

【参考2】

1 建物の標準的な建築価額表(単位：千円/㎡)

構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄 コンクリート	鉄筋 骨 コンクリート	鉄骨	構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄 コンクリート	鉄筋 骨 コンクリート	鉄骨	構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄 コンクリート	鉄筋 骨 コンクリート	鉄骨
昭和46年	31.2	61.2	47.2	30.3	昭和61年	106.2	181.9	149.5	102.6	平成13年	157.2	186.1	177.8	136.4
47年	34.2	61.6	50.2	32.4	62年	110.0	191.8	156.6	108.4	14年	153.6	195.2	180.5	135.0
48年	45.3	77.6	64.3	42.2	63年	116.5	203.6	175.0	117.3	15年	152.7	187.3	179.5	131.4
49年	61.8	113.0	90.1	55.7	平成元年	123.1	237.3	193.3	128.4	16年	152.1	190.1	176.1	130.6
50年	67.7	126.4	97.4	60.5	2年	131.7	286.7	222.9	147.4	17年	151.9	185.7	171.5	132.8
51年	70.3	114.6	98.2	62.1	3年	137.6	329.8	246.8	158.7	18年	152.9	170.5	178.6	133.7
52年	74.1	121.8	102.0	65.3	4年	143.5	333.7	245.6	162.4	19年	153.6	182.5	185.8	135.6
53年	77.9	122.4	105.9	70.1	5年	150.9	300.3	227.5	159.2	20年	156.0	229.1	206.1	158.3
54年	82.5	128.9	114.3	75.4	6年	156.6	262.9	212.8	148.4	21年	156.6	265.2	219.0	169.5
55年	92.5	149.4	129.7	84.1	7年	158.3	228.8	199.0	143.2	22年	156.5	226.4	205.9	163.0
56年	98.3	161.8	138.7	91.7	8年	161.0	229.7	198.0	143.6	23年	156.8	238.4	197.0	158.9
57年	101.3	170.9	143.0	93.9	9年	160.5	223.0	201.0	141.0	24年	157.6	223.3	193.9	155.6
58年	102.2	168.0	143.8	94.3	10年	158.6	225.6	203.8	138.7	25年	159.9	258.5	203.8	164.3
59年	102.8	161.2	141.7	95.3	11年	159.3	220.9	197.9	139.4	26年	163.0	276.2	228.0	176.4
60年	104.2	172.2	144.5	96.9	12年	159.0	204.3	182.6	132.3	27年	165.4	262.2	240.2	197.3

注 「建築着工統計(国土交通省)」の「構造別:建築物の数、床面積の合計、工事費予定額」表を基に、1㎡当たりの工事費予定額を算出(工事費予定額÷床面積の合計)したものです。

【事例2の場合の建築単価 102,800円/㎡】

2 建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算表

(1) 次により、減価償却の基礎となる建物の取得価額を求めます。

お売りになった建物の建築年月日(注1)	①	昭和 平成	年 月 日
上記1の建物の標準的な建築価額表で求めた建築単価	②		00円/㎡
その建物の床面積(延べ床面積)(注2)	③		㎡
その建物の取得価額	④	(②×③)	円

(注1) 建築年月日や建物の構造は、お売りになった建物の登記事項証明書で確認できます。
(注2) 建物がマンションである場合の床面積は、その専有部分の床面積によっても差し支えありません。

(2) 売却した建物が、その購入時点で中古建物の場合には、(1)の計算に加え、次により、取得までの期間に減価した額を計算して、減価償却の基礎となる建物の取得価額を求めます。

お売りになった建物をお買いになった日	⑤	昭和 平成	年 月 日
その建物の建築年月日(①)からお買いになった日(⑤)までの経過年数(注3)	⑥		年
その建物の償却率(35ページ「※4 非業務用建物(居住用)の償却率」を参照してください。)	⑦		
その建物をお買いになった日までに減価した額	⑧	(④×0.9×⑥×⑦)	円
その建物が中古建物の場合の取得価額 (※ お買いになった際に増改築されている場合には、その費用をこの価額に加算します。)	⑨	(④-⑧)	円

(注3) 経過年数の6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

(参考) 1 建物の取得費は、この取得価額(④又は⑨の価額)からお売りになった時までの償却費相当額(「譲渡所得の内訳書(確定申告書附表兼計算明細書)」で計算します。)を差し引いた金額となります。

また、取得後に増改築されている場合には、計算が異なりますので、税務署にお尋ねください。

2 建物の取得価額を、この標準的な建築価額表により求めた場合の土地の取得価額は、お買いになられた全体の価額から④又は⑨の価額を差し引いた価額となります。

参考

【事例2の場合】

事例2の建物は、昭和59年に建築された木造住宅ですから、1の「建物の標準的な建築価額表」の建築単価は102,800円/㎡となります。

これをこの計算式に当てはめると、

① 昭和59年10月4日

② 102,800円/㎡

③ 200.00㎡

④ 20,560,000円

(102,800円/㎡×200.00㎡)となります。

また、土地の価額は、土地建物全体の取得価額50,000,000円からここで計算した建物の取得価額20,560,000円を差し引いた価額

29,440,000円

となります。

「確定申告書等作成コーナー」で申告書等を作成すると、【参考2】の2~4の計算などが自動計算され便利です。

詳しくは、24ページから31ページ又は国税庁ホームページをご覧ください。

3 給与所得金額の計算表など

※ 「確定申告書等作成コーナー」を利用して申告書等を作成する場合は、収入金額などを入力することで給与所得の金額や税額などが自動計算されます（詳しくは、24ページから31ページをご覧ください。）。

(1) 給与所得金額の計算表

給与等の収入金額 (申告書B第一表の㉗欄の金額) 円 A	
Aの金額	給与所得の金額
～ 650,999 円	0 円
651,000 円 ～ 1,618,999 円	A - 650,000 円
1,619,000 円 ～ 1,619,999 円	969,000 円
1,620,000 円 ～ 1,621,999 円	970,000 円
1,622,000 円 ～ 1,623,999 円	972,000 円
1,624,000 円 ～ 1,627,999 円	974,000 円
1,628,000 円 ～ 1,799,999 円	A÷4の金額 (※ 千円未満の端数は切捨て) ↓ B × 2.4
1,800,000 円 ～ 3,599,999 円	B × 2.8 - 180,000 円
3,600,000 円 ～ 6,599,999 円	B × 3.2 - 540,000 円
6,600,000 円 ～ 9,999,999 円	A × 0.9 - 1,200,000 円
10,000,000 円～	A - 2,200,000 円

○ ここで計算した給与所得の金額は、申告書B第一表の「所得金額」〔⑥給与〕欄へ転記します。

(2) 公的年金等の雑所得の金額の計算表

公的年金等の雑所得の収入金額 (申告書B第一表の㉘欄の金額) 円 C		
年齢区分	Cの金額	公的年金等の雑所得の金額
昭和28年1月2日以後に生まれた方	～ 700,000 円	0 円
	700,001 円 ～ 1,299,999 円	C - 700,000 円
	1,300,000 円 ～ 4,099,999 円	C × 0.75 - 375,000 円
	4,100,000 円 ～ 7,699,999 円	C × 0.85 - 785,000 円
	7,700,000 円～	C × 0.95 - 1,555,000 円
昭和28年1月1日以前に生まれた方	～ 1,200,000 円	0 円
	1,200,001 円 ～ 3,299,999 円	C - 1,200,000 円
	3,300,000 円 ～ 4,099,999 円	C × 0.75 - 375,000 円
	4,100,000 円 ～ 7,699,999 円	C × 0.85 - 785,000 円
	7,700,000 円～	C × 0.95 - 1,555,000 円

○ ここで計算した公的年金等の雑所得の金額は、申告書B第一表の「所得金額」〔⑦雑〕欄へ転記します。
 なお、その他の雑所得がある場合は、「平成29年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の8ページをご覧ください。

(3) 総合課税の所得金額に対する税額の計算表

課税される所得金額 (申告書第三表の㉚欄の金額) 円 D			
Dの金額	E (所得税の税率)	F (控除額)	課税される所得金額に対する税額
1,000 円 ～ 1,949,000 円	0.05 (5%)	0 円	(D × E - F)
1,950,000 円 ～ 3,299,000 円	0.1 (10%)	97,500 円	
3,300,000 円 ～ 6,949,000 円	0.2 (20%)	427,500 円	
6,950,000 円 ～ 8,999,000 円	0.23 (23%)	636,000 円	
9,000,000 円 ～ 17,999,000 円	0.33 (33%)	1,536,000 円	
18,000,000 円 ～ 39,999,000 円	0.4 (40%)	2,796,000 円	
40,000,000 円～	0.45 (45%)	4,796,000 円	円 (申告書第三表㉚欄へ)

注 申告書第三表の「税金の計算」〔㉚課税される所得金額〕欄の書き方は、10ページ、17ページの「課税される所得金額」の計算を参照してください。

4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表

(注)「譲渡所得の区分」欄は、申告書第三表(左中部)に対応しています。

譲渡所得の区分		計算方法
所得分離	短期譲渡	
	一般分 ㉞	平成24年1月1日以後に取得した土地や建物などの一般の譲渡 課税短期譲渡所得金額 × 所得税 30%(他に住民税 9%)
	軽減分 (※1) ㉟	平成24年1月1日以後に取得した土地などを国や地方公共団体に譲渡した場合の特例(措法32条3項) 課税短期譲渡所得金額 × 所得税 15%(他に住民税 5%)
	長期譲渡	
長期譲渡	一般分 ㉠	平成23年12月31日以前に取得した土地や建物などの一般の譲渡 課税長期譲渡所得金額 × 所得税 15%(他に住民税 5%)
	特定分 (※2) ㉡	平成23年12月31日以前に取得した土地などを優良住宅地の造成等のために譲渡した場合の特例(措法31条の2) 1 課税長期譲渡所得金額が 2,000万円以下のとき 課税長期譲渡所得金額 × 所得税 10%(他に住民税 4%) 2 課税長期譲渡所得金額が 2,000万円を超えるとき (課税長期譲渡所得金額 - 2,000万円) × 所得税 15%(他に住民税 5%) + 200万円 (住民税の場合は 80万円)
	軽減分 (※3) ㉢	平成18年12月31日以前に取得した自分の居住用の建物やその敷地などを譲渡した場合の特例(措法31条の3) 1 課税長期譲渡所得金額が 6,000万円以下のとき 課税長期譲渡所得金額 × 所得税 10%(他に住民税 4%) 2 課税長期譲渡所得金額が 6,000万円を超えるとき (課税長期譲渡所得金額 - 6,000万円) × 所得税 15%(他に住民税 5%) + 600万円 (住民税の場合は 240万円)

※1「軽減分」とは・・・土地等の譲渡で短期譲渡所得となるもののうち、国や地方公共団体への譲渡及び取用等による譲渡などによる所得をいいます。
 ※2「特定分」とは・・・土地等の譲渡で長期譲渡所得となるもののうち、国や地方公共団体への譲渡、取用等による譲渡、優良な建物を建築する者に対する譲渡及び優良な住宅地の造成を行う者に対する譲渡などによる所得をいいます。
 なお、この軽減税率の特例は、取用等により土地等が買い取られた場合の5,000万円の特別控除の特例などを適用した場合には、重ねて適用することはできません。
 ※3「軽減分」とは・・・所有期間が10年を超える居住用財産の譲渡による所得をいいます(36ページ参照)。

消費税の申告もお忘れなく

- 平成27年分の課税売上高が1,000万円を超えている個人事業者の方は、平成29年分の消費税の課税事業者になります。
 ※ 平成27年分の課税売上高が1,000万円以下であっても、特定期間(平成28年1月1日から同年6月30日までの期間)の課税売上高が1,000万円を超えている方は、平成29年分の消費税の課税事業者になります。
 なお、特定期間における1,000万円の判定は、課税売上高に代えて給与等支払額の合計額によってもできます。
- 課税事業者に該当する方が、平成29年中に業務の用に供していた建物や機械などを譲渡した場合には、当該譲渡による収入は消費税の課税売上に該当しますので、平成29年分の消費税の確定申告の際には、他の課税売上げと合算して、平成30年4月2日(月)までに消費税の確定申告と納税を行う必要があります。
 ※ 土地の売却による収入は、消費税の非課税取引の収入とされています。
- 消費税の申告や納税の手続については、「消費税及び地方消費税の確定申告の手引き」(国税庁ホームページからダウンロードできます。なお、税務署にも用意してあります。)をご覧ください。