)

令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書 (分離課税用)

住所：東京都台東区根岸〇-〇-〇
氏名：ウエノ ユキオ 上野 行夫

P.15 譲渡所得の内訳書3面の4から収入金額を転記する

P.15 譲渡所得の内訳書3面の4から譲渡所得金額を転記する

P.18 第一表 12 29 から転記する

課税所得金額を計算・記入する

確定申告書第三表 79 (12 対応分) = 12 - 29 (千円未満切り捨て)
確定申告書第三表 81 (70 71 72 対応分) = 70 (千円未満切り捨て)

税額を計算・記入する

79 の額	87 (79 対応分) の総合課税の税額計算	税率
195万円以下	79 (12 対応分) の額 ×	5%
195万円超 330万円以下	79 (12 対応分) の額 ×	10% - 97,500円
330万円超 695万円以下	79 (12 対応分) の額 ×	20% - 427,500円
695万円超 900万円以下	79 (12 対応分) の額 ×	23% - 636,000円
900万円超 1,800万円以下	79 (12 対応分) の額 ×	33% - 1,536,000円
1,800万円超 4,000万円以下	79 (12 対応分) の額 ×	40% - 2,796,000円
4,000万円超	79 (12 対応分) の額 ×	45% - 4,796,000円

税額を計算・記入する

89 (81 対応分) の分離課税・長期・一般の税額計算
81 の額 × 15%

P.18 第一表の 31 へ

譲渡所得の内容を記入する。金額は P.15 譲渡所得の内訳書 3 面の 4 から転記する

譲渡所得の確定申告書の記入例

確定申告書 第一表

東京上野 税務署長 令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書 FA2204

納税地 〒110-0003 東京都台東区根岸〇-〇-〇

現在の住所又は居所 東京都台東区根岸〇-〇-〇

氏名 上野 行夫

職業 同上

申告する人の個人番号(マイナンバー)を記入 明治:1 大正:2 昭和:3 平成:4

収入金額等 所得金額等

譲渡所得は分離課税

P.16 第二表の所得の内訳から転記する

年金の収入金額から控除額を引いた額 290万円-90万円 (P.19 知っ得コラム3-A 参照)

P.16 第二表⑬の合計額を転記

P.16 第二表⑮から生命保険料控除額を算出 (P.20 知っ得コラム3-B参照)

P.16 第二表⑯より控除は最大5万円

合計所得金額が1,000万円を超えるため配偶者控除は適用できない (P.21 知っ得コラム3-C参照)

譲渡所得が加わることで合計所得金額が2,500万円を超えるため基礎控除はゼロ (P.21 知っ得コラム3-E参照)

P.17 第三表の⑨から転記する

P.16 第二表の⑤から転記する

黒字の場合100円未満切り捨て

納める税金の額

P.16 第二表の所得の内訳から転記する

知っ得
コラム
3

A. 公的年金等の雑所得の計算方法

※年齢は、その年の12月31日の現況によります。

公的年金等に係る雑所得の金額は、下記の表により算出します。
公的年金等に係る雑所得の金額 = (a) × (b) - (c)

公的年金等に係る雑所得以外の所得に係る合計所得金額が1,000万円以下

年金を受け取る人の年齢	(a) 公的年金等の収入金額の合計額	(b) 割合	(c) 控除額
65歳未満	(公的年金等の収入金額の合計額が600,000円までの場合は所得金額はゼロとなります)		
	60万円超 130万円未満	100%	600,000円
	130万円以上 410万円未満	75%	275,000円
	410万円以上 770万円未満	85%	685,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,455,000円
1,000万円以上	100%	1,955,000円	
65歳以上	(公的年金等の収入金額の合計額が1,100,000円までの場合は、所得金額はゼロとなります)		
	110万円超 330万円未満	100%	1,100,000円 事例3
	330万円以上 410万円未満	75%	275,000円
	410万円以上 770万円未満	85%	685,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,455,000円
1,000万円以上	100%	1,955,000円	

公的年金等に係る雑所得以外の所得に係る合計所得金額が1,000万円超2,000万円以下

年金を受け取る人の年齢	(a) 公的年金等の収入金額の合計額	(b) 割合	(c) 控除額
65歳未満	(公的年金等の収入金額の合計額が500,000円までの場合は所得金額はゼロとなります)		
	50万円超 130万円未満	100%	500,000円
	130万円以上 410万円未満	75%	175,000円 事例2
	410万円以上 770万円未満	85%	585,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,355,000円
1,000万円以上	100%	1,855,000円	
65歳以上	(公的年金等の収入金額の合計額が1,000,000円までの場合は、所得金額はゼロとなります)		
	100万円超 330万円未満	100%	1,000,000円
	330万円以上 410万円未満	75%	175,000円
	410万円以上 770万円未満	85%	585,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,355,000円
1,000万円以上	100%	1,855,000円	

公的年金等に係る雑所得以外の所得に係る合計所得金額が2,000万円超

年金を受け取る人の年齢	(a) 公的年金等の収入金額の合計額	(b) 割合	(c) 控除額
65歳未満	(公的年金等の収入金額の合計額が400,000円までの場合は所得金額はゼロとなります)		
	40万円超 130万円未満	100%	400,000円
	130万円以上 410万円未満	75%	75,000円
	410万円以上 770万円未満	85%	485,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,255,000円
1,000万円以上	100%	1,755,000円	
65歳以上	(公的年金等の収入金額の合計額が900,000円までの場合は、所得金額はゼロとなります)		
	90万円超 330万円未満	100%	900,000円 事例1
	330万円以上 410万円未満	75%	75,000円
	410万円以上 770万円未満	85%	485,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,255,000円
1,000万円以上	100%	1,755,000円	

(例) 65歳以上の人で「公的年金等に係る雑所得以外の所得に係る合計所得金額」が500万円、「公的年金等の収入金額の合計額」が350万円の場合には、公的年金等に係る雑所得の金額は次のようになります。
3,500,000円 × 75% - 275,000円 = 2,350,000円

譲渡所得の確定申告書の記入例

知っ得
コラム
3

B. 生命保険料控除

(1) 新契約（平成24年1月1日以後に締結した保険契約等）に基づく場合の控除額

平成24年1月1日以後に締結した保険契約等に基づく新生命保険料、新個人年金保険料、介護医療保険料の控除額は、それぞれ下の表の計算式に当てはめて計算した金額です。

年間の支払保険料等	控除額
20,000円以下	支払保険料等の全額
20,000円超 40,000円以下	支払保険料等 × 1/2 + 10,000円
40,000円超 80,000円以下	支払保険料等 × 1/4 + 20,000円
80,000円超	一律40,000円

(2) 旧契約（平成23年12月31日以前に締結した保険契約等）に基づく場合の控除額

平成23年12月31日以前に締結した保険契約等に基づく旧生命保険料と旧個人年金保険料の控除額は、それぞれ下の表の計算式に当てはめて計算した金額です。

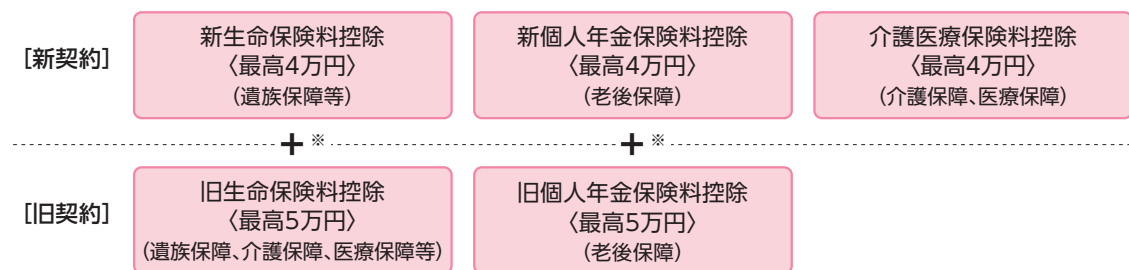
年間の支払保険料等	控除額
25,000円以下	支払保険料等の全額
25,000円超 50,000円以下	支払保険料等 × 1/2 + 12,500円
50,000円超 100,000円以下	支払保険料等 × 1/4 + 25,000円
100,000円超	一律50,000円

事例1
事例2
事例3
事例4

(3) 新契約と旧契約の双方に加入している場合の控除額

新(旧)生命保険料、新(旧)個人年金保険料、介護医療保険料の控除額の合計額が生命保険料控除額となります(12万円が限度)。

[適用限度額12万円]



※新契約と旧契約の双方に加入している場合は、旧契約の支払保険料等の金額によって控除額の計算方法が変わります。
 ・旧契約の保険料が6万円超の場合：旧契約の支払保険料等の金額に基づいて計算した控除額（最高5万円）
 ・旧契約の保険料が6万円以下の場合：新契約の支払保険料等の金額に基づいて計算した控除額と旧契約の支払保険料等の金額に基づいて計算した控除額の合計額（最高4万円）

C. 配偶者控除及び配偶者特別控除の控除額

※年齢は、その年の12月31日の現況によります。

	合計所得金額（給与所得だけの場合の給与所得者の給与等の収入金額）	合計所得金額		
		900万円以下 (1,095万円以下)	900万円超 950万円以下 (1,095万円超 1,145万円以下)	950万円超 1,000万円以下 (1,145万円超 1,195万円以下)
配偶者控除	配偶者の合計所得金額 48万円以下	38万円	26万円	13万円
	老人控除対象配偶者 (70歳以上の方)	48万円	32万円	16万円
配偶者特別控除	配偶者の合計所得金額 48万円超 95万円以下	38万円	26万円	13万円
	95万円超 100万円以下	36万円	24万円	12万円
	100万円超 105万円以下	31万円	21万円	11万円
	105万円超 110万円以下	26万円	18万円	9万円
	110万円超 115万円以下	21万円	14万円	7万円
	115万円超 120万円以下	16万円	11万円	6万円
	120万円超 125万円以下	11万円	8万円	4万円
	125万円超 130万円以下	6万円	4万円	2万円
	130万円超 133万円以下	3万円	2万円	1万円
	133万円超	0円	0円	0円

(注) 合計所得金額が1,000万円を超える場合には、配偶者控除及び配偶者特別控除の適用を受けることができません。事例1 事例2 事例4

合計所得金額とは、給与所得、不動産所得(P.32)、公的年金等の雑所得(P.19知っ得コラム3-A)、土地建物等の譲渡所得など、各種の所得を合算した金額です。

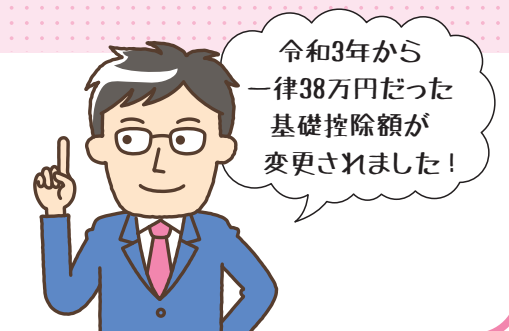
譲渡所得の特別控除(P.10)や土地建物譲渡損失の繰越控除(P.30)などの特例の適用を受ける前の金額で計算します。

D. 扶養控除

一般の扶養控除額(16歳以上の方)	38万円
特定扶養控除額(19歳以上23歳未満の方)	63万円
老人扶養控除額(70歳以上の方)同居老親等	58万円
老人扶養控除額(70歳以上の方)同居老親等以外	48万円

E. 基礎控除

個人の合計所得金額	控除額
2,400万円以下	48万円 事例2 事例3 事例4
2,400万円超 2,450万円以下	32万円
2,450万円超 2,500万円以下	16万円
2,500万円超	0万円 事例1



譲渡所得の確定申告書の記入例

確定申告書の記入例

※氏名・詳細等はすべて架空のものです。

事例2 賃貸しているマンションを売却した神田さんの確定申告

神田一郎さんは妻と二人暮らしです。公的年金の収入と、文京区千駄木に区分所有している55㎡のマンション一室の賃貸による家賃収入がありました。このマンションに買い手が付き、令和6年6月に4,000万円で売却しました。このマンションは平成27年1月に3,050万円（敷地1,050万円、建物2,000万円）で購入し、すぐに賃貸したものです。神田さんはこの賃貸マンションの収入を青色申告していました。売却に当たり、買主から受け取った固定資産税の清算金は32,000円です。

- 確定申告必要書類**
- 青色申告決算書（P.23）
 - 譲渡所得の内訳書（P.24～）
 - 確定申告書（P.27、29）
 - 確定申告書第三表（分離課税用）（P.28）
- 確定申告書の作成順序：第二表→第三表→第一表の順で作成します。
- 公的年金等の源泉徴収票（P.23）※提出は不要
 - 生命保険料証明書、地震保険料証明書



【神田さんの収入等の詳細】

住所：〒101-0021 東京都千代田区外神田〇-〇-〇 TEL：03-XXXX-XXXX
 神田 一郎 昭和35年10月15日生（64歳）
 （妻） 幸子 昭和36年12月10日生（63歳）

※年齢は令和6年12月31日のもの

▶収入に関する情報

項目	金額	備考
公的年金受給額（支払金額）	1,800,000	1
源泉徴収税額	0	2
◎不動産収入		
不動産収入金額（1月から6月）	1,200,000	3
必要経費の計	700,000	4
青色申告特別控除額	100,000	5
不動産の所得金額	400,000	6

P.23源泉徴収票参照

P.23青色申告決算書参照

▶保険料の支払額の情報

国民健康保険料の支払額	200,000	7
介護保険料の支払額	40,000	8
旧生命保険料の支払額	130,000	9
地震保険料の支払額	50,000	10

P.27確定申告書第二表へ

▶マンションの売却に関する情報

◎譲渡した賃貸マンション	
取得日	平成27年1月10日
取得費	30,500,000
マンションの減価償却費累計額（P.26参照） 〔平成27年1月から令和6年6月まで〕	4,180,000
売却の契約日	令和6年6月1日
引渡日	令和6年6月30日
売却価額	40,000,000
固定資産税の清算金	32,000
売買のための仲介手数料	1,386,000
売買契約書の収入印紙代	10,000
その他の諸経費	91,200



▶神田さんの公的年金の源泉徴収票

令和6年分 公的年金等の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	東京都千代田区外神田〇-〇-〇			
	(フリガナ)	カンダ	イチロウ	生年月日	明治 大正 昭和 平成 令和
	氏名	神田 一郎		35年 10月 15日	
区分	支払金額	源泉徴収税額			
所得税法第203条の3第1号・第4号適用分	11 800千 000円	20			
所得税法第203条の3第2号・第5号適用分					
所得税法第203条の3第3号・第6号適用分					
所得税法第203条の3第7号適用分					
本人	源泉控除対象配偶者の有無等	控除対象扶養親族の数	16歳未満の扶養親族の数	障害者の数	非居住者である親族の数
特別障害者	その他の障害者	ひとり親	寡婦	一般	老人
				*	
源泉控除対象配偶者	控除対象扶養親族	16歳未満の扶養親族			
(フリガナ) カンダ サチコ	氏名	1	氏名	1	氏名
神田 幸子					
(摘要) [定額減税]	源泉徴収時所得税減税控除済額	9,000円	控除外額（控除していない額）	51,000円	
法人番号	6 0 0 0 0 1 2 0 7 0 0 0 1	所在地	東京都千代田区霞が関1丁目2番2号		
支払者	名称	官署支出官 厚生労働省年金局 事業企画課長			電話番号
					03-XXXX-XXXX

〈青色申告決算書の記載例〉

令和06年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）

この青色申告決算書は機械で読み取りますので、黒のボールペンで書いてください。

住所	東京都千代田区外神田〇-〇-〇	フリガナ	カンダ イチロウ	依頼税理士等	
氏名	神田 一郎	電話番号	03-XXXX-XXXX	事務所所在地	
職業	不動産貸付業			氏名(名称)	
				電話番号	

令和 年 月 日 損益計算書（自07月07日至06月30日）

科 目	金額 (円)	科 目	金額 (円)
収入金額		必 要 経 費	
賃 貸 料 ①	1 2 0 0 0 0 0	⑬	
礼金・権利金料 ②		⑭	
③		⑮	
計 ④	3 1 2 0 0 0 0	⑯	
必 要 経 費		⑰	2 7 0 0 0 0
租 税 公 課 ⑤	1 3 0 0 0 0	計 ⑱	4 7 0 0 0 0
損 害 保 険 料 ⑥	8 0 0 0 0	差 引 金 額 (④-⑱)	5 0 0 0 0
修 繕 費 ⑦		専 従 者 給 与 ⑳	
減 価 償 却 費 ⑧	2 2 0 0 0 0	青 色 申 告 特 別 控 除 前 の 所 得 金 額 (㉑-㉒)	5 1 0 0 0 0
借 入 金 利 子 ⑨		青 色 申 告 (55万円又は55万円未満) 特 別 控 除 額 (710万円未満の方の金額)	
地 代 家 賃 ⑩		所 得 金 額 (㉓-㉔)	6 4 0 0 0 0
給 料 賃 金 ⑪		土 地 等 を 取 得 す る た め に 要 し た 負 債 の 利 子 の 額	
⑫			

下の欄には、書かなくてください。

青色申告特別控除については、「決算の手引き」の「青色申告特別控除」の項を読んでください。

※欄が赤字の人で必要経費に算入した金額のうち土地等を取得るために要した負債の利子の額がある人は、その負債の利子の額を書いてください。

譲渡所得の確定申告書の記入例

〈申告書の作成手順〉

▶ 譲渡所得の内訳書（土地・建物用） 1面

1 面

譲渡所得の内訳書
(確定申告書付表兼計算明細書)【土地・建物用】

【令和 6 年分】

名簿番号

提出 1 枚のうちの 1

この内訳書は、土地や建物の譲渡（売却）による譲渡所得金額の計算用として使用するものです。「譲渡所得の申告のしかた」（国税庁ホームページ <https://www.nta.go.jp>）からダウンロードできます。を参考に、契約書や領収書などに基づいて記載してください。
なお、国税庁ホームページでは、画面の案内に沿って収入金額などの必要項目を入力することにより、この内訳書や確定申告書などを作成する

住所・氏名などを記入する

現住所 (前住所)	東京都千代田区外神田〇-〇-〇	フリガナ 氏名	カンダ イチロウ 神田 一郎
電話番号 (連絡先)	03-XXXX-XXXX	職業	

※ 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。

関与税理士名	
(電話)	

記載上の注意事項

- この内訳書は、一の契約ごとに1枚ずつ使用して記載し、「確定申告書」とともに提出してください。
また、譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類（※）などは、この内訳書に添付して提出してください。
※ 譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類のうち、登記事項証明書については、その登記事項証明書に代えて「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」等を提出することもできます。
- 長期譲渡所得又は短期譲渡所得のそれぞれごとで、二つ以上の契約がある場合には、いずれか1枚の内訳書の譲渡所得金額の計算欄（3面の「4」各欄の上段）に、その合計額を二段書きで記載してください。
- 譲渡所得の計算に当たっては、適用を受ける特例により、記載する項目が異なります。
 - 交換・買換え（代替）の特例、被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受けない場合
……1面・2面・3面
 - 交換・買換え（代替）の特例の適用を受ける場合
……1面・2面・3面（「4」を除く）・4面
 - 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受ける場合
……1面・2面・3面・5面
(また、下記の5面に○を付してください。)
- 土地建物等の譲渡による譲渡損失の金額については、一定の居住用財産の譲渡損失の金額を除き、他の所得と損益通算することはできません。
- 非業務用建物（居住用）の償却率は次のとおりです。

区分	木造	木骨 モルタル	(鉄骨)鉄筋 コンクリート	金属造①	金属造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

(注)「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

5面

(令和5年分以降用)

▶ 譲渡所得の内訳書（土地・建物用） 2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) どの土地・建物を譲渡（売却）されましたか。

所在地番 東京都文京区千駄木〇-〇-〇
(住居表示) 東京都文京区千駄木〇-〇-X

**売買契約書などから
どこの不動産を売却したか記入する**

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地	<input type="checkbox"/> 田	(実測) <u>16.5</u> m ²	利用状況	<input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 年 月～ 年 月)	売買契約日	R6年 6月 1日
	<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑			<input type="checkbox"/> 自己の事業用	引き渡した日	R6年 6月 30日
建物	<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権		<input checked="" type="checkbox"/> 貸付用			
	<input type="checkbox"/> その他			<input type="checkbox"/> 未利用			
	<input type="checkbox"/> 住宅	<input checked="" type="checkbox"/> マンション	<u>55.00</u> m ²	<input type="checkbox"/> その他			

○ 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。

所・氏名	共有者の持分	
(氏名)	土地	建物
(住所)		
(氏名)		

登記事項証明書の面積を記入する
※マンションの場合、土地は敷地全体面積×持分割割で算出

(3) どなたに譲渡（売却）されましたか。

住所 (所在地)	文京区大塚〇-〇-〇
氏名 (名称)	〇〇不動産(株)
職業 (業種)	不動産業

(4) いくらで譲渡（売却）されましたか。

① 譲渡価額
40,032,000 円

**譲渡代金の総額を記入する。
固定資産税の清算金を受け
取っている場合は、清算金を
加算する**

【参考事項】

代金の 受領状況	1回目	2回目	3回目	未収金
	R6年 6月 1日 <u>8,000,000</u> 円	R6年 6月 30日 <u>32,032,000</u> 円	年 月 日 円	年 月 円

お売りになった理由 買主から頼まれたため 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 ()

「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合などの記載方法

- 「相続税の取得費加算の特例」の適用を受けるときは、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄の上段に「@×××円」と二段書きで記載してください。
- 「保証債務の特例」の適用を受けるときは、「保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書(確定申告書付表)」(※)で計算した金額を3面の「4」の「B必要経費」欄の上段に「@×××円」と二段書きで記載してください。
- 4面を記載される方で、「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合には、税務署に記載方法をご確認ください。
- 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の譲渡など一定の場合は、「配偶者居住権に関する譲渡所得に係る取得費の金額の計算明細書(確定申告書付表)」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄に記載してください。

※ これらの様式は、国税庁ホームページ <https://www.nta.go.jp> からダウンロードできます。

譲渡所得の確定申告書の記入例

▶ 譲渡所得の内訳書（土地・建物用） 3面

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。

購入 価額の内訳	購入（建築）先・支払先 住所（所在地）氏名（名称）	購入年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
土地	文京区××町△-△ □□建設(株)	H27・1・10	10,500,000円
建物	文京区××町△-△ □□建設(株)	H27・1・10	20,000,000円
小計		(イ)	10,500,000円
小計		(ロ)	20,000,000円

土地・建物の購入先、購入年月日、購入代金を記入する

業務用建物の場合は「償却費相当額（ハ）」欄には令和6年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）3ページ（本書には不掲載）「○減価償却費の計算」の「④取得価額」から「②未償却残高（期末残高）」を控除した額を記入する

(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	円 × 0.9 ×	×	= 4,180,000 円

(3) 取得費を計算します。

② (イ)+(ロ)-(ハ) 円
取得費 26,320,000

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	中央区××町〇-〇-〇	(株)〇不動産	R6・6・30	1,386,000円
収入印紙代				10,000円
その他				91,200円
譲渡費用				1,487,200円

手数料等を支払った先等を記入する

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特別適用条	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・措・震	円	円	円	円	円
長期	所・措・震	40,032,000	27,807,200	12,224,800	0	12,224,800
短期	所・措・震	円	円	円	円	円
長期	所・措・震	円	円	円	円	円

譲渡所得を計算して記入する

所有期間が5年を超えるため長期を○で囲む

整理欄

(4面・5面は省略)

▶ 確定申告書 第二表

令和 〇6 年分の 所得税及び復興特別所得税の確定申告書

整理番号: FA2304

住所: 東京都千代田区外神田〇-〇-〇
氏名: カンダ イチロウ 神田 一郎

保険料等の種類: 国民健康保険 (200,000円), 介護保険 (40,000円), 新生命保険料 (130,000円), 地震保険料 (50,000円)

所得の内訳 (源泉徴収税額): 雑(年金) 1,800,000円

源泉徴収税額の合計額: 0円

所得の種類: 給与等の支払者の「名称」及び「法人番号又は所在地」等: 厚生労働省 千代田区霞が関1-2-2

雑(年金) 1,800,000円

源泉徴収税額 0円

源泉徴収税額の合計額 0円

配偶者や親族に関する事項 (20~23, 34, 39, 44): 神田 幸子 (配偶者)

住民税・事業税に関する事項: 住民税 12,224,800円

非課税所得など: 100,000円

給与、公的年金等以外の所得の住民税を自分で納付する場合は選択 P.9 ココに注目!

P.23 源泉徴収票から支払金額 1、源泉徴収税額 2 を転記する

P.29 第一表の 61 へ

P.29 第一表の 50 へ

P.29 第一表の 16 へ 地震保険料の支払額 (P.22 ⑩) の控除は最大 5 万円

配偶者が同一生計配偶者で申告者の合計所得金額が 1,000 万円を超える場合は同一に○

P.23 青色申告決算書 5 より

給与、公的年金等以外の所得の住民税を自分で納付する場合は選択 P.9 ココに注目!

譲渡所得の確定申告書の記入例

確定申告書 第三表（分離課税用）

令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書（分離課税用）

住所：東京都千代田区外神田〇-〇-〇
氏名：カンダ イチロウ 神田 一郎

区分	所得の生ずる場所	必要経費	差引金額	特別控除額
長期	東京都文京区千駄木〇-〇-〇	27,807,200	12,224,800	
短期				
合計			12,224,800	

譲渡所得の金額：12,224,800

課税される所得金額：12,224,800

課税される所得金額の計算：
 ⑩ 総合課税の合計額 15,750,000
 ⑪ 所得から差し引かれる金額 3,525,200
 ⑫ ⑩ - ⑪ = 12,224,800

税額を計算・記入する

⑩(79対応分)の総合課税の税額計算

⑩の額	⑩(79対応分)の税額	税率
195万円以下	⑩(79対応分)の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	⑩(79対応分)の額 × 10% - 97,500円	
330万円超 695万円以下	⑩(79対応分)の額 × 20% - 427,500円	
695万円超 900万円以下	⑩(79対応分)の額 × 23% - 636,000円	
900万円超 1,800万円以下	⑩(79対応分)の額 × 33% - 1,536,000円	
1,800万円超 4,000万円以下	⑩(79対応分)の額 × 40% - 2,796,000円	
4,000万円超	⑩(79対応分)の額 × 45% - 4,796,000円	

税額を計算・記入する

⑪(81対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算
 ⑪の額 × 15%

P.29第一表⑬⑭へ

譲渡所得の内容を記入する。
金額はP.26譲渡所得の内訳書3面の4から転記する

P.26譲渡所得の内訳書3面の4から収入金額を転記する

P.26譲渡所得の内訳書3面の4から譲渡所得金額を転記する

P.29第一表⑬⑭から転記する

課税所得金額を計算・記入する

確定申告書第三表⑫(⑩対応分) = ⑩ - ⑪ (千円未満切り捨て)
 確定申告書第三表⑬(⑩⑪⑫対応分) = ⑫ (千円未満切り捨て)

確定申告書 第一表

令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

納税地：東京都千代田区外神田〇-〇-〇
氏名：神田 一郎

区分	所得の種類	金額
譲渡所得	譲渡所得	12,200,000
雑所得	雑所得	1,800,000
年金収入	年金収入	4,000,000
給与収入	給与収入	1,175,000
合計	合計	15,775,000

所得から差し引かれる金額：3,550,000

課税される所得金額：12,225,000

基礎控除：4,800,000

合計所得金額：7,425,000

譲渡所得は分離課税、不動産所得を青色申告

P.23青色申告決算書の収入金額⑩を転記する

P.27第二表の所得の内訳から転記する

青色申告決算書の所得金額を転記する (P.23の⑩)

年金の収入から控除額を引いた金額 180万×75% - 17.5万円
(P.19知っ得コラム3-A参照)

P.27第二表⑬の合計額を転記

P.27第二表⑮から生命保険料控除額を算出 (P.20知っ得コラム3-B参照)

P.27第二表⑯より

合計所得金額が1,000万円を超えるため配偶者控除は適用できない (P.21知っ得コラム3-C参照)

基礎控除 (P.21知っ得コラム3-E参照)

P.28第三表の⑨⑩から転記する

P.27第二表の⑤⑥から転記する

黒字の場合100円未満切り捨て

納める税金の額

P.23青色申告決算書の⑮を転記する

P.27第二表の所得の内訳から転記する

譲渡所得の確定申告書の記入例

土地建物譲渡損失の損益通算と繰越控除

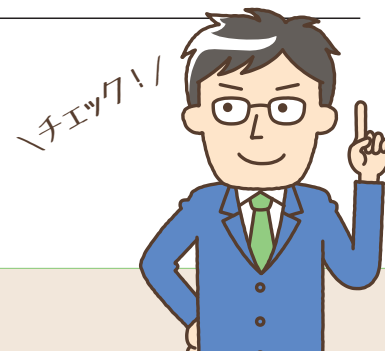
土地・建物の譲渡により生じた損失については、原則として他の所得との損益通算はできませんが、居住用財産を譲渡して生じた損失の金額については、下記の要件を満たす場合には、他の所得との損益通算及び翌年以後3年間にわたり繰越控除が認められます。

適用要件		居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算と繰越控除の特例	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除の特例
譲渡資産	譲渡の時期	令和7年12月31日までの譲渡	同 左
	所有期間	1月1日現在5年超所有（長期譲渡所得）	同 左
	住宅借入金等	要件なし	譲渡契約日の前日において一定の住宅借入金等の残高があること
	譲渡先の制限	親族等への譲渡は適用外	同 左
買換資産	取得の時期	譲渡の前年から譲渡の翌年まで	買換資産取得等の要件なし
	居住要件	取得した年の翌年末までに居住	
	面積要件	家屋の登記事項証明書 床面積が50㎡以上	
	住宅借入金等	取得した年の年末において一定の住宅借入金等の残高があること	
		繰越控除	適用を受ける年の年末において一定の住宅借入金等の残高があること
譲渡損失の金額制限		金額の制限なし （ただし、500㎡を超える敷地の部分の損失は損益通算と繰越控除ができない）	譲渡資産に係る住宅借入金等の残高から譲渡対価の額を控除した残高が限度
繰越控除に係る所得制限		適用を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下	同 左
繰越控除期間		譲渡した年の翌年以後3年間	同 左
住宅ローン控除との併用適用		買換資産について、住宅ローン控除との併用適用が認められます	同 左
申告手続等	譲渡年分	確定申告書に適用条文を記載し、明細書、売買契約書等の添付が必要	同 左
	翌年以後	明細書等を添付して確定申告書を連続して提出	同 左

※譲渡資産、買換資産とも日本国内の資産であることが要件になります。

※繰越控除を受ける年は合計所得金額が3,000万円以下であるという所得制限がありますが、譲渡した年の所得制限はありません。

※前年以前に、居住用財産の3,000万円特別控除（P.10）などの居住用財産の譲渡に関する特例を受けた場合には、上記の特例の適用が制限されます。



MEMO

Dotted lines for writing a memo.