

ガーラ・プライム川崎西口  
2026年3月竣工

令和7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 F Jネクスト

2026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、(株)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。

■ (株)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  
(土曜日・日・祝日を除く)

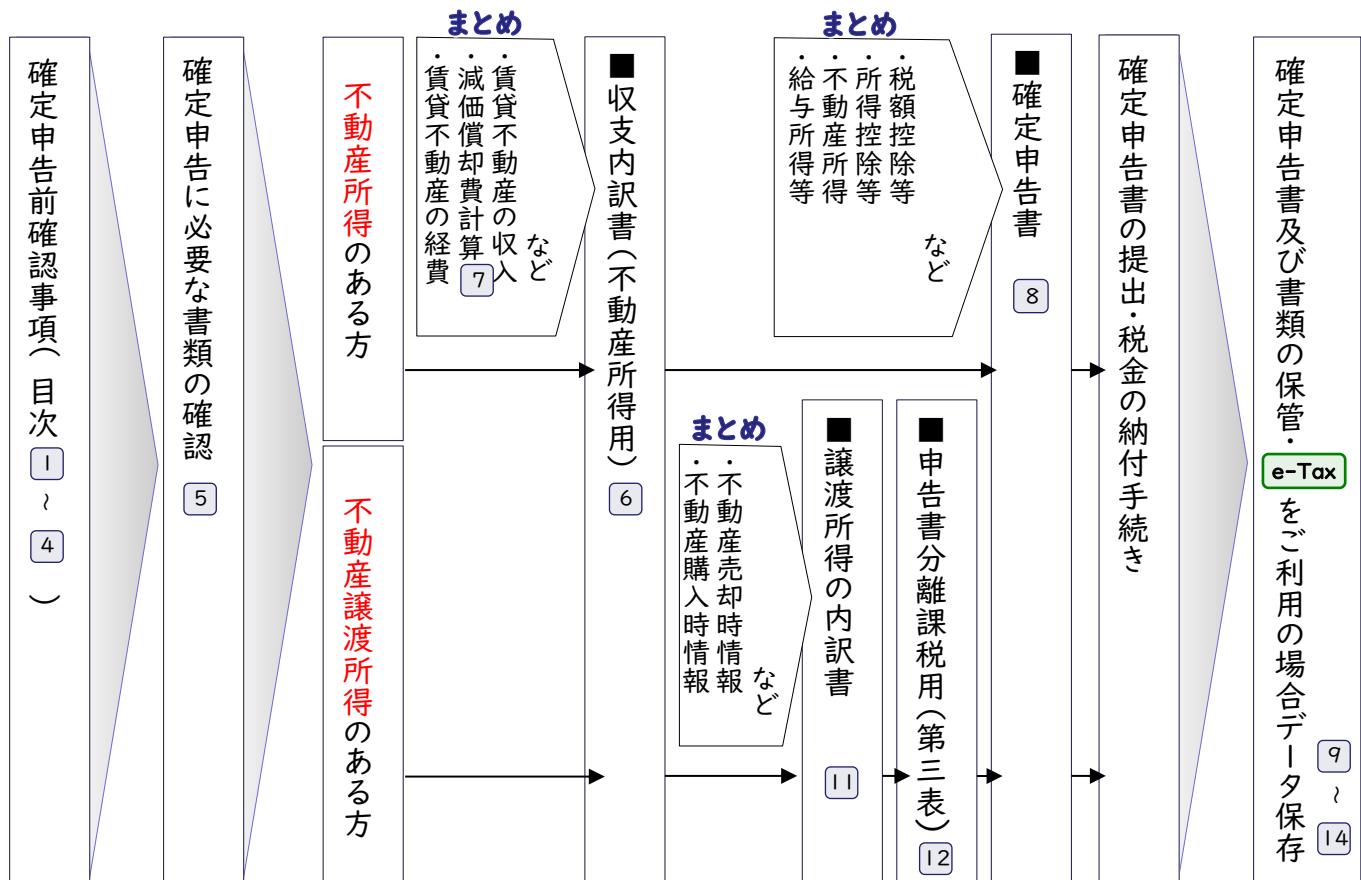
◇◇特別受付期間(平日)◇◇  
**2026年2月2日~2026年3月16日**  
受付時間 AM10:00 ~ PM7:00

## <税制の改正について>

令和7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(よくある税の質問)」「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 初年分	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 <b>e-Tax</b>	P35~P36	9概要
10 .e-Tax収支内訳書(不動産所得用) <b>e-Tax</b>	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) <b>e-Tax</b> 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) <b>e-Tax</b>	P44~P45	14その他
15 .Q&A	P46	15 Q&A

1 概要

2 所得控除

3 税制改正

4 確認事項

5 必要書類

6 収支内訳

7 減価償却

8 申告書作成

9 概要

10 内訳書

11 譲渡所得

12 分離課税

13 不動産譲渡

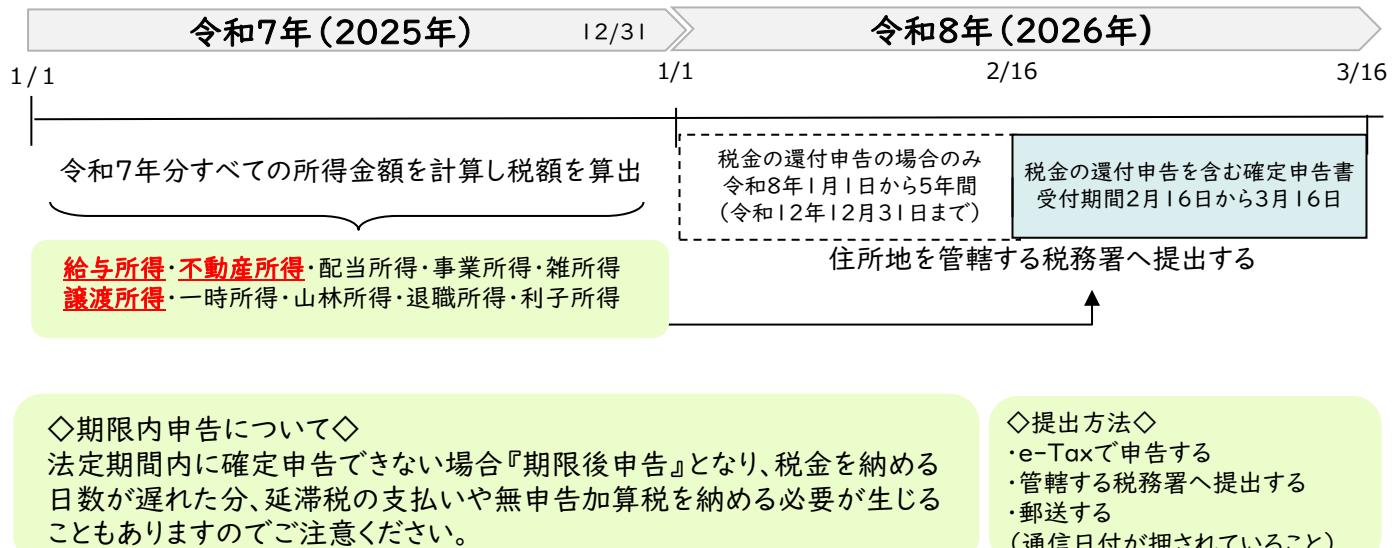
14 その他

15 Q&amp;A

# I. 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7年分については令和8年2月16日から3月16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7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>

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。

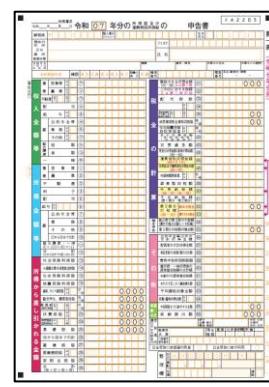
### ①確定申告書手引き



### ②帳簿の記帳のしかた

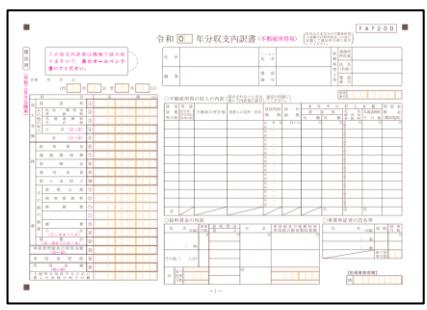


### ③確定申告書



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）があつた方<参考>

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



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た書類

⑧購入時売買契約書 ⑨売却時売買契約書

購入時  
売買契約書

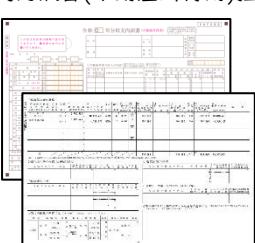
売却時  
売買契約書

⑩の書類は不動産売却時に当社よりお渡した書類

⑩精算書



⑪令和6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

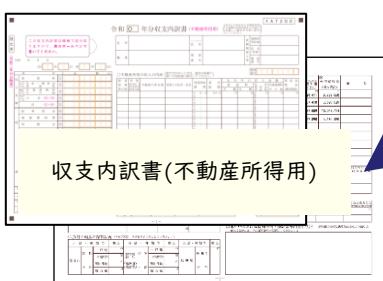


所有物件情報(参考)



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。

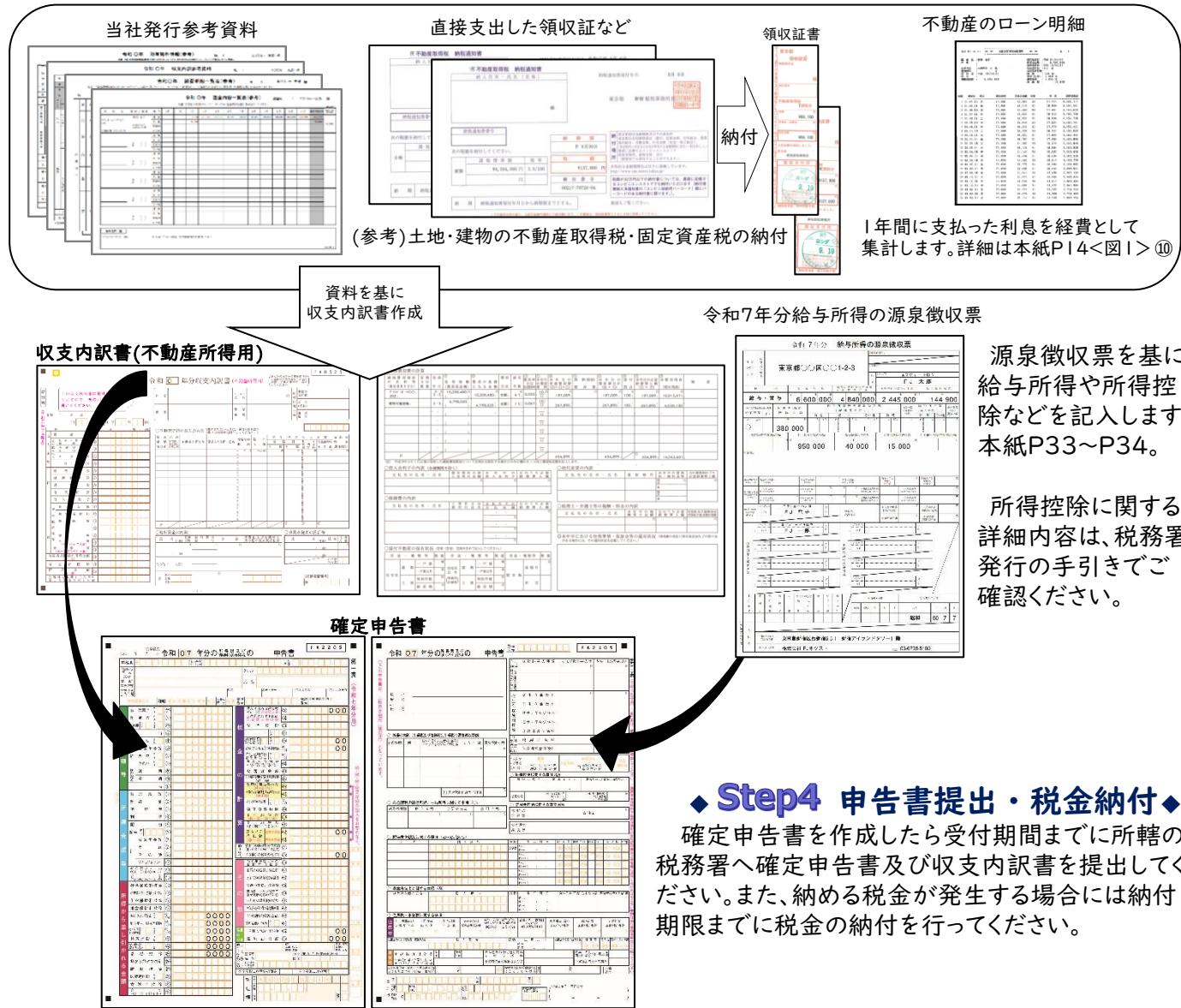


# I. 確定申告の概要

## ◆ 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。



## ◆ 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	5年
●書類 (領収書や請求書、棚卸表など)	

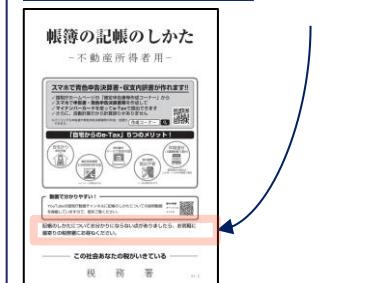
(株)エフ・ジー・コミュニティが賃貸管理をしている物件においては、当社発行の「参考資料」及び(株)エフ・ジー・コミュニティ発行の「送金のご案内」「賃貸住宅管理業務に関する定期報告兼送金のご案内」は、共に法定帳簿(保存期間7年)の要件を備えた書類になっています。

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)	7年
●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)	
●その他の書類 (請求書、見積書、注文書、納品書など)	5年

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、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・寄付金控除**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 雜損控除			○
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 小規模共済企業掛金控除／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 特定親族特別控除		○	●年末調整をしない場合
14 基礎控除		○	

### ■ 基礎控除について

【税制改正】次のとおり、合計所得金額に応じて、基礎控除額が改定されました。

合計所得金額 (収入が給与だけの場合の収入金額(注3))	基礎控除額		改正前	
	改正後(注1)			
	令和7・8年分	令和9年分以後		
132万円以下 (200万3,999円以下)	95万円(注2)			
132万円超 336万円以下 (200万3,999円超 475万1,999円以下)	88万円(注2)			
336万円超 489万円以下 (475万1,999円超 665万5,556円以下)	68万円(注2)			
489万円超 655万円以下 (665万5,556円超 850万円以下)	63万円(注2)			
655万円超 2,350万円以下 (850万円超 2,545万円以下)	58万円			

(注1) 改正後の所得税法第86条の規定による基礎控除額58万円に、改正後の租税特別措置法第41条の16の2の規定による加算額を加算した額となります。

(注2) 58万円にそれぞれ37万円、30万円、10万円、5万円を加算した額となります。なお、この加算は、居住者についてのみ適用があります。

(注3) 特定支出控除や所得金額調整控除の適用がある場合には、表の金額とは異なります。

※合計所得金額2,350万円超の場合の基礎控除額に改正はありません。

### ■ 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7年分以降58万円以下に引き上げされました。

#### (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31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58万円超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 配偶者 所得金額	控除額			
	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	合計所得金額 1,000万円以下
58万円超 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	

## 2. 所得控除について

### ■ 特定親族特別控除について

#### 【特定親族】

特定親族とは、居住者と生計を一にする年齢19歳以上23歳未満の親族(配偶者、青色事業専従者として給与の支払を受ける人及び白色事業専従者を除きます。)で合計所得金額が58万円超123万円以下(注)の人をいいます。

なお、親族には児童福祉法の規定により養育を委託された、いわゆる里子を含みます。

(注)収入が給与だけの場合には、その年中の収入金額が123万円超188万円以下であれば、合計所得金額が58万円超123万円以下となります。

親族の合計所得金額が58万円以下の場合は、特定親族特別控除の対象とはなりませんが、扶養控除の対象となります。

年齢19歳以上23歳未満の親族は特定扶養親族に該当し、扶養控除額は63万円です。

なお、年末調整において特定親族特別控除の適用を受けようとする人は、給与の支払者に「給与所得者の特定親族特別控除申告書」を提出する必要があります。

特定親族の合計所得金額 (収入が給与だけの場合の収入金額(注))			特定親族特別控除額
58万円超	85万円以下	(123万円超 150万円以下)	63万円
85万円超	90万円以下	(150万円超 155万円以下)	61万円
90万円超	95万円以下	(155万円超 160万円以下)	51万円
95万円超	100万円以下	(160万円超 165万円以下)	41万円
100万円超	105万円以下	(165万円超 170万円以下)	31万円
105万円超	110万円以下	(170万円超 175万円以下)	21万円
110万円超	115万円以下	(175万円超 180万円以下)	11万円
115万円超	120万円以下	(180万円超 185万円以下)	6万円
120万円超	123万円以下	(185万円超 188万円以下)	3万円

(注) 特定支出控除の適用がある場合には、表の金額とは異なります。

### ■ 所得金額調整控除について

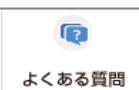
給与収入が850万円を超える給与所得者で23歳未満の扶養親族を有する者等、一定の要件を満たす場合は15万円(給与収入が1,000万円未満の場合は、その給与収入から850万円を差し引いた金額の10%に相当する金額)を給与所得の金額から差し引くこととされています。

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。

### ■ 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。

### ■ 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。

#### Q1 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。

#### Q2 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7年(2025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

###### ■ 物価上昇局面における税負担の調整及び就業調整への対応

物価上昇に伴う税負担の調整の観点から所得税の基礎控除等の見直しが行われるとともに、就業調整対策として、大学生年代の子等について新しい控除(特定親族特別控除)が創設されました。

A) 所得税の基礎控除について、合計所得金額が2,350万円以下である個人の控除額が現行の48万円から**58万円に引き上げられます**。(合計所得金額が2,350万円超の方でも引き続き段階的に控除を受けることができます。)

B) 上記A)の改正に併せて基礎控除の特例が創設されました。合計所得金額が655万円以下である居住者について、**上記A)の基礎控除の額に最大37万円が加算されます**。

【改正後の基礎控除の額は以下の通り】

合計所得金額	令和7年分
132万円以下	58万円 + 37万円 = 95万円
132万円超336万円以下	58万円 + 30万円 = 88万円
336万円超489万円以下	58万円 + 10万円 = 68万円
489万円超655万円以下	58万円 + 5万円 = 63万円
655万円超2,350万円以下	58万円
2,350万円超2,400万円以下	48万円
2,400万円超2,450万円以下	32万円
2,450万円超2,500万円以下	16万円

C) 給与所得控除について、最低保障額が現行の55万円から**65万円に引き上げられます**。

D) 配偶者控除の対象となる配偶者(同一生計配偶者)及び扶養控除の対象となる扶養親族の合計所得金額要件が現行の48万円から**58万円に引き上げられます**。

E) ひとり親控除の対象となる子の総所得金額等の合計額の要件が現行の48万円から**58万円に引き上げられます**。

F) 勤労学生控除の対象となる学生等の合計所得金額要件が現行の75万円から**85万円に引き上げられます**。

G) 家内労働者等の事業所得等の所得計算の特例について、必要経費に算入する金額の最低保障額が現行の55万円から**65万円に引き上げられます**。(所得税のみの措置となります。)

H) **特定親族特別控除が創設されます**。居住者と生計を一にする一定の親族(※年齢が19歳以上23歳未満の親族等(その居住者の配偶者及び青色事業専従者等を除く者で合計所得金額が58万円以下の者)で控除対象扶養親族に該当しない者)がいる場合には、**その居住者の総所得金額等から最大63万円を控除することとされます**。(一定の親族の合計所得金額が85万円超123万円以下の場合には、段階的に控除を受けることができるようになります。)

特定親族の合計所得	控除額
58万円超85万円以下	63万円
85万円超90万円以下	61万円
90万円超95万円以下	51万円
95万円超100万円以下	41万円
100万円超105万円以下	31万円

特定親族の合計所得(続き)	控除額(続き)
105万円超110万円以下	21万円
110万円超115万円以下	11万円
115万円超120万円以下	6万円
120万円超123万円以下	3万円

【適用期間】令和7(2025)年分以後の所得税及び令和8年度分以後の住民税について適用

###### ■ 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7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ますとされます。

- ① 認定住宅 5,000万円
- ② ZEH水準省エネ住宅 4,500万円
- ③ 省エネ基準適合住宅 4,000万円

【適用期間】令和7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、**令和7年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について適用できることとされます**。

【適用期間】令和7年12月31日までに建築確認を受けた家屋について適用

(3) 令和6年度税制改正によって拡充された、子育て特例対象個人が行う一定の子育て対応改修工事に係る特例措置について、**適用期限が1年延長(令和7年12月31日まで)**されます。

【適用期間】子育て対応改修工事をして、令和7年1月1日から同年12月31日までの間に自己の居住用に供する場合について適用

### 3. 税制改正

#### ■ 令和8年度(2026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

###### ■ 物価上昇局面における基礎控除等の対応

所得税については、基礎控除の額が定額であることにより、物価が上昇すると控除の実質的な価値が減少し、結果として、実質的な税負担が増加するという課題がありました。こうした課題に対応していくため、物価上昇に連動して基礎控除等を引き上げる仕組み(恒久制度)が創設されます。

併せて、時限的に中所得者(給与所得者の約8割)に配慮した上乗せ措置を講ずることとされます。

###### 〈基礎控除〉

- A) 基礎控除について、**合計所得金額が2,350万円以下である個人の控除額が現行の58万円から62万円に引き上げられます。**(合計所得金額が2,350万円超の方でも引き続き段階的に控除を受けることができます。)
- B) 中所得者を対象とした基礎控除の特例について、令和8年分及び令和9年分において、其年分の**合計所得金額が489万円以下である場合の基礎控除の控除額の加算額が42万円に引き上げられます。**(合計所得金額が489万円超の方でも5万円の加算がございます。)

###### 〈給与所得控除〉

- A) 紙与所得控除について、**最低保障額が現行の65万円から69万円に引き上げられます。**
- B) 令和8年分及び令和9年分における給与所得控除の**最低保障額を5万円引き上げる特例が創設されます。**

###### 〈その他の控除〉

- A) 配偶者控除の対象となる配偶者(同一生計配偶者)及び扶養控除の対象となる扶養親族の**合計所得金額要件が現行の58万円から62万円に引き上げられます。**
- B) ひとり親控除の対象となる子の総所得金額等の**合計額の要件が現行の58万円から62万円に引き上げられます。**
- C) 勤労学生控除の対象となる学生等の**合計所得金額要件が現行の85万円から89万円に引き上げられます。**
- D) 家内労働者等の事業所得等の所得計算の特例について、必要経費に算入する金額の**最低保障額が現行の65万円から69万円に引き上げられます。**
- E) ひとり親控除について、**控除額が現行の35万円から38万円に引き上げられます。**

【適用期間】ひとり親控除の控除額における改正は令和9(2027)年分以後、他の改正については令和8(2025)年分以後の所得税について適用

###### ■ 公的年金等に係る雑所得の見直しについて

公的年金等に係る雑所得について、下記の見直しを行うこととされます。

- 紙与等の収入金額及び公的年金等の収入金額を有する者について、**その年分の給与所得控除額と公的年金等控除額の合計額が280万円を超える場合には、その超える部分の金額をその公的年金等控除額から控除することとする。**

【適用期間】令和9(2027)年分以後の所得税について適用

###### ■ NISA制度について

非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置(NISA)について下記の見直しを行うこととされます。

- 非課税口座の**口座開設可能年齢の下限(現行:18歳以上)を撤廃し、0歳~17歳に対して新たにつみたて投資枠(年間投資上限額60万円、非課税保有限度額600万円)を設定する。**

【適用期間】令和9(2027)年1月1日以降に開設されたNISA口座から適用

###### ■ 住宅ローン控除について

(1) 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(住宅ローン控除)について、既存住宅のうち省エネ性能の高い認定住宅・ZEH水準省エネ住宅に係る借入限度額の引上げ、子育て世代への上乗せ措置の対象の拡充、床面積要件の緩和等の見直しを行った上で、**適用期限を令和7年(2025)年12月31日から令和12(2030)年12月31日まで5年延長することとされます。**

(2) 特定居住用財産(いわゆる、マイホーム)の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を**令和7(2025)年12月31日から令和9(2027)年12月31日まで2年延長することとされます。**

(3) 個人住民税における住宅借入金等特別税額控除について、令和8年分以後の所得税において住宅借入金等特別税額控除の適用がある者のうち、当該年分の住宅借入金等特別税額控除額から当該年分の所得税額を控除した残額があるものについては、**翌年度分の個人住民税において、当該残額に相当する額を当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に100分の5を乗じて得た額(最高9.75万円)の控除限度額の範囲内で減額することとされます。**

###### ■ 暗号資産取引に係る課税について

(1) 居住者等が、暗号資産取引業(仮称)を行う者に対して特定暗号資産(金融商品取引業者登録簿に登録されている暗号資産等)の譲渡等をした場合には、その譲渡等による譲渡所得等については、他の所得と分離して20%(所得税15%、住民税5%)の税率により課税することとされます。

(2) 特定暗号資産を暗号資産取引業を行う者に対して譲渡等をしたことにより生じた損失の金額のうちに、その譲渡等をした日の属する年分の特定暗号資産に係る譲渡所得等の金額の計算上控除してもなお控除しきれない金額があるときは、一定の要件の下で、その控除しきれない金額についてその年の翌年以後3年内の各年分の特定暗号資産に係る譲渡所得等の金額から繰越控除を可能とすることとされます。

【適用期間】金融商品取引法の改正法の施行の日の属する年の翌年の1月1日以後に行う特定暗号資産の譲渡等について適用

### 3. 税制改正

#### ■ 令和8年度(2026年)に改正が予定されている主な事項

##### ■ ふるさと納税制度の見直しについて

個人住民税における都道府県等に対する寄附金に係る寄附金税額控除(ふるさと納税)について、下記の見直しを行うこととされます。

➤ 特例控除額の控除限度額を、個人住民税所得割額の2割(現行)から、個人住民税所得割額の2割と次の金額とのいずれか低い金額とする。

A) 道府県民税 772,000円(指定都市に住所を有する者の場合386,000円)

B) 市区町村税1,158,000円(指定都市に住所を有する者の場合1,544,000円)

【適用期間】令和10(2028)年度分以後の個人住民税について適用

##### ■ 青色申告特別控除の見直しについて

青色申告特別控除について下記の見直しを行うこととされます。

① 55万円の青色申告特別控除について、その年分の所得税の確定申告書、貸借対照表及び損益計算書等の提出を、その提出期限までに電子情報処理組織(e-Tax)を使用して行うことと適用要件に加えた上で控除額を65万円に引き上げる。

② 65万円の青色申告特別控除について、対象者を上記①の見直し後の要件を満たす者であって、其年分の事業に係る仕訳帳及び総勘定元帳につき、電子計算機を使用して作成する国税関係帳簿書類の保存方法等の特例に関する法律の定めるところにより電磁的記録の保存等を行っていること(次に掲げる場合のいずれかに該当する場合に限る。)との要件を満たすものとした上で控除額を75万円に引き上げる。

➤ 仕訳帳及び総勘定元帳について、国税の納税義務の適正な履行に資するものとして一定の要件を満たす電磁的記録の保存等を行っている場合

➤ 特定電子計算機処理システムを使用するとともに、電子取引の取引情報に係る電磁的記録のうちその保存が当該特定電子計算機処理システムを使用して国税の納税義務の適正な履行に資するものとして一定の要件を満たすものとした上で控除額を75万円に引き上げる。

③ 10万円の青色申告特別控除の対象者から、その年において不動産所得又は事業所得を生ずべき事業を営む者で、これらの所得に係る取引を簡易な簿記の方法により記録しているもののうち、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める者を除外する。

➤ その者が不動産所得を生ずべき事業を営む者である場合、その年の前々年分の不動産所得に係る収入金額が1,000万円を超えるもの

➤ その者が事業所得を生ずべき事業を営む者である場合、その年の前々年分の事業所得に係る収入金額が1,000万円を超えるもの

【適用期間】令和9(2027)年分以後の所得税について適用

#### 資産課税の見直し

##### ■ 貸付用不動産の評価方法の見直しについて

相続税法の時価主義の下、貸付用不動産の市場価格と相続税評価額との乖離の実態を踏まえ、その取引実態等を考慮し、次の見直しを行うこととされます。

➤ 被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得又は新築をした一定の貸付用不動産については、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価する。

(注) 上記の課税時期における通常の取引価額に相当する金額については、課税上の弊害がない限り、被相続人等が取得等をした貸付用不動産に係る取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の100分の80に相当する金額によって評価することができるところとする。

【適用期間】令和9(2027)年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価について適用

#### 防衛力強化に係る財源確保のための税制措置の見直し

##### ■ 防衛特別所得税(仮称)の創設について

###### (1) 納税義務者

① 所得税の納税義務者は、基準所得税額につき、防衛特別所得税を納める義務がある。

② 所得税の源泉徴収義務者は、その源泉徴収に係る所得税の額につき、防衛特別所得税を徴収し、納付する義務がある。

###### (2) 税額の計算

① 防衛特別所得税額は、その年分の基準所得税額に1%の税率を乗じて計算した金額とする。

② 防衛特別所得税の課税期間は令和9(2027)年以後の当分の間とする。

##### ■ 復興特別所得税の改正について

(1) 復興特別所得税の税率を現行の2.1%から1.1%へ引き下げる。

(2) 復興特別所得税の課税期間を現行の令和19(2037)年までから令和29(2047)年まで10年延長する。

【適用期間】令和9(2027)年分以後の所得税等について適用

(※) 令和7(2025)年12月公表の税制改正大綱より一部抜粋して掲載しております。  
上記記載以外の改正要望等につきましては財務省ホームページをご確認ください。

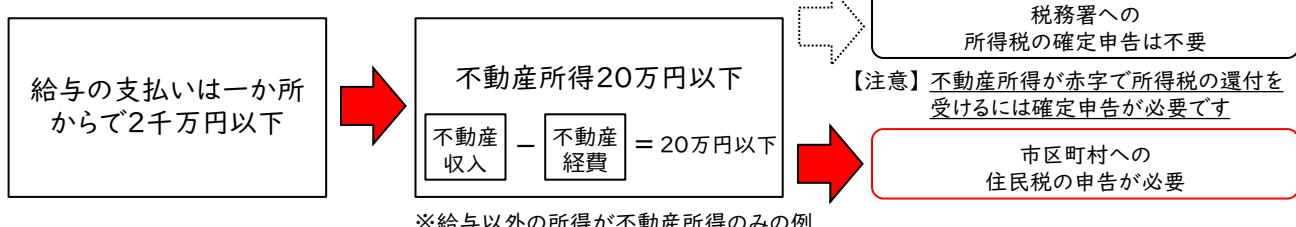
## 4. 所得税確定申告書作成時の確認事項

### 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。**



### 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58万円以下である者をいう。

年間の合計所得金額が58万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123万円以下の場合です。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123万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)の初年分
  - ①土地家屋の登記事項証明書
  - ②売買契約書、請負契約書等
  - ③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7年分ローン返済予定表(2025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(請求明細書)
- 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6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、又は賃貸管理が株式会社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。

この収支内訳書は機械で読み取りますので、黒のボールペンで書いてください。		令和〇7 年分収支内訳書(不動産所得用)		F A 7 2 0 0
令和 年 月 日 (自 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日 至 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日)		住 所	フリガナ 氏 名	事務所所在地
		職 業	電 話 番 号	依頼人 税理士等 氏 名(名前) 電 話 番 号
				郵便番号
○不動産所得の収入の内訳(書ききれないときは、適宜の用紙に記入して内訳書に添付してください。)				
収 入 額 経 費 費	料 金	①	9 0 3 2 2 0	
	其 他	②	9 0 0 0 0	
	その他の 金	③		
	金	④	9 0 0 0 0	
	入	⑤	9 9 3 2 2 0	
	料 金	⑥		
	減 価 償 却 費	⑦	4 5 4 8 9 9	
	貸 倒 金	⑧		
	地 代 家 族	⑨		
	借 入 金 利 子	⑩	3 8 7 2 3 0	
租 稅 公 譲	⑪			
損 害 保 険 料	⑫			
修 築 費	⑬			
管 理 費 等	⑭	1 7 8 0 8 0		
雜 費	⑮	3 5 2 9 2 2		
小 (⑩~⑯までの計)	⑯	5 3 1 0 0 2		
総 (⑩~⑯までの計+⑯)	⑯	1 3 7 3 1 3 1		
専従者控除前の所得金額	⑯	- 3 7 9 9 1 1		
専 従 者 控 除	⑯	0		
所 得 (⑯)	⑯	- 3 7 9 9 1 1		
土地等を取得するため に要した負担の利子の額	⑯	1 8 0 5 2 6		
○給料賞金の内訳				
○事業専従者の氏名等				
①収入の内訳		補足資料		
収支内訳書⑯が赤字になった場合				

## 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7年3月31日～令和9年3月30日の場合

3月分は日割り家賃 3,220円

$$\text{4月} \sim \text{12月分の家賃} \quad 100,000\text{円} \times 9\text{ヶ月} = 900,000\text{円} \quad \} \text{年間家賃} \quad 903,220\text{円}$$

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⑯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  
グランド・ガーデン387,230円 × 46.62% = 土地分利子割合  
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⑯所得金額が赤字△だった場合は土地分利子額を除く。

---

Page 1 of 1

※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。

所 得 金 額 等	事 業 業 農 業	營 業 等 業 業	① ②					
	不 動 產	③	-	1	9	9	3	8
	利 子	④						
	配 當	⑤						
	給 與 <small>区分</small>	⑥	4	8	4	0	0	0
	公 的 年 金 等 等	⑦						
	業 務	⑧						
	そ の 他	⑨						
	⑦から⑨までの計	⑩						
	総 合 課 渡 一 時 ⑩+(⑪+⑫)×1/2	⑪						
合 計 <small>(合計のうち支拂い未入金)</small>		⑫	4	6	4	0	6	1

本紙P34参照

## 送金内容一覧表(参考)

令和7年 送金内容一覧表(参考)	
月別	送金額
1月	123,456
2月	123,456
3月	123,456
4月	123,456
5月	123,456
6月	123,456
7月	123,456
8月	123,456
9月	123,456
10月	123,456
11月	123,456
12月	123,456

①収入の内訳

②収入

(株)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)

令和7年 経費明細一覧表(参考)	
月別	経費額
1月	123,456
2月	123,456
3月	123,456
4月	123,456
5月	123,456
6月	123,456
7月	123,456
8月	123,456
9月	123,456
10月	123,456
11月	123,456
12月	123,456

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&lt;図1&gt;参照

## ②収入

- ①賃料⇒2025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⇒2025年1月～12月に発生した場合に合計金額を記入します。  
(例) 2025年12月に賃貸借契約(新規・更新)があれば2025年分(令和7年分)に計上します。
- ③名義書換料・その他⇒2025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2025年1月～12月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、2025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。

&lt;図1&gt;

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 ①	賃貸している物件の <b>固定資産税・不動産取得税</b> など
損 害 保 険 料 ⑫	賃貸している物件の ・ <b>火災保険料</b> (物件取得時保険料 × ①) ・ <b>地震保険料</b> (保険会社の控除証明書に記載された金額) ・ <b>賠償責任保険料</b> など ① 2025年1月～12月所有月数 総保険月数
修 繕 費 ⑮	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 ⑯	賃貸物件を管理している管理組合に支払った費用 <b>管理費・修繕積立金・修繕積立基金</b> 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) <b>管理委託料・業務委託料・事務委託料</b> など
雑 費 ⑯	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 ・ <b>ローン会社の保証料</b> (一括払い保証料× ②) ・ <b>ローン会社の保険料・事務手数料・税理士手数料</b> など ② 2025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】2025年に発生した各項目の送金賃料や経費の相殺が2026年(令和8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

令和7年 損益算入表(参考)	
月別	収支額
1月	123,456
2月	123,456
3月	123,456
4月	123,456
5月	123,456
6月	123,456
7月	123,456
8月	123,456
9月	123,456
10月	123,456
11月	123,456
12月	123,456

整理番号											F A 7 2 5 0							
○減価償却費の計算																		
(令和二年分以降用)	減価償却資産の名稱等 (被用資産を含む)	面積又は量	取得年月	①取 得 価額	②償却基礎 になる金額	償却方法	耐用年数	④償却 又は 定期償却期	⑤年中 の償却 期間	⑥本年 分償 却費 (②入り込込)	⑦割 増(特別) 償 却 費	⑧本年 分 償 却 費 合 計 (⑤+⑦)	⑨貸 付 割 合	⑩本年 分の必要 額 費 合 計 (⑧×⑨)	⑪本年 分の必要 額 費 合 計 (⑧×⑨)	⑫未 償 却 高 額 (期末残高)	摘要	
				年 月	10,200,480 円			定額法	47 年			187,009 円	円	100.00 %	187,009 円	10,013,471 円		
グランド・ガーラ〇〇		年 月 7・3 ( )	10,200,480 円	10,200,480 円		定額法	47	0.022	10 12	187,009 円		187,009 円	円	100.00 %	187,009 円	10,013,471 円	←	
建物附属設備		7・3 ( )	4,798,020	4,798,020		定額法	15	0.067	10 12	267,890		267,890			267,890	100.00 %	267,890	4,530,130
		・ ( )							12									
		・ ( )							12									
		・ ( )							12									
		・ ( )							12									
		・ ( )							12									
		計								454,899		454,899			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原のカッコ内に償却保証額を記入します。

## ⑥借入金利子の内訳

支払先の住所・氏名	資材の品名	支払金額	うち必要額	総費算入
		＊		
			円	
		＊	＊	
			円	
		＊	＊	
			円	

### ○地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名		貸借物件	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
		施 更	円	円
		貸		
		施 更		
		貸		

#### ○税理士・弁護士等の報酬・料金の内訳

◎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。）

## ⑤減価償却費の計算

◇賃貸している物件の令和7年1月～12月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7年 所有物件情報(参考)		No. 1			エフジー 太郎 様	
物 件 名	1	2	3	4	5	
分 類	ダランド・ガーラ〇〇					
面 積	202					
面 積	2,24					
登 土 牛 月	令和7年2月(新)					
登 土 牛 月	令和7年3月3日					
購 入 価 格	31,300,000					
購 入 土 地	16,301,500					
建 物	14,998,500					
(うち消費税)	(1,363,500)					
建 物	68.01%					
価 格	10,200,480					
建 物	31.99%					
価 格	4,798,320					
賃貸料(年)・年数	0.0 億/35年					
当 期 入 金 額	25,100,000					
賃貸料(年)・年数						
当 期 入 金 額						
賃貸料(年)・年数						
当 期 入 金 額						
当 初 借 入 合 计 金 額	25,100,000					
説明(売却日)						

		1	
物	件	名	
号	室	202	
面	積	21.24m <sup>2</sup>	
竣	工	年月	
取	得	日	
購	入	価格	
購入価格内訳	土	地	
	建	物	
	(うち消費税)		
		(1,363,500)	
建物価格内訳	躯体	比率	
		68.01%	
	付属設備	価格	
		10,200,480	
	付属設備	比率	
		31.99%	
		価格	
		4,798,020	

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。

躯体と付属設備の減価償却費を計算します。

## 収支内訳書(不動産所得用)裏面

## ○減価償却費の計算

減価償却資産の名称等 (継延資産を含む)	面積又は数量	取得年月	①取得価額 (償却保証額)	②償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	④償却率 又は改定償却率	⑤本年中 の償却期間	⑥本年分の普通償却費 (④×⑤×⑥)	△増(特別) 償却費	⑦本年分の 償却費合計 (⑥+△)	⑧貸付割合 (⑦×⑨)	⑨本年分の必要 経費算入額 (⑤×⑨)	⑩未償却残高 (期末残高)	摘要
グランド・ガーラ〇〇	7.3	10,200,480円	10,200,480	円額法	47	0.022	10月 19	187,009円			187,009円	100.00%	187,009円	10,013,471円	
建物附属設備	7.3	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	10月 12	267,890			267,890	100.00%	267,890	4,530,130	
	・( )						12								
	・( )						12								
	・( )						12								
	・( )						12								
計								454,899			454,899		⑦ 454,899	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⑦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7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 2025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7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 2025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2025年1月～12月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

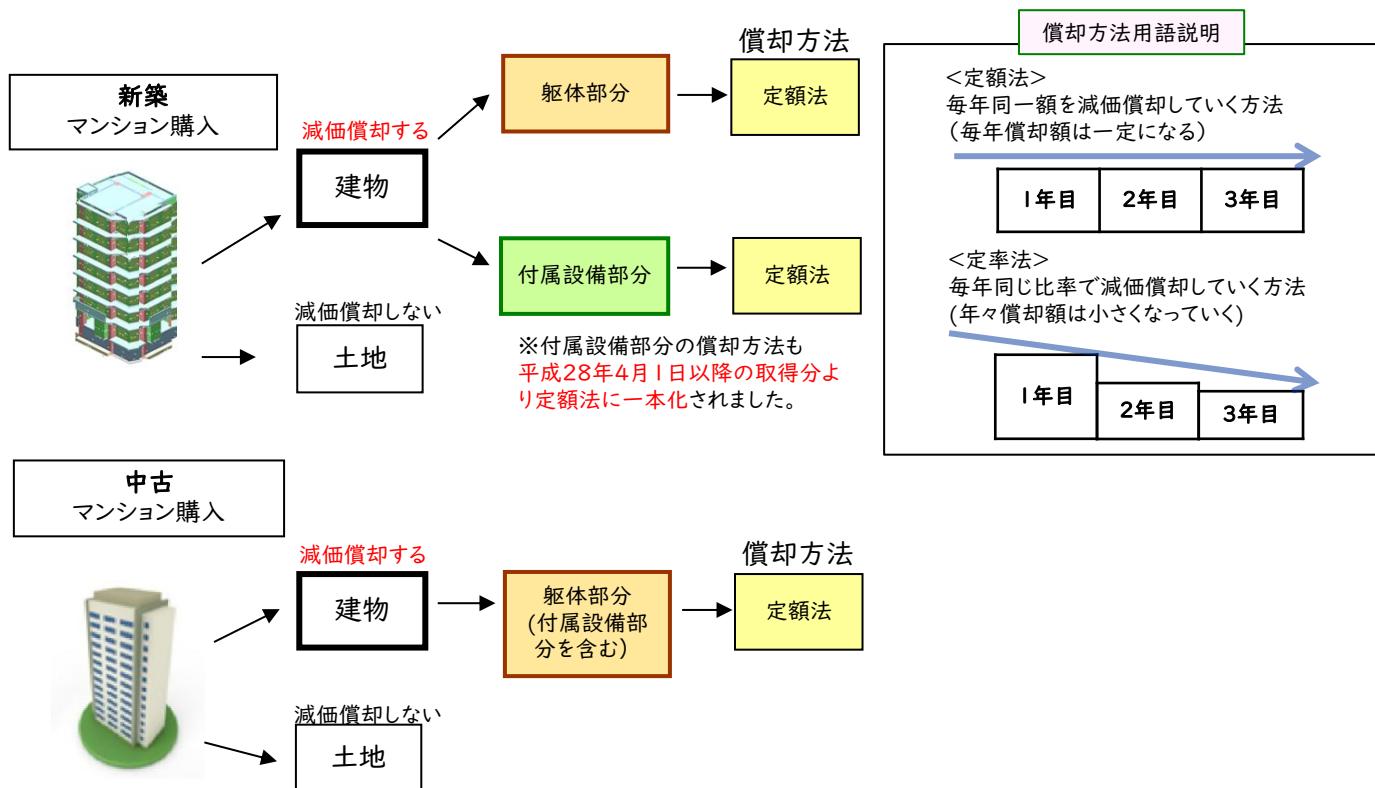
## 収支内訳書(不動産所得用)表面

提出用 (令和7年分以降用)	この収支内訳書は機械で読み取りますので、黒のボールペンで書いてください。	
令和7年月日 (自)1月1日至12月31日)	住所	フリガナ 氏名
職業	電話番号	依頼者所在地 氏名 (名称) 監理士等 電話番号
○不動産所得の収入の内訳 (書ききれないときは、適宜の用紙に書いて内訳書に添付してください。)		
科 目	金額(円)	備考番号
賃貸料 ①	903,220	
礼金・新規料 ②	90,000	
名義書換料 ③		
小計 ④	900,000	
其の他の収入 ⑤	993,220	
⑥		
減価償却費 ⑦	454,899	
貸倒金 ⑧		
地代家賃 ⑨		
借入金利子 ⑩	387,230	
その他の経費 ⑪		
管理費等 ⑫	178,080	
雜費 ⑬	352,922	
小計 ⑭	531,002	
(⑦～⑭までの計) ⑮	1,373,131	
専従者控除前の所得金額 ⑯	-3,799,111	
専従者控除 ⑯	0	
所得金額 ⑯	-3,799,111	
土地等を取得するため必要とした負担の利子の額 ⑯	1,805,26	
令和7年分収支内訳書(不動産所得用) F A 7 2 0 0		
○給料賃金の内訳		
氏名(年齢) 従事月数	給料賃金合計	所得税及び復興特別税等徴収税額
(歳)	円	円
その他(人分)		
計	⑯	⑯
○事業専従者の氏名等		
氏名(年齢) 総柄 従事月数		
(歳)		
その他(人分)		
計	延べ従事月数	
【給料賃金整理欄】		
⑯		

表面にも合計額を記入

## 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もられた期間)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	旧定額法 P27	定額法 P29		
	旧定率法 P28				
建物 付属設備部分	旧定額法 P27	旧定額法 P27	定額法 P29	定額法 P29	定額法 P29
	旧定率法 P28	旧定率法 P28	定率法250% P30	定率法200% P31	

### 【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

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。

※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。

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

### 【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7年3月31日に平成30年10月竣工のマンションを取得した場合

#### I. 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30年10月(中)
取得日	令和7年3月31日

#### 経過月数78月の求め方

- ①竣工年(平成30年)10月～12月までの月数=3月
- ②平成31年～令和6年までの月数(6年×12)=72月
- ③令和7年1月～3月(取得日までの月数)=3月
- ①+②+③=78月

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

## ■初年分減価償却費計算方法【定額法:建物(躯体)参考】

## 【初年分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7年 所有物件情報(参考)

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	

【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			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			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

- 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

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分に備忘価額として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7年3月1日 (2025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	2025年	$10,200,480 \times 0.022 \times 10\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	187,009円	10,013,471円	取得時の償却率
2年目	2026年	$10,200,480 \times 0.022 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	224,411円	9,789,060円	取得時からの償却率を使用して毎年
3年目	2027年	$10,200,480 \times 0.022 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	224,411円	9,564,649円	
↓ 計算省略(毎年同様に継続して計算してください) ↓					同様に減価償却費を計算する。
43年目	2067年	$10,200,480 \times 0.022 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	224,411円	588,209円	
44年目	2068年	$10,200,480 \times 0.022 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	224,411円	363,798円	
45年目	2069年	$10,200,480 \times 0.022 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	224,411円	139,387円	
46年目	2070年	139,387円 - 1	139,386円	1円	↓(備忘価額1円)

④初年分(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】の記入例をご確認ください。)

未償却残高とは  
まだ費用化されていない部分



## ■初年分減価償却費計算方法【定額法:建物(躯体)参考】

### 【初年分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7年 所有物件情報(参考)

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30年10月(中)	
取得日		令和7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			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			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	0.0174
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   | 44 0.023 0.057 0.057 0.01210 0.043 0.046 0.0 |
| 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。 | 45 0.023 0.056 0.059 0.01175 0.044 0.046 0.0 |
|                               |   | 46 0.022 0.054 0.056 0.01175 0.043 0.044 0.0 |
|                               |   | 47 0.022 0.053 0.056 0.01153 0.043 0.044 0.0 |

●建物(躯体)部分耐用年数は11年

●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毎年継続して計算するこ

### 〈計算式圖3〉求 云R 建物(中大)

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分に備忘価額として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7年3月1日 (2025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	2025年	$12,690,000 \times 0.025 \times 10\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	264,375円	12,425,625円	取得時の償却率
2年目	2026年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	317,250円	12,108,375円	取得時からの償却率を使用して毎年
3年目	2027年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	317,250円	11,791,125円	同様に減価償却費
 計算省略(毎年同様に継続して計算してください) 					
38年目	2062年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	317,250円	687,375円	を計算する。
39年目	2063年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	317,250円	370,125円	
40年目	2064年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	317,250円	52,875円	
41年目	2065年	<b>52,875円 - 1</b>		52,874円	1円 (備忘価額1円)

④初年分(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。

## 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	新築建物 計算方法P19
10,200,480円	令和7年3月1日 (2025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	2025年	$10,200,480 \times 0.022 \times 10\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	187,009円	10,013,471円	取得時の償却率
2年目	2026年	$10,200,480 \times 0.022 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	224,411円	9,789,060円	取得時からの償却率を使用して毎年
3年目	2027年	$10,200,480 \times 0.022 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	224,411円	9,564,649円	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	付属設備 計算方法P20
4,798,020円	令和7年3月1日 (2025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	2025年	$4,798,020 \times 0.067 \times 10\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	267,890円	4,530,130円	取得時の償却率
2年目	2026年	$4,798,020 \times 0.067 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	321,468円	4,208,662円	取得時からの償却率を使用して毎年
3年目	2027年	$4,798,020 \times 0.067 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	321,468円	3,887,194円	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	中古建物 計算方法P21
12,690,000円	令和7年3月1日 (2025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	2025年	$12,690,000 \times 0.025 \times 10\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	264,375円	12,425,625円	取得時の償却率
2年目	2026年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	317,250円	12,108,375円	取得時からの償却率を使用して毎年
3年目	2027年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	317,250円	11,791,125円	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

#### ●初年分

##### 【新築】令和7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(継延資産を含む)	面接又は数量	取得年月	①取得価額(償却保証額)	②償却の基礎になる金額	③償却方法	耐用年数	④償却率又は改定償却率	⑤本年中の償却期間	⑥本年分の普通償却費(②×④×⑤)	⑦割増(特別)償却費	⑧本年分の償却費合計(⑥+⑦)	⑨貸付割合	⑩本年分の必要経費算入額(⑧×⑨)	⑪未償却残高(期末残高)
建物(グランド・ガーラ〇〇)		R7.03	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	10月 12	187,009		187,009	100	187,009	10,013,471
建物付属設備(グランド・ガーラ〇〇)		R7.03	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	10月 12	267,890		267,890	100	267,890	4,530,130

①⇒②⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩⇒⑪⇒⑫の順番に記入していきます。

①取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。

②償却の基礎になる金額→同上(①と同じ)

④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年目以降も初年分と同じ耐用年数と償却率を記入します。

##### 【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			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			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

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			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			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

⑤本年中の償却期間→取得月が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ヶ月を償却期間とします。

⑥本年分の普通償却費→②償却の基礎になる金額×④償却率×⑤本年中の償却期間

⑦割増(特別)償却費→なし

⑧本年分の償却費合計→⑥本年分の普通償却費+⑦割増(特別)償却費=⑨本年分の償却費合計

⑨貸付割合→100%

⑩本年分の必要経費算入額→⑨本年分の償却費合計×⑨貸付割合=⑪本年分の必要経費算入額

⑫未償却残高(期末残高)→①取得価額-⑨本年分の償却費合計

##### 【中古】令和7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(継延資産を含む)	面接又は数量	取得年月	①取得価額(償却保証額)	②償却の基礎になる金額	③償却方法	耐用年数	④償却率又は改定償却率	⑤本年中の償却期間	⑥本年分の普通償却費(②×④×⑤)	⑦割増(特別)償却費	⑧本年分の償却費合計(⑥+⑦)	⑨貸付割合	⑩本年分の必要経費算入額(⑧×⑨)	⑪未償却残高(期末残高)
建物(グランド・ガーラ◆◆) 中古(H30.10竣工)		R7.03	12,690,000	12,690,000	定額法	41	0.025	10月 12	264,375		264,375	100	264,375	12,425,625

①⇒②⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩⇒⑪⇒⑫の順番に記入していきます。

①取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。

②償却の基礎になる金額→同上(①と同じ)

④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年目以降も初年分と同じ耐用年数と償却率の記入します。

⑤本年中の償却期間→取得月が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ヶ月を償却期間とします。

↓⑪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8年分確定申告時参考)

【新築】令和7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(緑延資産を含む)	面接又は数量	取得年月	①取得価額(償却保証額)	②償却の基礎になる金額	③償却方法	④耐用年数	⑤償却率又は改定償却率	⑥本年中の償却期間	⑦本年分の普通償却費(②×⑤×⑥)	⑧割増(特別)償却費	⑨本年分の償却費合計(⑦+⑧)	⑩貸付割合	⑪本年分の必要経費算入額(⑨×⑩)	⑫未償却残高(期末残高)
建物(グランド・ガーラ〇〇)		R7.03	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	12月 12	224,411		224,411	100	224,411	9,789,060
建物付属設備(グランド・ガーラ〇〇)		R7.03	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	12月 12	321,468		321,468	100	321,468	4,208,662

①⇒②⇒③⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩⇒⑪⇒⑫の順番に記入していきます。

①取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。

②償却の基礎になる金額→同上(①と同じ)

③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。

④本年中の償却期間→前年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。

⑤本年分の普通償却費→②償却の基礎になる金額×③償却率×④本年中の償却期間

⑥割増(特別)償却費→なし

⑦本年分の償却費合計→⑤本年分の普通償却費+⑥割増(特別)償却費=⑨本年分の償却費合計

⑧貸付割合→100%

⑨本年分の必要経費算入額→⑦本年分の償却費合計×⑧貸付割合=⑪本年分の必要経費算入額

⑩未償却残高(期末残高)→(前年⑫未償却残高-⑨本年分の償却費合計)=⑫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⑫	未償却残高(期末残高)	円	10,013,471	⑨	未償却残高(期末残高)	円	9,789,060
		円	4,530,130	⑩	本年分の償却費合計(⑦+⑧)	円	321,468

本紙P23参照

【中古】令和7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(緑延資産を含む)	面接又は数量	取得年月	①取得価額(償却保証額)	②償却の基礎になる金額	③償却方法	④耐用年数	⑤償却率又は改定償却率	⑥本年中の償却期間	⑦本年分の普通償却費(②×⑤×⑥)	⑧割増(特別)償却費	⑨本年分の償却費合計(⑦+⑧)	⑩貸付割合	⑪本年分の必要経費算入額(⑨×⑩)	⑫未償却残高(期末残高)
建物(グランド・ガーラ◆◆) 中古(H30.10竣工)		R7.03	12,690,000	12,690,000	定額法	41	0.025	12月 12	317,250		317,250	100	317,250	12,108,375

新築物件同様に①⇒②⇒③⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩⇒⑪⇒⑫の順番に記入していきます。

⑩未償却残高→(前年⑫未償却残高-⑨本年分の償却費合計)=⑫未償却残高(期末残高)

前年⑫	未償却残高(期末残高)	円	12,425,625	⑨	未償却残高(期末残高)	円	12,108,375
		円	317,250	⑩	本年分の償却費合計(⑦+⑧)	円	317,250

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年分の確定申告期限までに「所得税の減価償却資産の償却方法の届出書」により【定率法】を税務署に届け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<10年目の償却額>

減価償却資産の名称等(継延資産を含む)	面接又は数量	取得年月	① 取得価額(償却保証額)	② 債却の基礎になる金額	③ 債却方法	④ 耐用年数	⑤ 債却率又は改定債却率	⑥ 本年中の債却期間	⑦ 本年分の普通債却費(②×⑤×⑥)	⑧ 割増(特別)債却費	⑨ 本年分の債却費合計(⑦+⑧)	⑩ 貸付割合	⑪ 本年分の必要経費算入額(⑨×⑩)	⑫ 未償却残高(期末残高)
建物(グランド・ガーラ〇〇)		H28.03	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	12月 12	224,411		224,411	100%	224,411	7,993,772
建物付属設備 (グランド・ガーラ〇〇)		H28.03	4,798,020 (219,030)	1,571,007	定率法	15	0.143	12月 12	224,655		224,655	100%	224,655	1,121,697

①⇒②⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩⇒⑪⇒⑫の順番に記入していきます。

①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)

①下段: 債却保証額(219,030) = 取得価額4,798,020円×保証率(耐用年数15年)0.04565

②債却の基礎になる金額→改定取得価額1,571,007円

⑤債却率→耐用年数・債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)

本例は令和6年に未償却残高×債却率で算出された金額が債却保証額未満になったため、改定取得価額(1,571,007円)×改定債却率(0.143)の計算に切り替えて減価償却費を計算しています。

⑥本年中の債却期間→12ヶ月分を減価償却費として計上します。

【減価償却資産の債却率表一部抜粋】

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

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

定率法の債却率は取得した時期によって異なります。  
減価償却資産の債却率表に記載されている年月日を確認して債却率を記入してください。一定期間債却後に改定債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。

⑦本年分の普通債却費→②債却の基礎になる金額×⑤債却率×⑥本年中の債却期間

⑧割増(特別)債却費→なし

⑨本年分の債却費合計→⑩本年分の普通債却費+⑧割増(特別)債却費=⑪本年分の債却費合計

⑩貸付割合→100%

⑪本年分の必要経費算入額→⑫本年分の債却費合計×⑩貸付割合=⑫本年分の必要経費算入額

⑫未償却残高(期末残高)→前年⑫未償却残高-⑪本年分の債却費合計=⑫未償却残高(期末残高)

前年の不動産収支内訳書裏面

○減価償却費の計算	△減価償却費の内訳
△個人所有の内訳(減価償却費)	△個人所有の内訳(減価償却費)
△移動費の内訳	△移動費の内訳
△貸付不動産の保有状況(固定資産、固定耐用年数の内訳)	△貸付不動産の保有状況(固定資産、固定耐用年数の内訳)

10年目の建物付属設備の計算

$$\begin{array}{c}
 \text{前年⑫} \\
 \text{未償却残高(期末残高)} \\
 \hline
 1,346,352
 \end{array}
 - \begin{array}{c}
 \text{⑪} \\
 \text{本年分の} \\
 \text{債却費合計} \\
 \text{(⑦+⑧)} \\
 \hline
 224,655
 \end{array} = \begin{array}{c}
 \text{⑫} \\
 \text{未償却残高(} \\
 \text{期末残高)} \\
 \hline
 1,121,697
 \end{array}$$

【ご注意】未償却残高×債却率で算出された金額が債却保証額未満になった年以後は、改定取得価額×改定債却率の計算に切り替えて減価償却費を計上する。最終債却年分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<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、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16年7月1日 (2004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 2004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 2005年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	4,554,500円 ↑	
3年目 2006年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	4,257,500円	
4年目 2007年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,960,500円	
5年目 2008年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,663,500円	
6年目 2009年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,366,500円	
7年目 2010年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,069,500円	
8年目 2011年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	2,772,500円	
9年目 2012年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	2,475,500円	
10年目 2013年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	2,178,500円	
11年目 2014年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	1,881,500円	
12年目 2015年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	1,584,500円	
13年目 2016年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	1,287,500円	
14年目 2017年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	990,500円	
15年目 2018年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	693,500円	
16年目 2019年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	396,500円 ↓	
17年目 2020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 2021年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	200,000円 ↑	
19年目 2022年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	150,000円	
20年目 2023年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	100,000円	
21年目 2024年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	50,000円 ↓	
22年目 2025年	50,000円 - 1	P26①	49,999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最終償却年分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、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16年7月1日 (2004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	2004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	2005年	4,645,000×0.142×12ヶ月／12ヶ月	659,590円	3,985,410円	↑
3年目	2006年	3,985,410×0.142×12ヶ月／12ヶ月	565,929円	3,419,481円	
4年目	2007年	3,419,481×0.142×12ヶ月／12ヶ月	485,567円	2,933,914円	
5年目	2008年	2,933,914×0.142×12ヶ月／12ヶ月	416,616円	2,517,298円	
6年目	2009年	2,517,298×0.142×12ヶ月／12ヶ月	357,457円	2,159,841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。
7年目	2010年	2,159,841×0.142×12ヶ月／12ヶ月	306,698円	1,853,143円	
8年目	2011年	1,853,143×0.142×12ヶ月／12ヶ月	263,147円	1,589,996円	
9年目	2012年	1,589,996×0.142×12ヶ月／12ヶ月	225,780円	1,364,216円	
10年目	2013年	1,364,216×0.142×12ヶ月／12ヶ月	193,719円	1,170,497円	
11年目	2014年	1,170,497×0.142×12ヶ月／12ヶ月	166,211円	1,004,286円	
12年目	2015年	1,004,286×0.142×12ヶ月／12ヶ月	142,609円	861,677円	
13年目	2016年	861,677×0.142×12ヶ月／12ヶ月	122,359円	739,318円	
14年目	2017年	739,318×0.142×12ヶ月／12ヶ月	104,984円	634,334円	
15年目	2018年	634,334×0.142×12ヶ月／12ヶ月	90,076円	544,258円	
16年目	2019年	544,258×0.142×12ヶ月／12ヶ月	77,285円	466,973円	
17年目	2020年	466,973×0.142×12ヶ月／12ヶ月	66,311円	400,662円	
18年目	2021年	400,662×0.142×12ヶ月／12ヶ月	56,895円	343,767円	
19年目	2022年	343,767×0.142×12ヶ月／12ヶ月	48,815円	294,952円	
20年目	2023年	294,952×0.142×12ヶ月／12ヶ月	41,884円	253,068円	↓
21年目	2024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	2025年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	200,000円	↑
23年目	2026年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	150,000円	95%を償却し た翌年からは5 年間で均等償 却する。
24年目	2027年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	100,000円	
25年目	2028年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	50,000円	↓
26年目	2029年	50,000円 - 1	P26① 49,999円	1円	(備忘価額1円)

#### <計算のポイント>

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

- 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。
- 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。
- 最終償却年分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 : 傷却額35,936円 未償却残高217,132円 → X95%を超えている

◆95%を限度に計算した場合: 傷却額 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分に備忘価額として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22年7月1日 (2010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	2010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	2011年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	4,497,500円	
3年目	2012年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	4,162,500円	
4年目	2013年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	3,827,500円	
5年目	2014年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	3,492,500円	
6年目	2015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	2016年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	2,822,500円	
8年目	2017年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	2,487,500円	
9年目	2018年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	2,152,500円	
10年目	2019年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	1,817,500円	
11年目	2020年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	1,482,500円	
12年目	2021年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	1,147,500円	
13年目	2022年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	812,500円	
14年目	2023年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	477,500円	
15年目	2024年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	142,500円	
16年目	2025年	142,500円	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最終償却年分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		平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法		200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143

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	前年未償却残高×定率法償却率(平成24年3月31日まで250%)×使用月数/12ヶ月
	前年未償却残高×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。最終償却年分に備忘価額として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22年7月1日 (2010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	2010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	2011年	4,582,500×0.167×12ヶ月/12ヶ月	765,278円	3,817,222円	
3年目	2012年	3,817,222×0.167×12ヶ月/12ヶ月	637,477円	3,179,745円	
4年目	2013年	3,179,745×0.167×12ヶ月/12ヶ月	531,018円	2,648,727円	
5年目	2014年	2,648,727×0.167×12ヶ月/12ヶ月	442,338円	2,206,389円	
6年目	2015年	2,206,389×0.167×12ヶ月/12ヶ月	368,467円	1,837,922円	
7年目	2016年	1,837,922×0.167×12ヶ月/12ヶ月	306,933円	1,530,989円	
8年目	2017年	1,530,989×0.167×12ヶ月/12ヶ月	255,676円	1,275,313円	
9年目	2018年	1,275,313×0.167×12ヶ月/12ヶ月	212,978円	1,062,335円	
10年目	2019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	2020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	2021年	884,925×0.200×12ヶ月/12ヶ月	176,985円	530,955円	
13年目	2022年	884,925×0.200×12ヶ月/12ヶ月	176,985円	353,970円	
14年目	2023年	884,925×0.200×12ヶ月/12ヶ月	176,985円	176,985円	
15年目	2024年	176,985円 - 1	176,984円	1円	(備忘価額1円)
16年目	2025年	-	0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
- ②①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、その年分より改定取得価額×改定償却率で計算する。
- ③最終償却年分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  $884,925\text{円} \times 0.167 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月} = 147,783\text{円}$  (調整前償却額)

確認②調整前償却額と償却保証額を比較  $147,783\text{円} < 160,850\text{円}$  (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) 改定取得価額×改定償却率×(使用月数/12ヶ月) → 最終年分まで同様に計算します。

$884,925\text{円} \times 0.200 \times 12 / 12 = 176,985\text{円}$  (最終償却年分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		平成24年4月1日以後取得			
		250%定率法		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。

●改定償却年分より[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	前年未償却残高×定率法償却率(平成24年4月1日以降200%)×使用月数/12ヶ月
		前年未償却残高×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。最終償却年分に備忘価額として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	
10年目	2025年	1,571,007×0.143×12ヶ月/12ヶ月	224,655円	1,121,697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。
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>

- 前年の未償却残高×定率法償却率(200%)×使用月数/12ヶ月
- 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、その年分より改定取得価額×改定償却率で計算する。
- 最終償却年分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(調整前償却額)

確認②調整前償却額と償却保証額を比較 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)→最終年分まで同様に計算します。

1,571,007×0.143×12/12=224,655円(最終償却年分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			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			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

●改定償却年分より[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分に備忘価額として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				

＜計算のポイント＞令和8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最終償却年分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)

<p>令和7年分 給与所得の源泉徴収票</p> <p>東京都○○区○○1-2-3</p> <p>給与・賞与 6,600,000 4,840,000 2,445,000 144,900</p> <p>1</p>	<p>確定申告書第一表の⑥へ転記。</p> <p>確定申告による追加控除がない場合、申告書第一表⑯の金額と一致。</p> <p>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。</p>																																																																		
<p>7 年分の 所得税及びの 申告書</p> <p>東京都○○区○○1-2-3</p> <p>エフジェー太郎 F J 太郎</p>																																																																			
<table border="1"> <tr> <td>保険料等の種類</td> <td>支払保険料等の計</td> <td>うち年末調整等以外</td> </tr> <tr> <td>源泉徴収票のとおり</td> <td>950,000</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>新生命保険料</td> <td>源泉徴収票のとおり</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>旧生命保険料</td> <td></td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>新個人年金保険料</td> <td></td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>旧個人年金保険料</td> <td></td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>介護医療保険料</td> <td></td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>地震保険料</td> <td>源泉徴収票のとおり</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>旧長期損害保険料</td> <td></td> <td>円</td> </tr> </table>		保険料等の種類	支払保険料等の計	うち年末調整等以外	源泉徴収票のとおり	950,000	円	新生命保険料	源泉徴収票のとおり	円	旧生命保険料		円	新個人年金保険料		円	旧個人年金保険料		円	介護医療保険料		円	地震保険料	源泉徴収票のとおり	円	旧長期損害保険料		円																																							
保険料等の種類	支払保険料等の計	うち年末調整等以外																																																																	
源泉徴収票のとおり	950,000	円																																																																	
新生命保険料	源泉徴収票のとおり	円																																																																	
旧生命保険料		円																																																																	
新個人年金保険料		円																																																																	
旧個人年金保険料		円																																																																	
介護医療保険料		円																																																																	
地震保険料	源泉徴収票のとおり	円																																																																	
旧長期損害保険料		円																																																																	
<table border="1"> <tr> <td>本人に関する事項</td> <td>寡婦</td> <td>ひとり親</td> <td>勤労学生</td> <td>障害者</td> <td>特別障害者</td> </tr> <tr> <td>⑩~⑬</td> <td><input type="checkbox"/>死別</td> <td><input type="checkbox"/>生死不明</td> <td><input type="checkbox"/>年齢以外かつ専修学校等</td> <td><input type="checkbox"/>専修学校等</td> <td><input type="checkbox"/>年齢</td> </tr> <tr> <td>⑭~⑯</td> <td><input type="checkbox"/>離婚</td> <td><input type="checkbox"/>未満</td> <td><input type="checkbox"/>障害</td> <td><input type="checkbox"/>障害</td> <td><input type="checkbox"/>障害</td> </tr> <tr> <td>○ 雑損控除に関する事項(27)</td> <td colspan="5">損害を受けた資産の種類など</td> </tr> <tr> <td>損害金額</td> <td>円</td> <td>保険金などで補填される額</td> <td>円</td> <td>差引受けた総額</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>○ 寄附金控除に関する事項(29)</td> <td colspan="5">寄附金</td> </tr> <tr> <td>寄附先の名称等</td> <td colspan="5">寄附</td> </tr> <tr> <td>特例適用条文等</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table>		本人に関する事項	寡婦	ひとり親	勤労学生	障害者	特別障害者	⑩~⑬	<input type="checkbox"/> 死別	<input type="checkbox"/> 生死不明	<input type="checkbox"/> 年齢以外かつ専修学校等	<input type="checkbox"/> 専修学校等	<input type="checkbox"/> 年齢	⑭~⑯	<input type="checkbox"/> 離婚	<input type="checkbox"/> 未満	<input type="checkbox"/> 障害	<input type="checkbox"/> 障害	<input type="checkbox"/> 障害	○ 雑損控除に関する事項(27)	損害を受けた資産の種類など					損害金額	円	保険金などで補填される額	円	差引受けた総額	円	○ 寄附金控除に関する事項(29)	寄附金					寄附先の名称等	寄附					特例適用条文等																							
本人に関する事項	寡婦	ひとり親	勤労学生	障害者	特別障害者																																																														
⑩~⑬	<input type="checkbox"/> 死別	<input type="checkbox"/> 生死不明	<input type="checkbox"/> 年齢以外かつ専修学校等	<input type="checkbox"/> 専修学校等	<input type="checkbox"/> 年齢																																																														
⑭~⑯	<input type="checkbox"/> 離婚	<input type="checkbox"/> 未満	<input type="checkbox"/> 障害	<input type="checkbox"/> 障害	<input type="checkbox"/> 障害																																																														
○ 雑損控除に関する事項(27)	損害を受けた資産の種類など																																																																		
損害金額	円	保険金などで補填される額	円	差引受けた総額	円																																																														
○ 寄附金控除に関する事項(29)	寄附金																																																																		
寄附先の名称等	寄附																																																																		
特例適用条文等																																																																			
<table border="1"> <tr> <td>総合課税の譲渡所得、一時所得に関する事項(31)</td> <td>所得の種類</td> <td>収入金額</td> <td>必要経費等</td> <td>差引金額</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>東京都新宿区西新宿(株)FJネクスト</td> <td>6,600,000</td> <td>144,900</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="4">(49) 源泉徴収税額の合計額 144,900</td> </tr> </table>		総合課税の譲渡所得、一時所得に関する事項(31)	所得の種類	収入金額	必要経費等	差引金額		円	円	円	円		東京都新宿区西新宿(株)FJネクスト	6,600,000	144,900			(49) 源泉徴収税額の合計額 144,900																																																	
総合課税の譲渡所得、一時所得に関する事項(31)	所得の種類	収入金額	必要経費等	差引金額																																																															
	円	円	円	円																																																															
	東京都新宿区西新宿(株)FJネクスト	6,600,000	144,900																																																																
	(49) 源泉徴収税額の合計額 144,900																																																																		
<table border="1"> <tr> <td>配偶者や親族に関する事項(30)~(24)、(35)、(40)</td> <td>氏名</td> <td>個人番号</td> <td>続柄</td> <td>生年月日</td> <td>障害者</td> <td>国外居住</td> <td>特親</td> <td>住宅</td> <td>住民税</td> <td>その他</td> </tr> <tr> <td></td> <td>F J 花子</td> <td></td> <td>配偶者</td> <td>明・大 55.3.3</td> <td>障</td> <td>精障</td> <td>年調</td> <td>特親</td> <td>同一別居</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>F J 一郎</td> <td></td> <td>子</td> <td>明・大 昭平 20.5.5</td> <td>障</td> <td>精障</td> <td>年調</td> <td>特親</td> <td>16別居</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>明・大 昭平 令</td> <td>障</td> <td>精障</td> <td>年調</td> <td>特親</td> <td>16別居</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>明・大 昭平 令</td> <td>障</td> <td>精障</td> <td>年調</td> <td>特親</td> <td>16別居</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>明・大 昭平 令</td> <td>障</td> <td>精障</td> <td>年調</td> <td>特親</td> <td>16別居</td> <td></td> </tr> </table>		配偶者や親族に関する事項(30)~(24)、(35)、(40)	氏名	個人番号	続柄	生年月日	障害者	国外居住	特親	住宅	住民税	その他		F J 花子		配偶者	明・大 55.3.3	障	精障	年調	特親	同一別居			F J 一郎		子	明・大 昭平 20.5.5	障	精障	年調	特親	16別居						明・大 昭平 令	障	精障	年調	特親	16別居						明・大 昭平 令	障	精障	年調	特親	16別居						明・大 昭平 令	障	精障	年調	特親	16別居	
配偶者や親族に関する事項(30)~(24)、(35)、(40)	氏名	個人番号	続柄	生年月日	障害者	国外居住	特親	住宅	住民税	その他																																																									
	F J 花子		配偶者	明・大 55.3.3	障	精障	年調	特親	同一別居																																																										
	F J 一郎		子	明・大 昭平 20.5.5	障	精障	年調	特親	16別居																																																										
				明・大 昭平 令	障	精障	年調	特親	16別居																																																										
				明・大 昭平 令	障	精障	年調	特親	16別居																																																										
				明・大 昭平 令	障	精障	年調	特親	16別居																																																										
<table border="1"> <tr> <td>○ 事業専従者に関する事項(38)</td> <td>事業専従者の氏名</td> <td>個人番号</td> <td>続柄</td> <td>生年月日</td> <td>従事月数・程度・仕事の内容</td> <td>専従者給与(控除額)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>明・大 昭平</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>明・大 昭平</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		○ 事業専従者に関する事項(38)	事業専従者の氏名	個人番号	続柄	生年月日	従事月数・程度・仕事の内容	専従者給与(控除額)							円		明・大 昭平							明・大 昭平																																											
○ 事業専従者に関する事項(38)	事業専従者の氏名	個人番号	続柄	生年月日	従事月数・程度・仕事の内容	専従者給与(控除額)																																																													
						円																																																													
	明・大 昭平																																																																		
	明・大 昭平																																																																		
<table border="1"> <tr> <td>○ 住民税に関する事項</td> <td>住民税</td> <td>非上場株式の少額配当等</td> <td>非居住者の特例</td> <td>配当額</td> <td>株式等譲渡所得控除額</td> <td>所得割控除額</td> <td>給与・公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法</td> <td>特別徴収</td> <td>自分で納付</td> <td>都道府県、市区町村への寄附</td> <td>共同募金、日赤その他の寄附</td> <td>都道府県条例指定寄附</td> <td>市区町村条例指定寄附</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>明・大 昭平</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>明・大 昭平</td> <td></td> </tr> </table>		○ 住民税に関する事項	住民税	非上場株式の少額配当等	非居住者の特例	配当額	株式等譲渡所得控除額	所得割控除額	給与・公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法	特別徴収	自分で納付	都道府県、市区町村への寄附	共同募金、日赤その他の寄附	都道府県条例指定寄附	市区町村条例指定寄附		円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円		明・大 昭平														明・大 昭平																						
○ 住民税に関する事項	住民税	非上場株式の少額配当等	非居住者の特例	配当額	株式等譲渡所得控除額	所得割控除額	給与・公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法	特別徴収	自分で納付	都道府県、市区町村への寄附	共同募金、日赤その他の寄附	都道府県条例指定寄附	市区町村条例指定寄附																																																						
	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円																																																						
	明・大 昭平																																																																		
	明・大 昭平																																																																		
<table border="1"> <tr> <td>退職所得のある配偶者・親族の氏名</td> <td>個人番号</td> <td>続柄</td> <td>生年月日</td> <td>退職所得を除く所得金額</td> <td>障害者</td> <td>その他</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>円</td> <td>障</td> <td>精障</td> </tr> <tr> <td>明・大 昭平</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>精障</td> <td>年調</td> </tr> <tr> <td>明・大 昭平</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>年調</td> <td>特親</td> </tr> <tr> <td>明・大 昭平</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>特親</td> <td>同一別居</td> </tr> </table>		退職所得のある配偶者・親族の氏名	個人番号	続柄	生年月日	退職所得を除く所得金額	障害者	その他					円	障	精障	明・大 昭平					精障	年調	明・大 昭平					年調	特親	明・大 昭平					特親	同一別居																															
退職所得のある配偶者・親族の氏名	個人番号	続柄	生年月日	退職所得を除く所得金額	障害者	その他																																																													
				円	障	精障																																																													
明・大 昭平					精障	年調																																																													
明・大 昭平					年調	特親																																																													
明・大 昭平					特親	同一別居																																																													
<table border="1"> <tr> <td>事業非課税所得など</td> <td>番号</td> <td>所得金額</td> <td>損益通算の特例適用前の不動産所得</td> <td>△ 379,911</td> <td>前年中の開業月日</td> <td>開始月日</td> <td>廃止月日</td> </tr> <tr> <td>事業税</td> <td>所得金額</td> <td>△ 379,911</td> <td>△ 379,911</td> <td>△ 379,911</td> <td>△ 379,911</td> <td>△ 379,911</td> <td>△ 379,911</td> </tr> <tr> <td>不動産所得から差し引いた 青色申告特別控除額</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>上記の配偶者・親族・事業専従者(氏名・住所)</td> <td>住所</td> <td>国外などとした専従者(氏名)</td> <td>所得税で控除対象配偶者(氏名)</td> <td>給与</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>整備</td> <td>申告区分</td> <td>申告等年月日</td> <td>所定額</td> <td>区分</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>修理</td> <td>特例適用 欄</td> <td>申告等年月日</td> <td>申告期限</td> <td>申告期限</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>欄</td> <td>申告等年月日</td> <td>申告期限</td> <td>申告期限</td> <td>申告期限</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		事業非課税所得など	番号	所得金額	損益通算の特例適用前の不動産所得	△ 379,911	前年中の開業月日	開始月日	廃止月日	事業税	所得金額	△ 379,911	△ 379,911	△ 379,911	△ 379,911	△ 379,911	△ 379,911	不動産所得から差し引いた 青色申告特別控除額								上記の配偶者・親族・事業専従者(氏名・住所)	住所	国外などとした専従者(氏名)	所得税で控除対象配偶者(氏名)	給与				整備	申告区分	申告等年月日	所定額	区分				修理	特例適用 欄	申告等年月日	申告期限	申告期限				欄	申告等年月日	申告期限	申告期限	申告期限													
事業非課税所得など	番号	所得金額	損益通算の特例適用前の不動産所得	△ 379,911	前年中の開業月日	開始月日	廃止月日																																																												
事業税	所得金額	△ 379,911	△ 379,911	△ 379,911	△ 379,911	△ 379,911	△ 379,911																																																												
不動産所得から差し引いた 青色申告特別控除額																																																																			
上記の配偶者・親族・事業専従者(氏名・住所)	住所	国外などとした専従者(氏名)	所得税で控除対象配偶者(氏名)	給与																																																															
整備	申告区分	申告等年月日	所定額	区分																																																															
修理	特例適用 欄	申告等年月日	申告期限	申告期限																																																															
欄	申告等年月日	申告期限	申告期限	申告期限																																																															

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 年 月 日		令和 07 年分の 所得税及びの 復興特別所得税		申告書	
納税地		個人番号 (マイナンバー)		生年 月日	
現在の 住 所 又は 居 所 事業所等		東京都○○区○○1-2-3		フリガナ イフジエータロウ	
令和8年 1月1日 の 月 住 所		氏名 FJ 太郎		職業	
振替銀行希望		種類	青色 分離 国出 損失 備正 特農の 表示	整理番号	屋号・雅号 世帯主の氏名 世帯主との続柄 電話番号 自宅・勤務先・携帯
単位は円	収入金額等		993220		課税される所得金額 (12-30)又は第三表 又は第三表の94
	事業		7		219500
	農業		1		12200
	勤産		ウ		00
	配当		0		00
	給与		6600000		税配当控除
	公的年金等		0		00
	業務		0		00
	その他		0		00
	総合譲渡		0		00
短期		0		災害減免額	
長期		0		の再差引所税額(基礎所得税額 (42)-(43))	
一時		0		復興特別所得税額 (44)×2.1%	
事業		1		00	
農業		2		所得税及び復興特別所得税額 (44)+(45)	
不動産		3		124562	
利息		4		計	
配当		5		外国税額控除等	
給与		6		源泉徴収税額	
公的年金等		7		申告納税額 (46-47)-(48-49)	
業務		8		予定期納税額 (第1期分・第2期分)	
その他		9		第3期分 納める税金 (46-51) 運送される指令	
⑦から⑨までの計		10		20338	
総合譲渡・一時 (7)+(10)×1/2		11		修正前の第3期分の税額 (還付の場合に頭に△記載)	
合計		12		修正申請 第3期分の税額の増加額	
社会保険料控除		13		00	
小規模企業共済等掛金控除		14		公的年金等以外の 合計所得金額	
生命保険料控除		15		配偶者の合計所得金額	
地震保険料控除		16		車従者給与(控除)額の合計額	
寡婦、ひとり親控除		17		青色申告特別控除額	
勤労学生、障害者控除		18		雄所得・一時所得等の 源泉徴収税額の合計額	
配偶者控除		19		未納付の源泉徴収税額	
扶養控除		20		本年分で差し引く雄総額	
特定扶養控除		21		平均課税対象金額	
基礎控除		22		変動・臨時所得金額	
合計		23		延届届納の出額	
基礎控除		24		申告期限までに納付する金額	
基準控除		25		00	
合計		26		延納届出額	
基礎控除		27		00	
医療費控除		28		還受付取扱場所	
寄附金控除		29		銀行 金庫・組合 農協・漁協 郵便局 名等	
合計		30		預金 普通 当座 納付準備 貯蓄 金額 記号番号 記号番号	
公金受取口座登録の同意				公金受取口座の利用	
整理解		A B C D E F G H I K L			
異動		年 月 日			
名					
印					

相殺後の金額※本紙P13④参照。  
収支内訳書⑯△379,911円  
+土地分利子額180,526円  
=不動産⑯△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。

④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。

⑯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。

④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(③2算出方法)

③) 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	③) × 5%	—	0円
1,950,000円超 ~ 3,300,000円以下	③) × 10%	—	97,500円
3,300,000円超 ~ 6,950,000円以下	③) × 20%	—	427,500円
6,950,000円超 ~ 9,000,000円以下	③) × 23%	—	636,000円
9,000,000円超 ~ 18,000,000円以下	③) × 33%	—	1,536,000円
18,000,000円超 ~ 40,000,000円以下	③) × 40%	—	2,796,000円
40,000,000円超	③) × 45%	—	4,796,000円

③の課税される所得金額に対する税額を計算して②へ記入。  
2,195,000円×10% - 97,500円 = 122,000⇒②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、⑮にて算出します。

## 9. e-Tax概要

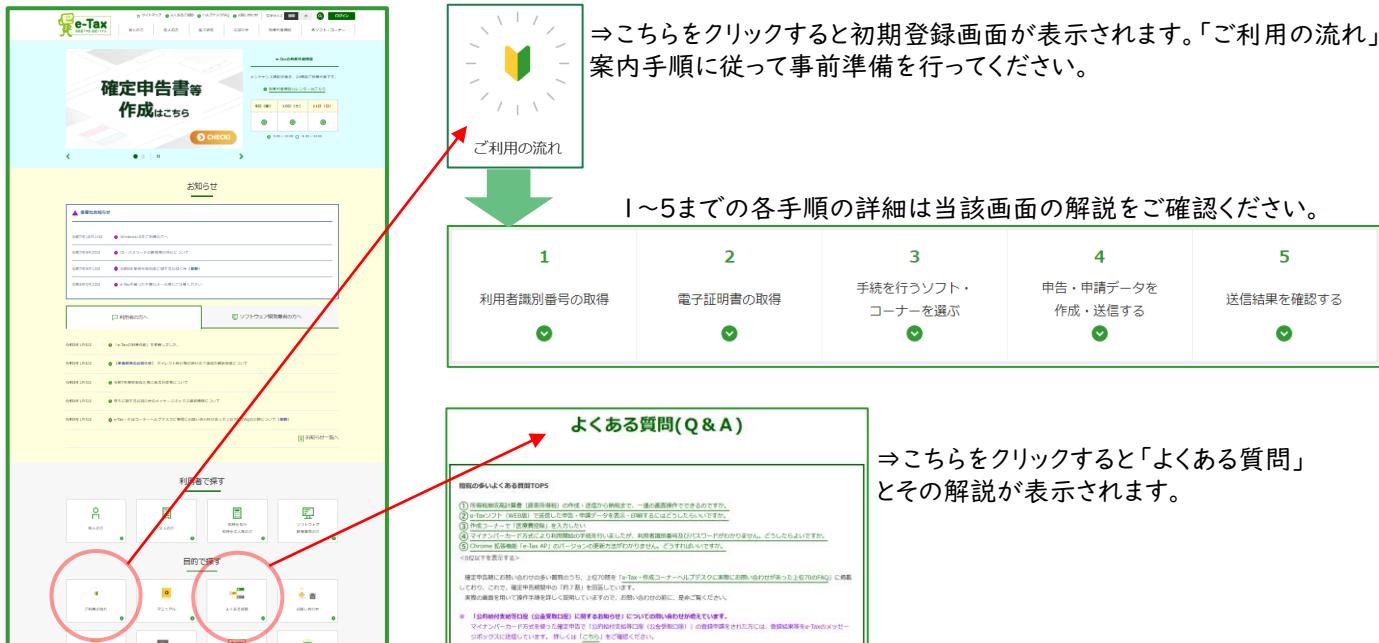
※国税庁Webサイト内に掲載されている案内を一部抜粋して紹介しています。詳細は国税庁Webサイトへアクセスしてご確認ください。注意:イメージ図は実際と異なる場合がございますことをご了承ください。

### 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査の提出、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)等を利用して行なうことができます。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。本紙では一部のみをご紹介いたします。



#### e-Tax操作手引き

収支内訳書(不動産所得用)の作成は【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。

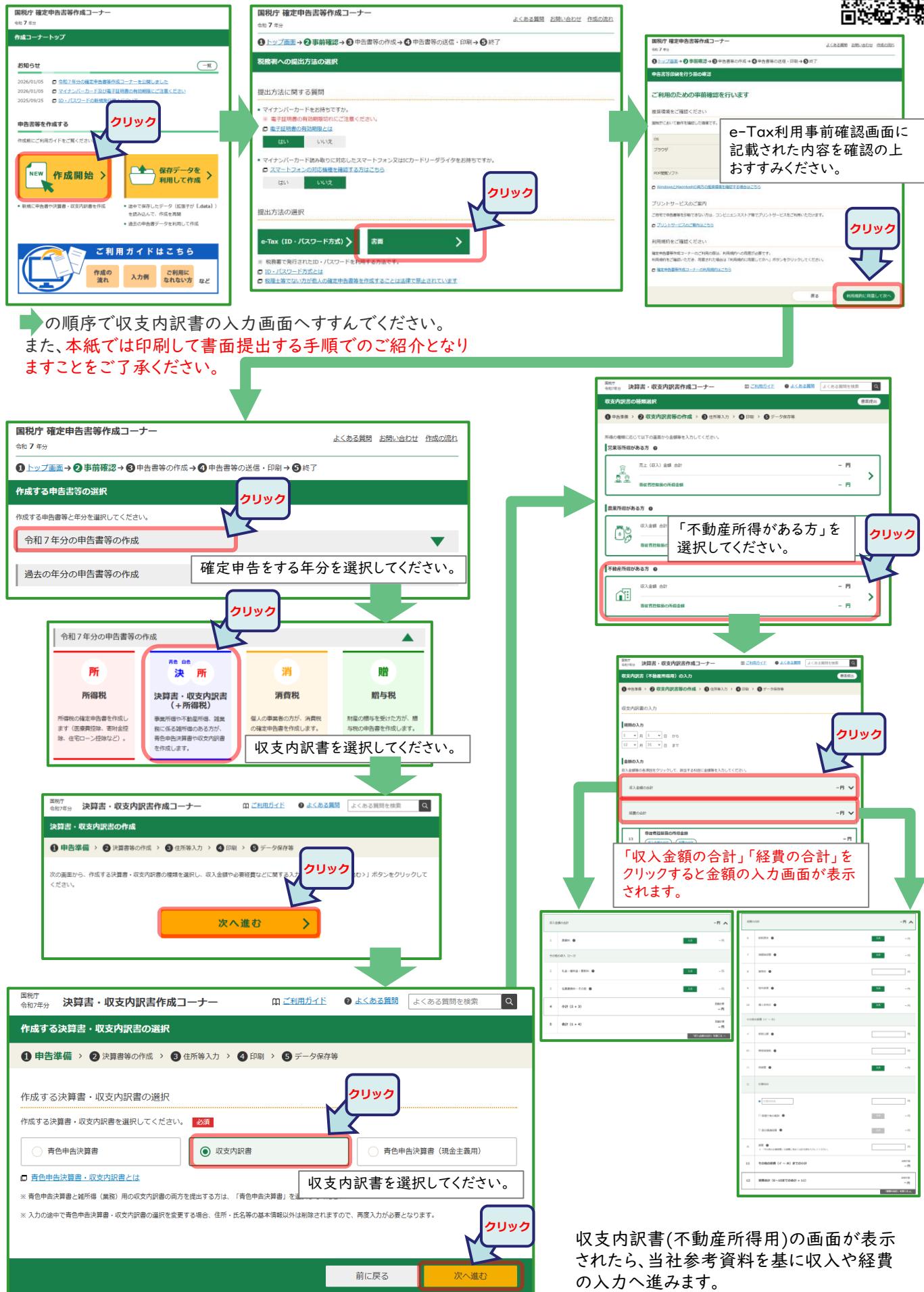


## 9. e-Tax概要

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/>）



# 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6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。

(最大: 200円)	賃料費(月の別) 用途	不動産の所在地	賃借人の氏名	契約期間	名義書換料 その他	操作
不動産賃料の入力をします						

クリック

### 不動産所得の収入の入力

① 申告準備 > ② 収支内訳書等の作成 > ③ 住所等入力 > ④ 印刷 > ⑤ データ保存等

貸付けごとに下の画面の各欄を入力してください。

賃家・貸地等の別	賃マンション(居住用)
用途(住宅用、住宅用以外等の別)	住宅用
不動産の所在地	不動産の所在地と同じ ※28文字以内
賃借人の住所	不動産の所在地と同一住所 不動産の所在地と同じ ※28文字以内
賃借人の氏名	新宿 花子 ※12文字以内
賃貸契約期間	西暦 2025 年 3 月 から 西暦 2027 年 3 月 まで
賃付面積	21.24 m <sup>2</sup> ※小数点第2位まで入力 ※アパートなどの場合は、世帯ごとの専用部分の床面積を入力してください。
賃料	月額 100,000 円 ※ 同一契約期間内で年の途中に月額を変更している場合は、変更後の金額のみ入力してください。
年額	903,220 円
礼金等	礼金 90,000 円 権利金 円 更新料 円
その他の収入	名義書換料 円 その他 円
預り金の年末残高	保証金 円 敷金 90,000 円 ※ 遅延を要しないことになった保証金、敷金、賃借人から受ける水道料・電気料などの収入がある場合に、その金額を入力してください。

この画面の入力内容をクリア

該当する項目があれば入力してください。

①礼金  
②更新料  
③敷金  
項目ごとに年間の合計金額を入力してください。

### <収支内訳書(不動産所得用)入力画面>

収入金額の合計	993,220円
賃料料 ①	訂正 993,220円
その他の収入(2~3)	
2 礼金・権利金・更新料	訂正 90,000円
3 名義書換料・その他	入力 -円
4 小計(2+3)	自動計算 90,000円
5 合計(1+4)	自動計算 993,220円

経費の合計	1,373,131円
6 賃料資金 ②	入力 -円
7 減価償却費 ③	訂正 454,899円
8 賃借金 ④	入力 -円
9 地代代賃 ⑤	入力 -円
10 借入金利子 ⑥	訂正 387,230円
その他の経費(イ~ホ)	
イ 租税公課 ⑦	入力 -円
ロ 損害保険料 ⑧	入力 -円
ハ 修繕費 ⑨	入力 -円
二 任務科目	
⑩ 管理費等	178,080円
⑪ 物理士等の報酬	入力 -円
⑫ 震災緊急経費	入力 -円
ホ 離賃 ⑬	1 他の他の必新経費は経費に並んで合計金額を入力してください 352,922円
11 その他の経費(イ~ホ)までの小計	自動計算 531,002円
12 経費合計(6~10までの合計+11)	自動計算 1,373,131円
13 寄附金控除前の所得金額	△379,911円

### 当社発行 送金内容一覧表(参考)

令和7年 送金内容一覧表(参考)													
月別合計 送金内容一覧表(参考)													
月	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
月額賃料	3,220	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	903,220
保証金													90,000
敷金													90,000

(株)FJコミュニケーション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)

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
グランド・ガーラ OO 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	100,000	903,220	
		礼金	90,000											90,000	
		更新料													
		その他													
月額賃料 100,000円															

入力を終了すると確認画面が表示されます。



# II. 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7年分をご参照ください。

## I. 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)があった方へ参考** 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。

### ⑥譲渡所得の申告のしかた



### ⑦譲渡所得の内訳書

### ⑤申告書(分離課税用)第三表

### ③確定申告書

## 2. 譲渡所得の内訳書(2面)の作成例

※下記は当社で令和1年7月11日にマンションを取得し、令和7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。)

### 譲渡所得の内訳書(2面)

1 謙渡(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。

所在地番  
東京都渋谷区本町1丁目〇-×

(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 □畠  
□推進地 □借地権  
○その他 ( )

建物  
□居宅 □マンション  
□店舗 □事務所  
□その他 ( )

○次の欄は、譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

あなたの持分  
土地  
建物  
○次の欄は、譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

○次に譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

○次に譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。

買主  
住所  
東京都新宿区西新宿6-5-1  
氏名(名称)  
(株)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 謙渡価額  
16,376,000

【参考事項】

1回目	2回目	3回目	未収金
代金の年月日	年月日	年月日	年月日(予定)
受領状況	円	円	円

お売りになった由  
○買主から預けられたため  
○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

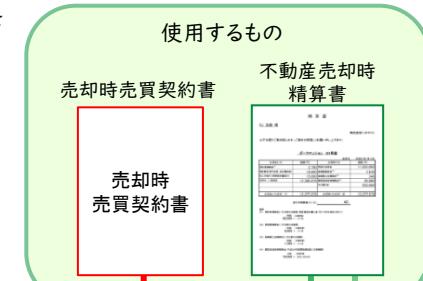
【相続税の取扱費加算の特例】や「保証債務の特例」の適用を受ける場合などの記載方法

○「相続税の取扱費加算の特例」の適用を受けるときは、「相続財産の取扱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」「[相続税]欄の上段」「[取扱費]欄の上段」に記載してください。

○「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」(確定申告付表) (※)で計算した金額を3面の「[4]の「B必要経費」欄の上段」「[④×××円]」と「[取扱費]欄の上段」に記載してください。

○4面を記載される方で、「相続税の取扱費加算の特例」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るし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扱費の金額の計算明細書」(確定申告付表) (※)で計算した金額を3面の「[2]の「[②取得費]欄」に記載してください。  
※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、税務署に用意してあります。



売却時売買契約書より転記。

⑦所在地 ①建物〇〇m<sup>2</sup> ②買主  
③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。  
⑦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。

⑧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			
お支払い分	金額(円)	お受取り分	金額(円)
買料等精算金 <sup>①</sup>	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 <sup>②</sup>	1,630
収入印紙代(売買契約書貼付)	10,000	修繕積立金精算金 <sup>③</sup>	348
住宅ローン返済金	12,345,678	固定資産税等精算金 <sup>④</sup>	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。  
作成には前年分の收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。**

譲渡所得の内訳書 3面

3 面

## 2 謹渡(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) 謹渡(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 住 所(所在地)	支 払 先 氏 名(名 称)	購入・建築年月日	購入・建築代金 又は謹渡価額の5%
土 地	東京都新宿区西新宿6-5-1	(株)FJネクスト	R1・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	(株)FJネクスト	R1・7・11	14,049,000 円
			・	円
			・	円
建 物 の 構 造	□木造 □木骨モルタル <input checked="" type="checkbox"/> 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)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
<input type="checkbox"/> 標準			
円 × 0.9 ×	×		2,956,916 円

\* 「謹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、□標準に記入してください。

\* 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) 円
	14,843,084

## 3 謹渡(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		支払年月日	支 払 金 額
	住 所(所在地)	氏 名(名 称)		
仲介手数料			・	円
収入印紙代	東京都新宿区西新宿6-5-1	(株)FJネクスト	R7・5・30	10,000 円
			・	円
			・	円

\* 修繕費、固定資産税などは謹渡費用にはなりません。

③ 謹渡費用 10,000 円

## 4 謹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 謹渡所得金額 (C-D)
短 期	所・指・慶 の	円	円	円	円	円
長 期	所・指・慶 の	16,376,000	14,853,084	1,522,916	0	1,522,916
短 期	所・指・慶 の	円	円	円	円	円
長 期	所・指・慶 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。

整理機

### 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日

月1日を基準に判断します。

例) 取得日が**令和1年7月11日**の不動産を**令和7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、

令和1年 2019年 令和2年 2020年 令和3年 2021年 令和4年 2022年 令和5年 2023年 令和6年 2024年 令和7年 2025年

1/1 取得日 短期譲渡(5年以下)  
令和2年1月1日以降に取得した場合は短期譲渡

12/31 取得日 長期譲渡(5年超)  
令和1年12月31日以前に取得した場合は長期譲渡

5/30 売却 5/30 売却

1/1を基準に判定

【参考】譲渡所得の内訳書(3面)の償却費相当額(ハ)は上記記入例(2,956,916円)の代わりに「本年売却月(令和7年5月)まで減価償却を行い減価償却累計額を求める方法」をもとに計算した償却費相当額(3,180,925円)を用いることも可能です。

例) 建物①8,970,286-⑦,802,649=1,167,637 付属設備⑤0,078,714-⑩3,065,426=2,013,288  
 1,167,637+2,013,288-3,180,925 ※詳しく述べは、国税庁ホームページ又は算率の税務署へお問い合わせください。

※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。

## 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。

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。					③ 譲渡費用	円 10,000
4 譲渡所得金額の計算をします。						
区分	特例適用 案文	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	所・措・農 案の	円 16,376,000	円 14,853,084	円 1,522,916	円 0	円 1,522,916
長期	所・措・農 案の	円	円	円	円	円
短期・ 長期	所・措・農 案の	円	円	円	円	円
短期	所・措・農 案の	円	円	円	円	円
長期	所・措・農 案の	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)」に記載します。					整理欄	

## 拡大図

### ③確定申告書

67～77 欄までの金額をそれぞれに対応する。

78～85欄に1,000円未満切捨てで記入。

⑧課税される所得金額に対する税額を計算し  
⑨記入

(78) の金額		課税される所得金額に対する税額		
円	円	円	円	円
1,000円	～ 1,950,000円以下	(78) × 5%	～	0円
1,950,000円超	～ 3,300,000円以下	(78) × 10%	～	97,500円
3,300,000円超	～ 6,950,000円以下	(78) × 20%	～	427,500円
6,950,000円超	～ 9,000,000円以下	(78) × 23%	～	638,000円
9,000,000円超	～ 18,000,000円以下	(78) × 33%	～	1,538,000円
18,000,000円超	～ 40,000,000円以下	(78) × 40%	～	2,796,000円
40,000,000円超		(78) × 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。

⑧課税される所得金額に対する税額を計算して⑨へ記入。

1,522,000円×15% = 228,300円 ⇒ 88 へ記入。

譲渡所得の区分			計算方法
所得金額	短期	令和2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 × <b>所得税30%</b> (他に住民税9%)
	長期	令和1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 × <b>所得税15%</b> (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には、具体的な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  
令和7年分

作成コーナートップ

お知らせ

2026/01/05 令和7年分の確定申告書等作成コーナーを公開しました  
2026/01/05 マイナンバーカード及び電子証明書の有効期限にご注意ください  
2025/09/25 ID・パスワードの新規発行停止について

申告書等を作成する

作成前にご利用ガイドをご覧ください。

NEW 作成開始 > 保存データを利用して作成 >

新規に申告書や決算書、収支内訳書を作成  
途中で保存したデータ(拡張子が .data )を読み込んで、作成を再開  
過去の申告書データを利用して作成

ご利用ガイドはこちら

作成の流れ 入力例 ご利用になれない方 など

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紹介となりますことをご了承ください。

国税庁 確定申告書等作成コーナー  
令和7年分

① トップ画面 → ② 事前確認 → ③ 申告書等の作成 → ④ 申告書等の送信・印刷 → ⑤ 終了

税務署への提出方法の選択

提出方法に関する質問

- マイナンバーカードをお持ちですか。  
※ 電子証明書の有効期限切れにご注意ください。  
□ 電子証明書の有効期限とは
- はい いいえ

提出方法に関する質問

- マイナンバーカード読み取りに対応したスマートフォン又はICカードリーダライタをお持ちですか。  
□ スマートフォンの対応機種を確認する方はこちら
- はい いいえ

提出方法の選択

e-Tax (ID・パスワード方式) > **書面** >

※ 税務署で発行されたID・パスワードを利用する方法です。  
□ ID・パスワード方式とは  
□ 税理士等でない方が他の確定申告書等を作成することは法律で禁止されています

国税庁 確定申告書等作成コーナー  
令和7年分

① トップ画面 → ② 事前確認 → ③ 申告書等の作成 → ④ 申告書等の送信・印刷 → ⑤ 終了

作成する申告書等の選択

作成する申告書等と年分を選択してください。

令和7年分の申告書等の作成

過去の年分の申告書等の作成

令和7年分の申告書等の作成

所 徹底税 消費税 贈与税

所得税の確定申告書を作成します(医療費控除、寄附金控除、住宅ローン控除など)。

決算書・収支内訳書(+所得税)

事業所税や不動産所得、雑業務に係る雑所得のある方が、青色申告決算書や収支内訳書を作成します。

個人の事業者の方方が、消費税の確定申告を作成します。

国税庁 確定申告書等作成コーナー  
令和7年分

① トップ画面 → ② 事前確認 → ③ 申告書等の作成 → ④ 申告書等の送信・印刷 → ⑤ 終了

xmlデータの読み込み

xmlデータの読み込み

この画面では読み込み可能なデータはこちら

ファイルを選択

戻る 次へ

国税庁 確定申告書等作成コーナー  
よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ

① トップ画面 → ② 事前確認 → ③ 申告書等の作成 → ④ 申告書等の送信・印刷 → ⑤ 終了

申告書等印鑑を行う前の確認

ご利用のための事前確認を行います

推奨環境をご確認ください  
国税庁において動作を確認した環境です。

OS Windows 11  
ブラウザ Microsoft Edge  
PDF閲覧ソフト Adobe Acrobat Reader  
□ WindowsとMacintoshの両方の環境を確認する場合はこちら

プリントサービスのご案内  
ご自分で申告書等を印刷できない方は、コンビニエンスストア等でプリントサービスをご利用いただけます。  
□ プリントサービスのご案内はこちら

利用規約をご確認ください  
確定申告書等作成コーナーのご利用の際は、利用規約への同意が必要です。  
利用規約に同意いただいたまま、同意された場合は「利用規約に同意して次へ」ボタンをクリックしてください。  
□ 確定申告書等作成コーナーの利用規約はこちら

次へ 利用規約に同意して次へ

国税庁 確定申告書等作成コーナー  
よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ

① 申告準備 → ② 収入等入力 → ③ 控除等入力 → ④ その他入力 → ⑤ 印刷 → ⑥ データ保存等

申告する所得の選択

本人情報の確認

申告される方の生年月日を入力

申告者本人の生年月日 必選  
昭和50(1975) 7 7

申告する所得の選択

申告する所得を 金 金を選択してください。  
▶ 申告する所得がどの所得に該当するか分からぬ場合 ▶  
▶ こんな収入の申告画面にご注意 ▶

給与収入がある方、年金収入がある方、退職金を受取った方

□ 給与  
※確定申告をする場合には、年末調整を受けた結果と所得も合めて申告が必要です。  
□ 公的年金、企業年金など □  
※年金保険等の個人年金を申告する方は、「被(被扶養者)の名」を選択してください。

□ 退職金  
※確定申告をする場合には、退職所得を含めて申告が必要です。  
▶「退職所得の源泉徴収票・特別徴収票」を2枚以上お持の方の場合 ▶

個人事業の収入がある方、不動産等賃貸の収入がある方

□ 事業(営業等) □  
□ 事業(農業) □

次へ 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。

国税庁 確定申告書等作成コーナー  
よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ  
令和 7 年分 所得控除 [書面提出](#)

❶ 申告準備 → ❷ 収入等入力 → ❸ 控除等入力 → ❹ その他入力 → ❺ 印刷 → ❻ データ保存等

収入・所得の入力

選択された所得の入力

給与収入がある方、年金収入がある方、退職金を受け取った方  
給与収入がある方で、「給与所得の源泉徴収票」等をお持ちの方

給与所得

個人事業の収入がある方、不動産等貸付けの収入がある方  
土地や建物などの貸付けによる所得がある方

不動産所得

土地や建物、金地金やゴルフ会員権などの資産を売った方  
土地や建物などを譲渡(売却)したことによる所得(損失)がある方

土地建物等の譲渡所得

金地金やゴルフ会員権などを譲渡(売却)したことによる所得(損失)がある方

総合譲渡所得

戻る 次へ

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

国税庁 確定申告書等作成コーナー  
よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ  
土地建物等の譲渡所得の入力

内訳書選択

既に譲渡所得の内訳書等を作成されている場合、ご自身で作成された譲渡所得の内訳書等を提出する必要があります。  
※「ご利用になれない方」に該当する場合は、作成コーナーでは「譲渡所得の内訳書」等を作成できません。  
明細書等一覧から「譲渡所得の内訳書」等をダウンロードして別途作成し、「既に譲渡所得の内訳書等を作成された方」を選び、「既に譲渡所得の内訳書等を作成している(計算結果を入力する)」にチェックした上で「次へ」ボタンを押してください。  
> [ご利用になれない方](#) > [別途作成](#)

既に譲渡所得の内訳書等を作成している(計算結果を入力する)

戻る 次へ

国税庁 確定申告書等作成コーナー  
よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ  
内訳書選択

内訳書の選択 契約: 1件目

作成された申告書等を以下の中から選択してください。  
> [申告書等の見本を表示](#)

① 譲渡所得の内訳書 (1~3面に記入があり、4面の記入の必要がない場合)  
② 譲渡所得の内訳書 (1~4面の全てに記入がある場合)

居住用財産の譲渡損失の金額の明細書(租税特別措置法41条の5用)  
特定専用財産の譲渡損失の金額の明細書(租税特別措置法41条の5用)

戻る 次へ

◆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。

国税庁 確定申告書等作成コーナー  
よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ  
内訳書2面の1(1)の入力

内訳書2面の1(1)の入力

所在地  
東京都渋谷区本町1丁目〇-X

譲渡所得の内訳書2面を確認して入力

内訳書3面の4の入力

期間  
初期

既に譲渡所得の内訳書等を作成している場合、ご自身で作成された譲渡所得の内訳書等を提出する必要があります。  
※「ご利用になれない方」に該当する場合は、作成コーナーでは「譲渡所得の内訳書」等を作成できません。  
明細書等一覧から「譲渡所得の内訳書」等をダウンロードして別途作成し、「既に譲渡所得の内訳書等を作成された方」を選び、「既に譲渡所得の内訳書等を作成している(計算結果を入力する)」にチェックした上で「次へ」ボタンを押してください。

既に譲渡所得の内訳書等を作成している(計算結果を入力する)

1行目  
A 収入額(円)  
16,376,000円  
B 必要経費(円)  
14,853,084円  
C 差引額( A - B )  
1,522,916円  
D 特別控除額(円)  
0円  
E 譲渡所得金額( C - D )  
1,522,916円  
F 譲渡所得金額( C - D )  
1,522,916円

譲渡所得の内訳書3面を確認して入力

国税庁 確定申告書等作成コーナー  
よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ  
内訳書内容の確認

既に譲渡所得の内訳書等を作成している特例を表示しています。  
表示されている特例について、内容を訂正したい場合は該当する契約の「訂正」ボタンを押してください。  
他の契約について入力する方は、画面下の「もう1件入力する」ボタンを押してください。

入力内容の訂正方法

契約: 1件目

入力内容

①譲渡額	16,376,000円
②必要経費	14,853,084円
③差引金額(①-②)	1,522,916円
④特別控除額	0円

訂正 削除

計算結果を確認する場合

※同一区分に所在地番号を入力した契約が2つ以上ある場合は、最初に入力した所在地番号を表示しています。

長期譲渡・一般分

①収入額	東京都渋谷区本町1丁目〇-X
②収入金額	16,376,000円
③必要経費	14,853,084円
④差引額(②-③)	1,522,916円
⑤譲渡所得金額	1,522,916円
⑥特別控除額	0円
⑦譲渡所得金額	1,522,916円
⑧適用税率(カッコ内は住民税)	15% (5%)

登録された内容を確認します。

もう1件入力する 入力終了

入力をすすめると全ての申告に対応画面へ移行します。

## I 4. 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

<不動産所得の入力画面>

<給与所得の入力画面>

年末調整済みの源泉徴収票の入力

◆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。

必要事項を入力後の全体的なイメージ図

◆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

## 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ことで納付する金額が表示されます。

計算結果の確認

入力内容から計算した結果は以下のとおりです。  
表示された内容を確認し、訂正がある場合は各項目の訂正ボタンを押してください。

納付する金額  
**217,800円**

※: 住民税については、確定申告時に差しおきみ税額で税額計算されます。

収入・所得金額(総合課税)の確認

不動産所得	—
区分1	—
区分2	5 (いずれにも該当しない)
収入金額	993,220円
所得金額	-199,385円
給与所得	—
区分 (収入金額)	—
収入金額	6,600,000円
区分 (所得金額)	—
所得金額	4,840,000円
総合課税所得、一時所得	—
総合課税所得	—
特別控除後の金額(初期)	—
特別控除後の金額(後期)	—
一時所得	—
特別控除後の金額	—
総合課税所得、一時所得の金額	—
所得金額	—
所得金額の合計(総合課税)	合計額 <b>4,640,615円</b>

税金の計算(税額控除等)の確認

課税される所得金額	金額 <b>—</b>
上記に対する税額	税額 <b>355,300円</b>
差引所得税額	税額 <b>355,300円</b>
再差引所得税額(基準所得税額)	税額 <b>355,300円</b>
復興特別所得税額	税額 ※: 再差引所得税額(基準所得税額)の2.1% <b>7,461円</b>
所得税及び復興特別所得税額	税額 <b>362,761円</b>
源泉徴収税額	税額 <b>144,900円</b>
※: 入力内容を訂正する場合は、「収入・所得金額を訂正する」ボタンから訂正してください。	—
申告納税額	税額 <b>217,800円</b>
予定納税額(第1期分・第2期分)	税額 <b>—</b>
第3期分の税額	納める税金 <b>217,800円</b> 還付される税金 <b>—</b>

財産債務調査、住民税に関する事項

財産債務調査の作成

財産債務調査の提出書類の確認

令和6年1月31日においてその額の合計額が10億円以上の財産を有する方は、令和8年6月30日(火)までに、財産債務調査を提出する必要があります。

提出義務者に該当する方は、チェックをしてください。

財産債務調査の提出責任の選択

12月31日において合計額が10億円以上の財産を有している

※: 他の提出する場合、入力を複数することができます。

① 指定申告書を提出する場合、改めて住民税・事業税の申告書を提出する必要はありません。  
ただし、以下の事項については、所得税と住民税・事業税で取扱いが異なるため、該当があるものを選択して入力してください。

住民税に関する事項の選択・入力

16歳未満の扶養親族がいる場合  
平成22年1月2日以後に生まれた方が該当します。  
 16歳未満の扶養親族による入力を行う

追跡所持のいる扶養親族がいる場合  
追跡所持については、路旁に収められたものに限ります。  
追跡所持のある配偶者・親族等に関する入力を行う

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。

マイナンバーの入力

確定申告にはマイナンバーの登録も必要となります。

1人目	— (本人)	昭和50年7月7日
2人目	F J.花子 (配偶者)	昭和55年3月3日
3人目	F J.一郎 (子)	平成20年5月5日

戻る 次へ

データ保存

◆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。 ここまで入力内容を保存 → 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。

入力内容の保存

入力データをグローバルする

これまでに入力した内容を複数回データ一括保存データ([data形式]として保存)することができます。  
登録した入力データは、中括弧内を内包する場合、中括弧内を修正する際に、該当する場合に利用できます。

入力内容の保存方法

①「登録」ボタンをクリックする。  
②「登録」ボタンをクリックする。  
③「登録」ボタンをクリックする。

入力データの利用方法

①「登録」ボタンをクリックする。  
②「登録」ボタンをクリックする。

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ることができます。

作成書等を作成する

作成前にご利用ガイドをご覧ください。

NEW 作成開始 > 保存データを利用する > 作成再開

作成途中で保存したデータを読み込んで、作成を再開します。

作成一覧で保存したデータを読み込み、作成を再開します

読み込み可能なデータは毎回、表示から約7日前のデータです。

保存ファイル名  
ファイル名を変更して保存されています。

## 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分にも活用できます。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8年1月になっています。令和7年分の経費にしてもよいですか？

A. 不動産取得税を令和7年中に納付したのであれば、令和7年分の経費として処理します。しかし、納付期限が令和8年になっていて令和8年中に納付した場合は、令和8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. 物件を売却(譲渡)したのですが、減価償却費の計算はどうしたらよいですか？

A. 令和7年は償却しない方法と令和7年の売却月まで償却する方法があります。どちらを選択したかにより譲渡所得の計算が異なりますので注意が必要です。(本紙P40参照)

### Q11. 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)

### Q12. 消費税の申告は必要ですか？

A. 令和7年分の消費税の申告をする必要がある方は①インボイス発行事業者の登録を受けている方 ②令和5年分の課税売上高が1,000万円を超える方 ③令和6年12月末までに「消費税課税事業者選択届」を提出している方 他です。

### Q13. 申告書等の控えへの税務署受付日付印はなくなったのですか？

A. 令和7年1月から申告書等の控えへの税務署受付日付印の押なつは行わないこととなりました。申告書等の提出年月日は、必要に応じて、ご自身で記録・管理をお願いします。

*Life with a dream*

