

# 【土地の売却後の手取り額シミュレーション】

【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(ありの場合は) 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ミュレーション】

【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):  $2,600\text{万円} \div 22\text{年} = \text{年間約}118.18\text{万円}$

・20年分の減価償却:  $118.18\text{万円} \times 20\text{年} = \text{約}2,363.6\text{万円}$   
→建物の残存価値:  $2,600\text{万円} - 2,363.6\text{万円} = \text{約}236.4\text{万円}$   
**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 $\times 3\%$ +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](mailto:info@riyama-fudousan.co.jp)



リヤマ不動産

