

不動産売買にかかる諸費用の概略＜参考資料＞

【諸費用一覧】

項目	内容	説明
契約	印紙税	売買契約書に必要な収入印紙代 ※収入印紙代の詳細については、国税庁のホームページをご覧ください。 https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/inshi/08/10.htm
仲介	仲介手数料	不動産会社に支払う仲介手数料（別記1）
	調査費用	不動産会社が受け取ることができる報酬上限額18万円から仲介手数料を引いた金額（別記2） ※売買価格が400万円以下の場合のみ、売主から支払い
登記	登録免許税	抵当権や売主の表示に変更がある場合の各登記費用
	上記報酬	登記手続きを依頼する司法書士への報酬
	登録免許税	建物に未登記部分がある場合の表示登記費用
	上記報酬	登記手続きを依頼する土地家屋調査士への報酬
	登録免許税	土地の実測や分筆がある場合の各登記費用
	上記報酬	登記手続きを依頼する土地家屋調査士への報酬
税金	譲渡所得税	物件の売却により利益が出たときの、譲渡所得税（別記3） ※利益が出ると収入に加算されるため次年度の税金や保険の金額に影響する場合があります。

※記載しているものは一例になります。物件によって、諸費用の内容や額等が異なります。

（別記1）仲介手数料の算出方法

宅地建物取引業者が宅地、建物の売買、または交換の媒介に関して依頼者（売主、買主）から受け取ることのできる報酬の額は、依頼者の方につき、それぞれ、当該売買に係わる宅地若しくは建物の価格を次の表の左欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とします。

200万円以下の金額	100分の5
200万円を超え400万円以下の金額	100分の4 + 2万円
400万円を超える金額	100分の3 + 6万円

（別記2）調査費用の支払い

平成30年1月1日から、法改正により売主から不動産会社が受け取ることができる報酬の上限が、物件の売買価格が400万円以下の場合に限り、上限18万円+消費税となりました。仲介手数料の割合はこれまでと変わらないため、18万円から仲介手数料の差額を調査費用として請求されます。

（例）200万円で物件を売買する場合、売主が不動産会社に支払う報酬

・仲介手数料： $200\text{万円} \times 5\% = 10\text{万円}$ （別記2より）

・調査費用： $18\text{万円} - 10\text{万円} = 8\text{万円}$

→支払う報酬は、仲介手数料10万円+調査費用8万円+消費税となります。

（別記3）譲渡所得税について

1 課税方法

土地や建物を売った時の譲渡所得に対する税金は、事業所得や給与所得などの所得と分離（分離課税）して、計算することになっています。

2 計算方法

譲渡所得は、土地や建物を売った金額から（1）取得費、（2）譲渡費用を差し引いて計算します。

（1）取得費とは、売った土地や建物を買い入れたときの購入代金や、購入手数料などの資産の取得に要した金額に、その後支出した改良費、設備費を加えた合計額をいいます。

なお、建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算します。また、土地や建物の取得費が分からなかったり、実際の取得費が売買価格の5%よりも少ない場合は、売買価格の5%を取得費（概算取得費）とすることができます。

（2）譲渡費用とは、土地や建物を売るために支出した費用をいい、仲介手数料、測量費、売買契約書の印紙代、売却するときに借家人などに支払った立退料、建物を取り壊して土地を売るときの取り壊し費用などです。

3 長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分

土地や建物を売ったときの譲渡所得は、次のとおり所有期間によって長期譲渡所得と短期譲渡所得の二つに区分し、税金の計算も別々に行います。

長期譲渡所得：譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるもの

短期譲渡所得：譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下のもの

(注意)「所有期間」とは、土地や建物の取得の日から引き続き所有していた期間をいいます。この場合、相続や贈与により取得したものは、原則として、被相続人や贈与者の取得した日から計算することになっています。

★国税に関するご相談は、国税局電話相談センター等で行っています。
(HP : <https://www.nta.go.jp/shiraberu/sodan/sodanshitsu/9200.htm>)