

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										
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	
				*							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			氏名			氏名					
(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] 源泉徴収時所得税減税控除済額		35,000円	氏名			氏名					
	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		

(受給者交付用)

知っ
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。

〈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します。

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)

R6.11

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。 (4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

住所(所在地)	港区赤坂×-×-×	① 譲渡価額
氏名(名称)	○×不動産	
職業(業種)	不動産業	

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
	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		

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

※ 「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、「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	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

※ 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」に転記します。

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

整理番号：FA230

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 16) 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!

▶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

整理番号：FA2401

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 29 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 の税額	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

87 (79 対応分) の総合課税の税額計算

税額の計算・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0-0-0

現在の住所又は居所 東京都台東区根岸0-0-0

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

収入金額等
 給与 2900000
 公的年金等 2000000
 雑所得 2000000
 総合課税一時所得 2000000
 合計 2000000

所得金額等
 社会保険料控除 327000
 生命保険料控除 50000
 地震保険料控除 40000
 基礎控除 417000
 合計 417000

税の計算
 課税される所得金額 000
 上の⑩に対する税額又は第三表の⑨ 8274850
 配当控除 000
 政党等寄附金等特別控除 000
 住宅耐震改修特別控除 000
 再差引所得税額 8274850
 再々差引所得税額(赤字のときは0) 8274850
 復興特別所得税額(赤字のときは0) 173771
 所得税及び復興特別所得税の額 8448621
 源泉徴収税額 0
 申告納税額 8448600
 決定納税額(第1期分・第2期分) 8448600
 第3期分の税額 0
 修正前の第3期分の税額(還付の場合は頭に0を記載) 0
 第3期分の税額の増加額 0
 公的年金等以外の合計所得金額 54638800
 配偶者の合計所得金額 0
 専従者給与(控除)の合計額 0
 青色申告特別控除額 0
 雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額 0
 未納付の源泉徴収税額 0
 本年分で差し引く繰越損失額 0
 平均課税対象金額 0
 変動臨時所得金額 0
 申告期限までに納付する金額 0
 延納届出額 0

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)

P.16 第二表から上記⑬~⑳に当てはまる所得控除を記入して合計する

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)

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。

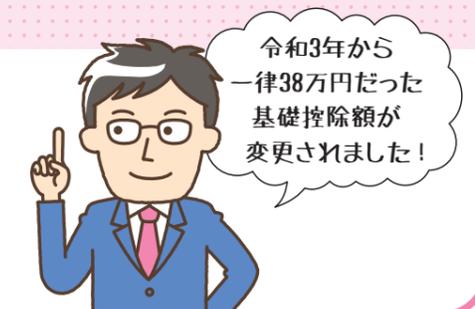
譲渡所得の特別控除(P.10)や土地建物譲渡損失の繰越控除(P.30)などの特例の適用を受ける前の金額で計算します。

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

〔単位：円〕

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）	4,180,000
〔平成27年1月から令和6年6月まで〕	
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		10		15	
	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	1 1 800 千 000 円	2 0 千 000 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	千 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)	カンダ サチコ	区分	(フリガナ)	区分	(フリガナ)	区分			
氏名	神田 幸子		氏名		氏名				
(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				
支 払 者	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							
	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）

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 事務所所在地 氏名(名称) 神田 一郎 依頼税理士等 電話番号 03-XXXX-XXXX

業 務 不動産貸付業 電 話 番 号 03-XXXX-XXXX

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		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 0
租 税 公 課 ⑤	1 3 0 0 0 0 0	計 ⑱	4 7 0 0 0 0 0
損 害 保 険 料 ⑥	8 0 0 0 0 0	差 引 金 額 (④-⑱)	5 0 0 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 0	青 色 申 告 特 別 控 除 前 の 所 得 金 額 (㉑-㉒)	5 1 0 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 (710万円以上の金額)	5 1 0 0 0 0 0
地 代 家 賃 ⑩		所 得 金 額 (㉓-㉔)	6 4 0 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、書かないでください。

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。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
建物	<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権		<input type="checkbox"/> 貸付用			
	<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> その他		<input checked="" type="checkbox"/> マンション	<input type="checkbox"/> 未利用		
	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 店舗	<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。

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

(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: F A 2 3 0 4

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: 雑(年金) 1,800,000円, 源泉徴収税額 0円

取得費: 26,320,000円

譲渡費用: 1,487,200円

譲渡所得金額: 12,224,800円

配偶者や親族に関する事項: 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

税理士署名・電話番号

P.22 国保 介護保険は年金から天引きされていないので別に記入する

P.22より

P.29第一表の⑯へ地震保険料の支払額(P.22⑩)の控除は最大5万円

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⑥へ

P.29第一表の⑤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○

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!

