令和５年分

確定申告書作成の手引き

原稿監修：税理士法人エム・エム・アイ
税理士　高橋節男

株式会社ＦＪネクスト

2024年１月発行

『確定申告書作成の手引き』のご利用にあたって

本手引きは、㈱FJネクストよりマンションを購入されたオーナー様が、不動産所得者として所得税の確定申告書を作成する際に、ご参考にしていただけるように作成したものです。また、ご注意として本手引きは、給与所得(年末調整済み)の方で不動産所得や不動産譲渡所得のある方を対象としております。他の所得がある場合は、ご自身で国税庁ホームページ又は、最寄りの税務署へお問い合わせください。

■ ㈱FJネクスト 確定申告案内係 ■

フリーダイヤル 0120-022-254

受付時間 AM10:00 ～ PM5:00

(第1・2・3土曜日・日・祝日を除く)

◇◇特別受付期間(平日)◇◇

2024年2月1日～2024年3月15日

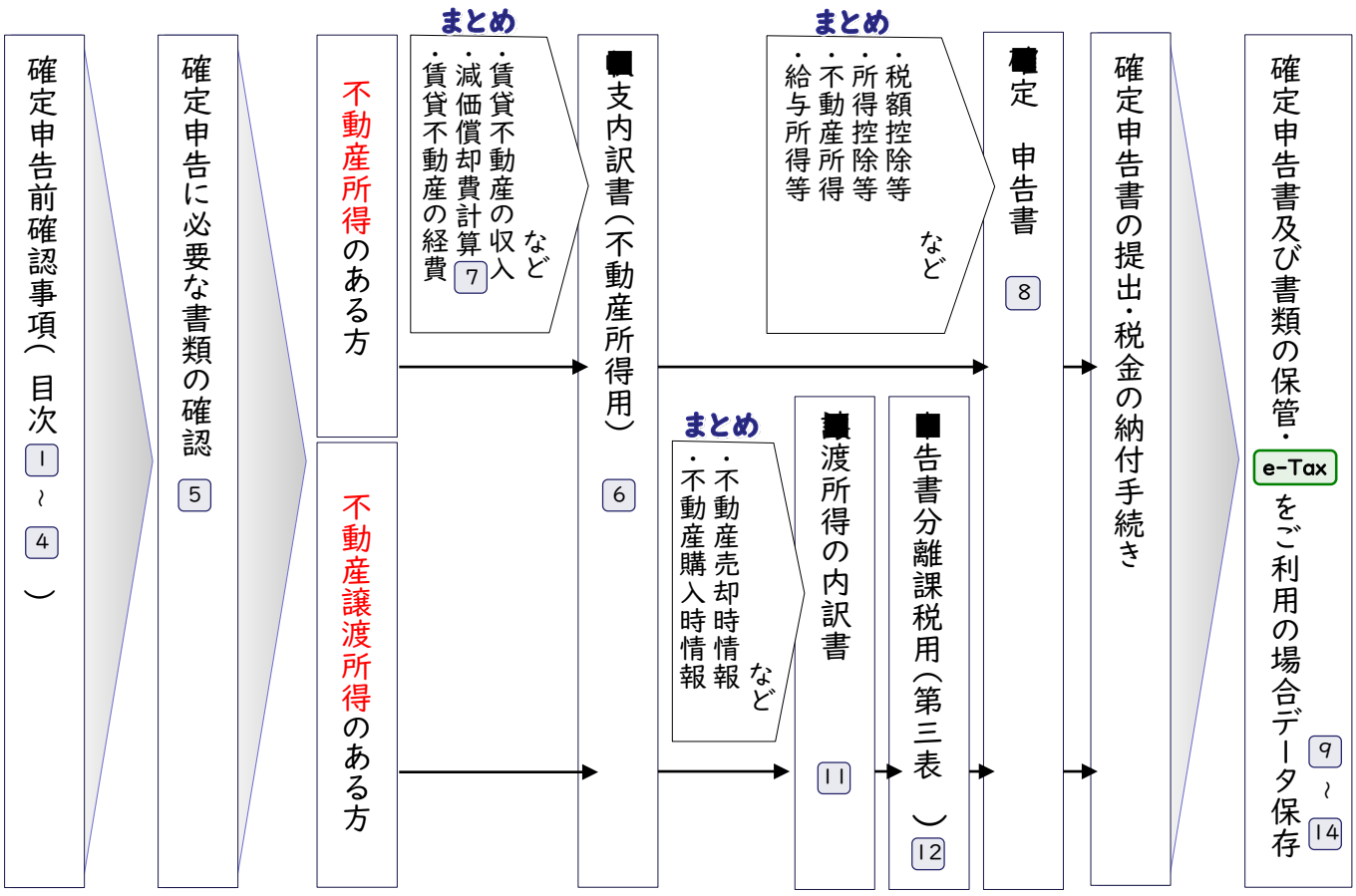
受付時間 AM10:00 ～ PM7:00

<税制の改正について>

令和5年12月現在の情報に基づいて作成されておりますが、今後、税制が改正される可能性もあります。ご利用されるときは十分ご注意ください。なお、税制に関する改正点や「e-Tax(国税電子申告・納税システム)」については、国税庁ホームページ内「タックスアンサー」「国税電子申告・納税システム(e-Tax)」又は、最寄りの税務署へお問い合わせください。

国税庁Webサイト https://www.nta.go.jp/

-----確定申告の流れ(概略)-----



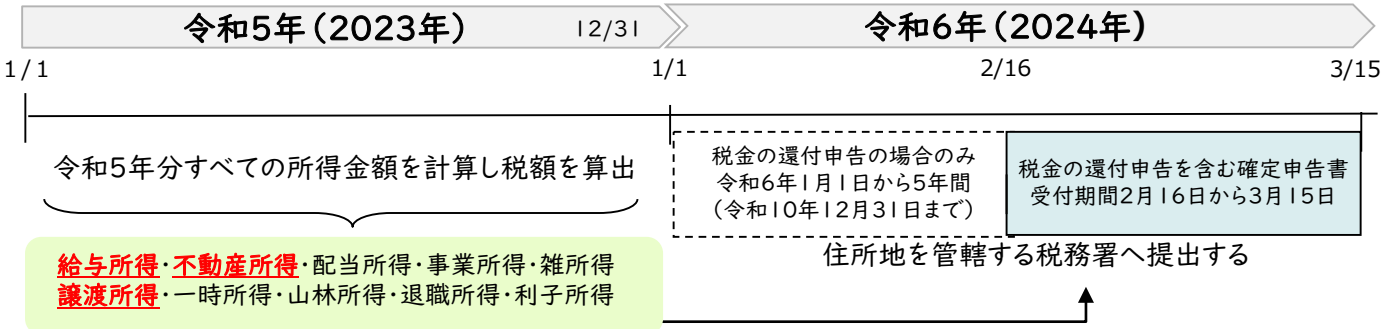
目次

1	.確定申告の概要	P3~P5	1概要
2	.所得控除について	P6~P7	2所得控除
3	.税制改正	P8~P10	3税制改正
4	.所得税確定申告書作成時の確認事項	P11	4確認事項
5	.必要書類の確認	P12	5必要書類
6	.収支内訳書	P13~P16	6収支内訳
7	.減価償却費について	P17~P32	7減価償却
	❖基本説明	P17~P18	
	❖新築建物計算方法	P19~P20	
	❖中古建物計算方法	P21	
	❖2年目以降計算方法	P22	
	❖収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例 初年度	P23	
	❖収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例 2年目	P24	
	❖収支内訳書(不動産所得用):定率法記入例	P25	
	❖収支内訳書(不動産所得用):裏面記入例	P26	
	❖耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法	P27~P31	
	①旧定額法 P27		
	②旧定率法 P28		
	③定額法 P29		
	④定率法250% P30		
	⑤定率法200% P31		
	❖計算シート	P32	
8	.確定申告書の作成	P33~P34	8申告書作成
	❖確定申告書 第二表の記入例	P33	
	❖確定申告書 第一表の記入例	P34	
9	.e-Tax概要 e-Tax	P35~P36	9概要
10	.e-Tax収支内訳書(不動産所得用) e-Tax	P37~P38	10内訳書
11	.譲渡所得の内訳書	P39~P40	11譲渡所得
12	.申告書(分離課税用)第三表	P41	12分離課税
13	. e-Tax概要(不動産譲渡) e-Tax P42入力案内は共通	P42~P43	13不動産譲渡
14	. e-Tax概要(不動産・給与・データ保存) e-Tax	P44~P45	14その他
15	.Q&A	P46	15 Q&A

1.確定申告の概要

■ 確定申告期間

毎年1月1日から12月31日までの1年間に生じたすべての所得金額を計算し、その所得金額に対する税額を算出して翌年の法定期間（令和5年分については令和6年2月16日から3月15日まで）の間に所轄の税務署へ申告することをいいます。



◇期限内申告について◇
法定期間内に確定申告できない場合『期限後申告』となり、税金を納める日数が遅れた分、延滞税の支払いや無申告加算税を納める必要が生じることもありますのでご注意ください。

◇提出方法◇
・e-Taxで申告する
・管轄する税務署へ提出する
・郵送する
（通信日付が押されていること）

■ 確定申告までの手順（不動産所得用）Step1 ~ Step5

◆ Step1 確認事項 ◆

所得税確定申告書作成時の確認事項(本紙P11参照)
確定申告を要しない場合もありますので内容についてご確認ください。

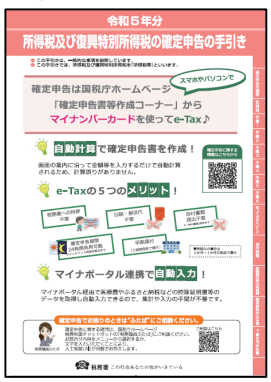
◆ Step2 必要書類 ◆

必要書類の確認(本紙P12参照)
お客様の申告内容によって、ご用意いただく書類が変わってきます。本手引きでは、一般例としてご案内しておりますのでご確認ください。また、確定申告用紙は、税務署窓口でも配布している他、国税庁のホームページから印刷することもできます。はじめて確定申告書の作成をされる方は税務署発行の『令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き』なども参考に作成してください。

①不動産の賃貸収入がある方＜参考＞

令和4年分の確定申告から申告書Aは廃止され、申告書Bに一本化されています。A・B の表記をせず、「令和〇年分の所得税及び復興特別所得税の 申告書」となりました。①～④の手引きや申告書等は最寄りの税務署や国税庁Webサイトでも入手することができます。

①確定申告書手引き

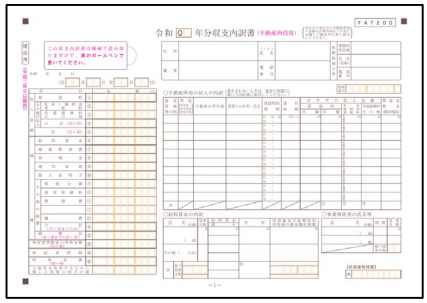


②帳簿の記帳のしかた

③確定申告書

収支内訳書は不動産所得用をご準備ください

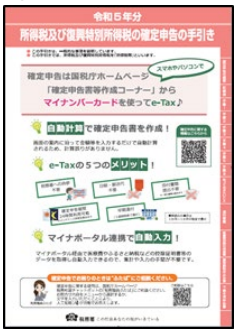
④収支内訳書(不動産所得用)



②不動産の賃貸収入と譲渡（自宅以外）があった方＜参考＞

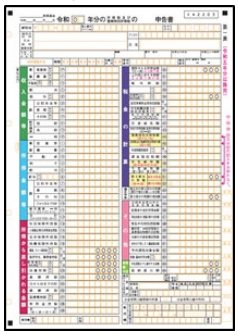
令和4年分の確定申告から申告書Aは廃止され、申告書Bに一本化されています。A・B の表記をせず、「令和〇年分の所得税及び復興特別所得税の 申告書」となりました。 ①～⑦の手引きや申告書等は最寄りの税務署や国税庁Webサイトでも入手することができます。作成の際は『⑥譲渡所得の申告のしかた』をご参照ください。

①確定申告書手引き



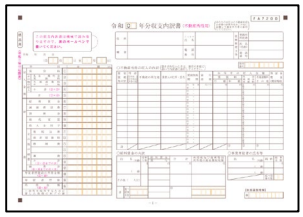
②帳簿の記帳のしかた

③確定申告書

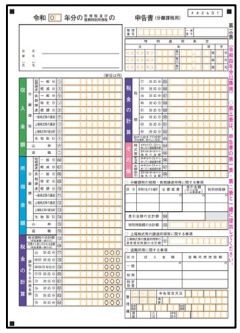


収支内訳書は不動産所得用をご準備ください

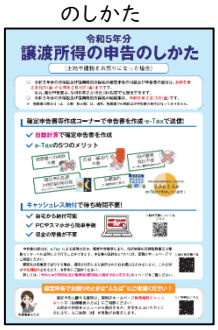
④収支内訳書(不動産所得用)



⑤申告書(分離課税用)第三表



⑥譲渡所得の申告のしかた



⑦譲渡所得の内訳書

⑧～⑨の書類は不動産売買契約時に当社よりお渡しした書類

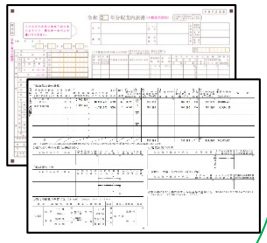
⑧購入時売買契約書

⑨売却時売買契約書

⑩の書類は不動産売却時に当社よりお渡しした書類

⑩精算書

⑪令和4年分収支内訳書(不動産所得用)控



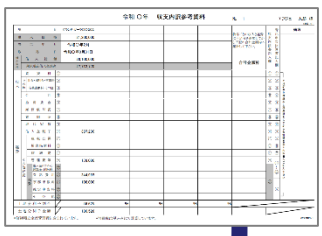
①②共通＜当社発行参考資料＞

当社より物件を購入されたお客様へ確定申告の時期に<当社発行参考資料>を郵送しております。収支内訳書（不動産所得用）の作成時にご活用ください。

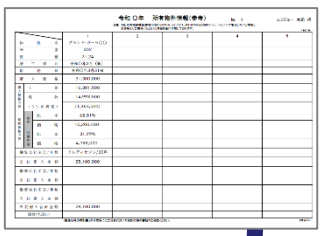
送金内容一覧表(参考)

経費明細一覧表(参考)

収支内訳参考資料

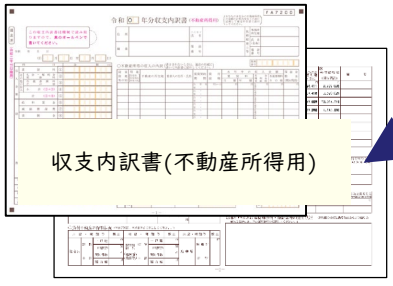


所有物件情報(参考)



収入や必要経費を収支内訳書に記入します。

本紙P17～P31を参考に減価償却費を計算して収支内訳書に記入します。



1.確定申告の概要

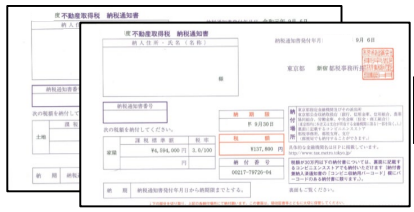
◆Step3 申告書作成◆

当社発行の参考資料を基に収支内訳書を作成して、給与所得者の方は会社から発行される源泉徴収票や控除項目などを確認しながら確定申告書を作成します。(本紙P13~P38参照)

※不動産の譲渡所得がある場合は(本紙P39~P43参照)『譲渡所得の内訳書』等を参考に作成してください。

当社発行参考資料

直接支出した領収証など



(参考)土地・建物の不動産取得税・固定資産税の納付

納付

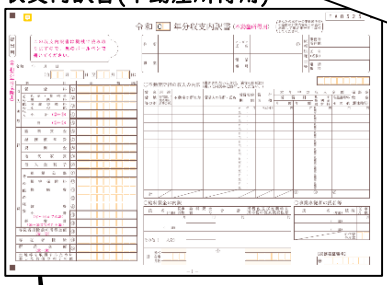
領収証書

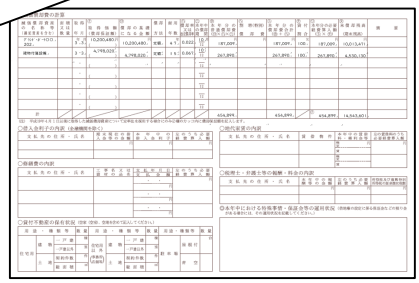
不動産のローン明細

1年間に支払った利息を経費として集計します。詳細は本紙P14<図1>⑩

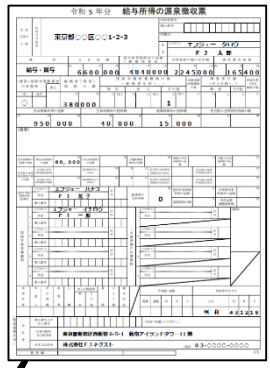
資料を基に収支内訳書作成

収支内訳書(不動産所得用)





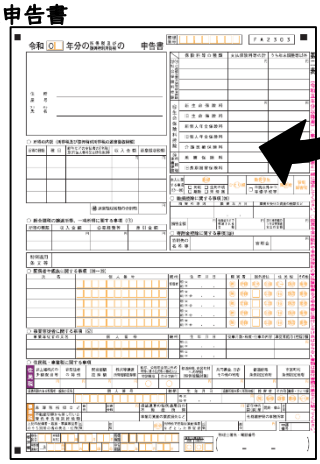
令和5年分給与所得の源泉徴収票



源泉徴収票を基に給与所得や所得控除などを記入します。本紙P33~P34。

所得控除に関する詳細内容は、税務署発行の手引きでご確認ください。

確定申告書



◆Step4 申告書提出・税金納付◆

確定申告書を作成したら受付期間までに所轄の税務署へ確定申告書及び収支内訳書を提出してください。また、納める税金が発生する場合には納付期限までに税金の納付を行ってください。

◆Step5 書類の保管◆

平成26年1月より不動産所得等を有する全ての方が帳簿の記帳及び保存制度の対象となりました。保存が必要な帳簿書類とその保存期間は以下のとおりです。

白色申告の方

帳簿 書類	保存期間
●法定帳簿 (収入金額や必要経費を記載した帳簿)	7年
●その他に任意で作成した帳簿 ●書類 (領収書や請求書、棚卸表など)	5年

青色申告の方

帳簿 書類	保存期間
●帳簿 (仕訳帳や総勘定元帳など) ●決算関係書類 (貸借対照表、損益計算書など) ●現金預金取引等の関係書類 (領収書、預金通帳など) (前々年分の所得が300万円以下の場合は5年)	7年
●その他の書類 (請求書、見積書、注文書、納品書など)	5年

㈱FJコミュニティが賃貸管理をしている物件においては、当社発行の「参考資料」及び㈱FJコミュニティ発行の「送金のご案内」は、共に法定帳簿(保存期間7年)の要件を備えた書類になっています。

帳簿の記帳方法は税務署発行『帳簿の記帳のしかた』を参考にしてください。

記帳のしかたについてお分かりにならない点がありましたら、お気軽に最寄りの税務署にお尋ねください。

2. 所得控除について

確定申告では総所得金額等から下記の所得控除が認められています。給与所得者の場合は、通常年末調整で所得控除されていますが、**雑損控除・医療費控除・寄附金控除**については、確定申告が必要になります。

	所得控除の種類	源泉徴収の際に控除	年末調整で控除	確定申告で控除
1	雑損控除			○
2	医療費控除（セルフメディケーション税制含む）			○
3	社会保険料控除	○	○	●年末調整をしない場合
4	小規模企業共済掛金控除／個人型確定拠出年金		○	
5	生命保険料控除		○	
6	地震保険料控除（旧長期損害保険料）		○	
7	寄付金控除（ふるさと納税：P7参照）			○
8	寡婦・ひとり親控除	○	○	●年末調整をしない場合
9	勤労学生・障害者控除	○	○	
10	配偶者控除（下記参照）	○	○	
11	配偶者特別控除（下記参照）		○	
12	扶養控除	○	○	
13	基礎控除		○	

■ 配偶者控除及び配偶者特別控除について

【税制改正】
配偶者控除及び扶養親族の合計所得金額要件が令和2年分以降48万円以下に引き上げられました。

(1)配偶者控除
控除対象配偶者又は老人控除対象配偶者（昭和29年1月1日以前に生まれた方（70歳以上の方））を有する居住者について適用する配偶者控除の額は次のとおりとなります。なお、合計所得金額が1,000万円を超える居住者については、配偶者控除の適用はできないこととされています。

居住者の合計所得金額	控除額	
	控除対象配偶者	老人控除対象配偶者
900万円以下	38万円	48万円
900万円超　950万円以下	26万円	32万円
950万円超　1,000万円以下	13万円	16万円

(2)配偶者特別控除
配偶者特別控除の対象となる配偶者の合計所得金額を48万円超133万円以下とし、その控除額は次のとおりとなります。なお、合計所得金額が1,000万円を超える居住者については、配偶者特別控除の適用はできないこととされています。

合計所得金額 ＼ 控除を受ける人の所得金額	合計所得金額900万円以下の居住者	合計所得金額900万円超950万円以下の居住者	合計所得金額950万円超1,000万円以下の居住者
48万円超　95万円以下	38万円	26万円	13万円
95万円超　100万円以下	36万円	24万円	12万円
100万円超　105万円以下	31万円	21万円	11万円
105万円超　110万円以下	26万円	18万円	9万円
110万円超　115万円以下	21万円	14万円	7万円
115万円超　120万円以下	16万円	11万円	6万円
120万円超　125万円以下	11万円	8万円	4万円
125万円超　130万円以下	6万円	4万円	2万円
130万円超　133万円以下	3万円	2万円	1万円

■ 所得金額調整控除について

給与収入が850万円を超える給与所得者で23歳未満の扶養親族を有する者等、一定の要件を満たす場合は15万円（給与収入が1,000万円未満の場合は、その給与収入から850万円を差し引いた金額の10%に相当する金額）を給与所得の金額から差し引くこととされています。
この控除は、扶養控除と異なり、同一生計内のいずれか一方のみの所得者に適用するという制限がありません。したがって、例えば、夫婦ともに給与収入が850万円を超えており、夫婦の間に1人の23歳未満の扶養親族がいる場合には、その夫婦双方が、この控除の適用を受けることができます。

2. 所得控除について

■ 寄附金控除（ふるさと納税）の申告についてのご注意

「ふるさと納税ワンストップ特例制度」の適用に関する申請書を提出している方でも、5団体を超える自治体にふるさと納税を行った場合や、所得税の確定申告をする必要がある方は、ワンストップ特例制度の適用を受けることができません。確定申告を行う際に、全てのふるさと納税の金額を寄附金控除額の計算に含める必要がありますのでご注意ください。

■ ふるさと納税控除額の上限についてのご案内（分離課税：不動産譲渡）

令和5年1月～12月の間に、不動産を売却して売却益（譲渡益）を得た場合、ふるさと納税の控除上限額を決める住民税所得割額が増え、寄附金額の上限もアップします。 不動産の売却益は、確定申告を行うことにより「申告分離課税」という方式で処理されますので確定申告手続きが必要となります。
（不動産譲渡所得に関するご案内は本紙P39～P43をご参照ください。）

スマホ

■総務省Webサイトhttps://www.soumu.go.jp/

総務省 ふるさと納税 ポータルサイト より『よくある質問』を一部抜粋してご紹介いたします。サイトでは、ふるさと納税の控除の上限額やワンストップ特例制度など詳細情報が紹介されています。

よくある質問

Q1ふるさと納税とはどのような制度ですか？

A自分の生まれ故郷はもちろん、お世話になった地域や、これから応援したい地域の力になりたいという思いを実現し、「ふるさと」へ貢献するための制度です。住所地へ納税する住民税を実質的に移転する効果がある仕組みですが、寄附金税制を活用していますので、法律上は、寄附とそれに伴う税の軽減を組み合わせたものです。

Q2複数の自治体にふるさと納税を行えますか？

Aふるさと納税を行うことができる自治体の数には制限はありません。ただし、「寄附金控除」の額には、寄附をした人の年収に応じて上限がありますのでご注意ください。また、「ふるさと納税ワンストップ特例制度」の適用は、ふるさと納税先の自治体数が5団体以内である場合に限られます。なお、自己負担となる2,000円は、1回ごとの寄附について必要となるものではなく、1年間（1月～12月）の寄附金総額に対して必要となるものです。

Q3ふるさと納税が行える時期は決まっていますか？

Aいつでもふるさと納税を行うことができます。ただし、税の軽減については、「1月～12月」の年単位となりますので、例えば本年の1月にふるさと納税を行った場合は、その年の12月までの1年が経過した後に、その1年間の所得に対する課税の中で取り扱われることになります。

Q4控除の上限額はどうすればわかりますか？

A受けられる寄附金控除の額には上限があり、ふるさと納税を行った方の収入や他の控除等の状況によります。具体的な上限額の計算は、お住まいの市区町村の住民税を担当する部署にお問い合わせください。また、自己負担額の2,000円を除いた全額が控除される、ふるさと納税額の目安一覧と、収入と家族構成・寄附金額を入力して、寄附金控除額を計算（シミュレーション）するエクセルのシートを掲載していますので参考にしてください。

全額控除されるふるさと納税額（年間上限）の目安はこちら
控除額の計算（シミュレーション）はこちら

Q4

スマホ

補足：不動産所得がある人は確定申告を行うことで上限額が再計算されます。

Q5確定申告を行う必要がありますか？

A原則として、寄附金控除を受けるためには確定申告を行う必要があります。なお、確定申告の不要な給与所得者等がふるさと納税を行う場合、確定申告を行わなくても寄附金控除が受けられる特例的な仕組みである「ふるさと納税ワンストップ特例制度」を利用することができます。ただし、適用を受けられるのは、確定申告の不要な給与所得者等で、ふるさと納税を行う自治体の数が5団体以内である場合に限られます。

ふるさと納税ワンストップ特例制度について詳しくはこちら

Q5

スマホ

Q6同じ家庭内なら、誰がふるさと納税を行っても大丈夫ですか？

A所得税や住民税を納めている方が寄附金控除を受けられますので、寄附金控除を受けるためには、その納税者本人がふるさと納税を行う必要があります。また、ふるさと納税を行う名義も本人である必要があります。

Q7ふるさと納税のお礼の特産品は課税対象になりますか？

A自治体によっては寄附者へのお礼として特産品を送る場合がありますが、これは一時所得に該当します。
これは、ふるさと納税（寄附）が収入（特産品）を得るための支出として扱われず、寄附金控除の対象とされていることに伴うものであり、一時所得は、年間50万円を超える場合に、超えた額について課税対象となります。なお、懸賞や福引きの賞金品、生命保険の一時金や損害保険の満期払戻金なども、一時所得に該当しますのでご注意ください。

3. 税制改正

■ 令和5年（2023年）分の所得税等から適用される主な改正事項

個人所得課税

■住宅・土地税制について

（1）住宅ローン控除の適用期限を令和7年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講ずることとされました。
①年末残高の借入限度額、控除率及び控除期間を下記のとおり見直すこととされます。
イ 認定住宅等以外の場合

居住年	借入限度額	控除率	控除期間
令和4年・5年	3,000万円	0.70%	13年
令和6年・7年	2,000万円		10年

※中古住宅の場合、借入限度額は一律2,000万円、控除期間は一律10年とされます。

ロ 認定住宅等の場合

	居住年	借入限度額	控除率	控除期間
認定住宅	令和4年・5年	5,000万円	0.70%	13年
	令和6年・7年	4,500万円		
ZEH水準省エネ住宅	令和4年・5年	4,500万円		
	令和6年・7年	3,500万円		
省エネ基準適合住宅	令和4年・5年	4,000万円		
	令和6年・7年	3,000万円		

※中古住宅の場合、借入限度額は一律3,000万円、控除期間は一律10年とされます。
※令和6年度税制改正にて、子育て特例対象個人が令和6年中に入居した場合、借入限度額を上乗せすることとされます。

②所得要件を2,000万円以下（改正前：3,000万円以下）に引き下げることとされました。
③床面積40㎡以上50㎡未満である新築（令和6年度税制改正にて、令和6年12月31日以前（改正前：令和5年12月31日以前）に建築確認を受けたもの）についても適用できることとされます。ただし、その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年については、適用しないこととされました。
④中古住宅の要件について、築年数要件を廃止し、新耐震基準に適合したものであることが要件に加わることとされました。ただし、昭和57年（1982年）1月1日以降の中古住宅は新耐震基準に適合しているとみなされます。
⑤令和5年1月1日以後に住宅ローン控除の適用を受ける場合、住宅ローンの債権者に対して一定の事項を記載した申請書を提出しなければならないこととされ、借入金の年末残高証明書及び新築工事の工事請負契約書の写し等については、確定申告書への添付は不要とされました。

■金融・証券税制について

（1）住民税のおける上場株式等の特定配当及び特定株式等譲渡所得金額に係る所得の課税方式を所得税と一致させることとされました。

資産課税

■贈与税の非課税措置について

（1）直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置を講ずることとされました。
①教育資金管理契約終了の日までに贈与者が死亡した場合において、贈与者の死亡に係る相続税の課税価格が5億円を超えるときは、受贈者が23歳未満であっても、死亡した日における非課税拠出額から教育資金支出額を控除した残額を、相続等により取得したものとみなす。
②受贈者が30歳に達した場合において、非課税拠出額から教育資金支出額を控除した残額に贈与税が課されるときは、受贈者の年齢に関わらず一般税率を適用する。
【適用期間】令和5年4月1日以後により取得する信託受益権等に係る相続税、贈与税について適用

（2）直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、受贈者が50歳に達した場合において、非課税拠出額から結婚・子育て資金支出額を控除した残額に贈与税が課されるときは、一般税率を適用することとされました。
【適用期間】令和5年4月1日以後により取得する信託受益権等に係る贈与税について適用

納税環境整備の見直し

■財産債務調書制度について

（1）現行の提出義務者のほか、その年の12月31日において有する財産の価額の合計額が10億円以上である居住者を提出義務者とすることとされました。

（2）提出期限について、翌年の6月30日（改正前：翌年の3月15日）とされました。（国外財産調書についても同様）

3. 税制改正

■ 令和6年度（2024年）に改正が予定されている主な事項

個人所得課税の見直し

■所得税・住民税の定額減税について

（1）国民の負担を緩和するための一時的な措置として、令和6年分の所得税及び令和6年度分の住民税について定額による税額の特別控除を実施することとされます。
① 所得税については令和6年分の合計所得金額が、1,805万円以下（給与所得の場合は、給与収入2,000万円以下）の者を対象とする。
② 住民税については令和5年分の合計所得金額が、1,805万円以下（給与所得の場合は、給与収入2,000万円以下）の者を対象とする。

（2）特別控除の額は、次の金額の合計額とされます。ただし、その合計額がその者の所得税額を超える場合には、所得税額を限度とする。
所得税　（A）本人　3万円　（B）同一生計配偶者又は扶養親族　1人につき3万円
住民税　（A）本人　1万円　（B）控除対象配偶者又は扶養親族　1人につき1万円

（3）特別控除の実施方法は、次によることとされます。
① 給与所得者
（A）所得税
1、令和6年6月1日以後最初に支給される給与等（賞与を含む）につき源泉徴収をされるべき所得税の額から特別控除の額に相当する金額を控除する。
2、令和6年6月に控除しきれなかった金額は、令和6年7月以降、順次控除する。
（B）住民税
1、令和6年6月の給与支給時には特別徴収を行わず、特別控除の額を控除した後の住民税の額の11 分の1の額を令和6年7月から令和7年5月まで、それぞれの給与の支払をする際毎月徴収する。

② 公的年金等の受給者
（A）所得税
1、令和6年6月1日以後最初に支払を受ける公的年金等につき源泉徴収をされるべき所得税の額から特別控除の額に相当する金額を控除する。
2、令和6年6月に控除しきれなかった金額は、令和6年8月以降、順次控除する。
（B）住民税
1、令和6年10月1日以後最初に支払を受ける公的年金等につき特別徴収をされるべき住民税の額から特別控除の額に相当する金額を控除する。
2、令和6年10月に控除しきれなかった金額は、令和6年12月以降、順次控除する。

■エンジェル税制について

（1）令和5年度税制改正において拡充されたエンジェル税制について、令和6年度改正では利便性を向上するため一定の新株予約権の行使により取得したものの当該取得金額や一定の信託を通じて取得した場合等が追加されることとされます。
【適用期間】不明（記載なし）

■子育て支援に関する政策税制について

（1）子育て特例対象個人（夫婦のいずれかが年齢40歳未満の者又は年齢19 歳未満の扶養親族を有する者）が、認定住宅等の新築等の取得をして令和6年1月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）を次のとおりとして本特例の適用ができることとされます。
① 認定住宅　5,000万円（現状の控除借入限度額4,500万円）
② ZEH水準省エネ住宅　4,500万円（現状の控除借入限度額3,500万円）
③ 省エネ基準適合住宅　4,000万円（現状の控除借入限度額3,000万円）
【適用期間】令和6年中に入居した場合について適用

（2）令和3年度税制改正によって拡充された、認定住宅等の新築等の取得に係る床面積要件の緩和措置について、適用期限が1年延長〈令和6年12月31日まで〉されます。

（3）子育て特例対象個人であってその年分の合計所得金額が2,000万円以下である者が所有する居住用の家屋について一定の子育て対応改修工事をして、当該居住用の家屋を令和6年4月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合、その改修工事に係る標準的な工事費用相当額（250万円を限度）の10%に相当する金額をその年分の所得税の額から控除できることとされます。

■土地・住宅税制の適用期限の延長について

（1）各種特例等の適用期限を2年延長〈令和7年12月31日まで〉することとされます。

■固定資産税・不動産取得税の延長について

（1）各種特例・減額措置等の適用期限を2年延長〈令和8年3月31日まで〉または3年延長〈令和9年3月31日まで〉することとされます。

3. 税制改正

■ 令和6年度（2024年）に改正が予定されている主な事項

資産課税の見直し

■贈与税の非課税措置について

（1）直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置を講じた上、その適用期限を3年延長〈令和8年12月31日まで〉することとされます。

① 省エネ基準適合住宅の要件について、当該住宅用家屋の省エネ性能が断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上（現行：断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上）であることとする。

【適用期間】令和6年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与について適用

（2）直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例の適用期限を3年延長〈令和8年12月31日まで〉することとされます。

（3）個人の事業用資産に係る相続税・贈与税の納税猶予制度について、個人事業承継計画の提出期限を2年延長〈令和8年3月31日まで〉することとされます。

（4）非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予の特例制度について、特例承継計画の提出期限を2年延長〈令和8年3月31日まで〉することとされます。

■公益信託制度について

（1）公益信託制度改革による新たな公益信託制度の創設に伴い、次の措置を講ずることとされます。

① 公益信託の信託財産につき生ずる所得については、所得税を課さないこととする。

② 公益信託の信託財産とするために支出した当該公益信託に係る信託事務に関連する寄附金について、特定公益増進法人に対する寄附金と同様に、寄附金控除の対象とする。

③ 公益法人等に対して財産を寄附した場合の譲渡所得等の非課税措置について、適用対象となる公益法人等の範囲に、公益信託の受託者（非居住者及び外国法人に該当するものを除く。）を加える等、一定の措置を講ずることとする。

④ 公益信託の信託財産とするために相続財産を拠出した場合について、相続財産を贈与した場合等の相続税の非課税制度の対象とする。

⑤ 公益信託から給付を受ける財産については、その信託の目的にかかわらず贈与税を非課税とする。

納税環境整備の見直し

■加算税制度について

（1）重加算税の適用対象に、隠蔽し、又は仮装された事実に基づき更正請求書を提出していた場合を加えることとされます。

【適用期間】令和7年1月1日以後に法定申告期限が到来する国税について適用

その他の見直し

■登録免許税について

（1）住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を3年延長〈令和9年3月31日まで〉することとされます。

（2）特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を3年延長〈令和9年3月31日まで〉することとされます。

（3）認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を3年延長〈令和9年3月31日まで〉することとされます。

（4）特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を3年延長〈令和9年3月31日まで〉することとされます。

■印紙税について

（1）不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置の適用期限を3年延長〈令和9年3月31日まで〉することとされます。

■ 令和7年度（2025年）税制改正において決定見込の事項

（1）児童手当については、所得制限が撤廃されるとともに、支給期間について高校生年代まで延長することとされます。

（2）16 歳から18 歳までの扶養控除について、現行の一般部分（国税38 万円、地方税33 万円）に代えて、かつて高校実質無償化に伴い廃止された特定扶養親族に対する控除の上乗せ部分（国税25 万円、地方税12 万円）を復元し、高校生年代に支給される児童手当と合わせ、全ての子育て世帯に対する実質的な支援を拡充しつつ、所得階層間の支援の平準化を図ることを目指すこととされます。

（3）ひとり親の所得要件について、現行の合計所得金額500 万円以下を1,000 万円以下に引き上げることとされます。また、ひとり親控除の所得税の控除額について、現行の35 万円を38 万円に引き上げ、住民税の控除額について、現行の30 万円を33 万円に引き上げることとされます。

【適用期間】令和8年分以降の所得税と令和9年度分以降の住民税について適用

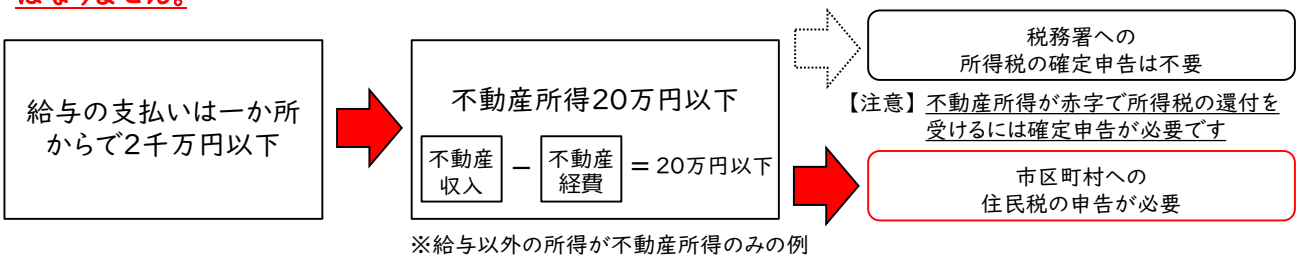
4. 所得税確定申告書作成時の確認事項

1. 確定所得申告を要しない場合

（所得税法第121条より抜粋）

その年において給与所得を有する者で、その年中に支払を受けるべき給与等の金額が二千万円以下で下記に該当する場合には、その年分の課税総所得金額及び課税山林所得金額に係る所得税については、申告書を提出することを要しない。一の給与等の支払者から給与等の支払を受け、かつ、当該給与等の全部について所得税の徴収をされた又はされるべき場合において、その年分の利子所得の金額、配当所得の金額、不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額、譲渡所得の金額、一時所得の金額及び雑所得の金額の合計額が二十万円以下であるとき。

一ヶ所から給与の支払いを受けている方で、加えて不動産収入がある場合でも、不動産収入から不動産収入に係る経費を差し引いた額（所得金額）が20万円以下であるときは、確定申告書を提出する必要がありません。しかし、所得税の確定申告書は住民税の申告書も兼ねています。所得税では申告を要しない場合でも、地方税（住民税）にはその規定がないため、住民税の申告書を市区町村へ提出しなければなりません。



※給与以外の所得が不動産所得のみの例

2. 扶養親族等の判定について

（所得税法第2条34より抜粋）

扶養親族とは生計を一にする親族のうち、合計所得金額が48万円以下である者をいう。

年間の合計所得金額が48万円以下であることとは年間給与収入（パート・アルバイト収入を含む）が103万円以下の場合です。したがって、控除対象扶養親族のアルバイト等給与収入が103万円を超えた場合は控除の対象となりません。

3. 必要経費算入について

（所得税法第37条必要経費より抜粋）

その年分の不動産所得の金額、事業所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は、これらの所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用の額とする。

不動産所得に算入できる経費は不動産所得を得るために直接要した費用のみであり、自己又は家族の生活費・娯楽費などの家事費などは経費になりません。

5. 必要書類の確認

お客様の申告内容によって、ご用意いただく必要書類が変わってきます。下記に必要書類の一般例を記載しておりますので、ご参考にされまして、不動産所得や各種控除の漏れがないよう作成してください。

■確定申告書作成時必要書類

□ １．確定申告用紙・収支内訳書（不動産所得用）

税務署窓口で配布している他、国税庁ホームページから印刷ができます。

□ ２．源泉徴収票

□ ３．本人確認書類（マイナンバーカード等）

□ ４．各種控除証明書

□ ５．医療費控除の明細書、セルフメディケーション税制の明細書（選択された明細書）等

□ ６．寄附金（ふるさと納税を含む）の領収書

□ ７．住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）を受ける場合の初年度

・土地家屋の登記事項証明書

・売買契約書、請負契約書等

・住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書

□ ８．納付書（納税が発生し現金で納付する場合）

■収支内訳書（不動産所得用）作成時必要書類

□ １．収支内訳書（不動産所得用）税務署窓口で配布している他、国税庁ホームページから印刷ができます。

□ ２．不動産収入が確認できる書類（貸室賃貸借契約書、賃料送金明細書等）

□ ３．固定資産税・都市計画税納税通知書

□ ４．不動産取得税納税通知書

□ ５．令和5年分ローン返済予定表(2023年１月～１２月)

□ ６．管理費等が確認できる書類

□ ７．管理委託をしている会社へ支払った金額が確認できる書類（業務委託契約書等）

□ ８．修繕に要した費用が確認できる書類（請求書・明細書等）

□ ９．地震保険の控除証明書

□ １０．その他、物件の維持・管理のために要した費用が確認できる書類

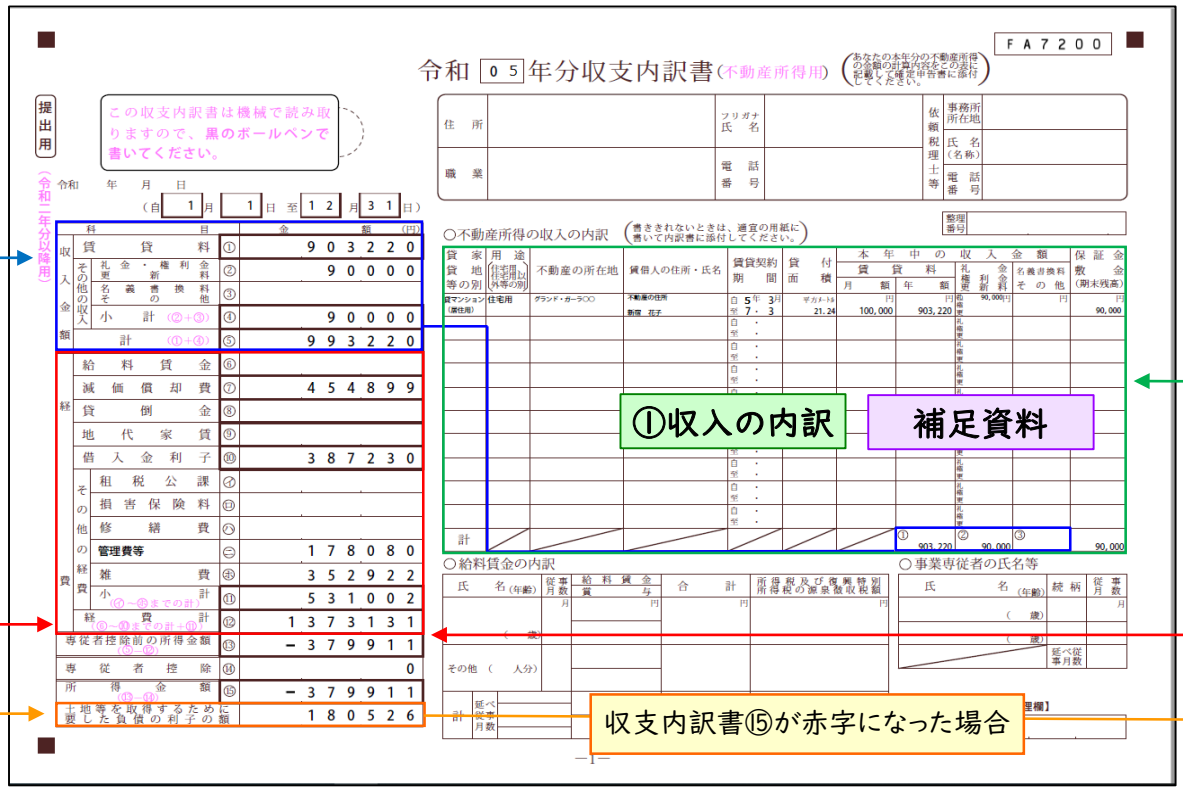
□ １１．令和4年分の確定申告書（修正申告・更生の請求を含む）、収支内訳書の控

❖○印がついている番号の書類で、FJネクストグループで内容が確認できたものは、当社作成「参考資料」に記載しております。
❖当社以外で購入、又は賃貸管理が㈱FJコミュニティ以外の物件を所有されている方は、別途「売買契約書」「購入時諸費用精算書」等が必要となります。
❖「賃貸されていない不動産（ご自宅等）」に関する書類については、不動産所得の対象外となりますので、必要ありません。

6. 収支内訳書(不動産所得用)<表面>

【収支内訳書(不動産所得用)表面記入例】※裏面にも記入事項があります

収支内訳書(不動産所得用)表面



①収入の内訳

収入金額の内訳を記入します。
◇参考資料「送金内容一覧表(参考)」を参考にしてください。
記入例)月額家賃100,000円契約期間令和5年3月31日～令和7年3月30日の場合
3月分は日割り家賃　　3,220円
4月～12月分の家賃　100,000円×9ヶ月=900,000円　} 年間家賃　903,220円
保証金･敷金(期末残高)欄→賃借人からの預り保証金･敷金がある場合に、その金額を記入します。

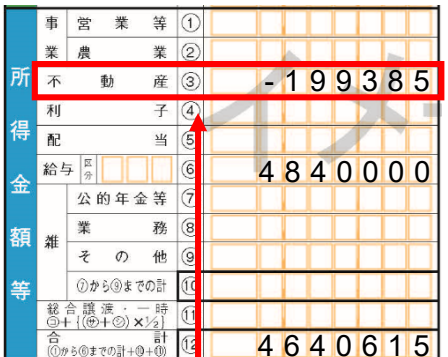
④土地等を取得するために要した負債の利子の額

◇借入金利子のうち、土地分の利子を計算し記入します。
物件購入時に融資を受けている場合、1年間(1月から12月)の借入金利子が経費として認められていますが、収支内訳書の⑮所得金額が赤字△になった場合には、土地等を取得するために要した負債の利子部分は必要経費になりませんので、土地分の利子金額を赤字の金額から差し引く必要があります。そのため下記の方法で土地分利子額を計算して収支内訳書へ記入します。

計算式(例)

物件ごとの借入金利子　　土地利子割合
ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ〇〇387,230円 × 46.62% ＝ 土地分利子額 180,526円
※土地利子割合は、物件ごとに異なりますので
当社作成参考資料「収支内訳参考資料」をご参照ください。

<確定申告書記入例>
◆収支内訳書⑮所得金額が赤字△だった場合は土地分利子額を除く。



本紙P34参照

収支内訳書⑮△379,911円+土地分利子額180,526円=不動産③△199,385円

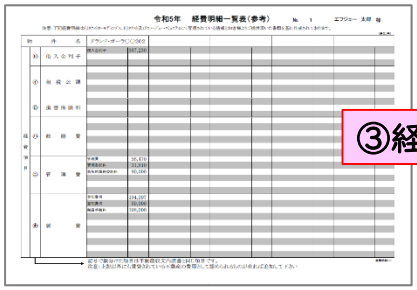
※赤字よりも土地利子額が大きい場合には確定申告書③は金額「0」と記入します。
◆収支内訳書⑮所得金額が黒字だった場合には確定申告書③に収支内訳書⑮の金額を記入します。

当社作成：参考資料

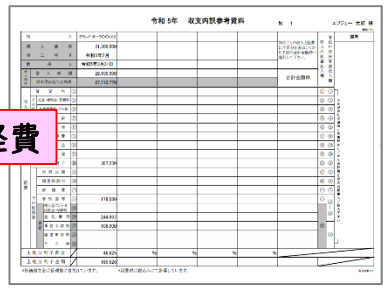
送金内容一覧表(参考)

㈱FJｺﾐｭﾆﾃｨで管理委託をされている場合、送金情報が記載されます。「送金内容一覧表(参考)」を確認の上、収入の内訳をご記入ください。

経費明細一覧表(参考)



収支内訳参考資料



③経費

ご案内の「経費明細一覧表(参考)」「収支内訳参考資料」以外にも、不動産の費用として認められるものが有る場合は、経費欄に追加ご記入ください。
※下記<図1>参照

②収入

①賃貸料⇒2023年1月～12月に発生している総額を記入します。(賃貸借契約期間の金額を確認)
②礼金・権利金・更新料⇒2023年1月～12月に発生した場合に合計金額を記入します。
(例) 2023年12月に賃貸借契約(新規・更新)があれば2023年分(令和5年分)に計上します。
③名義書換料・その他⇒2023年1月～12月に発生した場合に合計金額を記入します。

③経費

賃貸している物件の2023年1月分～12月分の経費を項目ごとに集計し記入します。
◇参考資料 「経費明細一覧表(参考)」及び「収支内訳参考資料」を参考にしてください。
経費の枠には、賃貸している物件について、2023年1月～12月に確定した借入金利子・租税公課・修繕費などを科目ごとに振分けて合計額を記入します。
<図1>

経費科目		科目説明
減価償却費	⑦	賃貸している建物・設備等に対して経費として計上します。(P15~P31参照)
借入金利子	⑩	賃貸している物件のﾛｰﾝ明細に記載されている利子(**1月～12月の1年間で確定した金額**) ﾛｰﾝ明細を見て物件ごとの利子を合計し総額を計算してください。 ※借入金の返済額のうち、元本部分は経費になりません。
租税公課	㋑	賃貸している物件の**固定資産税・不動産取得税**など
損害保険料	㋺	賃貸している物件の **・火災保険料**(物件取得時保険料 × ①) **・地震保険料**(保険会社の控除証明書に記載された金額) **・賠償責任保険料**など ① 2023年1月～12月所有月数 / 総保険月数
修繕費	㋩	賃貸している物件を修繕するためにかかった費用(壁紙張替え等) ※概ね、1回の修繕で20万円が限度とされています。 20万円を超える場合は、別の処理が必要になる場合があります。
管理費等	㋥	賃貸物件を管理している管理組合に支払った費用 **管理費・修繕積立金・修繕積立基金**など 賃貸物件を賃貸管理委託し家賃等を管理している会社へ支払った委託料(無い場合もあります) **管理委託料・業務委託料・事務委託料**など
雑費	㋭	不動産所得を得る上で必要な経費で、上記に当てはまらない経費 **・ローン会社の保証料**(**一括払い保証料**× ②) **・ローン会社の保険料・事務手数料・税理士手数料**など ② 2023年1月～12月所有月数 / 総保証料月数

補足資料(①収入の内訳 と ②収入 と ③経費)

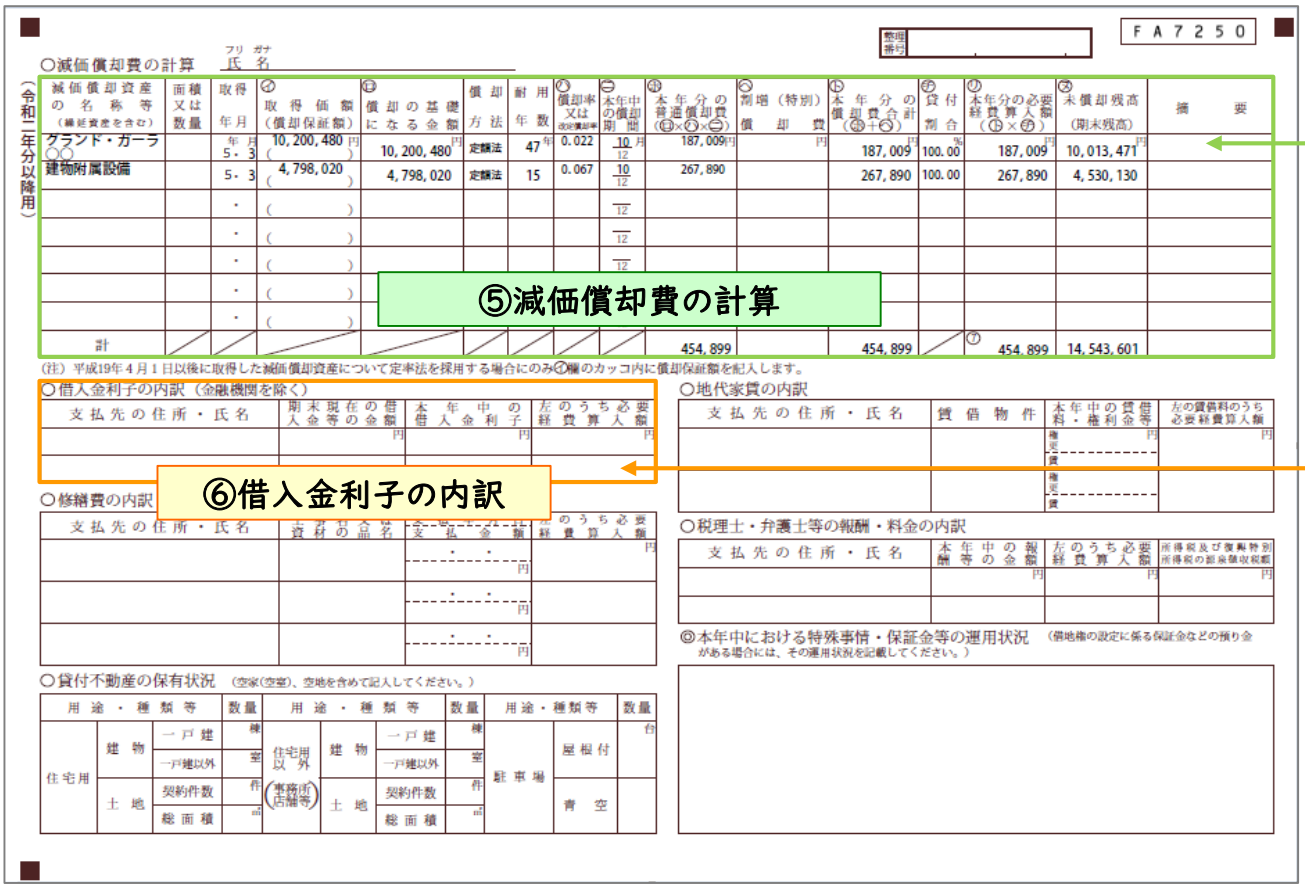
【ご注意】2023年に発生した各項目の送金賃料や経費の相殺が2024年(令和6年)1月に行われた場合には、該当されるオーナー様の参考資料最終ページで「補足資料(参考)」としてご案内しております。

当社作成：補足資料

7. 収支内訳書(不動産所得用)<裏面>

【収支内訳書(不動産所得用)裏面記入例】※表面にも記入事項があります

収支内訳書(不動産所得用)裏面



○減価償却費の計算　フリガナ　氏名

減価償却資産の名称等（繊維資産を含む）	面積又は数量	取得年月	㋐取得価額（償却保証額）	㋑償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	㋒償却率又は改定償却率	㋓本年中の償却期間	㋔本年分の普通償却費（㋑×㋒×㋓）	㋕割増（特別）償却費	㋖本年分の償却費合計（㋔+㋕）	㋗貸付割合	㋘本年分の必要経費算入額（㋖×㋗）	㋙未償却残高（期末残高）	摘要
グランド・ガーラ○○		年 月 5・3	10,200,480 円	10,200,480 円	定額法	47年	0.022	10/12 月	187,009 円	円	187,009 円	100.00 %	187,009 円	10,013,471 円	
建物附属設備		5・3	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	10/12	267,890		267,890	100.00	267,890	4,530,130	
		・						/12							
		・						/12							
		・						/12							
		・													
		・													
		・													
計									454,899		454,899		⑦ 454,899	14,543,601	

（令和一年分以降用）

（注）平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産について定率法を採用する場合にのみ㋒欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

⑤減価償却費の計算

○借入金利子の内訳（金融機関を除く）

支払先の住所・氏名	期末現在の借入金等の金額	本年中の借入金利子	左のうち必要経費算入額
	円	円	円

⑥借入金利子の内訳

○地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名	賃借物件	本年中の賃借料・権利金等	左の賃借料のうち必要経費算入額
		円 権利金	円
		権利金	

○修繕費の内訳

支払先の住所・氏名	資材の品名	支払金額	のうち必要経費算入額
		円	円
		円	
		円	

○税理士・弁護士等の報酬・料金の内訳

支払先の住所・氏名	本年中の報酬等の金額	左のうち必要経費算入額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額
	円	円	円

◎本年中における特殊事情・保証金等の運用状況（借地権の設定に係る保証金などの預り金がある場合には、その運用状況を記載してください。）

○貸付不動産の保有状況（空家(空室)、空地を含めて記入してください。）

用途・種類等			数量	用途・種類等			数量	用途・種類等		数量
住宅用	建物	一戸建	棟	住宅用以外（事務所・店舗等）	建物	一戸建	棟	駐車場	屋根付	台
		一戸建以外	室			一戸建以外	室			
	土地	契約件数	件		土地	契約件数	件		青空	
		総面積	㎡			総面積	㎡			

⑤減価償却費の計算

◇賃貸している物件の令和5年1月分～12月分の減価償却費を計算し記入します。
（参考資料「所有物件情報(参考)」を参考にしてください）※本紙P17～P31参照

当社作成:参考資料

所有物件情報(参考)

令和 5年　所有物件情報(参考)　No. 1　エフジェー 太郎 様

	1	2	3	4	5
物件名	グランド・ガーラ○○				
号室	202				
面積	21.24				
竣工年月	令和5年2月（新）				
取得日	令和5年3月31日				
購入価格	31,300,000				
購入価格内訳 土地	16,301,500				
購入価格内訳 建物	14,998,500				
購入価格内訳 （うち消費税）	(1,363,500)				
建物価格内訳 躯体 比率	68.01%				
建物価格内訳 躯体 価格	10,200,480				
建物価格内訳 付属設備 比率	31.99%				
建物価格内訳 付属設備 価格	4,798,020				
融資会社名①/年数	クレディセゾン/35年				
当初借入金額	28,100,000				
融資会社名②/年数					
当初借入金額					
融資会社名③/年数					
当初借入金額					
当初借入合計金額	28,100,000				
譲渡(売却日)					

「譲渡所得の内訳書」の作成時には必ず自身において売却の際の書類をご確認ください。

		1
物件名		グランド・ガーラ○○
号室		202
面積		21.24㎡
竣工年月		令和5年2月（新）
取得日		令和5年3月31日
購入価格		31,300,000
購入価格内訳	土地	16,301,500
	建物	14,998,500
	（うち消費税）	(1,363,500)
建物価格内訳	躯体 比率	68.01%
	躯体 価格	10,200,480
	付属設備 比率	31.99%
	付属設備 価格	4,798,020

躯体と付属設備の減価償却費を計算します。

当社作成◇参考資料
「所有物件情報（参考）」建物価格内訳にご所有物件ごとの減価償却費の計算に必要な情報を記載しています。減価償却費の計算方法は、本紙P17～P31でご紹介しています。

○減価償却費の計算

減価償却資産の名称等（繊維資産を含む）	面積又は数量	取得年月	㋑ 取得価額（償却保証額）	㋺ 償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	㋩ 償却率又は改定償却率	㋥ 本年中の償却期間	㋭ 本年分の普通償却費（㋺×㋩×㋥）	㋬ 割増（特別）償却費	㋣ 本年分の償却費合計（㋭＋㋬）	㋦ 貸付割合	㋠ 本年分の必要経費算入額（㋣×㋦）	㋷ 未償却残高（期末残高）	摘要
グランド・ガーラ ○○		年 月 5・3	10,200,480 円	10,200,480 円	定額法	47 年	0.022	10 月	187,009 円	円	187,009 円	100.00 %	187,009 円	10,013,471 円	
建物附属設備		5・3	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	10/12	267,890		267,890	100.00	267,890	4,530,130	
		・						12							
		・						12							
		・						12							
		・						12							
		・						12							
計									454,899		454,899		㋠ 454,899	14,543,601	

(注) 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産について定率法を採用する場合にのみ㋩欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

躯体：減価償却費計算例 P19一部抜粋

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
10,200,480円	令和5年3月1日	47年	0.022			

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2023年	10,200,480×0.022×10ヶ月／12ヶ月	187,009円	10,013,471円	

付属設備：減価償却費計算例 P20一部抜粋

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
4,798,020円	令和5年3月1日	15年	0.067			

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2023年	4,798,020×0.067×10ヶ月／12ヶ月	267,890円	4,530,130円	

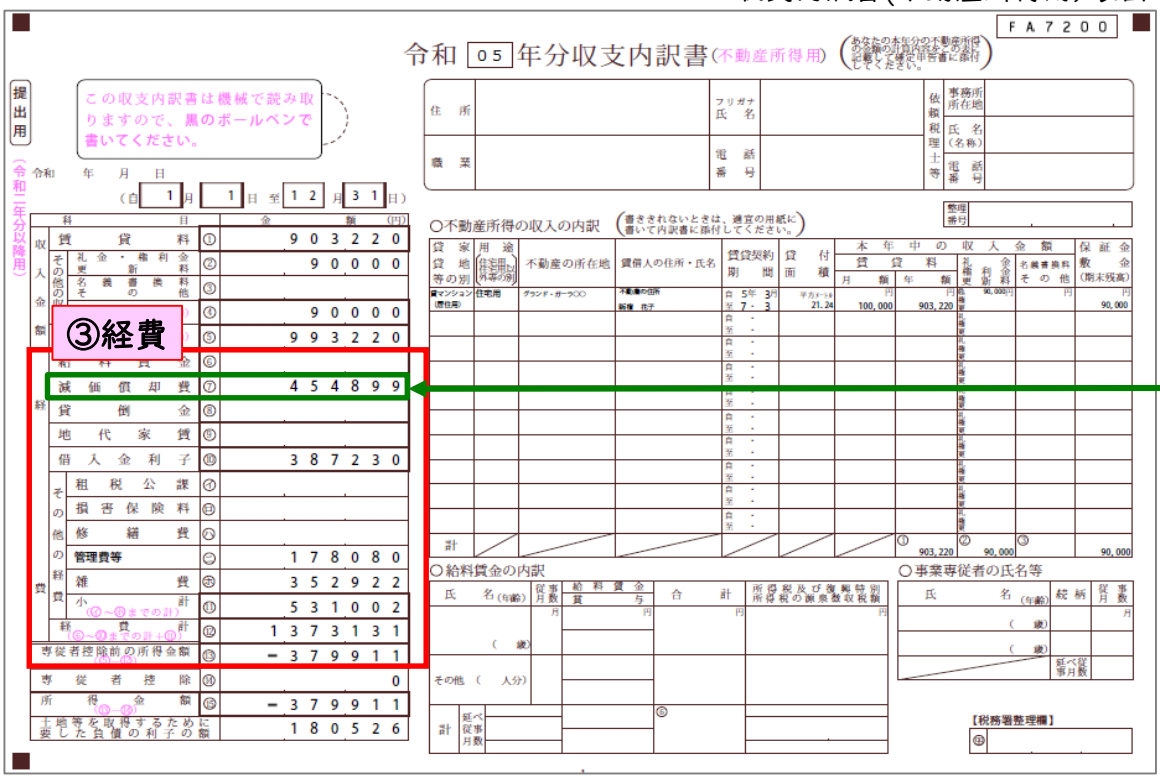
⑥借入金利子の内訳

◇金融機関での借入を除く、賃貸している物件の2023年1月分～12月分の利子を計算し記入します。

○借入金利子の内訳（金融機関を除く）

支払先の住所・氏名	期末現在の借入金等の金額	本年中の借入金利子	左のうち必要経費算入額
	円	円	円

収支内訳書(不動産所得用)表面

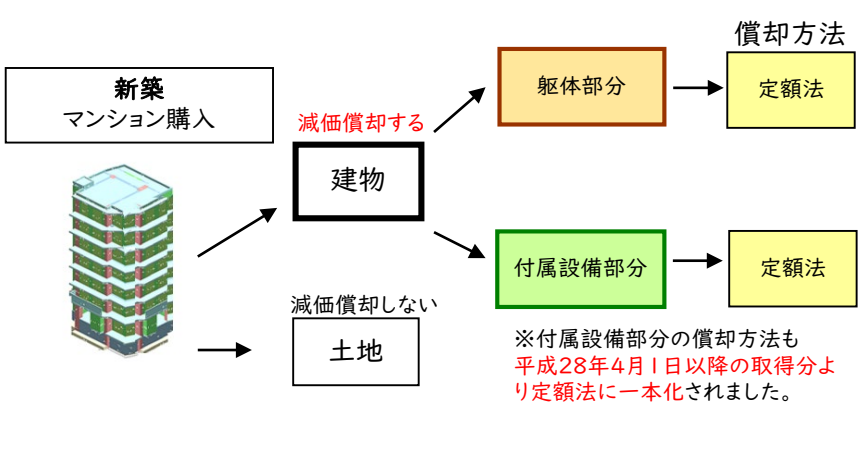


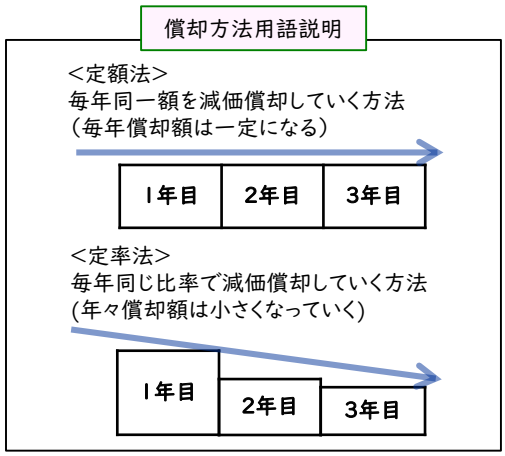
表面にも合計額を記入

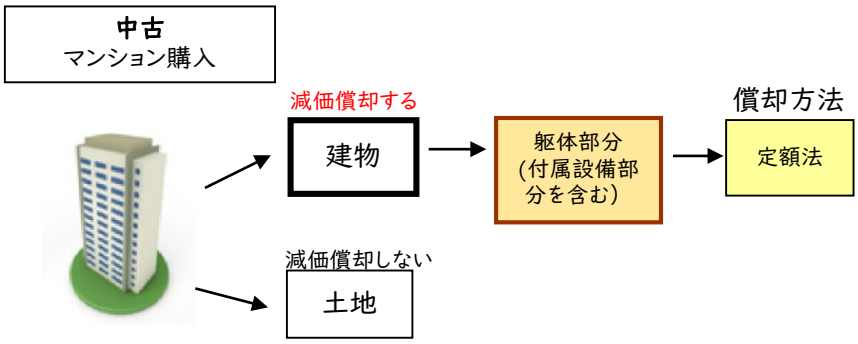
※本紙P13参照

7. 減価償却費について<基本説明>

物件の建物部分の価値は、年々減少します。その価値の減少部分を減価償却費として経費計上します。
減価償却費は、耐用年数（建物や付属設備などの使用可能と見積られた期間）に応じて一定のルールに従い計算しなければなりません。







【取得時期別 償却方法の選定範囲】

マンション取得時期	平成10年3月31日以前	平成10年4月1日から平成19年3月31日	平成19年4月1日から平成24年3月31日	平成24年4月1日から平成28年3月31日	平成28年4月1日以降
建物 躯体部分	旧定額法 P27 旧定率法 P28	旧定額法 P27	定額法 P29		
建物 付属設備部分	旧定額法 P27 旧定率法 P28	旧定額法 P27 旧定率法 P28	定額法 P29 定率法250% P30	定額法 P29 定率法200% P31	定額法 P29

【減価償却費計算方法】計算方法の参考は本紙P19~P22をご覧ください

平成19年3月31日以前の取得	旧 定 額 法	取得価額×0.9×旧定額法償却率×使用月数／12ヶ月
	旧 定 率 法	未償却残高×旧定率法償却率×使用月数／12ヶ月
平成19年4月1日以降の取得	定　額　法	取得価額×定額法償却率×使用月数／12ヶ月
	定　率　法	未償却残高×定率法償却率（平成24年3月31日まで250%） （平成24年4月 1日以降200%）×使用月数／12ヶ月

※使用月数に端数が生じた場合には切上げて1月として計算する。
※減価償却率の改定内容及び減価償却費の計算方法の詳細は国税庁ホームページ又は、最寄りの税務署でご確認ください。

【法定耐用年数】建物や付属設備といった減価償却資産の法定上使用可能な見積もり期間

建　　物	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造（住宅用）	47年
建物付属設備	給排水・衛生設備・ガス設備	15年

※法定耐用年数は構造や用途等により異なります。詳細は国税庁ホームページ又は、最寄りの税務署でご確認ください。

耐用年数を確認してから償却率表に記載された取得時期の償却率を使って減価償却費の計算を行います。

7. 減価償却費について<基本説明>

【減価償却資産の償却率表：平成19年4月1日以後取得】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得 250%定率法			平成24年4月1日以後取得 200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
2	0.500	1.000	—	—	1.000	—	—
3	0.334	0.833	1.000	0.02789	0.667	1.000	0.11089
4	0.250	0.625	1.000	0.05274	0.500	1.000	0.12499
5	0.200	0.500	1.000	0.06249	0.400	0.500	0.10800
6	0.167	0.417	0.500	0.05776	0.333	0.334	0.09911
7	0.143	0.357	0.500	0.05496	0.286	0.334	0.08680
8	0.125	0.313	0.334	0.05111	0.250	0.334	0.07909
9	0.112	0.278	0.334	0.04731	0.222	0.250	0.07126
10	0.100	0.250	0.334	0.04448	0.200	0.250	0.06552
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294
17	0.059	0.147	0.167	0.02905	0.118	0.125	0.04038
18	0.056	0.139	0.143	0.02757	0.111	0.112	0.03884
19	0.053	0.132	0.143	0.02616	0.105	0.112	0.03693
20	0.050	0.125	0.143	0.02517	0.100	0.112	0.03486
21	0.048	0.119	0.125	0.02408	0.095	0.100	0.03335
22	0.046	0.114	0.125	0.02296	0.091	0.100	0.03182
23	0.044	0.109	0.112	0.02226	0.087	0.091	0.03052
24	0.042	0.104	0.112	0.02157	0.083	0.084	0.02969
25	0.040	0.100	0.112	0.02058	0.080	0.084	0.02841
26	0.039	0.096	0.100	0.01989	0.077	0.084	0.02716
27	0.038	0.093	0.100	0.01902	0.074	0.077	0.02624
28	0.036	0.089	0.091	0.01866	0.071	0.072	0.02568
29	0.035	0.086	0.091	0.01803	0.069	0.072	0.02463
30	0.034	0.083	0.084	0.01766	0.067	0.072	0.02366
31	0.033	0.081	0.084	0.01688	0.065	0.067	0.02286
32	0.032	0.078	0.084	0.01655	0.063	0.067	0.02216
33	0.031	0.076	0.077	0.01585	0.061	0.063	0.02161
34	0.030	0.074	0.077	0.01532	0.059	0.063	0.02097
35	0.029	0.071	0.072	0.01532	0.057	0.059	0.02051
36	0.028	0.069	0.072	0.01494	0.056	0.059	0.01974
37	0.028	0.068	0.072	0.01425	0.054	0.056	0.01950
38	0.027	0.066	0.067	0.01393	0.053	0.056	0.01882
39	0.026	0.064	0.067	0.01370	0.051	0.053	0.01860
40	0.025	0.063	0.067	0.01317	0.050	0.053	0.01791
41	0.025	0.061	0.063	0.01306	0.049	0.050	0.01741
42	0.024	0.060	0.063	0.01261	0.048	0.050	0.01694
43	0.024	0.058	0.059	0.01248	0.047	0.048	0.01664
44	0.023	0.057	0.059	0.01210	0.045	0.046	0.01664
45	0.023	0.056	0.059	0.01175	0.044	0.046	0.01634
46	0.022	0.054	0.056	0.01175	0.043	0.044	0.01601
47	0.022	0.053	0.056	0.01153	0.043	0.044	0.01532

※詳細は、国税庁ホームページ又は最寄りの税務署でご確認ください。

【中古資産の耐用年数計算方法】

中古の建物を購入した場合は、通常の耐用年数（法定耐用年数）とは異なる耐用年数を使用します。

パターン① 法定耐用年数を経過していない場合	（新築の場合の耐用年数―中古建物の経過期間）＋（中古建物経過期間×20%）

■新築時耐用年数が47年の建物を購入。既に築6年であった場合

中古マンションの耐用年数 ＝（47年－6年）＋（6年×20%）＝42.2年（小数点以下切捨て）

耐用年数は42年

<中古資産耐用年数計算上の注意点>※令和5年3月31日に平成28年10月竣工のマンションを取得した場合

1.中古建物の経過期間に1年未満の端数が生じる時は月数に直して計算する。

例）パターン①で既に6年6ヶ月経過していた場合

竣工年月	平成28年10月（中）
取得日	令和5年3月31日

経過月数78月の求め方
①竣工年(平成28年)10月～12月までの月数=3月
②平成29年～令和4年までの月数(6年×12)=72月
③令和5年1月～3月(取得日までの月数)=3月
①+②+③=78月

※1.
中古マンションの耐用年数 ＝（564月－78月）＋（78月×20%）＝ 501.6月 ⇒年に戻す41.8年

※1.新築時耐用年数を月数にする47年×12ヶ月＝564月

2.計算の途中で1年未満を切捨ては行わない

3.計算結果の耐用年数が2年に満たない場合には、2年とする。

耐用年数は41年

パターン② 法定耐用年数を全て経過している場合	新築の場合の耐用年数×２０％（小数点以下切捨て）

■新築時耐用年数が47年の建物を購入したが、既に築50年であった場合

中古マンションの耐用年数 ＝ 47年×20%=9.4年（小数点以下切捨て）

耐用年数は9年

7. 減価償却費について<新築建物計算方法>

■初年度減価償却費計算方法【定額法:建物(躯体)参考】

【初年度減価償却費計算方法】

当社発行の「参考資料」(所有物件情報)を確認し、耐用年数47年の償却率0.022を利用して減価償却費を計算します。

令和5年 所有物件情報(参考)

令和 5年　所有物件情報(参考)

物件名		グランド・ガーラ○○
号室		202
面積		21.24
建工年月		令和5年2月(新)
取得日		令和5年3月31日
購入価格		31,300,000
購入価格内訳	土地	16,301,500
	建物	14,998,500
	(うち消費税)	(1,363,500)
建物価格内訳 躯体	比率	68.01%
	価格	10,200,480
建物価格内訳 付属設備	比率	31.99%
	価格	4,798,020
融資会社名①/年数		クレディセゾン/35年
当初借入金額		28,100,000
融資会社名②/年数		
当初借入金額		
融資会社名③/年数		
当初借入金額		
当初借入合計金額		28,100,000
譲渡(売却日)		

建物価格内訳			
躯体	比率	68.01%
	価格	10,200,480
付属設備	比率	31.99%
	価格	4,798,020

①参考資料より建物(躯体価格)を確認します。
●躯体価格　10,200,480円

②減価償却資産の償却率表より耐用年数と償却率を確認します。
●建物(躯体)部分耐用年数は47年
●47年の償却率　定額法は　0.022

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得 250%定率法			平成24年4月1日以後取得 200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
40	0.025	0.063	0.067	0.01317	0.050	0.053	0.01791
41	0.025	0.061	0.063	0.01306	0.049	0.050	0.01741
42	0.024	0.060	0.063	0.01261	0.048	0.050	0.01694
43	0.024	0.058	0.059	0.01248	0.047	0.048	0.01664
44	0.023	0.057	0.059	0.01210	0.045	0.046	0.01664
45	0.023	0.056	0.059	0.01175	0.044	0.046	0.01634
46	0.022	0.054	0.056	0.01175	0.043	0.044	0.01601
47	0.022	0.053	0.056	0.01153	0.043	0.044	0.01532

③減価償却費の計算式を確認して毎年継続して計算することになります。下の<計算式図1>を参考にして同様に計算してください。(減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。)

<計算式図1>ガーラA-建物

平成19年4月1日以降の取得	定額法	取得価額×定額法償却率×使用月数／12ヶ月
	平成19年4月1日以降取得分の定額法償却率を確認し最終償却年度に備忘価額として1円残す。	

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
10,200,480円	令和5年3月1日(2023年)	47年	0.022			

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2023年	10,200,480×0.022×10ヶ月／12ヶ月	187,009円	10,013,471円	取得時の償却率
2年目	2024年	10,200,480×0.022×12ヶ月／12ヶ月	224,411円	9,789,060円	取得時からの償却
3年目	2025年	10,200,480×0.022×12ヶ月／12ヶ月	224,411円	9,564,649円	率を使用して毎年
		計算省略(毎年同様に継続して計算してください)			同様に減価償却費
43年目	2065年	10,200,480×0.022×12ヶ月／12ヶ月	224,411円	588,209円	を計算する。
44年目	2066年	10,200,480×0.022×12ヶ月／12ヶ月	224,411円	363,798円	
45年目	2067年	10,200,480×0.022×12ヶ月／12ヶ月	224,411円	139,387円	
46年目	2068年	139,387円 － 1	139,386円	1円	(備忘価額1円)

④初年度(1年目)に発生した減価償却費を収支内訳書(不動産所得用)に記入します。
(本紙P23【新築】の記入例でご確認ください。)

未償却残高とは
まだ費用化されていない部分

7.減価償却費について<新築建物計算方法>

■初年度減価償却費計算方法【定額法:建物(付属設備)参考】

【初年度減価償却費計算方法】

当社発行の「参考資料」(所有物件情報)を確認し、耐用年数15年の償却率0.067を利用して減価償却費を計算します。

令和5年 所有物件情報(参考)

令和 5年　所有物件情報(参考)

物件名	グランド・ガーラ○○	
号室	202	
面積	21.24	
建工年月	令和5年2月(新)	
取得日	令和5年3月31日	
購入価格	31,300,000	
購入価格内訳 土地	16,301,500	
購入価格内訳 建物	14,998,500	
(うち消費税)	(1,363,500)	
建物価格内訳 躯体 比率	68.01%	
建物価格内訳 躯体 価格	10,200,480	
建物価格内訳 付属設備 比率	31.99%	
建物価格内訳 付属設備 価格	4,798,020	
融資会社名①/年数	クレディセゾン/35年	
当初借入金額	28,100,000	
融資会社名②/年数		
当初借入金額		
融資会社名③/年数		
当初借入金額		
当初借入金額合計金額	28,100,000	
諸費(完成日)		

建物価格内訳	躯体	比率	68.01%
		価格	10,200,480
	付属設備	比率	31.99%
		価格	4,798,020

①参考資料より建物(付属設備価格)を確認します。
●付属設備価格 4,798,020円

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得 250%定率法 償却率	改定償却率	保証率	平成24年4月1日以後取得 200%定率法 償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

②減価償却資産の償却率表より耐用年数と償却率を確認します。
●建物(付属設備)部分耐用年数は15年
●15年の償却率 定額法は 0.067

③減価償却費の計算式を確認して同様に計算します。
減価償却費の計算は、毎年継続して計算することになります。下の<計算式図2>を参考にして同様に計算してください。
(減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。)

<計算式図2>ガーラA-設備

平成19年4月1日以降の取得	定額法	取得価額×定額法償却率×使用月数/12ヶ月
	平成19年4月1日以降取得分の定額法償却率を確認し最終償却年度に備忘価額として1円残す。	

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
4,798,020円	令和5年3月1日(2023年)	15年	0.067			

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2023年	4,798,020×0.067×10ヶ月/12ヶ月	267,890円	4,530,130円	取得時の償却率
2年目	2024年	4,798,020×0.067×12ヶ月/12ヶ月	321,468円	4,208,662円	取得時からの償却
3年目	2025年	4,798,020×0.067×12ヶ月/12ヶ月	321,468円	3,887,194円	率を使用して毎年
		計算省略(毎年同様に継続して計算してください)			同様に減価償却費
13年目	2035年	4,798,020×0.067×12ヶ月/12ヶ月	321,468円	672,514円	を計算する。
14年目	2036年	4,798,020×0.067×12ヶ月/12ヶ月	321,468円	351,046円	
15年目	2037年	4,798,020×0.067×12ヶ月/12ヶ月	321,468円	29,578円	
16年目	2038年	29,578円 − 1	29,577円	1円	(備忘価額1円)

④初年度(1年目)に発生した減価償却費を収支内訳書(不動産所得用)に記入します。
(本紙P23【新築】の記入例でご確認ください。)

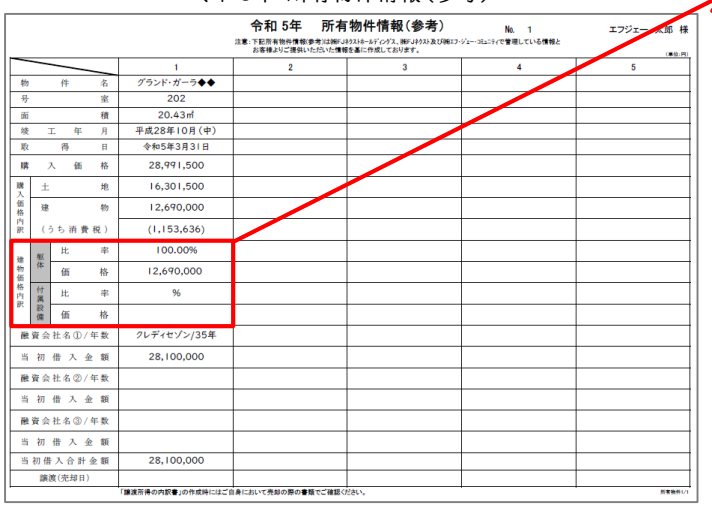
7. 減価償却費について<中古建物計算方法>

■初年度減価償却費計算方法【定額法:建物(躯体)参考】

【初年度減価償却費計算方法】

当社発行の「参考資料」(所有物件情報)を確認し、②の方法で耐用年数を計算してから償却率を利用して減価償却費を計算します。

令和5年 所有物件情報(参考)



令和 5年　所有物件情報(参考)　No. 1　エフジェー 様

		1	2	3	4	5
物件名		グランド・ガーラ◆◆				
号室		202				
面積		20.43㎡				
竣工年月		平成28年10月(中)				
取得日		令和5年3月31日				
購入価格		28,991,500				
購入価格内訳	土地	16,301,500				
	建物	12,690,000				
	(うち消費税)	(1,153,636)				
建物価格内訳	躯体 比率	100.00%				
	躯体 価格	12,690,000				
	付属設備 比率	%				
	付属設備 価格					
融資会社名①/年数		クレディセゾン/35年				
当初借入金額		28,100,000				
融資会社名②/年数						
当初借入金額						
融資会社名③/年数						
当初借入金額						
当初借入合計金額		28,100,000				
調査(完却日)						

「譲渡所得の内訳書」の作成時にはご自身において売却の際の書類でご確認ください。

建物価格内訳			
躯体	比率	100.00%
	価格	12,690,000
付属設備	比率	%
	価格	

竣工年月	平成28年10月(中)
取得日	令和5年3月31日

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得 250%定率法			平成24年4月1日以後取得 200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
40	0.025	0.063	0.067	0.01317	0.050	0.053	0.01791
41	0.025	0.061	0.063	0.01306	0.047	0.050	0.01741
42	0.024	0.060	0.063	0.01261	0.048	0.050	0.01694
43	0.024	0.058	0.059	0.01248	0.047	0.048	0.01664
44	0.023	0.057	0.059	0.01210	0.045	0.046	0.01664
45	0.023	0.056	0.059	0.01175	0.044	0.046	0.01634
46	0.022	0.054	0.056	0.01175	0.043	0.044	0.01601
47	0.022	0.053	0.056	0.01153	0.043	0.044	0.01532

①参考資料より建物(躯体価格)を確認します。
●躯体価格　12,690,000円
②減価償却資産の償却率表より耐用年数と償却率を確認します。
●参考資料に記載している竣工年月と取得日から耐用年数を求めます。(求め方は本紙P18参照)本例は、1年未満の端数があるため月数で求めます。
(564月−78月)+(78月×20%)=501.6月=年に戻す　41.8年(小数点以下切捨て)→耐用年数41年となります。
※計算の途中で小数点以下を切捨てしないようご注意ください。
●建物(躯体)部分耐用年数は41年
●41年の償却率　定額法は　0.025
③減価償却費の計算式を確認して同様に計算します。
減価償却費の計算は、毎年継続して計算することになります。下の<計算式図3>を参考にして同様に計算してください。
(減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。)

<計算式図3>ガーラB-建物(中古)

平成19年4月1日以降の取得	定額法	取得価額×定額法償却率×使用月数／12ヶ月
	平成19年4月1日以降取得分の定額法償却率を確認し最終償却年度に備忘価額として1円残す。	

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
12,690,000円	令和5年3月1日(2023年)	41年	0.025			

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2023年	12,690,000×0.025×10ヶ月／12ヶ月	264,375円	12,425,625円	取得時の償却率
2年目	2024年	12,690,000×0.025×12ヶ月／12ヶ月	317,250円	12,108,375円	取得時からの償却
3年目	2025年	12,690,000×0.025×12ヶ月／12ヶ月	317,250円	11,791,125円	率を使用して毎年
		計算省略(毎年同様に継続して計算してください)			同様に減価償却費
38年目	2060年	12,690,000×0.025×12ヶ月／12ヶ月	317,250円	687,375円	を計算する。
39年目	2061年	12,690,000×0.025×12ヶ月／12ヶ月	317,250円	370,125円	
40年目	2062年	12,690,000×0.025×12ヶ月／12ヶ月	317,250円	52,875円	
41年目	2063年	52,875円 − 1	52,874円	1円	(備忘価額1円)

④初年度(1年目)に発生した減価償却費を収支内訳書(不動産所得用)に記入します。
(本紙P23【中古】の記入例でご確認ください。)

7. 減価償却費について<2年目以降計算方法>

■2年目 減価償却費計算方法

【2年目以降減価償却費計算方法】

2年目以降も前年と同様に減価償却費(12ヶ月分)を計算し、収支内訳書(不動産所得用)へ記入します。減価償却費は毎年継続して計算するため取得した年分の確定申告時期にその後の分もまとめて計算しておけば翌年以降の減価償却費の計算が楽になります。

①各マンションの減価償却費2年目を確認します。(減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。)

<計算式図1>

ガーラA 建物	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	
10,200,480円	令和5年3月1日 (2023年)	47年	0.022			新築建物 計算方法P19

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2023年	10,200,480×0.022×10ヶ月／12ヶ月	187,009円	10,013,471円	取得時の償却率
2年目	2024年	10,200,480×0.022×12ヶ月／12ヶ月	224,411円	9,789,060円	取得時からの償却
3年目	2025年	10,200,480×0.022×12ヶ月／12ヶ月	224,411円	9,564,649円	率を使用して毎年
					同様に計算する。

<計算式図2>

ガーラA 設備	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	
4,798,020円	令和5年3月1日 (2023年)	15年	0.067			付属設備 計算方法P20

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2023年	4,798,020×0.067×10ヶ月／12ヶ月	267,890円	4,530,130円	取得時の償却率
2年目	2024年	4,798,020×0.067×12ヶ月／12ヶ月	321,468円	4,208,662円	取得時からの償却
3年目	2025年	4,798,020×0.067×12ヶ月／12ヶ月	321,468円	3,887,194円	率を使用して毎年
					同様に計算する。

<計算式図3>

ガーラB 建物(中古)	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	
12,690,000円	令和5年3月1日 (2023年)	41年	0.025			中古建物 計算方法P21

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2023年	12,690,000×0.025×10ヶ月／12ヶ月	264,375円	12,425,625円	取得時の償却率
2年目	2024年	12,690,000×0.025×12ヶ月／12ヶ月	317,250円	12,108,375円	取得時からの償却
3年目	2025年	12,690,000×0.025×12ヶ月／12ヶ月	317,250円	11,791,125円	率を使用して毎年
					同様に計算する。

②2年目に発生した減価償却費を収支内訳書(不動産所得用)に記入します。
(本紙P24の記入例でご確認ください。)

補足

減価償却費は3年目以降も同様に毎年継続して計算し、収支内訳書(不動産所得用)に記入します。

7. 減価償却費について<収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例>

■計算方法及び記入例　収支内訳書（不動産所得用）裏面より抜粋

●初年度

【新築】 令和5年3月にグランド･ガーラ●●(新築)を取得した場合

減価償却資産の名称等（繰延資産を含む）	面接又は数量	取得年月	㋑ 取得価額(償却保証額)	㋺ 償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	㋩ 償却率	㋥ 本年中の償却期間	㋭ 本年分の普通償却費(㋺×㋩×㋥)	㋬ 割増(特別)償却費	㋣ 本年分の償却費合計(㋭+㋬)	㋠ 貸付割合	㋡ 本年分の必要経費算入額(㋣×㋠)	㋦ 未償却残高(期末残高)
建物(ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ○○)		R5.03	10,200,480 円	10,200,480 円	定額法	47 年	0.022	10/12 月	187,009 円	円	187,009 円	100 %	187,009 円	10,013,471 円
建物付属設備(ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ○○)		R5.03	4,798,020 円	4,798,020 円	定額法	15 年	0.067	10/12 月	267,890 円	円	267,890 円	100 %	267,890 円	4,530,130 円

㋑⇒㋺⇒㋩⇒㋥⇒㋭⇒㋬⇒㋣⇒㋠⇒㋡⇒㋦の順番に記入していきます。
㋑取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。
㋺償却の基礎になる金額→同上 (㋑に同じ)
㋩償却率 **耐用年数･償却率については物件により異なりますので税務署へご確認ください。**（本紙P18参照 ）
※2年目以降も初年度と同じ耐用年数と償却率の記入します。

【減価償却資産の償却率表一部抜粋（平成19年4月1日以後取得）】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得 250%定率法 償却率	改定償却率	保証率	平成24年4月1日以後取得 200%定率法 償却率	改定償却率	保証率
40	0.025	0.063	0.067	0.01317	0.050	0.053	0.01791
41	0.025	0.061	0.063	0.01306	0.049	0.050	0.01741
42	0.024	0.060	0.063	0.01261	0.048	0.050	0.01694
43	0.024	0.058	0.059	0.01248	0.047	0.048	0.01664
44	0.023	0.057	0.059	0.01210	0.045	0.046	0.01664
45	0.023	0.056	0.059	0.01175	0.044	0.046	0.01634
46	0.022	0.054	0.056	0.01175	0.043	0.044	0.01601
47	0.022	0.053	0.056	0.01153	0.043	0.044	0.01532

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得 250%定率法 償却率	改定償却率	保証率	平成24年4月1日以後取得 200%定率法 償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

㋥本年中の償却期間 **購入日が3月なので、申告年分の3月から12月までの10ヶ月分を減価償却費として計上します。**
※2年目以降は償却期間が丸1年の場合12ヶ月分を償却期間とします。
㋭本年分の普通償却費→㋺償却の基礎になる金額×㋩償却率×㋥本年中の償却期間
㋬割増償却費→なし
㋣本年分の償却費合計→㋭本年分の普通償却費+㋬割増(特別)償却費=㋣本年分の償却費合計
㋠貸付割合→100%
㋡本年分の必要経費算入額→㋣本年分の償却費合計×㋠貸付割合=㋡本年分の必要経費算入額
㋦未償却残高→㋑取得価額−㋣本年分の償却費合計

【中古】 令和５年３月にグランド・ガーラ◆◆(中古)を取得した場合

減価償却資産の名称等（繰延資産を含む）	面接又は数量	取得年月	㋑ 取得価額(償却保証額)	㋺ 償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	㋩ 償却率	㋥ 本年中の償却期間	㋭ 本年分の普通償却費(㋺×㋩×㋥)	㋬ 割増(特別)償却費	㋣ 本年分の償却費合計(㋭+㋬)	㋠ 貸付割合	㋡ 本年分の必要経費算入額(㋣×㋠)	㋦ 未償却残高(期末残高)
建物(ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ◆◆) 中古(H28.10竣工)		R5.03	12,690,000 円	12,690,000 円	定額法	41 年	0.025	10/12 月	264,375 円	円	264,375 円	100 %	264,375 円	12,425,625 円

㋑⇒㋺⇒㋩⇒㋥⇒㋭⇒㋬⇒㋣⇒㋠⇒㋡⇒㋦の順番に記入していきます。
㋑取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。
㋺償却の基礎になる金額→同上 (㋑に同じ)
㋩償却率 **耐用年数･償却率については物件により異なりますので税務署へご確認ください。**（本紙P18参照 ）
※2年目以降も初年度と同じ耐用年数と償却率の記入します。
㋥本年中の償却期間 **購入日が3月なので、申告年分の3月から12月までの10ヶ月分を減価償却費として計上します。**
※2年目以降は償却期間が丸1年の場合12ヶ月分を償却期間とします。
↓㋭以降記載手順は新築と同様に行います。(以下省略)

■計算方法及び記入例　収支内訳書（不動産所得用）裏面より抜粋

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

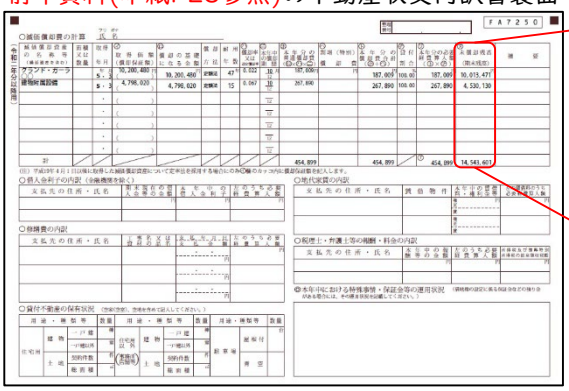
●2年目（令和6年分確定申告時参考）

【新築】 令和5年3月にグランド･ガーラ●●(新築)を取得した場合の2年目

減価償却資産の名称等（繰延資産を含む）	面接又は数量	取得年月	㋑ 取得価額（償却保証額）	㋺ 償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	㋩ 償却率	㋥ 本年中の償却期間	㋭ 本年分の普通償却費（㋺×㋩×㋥）	㋬ 割増(特別)償却費	㋠ 本年分の償却費合計（㋭＋㋬）	㋡ 貸付割合	㋢ 本年分の必要経費算入額（㋠×㋡）	㋣ 未償却残高（期末残高）
建物(ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ○○)		R5.03	円 10,200,480	円 10,200,480	定額法	年 47	0.022	12月 12	円 224,411	円	円 224,411	% 100	円 224,411	円 9,789,060
建物付属設備 (ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ○○)		R5.03	円 4,798,020	円 4,798,020	定額法	年 15	0.067	12月 12	円 321,468	円	円 321,468	% 100	円 321,468	円 4,208,662

㋑⇒㋺⇒㋩⇒㋥⇒㋭⇒㋬⇒㋠⇒㋡⇒㋢⇒㋣の順番に記入していきます。
㋑取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。
㋺償却の基礎になる金額→同上（㋑に同じ）
㋩償却率 **耐用年数･償却率については前年同様に記載します。**
㋥本年中の償却期間 **前年度に購入しているので12ヶ月分を減価償却費として計上します。**
㋭本年分の普通償却費→㋺償却の基礎になる金額×㋩償却率×㋥本年中の償却期間
㋬割増償却費→なし
㋠本年分の償却費合計→㋭本年分の普通償却費＋㋬割増(特別)償却費＝㋠本年分の償却費合計
㋡貸付割合→100%
㋢本年分の必要経費算入額→㋠本年分の償却費合計×㋡貸付割合＝㋢本年分の必要経費算入額
㋣未償却残高→（前年㋣未償却残高－㋠本年分の償却費合計）＝㋣未償却残高(期末残高)

前年資料(本紙P23参照)の不動産収支内訳書裏面



前年㋣ 未償却残高（期末残高）		㋠ 本年分の償却費合計（㋭＋㋬）		㋣ 未償却残高（期末残高）
円 10,013,471	－	円 224,411	＝	円 9,789,060
円 4,530,130	－	円 321,468	＝	円 4,208,662

本紙P23参照

【中古】 令和5年3月にグランド･ガーラ◆◆(中古)を取得した場合の2年目

減価償却資産の名称等（繰延資産を含む）	面接又は数量	取得年月	㋑ 取得価額（償却保証額）	㋺ 償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	㋩ 償却率	㋥ 本年中の償却期間	㋭ 本年分の普通償却費（㋺×㋩×㋥）	㋬ 割増(特別)償却費	㋠ 本年分の償却費合計（㋭＋㋬）	㋡ 貸付割合	㋢ 本年分の必要経費算入額（㋠×㋡）	㋣ 未償却残高（期末残高）
建物(ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ◆◆) 中古(H28.10竣工)		R5.03	円 12,690,000	円 12,690,000	定額法	年 41	0.025	12月 12	円 317,250	円	円 317,250	% 100	円 317,250	円 12,108,375

新築物件同様に㋑⇒㋺⇒㋩⇒㋥⇒㋭⇒㋬⇒㋠⇒㋡⇒㋢⇒㋣の順番に記入していきます。
㋣未償却残高→（前年㋣未償却残高－㋠本年分の償却費合計）＝㋣未償却残高(期末残高)

前年㋣ 未償却残高（期末残高）		㋠ 本年分の償却費合計（㋭＋㋬）		㋣ 未償却残高（期末残高）
円 12,425,625	－	円 317,250	＝	円 12,108,375

本紙P23参照

7. 減価償却費について<収支内訳書(不動産所得用):定率法記入例>

■平成28年3月31日以前に取得した新築物件の建物付属設備は【定率法】で償却が出来ました。

※平成28年3月31日以前に「所得税の減価償資産の償却方法の届出書」により【定率法】を届出ている場合に限る。

【定率法】平成28年3月にグランド・ガーラ〇〇(新築)を取得した場合<8年目の償却額>

減価償却資産の名称等(繰延資産を含む)	面接又は数量	取得年月	㋑ 取得価額(償却保証額)	㋺ 償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	㋩ 償却率	㋥ 本年中の償却期間	㋭ 本年分の普通償却費(㋺×㋩×㋥)	㋬ 割増(特別)償却費	㋠ 本年分の償却費合計(㋭+㋬)	㋮ 貸付割合	㋯ 本年分の必要経費算入額(㋠×㋮)	㋰ 未償却残高(期末残高)
			円	円		年		月	円	円	円	%	円	円
建物(ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ〇〇)		H28.03	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	12/12	224,411		224,411	100	224,411	8,442,594
建物付属設備(ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ〇〇)		H28.03	4,798,020 (219,030)	1,812,004	定率法	15	0.133	12/12	240,997		240,997	100	240,997	1,571,007

㋑⇒㋺⇒㋩⇒㋥⇒㋭⇒㋬⇒㋠⇒㋮⇒㋯⇒㋰の順番に記入していきます。

㋑取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。(償却保証額)

㋑ 下段:償却保証額(219,030)= 取得価額4,798,020円×保証率(耐用年数15年)0.04565

㋺償却の基礎になる金額→前年の㋰未償却残高

㋩償却率 **耐用年数・償却率については物件により異なりますので税務署へご確認ください。**(本紙P18参照)

㋥本年中の償却期間 **2年目以降は12ヶ月分を減価償却費として計上します。**

平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得	平成24年4月1日以後取得
250%定率法	200%定率法

定率法の償却率は取得した時期によって異なります。減価償却資産の償却率表に記載されている年度を確認して償却率を記入してください。一定期間償却後に改定償却を行うことになりますので、本紙P30~P31を参考にしてください。

【減価償却資産の償却率表一部抜粋】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得 250%定率法			平成24年4月1日以後取得 200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

㋭本年分の普通償却費→㋺償却の基礎になる金額×㋩償却率×㋥本年中の償却期間

㋬割増償却費→なし

㋠本年分の償却費合計→㋭本年分の普通償却費+㋬割増(特別)償却費=㋠本年分の償却費合計

㋮貸付割合→100%

㋯本年分の必要経費算入額→㋠本年分の償却費合計×㋮貸付割合=㋯本年分の必要経費算入額

㋰未償却残高→前年㋰未償却残高−㋠本年分の償却費合計)=㋰未償却残高(期末残高)

前年の不動産収支内訳書裏面

8年目の建物付属設備の計算

前年㋰ 未償却残高(期末残高)		㋠ 本年分の償却費合計(㋭+㋬)		㋰ 未償却残高(期末残高)
円 1,812,004	−	円 240,997	=	円 1,571,007

【ご注意】未償却残高×償却率で算出された金額が償却保証額未満になった年以後は、改定取得価額×改定償却率の計算に切り替えて減価償却費を計上する。最終償却年度に未償却残高として1円残す。計算方法は本紙P31参照。

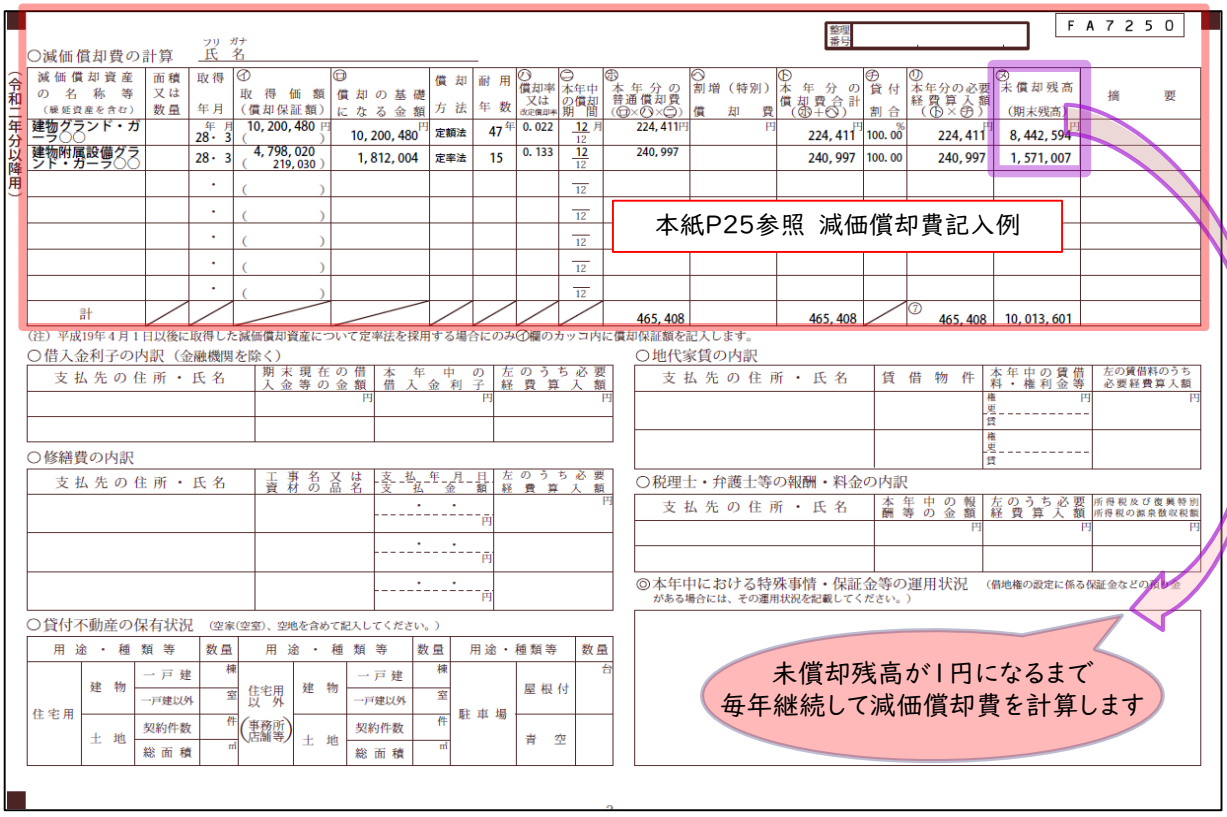
7. 減価償却費について<収支内訳書(不動産所得用):裏面記入例>

■収支内訳書（不動産所得用）裏面に記載する減価償却費記入例

※記入内容の詳細は国税庁ホームページ又は最寄りの税務署でご確認ください。

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

【収支内訳書(不動産所得用)裏面記入例】



【耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の収支内訳書(不動産所得用)裏面記入例】

①旧定額法及び旧定率法の均等償却記入例：本紙P27～P28計算シート参照

減価償却資産の名称等（繰延資産を含む）	面積又は数量	取得年月	㋑ 取得価額（償却保証額）	㋺ 償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	㋩ 償却率	㋥ 本年中の償却期間	㋭ 本年分の普通償却費（㋺×㋩×㋥）	㋬ 割増(特別)償却費	㋣ 本年分の償却費合計（㋭＋㋬）	㋠ 貸付割合	㋡ 本年分の必要経費算入額（㋣×㋠）	㋢ 未償却残高（末残高）	摘　要
建物付属設備（ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ○○）		H14. 7	5,000,000円 ( )	250,000円	－	－年	－	12/12月	49,999円	－円	49,999円	100%	49,999円	1円	均等償却

<不動産収支内訳書裏面摘要記載事項>
●減価償却費の累積額が取得価額の95%相当額に達した年分の翌年分5年間において均等償却を行う場合には、[均等償却]と記入します。

②定率法250%記入例：本紙P30計算シート参照

減価償却資産の名称等（繰延資産を含む）	面積又は数量	取得年月	㋑ 取得価額（償却保証額）	㋺ 償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	㋩ 償却率	㋥ 本年中の償却期間	㋭ 本年分の普通償却費（㋺×㋩×㋥）	㋬ 割増(特別)償却費	㋣ 本年分の償却費合計（㋭＋㋬）	㋠ 貸付割合	㋡ 本年分の必要経費算入額（㋣×㋠）	㋢ 未償却残高（末残高）	摘　要
建物付属設備（ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ○○）		H20. 7	5,000,000円 (160,850)	884,925円	定率法	15年	0.200	12/12月	0円	円	0円	100%	0円	1円	改定償却

<不動産収支内訳書裏面摘要記載事項>
●調整前償却額が償却保証額未満となる年分以降は[改定償却]と記入します。
●平成24年4月1日から同年12月31日までに取得した減価償却資産について、250%定率法により償却費の額を計算する事を選択している場合には、改定償却となるまでは[250%定率法]と記入します。

③定率法200%記入例：本紙P31計算シート（9年目2024年）参照

減価償却資産の名称等（繰延資産を含む）	面積又は数量	取得年月	㋑ 取得価額（償却保証額）	㋺ 償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	㋩ 償却率	㋥ 本年中の償却期間	㋭ 本年分の普通償却費（㋺×㋩×㋥）	㋬ 割増(特別)償却費	㋣ 本年分の償却費合計（㋭＋㋬）	㋠ 貸付割合	㋡ 本年分の必要経費算入額（㋣×㋠）	㋢ 未償却残高（末残高）	摘　要
建物付属設備（ｸﾞﾗﾝﾄﾞ･ｶﾞｰﾗ○○）		H28.03	4,798,020円 (219,030)	1,571,007円	定率法	15年	0.143	12/12月	224,655円	円	224,655円	100%	224,655円	1,346,352円	改定償却

<不動産収支内訳書裏面摘要記載事項>
●調整前償却額が償却保証額未満となる年分以降は[改定償却]と記入します。

7. 減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成19年3月31日以前に取得した場合【①旧定額法:参考】

平成19年3月31日以前に取得	旧 定 額 法	取得価額×0.9×旧定額法償却率×使用月数／12ヶ月
	取得価額の95%相当額まで償却が進んだとき、その翌年から5年間で均等償却します。 （備忘価額として1円を残す）	

平成19年3月31日以前に取得した建物等の耐用年数及び旧償却率は国税庁のホームページにてご確認ください。

付属設備取得価額	取得日	耐用年数	旧償却率	取得価額の5%
5,000,000円	平成14年7月1日 (2002年)	15年	0.066	250,000円

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2002年	500万×0.9×0.066×6ヶ月／12ヶ月	148,500円	4,851,500円	取得時の償却率
2年目	2003年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	4,554,500円	
3年目	2004年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	4,257,500円	
4年目	2005年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,960,500円	
5年目	2006年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,663,500円	
6年目	2007年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,366,500円	
7年目	2008年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,069,500円	**取得時から95%を償却**するまでは毎年同様の償却率で減価償却費を計算する。
8年目	2009年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	2,772,500円	
9年目	2010年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	2,475,500円	
10年目	2011年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	2,178,500円	
11年目	2012年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	1,881,500円	
12年目	2013年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	1,584,500円	
13年目	2014年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	1,287,500円	
14年目	2015年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	990,500円	
15年目	2016年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	693,500円	
16年目	2017年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	396,500円	
17年目	2018年	396,500円 －(500万円×0.05)	146,500円	250,000円 P	→取得価額の5%
18年目	2019年	500万円×0.01	50,000円	200,000円	**95%を償却した翌年**からは5年間で均等償却する。
19年目	2020年	500万円×0.01	50,000円	150,000円	
20年目	2021年	500万円×0.01	50,000円	100,000円	
21年目	2022年	500万円×0.01	50,000円	50,000円	
22年目	2023年	50,000円 － 1	49,999円	1円	（備忘価額1円）

収支内訳書記入例 P26①

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>
①取得価額の5%になるまで毎年継続して減価償却費を計算する。
②未償却残高が取得価額の5%になってから残りを5年間で均等に償却する。
③最終償却年度に未償却残高として1円残す。

P 17年目の減価償却を前年同様に計算した場合、未償却残高が99,500円となり取得価額の5%以下つまり償却累計額が95%を超えてしまいます。17年目は一旦95%まで減価償却費を計上し、翌年以降5年間で均等償却をします。

◆前年同様に計算した場合
償却額297,000円 未償却残高 99,500円→×95%を超えている

◆95%を限度に計算した場合
償却額146,500円 未償却残高 250,000円→◎取得価額の5%（翌年から均等償却）

7.減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成19年3月31日以前に取得した場合【②旧定率法:参考】

平成19年3月31日以前に取得	旧 定 率 法	未償却残高×旧定率法償却率×使用月数／12ヶ月
	取得価額の95%相当額まで償却が進んだとき、その翌年から5年間で均等償却します。（備忘価額として1円を残す）	

平成19年3月31日以前に取得した建物等の耐用年数及び旧償却率は国税庁のホームページにてご確認ください。

付属設備取得価額	取得日	耐用年数	旧償却率	取得価額の5%
5,000,000円	平成14年7月1日（2002年）	15年	0.142	250,000円

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2002年	500万×0.142×6ヶ月／12ヶ月	355,000円	4,645,000円	取得時の償却率
2年目	2003年	4,645,000×0.142×12ヶ月／12ヶ月	659,590円	3,985,410円	
3年目	2004年	3,985,410×0.142×12ヶ月／12ヶ月	565,929円	3,419,481円	
4年目	2005年	3,419,481×0.142×12ヶ月／12ヶ月	485,567円	2,933,914円	
5年目	2006年	2,933,914×0.142×12ヶ月／12ヶ月	416,616円	2,517,298円	
6年目	2007年	2,517,298×0.142×12ヶ月／12ヶ月	357,457円	2,159,841円	
7年目	2008年	2,159,841×0.142×12ヶ月／12ヶ月	306,698円	1,853,143円	
8年目	2009年	1,853,143×0.142×12ヶ月／12ヶ月	263,147円	1,589,996円	
9年目	2010年	1,589,996×0.142×12ヶ月／12ヶ月	225,780円	1,364,216円	
10年目	2011年	1,364,216×0.142×12ヶ月／12ヶ月	193,719円	1,170,497円	
11年目	2012年	1,170,497×0.142×12ヶ月／12ヶ月	166,211円	1,004,286円	
12年目	2013年	1,004,286×0.142×12ヶ月／12ヶ月	142,609円	861,677円	
13年目	2014年	861,677×0.142×12ヶ月／12ヶ月	122,359円	739,318円	
14年目	2015年	739,318×0.142×12ヶ月／12ヶ月	104,984円	634,334円	
15年目	2016年	634,334×0.142×12ヶ月／12ヶ月	90,076円	544,258円	
16年目	2017年	544,258×0.142×12ヶ月／12ヶ月	77,285円	466,973円	
17年目	2018年	466,973×0.142×12ヶ月／12ヶ月	66,311円	400,662円	
18年目	2019年	400,662×0.142×12ヶ月／12ヶ月	56,895円	343,767円	
19年目	2020年	343,767×0.142×12ヶ月／12ヶ月	48,815円	294,952円	
20年目	2021年	294,952×0.142×12ヶ月／12ヶ月	41,884円	253,068円	
21年目	2022年	253,068円 －（500万円×0.05）	3,068円	250,000円 P	→取得価額の5%
22年目	2023年	500万円×0.01	50,000円	200,000円	
23年目	2024年	500万円×0.01	50,000円	150,000円	
24年目	2025年	500万円×0.01	50,000円	100,000円	
25年目	2026年	500万円×0.01	50,000円	50,000円	
26年目	2027年	50,000円 － 1	49,999円	1円	（備忘価額1円）

収支内訳書記入例 P26①

取得時から95%を償却するまでは毎年同様の償却率で減価償却費を計算する。

95%を償却した翌年からは5年間で均等償却する。

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>
①取得価額の5%になるまで毎年継続して減価償却費を計算する。
②未償却残高が取得価額の5%になってから残りを5年間で均等に償却する。
③最終償却年度に未償却残高として1円残す。

P 21年目の減価償却を前年同様に計算した場合、未償却残高が217,132円となり取得価額の5%以下つまり償却累計額が95%を超えてしまいます。21年目は一旦95%まで減価償却費を計上し、翌年以降5年間で均等償却をします。

◆前年同様に計算した場合　:償却額35,936円 未償却残高217,132円→✕95%を超えている

◆95%を限度に計算した場合:償却額 3,068円 未償却残高250,000円→◎取得価額の5%（翌年から均等償却）

7. 減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成19年4月1日以降に取得した場合【③定額法：参考】

平成19年4月1日以降の取得	定　額　法	取得価額×定額法償却率×使用月数／12ヶ月
	平成19年4月1日以降取得分の定額法償却率を確認し最終償却年度に備忘価額として1円残す。	

付属設備取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
5,000,000円	平成20年7月1日（2008年）	15年	0.067			

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2008年	500万×0.067×6ヶ月／12ヶ月	167,500円	4,832,500円	取得時の償却率
2年目	2009年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	4,497,500円	
3年目	2010年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	4,162,500円	
4年目	2011年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	3,827,500円	
5年目	2012年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	3,492,500円	
6年目	2013年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	3,157,500円	**取得時から**の償却率を使用して毎年同様に減価償却費を計算する。
7年目	2014年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	2,822,500円	
8年目	2015年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	2,487,500円	
9年目	2016年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	2,152,500円	
10年目	2017年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	1,817,500円	
11年目	2018年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	1,482,500円	
12年目	2019年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	1,147,500円	
13年目	2020年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	812,500円	
14年目	2021年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	477,500円	
15年目	2022年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	142,500円	
16年目	2023年	142,500円 － 1	142,499円	1円	（備忘価額1円）

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>
①取得価額×定額法の償却率×（使用期間／12ヶ月）
②最終償却年度に未償却残高として1円残す。

【減価償却資産の償却率表（平成19年4月1日以後取得）】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得 250%定率法			平成24年4月1日以後取得 200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

平成19年3月31日以前に取得した建物等の耐用年数及び旧償却率は国税庁のホームページにてご確認ください。

<ご注意>
減価償却費計算の基礎となる償却率は償却資産の耐用年数や種類及び取得時期によって異なります。また、中古建物の耐用年数（本紙P18参照）はご自身で確認をして下さい。

<ご注意>
償却率表及び償却方法の詳細は国税庁ホームページ又は、最寄りの税務署でご確認ください。

7. 減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成19年4月1日以降に取得した場合【④定率法250%:参考】

平成19年4月1日以降の取得	定　率　法	未償却残高×定率法償却率(平成24年3月31日まで250%)×使用月数／12ヶ月
	未償却残高×償却率で算出された金額が償却保証額未満になった年以後は改定取得価額×改定償却率の計算に切り替えて減価償却費を計上する。最終償却年度に備忘価額として1円残す。	

償却保証額は取得価額×保証率で求めます。5,000,000円×0.03217=160,850円

付属設備取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
5,000,000円	平成20年7月1日(2008年)	15年	0.167	0.200	0.03217	160,850円

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2008年	500万×0.167×6ヶ月／12ヶ月	417,500円	4,582,500円	取得時の償却率
2年目	2009年	4,582,500×0.167×12ヶ月／12ヶ月	765,278円	3,817,222円	
3年目	2010年	3,817,222×0.167×12ヶ月／12ヶ月	637,477円	3,179,745円	
4年目	2011年	3,179,745×0.167×12ヶ月／12ヶ月	531,018円	2,648,727円	取得時から同様の償却率で減価償却費を計算する。(但し、改定償却方法に切替るまで)
5年目	2012年	2,648,727×0.167×12ヶ月／12ヶ月	442,338円	2,206,389円	
6年目	2013年	2,206,389×0.167×12ヶ月／12ヶ月	368,467円	1,837,922円	
7年目	2014年	1,837,922×0.167×12ヶ月／12ヶ月	306,933円	1,530,989円	
8年目	2015年	1,530,989×0.167×12ヶ月／12ヶ月	255,676円	1,275,313円	
9年目	2016年	1,275,313×0.167×12ヶ月／12ヶ月	212,978円	1,062,335円	
10年目	2017年	1,062,335×0.167×12ヶ月／12ヶ月	177,410円	884,925円	P →改定取得価額
11年目	2018年	884,925×0.200×12ヶ月／12ヶ月	176,985円	707,940円	毎年計算される償却額が償却保証額未満になった場合には改定償却方法により計算する。
12年目	2019年	884,925×0.200×12ヶ月／12ヶ月	176,985円	530,955円	
13年目	2020年	884,925×0.200×12ヶ月／12ヶ月	176,985円	353,970円	
14年目	2021年	884,925×0.200×12ヶ月／12ヶ月	176,985円	176,985円	
15年目	2022年	176,985円 － 1	176,984円	1円	(備忘価額1円)

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>
①前年の未償却残高×定率法償却率(250%)×使用月数／12ヶ月
② ①で計算した減価償却費が償却保証額未満になった場合には、その年度より改定取得価額×改定償却率で計算する。
③最終償却年度に未償却残高として1円残す。

P 11年目の減価償却費
確認①前年同様の償却費を計算　884,925円×0.167×12ヶ月／12ヶ月=147,783円
確認②償却保証額と比較　147,783円<160,850円(償却保証額)11年目に償却保証額未満となった。
確認③前年の未償却残高を改定取得価額として減価償却費を計算する。(改定償却)
(計算式)改定取得価格×改定償却率×(使用月数／12ヶ月)→最終年度まで同様に計算します。
884,925円×0.200×12／12=176,985円(最終償却年度に未償却残高として1円残す。)

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得 250%定率法			平成24年4月1日以後取得 200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

<収支内訳書(不動産所得用)裏面摘要記載事項>
本紙P26②参照
●平成24年4月1日から同年12月31日までに取得した減価償却資産について250%定率法により償却費の額を計算することを選択している場合には[250%定率法]と記入します。
●改定償却年度より[改定償却]と記入します。

<ご注意>
償却率表及び償却方法の詳細は国税庁ホームページ又は、最寄りの税務署でご確認ください。

7. 減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成24年4月1日以降に取得した場合【⑤定率法200%:参考】

平成24年4月1日以降の取得	定　率　法	未償却残高×定率法償却率（平成24年4月1日以降200%）×使用月数／12ヶ月
	未償却残高×償却率で算出された金額が償却保証額未満になった年以後は改定取得価額×改定償却率の計算に切り替えて減価償却費を計上する。最終償却年度に備忘価額として1円残す。	

償却保証額は取得価額×保証率で求めます。4,798,020円×0.04565=219,030円

付属設備取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
4,798,020円	平成28年3月1日（2016年）	15年	0.133	0.143	0.04565	219,030円

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2016年	4,798,020×0.133×10ヶ月／12ヶ月	531,781円	4,266,239円	取得時の償却率
2年目	2017年	4,266,239×0.133×12ヶ月／12ヶ月	567,410円	3,698,829円	取得時から同様の償却率で減価償却費を計算する。(但し、改定償却方法に切替るまで)
3年目	2018年	3,698,829×0.133×12ヶ月／12ヶ月	491,945円	3,206,884円	
4年目	2019年	3,206,884×0.133×12ヶ月／12ヶ月	426,516円	2,780,368円	
5年目	2020年	2,780,368×0.133×12ヶ月／12ヶ月	369,789円	2,410,579円	
6年目	2021年	2,410,579×0.133×12ヶ月／12ヶ月	320,608円	2,089,971円	
7年目	2022年	2,089,971×0.133×12ヶ月／12ヶ月	277,967円	1,812,004円	
8年目	2023年	1,812,004×0.133×12ヶ月／12ヶ月	240,997円	1,571,007円	P →改定取得価額
9年目	2024年	1,571,007×0.143×12ヶ月／12ヶ月	224,655円	1,346,352円	毎年計算される償却額が償却保証額未満になった場合には改定償却方法により計算する。
10年目	2025年	1,571,007×0.143×12ヶ月／12ヶ月	224,655円	1,121,697円	
11年目	2026年	1,571,007×0.143×12ヶ月／12ヶ月	224,655円	897,042円	
12年目	2027年	1,571,007×0.143×12ヶ月／12ヶ月	224,655円	672,387円	
13年目	2028年	1,571,007×0.143×12ヶ月／12ヶ月	224,655円	447,732円	
14年目	2029年	1,571,007×0.143×12ヶ月／12ヶ月	224,655円	223,077円	
15年目	2030年	223,077円 － 1	223,076円	1円	（備忘価額1円）

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>
①前年の未償却残高×定率法償却率（200%）×使用月数／12ヶ月
② ①で計算した減価償却費が償却保証額未満になった場合には、その年度より改定取得価額×改定償却率で計算する。
③最終償却年度に未償却残高として1円残す。

P 9年目の減価償却費
確認①前年同様の償却費を計算　1,571,007円×0.133×12ヶ月／12ヶ月=208,944円
確認②償却保証額と比較 208,944円<219,030円（償却保証額）9年目に償却保証額未満となった。
確認③前年の未償却残高を改定取得価額として減価償却費を計算する。（改定償却）
（計算式）改定取得価額×改定償却率×（使用月数／12ヶ月）→最終年度まで同様に計算します。
1,571,007×0.143×12／12=224,655円（最終償却年度に未償却残高として1円残す。）

【減価償却資産の償却率表（平成19年4月1日以後取得）】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得 250%定率法			平成24年4月1日以後取得 200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

<収支内訳書(不動産所得用)裏面摘要記載事項>
本紙P26③参照
●改定償却年度より[改定償却]と記入します。

<ご注意>
償却率表及び償却方法の詳細は国税庁ホームページ又は、最寄りの税務署でご確認ください。

7. 減価償却費について<計算シート>

■平成19年4月1日以降に取得した場合【定額法計算シート】

平成19年4月1日以降の取得	定　額　法	取得価額×定額法償却率×使用月数／１２ヶ月
	平成19年4月1日以降取得分の定額法償却率を確認し最終償却年度に備忘価額として1円残す。	

□新築（□躯体　□設備）
□中古

物件名	

取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
円		年				

	年分	計算方法	減価償却費	未償却残高	備考
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	
年目	年		円	円	

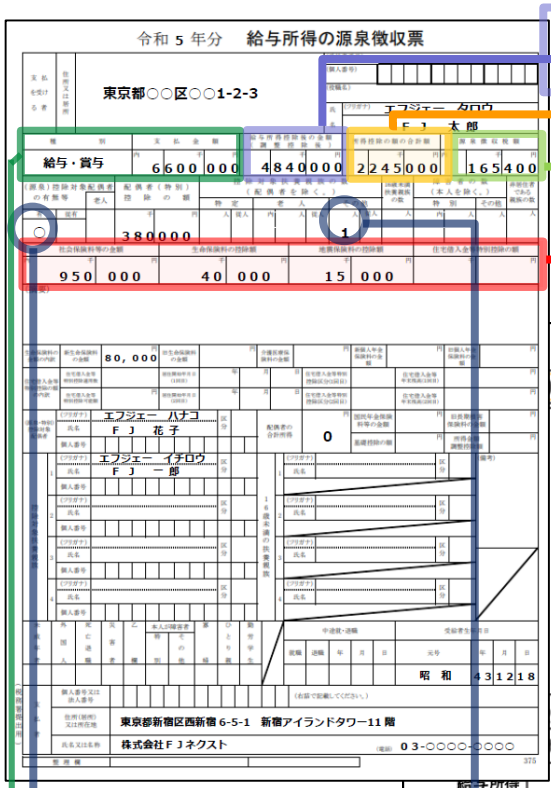
＜計算のポイント＞令和6年以降の税制改正には対応しておりませんのでご了承ください。
①取得価額×定額法の償却率×（使用期間／12ヶ月）
②最終償却年度に未償却残高として1円残す。

8.確定申告書の作成

（ご案内時期の都合上様式等に変更が発生する場合がございますことをご了承ください）

①確定申告書 第二表の記入例

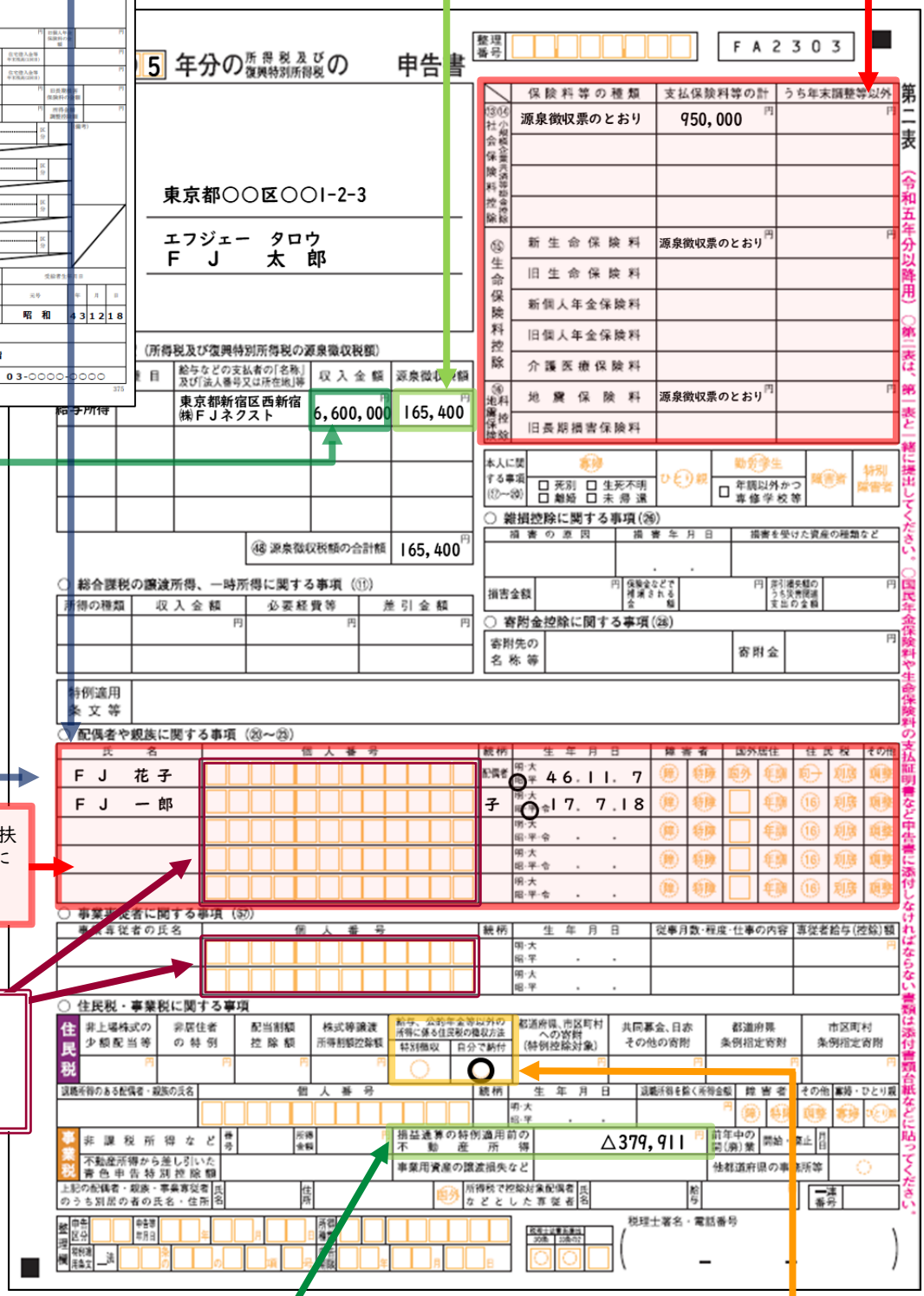
（配偶者の給与合計103万円以下・一般の扶養親族が1人・年末調整済みの場合）



確定申告書第一表の⑥へ転記。

確定申告による追加控除がない場合、申告書第一表㉕の金額と一致。

年末調整を行っていない場合を除き、『源泉徴収票のとおり』と記入。



配偶者や扶養親族がいる場合は記入。扶養親族が16歳未満の場合（所得控除に該当しません）は16に○を記入します。

確定申告書には、毎回、配偶者や扶養親族、事業専従者などのマイナンバー（個人番号）も記入。

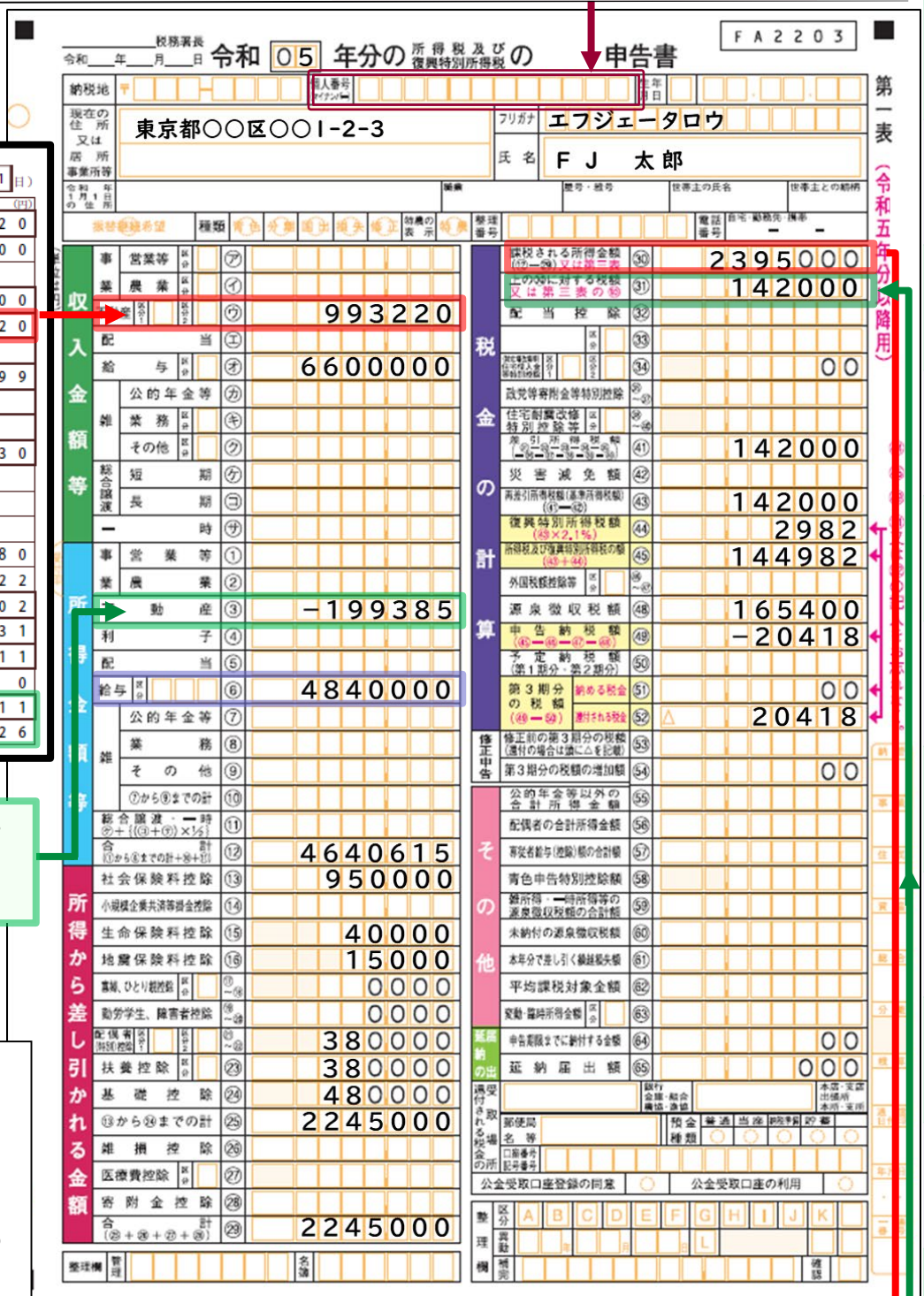
収支内訳書⑮の金額を記入。

納税の場合、給与・公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法について、『特別徴収』又は『自分で納付』の別を選択。

8.確定申告書の作成

①確定申告書 第一表の記入例

マイナンバー（個人番号）記入。



令和5年分収支内訳書

令和 年 月 日

（自 1月 1日 至 12月 31日）

科目		金額（円）
収入金額	賃貸料 ①	9032200
	その他の収入 礼金・権利金の更新料 ②	90000
	その他の収入 名義書換料その他 ③	
	その他の収入 小計（②+③） ④	90000
	計（①+④） ⑤	9932200
経費	給料賃金 ⑥	
	減価償却費 ⑦	454899
	貸倒金 ⑧	
	地代家賃 ⑨	
	借入金利子 ⑩	387230
	その他の経費 租税公課 ⑪	
	その他の経費 損害保険料 ⑫	
	その他の経費 修繕費 ⑬	
	その他の経費 管理費等 ⑭	1780800
	その他の経費 雑費 ⑮	352922
	その他の経費 小計（⑪～⑮までの計） ⑯	5310022
	経費計（⑥～⑩までの計+⑯） ⑰	13731311
専従者控除前の所得金額（⑤-⑰）		-3791911
専従者控除 ⑲		0
所得金額（⑱-⑲） ⑳		-3791911
土地等を取得するために要した負債の利子の額		180526

相殺後の金額※本紙P13④参照。
収支内訳書⑮△379,911円
＋土地分利子額180,526円
＝不動産③△199,385円

⑦欄は収支内訳書(不動産所得用)の収入金額合計(⑤)を転記。

㋑欄は第二表の所得の内訳の収入金額を転記。

③欄は収支内訳書(不動産所得用)の所得金額(⑮)と土地等を取得するために要した負債の利子の額を相殺した金額を記入。※本紙P13参照

⑥欄は源泉徴収票の給与所得控除後の金額を転記。

⑬欄は源泉徴収票の社会保険料等の金額を転記。

⑮欄は源泉徴収票の生命保険料の控除額を転記。

⑯欄は源泉徴収票の地震保険料の控除額を転記。

㊽欄は第二表の所得の内訳の所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額の合計額を転記。

①計算式(㉛ 算出方法)

㉚の金額	課税される所得金額に対する税額
0円	㉚ 0円
1,000円 ～ 1,950,000円以下	㉚ × 5% － 0円
1,950,000円超 ～ 3,300,000円以下	㉚ × 10% － 97,500円
3,300,000円超 ～ 6,950,000円以下	㉚ × 20% － 427,500円
6,950,000円超 ～ 9,000,000円以下	㉚ × 23% － 636,000円
9,000,000円超 ～ 18,000,000円以下	㉚ × 33% － 1,536,000円
18,000,000円超 ～ 40,000,000円以下	㉚ × 40% － 2,796,000円
40,000,000円超	㉚ × 45% － 4,796,000円

㉚の課税所得金額で税額を計算

㉚の課税される所得金額に対する税額を計算して㉛へ記入。
2,395,000円×10%－97,500円
＝142,000⇒㉛へ記入。

②平成25年(2013年)から令和19年(2037年)までの各年分の確定申告については、所得税及び復興特別所得税を合わせて申告・納付することになります。復興特別所得税は、㊹にて算出します。

9. e-Tax概要

※国税庁Webサイト内に掲載されている案内を一部抜粋して紹介しています。詳細は国税庁Webサイトへアクセスしてご確認ください。注意:イメージ図は実際と異なる場合がございますことをご了承ください。

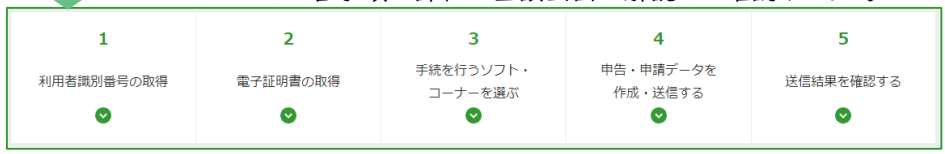
スマホ

国税庁webサイトe-Tax（https://www.e-tax.nta.go.jp/）のご案内

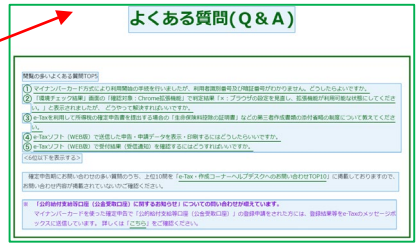
e-Taxご利用の流れ

◆e-Taxでは、税務署に出向くことなく、インターネットを利用して所得税などの申告や法定調書の提出、青色申告の承認申請などの各種手続を行うことができます。税金の納付も税務署の窓口に出向くことなく、ペイジー（Pay-easy）等を利用して行うことができます。必要な手続き等の詳細については国税庁Webサイトのページに掲載されております。本紙では一部分のみをご紹介いたします。

⇒こちらをクリックすると初期登録画面が表示されます。「ご利用の流れ」案内手順に従って事前準備を行ってください。



1～5までの各手順の詳細は当該画面の解説をご確認ください。

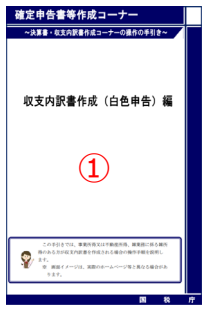


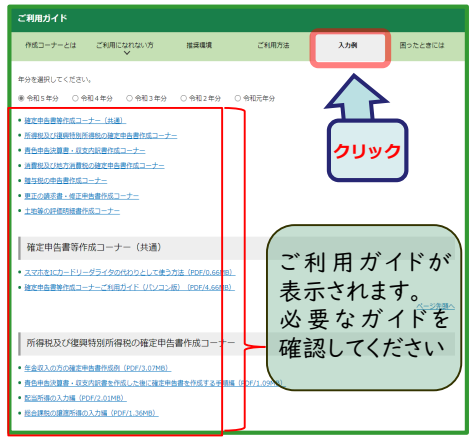
⇒こちらをクリックすると「よくある質問」とその解説が表示されます。

e-Tax操作手引き

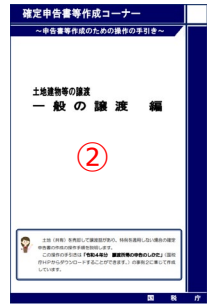
収支内訳書（不動産所得用）の作成は【①収支内訳書作成（白色申告）編】を参考に操作等を行うことができます。
不動産の譲渡があった場合には【②土地建物等の譲渡　一般の譲渡　編】を参考にしてください。

①収支内訳書作成（白色申告）編





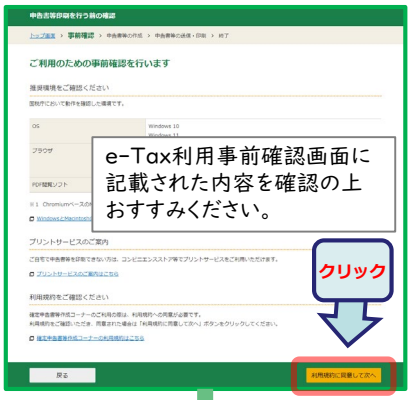
②土地建物等の譲渡　一般の譲渡　編



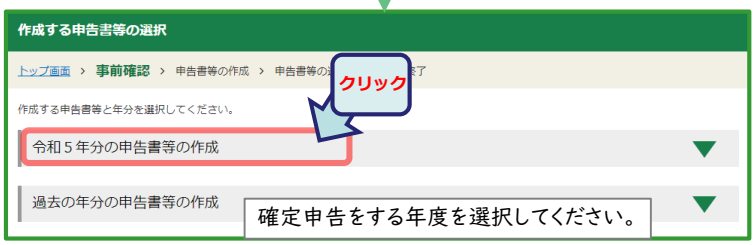
9. e-Tax概要

スマホ

e-Tax 収支内訳書入力案内　国税庁確定申告書等作成コーナー（https://www.keisan.nta.go.jp/）



の順序で収支内訳書の入力画面へすすんでください。また、本紙では印刷して書面提出する手順でのご紹介となりますことをご了承ください。



収支内訳書(不動産所得用)の画面が表示されたら、当社参考資料を基に収入や経費の入力へ進みます。

10. e-Tax 収支内訳書（不動産所得用）

※国税庁Webサイト内に掲載されている案内を一部抜粋して紹介しています。詳細は国税庁Webサイトへアクセスしてご確認ください。注意:イメージ図は実際と異なる場合がございますことをご了承ください。

国税庁webサイトe-Tax（https://www.e-tax.nta.go.jp/）のご案内

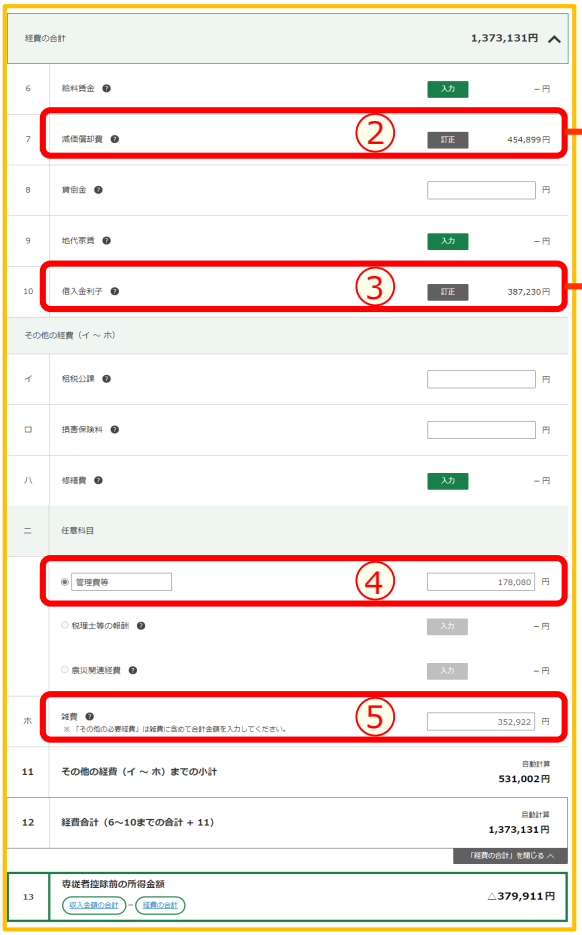
e-Tax 収支内訳書入力案内

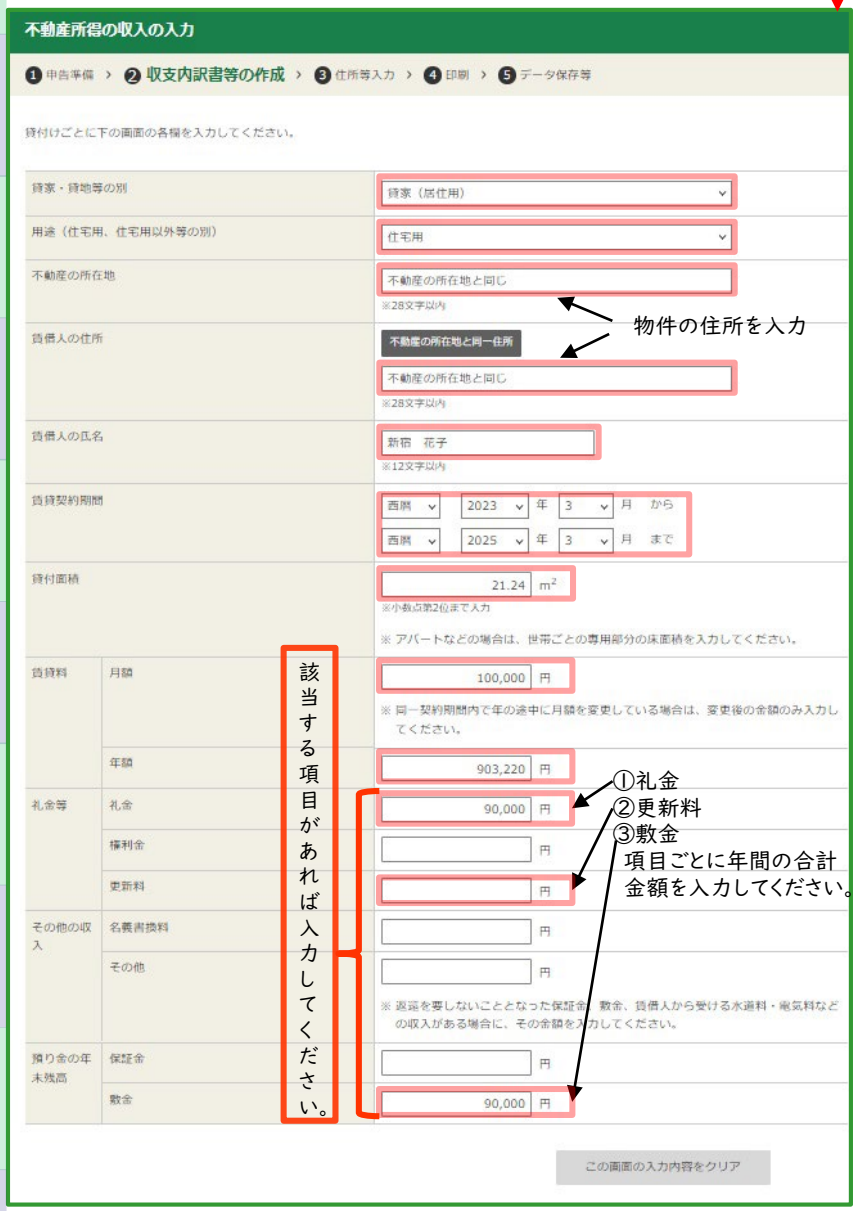
ここでは、収支内訳書（不動産所得）の入力方法について一部ご紹介いたします。詳細は国税庁のWebサイト操作方法を確認してください。
令和5年決算書・収支内訳書作成コーナーへアクセスして収支内訳書作成(白色申告編)を参考に収支内訳書選択画面まですすみ「不動産所得がある方」を選択します。

① 賃貸料

当社発行参考資料を基に入力してください。

<収支内訳書(不動産所得用)入力画面>





当社発行　送金内容一覧表(参考)

物件名	賃借人情報	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	項目別合計	保証金 敷金（期末残高）
グランド・ガーラ ○○ 202	新宿 花子	家賃			3,220	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	903,220	90,000
月額家賃 100,000円	自2023/3/31 至2025/3/30	礼金			90,000										90,000	
		更新料														
		その他														

㈱FJコミュニティで管理委託をされている場合、送金情報が記載されます。「送金内容一覧表(参考)」を確認の上、収入の内訳をご記入ください。

※送金内容一覧(参考)

入力を終了すると確認画面が表示されます。

	賃家貸地等の別 / 用途	不動産の所在地	貸借人の氏名	契約期間	年額賃貸料	礼金 権利金 更新料	名義書換料 その他	操作
1	賃家（居住用） / 住宅用	不動産の所在地と同じ	新宿 花子	2023年3月 | 2025年3月	903,220円	90,000円	－円	訂正 / 削除

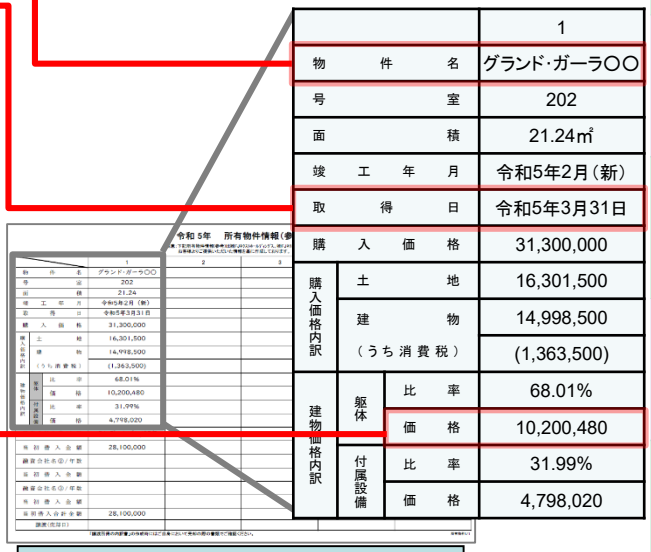
10. e-Tax 収支内訳書（不動産所得用）

国税庁webサイトe-Tax（https://www.e-tax.nta.go.jp/）のご案内

② 減価償却費

減価償却費をクリックしてそれぞれの情報を当社発行参考資料を基に入力してください。また、躯体と付属設備では償却耐用年数が異なりますので、分けて登録するようにしてください。

※躯体と付属設備は別々に登録します。



			1
物件名			グランド･ガーラ○○
号室			202
面積			21.24㎡
竣工年月			令和5年2月（新）
取得日			令和5年3月31日
購入価格			31,300,000
購入価格内訳	土地		16,301,500
	建物		14,998,500
	（うち消費税）		(1,363,500)
建物価格内訳	躯体	比率	68.01%
		価格	10,200,480
	付属設備	比率	31.99%
		価格	4,798,020

当社発行 所有物件情報(参考)

入力を終了すると確認画面が表示されます。

	名称等	種類等	取得年月 取得価額	償却保証額	本年の減価償却費	未償却残高	操作
1	グランド・ガーラ○○	建物及びその附属設備（定額法）	2023年3月 10,200,480円	−円	187,009円	10,013,471円	訂正 削除
2	グランド・ガーラ○○附属設備	建物及びその附属設備（定額法）	2023年3月 4,798,020円	−円	267,890円	4,530,130円	訂正 削除

当社作成◇参考資料「所有物件情報（参考）」建物価格内訳にご所有物件ごとの減価償却費計算に必要な情報を記載しています。減価償却計算方法は、本紙P17～P31でご紹介しています。

③ 借入金利子

金融機関分の借入金利子は、本紙P13を参照して全体の借入金利子額を上段へ入力しその内土地等を取得するために要した負債利子額を下段に入力ます。

当社発行 経費明細一覧表(参考)

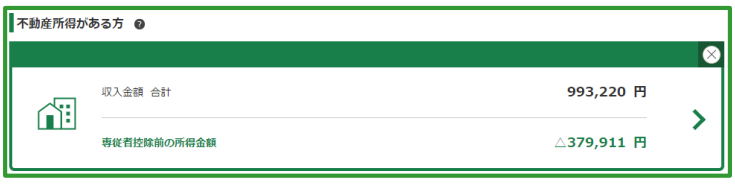
④ 管理費等

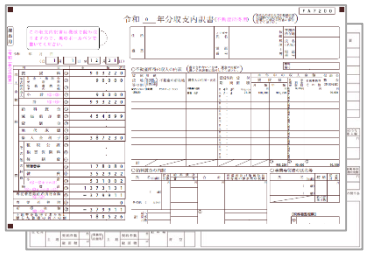
管理費等と入力して直接金額を入れてください。

⑤ 雑費

当社参考資料経費明細に記載されているもの及び直接支出したものがあれば合算した金額を入力してください。

ご案内の「経費明細一覧表(参考)」以外にも、不動産の費用として認められるものが有る場合は、管理費等又は雑費欄に追加ご記入ください。
※本紙P14<図1>参照





収支内訳書（不動産所得用）

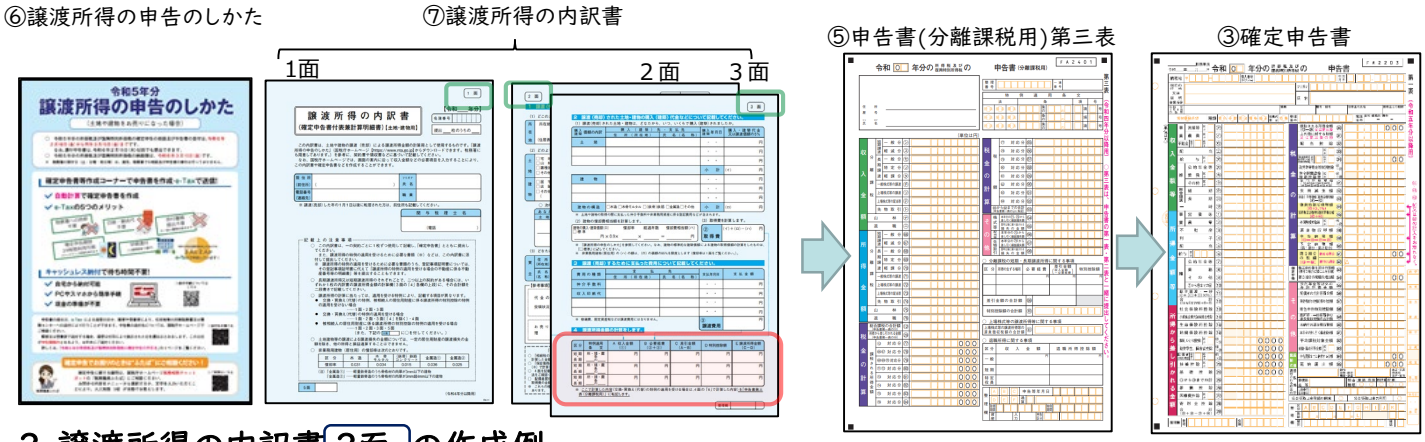
不動産収支内訳書の入力ができたら、印刷方法やデータの保存方法を確認して登録作業を進めてください。

11. 譲渡所得の内訳書

本紙での不動産譲渡所得(自宅以外)に関するご案内は、当社を通じてマンションを譲渡（売却）された方への補足案内となっております。作成の際は『譲渡所得の申告のしかた』令和5年分をご参照ください。

1. 申告書作成の流れ

本紙P4 **②不動産の賃貸収入と譲渡（自宅以外）があった方＜参考＞** でご案内している必要書類を準備して『⑥譲渡所得の申告のしかた』を確認してから ⇨ の順に書類の作成を行います。



2. 譲渡所得の内訳書 2面 の作成例

※下記は当社で平成29年7月11日にマンションを取得し、令和5年5月30日に当社へ売却された方の例を記載しております。(土地、ご自宅等の譲渡の場合、記載内容が変わりますのでご注意ください。)

使用するもの

売却時売買契約書

売却時
売買契約書

不動産売却時
精算書

譲渡所得の内訳書 2面

2 面　　名簿番号

1 譲渡（売却）された土地・建物について記載してください。

(1) どこの土地・建物を譲渡（売却）されましたか。

所在地　所在地番　東京都渋谷区本町１丁目○－×　㋐
(住居表示)

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡（売却）されましたか。

土地　□宅地　□田　□山林　□畑　□雑種地　□借地権　☑その他（　）　(実測)　㎡　(公簿等)　㎡

建物　□居宅　☑マンション　□店舗　□事務所　□その他（　）　㋑　㎡

利用状況　□自己の居住用（居住期間　年　月～　年　月）　☑自己の事業用　☑貸付用　□未利用　□その他（　）

売買契約日　㋓　R5 年 5月15日

引き渡した日　㋕　R5 年 5月30日

○ 次の欄は、譲渡（売却）された土地・建物が共有の場合に記載してください。

あなたの持分 土地	あなたの持分 建物	共有者の住所・氏名	共有者の持分 土地	共有者の持分 建物
		(住所)　(氏名)		
		(住所)　(氏名)		

(3) どなたに譲渡（売却）されましたか。

買主　住所(所在地)　東京都新宿区西新宿６丁目５-１　㋒
氏名(名称)　㈱ＦＪネクスト　職業(業種)　不動産

(4) いくらで譲渡（売却）されましたか。

① 譲渡価額　㋖ 16,376,000 円

【参考事項】

代金の受領状況　1回目　年　月　日　円　2回目　年　月　日　円　3回目　年　月　日　円　未収金　年　月　日(予定)　円

お売りになった理由　□買主から頼まれたため　□他の資産を購入するため　□事業資金を捻出するため　□借入金を返済するため　☑その他（　）

「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合などの記載方法

○「相続税の取得費加算の特例」の適用を受けるときは、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄の上段に「㊞×××円」と二段書きで記載してください。
○「保証債務の特例」の適用を受けるときは、「保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書（確定申告書付表）」(※)で計算した金額を3面の「4」の「B必要経費」欄の上段に「㊞×××円」と二段書きで記載してください。
○ 4面を記載される方で、「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合には、税務署に記載方法をご確認ください。
○ 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の譲渡など一定の場合は、「配偶者居住権に関する譲渡所得に係る取得費の金額の計算明細書（確定申告書付表）」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄に転記してください。
※ これらの様式は、国税庁ホームページ【https://www.nta.go.jp】からダウンロードできます。なお、税務署にも用意してあります。

売却時売買契約書より転記。
㋐所在地　㋑建物○○㎡　㋒買主
㋓売買契約日
その他☑も記入してください。

売却時精算書の決済日を転記。
㋕引き渡した日

不動産売却時に発行される精算書より合計金額を転記。
㋖譲渡価額
[売買代金残金][固定資産税等精算金][手付預り金]の合計金額
例）下記資料より
15,820,000+56,000+500,000=16,376,000

精算書
ガーラマンション　101号室
決済日　2023年5月30日

お支払い分	金額(円)	お受取り分	金額(円)
資料等精算金※1	2,700	売買代金残金	15,820,000
登記費用(表示変更、抵当権抹消)	14,600	管理費精算金※2	1,630
収入印紙代(売買契約書貼付)	10,000	修繕積立金精算金※3	348
住宅ローン返済金	12,345,678	固定資産税等精算金※4	56,000
		手付預り金	500,000
お支払い分合計…①	12,372,978	お受取り分合計…②	16,377,978

差引き精算額(①-②)　¥4,005,000

3. 譲渡所得の内訳書 3面 の作成例

譲渡所得の内訳書 3面 では実際に譲渡所得金額の計算をします。
作成には前年度の収支内訳書控えと当社参考資料が必要となりますのでご準備の上記入をしてください。
※本紙は、当社より物件を購入し当社へ物件を売却された方の例を記載しております。

使用するもの

令和5年当社参考資料
所有物件情報(参考)

前年分(令和4年分)
収支内訳書(不動産所得用)控

譲渡所得の内訳書 3面

3 面

2 譲渡(売却)された土地・建物の購入(建築)代金などについて記載してください。

(1) 譲渡(売却)された土地・建物は、どなたから、いつ、いくらで購入(建築)されましたか。

購入・建築価額の内訳	購入(建築)先・支払先 住所(所在地)	購入(建築)先・支払先 氏名(名称)	購入・建築年月日	購入・建築代金又は譲渡価額の5%
土地	東京都新宿区西新宿6-5-1	㈱ＦＪネクスト	H29・7・11	3,751,000 円
			・・	円
			・・	円
			小計	(イ) 3,751,000 円
建物	東京都新宿区西新宿6-5-1	㈱ＦＪネクスト	H29・7・11	14,049,000 円
			・・	円
			・・	円
建物の構造	□木造 □木骨モルタル ☑鉄骨 鉄筋 □金属造 □その他		小計	(ロ) 14,049,000 円

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や非業務用資産に係る登記費用などが含まれます。

(2) 建物の償却費相当額を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ) □標準	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
円 × 0.9×		×	= 3,180,925 円

※ 「譲渡所得の申告のしかた」を参照してください。なお、建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算をしたものは、「□標準」に☑してください。
※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします(償却率は1面をご覧ください。)。

(3) 取得費を計算します。

② 取得費	(イ)+(ロ)−(ハ) 14,619,075 円

3 譲渡(売却)するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先 住所(所在地)	支払先 氏名(名称)	支払年月日	支払金額
仲介手数料			・・	円
収入印紙代	東京都新宿区西新宿6-5-1	㈱ＦＪネクスト	R5・5・30	10,000 円
			・・	円
			・・	円
			③ 譲渡費用	10,000 円

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用条文	A 収入金額(①)	B 必要経費(②+③)	C 差引金額(A−B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額(C−D)
短期 長期	所・措・震 条の	円 16,376,000	円 14,629,075	円 1,746,925	円 0	円 1,746,925
短期 長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
短期 長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円

※ ここで計算した内容(交換・買換え(代替)の特例の適用を受ける場合は、4面の「6」で計算した内容)を「申告書第三表(分離課税用)」に転記します。

整理欄

当社作成◊参考資料「所有物件情報(参考)」を参考に土地・建物の購入価額の内訳を記入。

令和5年 所有物件情報(参考)

		1
物件名		ガーラマンション
号室		101
面積		24.43㎡
竣工年月		
取得日		平成29年7月11日
購入価格		17,800,000
購入価格内訳	土地	3,751,000
	建物	14,049,000
	(うち消費税)	(1,040,666)

令和5年分収支内訳書(不動産所得用)の裏面「減価償却費の計算」ページをもとに、㋑取得価格と㋖未償却残高の差額を記入。
例)
建物㋑8,970,286-㋖7,802,649= 1,167,637
付属設備㋑5,078,714-㋖3,065,426= 2,013,288
1,167,637 + 2,013,288 = 3,180,925

減価償却資産の名称等(繰延資産を含む)	面接又は数量	取得年月	㋑ 取得価格(償却保証額)	㋖ 未償却残高(期末残高)
建物(ガーラマンション)		H29.07	円 8,970,286	円 7,802,649
建物付属設備(ガーラマンション)		H29.07	円 5,078,714	円 3,065,426

直接当社と売買した場合、費用は原則収入印紙代のみです。

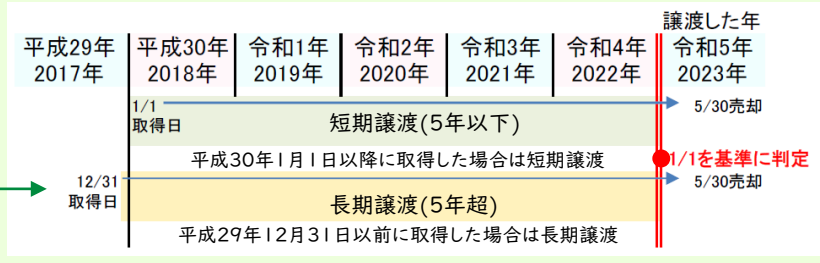
<!!ご注意!!>
住宅ローン一括返済時の繰上手数料は、譲渡費用になりません。
不動産所得の確定申告の際、必要経費として計上します。

計算の結果、
譲渡損(収入金額<必要経費)が発生した場合申告書 第三表 ㊽ に「0」と記載。

譲渡期間の区分(短期:5年以下 又は 長期:5年超)確認方法

<確認する上でのご注意>
①取得日は、資産(土地・建物)の引渡しの日が原則とされています。
②譲渡期間の区分は①取得日から不動産を譲渡した年の1月1日を基準に判断します。
5年以下であれば『短期』5年超であれば『長期』

例)取得日が平成29年7月11日の不動産を令和5年5月30日に売却した時の長期・短期の判定は右図を参考に、平成29年12月31日以前に取得しているので『長期』となります。

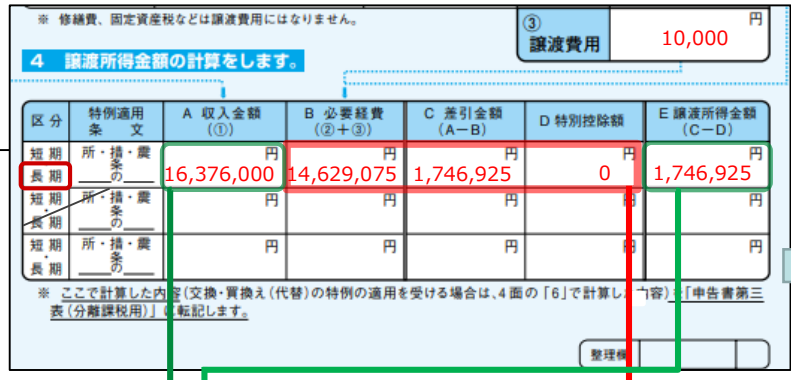


12. 申告書(分離課税用)第三表

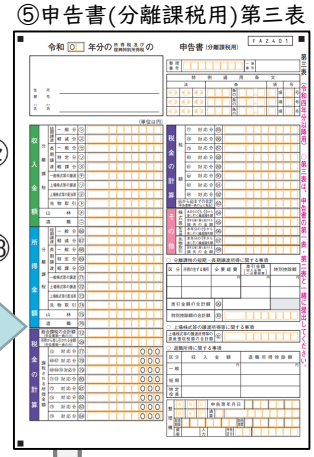
申告書第三表の作成例

⑦譲渡所得の内訳書3面

譲渡所得の内訳書 3面 の内容を申告書 第三表に転記します。

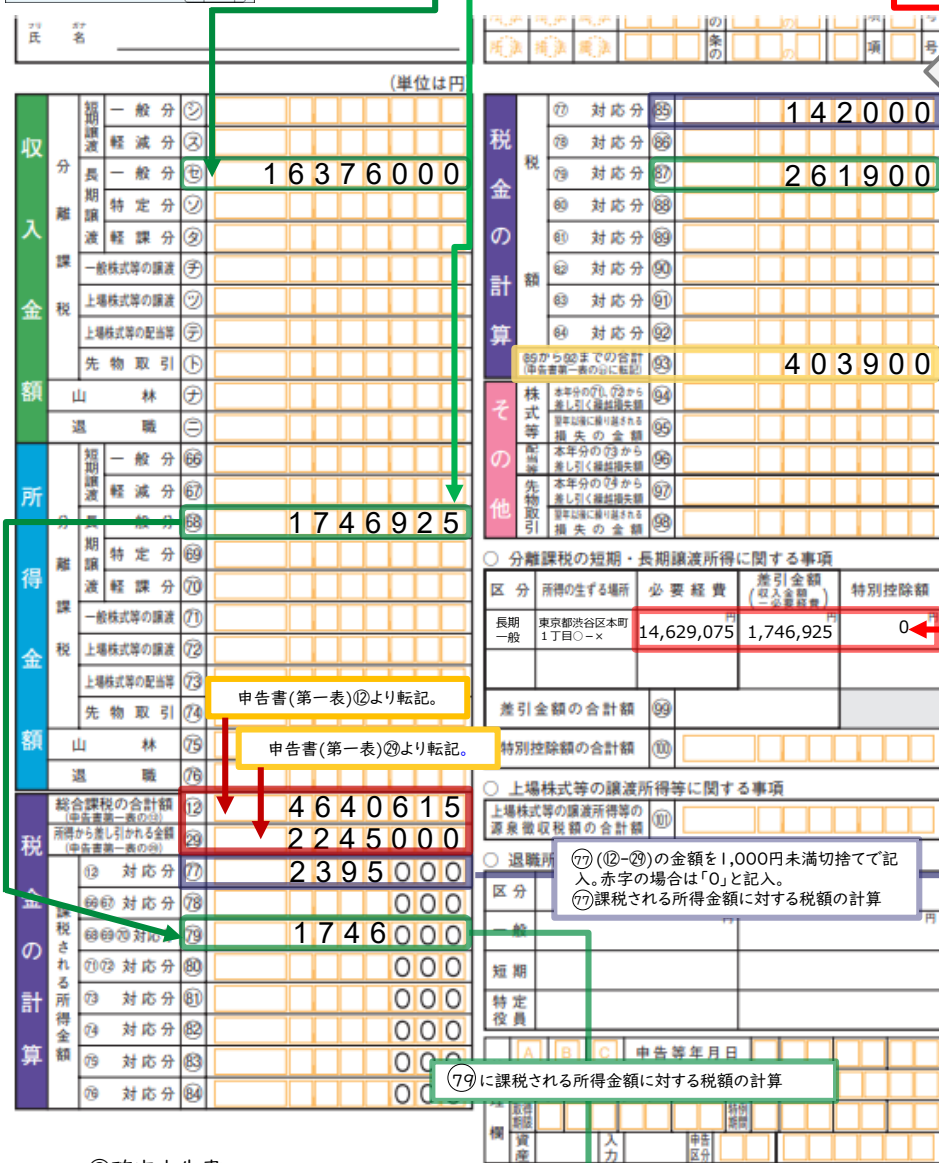


⑤申告書(分離課税用)第三表



転記

拡大図



申告書(第一表)⑫より転記。

申告書(第一表)㉙より転記。

(12)−(29)の金額を1,000円未満切捨てで記入。赤字の場合は「0」と記入。
(77)課税される所得金額に対する税額の計算

(79)に課税される所得金額に対する税額の計算

③確定申告書

申告書(第一表)㉛へ転記。

㉛

(66)～(76)欄までの金額をそれぞれに対応する。
(77)～(84)欄に1,000円未満切捨てで記入。

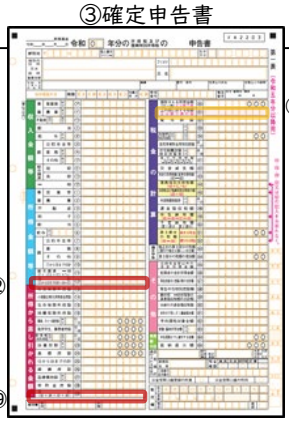
(77) 課税される所得金額に対する税額を計算して(85)へ記入。
2,395,000円×10%−97,500円
=142,000円⇒(85)へ記入。

(75)の金額	課税される所得金額に対する税額
0円	0円
1,000円 ～ 1,950,000円以下	(75) × 5% − 0円
1,950,000円超 ～ 3,300,000円以下	(75) × 10% − 97,500円
3,300,000円超 ～ 6,950,000円以下	(75) × 20% − 427,500円
6,950,000円超 ～ 9,000,000円以下	(75) × 23% − 636,000円
9,000,000円超 ～ 18,000,000円以下	(75) × 33% − 1,536,000円
18,000,000円超 ～ 40,000,000円以下	(75) × 40% − 2,796,000円
40,000,000円超	(75) × 45% − 4,796,000円

下記●<土地・建物を売却した時の税額の計算方法早見表>を参考に税額を計算。

(79)課税される所得金額に対する税額を計算して(87)へ記入。
1,746,000円×15%=261,900円⇒(87)へ記入。

③確定申告書



⑫

㉙

●<土地・建物を売却した時の税額の計算方法早見表>※一般分のみ

		譲渡所得の区分		計算方法
所得金額	分離課税	短期	平成30年1月1日以後に取得した土地や建物などの一般の譲渡	譲渡所得金額 × **所得税30%**(他に住民税9%)
		長期	平成29年12月31日以前に取得した土地や建物などの一般の譲渡	譲渡所得金額 × **所得税15%**(他に住民税5%)

<土地等を譲渡した際の所得控除について>
平成21年に取得した国内にある土地又は土地の上に存する権利(以下土地等)を平成27年以降に譲渡した場合又は平成22年中に取得した土地等を平成28年以降に譲渡した場合には、その土地等に係る譲渡所得の金額から1,000万円を控除することができます。譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合にはその譲渡所得の金額が控除額になります。詳しくは、国税庁ホームページ又は、最寄りの税務署へお問い合わせください。

13. e-Tax概要(不動産譲渡)

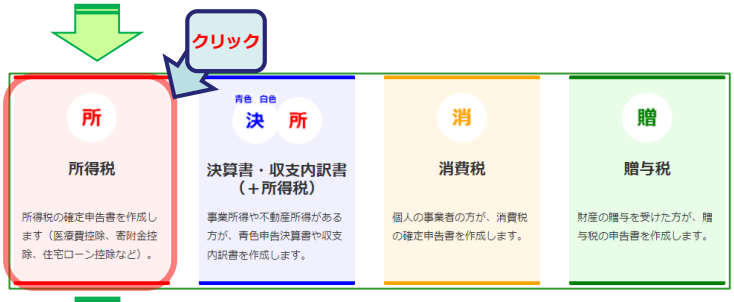
※国税庁Webサイト内に掲載されている案内を一部抜粋して紹介しています。詳細は国税庁Webサイトへアクセスしてご確認ください。
注意:イメージ図は実際と異なる場合がございますことをご了承ください。

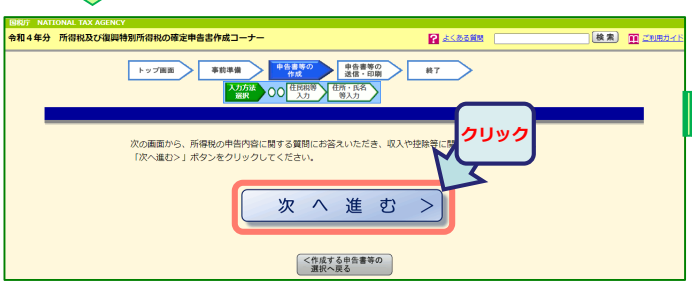
国税庁webサイトe-Tax(https://www.e-tax.nta.go.jp/)のご案内

◆不動産譲渡(自宅以外) があった場合のe-Taxによる申告書(分離課税用)の入力操作について一部分を抜粋してご紹介いたします。本紙では印刷して書面提出する手順でのご紹介となりますことをご了承ください。e-Taxで提出する場合の操作方法については事前準備を含め国税庁Webサイトで詳細をご確認ください。(本紙P35参照)

e-Tax 申告書(分離課税用)入力案内

国税庁確定申告書等作成コーナーより申告書の入力画面へすすんでください。
本紙では、印刷して書面提出する手順でのご紹介となりますことをご了承ください。





本紙P43へ

13. e-Tax概要(不動産譲渡)

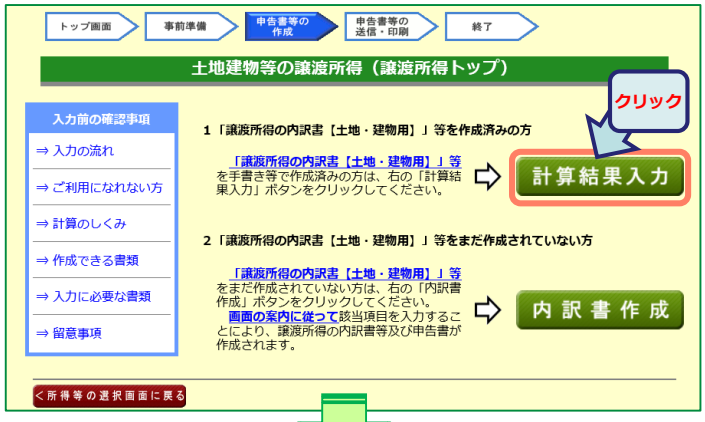
※国税庁Webサイト内に掲載されている案内を一部抜粋して紹介しています。詳細は国税庁Webサイトへアクセスしてご確認ください。
注意:イメージ図は実際と異なる場合がございますことをご了承ください。

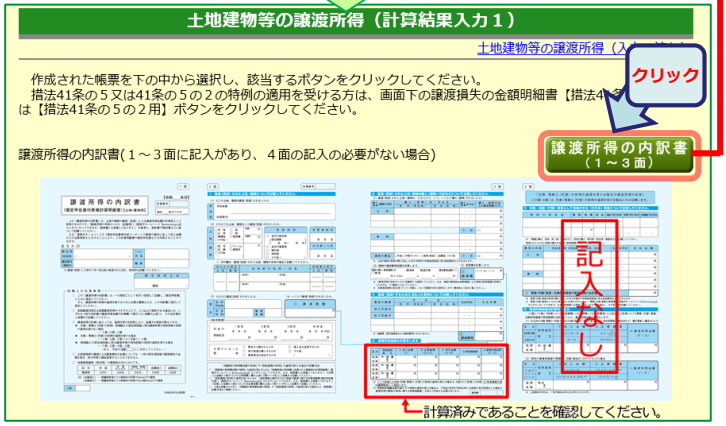
国税庁webサイトe-Tax(https://www.e-tax.nta.go.jp/)のご案内

e-Tax 申告書(分離課税用)入力案内

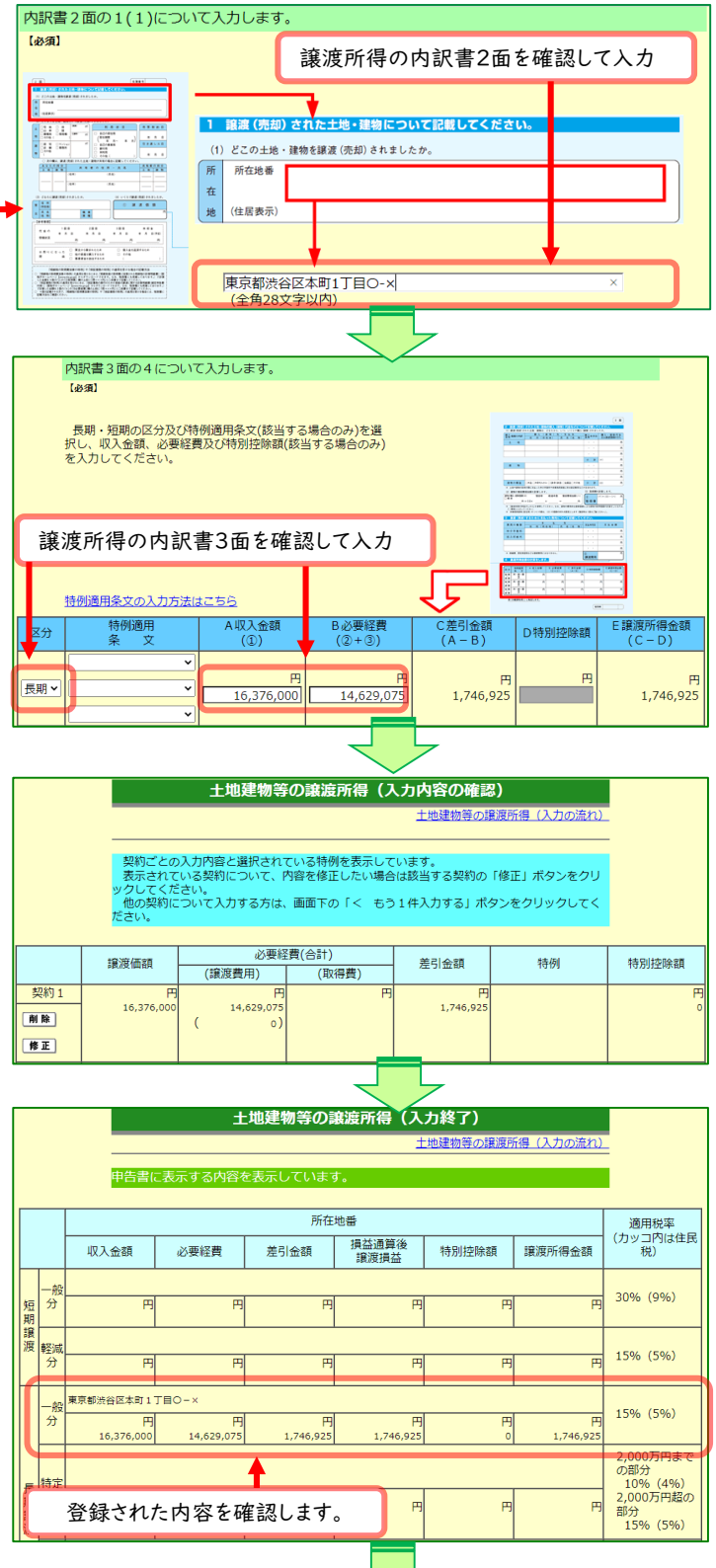
◆e-Tax申告書(分離課税用)入力案内P42の手順で進み『収入金額・所得金額の入力』画面が表示されたら分離課税の所得内にある土地建物等の譲渡所得を選択します。

本紙ではP39~P40で作成した譲渡所得の内訳書を基にe-Taxへ入力をしています。





◆分離課税の所得入力は、本紙P39~P40で作成された譲渡所得内訳書の情報を基に参考として作成しています。



入力をすすめると全ての申告に対応画面へ移行します。

14. e-Tax概要(不動産・給与・データ保存)

※国税庁Webサイト内に掲載されている案内を一部抜粋して紹介しています。詳細は国税庁Webサイトへアクセスしてご確認ください。
注意:イメージ図は実際と異なる場合がございますことをご了承ください。

国税庁webサイトe-Tax(https://www.e-tax.nta.go.jp/)のご案内

e-Tax 不動産所得・給与所得入力案内

◆e-Taxの入力手順に従って収入金額欄の不動産や給与の登録をしてください。本紙ではP33~P34の情報を基に参考として入力しご案内しています。

<イメージ図>表示手順は本紙P42参照

総合課税の所得 (単位：円)

所得の種類		入力・訂正内容確認	入力有無	入力内容から計算した所得金額（から表示金額の説明を確認できます。）
事業所得（営業・農業）		入力する		
不動産所得		訂正・内容確認	●	(不)△199,385
利子所得		入力する		
配当所得		入力する		
給与所得		訂正・内容確認	●	4,840,000
雑所得	公的年金等	入力する		
	業務	入力する		
	その他			
総合譲渡所得		入力する		
一時所得		入力する		
合計 ※「本年分で差し引く繰越損失額」を入力した場合は、繰越損失控除後の金額が表示されています。				4,640,615

クリック

クリック

分離課税の所得 (単位：円)

所得の種類	入力・訂正内容確認	入力有無	入力内容から計算した所得金額（から表示金額の説明を確認できます。）
土地建物等の譲渡所得	訂正・内容確認	●	長期一般分 1,746,925
株式等の譲渡所得等	入力する		
上場株式等に係る配当所得等	入力する		
先物取引に係る雑所得等	入力する		
退職所得	入力する		

土地建物等の譲渡所得の入力方法は本紙P43参照

所得控除 (単位：円)

所得控除の種類（各所得控除の概要はこちら）	入力・訂正内容確認	入力有無	入力内容から計算した控除額（をクリックすると表示金額の解説を確認できます。）
雑損控除	入力する		
医療費控除	入力する		
社会保険料控除	訂正・内容確認	●	950,000
小規模企業共済等掛金控除	入力する		
生命保険料控除	訂正・内容確認	●	40,000
地震保険料控除	訂正・内容確認	●	15,000
寄附金控除	入力する		
寡婦・ひとり親控除	入力する		
勤労学生控除	入力する		
障害者控除	入力する		
配偶者控除	訂正・内容確認	●	380,000
配偶者特別控除			0
扶養控除	訂正・内容確認	●	380,000
基礎控除			480,000
合計			2,245,000

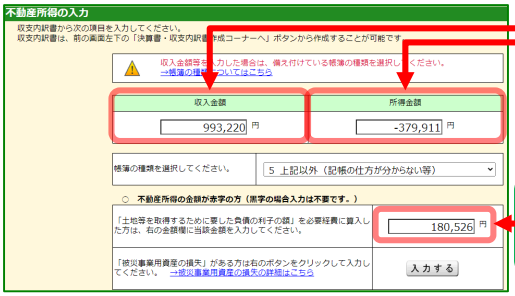
※ ・ 災害により住宅や家財に被害を受け、雑損控除と災害減免法による税金の減免のいずれかを選択して適用できる場合は、所得税額（国税）について有利な方法を自動で判定し計算します。
・ 支出した寄附金について、所得控除又は税額控除のいずれかを選択して適用できる場合は、所得税額（国税）が最も少なくなるように自動で判定し計算します。

< 戻る　入力終了（次へ）>

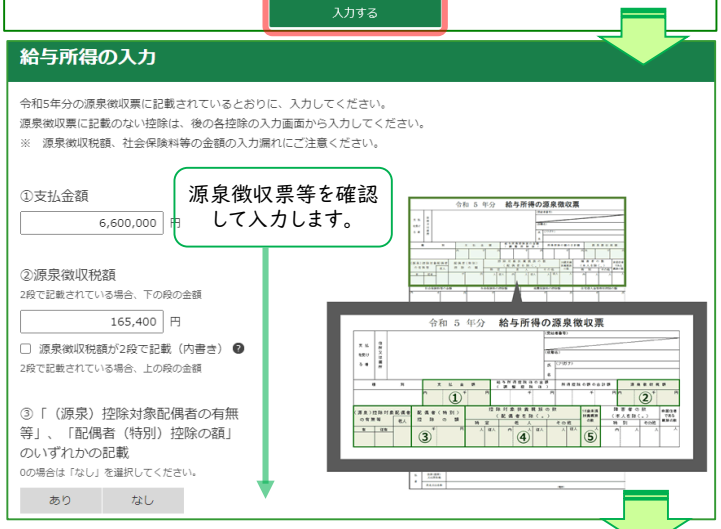
◆e-Taxの給与所得関係の入力が終了すると、入力した項目が表示されますので正しく登録されているか確認をします。

続き

<不動産所得の入力画面>



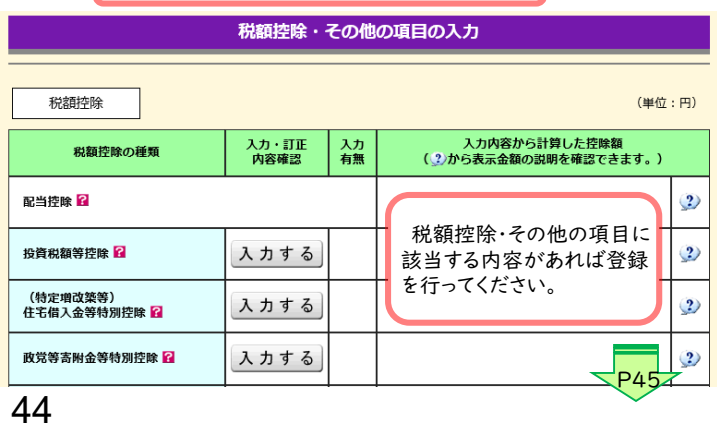
<給与所得の入力画面>



◆e-Taxの給与所得入力画面では扶養控除や保険料控除などさまざまな情報を入力する画面が表示されますのでご自身の源泉徴収票等を確認しながら入力してください。

入力は続きます

必要事項を入力後の全体的なイメージ図



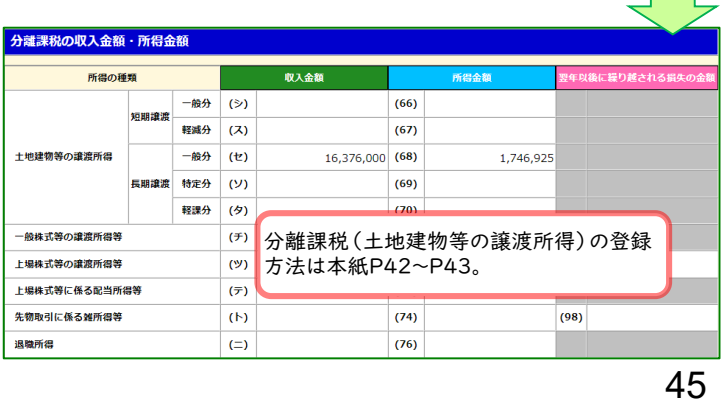
14. e-Tax概要(不動産・給与・データ保存)

※国税庁Webサイト内に掲載されている案内を一部抜粋して紹介しています。詳細は国税庁Webサイトへアクセスしてご確認ください。注意:イメージ図は実際と異なる場合がございますことをご了承ください。

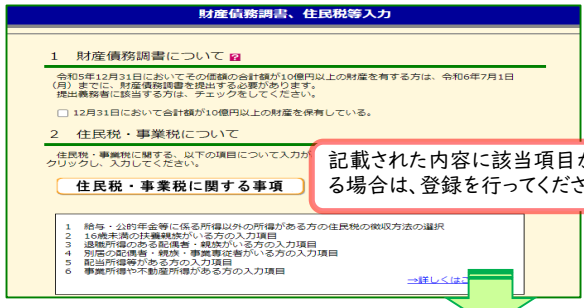
国税庁webサイトe-Tax(https://www.e-tax.nta.go.jp/)のご案内

<イメージ図>本紙P44より所得金額→所得控除→税額控除・その他の該当箇所の入力を行うとで納付する金額が表示されます。

登録した情報を再度確認して住民税等入力画面に進んでください。

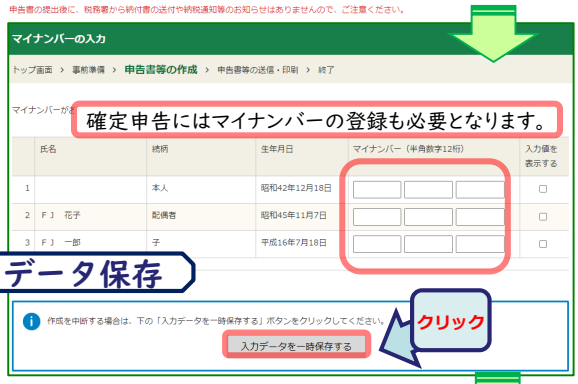


分離課税(土地建物等の譲渡所得)の登録方法は本紙P42~P43。



記載された内容に該当項目がある場合は、登録を行ってください。

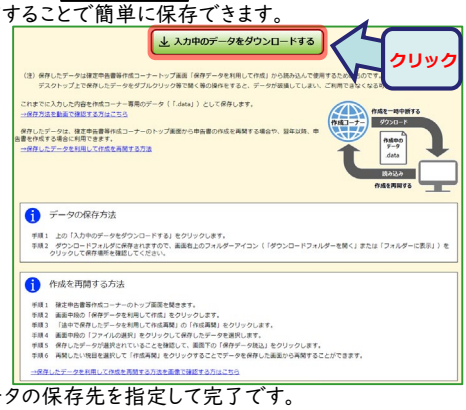
◆不動産や給与の登録が完了しe-Taxの入力画面に従って登録を進めると自動的に 『(51)納める税金・(52)還付される税金』が計算されます。納付方法についての案内も表示されますので申告書の提出手続きと合わせて確認の上、確定申告手続きを行ってください。



データ保存

クリック

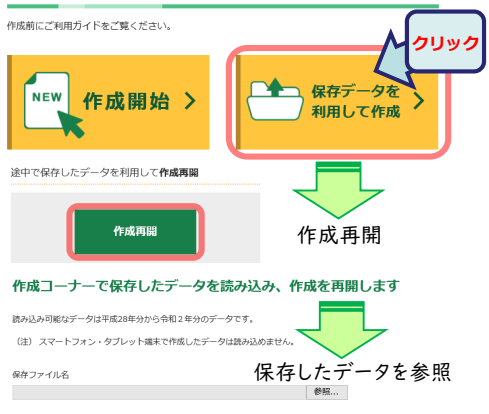
◆各情報の登録途中でも入力データを保存することができます。 入力データを一時保存する →データ保存マークをクリックすることで簡単に保存できます。



◆データの保存先を指定して完了です。
第三者が利用することのないようデータの保管にはご注意ください。

データ呼出

◆保存データを利用して作成を選択し以下の手順で簡単にデータを呼出すことができます。



作成再開

保存したデータを参照

15.Q&A

Q1. 申告書の提出方法はどのような方法がありますか？

A. 次の3つの方法があります。①郵便又は信書便により、住所地等の所轄税務署に送付する。②住所地等の所轄税務署の受付に提出する。③e-Taxで申告する。（本紙P35～P38・P42～P45参照）

Q2. 確定申告書を作成するソフトはありますか？

A. 国税庁の「確定申告書作成コーナー」のご利用をお勧めします。作業中のデータ保存、提出済みデータ保存が可能で次年度にも活用できます。e-Taxによる電子申告も対応しており便利です。（本紙P35～P38参照）

Q3. 不動産所得が少ししかありませんが、申告は必要ですか？

A. 給与所得（年末調整済み）以外の所得（不動産所得等）が20万円以下の場合に所得税の確定申告が不要になる場合があります。ただし、住民税の確定申告は必要です。（本紙P11参照）

Q4. 医療費控除に使う領収書は提出しなくてもいいですか？

A. 平成29年分の確定申告より「医療費控除の明細書」または「セルフメディケーション税制の明細書」の添付が必要となり医療費の領収書の提出は不要となりました。
＊領収書は、確定申告期限等より5年間保管してください。

Q5. ふるさと納税をしたのですが、ワンストップ特例制度は使えますか？

A. 不動産所得があり、確定申告書を提出する必要がある場合は、ワンストップ特例制度は利用できません。既にワンストップ特例制度を使われた方も所得税の確定申告により、再計算を行うことになります。

Q6. ローン返済予定表をなくしてしまったのですが、どうしたらよいですか？

A. ローンを利用して物件を購入した場合、1月分～12月分の利子金額が経費として認められています。ローン会社へ返済予定表の再発行を依頼するなど、金額を確認してください。

Q7. 「収支内訳参考資料」に記載されている土地分利子割合とは何ですか？

A. 物件購入時に融資を受けた金額のうち土地等を取得する為に要した額の割合数値で不変の値です。不動産所得が赤字になった場合は借入金利子のうちこの数値を乗じた金額を赤字の額から差し引いた額が不動産所得となります。（本紙P13参照）

Q8. 不動産取得税の納付書が郵送されて来たのですが、納付期限が令和6年1月になっています。令和5年分の経費にしてもよいですか？

A. 不動産取得税を令和5年中に納付したのであれば、令和5年分の経費として処理します。しかし、納付期限が令和6年になっていて令和6年中に納付した場合は、令和6年分の経費として処理します。
※賃貸されていないご自宅や別荘の固定資産税・都市計画税や不動産取得税は経費にはなりません。

Q9. 減価償却費の計算を行うとき注意することはありますか？

A. 平成10年以降、減価償却に関して様々な改定が行われました。物件の購入年月によって償却方法が異なります。耐用年数を経過した後の計算方法も注意が必要です。（本紙P17～P18参照）

Q10. 住民税の申告は必要ですか？

A. 所得税の確定申告書を税務署へ提出された方は税務署から市区町村に申告書が回送され、住民税が確定されますので申告は不要です。所得税の申告は不要と判断し、確定申告書の提出をしなかった方は住民税の申告が必要です。（本紙P11参照）

Life with a dream

GALA FJネクスト

FJネクスト