

資産課税課情報	第26号	令和2年12月16日	国税庁資産課税課
---------	------	------------	----------

「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」等の記載例について（情報）

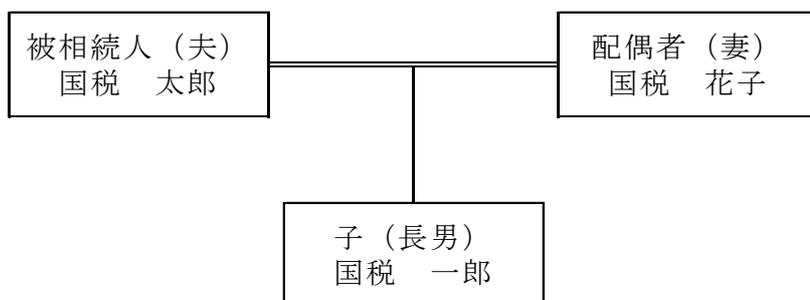
標題のことについては、配偶者居住権に関する譲渡所得について「配偶者居住権に関する譲渡所得に係る取得費の金額の計算明細書」等の記載例を別添のとおり作成したので、執務の参考として送付する。

「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」等の記載例

○ 目次

番号	事例の概要	申告する者	ページ
事例 1	配偶者居住権及び敷地利用権の消滅（合意解除）につき対価を取得した場合	妻	1～3
事例 2	収用等で配偶者居住権及び敷地利用権の消滅に係る補償金並びに配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地に係る補償金を取得した場合	妻・長男	4～9
事例 3	配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地を配偶者居住権者に売却した場合	長男	10～13
事例 4	対価を支払って配偶者居住権及び敷地利用権を消滅（合意解除）させた後、建物及び土地を売却した場合	長男	14～17
事例 5	配偶者居住権者が配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地を購入した後、その建物及び土地を売却した場合	妻	18～21
参考	第22回生命表（完全生命表）に基づく平均余命		22～23

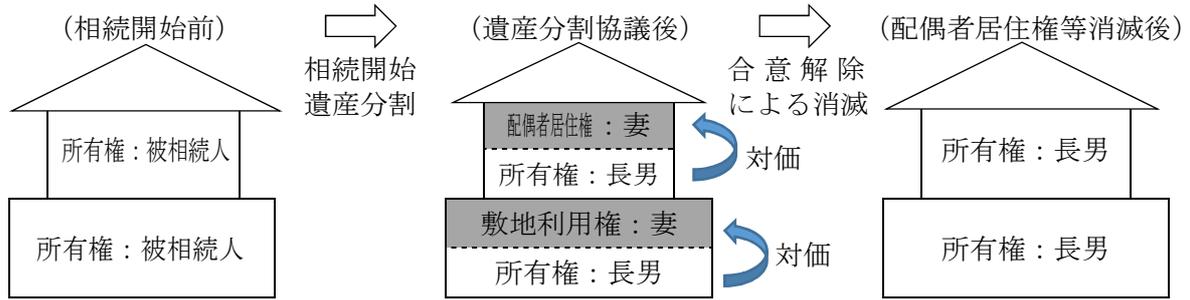
（注） 1 この事例における家族構成は、次のとおりです。



2 この記載例は、実例に基づかない任意の金額又は簡単な設例に基づいて作成しています。

【事例 1 の記載例】

【事例 1】配偶者居住権及び敷地利用権の消滅（合意解除）につき対価を取得した場合



(事実関係)

- X02年6月1日 被相続人（国税太郎）が建物及び土地を購入し、妻（国税花子）とともに居住の用に供した。
- X12年4月1日 被相続人が死亡し、相続が開始した。相続人は、妻と長男（国税一郎）の2名である。
- X12年8月1日 妻と長男の間で遺産分割協議が成立し、長男が建物及び土地の所有権を取得するとともに妻は配偶者居住権を取得した。
- X15年10月1日 妻と長男の間で配偶者居住権を消滅させる旨の合意が成立し、妻は長男からその消滅の対価を取得した。

	事実関係の詳細
X02年6月1日 (被相続人が取得)	取得した建物及び土地：木造住宅（新築）とその敷地の用に供される土地 取得に要した金額：建 物…25,000,000円 土 地…45,000,000円 不動産の所在地番：〇〇市××町1丁目234-5 不動産の住居表示：〇〇市××町1丁目2-3
X12年4月1日 (相続開始)	相続税評価額：配偶者居住権…7,976,870円 敷地利用権…11,960,000円 ：建 物…4,023,130円 土 地…28,040,000円
X12年8月1日 (配偶者居住権設定)	妻の満年齢：80歳 配偶者居住権の存続期間：終身
X15年10月1日 (配偶者居住権消滅)	消滅の対価の額：配偶者居住権…9,000,000円 敷地利用権…12,000,000円

【事例1の記載例】

○ 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》の記載例

配偶者が配偶者居住権を取得した日を記載します。
 遺産分割の場合：遺産分割が行われた時
 遺贈の場合：相続開始の時

配偶者が配偶者居住権を取得した時に、配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したと仮定した場合のその建物等の取得費の額として計算される金額を計算します。

相続により取得した建物等を譲渡した場合は、被相続人がその建物等を取得した購入年月日及び購入価額を引き継ぎますので、この事例では、被相続人の購入年月日と購入価額により、取得費の額を計算します。

この事例における「償却費相当額」の計算は、次の償却率等を前提にすると右の記載例のようになります。

償却率…木造（非業務用）⇒ 0.031
 経過年数…X02年6月～X12年8月（配偶者居住権を取得した日）
 10年2か月⇒ 10年
 （期間計算）

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。

「②の金額の計算」欄の(B)-(C)の金額及び(A)の金額を記載します。

配偶者居住権の設定に係る相続開始の時の相続税評価額を記載します。

配偶者居住権の設定に係る登記費用など、配偶者居住権等を取得するために支出した金額がある場合は、その金額を⑤欄の外書に記載します。

配偶者居住権等が消滅した日を記載します。

⑤欄の外書に記載した金額がある場合には、外書の金額を加算した金額を記載します。

この事例では、次のとおりになります。
 X12年8月(①)～X15年10月(⑥)
 3年2か月⇒ 3年
 （期間計算）

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。

⑧/⑨の割合が1を超えるときは、1として計算します。

【令和 X15 年分】

名簿番号

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》

住所 ○○市××町3丁目4-5

氏名 国税 花子

電話番号 △△△-000-××××

関与税理士 (電話)

「1」及び「2」の欄において、配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費を計算します。

1 配偶者居住権又は敷地利用権を取得した時における建物又は土地の取得費の額のうち、配偶者居住権又は敷地利用権の価額に相当する金額に対応する部分の金額

	配偶者居住権	敷地利用権
被相続人の氏名及び相続開始年月日	(被相続人) 国税 太郎 (X12年4月1日相続開始)	
配偶者居住権又は敷地利用権の取得年月日	① X12年8月1日	
①の時に建物又は土地を譲渡したとしたならば取得費の額として計算される金額	② (B)-(C) 18,025,000 円 (A) 円	45,000,000 円
配偶者居住権又は敷地利用権の相続税評価額	③ 7,976,870 円	11,960,000 円
配偶者居住権付建物又はその敷地の相続税評価額	④ 4,023,130 円	28,040,000 円
取得の時に係る価額に相当する金額に対応する部分の金額 (②×③)/(③+④)	⑤ (外) 11,981,923 円 (外) 円	13,455,000 円

②の金額の計算

購入価額の内訳	購入(建築)先・支払先	購入年月日	購入・建築代金
土地	住所(所在地) ○○市□□町2丁目2-3 氏名(名称) (株)△△建設	X02・6・1	45,000,000円
建物	同 上	X02・6・1	25,000,000円
建物の構造	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input type="checkbox"/> 鉄骨 鉄筋 <input type="checkbox"/> 金風造 <input type="checkbox"/> その他	小計	(A) 45,000,000円
		小計	(B) 25,000,000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。

建物の償却費相当額の計算

(B)の金額	償却率	経過年数	償却費相当額(C)
□標準			
25,000,000 円	× 0.9	× 0.031	× 10 = 6,975,000 円

※ 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(C)の額は、(B)の価額の95%を限度とします。

2 配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費

	配偶者居住権	敷地利用権
消滅年月日	⑥ X15年10月1日	
⑤の金額	⑦ 11,981,923円	13,455,000円
①から⑤(取得から消滅)までの期間の年数	⑧ 3年	
配偶者居住権の存続年数	⑨ 12年(平均余命・設定期間)	
取得費の計算上控除する金額 (⑦×⑧/⑨)	⑩ 2,995,480円	3,363,750円
取得費(⑦-⑩)	⑪ (A) 8,986,443円 (B) 円	10,091,250円

配偶者居住権又は敷地利用権の消滅による譲渡所得の申告の場合は、⑪欄の金額を譲渡所得の内訳書(確定申告書付表)【総合譲渡用】の②欄へ合計して転記します。

○ この計算明細書は、申告書と一緒に提出してください。

この⑪欄の金額を、「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表)【総合譲渡用】」の②欄へ合計して転記します。
 この事例では、次の金額を転記することになります。
 8,986,443円 + 10,091,250円 = 19,077,693円
 ※ 配偶者居住権等の消滅に係る譲渡所得の申告の場合、裏面の「3」から「6」までを記載する必要はありません。

配偶者居住権の存続年数が配偶者の終身の間とされている場合は、その配偶者居住権が設定された時におけるその配偶者の平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。
 遺産分割の協議若しくは審判又は遺言により配偶者居住権の存続年数が定められている場合は、その年数を記載し、「設定期間」を○で囲みます。ただし、その年数が配偶者居住権が設定された時における配偶者の平均余命を超える場合には、平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。
 なお、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。
 (注) 「平均余命」とは、厚生労働省が作成する完全生命表(その配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている最新のもの)に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいいます。

【事例1の記載例】

○ 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表）【総合譲渡用】の記載例

配偶者居住権及び敷地利用権の消滅に係る譲渡所得は、総合課税の対象であるため、「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表）【総合譲渡用】」を使用します。

消滅した配偶者居住権等について記載します。

配偶者居住権（建物）及び敷地利用権（土地）の面積を二段書きで記載します。

配偶者居住権等の消滅につき支払を受けた対価の額を記載します。

配偶者居住権等の取得費の計算については、「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》」に記載しますので、右の記載例のように記載します。

「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》」の①欄の金額を合計して転記します。

総合課税の譲渡所得については、50万円の特別控除額（Cの金額が50万円に満たない場合は、Cの金額を限度とします。）があります。

【令和X15年分】
譲渡所得の内訳書
(確定申告書付表)
【総合譲渡用】

住所 ○○市××町3丁目4-5 電話 (△△△) 名簿番号 ○○○-×××× 番号 ○○○-×××× 関与 税理士 (電話)

氏名 (フリガナ) コタセイ ハナコ 職業 無職

1 譲渡(売却)された資産について記載してください。

譲渡された資産の名称	配偶者居住権及び敷地利用権	種類	同左	利用状況	自己の居住用	数量	120㎡(配) 200㎡(敷)
所在地等	○○市××町1丁目234-5 (○○市××町1丁目2-3)						
譲渡先の住所(所在地)	○○市△△町2丁目3-4	氏名(名称)	国税 一郎		職業	会社員	
譲渡先(買主の)							
売買契約の日	X15年10月1日	引き渡した日	X15年10月1日	登記・登録等の日	年 月 日		

【参考事項】

売却理由	代金の受領状況	譲渡価額
<input checked="" type="checkbox"/> 買主から頼まれたため	1回目 X15年10月1日 21,000,000 円	① 21,000,000 円
<input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため	2回目 年 月 日 円	
<input type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため	3回目 年 月 日 円	
<input type="checkbox"/> 借入金を返済するため	未収金 年 月 日 (予定) 円	
<input type="checkbox"/> その他 ()		

2 譲渡(売却)された資産の購入代金などについて記載してください。

費用の種類	購入先住所(所在地)	支払先氏名(名称)	購入年月日	購入支払金額
譲渡資産の購入代金	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			明細書に記載のとおり 円
				円
				円
				円
小計				※ 円

取得費 資産の購入価額(※) 円 - 償却費相当額 円 = ② 19,077,693 円

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	支払先住所(所在地)	支払先氏名(名称)	支払年月日	支払金額
				円
				円
				円
譲渡費用				③ 円

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特別適用条文	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 譲渡所得金額 (C-D)
短期	所法条の	円	円	円	円	円
長期	所法条の	21,000,000 円	19,077,693 円	1,922,307 円	500,000 円	1,422,307 円

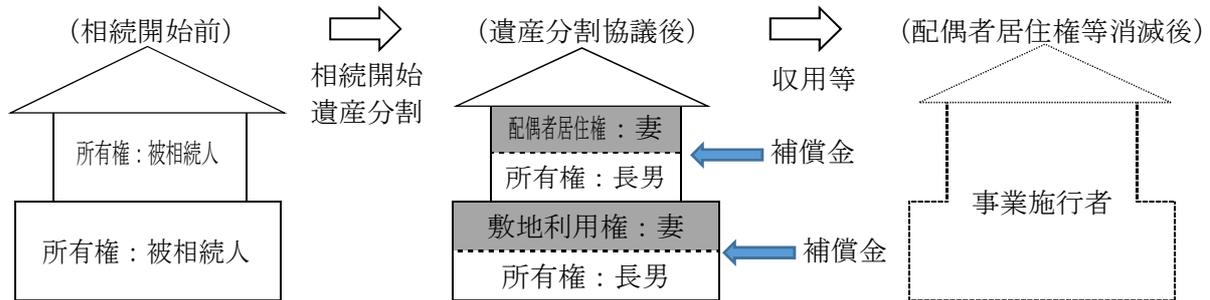
ここで計算した内容(買換え(交換・代替)の特例の適用を受ける場合は、裏面「6」で計算した内容)を「申告書B第一表、第二表」に転記します。

総合課税の譲渡所得は、取得した日から譲渡した日までの所有期間によって長期譲渡所得と短期譲渡所得に分かれます。原則として、所有期間が5年を超えている場合は長期譲渡所得となり、所有期間が5年以内の場合は短期譲渡所得となります。ただし、配偶者居住権等の消滅に係る譲渡所得で、配偶者居住権を取得した時にその配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したとした場合にその建物等を取得した日(被相続人の取得年月日)とされる日以後5年を経過する日以後の消滅に係るものについては、配偶者居住権等を取得した日から配偶者居住権等が消滅した日までの期間が5年以内の場合でも、長期譲渡所得となります。

この事例の場合、配偶者が配偶者居住権等を取得した日(X12年8月1日)から消滅した日(X15年10月1日)までの期間は5年以内ですが、配偶者居住権を取得した時にその配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したとした場合にその建物等を取得した日とされる日(被相続人の取得年月日:X02年6月1日)以後5年を経過する日以後の消滅に係るものであることから、長期譲渡所得となります。

【事例2の記載例】

【事例2】 収用等で配偶者居住権及び敷地利用権の消滅に係る補償金並びに配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地に係る補償金を取得した場合



(事実関係)

- X02年6月1日 被相続人（国税太郎）が建物及び土地を購入し、妻（国税花子）とともに居住の用に供した。
- X12年4月1日 被相続人が死亡し、相続が開始した。相続人は、妻と長男（国税一郎）の2名である。
- X12年8月1日 妻と長男の間で遺産分割協議が成立し、長男が建物及び土地の所有権を取得するとともに妻は配偶者居住権を取得した。
- X15年10月1日 土地が収用等をされたことによりその土地の上にある建物が取り壊され、配偶者居住権及び敷地利用権が消滅したことに伴い、妻及び長男に対し、事業施行者から補償金が支払われた。

	事実関係の詳細
X02年6月1日 (被相続人が取得)	取得した建物及び土地：木造住宅（新築）とその敷地の用に供される土地 取得に要した金額：建 物…25,000,000円 土 地…45,000,000円 不動産の所在地番：〇〇市××町1丁目234-5 不動産の住居表示：〇〇市××町1丁目2-3
X12年4月1日 (相続開始)	相続税評価額：配偶者居住権…7,976,870円 敷地利用権…11,960,000円 ：建 物…4,023,130円 土 地…28,040,000円
X12年8月1日 (配偶者居住権設定)	妻の満年齢：80歳 配偶者居住権の存続期間：終身
X15年10月1日 (収用等)	補償金の額：配偶者居住権…9,000,000円 敷地利用権…12,000,000円 ：建 物…5,000,000円 土 地…38,000,000円

【事例2の記載例】

《妻（国税花子）の申告の場合》

○ 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》の記載例

配偶者が配偶者居住権を取得した日を記載します。
 遺産分割の場合：遺産分割が行われた時
 遺贈の場合：相続開始の時

配偶者が配偶者居住権を取得した時に、配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したと仮定した場合のその建物等の取得費の額として計算される金額を計算します。
 相続により取得した建物等を譲渡した場合は、被相続人がその建物等を取得した購入年月日及び購入価額を引き継ぎますので、この事例では、被相続人の購入年月日と購入価額により、取得費の額を計算します。
 この事例における「償却費相当額」の計算は、次の償却率等を前提にすると右の記載例のようになります。
 償却率…木造（非業務用）⇒ 0.031
 経過年数…X02年6月～X12年8月（配偶者居住権を取得した日）
 10年2か月⇒ 10年
 （期間計算）
 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。

「②の金額の計算」欄の(B)-(C)の金額及び(A)の金額を記載します。

配偶者居住権の設定に係る相続開始の時の相続税評価額を記載します。

配偶者居住権の設定に係る登記費用など、配偶者居住権等を取得するために支出した金額がある場合は、その金額を⑤欄の外書に記載します。

配偶者居住権等が消滅した日を記載します。

⑤欄の外書に記載した金額がある場合には、外書の金額を加算した金額を記載します。

この事例では、次のとおりになります。
 X12年8月(①)～X15年10月(⑥)
 3年2か月⇒ 3年
 （期間計算）
 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。

⑧/⑨の割合が1を超えるときは、1として計算します。

配偶者居住権の存続年数が配偶者の終身の間とされている場合は、その配偶者居住権が設定された時におけるその配偶者の平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。
 遺産分割の協議若しくは審判又は遺言により配偶者居住権の存続年数が定められている場合は、その年数を記載し、「設定期間」を○で囲みます。ただし、その年数が配偶者居住権が設定された時における配偶者の平均余命を超える場合には、平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。
 なお、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。

(注) 「平均余命」とは、厚生労働省が作成する完全生命表（その配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている最新のもの）に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいいます。

【令和 X15 年分】

名簿番号

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》

住所 ○○市××町3丁目4-5

氏名 国税花子

電話番号 △△△-○○○-××××

関与税理士 (電話)

「1」及び「2」の欄において、配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費を計算します。

1 配偶者居住権又は敷地利用権を取得した時における建物又は土地の取得費の額のうち、配偶者居住権又は敷地利用権の価額に相当する金額に対応する部分の金額

	配偶者居住権	敷地利用権
被相続人の氏名及び相続開始年月日	(被相続人) 国税 太郎 (X12年4月1日相続開始)	
配偶者居住権又は敷地利用権の取得年月日	① X12年8月1日	
①の時に建物又は土地を譲渡したとしたならば取得費の額として計算される金額	② (B)-(C) 18,025,000 円	(A) 45,000,000 円
配偶者居住権又は敷地利用権の相続税評価額	③ 7,976,870 円	11,960,000 円
配偶者居住権建物又はその敷地の相続税評価額	④ 4,023,130 円	28,040,000 円
取得の時に付する価額に相当する金額に対応する部分の金額 (②×③/④)	⑤ (外) 11,981,923 円	(外) 13,455,000 円

②の金額の計算

購入価額の区分	購入(建築)住所(所在地)	購入(建築)先(名称)	購入(建築)年月日	購入・建築代金
土地	○○市□□町2丁目2-3	△△△建設	X02・6・1	45,000,000円
建物	同	上	X02・6・1	25,000,000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 (B) 25,000,000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。
 (建物の償却費相当額の計算)
 (B)の金額 □標準 25,000,000 円 × 償却率 0.9 × 経過年数 0.031 × 10 = 償却費相当額(C) 6,975,000 円
 ※ 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(C)の額は、(B)の金額の95%を限度とします。

2 配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費

	配偶者居住権	敷地利用権
消滅年月日	⑥ X15年10月1日	
⑤の金額	⑦ 11,981,923円	13,455,000円
①から⑥(取得から消滅)までの期間の年数	⑧ 3年	
配偶者居住権の存続年数	⑨ 12年	(平均余命・設定期間)
取得費の計算上控除する金額 (⑦×⑧/⑨)	⑩ 2,995,480円	3,363,750円
取得費(⑦-⑩)	⑪ (A) 8,986,443円	(B) 10,091,250円

配偶者居住権又は敷地利用権の消滅による譲渡所得の申告の場合は、⑩欄の金額を譲渡所得の内訳書(確定申告書付表【総合譲渡用】)の②欄へ合計して転記します。

この⑩欄の金額を、「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表)【総合譲渡用】」の②欄へ合計して転記します。
 この事例では、次の金額を転記することになります。
 8,986,443円 + 10,091,250円 = 19,077,693円
 ※ 配偶者居住権等の消滅に係る譲渡所得の申告の場合、裏面の「3」から「6」までを記載する必要はありません。

○ この計算明細書は、申告書と一緒に提出してください。

【事例2の記載例】

○ 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表）【総合譲渡用】の記載例

配偶者居住権及び敷地利用権の消滅に係る譲渡所得は、総合課税の対象であるため、「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表）【総合譲渡用】」を使用します。

消滅した配偶者居住権等について記載します。

配偶者居住権（建物）及び敷地利用権（土地）の面積を二段書きで記載します。

配偶者居住権等の消滅につき支払を受けた対価の額を記載します。

配偶者居住権等の取得費の計算については、「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》」に記載しますので、右の記載例のように記載します。

「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》」の⑪欄の金額を合計して転記します。

「収用等により資産が買い取られた場合の5,000万円の特別控除の特例（措法33の4）」の適用を受けるときは、5,000万円の特別控除額（Cの金額が5,000万円に満たない場合は、Cの金額を限度とします。）があります。

【令和 X15 年分】
譲渡所得の内訳書
(確定申告書付表)
【総合譲渡用】

住所	〇〇市××町3丁目4-5	電話	(△△△) 〇〇〇-××××	名簿番号	
氏名	コクゼイ ハナコ 国税 花子	職業	無職	関与	税理士 (電話)

1 譲渡(売却)された資産について記載してください。

譲渡された資産の名称	配偶者居住権及び敷地利用権	種類	同左	利用状況	自己の居住用	数量	120㎡(配) 200㎡(敷)
所在地等	〇〇市××町1丁目234-5 (〇〇市××町1丁目2-3)						

譲渡先の住所(所在地) 〇〇市△△町1丁目5-6 氏名(名称) 〇〇市 職業

売買契約の日 X15年10月1日 引き渡した日 X15年10月1日 登記、登録等の日 年 月 日

【参考事項】

売却理由	<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()	代金の受領状況	1回目 X15年10月1日 21,000,000 円 2回目 年 月 日 円 3回目 年 月 日 円 未収金 年 月 日(予定) 円	譲渡価額	① 21,000,000 円
------	--	---------	---	------	----------------

2 譲渡(売却)された資産の購入代金などについて記載してください。

購入に要した費用	費用の種類	購入先住所(所在地)	支払先氏名(名称)	購入支払年月日	購入支払価額
譲渡資産の購入代金	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に記載のとおり				円
小計					円

取得費 資産の購入価額(※) - 償却費相当額 = ② 19,077,693 円

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。

譲渡に要した費用	費用の種類	支払先住所(所在地)	支払先氏名(名称)	支払年月日	支払金額
譲渡費用					③ 円

4 譲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 譲渡所得金額 (C-D)
短期	法 条 の	円	円	円	円	円
長期	措 法 33 条 4 の	21,000,000 円	19,077,693 円	1,922,307 円	1,922,307 円	0 円

○ ここで計算した内容(買換え(交換・代替)の特例の適用を受ける場合は、裏面「6」で計算した内容)を「申告書B第一表、第二表」に転記します。

整理欄

この用紙は、土地・建物や株式会社以外の資産を譲渡(売却)した場合の譲渡所得金額の計算に使用します。

総合課税の譲渡所得は、取得した日から譲渡した日までの所有期間によって長期譲渡所得と短期譲渡所得に分かれます。原則として、所有期間が5年を超えている場合は長期譲渡所得となり、所有期間が5年以内の場合は短期譲渡所得となります。ただし、配偶者居住権等の消滅に係る譲渡所得で、配偶者居住権を取得した時にその配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したとした場合にその建物等を取付した日(被相続人の取得年月日)とされる日以後5年を経過する日以後の消滅に係るものについては、配偶者居住権等を取付した日から配偶者居住権等が消滅した日までの期間が5年以内の場合でも、長期譲渡所得となります。

この事例の場合、配偶者が配偶者居住権等を取付した日(X12年8月1日)から消滅した日(X15年10月1日)までの期間は5年以内ですが、配偶者居住権を取付した時にその配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したとした場合にその建物等を取付した日とされる日(被相続人の取得年月日:X02年6月1日)以後5年を経過する日以後の消滅に係るものであることから、長期譲渡所得となります。

【事例2の記載例】

《長男（国税一郎）の申告の場合》

○ 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》の記載例

配偶者が配偶者居住権を取得した日を記載します。
 遺産分割の場合：遺産分割が行われた時
 遺贈の場合：相続開始の時

配偶者が配偶者居住権を取得した時に、配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したと仮定した場合のその建物等の取得費の額として計算される金額を計算します。

相続により取得した建物等を譲渡した場合は、被相続人がその建物等を取得した購入年月日及び購入価額を引き継ぎますので、この事例では、被相続人の購入年月日と購入価額により、取得費の額を計算します。

この事例における「償却費相当額」の計算は、次の償却率等を前提にすると右の記載例のようになります。

償却率…木造（非業務用）⇒ 0.031
 経過年数…X02年6月～X12年8月（配偶者居住権を取得した日）
 10年2か月⇒ 10年

（期間計算）
 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。

「②の金額の計算」欄の(B)-(C)の金額及び(A)の金額を記載します。

配偶者居住権の設定に係る相続開始の時の相続税評価額を記載します。

配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した日を記載します。

この事例では、次のとおりになります。
 X12年8月(①)～X15年10月(⑥)
 3年2か月⇒ 3年

（期間計算）
 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。

⑧/⑨の割合が1を超えるときは、1として計算します。

【令和 X15 年分】

名簿番号

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》

住所 ○○市△△町2丁目3-4
 氏名 フリガナ 国税 一郎
 電話番号 △△△-○○○-□□□□
 関与税理士 (電話)

「1」及び「2」の欄において、配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費を計算します。

1 配偶者居住権又は敷地利用権を取得した時における建物又は土地の取得費の額のうち、配偶者居住権又は敷地利用権の価額に相当する金額に対応する部分の金額

	配偶者居住権	敷地利用権
被相続人の氏名及び相続開始年月日	(被相続人) 国税 太郎 (X12年4月1日相続開始)	
配偶者居住権又は敷地利用権の取得年月日	① X12年8月1日	
①の時に建物又は土地を譲渡したとしたならば取得費の額として計算される金額	② (B)-(C) 18,025,000 円 (A) 45,000,000 円	
配偶者居住権又は敷地利用権の相続税評価額	③ 7,976,870 円	11,960,000 円
配偶者居住権付建物又はその敷地の相続税評価額	④ 4,023,130 円	28,040,000 円
取得の際における価額に相当する金額に対応する部分の金額 (②×③/③+④)	⑤ (外) 11,981,923 円	(外) 13,455,000 円

②の金額の計算

購入建築の内訳	購入(建築)先・支払先		購入年月日	購入・建築代金
	住所(所在地)	氏名(名称)		
土地	○市□町2丁目2-3	(株)△△建設	X02・6・1	45,000,000円
				円
			小計	(A) 45,000,000円
建物	同	上	X02・6・1	25,000,000円
				円
建物の構造	<input checked="" 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	(B) 25,000,000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。
 《建物の償却費相当額の計算》

(B)の金額	償却率	経過年数	償却費相当額(C)
□標準			
25,000,000 円	× 0.9 × 0.031	× 10	= 6,975,000 円

※ 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(C)の額は、(B)の額の95%を限度とします。

2 配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費

	配偶者居住権	敷地利用権
消滅年月日	⑥ X15年10月1日	
⑤の金額	⑦ 11,981,923円	13,455,000円
①から⑥(取得から消滅)までの期間の年数	⑧ 3年	
配偶者居住権の存続年数	⑨ 12年 (平均余命・設定期間)	
取得費の計算上控除する金額 (⑦×⑧/⑨)	⑩ 2,995,480円	3,363,750円
取得費(⑦-⑩)	⑪ (A) 8,986,443円	(B) 10,091,250円

配偶者居住権又は敷地利用権の消滅による譲渡所得の申告の場合は、⑩欄の金額を譲渡所得の内訳書(確定申告書付表)【総合譲渡用】の②欄へ合計して転記します。

○ この計算明細書は、申告書と一緒に提出してください。

【事例2の記載例】

この事例では、配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地を譲渡しているため、「3」及び「4」を記載します。

建物等の取得費の額として計算される金額を計算します。
 相続により取得した建物等を譲渡した場合は、被相続人がその建物等を取得した購入年月日及び購入価額を引き継ぎますので、この事例では、被相続人の購入年月日と購入価額により、取得費の額を計算します。

また、建物の償却費相当額の計算における「経過年数」は、被相続人が取得した購入年月日から譲渡年月日までの期間になります。

この事例における「償却費相当額」の計算は、次の償却率等を前提にすると右の記載例のようになります。

償却率…木造（非業務用）⇒ 0.031
 経過年数…X02年6月～X15年10月（譲渡日）
 13年4か月⇒ 13年
 （期間計算）
 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。

建物を譲渡した時におけるその建物の取得費の額として計算される金額（購入価額（ロ）－償却費相当額（ハ））から配偶者居住権の取得費とされる金額（ア）（表面の「2」の⑩欄の金額になります。）を控除した金額を記載します。

土地を譲渡した時におけるその土地の取得費の額として計算される金額（イ）から敷地利用権の取得費とされる金額（⑧）（表面の「2」の⑩欄の金額になります。）を控除した金額を記載します。

「3」から「6」までの欄は、配偶者居住権の目的となっている（又はなっていた）建物やその敷地の用に供される土地を譲渡した場合における取得費の計算に使用します。

3 譲渡した建物又は土地の購入（建築）代金など

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
	住 所（所在地）	氏 名（名称）		
土 地	〇〇市〇〇町2丁目2-3	（株）△△建設	X02・6・1	45,000,000円
			・	円
			小計	(イ)45,000,000円
建 物	同	上	X02・6・1	25,000,000円
			・	円
建物の構造	<input checked="" 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)25,000,000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。

《建物の償却費相当額の計算》

(ロ)の金額 <input type="checkbox"/> 標準	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
25,000,000円	× 0.9 ×	0.031 ×	13 = 9,067,500円

※ 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、「ロ標準」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。

「4」から「6」までの場合から、「3」の譲渡した建物又は土地について当てはまるいずれかの場合を選んで記載します。

4 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した場合

取得費	建物	(ロ) - (ハ) - (ア)	円
		6,946,057	円
取得費	土地	(イ) - (⑧)	円
		34,908,750	円

⑩欄の金額を譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】の②欄へ合計して転記します。

この⑩欄の金額を、「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】」の②欄へ合計して転記します。
 この事例では、次の金額を転記することになります。
 6,946,057円 + 34,908,750円 = 41,854,807円

※ 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した場合、「5」及び「6」を記載する必要はありません。

【事例2の記載例】

○ 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】の3面の記載例

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	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に記載のとおり			円
			・	円
			・	円
			小 計	(イ) 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。

(3) 取得費を計算します。

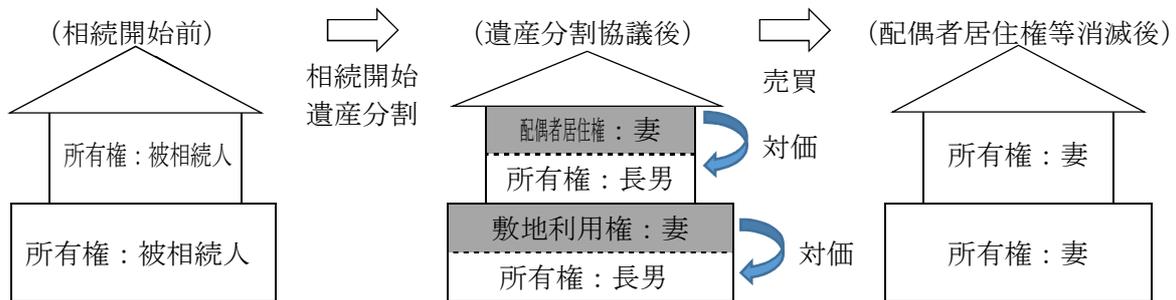
建物の購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)	
<input type="checkbox"/> 標準				
円 × 0.9 ×	×		=	円
			②	(イ) + (ロ) - (ハ) 円
			取得費	41,854,807

配偶者居住権に関する取得費の計算については、「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》」に記載しますので、上の記載例のように記載します。

「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》」の⑫欄の金額を合計して転記します。

【事例3の記載例】

【事例3】配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地を配偶者居住権者に売却した場合



(事実関係)

- X02年6月1日 被相続人(国税太郎)が建物及び土地を購入し、妻(国税花子)とともに居住の用に供した。
- X12年4月1日 被相続人が死亡し、相続が開始した。相続人は、妻と長男(国税一郎)の2名である。
- X12年8月1日 妻と長男の間で遺産分割協議が成立し、長男が建物及び土地の所有権を取得するとともに妻は配偶者居住権を取得した。
- X15年10月1日 妻と長男の間で建物及び土地の売買契約が成立し、長男は妻から建物及び土地の売買代金の支払を受けた。

	事実関係の詳細
X02年6月1日 (被相続人が取得)	取得した建物及び土地：木造住宅(新築)とその敷地の用に供される土地 取得に要した金額：建物…25,000,000円 土地…45,000,000円 不動産の所在地番：〇〇市××町1丁目234-5 不動産の住居表示：〇〇市××町1丁目2-3
X12年4月1日 (相続開始)	相続税評価額：配偶者居住権…7,976,870円 敷地利用権…11,960,000円 ：建物…4,023,130円 土地…28,040,000円
X12年8月1日 (配偶者居住権設定)	妻の満年齢：80歳 配偶者居住権の存続期間：終身
X15年10月1日 (譲渡)	売買代金の額：建物…5,000,000円 土地…38,000,000円

【事例3の記載例】

○ 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》の記載例

配偶者が配偶者居住権を取得した日を記載します。
 遺産分割の場合：遺産分割が行われた時
 遺贈の場合：相続開始の時

配偶者が配偶者居住権を取得した時に、配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したと仮定した場合のその建物等の取得費の額として計算される金額を計算します。

相続により取得した建物等を譲渡した場合は、被相続人がその建物等を取得した購入年月日及び購入価額を引き継ぎますので、この事例では、被相続人の購入年月日と購入価額により、取得費の額を計算します。

この事例における「償却費相当額」の計算は、次の償却率等を前提にすると右の記載例のようになります。

償却率…木造（非業務用）⇒ 0.031
 経過年数…X02年6月～X12年8月（配偶者居住権を取得した日）
 10年2か月⇒ 10年

（期間計算）
 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。

「②の金額の計算」欄の(B)-(C)の金額及び(A)の金額を記載します。

配偶者居住権の設定に係る相続開始の時の相続税評価額を記載します。

配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した日を記載します。

この事例では、次のとおりになります。
 X12年8月(①)～X15年10月(⑥)
 3年2か月⇒ 3年
 （期間計算）

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。

⑧/⑨の割合が1を超えるときは、1として計算します。

【令和 X15 年分】

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》

住所 ○○市△△町2丁目3-4

氏名 国税 一郎

電話番号 △△△-○○○-□□□□

関与税理士 (電話)

「1」及び「2」の欄において、配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費を計算します。

1 配偶者居住権又は敷地利用権を取得した時における建物又は土地の取得費の額のうち、配偶者居住権又は敷地利用権の価額に相当する金額に対応する部分の金額

	配偶者居住権	敷地利用権
被相続人の氏名及び相続開始年月日	(被相続人 国税 太郎) (X12年4月1日相続開始)	
配偶者居住権又は敷地利用権の取得年月日	① X12年8月1日	
①の時に建物又は土地を譲渡したとしたならば取得費の額として計算される金額	② (B)-(C) 18,025,000 円 (A) 円	45,000,000 円
配偶者居住権又は敷地利用権の相続税評価額	③ 7,976,870 円	11,960,000 円
配偶者居住権建物又はその敷地の相続税評価額	④ 4,023,130 円	28,040,000 円
取得の際における価額に相当する金額に対応する部分の金額 (②×③/④)	⑤ (外) 11,981,923 円	(外) 13,455,000 円

②の金額の計算

購入金額の内訳	購入(建築)先・支払先		購入年月日	購入・建築代金
	住所(所在地)	氏名(名称)		
土地	○市□町2丁目2-3	△△建設	X02・6・1	45,000,000円
建物	同	上	X02・6・1	25,000,000円
建物の構造	<input checked="" 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	(B) 25,000,000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。

《建物の償却費相当額の計算》

(B)の金額	償却率	経過年数	償却費相当額(C)
□標準			
25,000,000 円	× 0.9	× 0.031	× 10 = 6,975,000 円

※ 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(C)の額は、(B)の価額の95%を限度とします。

2 配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費

	配偶者居住権	敷地利用権
消滅年月日	⑥ X15年10月1日	
⑤の金額	⑦ 11,981,923円	13,455,000円
①から⑥(取得から消滅)までの期間の年数	⑧ 3年	
配偶者居住権の存続年数	⑨ 12年 (平均余命・設定期間)	
取得費の計算上控除する金額 (⑦×⑧/⑨)	⑩ 2,995,480円	3,363,750円
取得費(⑦-⑩)	⑪ (A) 8,986,443円	(B) 10,091,250円

配偶者居住権又は敷地利用権の消滅による譲渡所得の申告の場合は、⑪欄の金額を譲渡所得の内訳書(確定申告書付表)【総合譲渡用】の②欄へ合計して転記します。

○ この計算明細書は、申告書と一緒に提出してください。

配偶者居住権の存続年数が配偶者の終身の間とされている場合は、その配偶者居住権が設定された時におけるその配偶者の平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。

遺産分割の協議若しくは審判又は遺言により配偶者居住権の存続年数が定められている場合は、その年数を記載し、「設定期間」を○で囲みます。ただし、その年数が配偶者居住権が設定された時における配偶者の平均余命を超える場合には、平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。

なお、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。

(注)「平均余命」とは、厚生労働省が作成する完全生命表(その配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている最新のもの)に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいいます。

【事例3の記載例】

この事例では、配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地を譲渡しているため、「3」及び「4」を記載します。

建物等の取得費の額として計算される金額を計算します。
 相続により取得した建物等を譲渡した場合は、被相続人がその建物等を取得した購入年月日及び購入価額を引き継ぎますので、この事例では、被相続人の購入年月日と購入価額により、取得費の額を計算します。
 また、建物の償却費相当額の計算における「経過年数」は、被相続人が取得した購入年月日から譲渡年月日までの期間になります。
 この事例における「償却費相当額」の計算は、次の償却率等を前提にすると右の記載例ようになります。
 償却率…木造（非業務用）⇒ 0.031
 経過年数…X02年6月～X15年10月（譲渡日）
 13年4か月⇒ 13年（期間計算）
 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。

建物を譲渡した時におけるその建物の取得費の額として計算される金額（購入価額（ロ）－償却費相当額（ハ））から配偶者居住権の取得費とされる金額（ア）（表面の「2」の①欄の金額になります。）を控除した金額を記載します。

土地を譲渡した時におけるその土地の取得費の額として計算される金額（イ）から敷地利用権の取得費とされる金額（②）（表面の「2」の①欄の金額になります。）を控除した金額を記載します。

「3」から「6」までの欄は、配偶者居住権の目的となっている（又はなっていた）建物やその敷地の用に供される土地を譲渡した場合における取得費の計算に使用します。

3 譲渡した建物又は土地の購入（建築）代金など

購入価額の内訳 建築	購入（建築）先・支払先		購入年月日	購入・建築代金
	住所（所在地）	氏名（名称）		
土地	〇〇市〇〇町2丁目2-3	(株)△△建設	X02・6・1	45,000,000円
			・	円
			小計	(イ)45,000,000円
建物	同	上	X02・6・1	25,000,000円
			・	円
建物の構造	<input checked="" 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)25,000,000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。
 《建物の償却費相当額の計算》

(ロ)の金額	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
<input type="checkbox"/> 標準 25,000,000円	× 0.9 ×	0.031 ×	13 = 9,067,500円

※ 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、「口標準」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。

「4」から「6」までの場合から、「3」の譲渡した建物又は土地について当てはまるいずれかの場合を選んで記載します。

4 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した場合

取得費	②	建物	(ロ) - (ハ) - (ア)	円
			6,946,057	
		土地	(イ) - (②)	34,908,750

②欄の金額を譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】の②欄へ合計して転記します。

この②欄の金額を、「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】」の②欄へ合計して転記します。
 この事例では、次の金額を転記することになります。
 6,946,057円 + 34,908,750円 = 41,854,807円
 ※ 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した場合、「5」及び「6」を記載する必要はありません。

【事例3の記載例】

○ 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】の3面の記載例

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 建築	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	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に記載のとおり			円
			. .	円
			. .	円
			小 計	(イ) 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。 (3) 取得費を計算します。

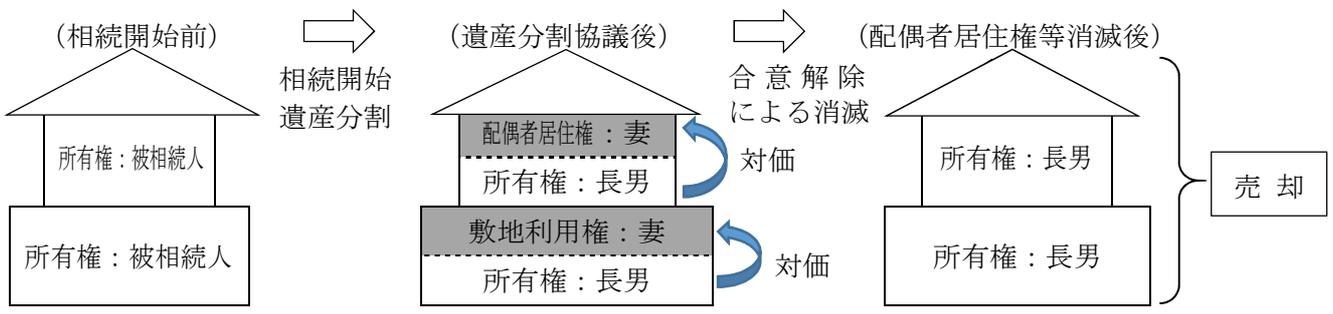
建物の購入・建築価額(ロ) <input type="checkbox"/> 標準 _____ 円 × 0.9 × _____ × _____ = _____ 円	償却率 _____	経過年数 _____	償却費相当額(ハ)
② 取得費			(イ) + (ロ) - (ハ) 円 41,854,807

配偶者居住権に関する取得費の計算については、「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》」に記載しますので、上の記載例のように記載します。

「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》」の⑫欄の金額を合計して転記します。

【事例4の記載例】

【事例4】対価を支払って配偶者居住権及び敷地利用権を消滅（合意解除）させた後、建物及び土地を売却した場合



（事実関係）

- X02年6月1日 被相続人（国税太郎）が建物及び土地を購入し、妻（国税花子）とともに居住の用に供した。
- X12年4月1日 被相続人が死亡し、相続が開始した。相続人は、妻と長男（国税一郎）の2名である。
- X12年8月1日 妻と長男の間で遺産分割協議が成立し、長男が建物及び土地の所有権を取得するとともに妻は配偶者居住権を取得した。
- X15年10月1日 妻と長男の間で配偶者居住権を消滅させる旨の合意が成立し、長男は妻にその消滅の対価を支払った。
- X17年10月1日 長男が建物及び土地を第三者に売却した。

	事実関係の詳細
X02年6月1日 （被相続人が取得）	取得した建物及び土地：木造住宅（新築）とその敷地の用に供される土地 取得に要した金額：建 物…25,000,000円 土 地…45,000,000円 不動産の所在地番：〇〇市××町1丁目234-5 不動産の住居表示：〇〇市××町1丁目2-3
X12年4月1日 （相続開始）	相続税評価額：配偶者居住権…7,976,870円 敷地利用権…11,960,000円 ：建 物…4,023,130円 土 地…28,040,000円
X12年8月1日 （配偶者居住権設定）	妻の満年齢：80歳 配偶者居住権の存続期間：終身
X15年10月1日 （配偶者居住権消滅）	消滅の対価の額：配偶者居住権…9,000,000円 敷地利用権…12,000,000円
X17年10月1日 （譲渡）	売買代金の額：建 物…15,000,000円 土 地…50,000,000円

【事例4の記載例】

○ 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》の記載例

配偶者が配偶者居住権を取得した日を記載します。
 遺産分割の場合：遺産分割が行われた時
 遺贈の場合：相続開始の時

配偶者が配偶者居住権を取得した時に、配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したと仮定した場合のその建物等の取得費の額として計算される金額を計算します。

相続により取得した建物等を譲渡した場合は、被相続人がその建物等を取得した購入年月日及び購入価額を引き継ぎますので、この事例では、被相続人の購入年月日と購入価額により、取得費の額を計算します。

この事例における「償却費相当額」の計算は、次の償却率等を前提にすると右の記載例のようになります。

償却率…木造（非業務用）⇒ 0.031
 経過年数…X02年6月～X12年8月（配偶者居住権を取得した日）
 10年2か月⇒ 10年

（期間計算）
 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。

「②の金額の計算」欄の(B)-(C)の金額及び(A)の金額を記載します。

配偶者居住権の設定に係る相続開始の時の相続税評価額を記載します。

配偶者居住権等が消滅した日を記載します。

この事例では、次のとおりになります。
 X12年8月(①)～X15年10月(⑥)
 3年2か月⇒ 3年

（期間計算）
 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。

⑧/⑨の割合が1を超えるときは、1として計算します。

【令和 X17 年分】

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》

名簿番号

住所	〇〇市△△町2丁目3-4		関与税理士	
フリガナ	コクセイ イチロー	電話番号	△△△-〇〇〇-〇〇〇〇	(電話)
氏名	国税 一郎			

「1」及び「2」の欄において、配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費を計算します。

1 配偶者居住権又は敷地利用権を取得した時における建物又は土地の取得費の額のうち、配偶者居住権又は敷地利用権の価額に相当する金額に対応する部分の金額

	配偶者居住権	敷地利用権
被相続人の氏名及び相続開始年月日	(被相続人) 国税 太郎	(X12年4月1日相続開始)
配偶者居住権又は敷地利用権の取得年月日	① X12年8月1日	
①の時に建物又は土地を譲渡したとしたならば取得費の額として計算される金額	② (B)-(C) 18,025,000 円 (A)	45,000,000 円
配偶者居住権又は敷地利用権の相続税評価額	③ 7,976,870 円	11,960,000 円
配偶者居住権付建物又はその敷地の相続税評価額	④ 4,023,130 円	28,040,000 円
取償の際における価額に相当する金額に対応する部分の金額 (②×③/④)	⑤ (外) 11,981,923 円	(外) 13,455,000 円

②の金額の計算

購入価額の内訳	購入(建築)先・支払先	購入年月日	購入・建築代金
土地	住所(所在地) 〇〇市〇〇町2丁目2-3 氏名(名称) 株式会社△△建設	X02.6.1	45,000,000円
建物	同 上	X02.6.1	25,000,000円
建物の構造	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋 <input type="checkbox"/> 金魚造 <input type="checkbox"/> その他	小計	(B) 25,000,000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。
 《建物の償却費相当額の計算》
 (B)の金額 償却率 経過年数 償却費相当額(C)
標準 25,000,000 円 × 0.9 × 0.031 × 10 = 6,975,000 円
 ※ 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(③)の額は、(B)の価額の95%を限度とします。

2 配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費

	配偶者居住権	敷地利用権
消滅年月日	⑥ X15年10月1日	
⑤の金額	⑦ 11,981,923円	13,455,000円
①から⑥(取得から消滅)までの期間の年数	⑧ 3年	
配偶者居住権の存続年数	⑨ 12年 (平均余命・設定期間)	
取得費の計算上控除する金額 (⑦×⑧/⑨)	⑩ 2,995,480円	3,363,750円
取得費 (⑦ - ⑩)	⑪ (A) 8,986,443円	(B) 10,091,250円

配偶者居住権又は敷地利用権の消滅による譲渡所得の申告の場合は、⑩欄の金額を譲渡所得の内訳書《確定申告書付表》【総合譲渡用】の②欄へ合計して転記します。

○ この計算明細書は、申告書と一緒に提出してください。

配偶者居住権の存続年数が配偶者の終身の間とされている場合は、その配偶者居住権が設定された時におけるその配偶者の平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。
 遺産分割の協議若しくは審判又は遺言により配偶者居住権の存続年数が定められている場合は、その年数を記載し、「設定期間」を○で囲みます。ただし、その年数が配偶者居住権が設定された時における配偶者の平均余命を超える場合には、平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。
 なお、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。
 (注)「平均余命」とは、厚生労働省が作成する完全生命表(その配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている最新のもの)に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいいます。

【事例4の記載例】

この事例では、配偶者居住権及び敷地利用権を消滅させて建物及びその敷地の用に供される土地を譲渡しているため、「3」及び「5」を記載します。

建物等の取得費の額として計算される金額を計算します。

相続により取得した建物等を譲渡した場合は、被相続人がその建物等を取得した購入年月日及び購入価額を引き継ぎますので、この事例では、被相続人の購入年月日と購入価額により、取得費の額を計算します。

また、建物の償却費相当額の計算における「経過年数」は、被相続人が取得した購入年月日から譲渡年月日までの期間になります。

この事例における「償却費相当額」の計算は、次の償却率等を前提にすると右の記載例のようになります。

償却率…木造（非業務用）⇒ 0.031
経過年数…X02年6月～X17年10月（譲渡日）
15年4か月⇒ 15年
（期間計算）
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。

配偶者居住権等の消滅につき配偶者に支払った対価について記載します。

《建物（配偶者居住権の消滅の対価）の償却費相当額の計算》において使用する償却率は、「3」で使用した償却率と同じ償却率を使用します。

また、配偶者居住権の消滅の対価の償却費相当額の計算における「経過年数」は、配偶者居住権を消滅させた日から譲渡年月日までの期間になります。

償却率…⇒ 0.031
経過年数…X15年10月（配偶者居住権を消滅させた日）～X17年10月（譲渡日）
⇒ 2年
（期間計算）
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。

建物を譲渡した時におけるその建物の取得費の額として計算される金額（購入価額（ロ）－償却費相当額（ハ））から配偶者居住権の取得費とされた金額（ア）（表面の「2」の⑩欄の金額になります。）を控除した金額に、敷地利用権を消滅させるために支払った対価の額（（ホ）－（ヘ））を加算した金額を記載します。

なお、 $(ロ) - (ハ) - (ア)$ の金額が0以下になるときは、 $(ロ) - (ハ) - (ア)$ を0として計算します。

ただし、「3」に配偶者居住権等を消滅させた後に支払った金額（例えば、増改築の費用）がある場合において、その金額に係る部分を除いた $(ロ) - (ハ) - (ア)$ が0以下になるときは、 $(ロ) - (ハ) - (ア)$ を0とした上で、その金額に係る部分（償却費相当額控除後）を加算します。

「3」から「6」までの欄は、配偶者居住権の目的となっている（又はなっていた）建物やその敷地の用に供される土地を譲渡した場合における取得費の計算に使用します。

3 譲渡した建物又は土地の購入（建築）代金など

購入価額の内訳 建築	購入（建築）先・支払先		購入年月日	購入・建築代金
	住所（所在地）	氏名（名称）		
土地	〇〇市〇〇町2丁目2-3	株式会社△建設	X02・6・1	45,000,000円
			・	円
			小計	(イ) 45,000,000円
建物	同	上	X02・6・1	25,000,000円
			・	円
建物の構造	<input checked="" 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) 25,000,000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。

《建物の償却費相当額の計算》

(ロ)の金額 <input type="checkbox"/> 標準	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
25,000,000円	× 0.9 × 0.031	× 15	= 10,462,500円

※ 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。

「4」から「6」までの場合から、「3」の譲渡した建物又は土地について当てはまるいずれかの場合を選んで記載します。

4 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した場合

取得費 ⑪	建物	(ロ) - (ハ) - (ア)	円
	土地	(イ) - (ロ)	円

⑪欄の金額を譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】の⑫欄へ合計して転記します。

5 配偶者居住権又は敷地利用権を消滅させて建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した場合

(1) 配偶者居住権又は敷地利用権の消滅につき支払った対価の額

支払った対価の額	支払先		支払年月日	支払金額
	住所（所在地）	氏名（名称）		
敷地利用権	〇〇市××町3丁目4-5	国税 花子	X15・10・1	(ニ) 12,000,000円
配偶者居住権	同	上	X15・10・1	(ホ) 9,000,000円
建物の構造	<input checked="" 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			

《建物（配偶者居住権の消滅の対価）の償却費相当額の計算》

(ホ)の金額	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
9,000,000円	× 0.9 × 0.031	× 2	= 502,200円

※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ホ)の価額の95%を限度とします。

(2) 取得費の計算

取得費 ⑫	建物	(ロ) - (ハ) - (ア) + (ホ) - (ヘ)	円
	土地	((イ) - (ロ)) + (ニ)	円

⑫欄の金額を譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】の⑫欄へ合計して転記します。

※ $(ロ) - (ハ) - (ア) \leq 0$ のときは、 $(ロ) - (ハ) - (ア)$ を0として計算します。

土地を譲渡した時におけるその土地の取得費の額として計算される金額（イ）から敷地利用権の取得費とされた金額（ロ）（表面の「2」の⑩欄の金額になります。）を控除した金額に、敷地利用権を消滅させるために支払った対価の額（ニ）を加算した金額を記載します。

この⑫欄の金額を、「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】」の⑫欄へ合計して転記します。この事例では、次の金額を転記することになります。

14,048,857円 + 46,908,750円 = 60,957,607円

【事例4の記載例】

○ 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】の3面の記載例

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 建築	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	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に記載のとおり	円
			・	円
			・	円
			小計 (イ)	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。

(3) 取得費を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ) <input type="checkbox"/> 標準	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)	② (イ)+(ロ)-(ハ) 円
円 × 0.9 ×	×	=	円	取得費 60,957,607

配偶者居住権に関する取得費の計算については、「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》」に記載しますので、上の記載例のように記載します。

「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》」の⑫欄の金額を合計して転記します。

分離課税の譲渡所得は、譲渡した年の1月1日における所有期間によって長期譲渡所得と短期譲渡所得に分かれます。

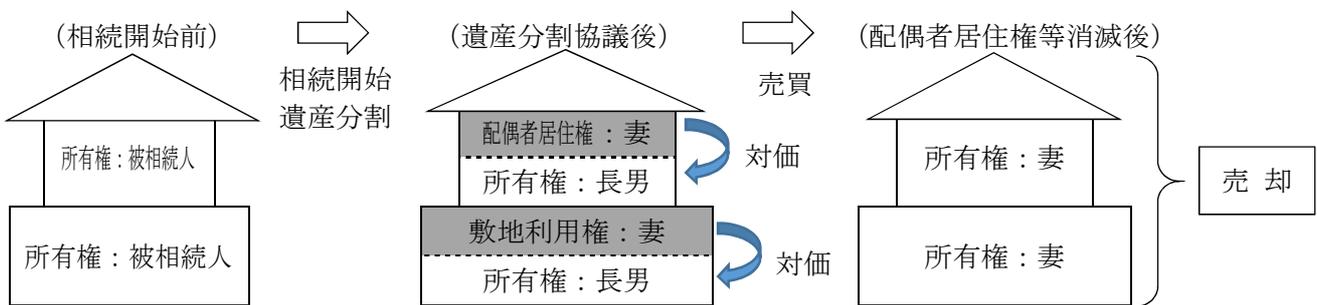
原則として、譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えている場合は長期譲渡所得となり、所有期間が5年以内の場合は短期譲渡所得となります。

配偶者居住権等が消滅した後に配偶者居住権の目的となっていた建物等を譲渡したときのその建物等の所有期間を判定する場合は、配偶者居住権等の消滅の時期にかかわらず、その建物等を取得した日から譲渡した年の1月1日における所有期間で判定します。

この事例の場合、長男が配偶者居住権の目的となっている建物等を取得した日とされる日（被相続人の取得年月日：X02年6月1日）からその建物等を譲渡した年の1月1日（X17年1月1日）までの期間は5年を超えていますので、長期譲渡所得となります。

【事例5の記載例】

【事例5】配偶者居住権者が配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地を購入した後、その建物及び土地を売却した場合



(事実関係)

- X02年6月1日 被相続人(国税太郎)が建物及び土地を購入し、妻(国税花子)とともに居住の用に供した。
- X12年4月1日 被相続人が死亡し、相続が開始した。相続人は、妻と長男(国税一郎)の2名である。
- X12年8月1日 妻と長男の間で遺産分割協議が成立し、長男が建物及び土地の所有権を取得するとともに妻は配偶者居住権を取得した。
- X15年10月1日 妻と長男の間で建物及び土地の売買契約が成立し、妻は長男に建物及び土地の売買代金を支払った。
- X17年10月1日 妻が建物及び土地を第三者に売却した。

	事実関係の詳細
X02年6月1日 (被相続人が取得)	取得した建物及び土地：木造住宅(新築)とその敷地の用に供される土地 取得に要した金額：建 物…25,000,000円 土 地…45,000,000円 不動産の所在地番：〇〇市××町1丁目234-5 不動産の住居表示：〇〇市××町1丁目2-3
X12年4月1日 (相続開始)	相続税評価額：配偶者居住権…7,976,870円 敷地利用権…11,960,000円 ：建 物…4,023,130円 土 地…28,040,000円
X12年8月1日 (配偶者居住権設定)	妻の満年齢：80歳 配偶者居住権の存続期間：終身
X15年10月1日 (配偶者居住権消滅)	長男に支払った売買代金の額：建 物…5,000,000円 土 地…38,000,000円
X17年10月1日 (譲渡)	売買代金の額：建 物…15,000,000円 土 地…50,000,000円

【事例5の記載例】

○ 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》の記載例

配偶者が配偶者居住権を取得した日を記載します。
 遺産分割の場合：遺産分割が行われた時
 遺贈の場合：相続開始の時

配偶者が配偶者居住権を取得した時に、配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したと仮定した場合のその建物等の取得費の額として計算される金額を計算します。

相続により取得した建物等を譲渡した場合は、被相続人がその建物等を取得した購入年月日及び購入価額を引き継ぎますので、この事例では、被相続人の購入年月日と購入価額により、取得費の額を計算します。

この事例における「償却費相当額」の計算は、次の償却率等を前提にすると右の記載例のようになります。

償却率…木造（非業務用）⇒ 0.031
 経過年数…X02年6月～X12年8月（配偶者居住権を取得した日）
 10年2か月⇒ 10年

（期間計算）
 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。

「②の金額の計算」欄の(B)-(C)の金額及び(A)の金額を記載します。

配偶者居住権の設定に係る相続開始の時の相続税評価額を記載します。

配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を取得した日を記載します。

この事例では、次のとおりになります。
 X12年8月(①)～X15年10月(⑥)
 3年2か月⇒ 3年

（期間計算）
 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。

⑧/⑨の割合が1を超えるときは、1として計算します。

【令和 X17 年分】

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》

住所 ○○市××町3丁目4-5

氏名 国枝 花子 電話番号 △△△-〇〇〇-××××

「1」及び「2」の欄において、配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費を計算します。

1 配偶者居住権又は敷地利用権を取得した時における建物又は土地の取得費の額のうち、配偶者居住権又は敷地利用権の価額に相当する金額に対応する部分の金額

	配偶者居住権	敷地利用権
被相続人の氏名及び相続開始年月日	(被相続人 国枝 太郎) (X12年4月1日相続開始)	
配偶者居住権又は敷地利用権の取得年月日	① X12年8月1日	
①の時に建物又は土地を譲渡したとしたならば取得費の額として計算される金額	② (B)-(C) 18,025,000 円	(A) 45,000,000 円
配偶者居住権又は敷地利用権の相続税評価額	③ 7,976,870 円	11,960,000 円
配偶者居住権付建物又はその敷地の相続税評価額	④ 4,023,130 円	28,040,000 円
取得の際における価額に相当する金額に相当する部分の金額 (②×③/④)	⑤ (外) 11,981,923 円	(外) 13,455,000 円

②の金額の計算

購入価額の内訳	購入(建築)先・支払先	購入年月日	購入・建築代金
土地	住所(所在地) ○○市□□町2丁目2-3 氏名(名称) (株)△△建設	X02・6・1	45,000,000円
建物	同 上	X02・6・1	25,000,000円
小計			(A) 45,000,000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	(B) 25,000,000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。

《建物の償却費相当額の計算》

(B)の金額	償却率	経過年数	償却費相当額(C)
□標準 25,000,000 円	× 0.9 × 0.031	× 10	= 6,975,000 円

※ 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(C)の額は、(B)の価額の95%を限度とします。

2 配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費

	配偶者居住権	敷地利用権
消滅年月日	⑥ X15年10月1日	
⑤の金額	⑦ 11,981,923円	13,455,000円
①から⑥(取得から消滅)までの期間の年数	⑧ 3年	
配偶者居住権の存続年数	⑨ 12年 (平均余命・設定期間)	
取得費の計算上控除する金額 (⑦×⑧/⑨)	⑩ 2,995,480円	3,363,750円
取得費(⑦-⑩)	⑪ (A) 8,986,443円	(B) 10,091,250円

配偶者居住権又は敷地利用権の消滅による譲渡所得の申告の場合は、⑩の金額を譲渡所得の内訳書(確定申告書付表)【総合譲渡用】の②欄へ合計して転記します。

○ この計算明細書は、申告書と一緒に提出してください。

配偶者居住権の存続年数が配偶者の終身の間とされている場合は、その配偶者居住権が設定された時におけるその配偶者の平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。

遺産分割の協議若しくは審判又は遺言により配偶者居住権の存続年数が定められている場合は、その年数を記載し、「設定期間」を○で囲みます。ただし、その年数が配偶者居住権が設定された時における配偶者の平均余命を超える場合には、平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。

なお、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。

(注)「平均余命」とは、厚生労働省が作成する完全生命表(その配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている最新のもの)に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいいます。

【事例5の記載例】

この事例では、配偶者が配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地を取得し、譲渡しているため、「3」及び「6」を記載します。

「2」で計算した④・⑤の金額（その建物及び土地を取得した時において配偶者居住権及び敷地利用権が消滅したものと仮定した場合に、配偶者居住権及び敷地利用権の取得費の額として計算される金額）及び配偶者が配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地を取得した時の購入代金などを記載します。

この事例における「償却費相当額」の計算は、次の償却率等を前提にすると右の記載例のようになります。

償却率…木造（非業務用）⇒ 0.031
 経過年数…X15年10月（建物及び土地を取得した日）～X17年10月（譲渡日）
 ⇒ 2年
 （期間計算）

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。

「3」から「6」までの欄は、配偶者居住権の目的となっている（又はなっていた）建物やその敷地の用に供される土地を譲渡した場合における取得費の計算に使用します。

3 譲渡した建物又は土地の購入（建築）代金など

購入 価額の内訳 建築	購入（建築）先・支払先		購入 年月日	購入・建築代金
	住 所（所在地）	氏 名（名称）		
土 地	〇〇市△△町2丁目3-4	国 税 一 郎	X15・10・1	38,000,000円
⑤の金額			・ ・	10,091,250円
			小 計	(イ)48,091,250円
建 物	同	上	X15・10・1	5,000,000円
④の金額			・ ・	8,986,443円
建物の構造	<input checked="" 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)13,986,443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。

《建物の償却費相当額の計算》

(ロ)の金額	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
<input type="checkbox"/> 標準 13,986,443 円	× 0.9 × 0.031	× 2	= 780,443 円

※ 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。

「4」から「6」までの場合から、「3」の譲渡した建物又は土地について当てはまるいずれかの場合を選んで記載します。

4 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した場合

取得費	⑫	建 物	(ロ) - (ハ) - (イ) 円
		土 地	(イ) - (ロ) 円

⑫欄の金額を譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】の②欄へ合計して転記します。

5 配偶者居住権又は敷地利用権を消滅させて建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した場合

(1) 配偶者居住権又は敷地利用権の消滅につき支払った対価の額

支払った対価の額	支 払 先		支払年月日	支払金額
	住 所（所在地）	氏 名（名称）		
敷地利用権			・ ・	(ニ) 円
配偶者居住権			・ ・	(ホ) 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			

《建物（配偶者居住権の消滅の対価）の償却費相当額の計算》

(ホ)の金額	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
円	× 0.9 ×	×	= 円

※ 非業務用建物（居住用）の(ハ)の額は、(ホ)の価額の95%を限度とします。

(2) 取得費の計算

取得費	⑫	建 物	((ロ) - (ハ) - (イ)) + (ホ) - (ハ) 円
		土 地	((イ) - (ロ)) + (ニ) 円

⑫欄の金額を譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】の②欄へ合計して転記します。

※ ((ロ) - (ハ) - (イ)) ≤ 0 のときは、((ロ) - (ハ) - (イ)) を 0 として計算します。

6 配偶者居住権を有する居住者が配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を取得し、譲渡した場合

「3」の欄に、建物の購入代金などに加えて④欄の金額を、土地の購入代金などに加えて⑤欄の金額を記載し、建物又は土地の購入代金などと合計して、それぞれ(イ)欄及び(ロ)欄を計算します。

取得費	⑫	建 物	(ロ) - (ハ) 13,206,000 円
		土 地	(イ) 48,091,250 円

⑫欄の金額を譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】の②欄へ合計して転記します。

建物を譲渡した時におけるその建物の取得費の額として計算される金額（購入価額（ロ）－償却費相当額（ハ））を記載します。

土地を譲渡した時におけるその土地の取得費の額として計算される金額（イ）を記載します。

この⑫欄の金額を、「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】」の②欄へ合計して転記します。

この事例では、次の金額を転記することになります。

13,206,000 円 + 48,091,250 円
 = 61,297,250 円

【事例5の記載例】

○ 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】の3面の記載例

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	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に記載のとおり			円
			・ ・	円
			・ ・	円
			小 計 (イ)	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。

(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)
<input type="checkbox"/> 標準			
円 × 0.9 ×	×	=	円

②	(イ) + (ロ) - (ハ)	円
取得費	61,297,250	

配偶者居住権に関する取得費の計算については、「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》」に記載しますので、上の記載例のように記載します。

「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》」の②欄の金額を合計して転記します。

分離課税の譲渡所得は、譲渡した年の1月1日における所有期間によって長期譲渡所得と短期譲渡所得に分かれます。

原則として、譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えている場合は長期譲渡所得となり、所有期間が5年以内の場合は短期譲渡所得となります。

配偶者居住権を有する居住者がその配偶者居住権の目的となっている建物等を取得した後にその建物等を譲渡したときのその建物等の所有期間を判定する場合は、配偶者居住権等の取得の時期にかかわらず、その建物等を取得した日から譲渡した年の1月1日における所有期間で判定します。

この事例の場合、配偶者が配偶者居住権の目的となっている建物等を取得した日（X15年10月1日）からその建物等を譲渡した年の1月1日（X17年1月1日）までの期間は5年以内ですので、短期譲渡所得となります。

第22回生命表（完全生命表）に基づく平均余命（男性）〔平成29年3月1日厚生労働省公表〕

年齢	平均余命	端数処理後	年齢	平均余命	端数処理後	年齢	平均余命	端数処理後
18	63.09	63	51	31.44	31	84	6.69	7
19	62.11	62	52	30.54	31	85	6.22	6
20	61.13	61	53	29.63	30	86	5.78	6
21	60.16	60	54	28.74	29	87	5.37	5
22	59.19	59	55	27.85	28	88	4.98	5
23	58.22	58	56	26.97	27	89	4.61	5
24	57.25	57	57	26.09	26	90	4.27	4
25	56.28	56	58	25.23	25	91	3.95	4
26	55.31	55	59	24.36	24	92	3.66	4
27	54.34	54	60	23.51	24	93	3.40	3
28	53.37	53	61	22.67	23	94	3.18	3
29	52.40	52	62	21.83	22	95	2.98	3
30	51.43	51	63	21.01	21	96	2.79	3
31	50.46	50	64	20.20	20	97	2.62	3
32	49.49	49	65	19.41	19	98	2.46	2
33	48.52	49	66	18.62	19	99	2.31	2
34	47.55	48	67	17.85	18	100	2.18	2
35	46.58	47	68	17.08	17	101	2.05	2
36	45.62	46	69	16.33	16	102	1.94	2
37	44.65	45	70	15.59	16	103	1.83	2
38	43.69	44	71	14.85	15	104	1.73	2
39	42.73	43	72	14.13	14	105	1.63	2
40	41.77	42	73	13.43	13	106	1.55	2
41	40.81	41	74	12.73	13	107	1.46	1
42	39.86	40	75	12.03	12	108	1.39	1
43	38.90	39	76	11.36	11	109	1.32	1
44	37.96	38	77	10.69	11	110	1.25	1
45	37.01	37	78	10.05	10	111	1.19	1
46	36.07	36	79	9.43	9	112	1.13	1
47	35.13	35	80	8.83	9	113	—	—
48	34.20	34	81	8.25	8	114	—	—
49	33.28	33	82	7.70	8	115	—	—
50	32.36	32	83	7.18	7	116	—	—

第22回生命表（完全生命表）に基づく平均余命（女性）〔平成29年3月1日厚生労働省公表〕

年齢	平均余命	端数処理後	年齢	平均余命	端数処理後	年齢	平均余命	端数処理後
18	69.29	69	51	37.12	37	84	8.94	9
19	68.30	68	52	36.18	36	85	8.30	8
20	67.31	67	53	35.24	35	86	7.70	8
21	66.32	66	54	34.31	34	87	7.12	7
22	65.33	65	55	33.38	33	88	6.57	7
23	64.34	64	56	32.45	32	89	6.05	6
24	63.36	63	57	31.53	32	90	5.56	6
25	62.37	62	58	30.61	31	91	5.11	5
26	61.39	61	59	29.68	30	92	4.68	5
27	60.40	60	60	28.77	29	93	4.29	4
28	59.42	59	61	27.85	28	94	3.94	4
29	58.44	58	62	26.94	27	95	3.63	4
30	57.45	57	63	26.04	26	96	3.36	3
31	56.47	56	64	25.14	25	97	3.11	3
32	55.49	55	65	24.24	24	98	2.88	3
33	54.51	55	66	23.35	23	99	2.68	3
34	53.53	54	67	22.47	22	100	2.50	3
35	52.55	53	68	21.59	22	101	2.33	2
36	51.57	52	69	20.72	21	102	2.17	2
37	50.59	51	70	19.85	20	103	2.03	2
38	49.61	50	71	18.99	19	104	1.90	2
39	48.64	49	72	18.14	18	105	1.78	2
40	47.67	48	73	17.30	17	106	1.67	2
41	46.70	47	74	16.46	16	107	1.57	2
42	45.73	46	75	15.64	16	108	1.48	1
43	44.76	45	76	14.82	15	109	1.39	1
44	43.80	44	77	14.02	14	110	1.31	1
45	42.83	43	78	13.23	13	111	1.23	1
46	41.87	42	79	12.46	12	112	1.16	1
47	40.92	41	80	11.71	12	113	1.10	1
48	39.96	40	81	10.99	11	114	1.04	1
49	39.01	39	82	10.28	10	115	0.98	1
50	38.07	38	83	9.59	10	116	—	—