

【土地の売却後の手取り額シュミレーション】

【売却額】 1,000 万円(例:相続で引き継いだケース)

【取得費】 50万円で計算 (※相続など取得費が**不明な場合、売却額の5%計算**)

【諸経費(内訳)】 ※土地は減価償却なし&消費税なし

- ①仲介手数料 39.6万円(成約価格×3%+6万円に消費税10%)
 - ②測量費(土地) 約50万円 (確定測量のケース※公募売買は不要)
 - ③印紙代 1万円 (売買契約書に貼付)
 - ④抵当権抹消登記(ありの場合) 約2万円(司法書士報酬含む)
- 諸経費92.6万円

譲渡税=(売却額-取得費-諸経費)×20.315%(長期譲渡の場合)

約174万円=(1000 - 50 - 92.6) × 20.315%(長期譲渡の場合)

【手残り】 売却額1000万円-約174万円-92.6万円=**手残り 約733万円**



※本査定書は概算です。実際の数値とは異なります。
正式な計算は税理士・税務署にご相談ください

※個人に売却したシミュレーションです。
※確定測量をした場合です。
公募取引は不要のケースがあります。

※取得費は売買契約書などが「根拠」になります。

所得の種類	所有期間	所得税率	住民税率	合計
短期譲渡所得	5年以下	30% (復興特別所得税 0.63%)	9%	39.63%
長期譲渡所得	正月を6回 経過	15% (復興特別所得税 0.315%)	5%	20.315 %

【戸建の売却後の手取り額シュミレーション】

【売却額】 1,100 万円(20年所有の木造住宅)

【取得費】 3,500万円で購入 (※取得費が不明な場合、売却額の5%計算)

土地:900万円 建物:2,600万円(新築時)

・木造住宅の法定耐用年数は22年。 築20年の場合、減価償却を考慮。
→減価償却(定額法): 2,600万円 ÷ 22年 = 年間約118.18万円

・20年分の減価償却: 118.18万円 × 20年 = 約2,363.6万円
→建物の残存価値: 2,600万円 - 2,363.6万円 = 約236.4万円

総取得費: 土地900万円 + 建物236.4万円 = 1,136.4万円

【諸経費(内訳)】

- ①仲介手数料 42.9万円 (成約価格×3%+6万円に消費税10%)
 - ②印紙代 1万円 (売買契約書に貼付)
 - ③抵当権抹消登記 約2万円(司法書士報酬含む)
- 諸経費 約46万円

【譲渡所得】 譲渡所得 = 1,100万円 - (1,136.4万円 + 約46万円) = -82.4万円(マイナス)

【手残り額】 売却価格1,100万円 - 諸経費 約46万円 = 1054万円



※本査定書は概算です。

減価償却の影響で実際の数値とは異なります。

正式な計算は税理士、税務署にご相談ください

※個人に売却したシミュレーションです。

※利益あり/なしにかかわらず、確定申告をおすすめします。

※3000万円の特別控除が使えるケースあり

※取得費は売買契約書などが証拠になります。

所得の種類	所有期間	所得税率	住民税率	合計
短期譲渡所得	5年以下	30% (復興特別所得税 0.63%)	9%	39.63%
長期譲渡所得	正月を6回経過	15% (復興特別所得税 0.315%)	5%	20.315%

不動産のお悩みご相談は「リヤマ不動産」まで
ご連絡下さい。



THANKS

ご不明な点がございましたら、ご連絡下さい



□会社名：リヤマ不動産株式会社 代表取締役：山口 力男

□所在地：群馬県伊勢崎市上諏訪町2111-10(1-1号室)

□営業時間：9:30～19:00（定休日は水曜日）

□TEL 070-5375-2368(←こちらに) / 0270-61-6037

□HP <https://riyama-fudousan.co.jp> □Email info@riyama-fudousan.co.jp

リヤマ不動産

