

不動産売買にかかる諸費用の概略＜参考資料＞

不動産を売却する際に必要な費用一覧です。なお、物件によって諸費用の額等が異なりますので、ご注意ください。仲介手数料補助金については、都市住宅課(0795-74-2364)までご連絡ください。

【諸費用一覧】

目的	項目	内容	説明
売却	契約	印紙税	売買契約書に必要な収入印紙代（別記1）
	仲介	仲介手数料	不動産会社に支払う仲介手数料（別記2）
		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3） ※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4）

※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。

※物件の状態によっては、上記以外にも費用がかかる場合があります。

（別記1）不動産譲渡に関する契約書にかかる印紙税額一覧

売買価格	印紙税額	
	本則税率	軽減税率（R4.3.31 まで）
1万円超 10万円以下	200円	200円
10万円超 50万円以下	400円	
50万円超 100万円以下	1,000円	500円
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
10億円超 50億円以下	40万円	32万円
50億円超	60万円	48万円

（別記2）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、依頼者の一方につき、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	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3）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、18万円を超える場合には、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：200万円×5%＝10万円（別記2より）
- 調査費用：18万円－10万円＝8万円

→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。

丹波市の補助金 仲介手数料補助金

売買契約が成立した際に、宅地建物取引業者に支払った仲介手数料及び調査費用等の一部を補助します。

○補助の内容

- 補助対象経費の1/2、上限5万円

○補助金交付申請の時期…売買契約が成立し、仲介手数料等を支払った後

！注意！

- 住みいるバンクの制度を活用して（住みいるバンク利用登録者が自治会マッチングを実施した後に購入する事）成約した物件を対象にしています。
- 仲介手数料等を支払った年度内に補助金交付申請をしてください。年度内に申請がないものは、補助金の交付ができません。

(別記4) 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>）