石黒 賢 税理士事務所

不動産売却（譲渡所得）

ご準備いただく資料チェックリスト

概算なら「売ったときの契約書」と「買ったときの契約書」の2つがあれば、おおよその税額をお出しできます。

お名前　　ご記入日　　年　　月　　日

STEP 1 概算（いくら税金がかかるか知りたい）

✓	ご用意いただくもの	わかること
☐	売ったときの売買契約書（売る前なら査定書や売却予定額のメモ）	売却額
☐	買ったときの売買契約書	取得費・所有期間
☐	相続・贈与でもらった場合は、その時期と元の持ち主が買ったときの資料	取得費・所有期間の引き継ぎ
☐	売るためにかかった経費の見積もり・領収書（仲介手数料など）	譲渡費用
☐	どんな使い方をしていたかのメモ（自宅／貸していた／空き家、いつまで住んでいたか）	特例が使えるかどうか

買ったときの金額がわからないと、**売却額の5%しか取得費にできず**、税金が大きくなることがあります。通帳の記録や住宅ローンの契約書など、手がかりになるものがあれば一緒にお持ちください。

STEP 2 確定申告（1）売ったとき・買ったときの資料

売ったときの資料

☐	売買契約書の写し
☐	売るためにかかった経費の領収書（仲介手数料・印紙代・測量費・解体費など）
☐	固定資産税の精算書（売買時に日割りで受け取ったもの）

買ったときの資料

☐	買ったときの売買契約書・建築工事の請負契約書
☐	買ったときの仲介手数料・登記費用・不動産取得税の領収書
☐	リフォーム・増改築の契約書・領収書
☐	相続でもらった場合は、相続税の申告書の控え（相続税を納めていれば取得費に加算できる場合があります）

STEP 3 確定申告（2）役所・法務局で取得するもの

✓	書類	取得先	必要な場合
☐	登記事項証明書（売った土地・建物）	法務局	取得の経緯を確認するとき、特例を使うとき
☐	固定資産評価証明書	市役所（税の担当課）	売却額を土地と建物に分けるとき
☐	戸籍の附票の写し	本籍地の市役所	自宅を売って、契約日の前日の住民票の住所が売った自宅と異なるとき

STEP 4 確定申告（3）本人確認・ほかの所得の資料

本人確認・e-Tax

☐	マイナンバーカード（または通知カード＋運転免許証など）
☐	e-Taxの利用者識別番号（16桁）

当事務所は**電子申告（e-Tax）での提出のみ対応**しています。そのため、e-Taxの利用者識別番号が必要です。番号がわからない場合は、ご相談ください。

ほかの所得・控除の資料

☐	事業所得・不動産所得がある方：その年の帳簿・決算の資料（売上・経費・家賃収入などがわかるもの）
☐	給与所得がある方：給与の源泉徴収票
☐	年金を受け取っている方：公的年金等の源泉徴収票（企業年金・個人年金があればその資料も）
☐	控除の資料（医療費、社会保険料、生命保険料、ふるさと納税など）

譲渡所得は所得税の確定申告で、ほかの所得と1つの申告書にまとめて申告します。※ 事業所得・不動産所得・給与所得・年金などの雑所得がほかにある場合は、別途費用がかかる可能性があります。

STEP 5 特例（3,000万円控除など）を使うときの追加書類

✓	特例	追加で必要なもの	取得先
☐	**自宅を売ったときの3,000万円控除**	住民票の住所と売った自宅が異なる場合のみ、戸籍の附票の写し	市役所
☐	**自宅を売ったときの軽減税率（所有10年超）**	登記事項証明書	法務局
☐	**相続した空き家を売ったときの3,000万円控除**	被相続人居住用家屋等確認書（空き家だったことの証明）	市役所（住宅・空き家の担当課）
☐		登記事項証明書	法務局
☐		耐震基準適合証明書など（建物を残して売る場合）	建築士事務所など
☐	**相続税の取得費加算**	相続税の申告書の控え	ご自宅
☐	**買換えの特例**	買った自宅の売買契約書・登記事項証明書	ご自宅／法務局

空き家の特例は期限に注意。①相続から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、②令和9年（2027年）12月31日まで（特例の適用期限）の両方までに売ることが条件です。「被相続人居住用家屋等確認書」は**即日発行されません**ので、早めに市役所へご相談ください。特例が使えるかどうかは事務所で判断します。

MEMO 気になっていること・ご質問

資料のご提出は、面談時にお持ちいただくか、データでお送りください。**マイナンバーや口座番号などはLINEで送らないでください**（お電話・お問い合わせフォームでご案内します）。
売る前のご相談もお受けしています。 TEL 072-628-3152（平日 9:30〜17:30） お問い合わせフォーム・LINEからもどうぞ

作成日：2026年10月