

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 m²を令和7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55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26年5月5日生（74歳）
 （妻） すみ江 昭和27年6月6日生（73歳）

※年齢は令和7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	35,000	...	3	

▶売却した土地に関する情報

◎土地の譲渡	
取得日	昭和55年4月1日
取得費	40,000,000
売却の契約日	令和7年8月1日
引渡日	令和7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 7 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									
	氏 名	上 野 行 夫									
	生年月日	明治 大 正 昭和 平成 令和 26 年 5 月 5 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	1 2 900 千 000 円	3 35 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	2 127 千 000 円			
			*	人	人	人	人	内	人	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)	ウエ ノ ス ミ エ	区分	(フリガナ)	区分	(フリガナ)	区分	(フリガナ)	区分			
氏名	上 野 す み 江		氏名		氏名		氏名				
(摘要)	【社会保険料の内訳】介護保険料額127,000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									

(受給者交付用)

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、個々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 7 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 氏 名	ウエノ ユキオ 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7年分以降用)

R7.11

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●-●-●

（住居表示）

売買契約書などから
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。

宅地

山林

雑種地

その他

田

畑

借地権

（実測）

264.00

m²

（公簿等）

264.00

m²

利用状況

自己の居住用
（居住期間
年 月～ 年 月）

自己の事業用

貸付用

☒ 未利用

その他（ ）

売買契約日

R7年 8月 1日

引き渡した日

R7年 9月 15日

建物

居宅

店舗

その他

マンション

事務所

m²

○ 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

共有者の持分

土地

建物

共有者の住所・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

(4) いくらで譲渡（売却）されましたか。

① 譲渡価額

100,034,800

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

【参考事項】

代金の

1回目

2回目

3回目

未収

R7年 8月 1日

R7年 9月 15日

年 月 日

年 月

受領状況

10,000,000 円

90,034,800 円

円

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「(組)×××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「(保)×××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

購入年月日

購入・建築代金又は譲渡価額の5%

土地

目黒区自由ヶ丘○-○-○

××不動産株式会社

S55・4・1

40,000,000 円

土地・建物の購入先、購入年月日、
購入代金を記入する

建物

円

建物

円

建物

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

(イ)

40,000,000 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

円 × 0.9 ×

×

=

円

(3) 取得費を計算します。

② 取得費

(イ) + (ロ) - (ハ)

円

40,000,000

※ 「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

仲介手数料

千代田区神田錦町△-△-△

三井住友トラスト不動産

R7・9・15

3,366,000 円

収入印紙代

R7・8・1

30,000 円

その他

測量費など

2,000,000 円

手数料等を支払った先を記入する

③ 譲渡費用

5,396,000 円

※ 修繕費、固定資産税の清算金など

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分

特例適用文

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

所・措・震
条の

100,034,800 円

45,396,000 円

54,638,800 円

0 円

54,638,800 円

長期

所・措・震
条の

円

円

円

円

円

短期

所・措・震
条の

円

円

円

円

円

長期

所・措・震
条の

円

円

円

円

円

譲渡所得を計算して記入する

※ 3面を計算した内容(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。

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)

14

15

譲渡所得の確定申告書の記入例

確定申告書 第二表

令和 07 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
フリ氏 上野 行夫

整理番号 F A 2 3 0

P.12 源泉徴収票 2 を転記する

P.11 4 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 5 より

P.18 第一表の 16 へ地震保険料の支払額 (P.11 6) 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 60 へ

P.18 第一表の 49 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 07 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
フリ氏 上野 行夫

整理番号 F A 2 4 0 1

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 30 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 78 (12 対応分) = 12 - 30 (千円未満切り捨て)
確定申告書第三表 80 (69 70 71 対応分) = 80 (千円未満切り捨て)

税額を計算・記入する

86 (78 対応分) の総合課税の税額計算

78 の額	86 の税額	税率
195万円以下	78 (12 対応分) の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	78 (12 対応分) の額 × 10% - 97,500円	
330万円超 695万円以下	78 (12 対応分) の額 × 20% - 427,500円	
695万円超 900万円以下	78 (12 対応分) の額 × 23% - 636,000円	
900万円超 1,800万円以下	78 (12 対応分) の額 × 33% - 1,536,000円	
1,800万円超 4,000万円以下	78 (12 対応分) の額 × 40% - 2,796,000円	
4,000万円超	78 (12 対応分) の額 × 45% - 4,796,000円	

税額の計算・記入する

88 (80 対応分) の分離課税・長期・一般の税額計算

80 の額 × 15%

P.18 第一表の 32 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

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

令和 07 年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

納税地 東京都台東区根岸〇-〇-〇

フリガナ ウエノ ユキオ

氏名 上野 行夫

住所 東京都台東区根岸〇-〇-〇

職業 上野 行夫 本人

収入金額等欄

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.16 第二表から上記⑬~⑲に当てはまる所得控除を記入して合計する

P.17 第三表の⑨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日時点で判定

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
	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
	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
	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〕	新生命保険料控除 〈最高4万円〉 (遺族保障等)	新個人年金保険料控除 〈最高4万円〉 (老後保障)	介護医療保険料控除 〈最高4万円〉 (介護保障、医療保障)
+ ※ + ※			
〔旧契約〕	旧生命保険料控除 〈最高5万円〉 (遺族保障、介護保障、医療保障等)	旧個人年金保険料控除 〈最高5万円〉 (老後保障)	

※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日時点で判定

		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)		
		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 58万円以下	38万円	26万円	13万円
	老人控除対象配偶者 (70歳以上)	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 58万円超 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. 扶養控除及び特定親族特別控除の控除額

		特定親族	
		合計所得金額	控除額
扶養控除	一般扶養親族	16歳以上19歳未満	38万円
	特定扶養親族	19歳以上23歳未満	63万円
	一般扶養親族	23歳以上70歳未満	38万円
	老人扶養親族	70歳以上	58万円
		同居老親等	48万円
		同居老親等以外	
特定親族特別控除	合計所得金額	58万円超 85万円以下	63万円
		85万円超 90万円以下	61万円
		90万円超 95万円以下	51万円
		95万円超 100万円以下	41万円
		100万円超 105万円以下	31万円
		105万円超 110万円以下	21万円
		110万円超 115万円以下	11万円
		115万円超 120万円以下	6万円
		120万円超 123万円以下	3万円

合計所得金額が58万円を超える特定親族の場合は右の特定親族特別控除の表をご覧ください。

E. 基礎控除

合計所得金額	控除額	合計所得金額	控除額
132万円以下	95万円	2,350万円超 2,400万円以下	48万円
132万円超 336万円以下	88万円	2,400万円超 2,450万円以下	32万円
336万円超 489万円以下	68万円	2,450万円超 2,500万円以下	16万円
489万円超 655万円以下	63万円	2,500万円超	0円
655万円超 2,350万円以下	58万円		

事例3

事例2 事例4

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

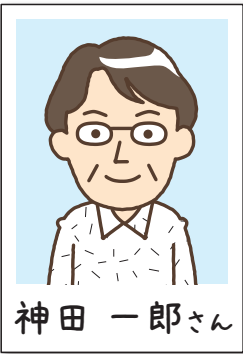
※氏名・詳細等はすべて架空のものです。

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7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28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 一郎さん

【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36年10月15日生（64歳）
（妻） 幸子 昭和37年12月10日生（63歳）

※年齢は令和7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	9,000	… 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28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28年1月から令和7年6月まで〕	4,180,000
売却の契約日	令和7年6月1日
引渡日	令和7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7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)	氏名	カンダ	イチ	ロウ	生年月日	明治	大正	昭和	平成	令和	日	
		神田	一郎		36	年	10	月	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	11 800 000 円	29 000 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	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) 氏名	カンダ	サチ	コ	区分	(フリガナ) 氏名	区分	(フリガナ) 氏名	区分				
	神田	幸子			1		1					
(摘要)	(フリガナ) 氏名	区分	(フリガナ) 氏名	区分	(フリガナ) 氏名	区分	(フリガナ) 氏名	区分				
	2		2									
法人番号	6	0	0	0	0	1	2	0	7	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07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 氏名 カンダ イチロウ

氏名 氏名 (名称) 神田 一郎

職 業 不動産貸付業

電 話 番号 03-XXXX-XXXX

整理番号

令和 年 月 日 損 益 計 算 書 (自 07 月 01 日 至 06 月 30 日)

提出用 (令和二年分以降)

収入金額	貸 賃 料 ①	1 2 0 0 0 0 0	必 要 経 費	⑬	
	礼 金 ・ 権 利 金 ②			⑭	
	③			⑮	
	計 ④	3 1 2 0 0 0 0		⑯	
必 要 経 費	租 税 公 課 ⑤	1 3 0 0 0 0 0	そ の 他 の 経 費	⑰	2 7 0 0 0 0 0
	損 害 保 険 料 ⑥	8 0 0 0 0 0 0	計 ⑱	4 7 0 0 0 0 0	
	修 繕 費 ⑦		差 引 金 額 (④-⑱)	⑲	5 0 0 0 0 0 0
	減 価 償 却 費 ⑧	2 2 0 0 0 0 0	専 従 者 給 与	⑳	
	借 入 金 利 子 ⑨		青色申告特別控除前の所得金額 (㉑-㉒)	㉑	5 0 0 0 0 0 0
	地 代 家 賃 ⑩		青色申告特別控除額 (10万円を超える場合は10万円)	㉒	5 1 0 0 0 0 0
	給 料 賃 金 ⑪		所得金額 (㉓-㉔)	㉓	6 4 0 0 0 0 0
	⑫		土地等取得のために要した負債の利子の額	㉔	

下の欄には、書かなくてください。

⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔

※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。

※⑲欄が赤字の人で必要経費に算入した金額のうちに土地等を取得す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

譲渡所得の内訳書の記入にあたっては、
売買契約書や領収書などから転記する

1 面

【令和 7 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

カンダ イチロウ

氏名

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7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

☒宅 地
☐山 林
☐雑種地
☐その他 ()

☐田 畑
☐借地権

(実測)
㎡
16.5

(公簿等)

建物

☐居 宅
☐店 舗
☐その他 ()

☒マンション
☐事務所

㎡
55.00

利用状況

☐ 自己の居住用
(居住期間 年 月～ 年 月)
☐ 自己の事業用
☒ 貸付用
☐ 未利用
☐ その他 ()

売買契約日

R7 年 6 月 1 日

引き渡し日

R7 年 6 月 30 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。

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

所・氏名

共有者の持分

土地

建物

(氏名)

(氏名)

(3) どなたに譲渡（売却）されましたか。

買主

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

1回目

2回目

3回目

未収金

R7年6月1日

R7年6月30日

年 月 日

年 月

受領状況

8,000,000 円

32,032,000 円

円

お 売 り に な っ た

理 由

☒ 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
☐ その他 ()

「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。

24

25

▶確定申告書 第二表

確定申告書 第二表

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

令和 07 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 5

東京都千代田区外神田〇-〇-〇
カンダ イチロウ
神田 一郎

○ 所得の内訳 (所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)

所得の種類	種 目	給与などの支払者の「名称」及び「法人番号又は所在地」等	収入金額	源泉徴収税額
雑(年金)		厚生労働省 千代田区外神田1-2-2	1,800,000	9,000
⑭ 源泉徴収税額の合計額				9,000

徴収票
金額①、
税額②を

表の60へ

表の49へ

○ 合算課税の譲渡所得、一時所得に関する事項 (⑪)

所得の種類	収入金額	必要経費等	差引金額
	円	円	円

○ 配偶者や親族に関する事項 (20~24、33、40)

氏 名	個 人 番 号
神田 幸子	●●●●●●●●●●●●●●●●

続柄	生 年 月 日	障害者	国外居住	特親	住宅	住民税	その他
配偶者	明・大 昭・平 37 . 12 . 10	障・特障	障・特障	特親	特親	特親	その他

○ 事業専従者に関する事項 (58)

事業専従者の氏名	個 人 番 号

続柄	生 年 月 日	従事月数・程度・仕事
明・大 昭・平	. .	

○ 住民税・事業税に関する事項

住民税	非上場株式の 少額配当等	非居住者の の特例	配当割額 控除額	株式等譲渡 所得割額控除額	給与、公的年金等以外の 所得に係る住民税の徴収方法 特別徴収 自分で納付	都道府県、市区町村 への寄附 (特例控除対象)	共同募金、日赤 その他の寄附	都道府 県指定寄附	都道府 県指定寄附
	円	円	円	円	円	円	円	円	円

事業税	非課税所得など	番号	所得 金額	損益通算の特例適用前の 不動産所得	事業用資産の譲渡損失など	上記の配偶者・親族・事業専従者 のうち別居の者の氏名・住所	住所	所得税で控除対象配偶者 などとした専従者氏名	給与	一連 番号
			100,000							

退職所得のある配偶者・親族の氏名	個 人 番 号	続柄	生 年 月 日	退職所得を除く所得金額	障害者	その他	寡婦・ひとり親

補完 整理	申告 区分	申告 年月日	年	月	日	所得 種類	管理	区分

第二表 令和七年分用 〇 第表と

〇 国民年金保険料や生命保険料の支払証明書を申告書に添付しな

書類台紙に貼ってください。

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

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! 2

譲渡所得の確定申告書の記入例

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

MEMO

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	損益通算	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。

