



## 《会計・税務の知識》 不動産の売却時に係る支出について

### はじめに

不動産の売却には、大きな支出を伴うことがあります。今回は、売却時の支出についてあらかじめ知っておいて頂きたい事項をご紹介しますと思います。

### 1. 手元に残るお金の算式

不動産を売却した後、手元に残るお金の算式は概ね以下のように算出されます。

	売却価格	例) 5,000万
(1)	－ ローン残高	2,000万
(2)	－ 諸経費	500万
(3)	－ 税金	304万
	手元に残るお金	2,196万

#### (1) ローン残高

不動産を売却する際、原則ローン残高を全額返済することとなります。その際、追加で繰り上げ事務手数料が発生する場合があります。

#### (2) 諸経費

##### 1) 仲介手数料

仲介手数料は、約3%前後支払うことが多いですが、上限金額が決められています。売買価格が400万円超の場合、仲介手数料の算式(売買価格で算式の金額が変わりますのでご注意ください)は、「売買価格×3%+6万円+消費税」となります。

##### 2) 印紙代

契約書の記載金額によって郵便局等で収入印紙を購入し、貼付しなければなりません。また、契約書を買主、売主1通ずつ複製する場合は、それぞれに印紙を貼る必要があります。

以下記載金額が100万円から10億以下の場合の印紙税額となります。( )の中の金額は、平成30年3月31日までの軽減措置適用後の印紙税額。

100万円超 500万円以下	2,000円 (1,000円)
500万円超 1000万円以下	1万円 (5,000円)
1000万円超 5000万円以下	2万円 (1万円)
5000万円超 1億円以下	6万円 (3万円)
1億円超 5億円以下	10万円 (6万円)
5億円超 10億円以下	20万円 (16万円)
契約金額の記載の無いもの	200円

##### 3) その他

その他には、抵当権抹消登記費用、立退料、測量費用やその他思わぬ経費等がかかる場合があります。

### (3) 税金

税金は以下の算式で計算されます。

(イ)	収入金額	例) 5,000万
(ロ)	－ 取得費	3,000万
(ハ)	－ 譲渡費用	500万
(ニ)	－ (特別控除額)	0
	譲渡所得	1,500万
(ホ)	－ 長期譲渡税率	20.315%
	税金	304万円

#### (イ) 収入金額

売却したことにより受取る金銭の額をいいます。金銭以外の物や権利で受け取った場合にはその物や権利の時価が収入金額となります。

#### (ロ) 取得費

売却する土地や建物の購入代金となります。建物の場合は、減価償却相当額を差し引いた金額となり、購入手数料、改良費等を含みます。

#### (ハ) 譲渡費用

売却のために支払った仲介手数料、印紙税、立退料、違約金、名義書換料等をいいます。

#### (ニ) 特別控除額

土地や建物を譲渡した場合には一定の要件を満たす場合には、以下のような特別控除があります。

取用等により土地や建物を譲渡した場合	5,000万円
マイホームを譲渡した場合	3,000万円
特定土地区画整理事業等のために土地を譲渡した場合	2,000万円
特定住宅地造成事業等のために土地を譲渡した場合	1,500万円
平成21年及び平成22年に取得した土地等を譲渡した場合	1,000万円
農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合	800万円

#### (ホ) 税率

	所得税	住民税
短期譲渡所得(所有5年以下)	30%	9%
長期譲渡所得(所有5年超)	15%	5%
復興所得税※H49年まで	所得税×2.1%	

### おわりに

不動産の売却は、特別控除が適用可能な場合があります。売却前にあらかじめ専門家等にご相談することをお勧めいたします。

(担当：上條)