

## 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 m<sup>2</sup>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 行夫さん

#### 【上野さんの収入等の詳細】

住所：〒110-0003 東京都台東区根岸○一〇一〇 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
社会保険料の額	127,000	…②
源泉徴収税額	35,000	…③ } P.12「知つ得コラム2」参照

#### ▶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
旧生命保険料の支払額	150,000	…⑤ } P.16 確定申告書第二表へ
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

支払を受ける者			住所又は居所 東京都台東区根岸○一〇一〇								
(フリガナ) ウエノ ユキオ	氏名 上野 行夫		生年月日 26年5月5日	明治	大正	昭和	平成	令和			
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	900千000円		335千000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	人	2127千000円	
				*	人	人	人	人	内		
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						
氏名 上野 すみ江		1 氏名		1 氏名							
(摘要) [社会保険料の内訳] 介護保険料額127,000円		2 氏名		2 氏名							
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		電 話 番 号 03-xxxx-xxxx						
		名 称 官署支官 厚生労働省年金局 事業企画課長		電 話 番 号 03-xxxx-xxxx							

知つ得  
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 [\[リンク\]](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、画面の室内に沿って凡て全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○一〇一〇	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

※ 謾渡（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。

閏 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	(鉄骨) 鉄筋	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

所在地番 所在地 (住居表示)	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) どこの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。		
所在地番 目黒区目黒●-●-● 所在地(住居表示)		
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	利用状況 <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 田地 (実測) 264.00 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 畠 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 借地権 (公簿等) 264.00 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> その他( )	売買契約日 <input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 年月～年月) <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input checked="" type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他( )
建物	□居宅 □マンション □店舗 □事務所 □その他( )	m <sup>2</sup> R7年8月1日 引き渡した日 R7年9月15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。		
あなたの持分 土地 建物	共有者の住所・氏名 (住所) (氏名)	共有者の持分 土地 建物
	(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) 氏名(名称)	港区赤坂×-×-× ○×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 R7年8月1日 2回目 R7年9月15日 未収金 10,000,000 円 90,034,800 円	3回目 年月日 年月 年月 年月	未収金 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。		

## ▶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 土地	購入(建築)先・支払先 住所(所在地) 氏名(名称) 目黒区自由が丘○-○-○ xx不動産株式会社	購入年月日 S55・4・1	購入・建築代金又は譲渡価額の5% 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		小計 (イ) 40,000,000円	円			
		・・	円			
		・・	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 (口)	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(口) □標準	償却率 円 × 0.9 ×	経過年数 ×	償却費相当額(ハ) = 円 (イ)+(口)-(ハ) 円 ② 取得費 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、(口)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 仲介手数料 収入印紙代 その他	支払先 住所(所在地) 氏名(名称) 千代田区神田錦町△-△-△ 三井住友トラスト不動産	支払年月日 R7・9・15	支払金額 3,366,000円			
		R7・8・1	30,000円			
	測量費など	・・	2,000,000円			
手数料等を支払った先を記入する						
※ 修繕費、		③ 譲渡費用 5,396,000	円			
4 譲渡所得金額の計算をします。						
区分 短期 長期 短期 長期 短期 長期	特例適用条文 所・措・震 の 所・措・震 の 所・措・震 の	A 収入金額 (①) 100,034,800	B 必要経費 (②+③) 45,396,000	C 差引金額 (A-B) 54,638,800	D 特別控除額 0	E 譲渡所得金額 (C-D) 54,638,800
※ フィルタで選択した内容(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)



## 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
F A 2 2 0 5		
東京上野 税務署長 令和〇七 年分の 所得税及び復興特別所得税 の確定申告書		
納税地 〒110-0003 (個人番号) XXXXXXXX XXXXXXXX 生年月日 3 26 05 05		
現在の住居所 東京都台東区根岸〇-〇-〇		
氏名 上野 行夫		
フリガナ ウエノ ユキオ		
会員登録番号 上野 行夫 振込用紙番号 03-XXXX-XXXX		
電話番号 03-XXXX-XXXX		
郵便番号 110-0003		
年齢 65歳未満		
扶養親族希望 種類 黄色 ○ 領収書未提出 基本表示		
整理番号 17年分用		
課税される所得金額 (12-30) 又は第三表 ④ 000		
上の⑩に対する税額 又は 第三表 の ④ 8274850		
配当控除 ③		
年金控除 ④		
扶養控除 ⑤		
政治等寄附金特別控除 ⑥		
住宅耐震改修等特別控除 ⑦		
差引所 得 税額 ⑧		
災害減免額 ⑨		
短期譲渡損益 ⑩		
長期譲渡損益 ⑪		
一時所得 ⑫		
事業業者等 ⑬		
農業業者等 ⑭		
不動産 ⑮		
利息 ⑯		
配当 ⑰		
給与 ⑱		
公的年金等 ⑲		
業務 ⑳		
その他 ㉑		
総合譲渡損益 ㉒		
短期譲渡損益 ㉓		
長期譲渡損益 ㉔		
一時所得 ㉕		
事業業者等 ㉖		
農業業者等 ㉗		
不動産 ㉘		
利息 ㉙		
配当 ㉚		
給与 ㉛		
公的年金等 ㉜		
業務 ㉝		
その他 ㉞		
⑦から⑯までの計 ㉟		
総合譲渡・一時所得 ㉟ × 1/2 ㉟		
合計 ㉟		
(合計 ㉟ から ㉟ までの前半+後半) ㉟		
社会保険料控除 ㉟		
生命保険料控除 ㉟		
地震保険料控除 ㉟		
寄附金控除 ㉟		
勤労学生・障害者控除 ㉟		
配偶者控除 ㉟		
扶養控除 ㉟		
特別控除 ㉟		
基礎控除 ㉟		
⑯から㉟までの計 ㉟		
合計 ㉟		
医療費控除 ㉟		
寄附金控除 ㉟		
合計 ㉟		
(合計 ㉟ + ㉟ + ㉟ + ㉟) ㉟		
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知つ得コラム3-C参照)		
P.16第二表から上記⑯～㉟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により合計所得金額が2,500万円を超えるため基礎控除はゼロ (P.21知つ得コラム3-E参照)		

知つ得  
コラム  
3

## A. 公的年金等の雑所得の計算方法

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)

※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
(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)			
65歳未満	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
(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)			
65歳以上	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
(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)			
65歳未満	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
(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)			
65歳以上	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
(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)			
65歳未満	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
(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)			
65歳以上	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歳以上の人が「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。  
 $3,500,000 \times 75\% - 275,000 = 2,350,000$ 円

## 譲渡所得の確定申告書の記入例

知つ得  
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

配偶者控除	配偶者の合計所得金額 58万円以下	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)
	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知つ得コラム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

扶養控除	生計を一にする親族			特定親族		
	扶養控除対象外	扶養控除対象	老人扶養親族		合計所得金額	控除額
会社員	妻 (配偶者) 年齢条件 16歳未満	一般の扶養対象扶養親族 14歳次男 18歳次女 19歳以上 23歳未満	特定親族 22歳長男 26歳長女 19歳以上 23歳未満	老人扶養親族 26歳長女 26歳未満	58万円超 85万円以下	63万円
				同居の母 離れて暮らす父 70歳以上 同居	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58万円以下の場合

\*イメージの続柄や年齢は仮定です。

扶養控除	扶養している親族の区分		控除額
	一般扶養親族	特定扶養親族	
	16歳以上19歳未満	19歳以上23歳未満	38万円
	23歳以上70歳未満	23歳以上70歳未満	38万円
	70歳以上	同居老親等	58万円
		同居老親等以外	48万円

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	
132万円以下	95万円		
132万円超 336万円以下	88万円		
336万円超 489万円以下	68万円	事例3	
489万円超 655万円以下	63万円		
655万円超 2,350万円以下	58万円	事例2 事例4	

## 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55m<sup>2</sup>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。

■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〇一〇一〇 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

## ▶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

## ▶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

P.27確定申告書第二表へ



## ▶神田さんの公的年金の源泉徴収票

支払を受けた者		東京都千代田区外神田〇一〇一〇		令和7年分 公的年金等の源泉徴収票	
（フリガナ）	カンド イチロウ	姓	神田	年	月
氏名	神田 一郎	月日	36	10	15
区分	支 払 金 額	源 泉 徵 収 税 額			
所得税法第203条の第1号・第4号適用分	11 800 千 000 円	29 千 000 円			
所得税法第203条の第2号・第5号適用分					
所得税法第203条の第3号・第6号適用分					
所得税法第203条の第7号適用分					
本 人 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 保障者	その他	ひとり親	老人	人	人
		*	人	人	人
			内	人	人
			外	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）	カンド サチコ	区分	（フリガナ）	区分	（フリガナ）
氏名	神田 幸子	1	氏名	1	氏名
（摘要）		2	（摘要）	2	（摘要）
支 払 者	法人番号	60000012070001	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	

## &lt;青色申告決算書の記載例&gt;

令和〇7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〇一〇一〇	フリガナ	カンド イチロウ	事務所所在地	
職 業	不動産賃貸業	氏 名	神田 一郎	依頼税理士等	
電 話	03-xxxx-xxxx	電 話 号		管理番号	
令 和 年 月 日	損 益 計 算 書 (自 01 月 01 日 至 06 月 30 日)				
提出用 (令和二年分以降用)	科 目	金 額 (円)	科 目	金 額 (円)	
取 入 金 額	① 貸 貸 料	1200000	⑫	1200000	
	② 金 利 料		⑬		
	③ 保 険 料		⑭		
	④ 計	3120000	⑮		
必 要 経 費	⑤ 租 税 公 課	130000	⑯		
	⑥ 損 害 保 営 料	80000	⑰	270000	
	⑦ 修 繕 費		⑱	500000	
	⑧ 減 價 償 却 費	220000	⑲	4700000	
	⑨ 借 入 金 利 子		⑳	500000	
	⑩ 地 代 家 貨		㉑	5100000	
	㉒		㉓	6400000	
	㉔		㉕	土地等を取得するため に要した負債の利子の額	
●下の欄には、書かないでください。 ⑨ ⑩ ⑪					
●青色申告特別控除について、決算の手引きの「青色申告特別控除」の欄を読んでください。					
〔※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

# 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7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、画面の室内に沿って印入全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

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〇一〇一〇 ( )	フリガナ 氏名	カシダ 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7年分以降用)

R7.11

### ▶譲渡所得の内訳書（土地・建物用） 2面

2面

名簿番号

## 1 謙渡(売却)された土地・建物について記載してください。

(1) どこの土地・建物を謙渡(売却)されましたか。

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

(2) どのような土地・建物をいつ謙渡(売却)されましたか。

土地	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 田地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 雜種地 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> その他 ( )	(実測)  (公簿等)  16.5 m <sup>2</sup>	利用状況	<input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間) 年 月～ 年 月 <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input checked="" type="checkbox"/> 貸付用 <input type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他 ( )	売買契約日	R7年6月1日
建物	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他 ( )	55.00 m <sup>2</sup>	引き渡した日		R7年6月30日	

○ 次の欄は、謙渡(売却)された土地・建物が共有の場合に記載してください。

### 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 × 持分割合 で算出

所・氏名 (氏名)	共有者の持分 土地	共有者の持分 建物

(3) どなたに謙渡(売却)されましたか。

(4) いくらで謙渡(売却)されましたか。

買主	住所 (所在地) 文京区大塚〇-〇-〇	① 謙渡価額 40,032,000 円
主	氏名 (名称) ○○不動産(株)	職業 (業種) 不動産業

### 【参考事項】

代金の受領状況	1回目 R7年6月1日	2回目 R7年6月30日	3回目 年 月 日	未収金 年 月
	8,000,000 円	32,032,000 円		

お売りになった理由	<input checked="" type="checkbox"/> 買主から頼まれたため <input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため <input type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため	<input type="checkbox"/> 借入金を返済するため <input type="checkbox"/> 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「 <u>相</u> × <u>×</u> 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「 <u>保</u> × <u>×</u> 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【 <a href="https://www.nta.go.jp">https://www.nta.go.jp</a> 】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 謙渡(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) 謙渡(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 又は謙渡価額の5%
	住 所(所在地)	氏 名(名 称)		
土 地	文京区××町△-△	□□建設(株)	H28・1・10	10,500,000円
			・・	円
			・・	円
			小計	(イ) 10,500,000円
建 物	文京区××町△-△	□□建設(株)	H28・1・10	20,000,000円
			・・	円
			・・	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7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「①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(口) □ 標 準	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
円 × 0.9 ×		=	4,180,000 円

(3) 取得費を計算します。

(2)	(イ)+(口)-(ハ)	円
取得費	26,320,000	

※ 「謙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」に印してください。

※ 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 謙渡(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○-○-○	(株)○不動産	H7・6・30	1,386,000 円
収入印紙代			・・	10,000 円
その他			・・	91,200 円
			・・	円

手数料等を支払った  
先等を記入する

※ 修繕費、固定資産税などは謙渡費用にはなりません。

(3)	謙渡費用	円
	1,487,200	

## 4 謙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 謙渡所得金額 (C-D)
短 期 <u>長 期</u>	所・措・震 案の ____	円 40,032,000	円 27,807,200	円 12,224,800	円 0	円 12,224,800
短 期 <u>長 期</u>	所・措・震 案の ____	円	円	円	円	円
短 期 <u>長 期</u>	所・措・震 案の ____	円	円	円	円	円

謙渡所得を  
記入する

※ フォーム上記した内容(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  
脱用」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	
-----	--

## ►確定申告書 第二表

P.22 ⑦ 国保 ⑧ 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

## 譲渡所得の確定申告書の記入例

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

**確定申告書 第三表(分離課税用)**

令和〇七 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)

F A 2 4 0 1

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から所得金額を転記する

P.29 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(86)(78)対応分)=(12)-(30)(千円未満切り捨て)

確定申告書第三表(86)(69)(70)(71)対応分)=(66)(千円未満切り捨て)

**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 F A 2 2 0 5

神田 税務署長 令和〇七 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〇一〇一〇 現在の住所又は居所 業種

個人番号 X X X X X X X X X X X X 生年月日 3361015 フリガナ カンタ・イチロウ 氏名 神田一郎

事業所等 令和〇八年八月一日の住所 振替送金希望 種類 ① 重出 損失 振込 振出 振替 振込 振出 特殊表示

整理番号 1010021 会員登録番号 03-XXXX-XXXX 電話番号 03-XXXX-XXXX

**P.23青色申告決算書の収入金額③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6)**

**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知つ得コラム3-A 参照)  
(86)(80)対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算  
(86)(80)の額 × 15%

**P.29第一表の(32)へ**

**税額を計算・記入する**

(合計の第一表・第二表)に提出してください。

**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知つ得コラム3-B参照)**

**P.27第二表(16)より**

**基礎控除(P.21知つ得コラム3-E参照)**

**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知つ得コラム3-C参照)**

**P.28第三表の(94)から転記する**

**P.27第二表の(49)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5を転記する**

**P.27第二表の所得の内訳から転記する**

不動産を売却した人の確定申告(譲渡所得)

## 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50m <sup>2</sup> 以上	
	住宅 借入金 等	損益通算 繰越控除	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 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、500m <sup>2</sup> 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