

## 【事例1】 国税庁ホームページを利用して申告書等を作成する場合の具体的入力例

私は、所有していた先祖伝来のK市△△町3-10-1の土地(宅地、公簿:300.00㎡)を、4,500万円で売却しました。

買主との売買契約は、令和5年6月5日に締結して、手付金として450万円を受領し、同年7月20日に残金4,050万円を受領するとともに、この土地を買主に引き渡しました。

この土地を売却する際に、仲介手数料1,551,000円及び売買契約書に貼り付けた収入印紙代10,000円がかかりました。

私には、この土地の売却による収入以外に、給与(収入金額180万円)と公的年金(収入金額2,772,100円)があります。

(入力した部分は、便宜上、青色で表示しています。)

### はじめに

#### 1 作成する申告書等の選択画面で、所得税を選択します。

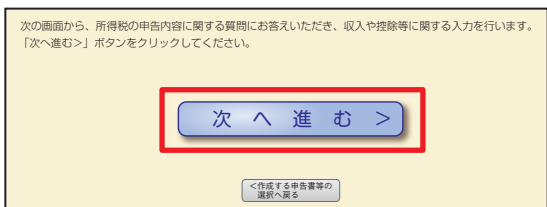


この事例では、所得税及び復興特別所得税の確定申告書等を作成しますので、令和5年分の申告書等の作成の「**所得税**」をクリックしてください。

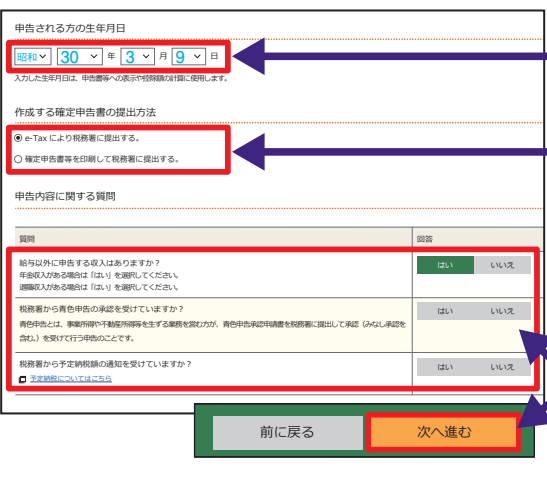
事業所得や不動産所得等のある方は、最初に「**青色申告決算書・収支内訳書**」を作成してください。

この事例は、土地建物等の譲渡所得、給与所得及び公的年金等の雑所得ですので、作成の必要はありません。

#### 2 「次へ進む」をクリックします。



#### 3 申告書の作成をはじめる前に画面で、生年月日及び申告書の提出方法を入力します。



あなたの**生年月日**を入力してください。

入力済みの「**申告書の提出方法**」が選択されていますので確認してください。

なお、申告書の提出方法について、「印刷して提出」を選択した方は、「作成する確定申告書の提出方法」欄は表示されません。

「質問」欄に表示される質問について、「はい」又は「いいえ」をクリックし、回答してください。

全ての質問に回答した後、**次へ進む**をクリックしてください。

【事例1】の解説

- この事例は、土地の所有期間が売却した年の1月1日において5年を超えていますので、長期譲渡所得(一般分)(43ページ参照)に当たります。先祖伝来の土地ですので、購入価額は譲渡価額の5%相当額に満たないものとして、その取得費を譲渡価額の5%相当額(「概算取得費控除の特例」33ページ参照)で計算することとします。税金の計算の対象となる長期譲渡所得の金額は、次のとおりとなります。  

収入金額(譲渡価額)	取得費	譲渡費用	長期譲渡所得金額
45,000,000円	(2,250,000円 + 1,561,000円)		= 41,189,000円
- 土地の売却などにより合計所得金額(14、17ページ参照)が1,000万円を超える場合には、「配偶者(特別)控除」の適用を受けることはできません(配偶者(特別)控除は、申告される方及び配偶者の合計所得金額に応じて適用される控除額が異なります。詳しくは、16ページをご確認ください。)。また、合計所得金額が2,500万円を超える場合には、「基礎控除」の適用を受けることはできません(基礎控除は、合計所得金額に応じて適用される控除額が異なります。詳しくは、16ページをご確認ください。)。
- この事例の納める税金(所得税及び復興特別所得税)は、6,410,000円となります。

I 売買契約書などから譲渡価額・取得費・譲渡費用などの額を入力します。

1 収入金額・所得金額の入力画面で、土地建物等の譲渡所得の入力するをクリックします。

収入金額・所得金額の入力画面の下部に、土地建物等の譲渡所得の入力欄が含まれる「分離課税の所得」の入力欄がありますので、画面をスクロールします。

土地建物等の譲渡所得の入力するをクリックし、土地建物等の譲渡所得(譲渡所得トップ)画面へ進みます。

2 土地建物等の譲渡所得(譲渡所得トップ)画面で、内訳書作成をクリックします。

入力を開始する前に、入力前の確認事項を確認してください。

これから譲渡所得の内訳書等を作成しますので、内訳書作成をクリックしてください。

3 土地建物等の譲渡所得(内訳書作成トップ)画面で、入力する譲渡内容に当てはまるものにチェックします。

次の特例を選択すると適用要件の確認ができます。

- ・ 居住用財産を売却した場合の各種特例(措法31条の3、35条1項、41条の5、41条の5の2)
- ・ 収用等の5,000万円の特別控除の特例(措法33条の4)
- ・ 被相続人の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3項)
- ・ 特定期間に取得をした土地等を売却した場合の長期譲渡所得の1,000万円の特別控除の特例(措法35条の2)
- ・ 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円の特別控除の特例(措法35条の3)

この事例は、土地の売却について何も特例の適用を受けませんので、「上記以外の方」を選択し、「次へ>」をクリックしてください。

土地建物等の譲渡所得(入力に必要な書類)画面に進みますので、譲渡所得の内訳書等を作成するために必要な書類を確認してください。

4 土地建物等の譲渡所得(譲渡価額の内訳等入力)画面で、譲渡(売却)した土地・建物の所在地、譲渡価額、種類、面積、利用状況などを入力します。

売却された土地建物等の内容について、一の契約ごとに、画面の案内に沿って入力してください。なお、「入力例」をクリックすると売買契約書からの入力例が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

売買契約書に記載された物件の所在地を入力してください。複数の筆を一の契約で売却されている場合は、地番を並べて入力してください。

令和5年1月1日以後に転居された方は、前の住所も入力してください。

売却代金の総額を入力してください。売却代金のほかに、未経過固定資産税等に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて入力してください。なお、売却された物件が共有であった場合は、共有者全員の総額を入力してください。

売却された物件について該当するものを選択してください。この事例では、「土地のみ」を選択します。

該当する土地の種類を選択してください。この事例では、「宅地」を選択します。

売却された土地の面積を入力してください。複数の筆に分かれている場合はその合計面積を入力してください。

この事例では建物を売却していませんので、建物の入力の必要はありません。なお、建物を売却された方は建物に関する情報も入力してください。

売却直前の利用状況で該当するものを選択してください。

売買契約日は売買契約書に記載されている契約年月日を入力してください。引き渡した日は、通常、登記に必要な書類などを買主に交付して、最終代金を受領した日となります。

共有物件を売却された場合は、あなた以外の共有者の人数を選択して「共有者情報入力」をクリックしてください。

売却先(買主)に関する情報を入力してください。

売却代金の受領状況について入力してください。譲渡代金のうち、未収金がある場合には、その受取予定年月日を入力してください。なお、共有であった場合は共有者全員の合計額を入力してください。

入力が終わったら、「入力終了(次へ)>」をクリックしてください。

### 5 土地建物等の譲渡所得（譲渡費用入力）画面で、譲渡（売却）するために支払った費用を入力します。

費用の種類	支払先住所(所在地)(金角3文字以内)	支払年月日	支払金額
2/27 仲介手数料	K市X区Y町2-3-4	2024年7月20日	1,561,000円
2/27 収入印紙代	入力不要		10,000円
譲渡費用(総額)			1,571,000円

仲介手数料、売買契約書に貼り付けた収入印紙代など、譲渡のために直接要した費用について入力してください。

上記以外に支払った譲渡費用がある場合は、費用の種類を選択して入力してください。

なお、「入力例」をクリックすると、売買契約書や領収書からの譲渡費用の入力例が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

入力が終わったら「入力終了(次へ)」をクリックしてください。

### 6 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1）画面で、譲渡（売却）した土地・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。

※ 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す。

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。

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

売却された土地・建物を取得した際の購入（建築）代金について、取得したものごとに入力します。

- 土地・建物を同時に取得した場合  
→「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
- 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  
→「土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。」を選択

この事例では、土地のみの売却ですので、「土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。」を選択し、土地の購入代金の「1件目入力」をクリックします。

なお、「入力例」をクリックすると、取得費の入力の流れが別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

### 7 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力2）画面で、譲渡（売却）した土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。

土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。入力後、「一覧を更新」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(共有持分を乗る前の金額)を入力してください。

1. 譲渡（売却）した土地の購入代金について入力してください。(土地1件目の入力)

先祖伝来の財産などで、取得に要した費用と取得後に付した宅地造成費等の合計額が譲渡（売却）価額の5%に満たない場合には、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。」を選択してください。

取得費を5%に相当する額で計算する。

「一覧を更新」

支払先住所(所在地)氏名(名称)	支払年月日	支払金額
土地		譲渡価額の5%相当額
建物		譲渡価額の5%相当額

取得費の入力の流れ

OK

この事例では、先祖伝来の土地を売却していますので、購入価額は譲渡価額の5%相当額に満たないものとして、取得費を譲渡価額の5%に相当する額で計算します(33ページ参照)。

「取得費を5%に相当する額で計算する。」を選択し、画面の下部にある「一覧を更新」をクリックし、支払金額欄に「譲渡価額の5%相当額」と表示されていることを確認し、「OK」をクリックしてください。

### 6の土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1）画面に戻り、画面の下部に入力結果が表示されますので、内容を確認して、「入力終了(次へ)」をクリックしてください。

実際の購入価額を基に取得費を計算する場合は、画面の案内に沿って、売却された土地・建物の購入価額などを順次入力してください。

なお、「入力例」をクリックすると、売買契約書などからの取得費の入力例が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

### 8 土地建物等の譲渡所得（特例等の入力）画面で、適用する特例を選択し、これまでの入力内容について確認します。

1. 適用する特例を選択してください。

特例: 特例の内容

2. 入力内容の表示

入力した内容を表示しています。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。

長期短期区分	譲渡価額	譲渡費用	取得費	相対税率取得費加算額	差引金額(損益通算前の金額)	あなたの所有特例
合計	45,000,000	1,561,000	2,250,000	2,250,000	41,189,000	41,189,000
土地	45,000,000	1,561,000	2,250,000		41,189,000	41,189,000

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

入力終了(次へ)

特例の適用を受ける場合は、特例を選択します。特例の内容が分からない場合は、「特例についてはこちら」をクリックしてください。

なお、この事例では特例の適用を受けませんので、選択は不要です。

これまで入力した内容が表示されますので、表示された内容を確認してください。

入力内容に誤り等がある場合は、修正する項目の「修正」をクリックしてください。「入力内容の修正方法」をクリックすると詳しい修正方法が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

入力内容に誤り等がなければ「入力終了(次へ)」をクリックしてください。

### 9 土地建物等の譲渡所得（入力内容の確認）画面で、入力内容について確認します。

譲渡価額	譲渡費用	取得費(相対税率取得費加算額)	差引金額(損益通算前の金額)	特例	特別控除額
45,000,000	1,561,000	2,250,000	41,189,000		0

入力内容の修正方法

もう1件入力する

入力終了(次へ)

契約ごとに入力内容と選択された特例が表示されますので、表示されている内容について確認してください。

入力内容について修正する場合は、該当する契約の「修正」をクリックしてください。

他の契約について入力する場合は、「もう1件入力する」をクリックしてください。

他に入力する契約や誤り等がなければ、「入力終了(次へ)」をクリックしてください。

### 10 土地建物等の譲渡所得（入力終了）画面で、申告書に表示する内容を確認します。

申告書に表示する内容を表示しています。

所得の種類	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	適用税率(カッコ内は住民税)
一般分	45,000,000	3,811,000	41,189,000	41,189,000	0	41,189,000	15%(5%)
長期譲渡							2,000万円以下の部分 10%(4%) 2,000万円超の部分 15%(5%)
短期譲渡							6,000万円以下の部分 10%(4%) 6,000万円超の部分 15%(5%)

確認終了(次へ)

申告書に表示する譲渡所得の内容が表示されますので、内容を確認して、「確認終了(次へ)」をクリックしてください。

### 11 収入金額・所得金額の入力画面で、土地建物等の譲渡所得の入力内容を確認します。

分離課税の所得

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(7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	○	長期一般分 41,189,000
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

戻る

入力終了(次へ)

この画面では、土地建物等の譲渡所得の計算結果が表示されます。

金額を確認し誤りがなければ、この画面の上部へスクロールして、他の所得の入力をしてください。

この事例では、次のIIで、給与所得や公的年金等の雑所得などの内容を入力します。

Ⅱ 源泉徴収票等から給与の支払金額や公的年金等の支払金額などを入力します。

① 収入金額・所得金額の入力画面で、源泉徴収票等の内容を入力します。

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		
公的年金等	入力する		
雑所得(業務)	入力する		
その他	入力する		
総合課税所得	入力する		

この事例では、給与所得を申告しますので、給与所得の**入力する**をクリックし、次の②の**給与所得の入力**画面へ進み、該当する源泉徴収票を選択して**入力する**をクリックします。

この事例では、公的年金等の雑所得を申告しますので、公的年金等の**入力する**をクリックし、③の**公的年金等の入力**画面へ進み、**入力する**をクリックします。

事業所得や不動産所得などを申告する場合も、この画面から入力することができます。

② 給与所得の入力画面で、「給与所得の源泉徴収票」の内容を入力します。

給与所得の入力

令和5年分の源泉徴収票に記載されているとおり、入力してください。  
源泉徴収票に記載のない控除は、後の各控除の入力画面から入力してください。

① 支払金額  
1,800,000 円

② 源泉徴収税額  
27,000 円

③ 「(源泉)控除対象配偶者の有無等」、「配偶者(特別)控除の額」のいずれかの記載の「なし」を選択してください。

あり なし

キャンセル 入力内容の確認

**給与所得の入力**画面で、「給与所得の源泉徴収票」に記載(表示)された事項について、画面に対応する各欄に入力してください。

全ての入力を終了し、**入力内容の確認**をクリックすると、入力内容の一覧が表示されますので、入力内容を確認します。確認後、**次へ進む**をクリックすると、①の**収入金額・所得金額の入力**画面に戻ります。

この事例では、「支払金額」及び「源泉徴収税額」のほか、「社会保険料等の金額」(220,749 円)、「生命保険料の控除額」(50,000 円)を入力しています。

③ 公的年金等の入力画面で、「公的年金等の源泉徴収票」の内容を入力します。

公的年金等の入力

令和5年分の源泉徴収票に記載されているとおり、1件ずつ入力してください。  
源泉徴収票に記載のない社会保険料は、後の「社会保険料控除」から入力してください。

支払金額の記載がある「区分」を選択して入力してください。

① 法203条の3第1号・第4号適用分の入力  
支払金額  
2,772,100 円

源泉徴収税額  
37,500 円

② 法203条の3第2号・第5号適用分の入力  
③ 法203条の3第3号・第6号適用分の入力  
④ 法203条の3第7号適用分の入力

⑤ 社会保険料の金額  
75,600 円

⑥ 支払者  
所在地又は法人番号(金角28文字以内)(ビル名等省略可)  
千代田区霞が関1-2-2  
名称(金角28文字以内)  
厚生労働省

キャンセル 続けてもう1件入力 入力内容の確認

「公的年金等の源泉徴収票」に記載(表示)された事項について、画面に対応する各欄に入力してください。

全ての入力を終了し、**入力内容の確認**をクリックすると、入力内容の一覧が表示されますので、入力内容を確認します。確認後、**次へ進む**をクリックすると、①の**収入金額・所得金額の入力**画面に戻ります。

入力内容を確認後、①の**収入金額・所得金額の入力**画面の**入力終了(次へ)**をクリックしてください。

④ 所得控除の入力画面、税額控除・その他の項目の入力画面で、所得控除等を入力等します。

年末調整していない「生命保険料控除」等の入力未済となっている項目がある場合は、該当する項目の**入力する**、**訂正・内容確認**をクリックして入力等してください。

⑤ 計算結果確認画面で、入力漏れがないか確認します。

収入金額等		税金の計算(税額控除等)	
事業	区分 (ア)	課税される所得金額 (112)-(129)又は第三表 又は第三表(93)	(30)
不動産	区分 (イ)	上の(30)に対する税額 又は第三表(93)	(31) 6,341,350
配当	区分 (エ)	配当控除	(32)
給与	区分 (オ)	投資税額等控除	(33)
公的年金等	区分 (カ)	(特定増収等) 住宅借入金等 特別控除	(34)
雑	区分 (ク)	所得等特別控除等特別控除	(35)~ (37)
総合課税	区分 (ク)	住宅ローン特別控除等	(38)~ (40)
一時	区分 (ク)	差引所得税額 (31)-(32)-(33)-(34)-(35) (36)-(37)-(38)-(39)-(40)	(41) 6,341,350
所得金額等		災害減免額	(42)
事業	(1)	再差引所得税額 (41)-(42)	(43) 6,341,350
不動産	(2)	所得税及び復興特別所得税の額 (43)+(44)	(45) 6,474,518
利子	(3)	外国税額控除等	(46)~ (47)
配当	(4)	源泉徴収税額	(48) 64,500
給与	(5)	申告納税額 (45)-(46)-(47)-(48)	(49) 6,410,000
公的年金等	(6)	予定納税額 (第1期分・第2期分) (49)-(50)	(50) 6,410,000
雑	(7)	選ばれる税金 (49)-(50)	(51) 6,410,000
その他	(8)	その他	(52)
総合課税・一時	(9)	公的年金(以外の)合計所得金額	(53) 42,369,000
(7)から(9)までの計	(10)	配偶者(特別)控除の合計額	(54)
合計	(12)	専業主婦控除の合計額	(57)
		申告申告特別控除額	(58)
		雑所得・一時所得等の 源泉徴収税額の合計額	(59) 37,500
		未納付の源泉徴収税額	(60)
		本年分で差し引く繰越損失額	(61)
		平均課税対象金額	(62)
		実効・臨時所得金額	(63)
		延納の届出	
		申告期限までに納付する金額	(64)
		延納届出額 延納額の入力	(65)

所得から差し引かれる金額(所得控除)

社会保険料控除	(13)	296,349
小規模企業共済等掛金控除	(14)	
生命保険料控除	(15)	50,000
地震保険料控除	(16)	
障害、ひとり親控除	区分 (17)~ (18)	
勤労学生、障害者控除	(19)~ (20)	
配偶者(特別)控除	区分1 区分2 (21)~ (22)	
扶養控除	区分 (23)	
基礎控除	(24)	0
(13)から(24)までの計	(25)	346,349
雑損控除	(26)	
医療費控除	区分 (27)	
寄附金控除	(28)	
合計	(29)	346,349

分課税の収入金額・所得金額

所得の種類	収入金額	所得金額	翌年以後に繰り越される損失の金額
短期譲渡	一般分(シ)	(66)	
軽減分(ス)	(67)		
長期譲渡	一般分(セ)	(68) 45,000,000	41,189,000
特定分(ソ)	(69)		

収入金額等の「給与」欄に給与所得の源泉徴収票の「支払金額」が表示されているか、「公的年金等」欄に公的年金等の源泉徴収票の「支払金額」が表示されているか確認してください。

「社会保険料控除」等の**所得から差し引かれる金額**の該当する控除欄に表示された金額が源泉徴収票に記載されている金額と相違がないか確認してください。

入力した金額等が誤っている又は入力未済となっている項目がある場合は、その内容に応じて**収入金額・所得金額を修正する**、**所得控除を修正する**、**税額控除・その他の項目を修正する**をクリックして、それぞれ該当する画面において訂正入力等してください。

入力内容を確認して**次へ**をクリックしてください。  
クリックすると、**納税額**(この事例の場合は**6,410,000 円**となります。)が表示されますので、確認後**OK**をクリックしてください。

⑥ 財産債務調書、住民税等入力画面で、財産債務調書、住民税の徴収方法などについて入力します。

⑦ 住所・氏名等入力画面などで、職業・世帯主、マイナンバー(個人番号)などを入力します。

Ⅲ 画面の案内に沿って操作を進めます。申告書等は、e-Tax の場合は作成したデータを送信し、書面提出の場合は印刷して郵便や信書便により送付してください。