

## 知っていれば役立つ税務相談

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

## 譲渡所得の計算方法

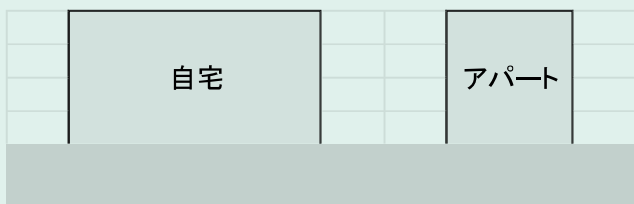
## ～自宅・アパート売却時と賃貸併用住宅売却時～

自宅・アパートを売却した場合と、賃貸併用住宅を売却した場合の譲渡所得の計算方法を教えてください。

## 1 自宅部分だけが3,000万円特別控除の対象

不動産を売却し、譲渡益が発生した場合、自宅であれば譲渡益から3,000万円を控除することができる特例があります。それでは「自宅・アパートを売却した場合」「賃貸併用住宅を売却した場合」どのように計算するのでしょうか。この場合、まずは売却金額を自宅部分と、それ以外の部分に区分し、それぞれの譲渡益を計算する必要があります。

## 2 自宅・アパートを売却した場合



## (1) 合理的な基準で按分

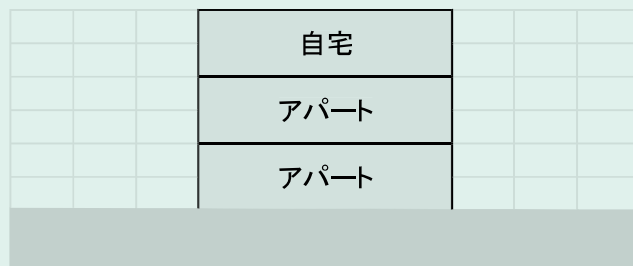
自宅・アパートが別々に建っていて、これを一括して売却する場合には、下記の基準で区分するのが一般的です。

- ① 自宅・アパートの間に仕切りがある場合、自宅・アパートで公図上の地番が分かれている場合…そのとおりの面積で按分
- ② 明確に区分することができない場合…自宅、アパートの1階部分の建坪面積の比率で按分

## (2) 具体例

具体例は表のとおりです。

## 3 賃貸併用住宅を売却した場合



賃貸併用住宅を売却する場合においても、居住用部分だけが3,000万円特別控除の対象です。この場合（共用部分を除いた）専有部分の面積の比率で按分するのが一般的です。計算方法については、「2(2)具体例」と同様の方法で計算します。

なお、全体のうち自宅部分の割合が概ね90%以上である場合には、その全部が居住用に該当するものとして計算することが可能です。



## ● 自宅・アパートを売却した場合の具体例

(単位：円)

	合計	自宅	アパート
比率	100%	60%	40%
売却金額※1	100,000,000	60,000,000	40,000,000
譲渡費用※1	-3,000,000	-1,800,000	-1,200,000
取得費※2	-8,000,000	-5,000,000	-3,000,000
差引	89,000,000	53,200,000	35,800,000
特別控除	-30,000,000	-30,000,000	0
所得	59,000,000	23,200,000	35,800,000

- 売却金額 1億円(土地、建物合計)
- 譲渡費用(仲介手数料) 300万円
- 取得費 自宅500万円 アパート300万円  
(土地、建物合計)
- 自宅・アパートの比率は60:40とする

- ※1 売却金額、譲渡費用は60:40で按分計算  
 ※2 自宅、アパートそれぞれ建物の減価償却計算が必要  
 (自宅、アパートで計算方法が異なるため60:40の比率とはならない)

上記の計算はあくまで簡易計算であり、実際の計算とは多少異なります。