

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)◇◇

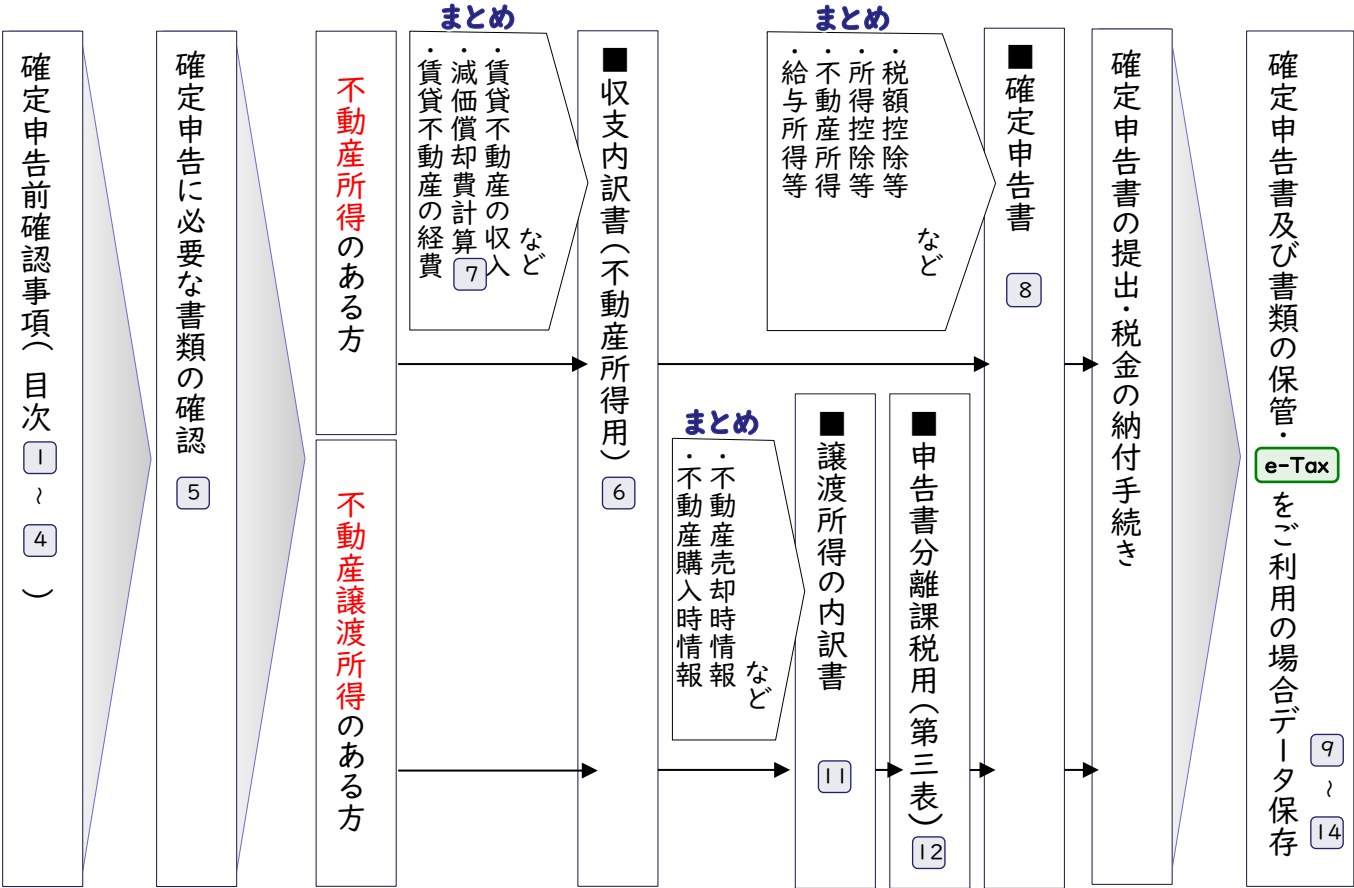
2026年2月2日~2026年3月16日

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)-----



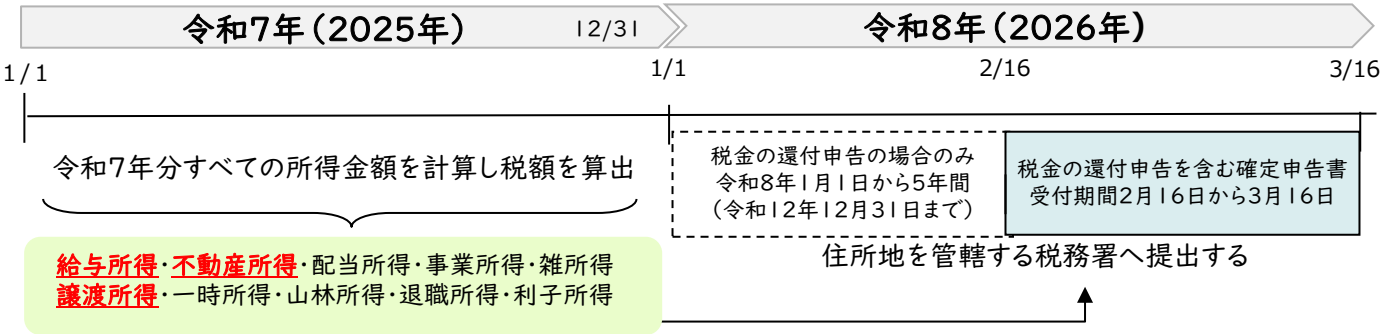
目次

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 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

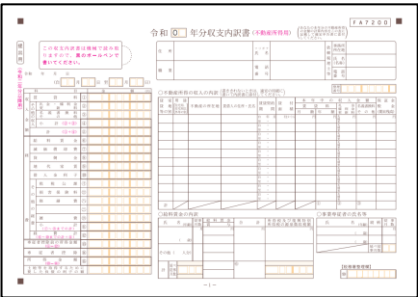


③確定申告書



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）があった方＜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

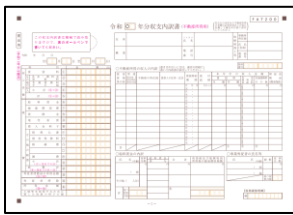


③確定申告書

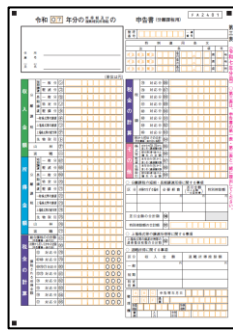


収支内訳書は不動産所得用をご準備ください

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

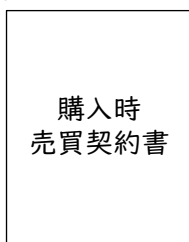


⑦譲渡所得の内訳書



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



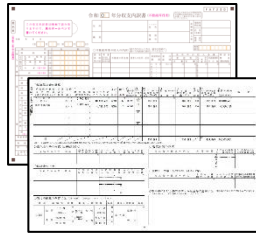
⑩の書類は不動産売却時に当社よりお渡しした書類

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。

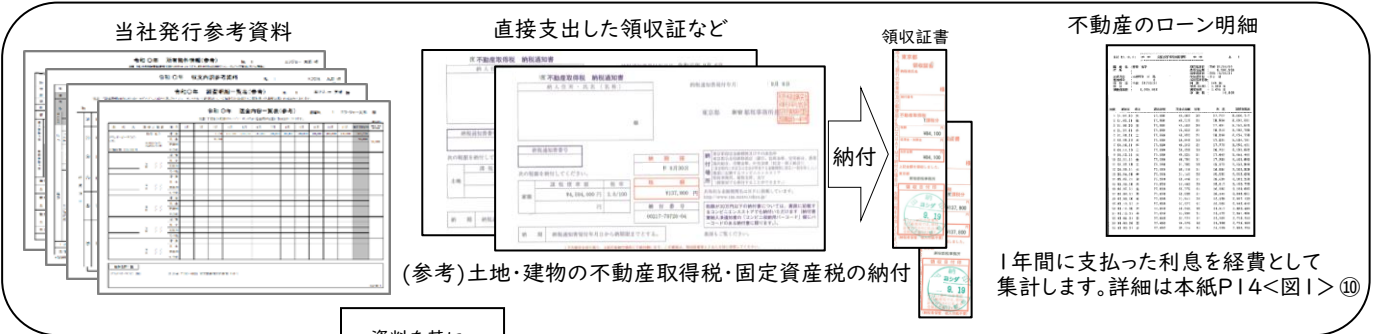
収支内訳書(不動産所得用)

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。



収支内訳書(不動産所得用)

令和7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	5年
●書類 (領収書や請求書、棚卸表など)	

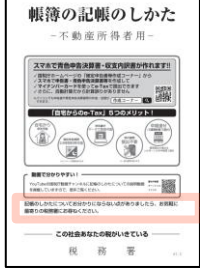
青色申告の方

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

(株)エフ・ジェー・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・ジェー・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。

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		○	
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)	58万円
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、5万円を加算した金額となります。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		控除額		
控除を受ける人 所得金額 配偶者 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
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58万円以下の場合には、特定親族特別控除の対象とはなりません、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おける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。



スマホ



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ますようになります。）

特定親族の合計所得	控除額	特定親族の合計所得（続き）	控除額（続き）
58万円超85万円以下	63万円	105万円超110万円以下	21万円
85万円超90万円以下	61万円	110万円超115万円以下	11万円
90万円超95万円以下	51万円	115万円超120万円以下	6万円
95万円超100万円以下	41万円	120万円超123万円以下	3万円
100万円超105万円以下	31万円		

【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ることとされます**。

- 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）に配慮した上乘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) 給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、その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。

- 給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年以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**電子情報処置組織（e-Tax）**を使用して行うことを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ことができるものは当該要件に従って保存を行っている場合
- 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こととする。**

【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。

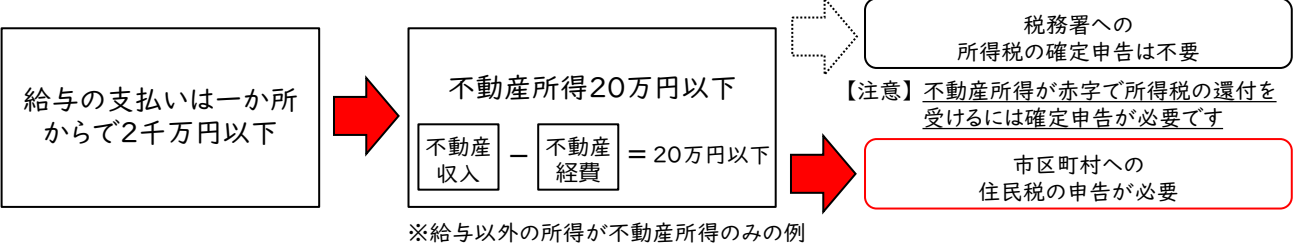
4. 所得税確定申告書作成時の確認事項

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はありません。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)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。

送金内容一覽表(参考)

Handwritten annotations on the tax form:

- ①収入の内訳 (Breakdown of Income) - Green box
- ②収入 (Income) - Blue box

The form shows the following income sources and amounts:

収入の種類	収入の金額	収入の源泉徴収税額	収入の合計
給与所得	1,000,000	100,000	1,100,000
退職所得	500,000	50,000	550,000
不動産所得	200,000	20,000	220,000
雑所得	100,000	10,000	110,000
合計	1,800,000	180,000	1,980,000

(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。

經費明細一覽表(參考)

[illegible]

收支内訳参考資料

[illegible]

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＞参照

②收入

- ①賃貸料⇒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經費

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。

< 图 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	①	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	⑫	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 <div style="text-align: right;"> ① $\frac{2025年1月～12月所有月数}{総保険月数}$ </div>
修 繕 費	⑧	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	③	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	⑤	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 <div style="text-align: right;"> ② $\frac{2025年1月～12月所有月数}{総保証料月数}$ </div>

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

[illegible]

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

整理番号

F A 7 2 5 0

○減価償却費の計算

(令和二年分以降適用)

減価償却資産の名称等 (親属資産を含む)	面積又は数量	取得年月	取得価額 (償却保証額)	償却の基礎 になる金額	償却方法	耐用年数	償却率又は 定率	本年分の 償却期間	本年分の 普通償却費 (B×C×D×E)	増(特別) 償却費	本年分の 償却費合計 (B×C×D×E)	償却率 割合	本年分の必要 経費算入額 (D×E)	未償却残高 (期末残高)	摘要
グランド・ガラ○○		年7・3	10,200,480 ()	10,200,480	定額法	47	0.022	10 12	187,009		187,009	100.00	187,009	10,013,471	
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	100.00	267,890	4,530,130	
			()					12							
			()					12							
			()					12							
			()					12							
計									454,899		454,899		454,899	14,543,601	

⑤減価償却費の計算

(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⑤欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

○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	本年中の借入金金利	左のうちの必要経費算入額

○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

○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	左のうちの必要経費算入額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額

○修繕費の内訳

支払先の住所・氏名	資材の品名	支払金額	左のうちの必要経費算入額

○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
建物	一戸建	建物	一戸建	建物	一戸建
住宅用	一戸建以外	住宅用	一戸建以外	住宅用	一戸建以外
土地	契約件数	土地	契約件数	土地	契約件数
土地	総面積	土地	総面積	土地	総面積

○本年における特殊事情・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

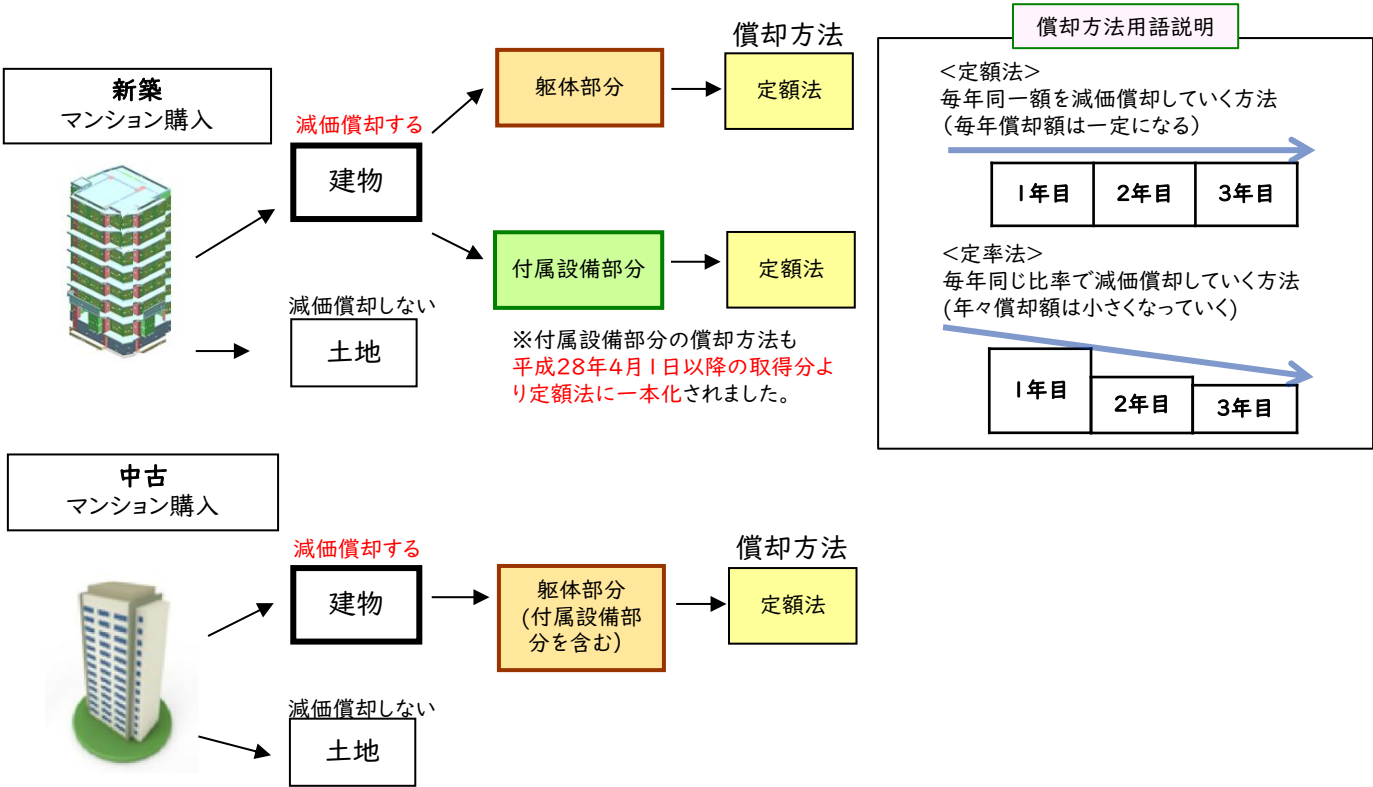
当社作成:参考資料

所有物件情報(参考)

令和7年 所有物件情報(参考)				
物件名	グランド・ガラ○○	1	2	3
号	202	4	5	6
面積	21.24㎡	7	8	9
竣工年月	令和7年2月(新)	10	11	12
取得日	令和7年3月31日	13	14	15
購入価格	31,300,000	16	17	18
土地	16,301,500	19	20	21
建物	14,998,500	22	23	24
(うち消費税)	(1,363,500)	25	26	27
比率	68.01%	28	29	30
価格	10,200,480	31	32	33
比率	31.99%	34	35	36
価格	4,798,020	37	38	39
償却金控除①/年額	〇〇〇〇/35年	40	41	42
償却金控除②/年額	28,100,000	43	44	45
償却金控除③/年額		46	47	48
償却金控除④/年額		49	50	51
償却金控除⑤/年額		52	53	54
償却金控除⑥/年額		55	56	57
償却金控除⑦/年額		58	59	60
償却金控除⑧/年額		61	62	63
償却金控除⑨/年額		64	65	66
償却金控除⑩/年額		67	68	69
償却金控除⑪/年額		70	71	72
償却金控除⑫/年額		73	74	75
償却金控除⑬/年額		76	77	78
償却金控除⑭/年額		79	80	81
償却金控除⑮/年額		82	83	84
償却金控除⑯/年額		85	86	87
償却金控除⑰/年額		88	89	90
償却金控除⑱/年額		91	92	93
償却金控除⑲/年額		94	95	96
償却金控除⑳/年額		97	98	99
償却金控除㉑/年額		100	101	102
償却金控除㉒/年額		103	104	105
償却金控除㉓/年額		106	107	108
償却金控除㉔/年額		109	110	111
償却金控除㉕/年額		112	113	114
償却金控除㉖/年額		115	116	117
償却金控除㉗/年額		118	119	120
償却金控除㉘/年額		121	122	123
償却金控除㉙/年額		124	125	126
償却金控除㉚/年額		127	128	129
償却金控除㉛/年額		130	131	132
償却金控除㉜/年額		133	134	135
償却金控除㉝/年額		136	137	138
償却金控除㉞/年額		139	140	141
償却金控除㉟/年額		142	143	144
償却金控除㊱/年額		145	146	147
償却金控除㊲/年額		148	149	150
償却金控除㊳/年額		151	152	153
償却金控除㊴/年額		154	155	156
償却金控除㊵/年額		157	158	159
償却金控除㊶/年額		160	161	162
償却金控除㊷/年額		163	164	165
償却金控除㊸/年額		166	167	168
償却金控除㊹/年額		169	170	171
償却金控除㊺/年額		172	173	174
償却金控除㊻/年額		175	176	177
償却金控除㊼/年額		178	179	180
償却金控除㊽/年額		181	182	183
償却金控除㊾/年額		184	185	186
償却金控除㊿/年額		187	188	189
償却金控除㉀/年額		190	191	192
償却金控除㉁/年額		193	194	195
償却金控除㉂/年額		196	197	198
償却金控除㉃/年額		199	200	201
償却金控除㉄/年額		202	203	204
償却金控除㉅/年額		205	206	207
償却金控除㉆/年額		208	209	210
償却金控除㉇/年額		211	212	213
償却金控除㉈/年額		214	215	216
償却金控除㉉/年額		217	218	219
償却金控除㊰/年額		220	221	222
償却金控除㊱/年額		223	224	225
償却金控除㊲/年額		226	227	228
償却金控除㊳/年額		229	230	231
償却金控除㊴/年額		232	233	234
償却金控除㊵/年額		235	236	237
償却金控除㊶/年額		238	239	240
償却金控除㊷/年額		241	242	243
償却金控除㊸/年額		244	245	246
償却金控除㊹/年額		247	248	249
償却金控除㊺/年額		250	251	252
償却金控除㊻/年額		253	254	255
償却金控除㊼/年額		256	257	258
償却金控除㊽/年額		259	260	261
償却金控除㊾/年額		262	263	264
償却金控除㊿/年額		265	266	267
償却金控除㉀/年額		268	269	270
償却金控除㉁/年額		271	272	273
償却金控除㉂/年額		274	275	276
償却金控除㉃/年額		277	278	279
償却金控除㉄/年額		280	281	282
償却金控除㉅/年額		283	284	285
償却金控除㉆/年額		286	287	288
償却金控除㉇/年額		289	290	291
償却金控除㉈/年額		292	293	294
償却金控除㉉/年額		295	296	297
償却金控除㊰/年額		298	299	300
償却金控除㊱/年額		301	302	303
償却金控除㊲/年額		304	305	306
償却金控除㊳/年額		307	308	309
償却金控除㊴/年額		310	311	312
償却金控除㊵/年額		313	314	315
償却金控除㊶/年額		316	317	318
償却金控除㊷/年額		319	320	321
償却金控除㊸/年額		322	323	324
償却金控除㊹/年額		325	326	327
償却金控除㊺/年額		328	329	330
償却金控除㊻/年額		331	332	333
償却金控除㊼/年額		334	335	336
償却金控除㊽/年額		337	338	339
償却金控除㊾/年額		340	341	342
償却金控除㊿/年額		343	344	345
償却金控除㉀/年額		346	347	348
償却金控除㉁/年額		349	350	351
償却金控除㉂/年額		352	353	354
償却金控除㉃/年額		355	356	357
償却金控除㉄/年額		358	359	360
償却金控除㉅/年額		361	362	363
償却金控除㉆/年額		364	365	366
償却金控除㉇/年額		367	368	369
償却金控除㉈/年額		370	371	372
償却金控除㉉/年額		373	374	375
償却金控除㊰/年額		376	377	378
償却金控除㊱/年額		379	380	381
償却金控除㊲/年額		382	383	384
償却金控除㊳/年額		385	386	387
償却金控除㊴/年額		388	389	390
償却金控除㊵/年額		391	392	393
償却金控除㊶/年額		394	395	396
償却金控除㊷/年額		397	398	399
償却金控除㊸/年額		400	401	402
償却金控除㊹/年額		403	404	405
償却金控除㊺/年額		406	407	408
償却金控除㊻/年額		409	410	411
償却金控除㊼/年額		412	413	414
償却金控除㊽/年額		415	416	417
償却金控除㊾/年額		418	419	420
償却金控除㊿/年額		421	422	423
償却金控除㉀/年額		424	425	426
償却金控除㉁/年額		427	428	429
償却金控除㉂/年額		430	431	432
償却金控除㉃/年額		433	434	435
償却金控除㉄/年額		436	437	438
償却金控除㉅/年額		439	440	441
償却金控除㉆/年額		442	443	444
償却金控除㉇/年額		445	446	447
償却金控除㉈/年額		448	449	450
償却金控除㉉/年額		451	452	453
償却金控除㊰/年額		454	455	456
償却金控除㊱/年額		457	458	459
償却金控除㊲/年額		460	461	462
償却金控除㊳/年額		463	464	465
償却金控除㊴/年額		466	467	468
償却金控除㊵/年額		469	470	471
償却金控除㊶/年額		472	473	474
償却金控除㊷/年額		475	476	477
償却金控除㊸/年額		478	479	480
償却金控除㊹/年額		481	482	483
償却金控除㊺/年額		484	485	486
償却金控除㊻/年額		487	488	489
償却金控除㊼/年額		490	491	492
償却金控除㊽/年額		493	494	495
償却金控除㊾/年額		496	497	498
償却金控除㊿/年額		499	500	501
償却金控除㉀/年額		502	503	504
償却金控除㉁/年額		505	506	507
償却金控除㉂/年額		508	509	510
償却金控除㉃/年額		511	512	513
償却金控除㉄/年額		514	515	516
償却金控除㉅/年額		517	518	519
償却金控除㉆/年額		520	521	522
償却金控除㉇/年額		523	524	525
償却金控除㉈/年額		526	527	528
償却金控除㉉/年額		529	530	531
償却金控除㊰/年額		532	533	534
償却金控除㊱/年額		535	536	537
償却金控除㊲/年額		538	539	540
償却金控除㊳/年額		541	542	543
償却金控除㊴/年額		544	545	546
償却金控除㊵/年額		547	548	549
償却金控除㊶/年額		550	551	552
償却金控除㊷/年額		553	554	555
償却金控除㊸/年額		556	557	558
償却金控除㊹/年額		559	560	561
償却金控除㊺/年額		562	563	564
償却金控除㊻/年額		565	566	567
償却金控除㊼/年額		568	569	570
償却金控除㊽/年額		571	572	573
償却金控除㊾/年額		574	575	576
償却金控除㊿/年額		577	578	579
償却金控除㉀/年額		580	581	582
償却金控除㉁/年額		583	584	585
償却金控除㉂/年額		586	587	588
償却金控除㉃/年額		589	590	591
償却金控除㉄/年額		592	593	594
償却金控除㉅/年額		595	596	597
償却金控除㉆/年額		598	599	600
償却金控除㉇/年額		601	602	603
償却金控除㉈/年額		604	605	606
償却金控除㉉/年額		607	608	609
償却金控除㊰/年額		610	611	612
償却金控除㊱/年額		613	614	615
償却金控除㊲/年額		616	617	618
償却金控除㊳/年額		619	620	621

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

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	※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。							
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

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)

令和7年 所有物件情報(参考)					
No. 1 エフシー 太郎 様					
区分	1	2	3	4	5
物件名	グランド・ガーデン				
所在地	202				
取得年月日	令和7年2月(新)				
取得価格	21,24				
購入価格	31,300,000				
土地取得価格	16,300,500				
建物取得価格	14,999,500				
土地取得割合	(1,363.90%)				
建物取得割合	68.01%				
建物取得価格	10,200,480				
土地取得価格	31,999%				
建物取得価格	4,798,020				
耐用年数(10/年数)	0.022(75%)				
当年度入金額	28,100,000				
前年度入金額/年数					
前年度入金額/年数					
当年度入金額	28,100,000				

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同様に減価償却費を計算する。
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) ↓					
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收支内訳書(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>

■初年分減価償却費計算方法【定額法:建物(付属設備)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7年 所有物件情報(参考)

令和7年 所有物件情報(参考)					
※本表は所有物件に関する情報を記載したものであり、税務上の減価償却計算に直接利用するための資料ではありません。					
物件名称	1	2	3	4	5
所在地	東京都港区				
用途	事務所				
取得年月日	令和7年2月(概)				
取得価格	令和7年3月1日				
購入価格	31,300,000				
主 体	16,30,500				
付 属 設 備	14,998,500				
(うち消費税)	(1,363,500)				
減価償却率	68.01%				
償 格	10,200,480				
本 部	31,99%				
償 格	4,798,020				
耐用年数(年/月)	00/00				
当 期 入 金 額	28,100,000				
減価償却金(円/年)					
当 期 入 金 額					
減価償却金(円/年)					
当 期 入 金 額					
減価償却金(円/年)					
当 期 入 金 額	28,100,000				
減価償却金(円/年)					

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
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

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

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
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同様に減価償却費を計算する。
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	
↓ 計算省略(毎年同様に継続して計算してください) ↓					
13年目	2037年	$4,798,020 \times 0.067 \times 12 \text{ヶ月} / 12 \text{ヶ月}$	321,468円	672,514円	
14年目	2038年	$4,798,020 \times 0.067 \times 12 \text{ヶ月} / 12 \text{ヶ月}$	321,468円	351,046円	
15年目	2039年	$4,798,020 \times 0.067 \times 12 \text{ヶ月} / 12 \text{ヶ月}$	321,468円	29,578円	
16年目	2040年	29,578円 - 1	29,577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)

	1	2	3	4	5
物件名称	ブランド・ゲール〇〇				
年鑑記載	202				
西暦	21.24				
竣工年月	平成33年10月				
新築開始日	令和7年3月3日				
購入価格	28,991,500				
売却価格	16,301,500				
譲渡所得	12,690,000				
(うち増価率)	(11.53,63%)				
税率	E: 協 F: 協				
納税額	12,690,000				
比率	%				
面格					
賃貸会社名①/年数	〇〇銀行/35年				
賃貸収入金額	28,100,000				
融資会社名②/年数					
返済借入金額					
融資会社名③/年数					
返済借入金額					
支払法人会計金額	28,100,000				
調整(差引)					

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	0.01741
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。
- | | | | | | | | |
|----|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|
| 45 | 0.023 | 0.056 | 0.059 | 0.01175 | 0.044 | 0.046 | 0.016 |
| 46 | 0.022 | 0.054 | 0.056 | 0.01175 | 0.043 | 0.044 | 0.016 |
| 47 | 0.022 | 0.053 | 0.056 | 0.01153 | 0.043 | 0.044 | 0.015 |
- 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。
- $(564\text{月}-78\text{月})+(78\text{月}\times 20\%)=501.6\text{月}=\text{年に戻す } 41.8\text{年}$ （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同様に減価償却費を計算する。
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	
		 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	
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	52,875円 - 1	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。
(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	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	10,200,480×0.022×10ヶ月／12ヶ月	187,009円	10,013,471円	取得時の償却率
2年目	2026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	2027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	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	4,798,020×0.067×10ヶ月／12ヶ月	267,890円	4,530,130円	取得時の償却率
2年目	2026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	2027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	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	12,690,000×0.025×10ヶ月／12ヶ月	264,375円	12,425,625円	取得時の償却率
2年目	2026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	2027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。

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&A

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 (繰延資産を含む)	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	償却 方法	耐用 年数	③ 償却率 又は 改定 償却率	④ 本年中の 償却期間	⑤ 本年分の 普通償却費 (②×③×④)	⑥ 割増(特別) 償却費	⑦ 本年分の 償却費合計 (⑤+⑥)	⑧ 貸付 割合	⑨ 本年分の必要 経費算入額 (⑦×⑧)	⑩ 未償却残高 (期末残高)
建物(グランド・ガーラ○○)		R7.03	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	10 12	187,009		187,009	100	187,009	10,013,471
建物付属設備 (グランド・ガーラ○○)		R7.03	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	10 12	267,890		267,890	100	267,890	4,530,130

- ①⇒②⇒③⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩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に同じ)
- ③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

- ④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。
- 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=⑦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=⑨本年分の必要経費算入額
- ⑩未償却残高(期末残高) →①取得価額-⑦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 (繰延資産を含む)	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	償却 方法	耐用 年数	③ 償却率 又は 改定 償却率	④ 本年中の 償却期間	⑤ 本年分の 普通償却費 (②×③×④)	⑥ 割増(特別) 償却費	⑦ 本年分の 償却費合計 (⑤+⑥)	⑧ 貸付 割合	⑨ 本年分の必要 経費算入額 (⑦×⑧)	⑩ 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 12	264,375		264,375	100	264,375	12,425,625

- ①⇒②⇒③⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩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に同じ)
- ③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。
- ④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。
- ↓⑤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 (繰延資産を含む)	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	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○○)		R7.03	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	12 — 12	224,411		224,411	100	224,411	9,789,060
建物付属設備 (グランド・ガーラ○○)		R7.03	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	12 — 12	321,468		321,468	100	321,468	4,208,662

- ①⇒②⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩⇒⑪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に同じ)
- ④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。
- ⑤本年中の償却期間→前年に購入しているのので12ヶ月分を減価償却費として計上します。
- 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=⑧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→⑧本年分の償却費合計×⑨貸付割合=⑩本年分の必要経費算入額
- ⑪未償却残高(期末残高)→(前年⑪未償却残高-⑧本年分の償却費合計)=⑪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⑪ 未償却残高 (期末残高)	⑧ 本年分の 償却費合計 (⑥+⑦)	⑪ 未償却残高 (期末残高)
10,013,471	224,411	9,789,060
4,530,130	321,468	4,208,662

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 (繰延資産を含む)	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	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	12 — 12	317,250		317,250	100	317,250	12,108,375

- 新築物件同様に①⇒②⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩⇒⑪の順番に記入していきます。
- ⑪未償却残高→(前年⑪未償却残高-⑧本年分の償却費合計)=⑪未償却残高(期末残高)

前年⑪ 未償却残高 (期末残高)	⑧ 本年分の 償却費合計 (⑥+⑦)	⑪ 未償却残高 (期末残高)
12,425,625	317,250	12,108,375

本紙P23参照

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&A

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 (繰延資産を含む)	面接 又は 数量	取得 年月	① 取得価額 (償却保証額) 円	② 償却の基礎 になる金額 円	償却 方法	耐用 年数	③ 償却率 又は 改定 償却率	④ 本年 中の 償却 期間	⑤ 本年分の 普通償却費 (③×④×⑧) 円	⑥ 割増(特別) 償却費 円	⑦ 本年分の 償却費合計 (⑤+⑥) 円	⑧ 貸付 割合 %	⑨ 本年分の必要 経費算入額 (⑦×⑧) 円	⑩ 未償却残高 (期末残高) 円
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 — 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 — 12	224,655		224,655	100	224,655	1,121,697

①⇒②⇒③⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩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: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

②償却の基礎になる金額→改定取得価額1,571,007円

③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)

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

④本年中の償却期間→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			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

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月日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。

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=⑦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=⑨本年分の必要経費算入額

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

前年の不動産収支内訳書裏面

前年の不動産収支内訳書裏面									
①減価償却資産の計算	取得年月	取得価額	耐用年数	償却率	本年中の償却期間	普通償却費	割増(特別)償却費	本年分の償却費合計	貸付割合
建物(グランド・ガーラ〇〇)	H28.03	10,200,480	47	0.022	12	224,411		224,411	100
建物付属設備(グランド・ガーラ〇〇)	H28.03	4,798,020	15	0.143	12	224,655		224,655	100
②未償却残高の計算	前年未償却残高	1,346,352							
	本年分の償却費合計	224,655							
	本年分未償却残高	1,121,697							

10年目の建物付属設備の計算

前年⑩ 未償却残高 (期末残高)	⑨ 本年分の 償却費合計 (⑤+⑥)	⑩ 未償却残高 (期末残高)
1,346,352	224,655	1,121,697

【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<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。

【収支内訳書(不動産所得用)裏面記入例】

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

FA7250

○減価償却費の計算

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	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	③償却率又は定率	④本年分の償却期間	⑤本年分の普通償却費(③×④×⑥)	⑥増(特別)償却費	⑦本年分の償却費合計(⑤+⑥)	⑧貸付割合	⑨本年分の必要経費算入額(⑦×⑧)	⑩未償却残高(期末残高)	摘要
建物付属設備		H16.7	5,000,000	250,000	定額法	47	0.022	12/12	49,999	—	49,999	100	49,999	1	均等償却
建物付属設備		H22.7	5,000,000	884,925	定率法	15	0.200	12/12	0	—	0	100	0	1	改定償却
建物付属設備		H28.03	4,798,020	1,571,007	定率法	15	0.143	12/12	224,655	—	224,655	100	224,655	1,121,697	改定償却
計									449,066	—	449,066	⑧	449,066	9,115,469	

(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左欄の「償却保証額」を記入します。

○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	本年中の借入金金利	左のうちの必要経費算入額

○修繕費の内訳

支払先の住所・氏名	工事名又は資材の品名	支払年月日	支払金額	左のうちの必要経費算入額

○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

○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	左のうちの必要経費算入額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額

○貸付不動産の保有状況(空家(空約、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
建物	1戸建	建物	1戸建	建物	1戸建
住宅用	1戸建以外	住宅用	1戸建以外	住宅用	1戸建以外
土地	契約件数	土地	契約件数	土地	契約件数
総面積		総面積		総面積	

○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け金がある場合は、その運用状況を記載してください。)

本紙P25参照 減価償却費記入例

未償却残高が1円になるまで毎年継続して減価償却費を計算します

【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	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	③償却率	④本年中の償却期間	⑤本年分の普通償却費(③×④×⑥)	⑥増(特別)償却費	⑦本年分の償却費合計(⑤+⑥)	⑧貸付割合	⑨本年分の必要経費算入額(⑦×⑧)	⑩未償却残高(未残高)	摘要
建物付属設備(ランド・ガーラ〇〇)		H16.7	5,000,000	250,000	—	—	—	12/12	49,999	—	49,999	100	49,999	1	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年間に於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	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	③償却率	④本年中の償却期間	⑤本年分の普通償却費(③×④×⑥)	⑥増(特別)償却費	⑦本年分の償却費合計(⑤+⑥)	⑧貸付割合	⑨本年分の必要経費算入額(⑦×⑧)	⑩未償却残高(未残高)	摘要
建物付属設備(ランド・ガーラ〇〇)		H22.7	5,000,000	884,925	定率法	15	0.200	12/12	0	—	0	100	0	1	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(10年目2025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	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	③償却率	④本年中の償却期間	⑤本年分の普通償却費(③×④×⑥)	⑥増(特別)償却費	⑦本年分の償却費合計(⑤+⑥)	⑧貸付割合	⑨本年分の必要経費算入額(⑦×⑧)	⑩未償却残高(未残高)	摘要
建物付属設備(ランド・ガーラ〇〇)		H28.03	4,798,020	1,571,007	定率法	15	0.143	12/12	224,655	—	224,655	100	224,655	1,121,697	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	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。
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	95%を償却した翌年からは5年間で均等償却する。
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	
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	49,999円 P26①	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	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。
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	
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	95%を償却した翌年からは5年間で均等償却する。
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	95%を償却した翌年からは5年間で均等償却する。
23年目	2026年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	150,000円	
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	49,999円 P26①	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。

- 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 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→X95%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→O取得価額の5% (翌年から均等償却)

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	 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。
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	
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 - 1	142,499円	1円	

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。

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

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。

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	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	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 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	2020年	884,925×0.200×12ヶ月/12ヶ月	176,985円	707,940円	
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円×0.167×12ヶ月/12ヶ月=147,783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円×0.200×12/12=176,985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	P →改定取得価額 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。
8年目	2023年	1,812,004×0.133×12ヶ月／12ヶ月	240,997円	1,571,007円	
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	
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
 - 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 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。

物件名

□中古

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)

令和7年分 給与所得の源泉徴収票

東京都〇〇区〇〇1-2-3

エフジェー タロウ
F J 太郎

給与・賞与 6,600,000 4,840,000 2,445,000 144,900

380,000

950,000 40,000 15,000

7 年分の所得税及び復興特別所得税の申告書

東京都〇〇区〇〇1-2-3
エフジェー タロウ
F J 太郎

整理番号 FA2305

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

新生命保険料 源泉徴収票のとおり

旧生命保険料

新個人年金保険料

旧個人年金保険料

介護医療保険料

地震保険料 源泉徴収票のとおり

旧長期損害保険料

所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額

収入金額 源泉徴収税額

6,600,000 144,900

④ 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 (11)

所得の種類 収入金額 必要経費等 差引金額

配偶者や親族に関する事項 (20～24、35、40)

氏名 個人番号 続柄 生年月日 障害者 国外居住 特選住宅 住民税 其他

F J 花子 配偶者 男 55.3.3 障害者 特選 年課 特選 同一 別居

F J 一郎 子 男 20.5.5 障害者 特選 年課 特選 (16) 別居

事業専従者に関する事項 (58)

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

住民税・事業税に関する事項

非課税所得など 所得金額 損益通算の特例適用前の不動産所得 前年中の開(廃)業 開始 廃止

△ 379,911

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。

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。

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。

収支内訳書⑮の金額を記入。

9. e-Tax概要

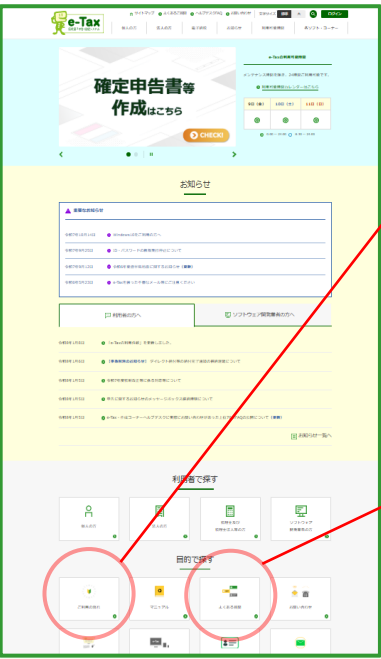
※国税庁Webサイト内に掲載されている案内を一部抜粋して紹介しています。詳細は国税庁Webサイトへアクセスしてご確認ください。注意:イメージ図は実際と異なる場合がございますことをご了承ください。

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

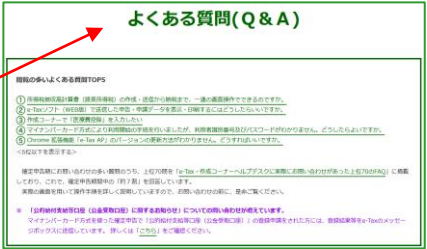
◆e-Taxでは、税務署に出向くことなく、インターネットを利用して所得税などの申告や法定調書の提出、青色申告の承認申請などの各種手続を行うことができます。税金の納付も税務署の窓口に出向くことなく、ペイジー (Pay-easy) 等を利用して行うことができます。必要な手続き等の詳細については国税庁Webサイトのページに掲載されております。本紙では一部分のみをご紹介します。



⇒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。

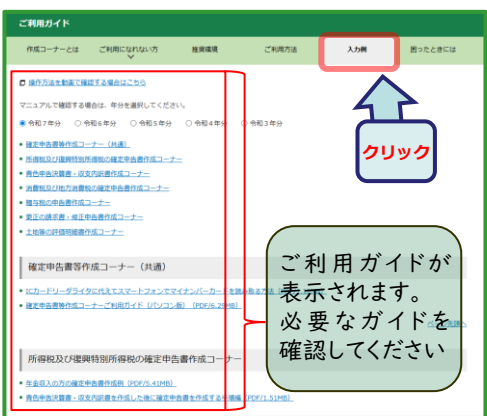
1 利用者識別番号の取得	2 電子証明書の取得	3 手続を行うソフト・コーナーを選ぶ	4 申告・申請データを 作成・送信する	5 送信結果を確認する
-----------------	---------------	-----------------------	---------------------------	----------------



⇒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【**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。



収支内訳書作成
(白色申告)編



9. e-Tax概要

スマホ

一 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

IC
内訳書

|| 讓渡所得

12
分離課税

13 不動産譲渡

14
その他

15
Q
&
A

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/>)



印刷機 確定申告書等作成コーナー

お知らせ

2024/01/05 ◀ 会費の支払記録簿を申告書作成コーナーにアップしました

2024/01/05 ◀ マイナンバーカード及び電子証明書の有効期限についてご注意ください

2025/09/25 ◀ ID・パスワードの更新時期について

申告書等を作成する

作成開始にご利用下さいをご覧ください。

クリック

NEW 作成開始

保存データを利用して作成

- ・印刷機・申告書等と連携し、税込み印刷機を作成
- ・申告書等ダウンロード (印刷機が「Data」) をダウンロードし、作成を開始
- ・通知の申告書等データを利用し作成

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 確定申告書作成コーナー

第7章 7-2

よくある疑問 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

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注意ください。
 - 電子証明書の有効期限とは

はい ☐ いいえ ☐
- 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カードリーダーをお持ちですか。
 - 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。

① ID・パスワード方式とは

② 印刷・電子送信

印刷・電子送信とは、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。

画面①/2 確定申告書作成コーナー
第3ステップ

① [e-Tax利用](#) ② [e-Tax利用](#) ③ [e-Tax利用](#) ④ [申告書の作成](#) ⑤ [申告書の提出](#) ⑥ [印刷](#) ⑦ [終了](#)

申告書の提出を行う前の確認

ご利用のための事前確認を行います

注意事項をご確認ください

印刷についてお知らせいたします。

印刷

印刷

印刷

印刷

[印刷の注意事項について詳しく確認してください。](#)

プリントサービスのご案内

このサービスで印刷をします。プリンタはシステム標準のプリンタサービスで印刷されます。

① [プリンタサービスについて](#)

利用環境をご確認ください

利用環境確認コーナーにて利用環境を確認し、利用可能の環境となります。

利用環境に一致しない場合は、変更された環境に利用可能の環境となります。ボタンをクリックしてください。

② [利用環境確認コーナーの印刷環境について](#)

ふたば会館 会館1階 会館2階

e-Tax利用事前確認画面の記載された内容を確認の上おすすみください。

クリック

↓

戻る

利用環境を確認してください

e-Tax利用事前確認画面に
記載された内容を確認の上
おすすみください。

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。

国税庁 確定申告書等作成コーナー

令和 7 年分

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

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

確定申告をする年分を選択してください。

令和7年分の申告書等の作成

<p>所</p> <p>所得税</p> <p>所得税の確定申告書を作成します（医療費控除、住宅ローン控除など）。</p>	<p>青色 白色</p> <p>決 所</p> <p>決算書・収支内訳書（+所得税）</p> <p>事業所得や不動産所得、雑業収入に係る確定申告をする方が、青色申告決算書や収支内訳書を作成します。</p>	<p>消</p> <p>消費税</p> <p>個人事業主の方が、消費税の確定申告書を作成します。</p>	<p>贈</p> <p>贈与税</p> <p>財産の贈与を受けた方が、贈与税の申告書を作成します。</p>
--	--	--	---

収支内訳書を選択してください。

契約終了
有効期限分

決算書・収支内訳書作成コーナー

ご利用ガイド よくある質問 よくある疑問を解消

検索

決算書・収支内訳書の作成

1 申告準備 2 決算書等の作成 3 住所等入力 4 印刷 5 データ保存等

次の画面から、作成する決算書・収支内訳書の種別を選択し、取入金額や必要経費などに関する入力してください。

「次へ進む」ボタンをクリックして

次へ進む

国税庁
令和7年分

決算書・収支内訳書作成コーナー

ご利用ガイド よくある質問 よくある質問を検索

作成する決算書・収支内訳書の選択

1 申告準備 2 決算書等の作成 3 住所等入力 4 印刷 5 データ保存等

作成する決算書・収支内訳書の選択

作成する決算書・収支内訳書を選択してください。

必須

☐ 青色申告決算書
 ☒ 収支内訳書
 ☐ 青色申告決算書（現金金義用）

☒ 青色申告決算書・収支内訳書とは

※ 青色申告決算書と雑所得（雑税）用の収支内訳書の両方を提出する方は、「青色申告決算書」を選択してください。

※ 入力途中で青色申告決算書・収支内訳書の選択を変更する場合、住所・氏名等の基本情報以外は削除されますので、再度入力が必要となります。

前に戻る 次へ進む

[新着記事](#)
[お問い合わせ](#)
[決算書・収支内訳書作成ツール](#)
[お申し込みはこちら](#)
[よくあるお問い合わせ](#)

収支内訳書の種類と作成

☒ 申告書
 ☒ 収支内訳書の作成
 ☐ 申告書入力
 ☐ 印刷
 ☐ 印刷・送信

所得の種類に応じて以下の画面から選択してください。

「営業所得がある方」



売上（収入）金額 合計

経費控除後の所得金額

円

円

「不動産所得がある方」



収入金額 合計

経費控除後の所得金額

円

円

「不動産所得がない方」



収入金額 合計

経費控除後の所得金額

円

円

[illegible][illegible]

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。

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。

貸家・貸地等の別	貸マンション（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	新田 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	
貸付面積	21.24 m ² ※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。	
賃貸料	月額	100,000 円
	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

※ 返還を要しないこととなった保証金・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。

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	▲
①	賃料	訂正	903,220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)		自割計算 90,000円
5	合計 (1 + 4)		自割計算 993,220円

経費の合計		1,373,131円	▲
6	給料賃金 ①	入力	- 円
7	減価償却費 ①	② 訂正	454,899円
8	賃借金 ①		円
9	地代家賃 ②	入力	- 円
10	借入金利息 ①	③ 訂正	387,230円
その他の経費（イ～ホ）			
イ	租税公課 ①		円
ロ	損害保険料 ①		円
ハ	修繕費 ①	入力	- 円
ニ	任意科目		
	④ 管理費等	178,080	円
	⑤ 物理士等の報酬 ①	入力	- 円
	⑥ 震災関連経費 ①	入力	- 円
ホ	雑費 ② ※「その他の必要経費」は別表に添えて合計金額を入力してください。	⑤ 352,922	円
11	その他の経費（イ～ホ）までの小計	借入計算 531,002円	
12	経費合計（6～10までの合計 + 11）	借入計算 1,373,131円	
「経費の合計」を確認する ▲			
13	専従者控除前の所得金額 （収入金額の合計） - （経費の合計）	△379,911円	

当社発行 送金内容一覧表(参考)

[illegible][illegible]

※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。

	買主等の特約	不動産の所在地	買取人の氏名	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
	用途							
1	貸マンション (居住用) 住宅用	不動産の所在地と 同じ	新橋 花子	2025年3月 2027年3月	903,220円	90,000円	-円	訂正 削除

(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。

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

減価償却資産の入力

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

減価償却資産ごとに各種を入力してください。

減価償却資産の種類等	建物・車両・機械・備品等(定額法)
減価償却資産の細目	建物及びその附属設備
減価償却資産の名称	グランド・カーラ〇〇
面積又は数量	面積を入力する場合は、単位として「㎡」ではなく、「平米」を入力してください。 ※12文字以内
取得年月	西暦 2025 年 3 月
取得価額	10,200,480 円
前年末未償却残高	令和6年以前取得の場合のみ入力してください。 円 → 初年分はblank
耐用年数	47 年 ※36以内
改定取得価額	円
本年中の償却期間	償却済資産を入力する場合には「0」を選択してください。 10 月 □ 年の途中で売却・譲渡・廃棄した場合は、チェックしてください。 ※ 売却した減価償却資産を譲渡した場合は、譲渡所得の対象となります。 また、消費税の課税事業者である場合は、課税売上との対象となります。
事業費用(貸付)割合	100.00 % ※小数点第2位まで入力
備考	※8文字以内 ※ 国外中古建物の損失金額がある場合には、国外中古建物ごとに損益通算ができない 不動産所得の損失の金額の算出額を「備考」に入力してください。

入力欄に応じて、青色申告決算書又は収支内訳書の「摘要」欄が以下のとおり表示されます。

この画面の入力内容をクリア

前に戻る

続けてもう1件入力

入力内容の確認

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	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・カーラ〇〇	建物及びその附属設備(定額法)	2025年3月	-円	187,009円	10,013,471円	訂正 削除
2 グランド・カーラ〇〇	建物及びその附属設備(定額法)	2025年3月	-円	267,890円	4,530,130円	訂正 削除

③ 借入金金利

金融機関への支払い
金融機関への借入金金利のうち必要経費算入額合計
387,230 円
土地等取得のために要した負債の利子の額の入力
必要経費に算入した金額のうち、土地等取得のために要した負債の利子の額
※「13 専従者除税前の所得金額」が赤字の場合は入力不要
180,256 円

金融機関分の借入金金利は、本紙P13を参照して全体の借入金金利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します。

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。

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。

名称等	種類等	取得年月	償却保証額	本年の減価償却費	未償却残高
減価償却資産を入力する					

※躯体と付属設備は別々に登録します。

物件名	1
物件名	グランド・カーラ〇〇
号	202
面積	21.24㎡
竣工年月	令和7年2月(新)
取得日	令和7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)
比率	68.01%
価格	10,200,480
比率	31.99%
価格	4,798,020

当社発行 所有物件情報(参考)

当社作成の参考資料「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。

令和7年 経費明細一覧表(参考)
経費明細一覧表

当社発行 経費明細一覧表(参考)

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ある場合は、管理費等又は雑費欄に追加で記入ください。※本紙P14<図1>参照

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。

収支内訳書(不動産所得用)

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7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> の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

使用するもの

売却時売買契約書

不動産売却時精算書

売却時
売買契約書

売却時売買契約書より転記。

⑦所在地 ①建物〇〇㎡ ⑨買主
⑤売買契約日
その他⑦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。

⑤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 2025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。
作成には前年分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。

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。

購入価額の内訳	購入(建築)先・支払先	購入年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
	住所(所在地)	氏名(名称)	
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
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)

標準 円 × 0.9 × × = 2,956,916 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。

取得費 (イ)+(ロ)-(ハ) 円

取得費 14,843,084 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 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	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
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 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・損・費 の	円	円	円	円	円
長期	所・損・費 の	16,376,000 円	14,853,084 円	1,522,916 円	0 円	1,522,916 円
短期	所・損・費 の	円	円	円	円	円
長期	所・損・費 の	円	円	円	円	円
短期	所・損・費 の	円	円	円	円	円
長期	所・損・費 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

使用するもの

令和7年当社参考資料
所有物件情報(参考)

前年分(令和6年分)
収支内訳書(不動産所得用)控

当社作成の参考資料「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7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	令和1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6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、①取得価格と②未償却残高の差額を記入。

例) 建物①8,970,286-②7,884,877=1,085,409
付属設備①5,078,714-②3,207,207=1,871,507
1,085,409+1,871,507=2,956,916

【参考】令和7年分の償却費は0円になります。

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	① 取得価格 (償却保証額)	② 未償却残高 (期末残高)
建物(ガーラマンション)		R01.07	8,970,286	7,884,877
建物付属設備 (ガーラマンション)		R01.07	5,078,714	3,207,207

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
⑥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

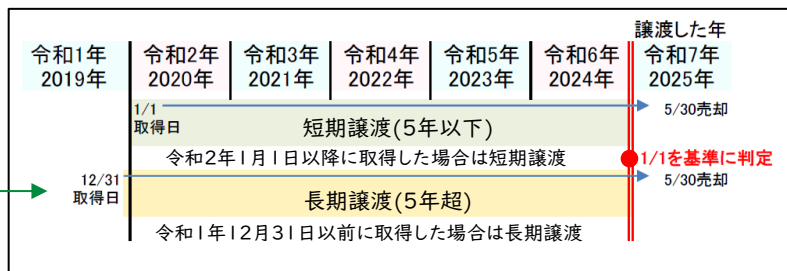
<確認する上でのご注意>

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12月31日以前に取得しているので『長期』となります。



【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①8,970,286-②7,802,649=1,167,637 付属設備①5,078,714-②3,065,426=2,013,288

1,167,637+2,013,288=3,180,925 ※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。

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

※ 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 10,000 円

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	所・指・農	円	円	円	円	円
長期	所・指・農	16,376,000	14,853,084	1,522,916	0	1,522,916
短期	所・指・農	円	円	円	円	円
長期	所・指・農	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

転記

拡大図

③確定申告書

申告書(第一表)②へ転記。

⑥7～⑦7 欄までの金額をそれぞれに対応する。
⑦8～⑧5 欄に1,000円未満切捨てて記入。

⑦8 課税される所得金額に対する税額を計算して⑧6へ記入。
 $2,195,000円 \times 10\% = 97,500円$
 $= 122,000円 \Rightarrow ⑧6 \text{へ記入。}$

⑦8 の金額 0円	課税される所得金額に対する税額 0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% = 2,798,000円
40,000,000円超	⑦8 × 45% = 4,798,000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。

⑧0 課税される所得金額に対する税額を計算して⑧8へ記入。
 $1,522,000円 \times 15\% = 228,300円 \Rightarrow ⑧8 \text{へ記入。}$

③確定申告書

令和 27 年分の確定申告書の申告書 第三表

収入金額 16,376,000 円

必要経費 14,853,084 円

差引金額 1,522,916 円

特別控除額 0 円

譲渡所得金額 1,522,916 円

総合課税の合計額 4,640,615 円

所得から差し引かれる金額 2,445,000 円

課税される所得金額 2,195,000 円

課税される所得金額に対する税額 228,300 円

●<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	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 × 所得税30% (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 × 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

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

作成欄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 >

新緑に申告書や決算書・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。

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

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

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能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人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

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

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

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

申告書等印刷を行う際の確認

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 Google Chrome Firefox
PDF閲覧ソフト	Adobe Acrobat Reader

☐ WindowsとMacintoshの両方の標準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

ご自宅でも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。
利用規約をご確認いただき、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

戻る

利用規約に同意して次へ

令和 7 年分の申告書等の作成

所

所得税

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)。

所

決算書・収支内訳書(+所得税)

事業所得や不動産所得、雑業等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。

消

消費税

個人の事業者の方が、消費税の確定申告書を作成します。

贈

贈与税

財産の贈与を受けた方が、贈与税の申告書を作成します。

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

申告書準備 → 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

申告する所得の選択等

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 昭和50(1975) 7 7

申告する所得の選択

申告する所得を全て選択してください。

> 申告する所得がどの所得に該当するか分からない場合 ☐

> こんな収入の申告書にご注意ください ☐

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

※ 確定申告をする場合には、年末調整を受けた給与所得も申告する必要があります。

☐ 公約年金、企業年金など ☒

※ 生命保険等の個人年金を申告する方は、「雑(雑業・その他)」を選択してください。

☐ 退職金

※ 確定申告をする場合には、退職金も申告する必要があります。

> 「退職所得の課税(源泉徴収・特別徴収)」を2枚以上お持ちの場合 ☐

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

☐ 事業(営業等) ☒

☐ 事業(農業) ☒

←ご自身の該当内容で
選択してください。

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

xmlデータの読込

xmlデータの読込

医療費通知、寄附金控除や株式口座年間取引報告書など申告に関する電子データ(xml形式)をお持ちの方は、この画面で読み込むことができます。

ご利用の方は、ファイルを選択してデータを読み込んでください。

電子データ(xml形式)をお持ちでない方は、そのまま「次へ」ボタンをクリックしてください。

※ 電子データ(xml形式)は、この後の画面では読み込むことはできません。

※ 同一の情報が含まれているxmlデータは、重複して読み込まないようにご注意ください。

※ 医療費集計フォーム及び配当集計フォームは、この後の収入や控除の入力を行う際に使用しますので、この画面では読み込みません。

☐ この画面で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

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

令和7年分 所得税 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

収入・所得の入力

選択された所得の入力

給与と収入がある方、年金収入がある方、退職金を受け取った方

給与と収入がある方で、「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

◆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

令和7年分 所得税 作成の流れ

土地建物等の譲渡所得の入力

内訳書選択 → 内訳書入力 → 入力内容の確認

内訳書(1~3面)の入力 契約:1件目

作成された内訳書の計算結果等を入力してください。

作成された内訳書の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

契約・譲渡(売却)の対価(内訳書本文(譲渡する場合のみ)を選択し、収入金額、必要経費及び特別控除額(譲渡する場合のみ)を入力してください。

1行目に複数の「特別控除額」の記載がある

A 収入金額(円)

16,376,000

B 必要経費(円)

14,853,084

C 売却益額(A-B)

1,522,916円

D 特別控除額(円)

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

令和7年分 所得税 作成の流れ

土地建物等の譲渡所得の入力

内訳書選択 → 内訳書入力 → 入力内容の確認

入力内容の確認

契約ごとの入力内容を選択されている状態を表示しています。

表示されている契約について、内容が正し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譲渡価額	16,376,000円
②必要経費	14,853,084円
③売却益額(①-②)	1,522,916円
④特別控除額	0円
⑤譲渡所得金額	1,522,916円
⑥適用税率(カッコ内は住民税)	15%(5%)

訂正 削除

計算結果を確認する場合

※:同一区分に所在地を入力した契約が2件以上ある場合は、初めに入力した所在地を表示しています。

長期譲渡・一般分

①所在地	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売却益額(①-②)	1,522,916円
⑤特別控除額	0円
⑥譲渡所得金額	1,522,916円
⑦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

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。

国税庁 確定申告書等作成コーナー

令和7年分 所得税 作成の流れ

土地建物等の譲渡所得の入力

土地建物等の譲渡所得の入力方法選択

入力内容の確認事項

「次へ」ボタンを押して、「譲渡所得の内訳書」等を作成します。

以下の「ご利用にならない方」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添作成し、「別に譲渡所得の内訳書等を作成された方」を開き、「別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。

ご利用にならない方

別添書等一覧

別に譲渡所得の内訳書等を作成された方

☒ 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

令和7年分 所得税 作成の流れ

土地建物等の譲渡所得の入力

内訳書選択 → 内訳書入力 → 入力内容の確認

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

☒ 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)

☐ 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(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の2用))

チェックを入れ次へ

戻る 次へ

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

<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。

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

※：各税額については、確定申告書に添付する納税通知書で確認されます。

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（短期）
-
特別控除後の金額（長期）
-
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
-
※：総合課税所得と一時所得の合計額に2分の1を乗じた金額
所得金額の合計（総合課税）
合計額
4,640,615円

税金の計算（税額控除等）の確認

課税される所得金額

金額
-

上記に対する税額

税額
355,300円

差引所得税額

税額
355,300円

再差引所得税額（基準所得税額）

税額
355,300円

復興特別所得税額

税額
7,461円
※：再差引所得税額（基準所得税額）の2.1%

所得税及び復興特別所得税の額

税額
362,761円

源泉徴収税額

税額
144,900円
※：入力内容が訂正する場合は、「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
217,800円

予定納税額（第1期分・第2期分）

税額
-

第3期分の税額

納める税金
217,800円
還付される税金
-

財産債務調査、住民税等に関する事項

財産債務調査の作成

財産債務調査の提出要件の確認

令和7年12月31日においてその属期の合計額が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票の印刷

☐ 12月31日において合計額が10億円以上の財産を保有している
※：別紙提出する場合は、入力が必要となります。

確定申告書を出す場合、改めて住民税・事業税の申告書を出す必要はありません。
ただし、以下の事項については、所得税と住民税・事業税で違いがあるため、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関する入力を行う

遺贈所得のある配偶者・親族等がいる場合

遺贈所得については、源泉徴収されたものに異なります。
☐ 遺贈所得のある配偶者・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 -部（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。
ここまでの入力内容を保存 → 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

入力内容をダウンロードする

クリック

入力内容の保存方法

1. 「入力データをダウンロードする」ボタンを押してください。
2. ダウンロードフォルダーに保存されますので、画面右上に表示された保存データを選択し、フォルダーアイコンをクリックして開くことができます。
※ 保存した入力データは自動的にクラウドにアップロードされます。データは暗号化して安全に保管されています。

入力データの活用方法

作成コーナーのトップ画面の「保存データ利用」から、保存した入力データを読み込んで確認してください。

◆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。

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 >

作成再開

作成途中で保存したデータを読み込み、作成を再開します。

作成コーナー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「保存データ」欄から確認してください。

保存データ名
[データ名を選択] 選択されています。

保存したデータを参照

収入・所得金額（申告分離課税）の確認

土地建物等の譲渡所得

短期譲渡 - 一般分

収入金額
-
所得金額
-

短期譲渡 - 軽減分

収入金額
-
所得金額
-

長期譲渡 - 一般分

収入金額
16,376,000円
所得金額
1,522,916円

長期譲渡 - 特定分

分離課税（土地建物等の譲渡所得）の登録方法は本紙P42～P43。

その他の項目の確認

山形年金等以外の合計所得金額

金額
6,165,531円

本年分まで差し引く経路別減額

減額額
-

その他の項目を確認する

戻る

次へ

ここまでの入力内容を保存

納付方法の入力

納付する金額
217,800円

※：各税額については、確定申告書に添付する納税通知書で確認されます。

納付方法

納付の希望 口座
上記の納付方法について登録を希望される方は、「登録希望の項目」にチェックを行ってください。
なお、登録期間中は引き落としがかりますので、ご注意ください。
☐ 納付を続ける

納付方法の選択

納付方法は ☒ 口座
※ 登録した方法の内容を確認します

クレジットカード納付

☐ 「印刷通知書の作成」画面の「クレジットカード納付」から手続を行ってください。

戻る

次へ

納付方法の選択

◆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『納める税金・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。

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。

所得から差し引かれる金額（所得控除）の確認

社会保険料控除

控除額
950,000円

生命保険料控除

控除額
40,000円

地震保険料控除

控除額
15,000円

配偶者（特別）控除

区分1
-
区分2
-
控除額
380,000円

扶養控除

区分
-
控除額
380,000円

基礎控除

控除額
630,000円

所得から差し引かれる金額（所得控除）の合計

合計額
2,395,000円

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収受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収受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



F Jネクスト