

ガーラ・リバースクエア横濱南
2021年11月竣工

※本手引きは令和3年分（申告期間：2022年2月16日～2022年3月15日）の確定申告書を作成する際に、ご参考いただけるように作成したものです。最新の情報につきましては国税庁ホームページまたは、最寄りの税務署までお問合せください。

令和3年分

確定申告書作成の手引き

原稿監修：税理士法人エム・エム・アイ
税理士 高橋節男



株式会社FJネクスト

2022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

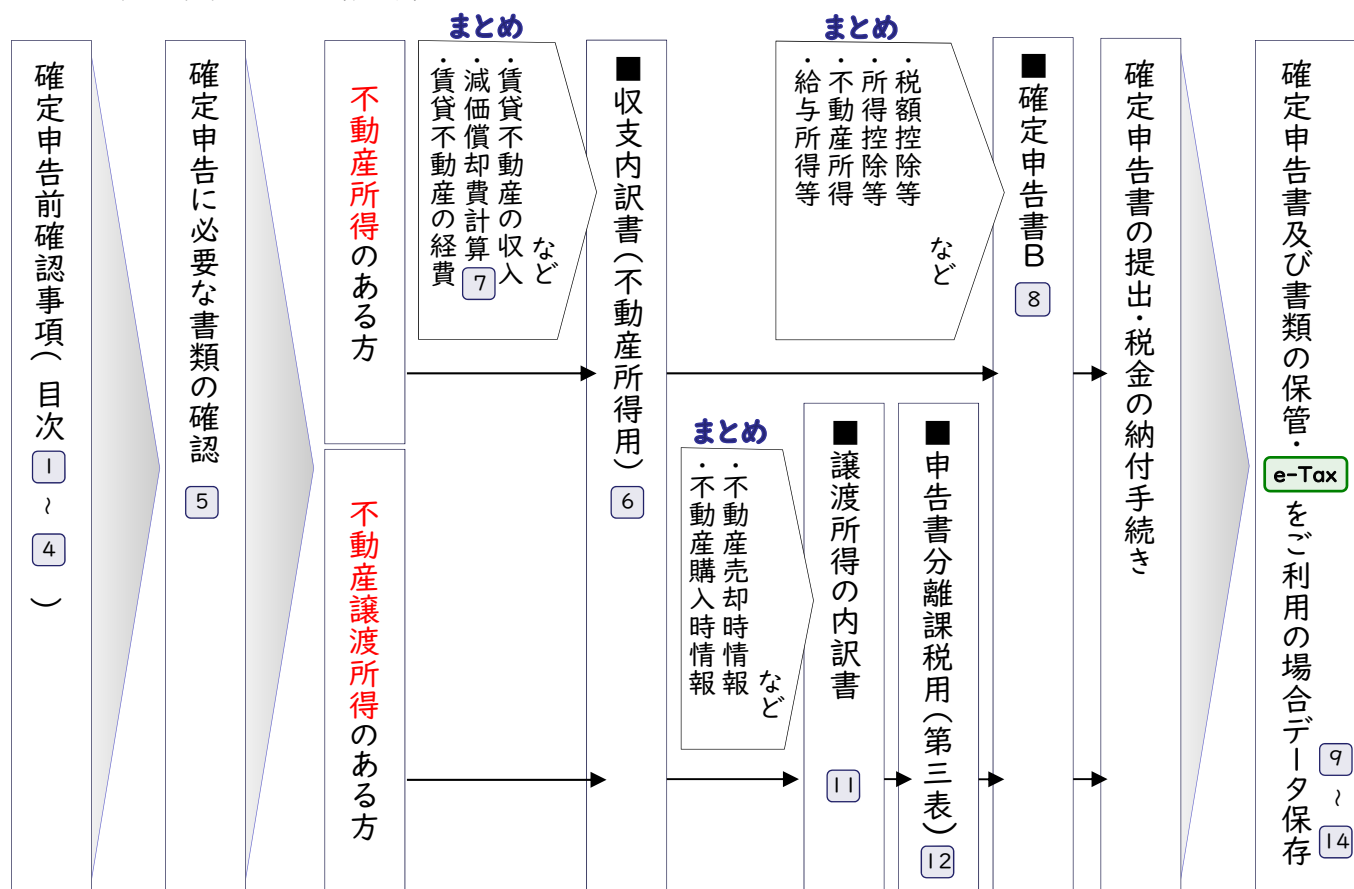
本手引きは、(株)FJネクストよりマンションを購入されたオーナー様が、不動産所得者として所得税の確定申告書を作成する際に、ご参考にしていただけるように作成したものです。また、ご注意として本手引きは、**給与所得(年末調整済み)の方で不動産所得や不動産譲渡所得のある方を対象としております**。他の所得がある場合は、ご自身で国税庁ホームページ又は、最寄りの税務署へお問い合わせください。

<税制の改正について>

令和3年**12月現在**の情報に基づいて作成されておりますが、今後、税制が改正される可能性もあります。ご利用されるときは十分ご注意ください。なお、税制に関する改正点や「e-Tax（国税電子申告・納税システム）」については、国税庁ホームページ内「タックスアンサー」「国税電子申告・納税システム（e-Tax）」又は、最寄りの税務署へお問い合わせください。

国税庁Webサイト <https://www.nta.go.jp/>

-----確定申告の流れ（概略）-----



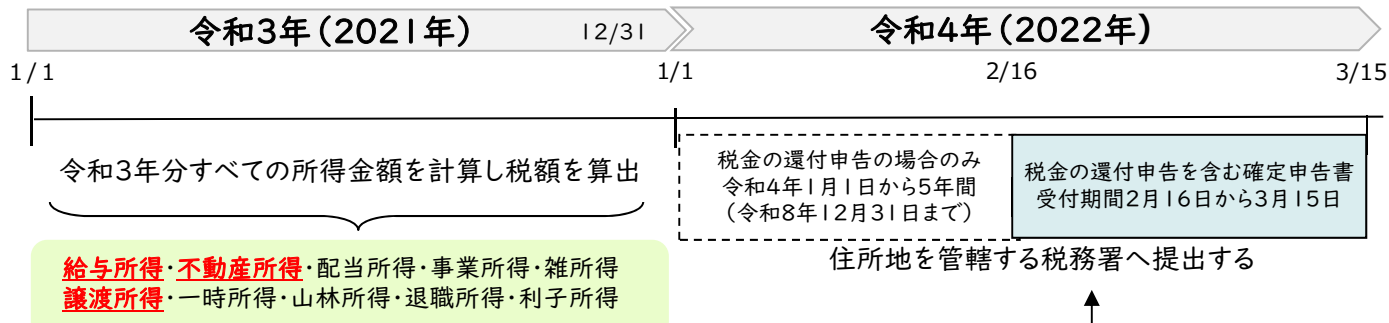
目次

1	.確定申告の概要	P3~P5	1 概要
2	.所得控除について	P6~P7	2 所得控除
3	.税制改正	P8~P10	3 税制改正
4	.所得税確定申告書作成時の確認事項	P11	4 確認事項
5	.必要書類の確認	P12	5 必要書類
6	.収支内訳書	P13~P16	6 収支内訳
7	.減価償却費について	P17~P32	7 減価償却
	❖ 基本説明	P17~P18	
	❖ 新築建物計算方法	P19~P20	
	❖ 中古建物計算方法	P21	
	❖ 2年目以降計算方法	P22	
	❖ 収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例 初年度	P23	
	❖ 収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例 2年目	P24	
	❖ 収支内訳書(不動産所得用):定率法記入例	P25	
	❖ 収支内訳書(不動産所得用):裏面記入例	P26	
	❖ 耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法	P27~P31	
	①旧定額法	P27	
	②旧定率法	P28	
	③定額法	P29	
	④定率法250%	P30	
	⑤定率法200%	P31	
	❖ 計算シート	P32	
8	.確定申告書の作成	P33~P34	8 申告書作成
	❖ 確定申告書B 第二表の記入例	P33	
	❖ 確定申告書B 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3年分については令和4年2月16日から3月15日まで)の間に所轄の税務署へ申告することをいいます。



国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いについては住所地进行を管轄する税務署へお問い合わせください。

◇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3年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き確定申告書B用』なども参考に作成してください。

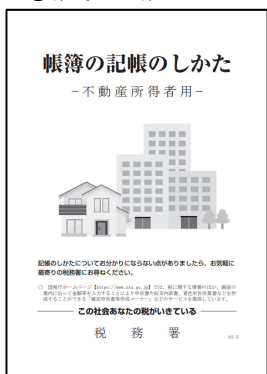
①不動産の賃貸収入がある方＜参考＞

確定申告の手引きには確定申告書A用と確定申告書B用があります。不動産所得の確定申告を行う場合は『確定申告書B用』が必要です。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。

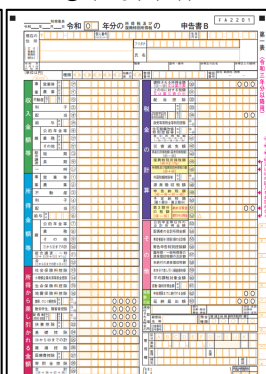
①確定申告書B用手引き



②帳簿の記帳のしかた



③確定申告書B



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＞

確定申告の手引きには確定申告書A用と確定申告書B用があります。**不動産所得の確定申告を行う場合は『確定申告書B用』が必要です。**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。

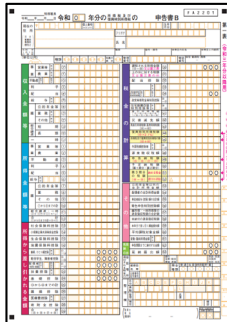
①確定申告書B用手引き



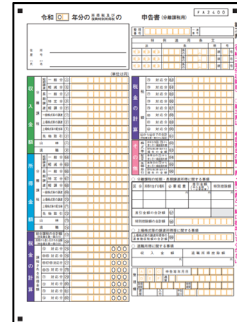
②帳簿の記帳のしかた



③確定申告書B

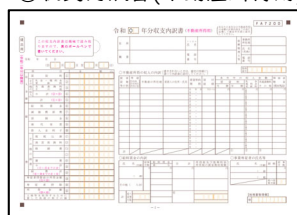


⑤申告書(分離課税用)第三表

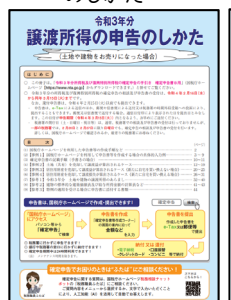


収支内訳書は不動産所得用をご準備ください

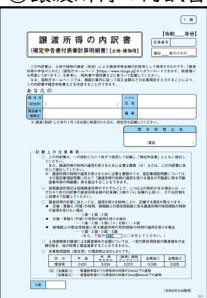
④収支内訳書(不動産所得用)



⑥譲渡所得の申告のしかた

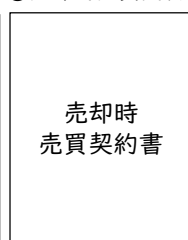
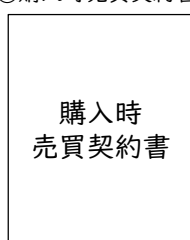


⑦譲渡所得の内訳書



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

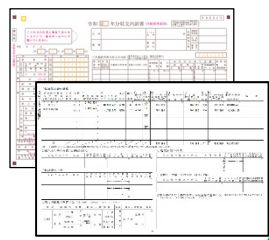


⑩の書類は不動産売却時に当社よりお渡しした書類

⑩精算書



⑪令和2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)

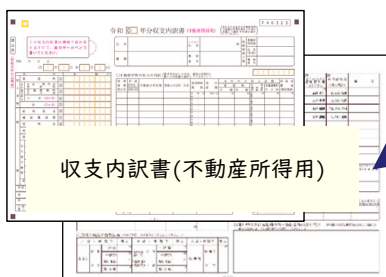
経費明細一覧表(参考)

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)



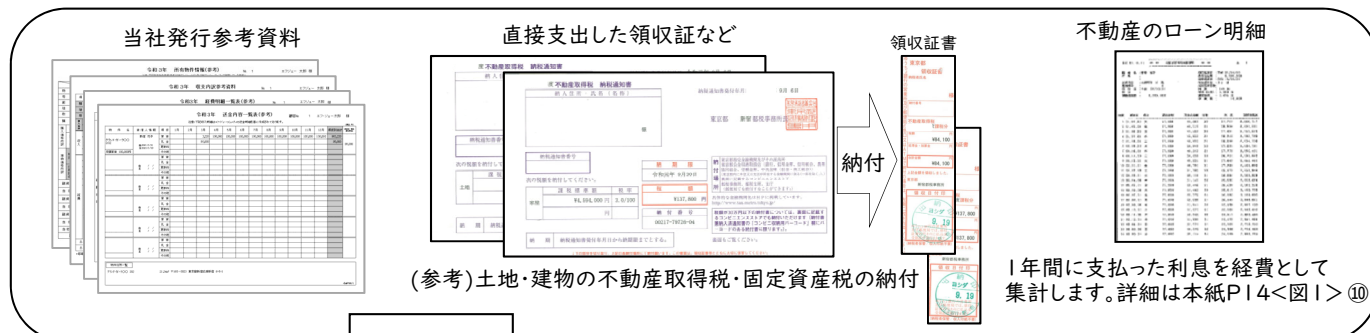
本紙P17～P31を参考に減価償却費を計算して収支内訳書に記入します。

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B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3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B

◆ 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。

国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いについては住所を管轄する税務署へお問い合わせください。

◆ 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」は、共に法定帳簿(保存期間7年)の要件を備えた書類になっています。

帳簿の記帳方法は税務署発行『帳簿の記帳のしかた』を参考にしてください。

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



2. 所得控除について

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

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

■ 配偶者控除及び配偶者特別控除について

【税制改正】

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

(1) 配偶者控除

控除対象配偶者又は老人控除対象配偶者(昭和27年1月1日以前に生まれた方(70歳以上の方))を有する居住者について適用する配偶者控除の額は次のとおりとなります。**なお、合計所得金額が1,000万円を超える居住者については、配偶者控除の適用はできないこととされています。**

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

(2) 配偶者特別控除

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

配偶者 所得金額	控除を受ける人 所得金額	合計所得金額		
		合計所得金額 900万円以下 の居住者	合計所得金額 900万円超950万 円以下の居住者	合計所得金額 950万円超1,000万 円以下の居住者
48万円超 95万円以下		38万円	26万円	13万円
95万円超 100万円以下		36万円	24万円	12万円
100万円超 105万円以下		31万円	21万円	11万円
105万円超 110万円以下		26万円	18万円	9万円
110万円超 115万円以下		21万円	14万円	7万円
115万円超 120万円以下		16万円	11万円	6万円
120万円超 125万円以下		11万円	8万円	4万円
125万円超 130万円以下		6万円	4万円	2万円
130万円超 133万円以下		3万円	2万円	1万円

2. 所得控除について

■ 寄附金控除（ふるさと納税）の申告についてのご注意

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

■ ふるさと納税控除額の上限についてのご案内（分離課税：不動産譲渡）

令和3年1月～12月の間に、不動産を売却して売却益（譲渡益）を得た場合、ふるさと納税の控除上限額を決める住民税所得割額が増え、寄附金額の上限もアップします。不動産の売却益は、確定申告を行うことにより「申告分離課税」という方式で処理されますので確定申告手続きが必要となります。（不動産譲渡所得に関するご案内は本紙P39～P43をご参照ください。）



スマホ

■ 総務省Webサイト<https://www.soumu.go.jp/>

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

よくある質問

Q1ふるさと納税とはどのような制度ですか？

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

Q2複数の自治体にふるさと納税を行えますか？

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

Q3ふるさと納税が行える時期は決まっていますか？

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

Q4控除の上限額はどのようにわかりますか？

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

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

Q4



スマホ

補足：不動産所得がある人は確定申告を行うことで上限額が再計算されます。

Q5確定申告を行う必要がありますか？

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

[ふるさと納税ワンストップ特例制度について詳しくはこちら](#)

Q5



スマホ

Q6同じ家庭内なら、誰がふるさと納税を行っても大丈夫ですか？

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

Q7ふるさと納税のお礼の特産品は課税対象になりますか？

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

3. 税制改正

■ 令和3年(2021年)分の所得税等から適用される主な改正事項

個人所得課税

■ 住宅・土地税制について

- (1) 特別特例取得(その対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合の住宅の取得等で一定期間内に契約が締結されているもの)に該当する家屋を令和3年1月1日から令和4年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合には、**住宅ローン控除期間を通常10年から13年に3年間延長の特例が適用できることとされました。**
- (2) **上記(1)の住宅ローン控除は、床面積40㎡以上50㎡未満である住宅用家屋についても適用できることとされました。ただし、その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年については、適用しないこととされます。**
- (3) 個人が令和3年以後の各年において、国外中古建物から生ずる不動産所得を有する場合には、その年分の不動産所得の金額の計算上、国外不動産所得の損失額のうち国外中古建物の償却費相当額は、生じなかったものとみなされます。
- (4) 市町村は、一定の調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、**その使用者を所有者とみなして、その者に固定資産税を課することができるとされました。**

■ 医療費控除の特例について

健康の維持増進及び疾病の予防への取組を行ったことを明らかにする書類(以下「取組関係書類」)については、確定申告書への添付又は確定申告書の提出の際の提示が不要とされました。この場合、税務署長から、確定申告期限等から5年間、当該取組関係書類の提示又は提出の求めがあったときは、当該取組関係書類の提示又は提出をしなければならないこととされました。

■ その他

個人住民税において、特定配当等及び特定株式等譲渡所得金額に係る所得の全部について源泉分離課税(申告不要)とする場合に、原則として、確定申告書の提出のみで申告手続が完結できるよう、確定申告書における個人住民税に係る附記事項を追加することとされました。

資産課税

■ 贈与税の非課税措置について

- (1) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置を講ずることとされました。
- ① **令和3年4月1日から同年12月31日までの間に住宅用家屋の新築等に係る契約を締結した場合における非課税限度額を、次の通り令和2年4月1日から令和3年3月31日までの間の非課税限度額と同額まで引き上げる。**

	改正前	改正後
消費税率10%が適用される住宅用家屋の新築等	1,200万円	1,500万円
上記以外の住宅用家屋の新築等	800万円	1,000万円

※省エネ等住宅以外の一般の住宅用家屋に係る非課税限度額は、上記の非課税限度額からそれぞれ500万円を減じた額となります。

- ② 受贈者が贈与を受けた年分の所得税に係る**合計所得金額が1,000万円以下の場合に限り、床面積要件の下限を40㎡以上に引き下げる。**

- (2) 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の**相続時精算課税制度の特例について、床面積要件の下限を40㎡以上に引き下げる**こととされました。

- (3) 直系尊属から教育資金、結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置を講じた上、その適用期限を**2年延長(令和5年3月31日まで)**することとされました。

＜教育資金＞

- ① 信託等があった日から教育資金管理契約の終了の日までの間に贈与者が死亡した場合(その死亡の日において、受贈者が23歳未満、学校等に在学している、教育訓練給付金の支給対象となる教育訓練を受講している場合のいずれかに該当する場合を除く)には、その死亡の日までの年数にかかわらず、同日における管理残額(非課税拠出額から教育資金支出額を控除した残額)を受贈者が当該贈与者から相続等により取得したものとみなす。

【適用期間】令和3年4月1日以後の信託等により取得する信託受益権等について適用されます。

＜教育資金、結婚・子育て資金＞

- ② 贈与者の子以外の直系卑属に相続税が課される場合には、管理残額(非課税拠出額から教育資金支出額、結婚・子育て資金支出額を控除した残額)に対応する相続税額を、相続税額の2割加算の対象とする。

【適用期間】令和3年4月1日以後の信託等により取得する信託受益権等について適用されます。

- ③ 教育資金、結婚・子育て資金の範囲に、1日当たり5人以下の乳幼児を保育する認可外保育施設のうち、都道府県知事等から証明書の交付を受けたものに支払われる保育料等を追加する。

【適用期間】令和3年4月1日以後に支払われる教育資金、結婚・子育て資金について適用されます。

3. 税制改正

■ 令和4年度（2022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

■住宅・土地税制について

(1) 住宅ローン控除の適用期限を**令和7年12月31日まで4年延長**するとともに、次の措置を講ずることとされます。

① 年末残高の借入限度額、控除率及び控除期間を下記のとおり見直すこととされます。

イ 認定住宅等以外の場合

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

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

ロ 認定住宅等の場合

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

※中古住宅の場合、借入限度額は一律3,000万円、控除期間は一律10年とされます。

② 所得要件を2,000万円以下（現行：3,000万円以下）に引き下げることとされます。

【適用期間】令和4年1月1日以後に入居した場合について適用

③ 床面積40㎡以上50㎡未満である新築（令和5年12月31日以前に建築確認を受けたもの）についても適用できることとされます。ただし、その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年については、適用しないこととされます。

④ 令和6年1月1日以後に建築確認を受ける家屋（登記簿上の建築日付が令和6年6月30日以前のものを除く）又は建築確認を受けない家屋で登記簿上の建築日付が令和6年7月1日以降のものうち、一定の省エネ基準を満たさない新築については、住宅ローン控除の適用ができないこととされます。

⑤ 中古住宅の要件について、築年数要件を廃止し、新耐震基準に適合したものであることが要件に加わることとされます。ただし、昭和57年（1982年）1月1日以降の中古住宅は新耐震基準に適合しているとみなされます。

【適用期間】令和4年1月1日以後に入居した場合について適用

⑥ 令和5年1月1日以後に住宅ローン控除の適用を受ける場合、住宅ローンの債権者に対して一定の事項を記載した申請書を提出しなければならないこととされ、借入金の年末残高証明書及び新築工事の工事請負契約書の写し等については、確定申告書への添付は不要とされます。

【適用期間】令和5年1月1日以後に入居した場合で、令和6年1月1日以後に行う確定申告及び年末調整について適用

(2) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の適用期限及び特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用期限が**2年延長（令和5年12月31日まで）**とされます。

(3) 中古住宅の耐震改修や特定改修工事をした場合の所得税額の特別控除の適用期限が**2年延長（令和5年12月31日まで）**とされます。

(4) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用期限が**2年延長（令和5年12月31日まで）**され、買換え資産について令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅（登記簿上の建築日付が令和6年6月30日以前のものを除く）又は建築確認を受けない住宅で登記簿上の建築日付が令和6年7月1日以降のものは、**一定の省エネ基準を満たすものであることが要件に加わる**こととされます。

【適用期間】令和4年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換え資産について適用

(5) 住宅ローン控除額から所得税額を控除した残額があるものについて、翌年度分の住民税の控除限度額は**最高9.75万円（現行：13.65万円）に減額**することとされます。

3. 税制改正

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

■ 令和4年度(2022年)に改正が予定されている主な事項

■金融・証券税制について

(1) 内国法人から支払を受ける上場株式等の配当等で、その支払を受ける個人及び同族会社に該当する法人が保有する株式等が発行済株式等の100分の3以上となる場合において、その個人が支払を受けるものを総合課税の対象とすることとされます。

【適用期間】令和5年10月1日以後に支払を受ける上場株式等の配当等について適用

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

【適用期間】令和6年度分以後の住民税について適用され、所要の経過措置を講ずる

■その他

(1) 不動産所得、事業所得若しくは山林所得を行う者又は前々年分の雑所得の業務に係る収入金額が300万円を超える者が隠蔽偽装行為に基づき確定申告書を提出又は確定申告書を提出していなかった場合には、これらの所得の総収入金額に係る売上原価の額又は費用の額は、必要経費の額に算入しないこととされます。ただし、①所得税法の規定により保存する帳簿書類等により売上原価の額又は費用の額の基因となる取引が行われたこと及びこれらの額が明らかである場合②税務署長がこれらの額が生じたと認める場合を除く。

【適用期間】令和5年分以後の所得税について適用

(2) 納税地の変更に関する届出書及び納税地の異動があった場合に提出する届出書について、その提出が不要とされます。【適用期間】令和5年1月1日以後の納税地の変更等について適用

資産課税の見直し

■贈与税の非課税措置について

(1) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置を講ずることとされます。

①適用期限が2年延長(令和5年12月31日まで)とされます。

②非課税限度額は、契約の締結時期にかかわらず、住宅取得等資金の贈与を受けて新築等をした次の区分に応じた金額とされます。

耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋	1,000万円
上記以外の住宅用家屋	500万円

③既存住宅家屋について築年数要件を廃止し、新耐震基準に適合したものであることが要件に加わることとされます。ただし、昭和57年(1982年)1月1日以降の家屋は新耐震基準に適合しているとみなされます。

④受贈者の年齢要件が18歳以上(現行:20歳以上)に引き下げられます。

※①、③、④の改正は、住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例措置についても同様とされます。

【適用期間】令和4年1月1日以後の贈与により取得する住宅取得等資金の贈与税について適用、

ただし④は令和4年4月1日以後の贈与により適用

■登録免許税・印紙税について

(1) 住宅用家屋、特定認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の所有権の保存登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が2年延長(令和6年3月31日まで)とされます。

(2) 次の登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が2年延長(令和6年3月31日まで)とされ、要件については築年数要件を廃止し、新耐震基準に適合したものであることが要件に加わることとされます。ただし、昭和57年(1982年)1月1日以降の家屋は新耐震基準に適合しているとみなされます。

①住宅用家屋の所有権の移転登記

②特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記

③住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記

(3) 相続に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置の適用期限が3年延長(令和7年3月31日まで)とされ、次の措置を講ずることとされます。

①適用対象となる土地の範囲に、市街地区域内に所在する土地を加える

②適用対象となる土地の価額の上限を100万円(現行:10万円)に引き上げる

(4) 不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置の適用期限が2年延長(令和6年3月31日まで)とされます。

納税環境整備の見直し

■財産債務調書制度について

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

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

【適用期間】(1)、(2)ともに令和5年分以後の財産債務調書について適用

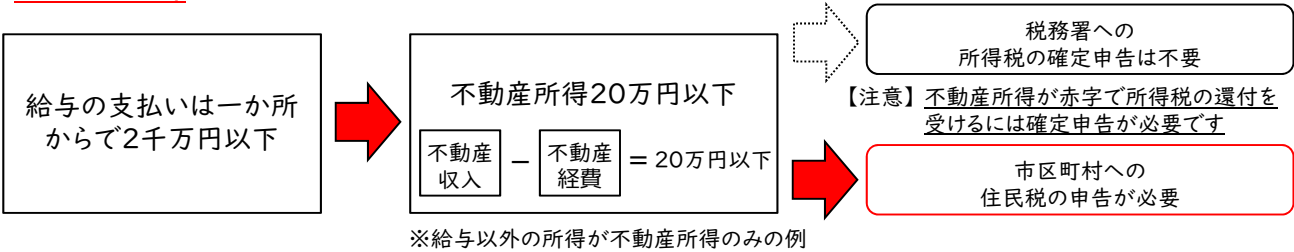
4. 所得税確定申告書作成時の確認事項

1. 確定所得申告を要しない場合

(所得税法第121条より抜粋)

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

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



2. 扶養親族等の判定について

(所得税法第2条34より抜粋)

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

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

3. 必要経費算入について

(所得税法第37条必要経費より抜粋)

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

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

5. 必要書類の確認

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

■確定申告書作成時必要書類

- ☐ 1. 確定申告用紙B・収支内訳書（不動産所得用）
税務署窓口で配布している他、国税庁ホームページから印刷ができます。
- ☐ 2. 源泉徴収票
- ☐ 3. 本人確認書類（マイナンバーカード等）
- ☐ 4. 各種控除証明書
- ☐ 5. 医療費控除の明細書、セルフメディケーション税制の明細書（選択された明細書）等
- ☐ 6. 寄附金（ふるさと納税を含む）の領収書
- ☐ 7. 住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）を受ける場合の初年度
 - ・土地家屋の登記事項証明書
 - ・売買契約書、請負契約書等
 - ・住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書
- ☐ 8. 納付書（納税が発生し現金で納付する場合）

■収支内訳書（不動産所得用）作成時必要書類

- ☐ 1. 収支内訳書（不動産所得用）税務署窓口で配布している他、国税庁ホームページから印刷ができます。
- ☒ 2. 不動産収入が確認できる書類（貸室賃貸借契約書、賃料送金明細書等）
- ☐ 3. 固定資産税・都市計画税納税通知書
- ☐ 4. 不動産取得税納税通知書
- ☐ 5. 令和3年分ローン返済予定表（2021年1月～12月）
- ☒ 6. 管理費等が確認できる書類
- ☒ 7. 管理委託をしている会社へ支払った金額が確認できる書類（業務委託契約書等）
- ☒ 8. 修繕に要した費用が確認できる書類（請求書・明細書等）
- ☐ 9. 地震保険の控除証明書
- ☒ 10. その他、物件の維持・管理のために要した費用が確認できる書類
- ☐ 11. 令和2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。

6. 収支内訳書(不動産所得用)<表面>

【収支内訳書(不動産所得用)表面記入例】※裏面にも記入事項があります

収支内訳書(不動産所得用)表面

令和 4 年 3 月 15 日
(自 1 月 1 日 至 12 月 31 日)

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。

住所 東京都新宿区西新宿、
新宿アイランドタワー 11 階、

フリガナ 氏 名 イ・ジュー・タロウ、
イ・ジュー・太郎、

職業 会社員、

電話番号 03-1234-5678、

事務所所在地 氏 名 (名称) 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)

収入の種類	収入金額	保証金
貸家賃 (住宅用)	903,220	90,000
その他の収入	0	0
合計	903,220	90,000

○経費の内訳

経費の種類	経費金額
給料賃金	178,080
減価償却費	454,899
地代家賃	387,230
税金公費	0
管理費	0
雑費	53,102
合計	1,023,211

○土地等を取得するために要した負債の利子の額

土地等を取得するために要した負債の利子の額	金額
土地等を取得するために要した負債の利子の額	180,526

収支内訳書⑤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3年3月31日～令和5年3月30日の場合

3月分は日割り家賃 3,220円

4月～12月分の家賃 100,000円×9ヶ月=900,000円

年間家賃 903,220円

保証金・敷金(期末残高)欄→賃借人からの預り保証金・敷金がある場合に、その金額を記入します。

④土地等を取得するために要した負債の利子の額

◇借入金利子のうち、土地分の利子を計算し記入します。

物件購入時に融資を受けている場合、1年間(1月から12月)の借入金利子が経費として認められていますが、**収支内訳書の⑤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 土地分利子額
グランド・ガウ○○387,230円 × 46.62% = 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B記入例>

◆収支内訳書⑤所得金額が赤字△だった場合は土地分利子額を除く。

収支内訳書⑤△379,911円+土地分利子額180,526円=不動産③△199,385円

※赤字よりも土地利子額が大きい場合には確定申告書B③は金額「0」と記入します。

◆収支内訳書⑤所得金額が黒字だった場合には確定申告書B③に収支内訳書⑤の金額を記入します。

事業等	①	
業	②	
所得	③	-199,385
配当	④	
給与	⑤	
公的年金等	⑥	484,000
雑	⑦	
その他	⑧	
⑨から⑪までの計	⑩	
総合課税・一時	⑪	
合計	⑫	464,061

本紙P34参照

送金内容一覧表(参考)

[illegible]

①収入の内訳

(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]

③経費

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1＞参照

②收入

- ①賃貸料⇒2021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⇒2021年1月～12月に発生した場合に合計金額を記入します。
(例)2021年12月に賃貸借契約(新規・更新)があれば2021年分(令和3年分)に計上します。
③名義書換料・その他⇒2021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2021年1月分～12月分の経費を項目ごとに集計し記入します。

◇参考資料 「経費明細一覧表(参考)」及び「収支内訳参考資料」を参考にしてください。

経費の枠には、賃貸している物件について、2021年1月～12月に確定した借入金利子・租税公課・修繕費などを科目ごとに振分けて合計額を記入します。

< 図 1 >

経 費 科 目		科目説明	
減 価 償 却 費	⑦	賃貸している建物・設備等に対して経費として計上します。(P15～P31参照)	
借 入 金 利 子	⑩	賃貸している物件のローン明細に記載されている利子(1月～12月の1年間で確定した金額) ローン明細を見て物件ごとの利子を合計し総額を計算してください。 ※借入金の返済額のうち、元本部分は経費になりません。	
租 税 公 課	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	㊦	賃貸している物件の ・ 火災保険料 (物件取得時保険料 × ①) ・ 地震保険料 (保険会社の控除証明書に記載された金額) ・ 賠償責任保険料 など	① $\frac{2021年1月～12月所有月数}{総保険月数}$
修 繕 費	㊦	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	㊦	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	㊦	不動産所得を得る上で必要な経費で、上記に当てはまらない経費 ローン会社の保証料(一括払い保証料× ②) ・ ローン会社の保険料・事務手数料・税理士手数料 など	② $\frac{2021年1月～12月所有月数}{総保証料月数}$

補足資料（ ①収入の内訳 と ②収入 と ③経費 ）

【ご注意】2021年に発生した各項目の送金賃料や経費の相殺が2022年（令和4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

○減価償却費の計算

減価償却資産 の名称等 (最近資産を含む)	面積 又は 数量	取得 年月	取得価額 (償却保証額)	償却の基礎 となる金額	償却 方法	耐用 年数	償却率 又は 定率	本年 中の 償却 期間	本年 中の 普通 償却費 (④×⑧×⑨)	割増(特別 償却費)	本年 分の 償却費合計 (⑩+⑪)	⑫ 割合	本年 分の必要 経費算入額 (⑬×⑭)	未償却残高 (期末残高)	摘要
グランド・ガーラ〇〇 202.		3・3	10,200,480	10,200,480	定額	47	0.022	10/12	187,009		187,009	100	187,009	10,013,471	
建物付属設備		3・3	4,798,020	4,798,020	定額	15	0.067	10/12	267,890		267,890	100	267,890	4,530,130	
								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⑧欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

⑤減価償却費の計算

○借入金利子の内訳(金融機関を除く)

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

⑥借入金利子の内訳

支払先の住所・氏名	上りお金の品名	支払金額	左のうち必要経費算入額

○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・雑利金等	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

◎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。)

○貸付不動産の保有状況(空家(空室、空地を含めて記入してください))

用途・種類等	数量	用途・種類等	数量	用途・種類等	数量
住宅用	一戸建 棟数	住宅用以外(事務所・店舗等)	一戸建 棟数	駐車場	棟数
土地	契約件数	土地	契約件数	青空	
	総面積		総面積		

⑤減価償却費の計算

◇賃貸している物件の令和3年1月分～12月分の減価償却費を計算し記入します。
(参考資料「所有物件情報(参考)」を参考にしてください)※本紙P17～P31参照

当社作成:参考資料

所有物件情報(参考)

令和3年 所有物件情報(参考) №: 1 エフジャー 太郎 様

物件名	1	2	3	4	5
物件名	グランド・ガーラ〇〇				
号	202				
面積	21.24				
竣工年月	令和3年2月(新)				
取得日	令和3年3月31日				
購入価格	31,300,000				
購入価格内訳					
土地	16,301,500				
建物	14,998,500				
(うち消費税)	(1,363,500)				
建物価格内訳					
比率	68.01%				
価格	10,200,480				
比率	31.99%				
価格	4,798,020				
融資会社名①/年数	クレディセゾン/35年				
当初借入金額	28,100,000				
融資会社名②/年数					
当初借入金額					
融資会社名③/年数					
当初借入金額					
当初借入合計金額	28,100,000				
(繰上(完済日))					

		1
物件名		グランド・ガーラ〇〇
号		202
面積		21.24㎡
竣工年月		令和3年2月(新)
取得日		令和3年3月31日
購入価格		31,300,000
購入価格内訳		
土地		16,301,500
建物		14,998,500
(うち消費税)		(1,363,500)
建物価格内訳		
躯体	比率	68.01%
	価格	10,200,480
付属設備	比率	31.99%
	価格	4,798,020

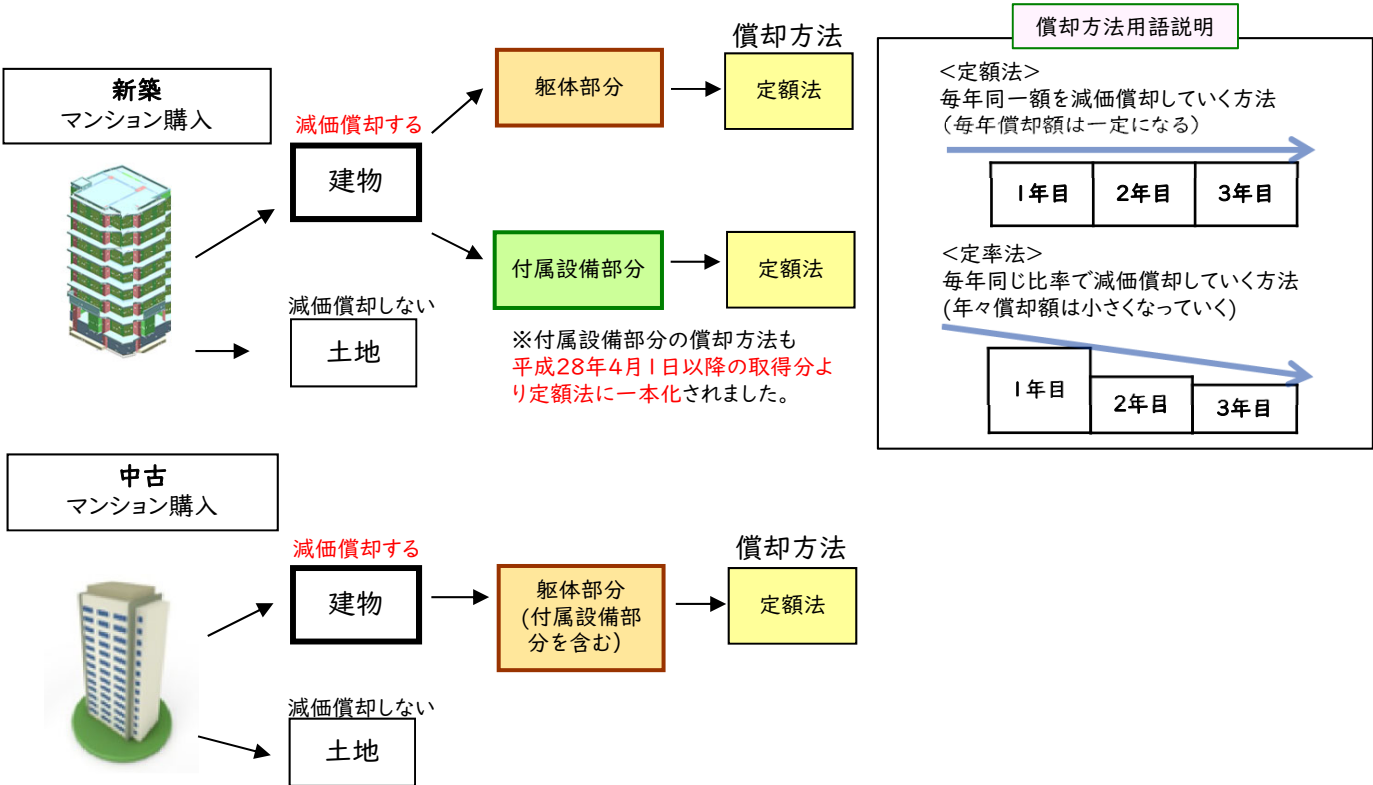
当社作成◇参考資料

「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。

7. 減価償却費について<基本説明>

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



【取得時期別 償却方法の選定範囲】

マンション 取得時期	平成10年3月31日 以前	平成10年4月1日 から 平成19年3月31日	平成19年4月1日 から 平成24年3月31日	平成24年4月1日 から 平成28年3月31日	平成28年4月1日 以降
建物 躯体部分	旧定額法 P27	旧定額法 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

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

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

7. 減価償却費について<基本説明>

【減価償却資産の償却率表：平成19年4月1日以後取得】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から 平成24年3月31日までに取得			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								

※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。

※詳細は、国税庁ホームページ又は最寄りの税務署でご確認ください。

【中古資産の耐用年数計算方法】

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

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

■新築時耐用年数が47年の建物を購入。既に築6年であった場合

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

耐用年数は42年

<中古資産耐用年数計算上の注意点> ※令和3年3月31日に平成26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26年10月(中)
取得日	令和3年3月31日

経過月数78月の求め方

- ①竣工年(平成26年)10月～12月までの月数＝3月
- ②平成27年～令和2年までの月数(6年×12)＝72月
- ③令和3年1月～3月(取得日までの月数)＝3月
- ①＋②＋③＝78月

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

※1.新築時耐用年数を月数にする47年×12ヶ月＝564月

2. 計算の途中で1年未満を切捨ては行わない

3. 計算結果の耐用年数が2年に満たない場合には、2年とする。

耐用年数は41年

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

■新築時耐用年数が47年の建物を購入したが、既に築50年であった場合

中古マンションの耐用年数＝47年×20%＝9.4年(小数点以下切捨て)

耐用年数は9年

7. 減価償却費について<新築建物計算方法>

■初年度減価償却費計算方法【定額法:建物(躯体)参考】

【初年度減価償却費計算方法】

当社発行の「参考資料」(所有物件情報)を確認し、耐用年数47年の償却率0.022を利用して減価償却費を計算します。
令和3年 所有物件情報(参考)

令和3年 所有物件情報(参考)				
No. 1 エフジュー 太郎 様				
※本表は、下記所有物件情報(参考資料)に基づき、耐用年数47年の償却率0.022を利用して計算しています。				
物件名	1	2	3	4
所在地	東京都中央区			
建物	202			
面積	21.24			
竣工年月	令和3年2月(新)			
取得日	令和3年3月31日			
購入価格	31,300,000			
土地	16,301,500			
建物	14,998,500			
購入価格(うち消費税)	(13,663,500)			
償却率	68.01%			
償却額	10,200,480			
償却率	31.99%			
償却額	4,798,020			
融資会社名①/年数	クレディセゾン/35年			
当初借入金額	28,100,000			
融資会社名②/年数				
当初借入金額				
融資会社名③/年数				
当初借入金額				
当初借入合計金額	28,100,000			
償却(売却日)				

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

【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度に備忘価額として1円残す。	

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
10,200,480円	令和3年3月1日(2021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	2021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	2022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	2023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	2063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	2064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	2065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	2066年	139,387円 - 1	139,386円	1円	(備忘価額1円)

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

未償却残高とは
まだ費用化されていない部分

7. 減価償却費について<新築建物計算方法>

■初年度減価償却費計算方法【定額法:建物(付属設備)参考】

【初年度減価償却費計算方法】

当社発行の「参考資料」(所有物件情報)を確認し、耐用年数15年の償却率0.067を利用して減価償却費を計算します。
令和3年 所有物件情報(参考)

令和3年 所有物件情報(参考)				
	1	2	3	4
物件名	グラウンド・ガーラ〇〇			
号	202			
面積	21.24			
竣工年月	令和3年2月(新)			
取得日	令和3年3月31日			
購入価格	31,300,000			
土地	16,301,500			
建物	14,998,500			
購入価格 (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			
融資会社名①/年数	クレディセゾン/35年			
当初借入金額	28,100,000			
融資会社名②/年数				
当初借入金額				
融資会社名③/年数				
当初借入金額				
当初借入合計金額	28,100,000			
課税(売却日)				

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

【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同様に計算します。

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

<計算式図2>ガーラA-設備

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

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
4,798,020円	令和3年3月1日(2021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	2021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	2022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	2023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	2033年	$4,798,020 \times 0.067 \times 12 \text{ヶ月} / 12 \text{ヶ月}$	321,468円	672,514円	を計算する。
14年目	2034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	2035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	2036年	29,578円 - 1	29,577円	1円	(備忘価額1円)

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

7. 減価償却費について<中古建物計算方法>

■初年度減価償却費計算方法【定額法:建物(躯体)参考】

【初年度減価償却費計算方法】

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

令和3年 所有物件情報(参考)

令和3年 所有物件情報(参考)				
1	2	3	4	5
物件名	ブランド・ガーラ◆◆			
号	202			
面積	20.43㎡			
竣工年月	平成26年10月(中)			
取得日	令和3年3月31日			
購入価格	28,991,500			
土地	16,301,500			
建物	12,690,000			
建物価格内訳	12,690,000			
比率	100.00%			
価格	12,690,000			
比率	%			
価格				
購入会社名(〇/年数)	グレイモン/35年			
当初購入金額	28,100,000			
購入会社名(〇/年数)				
当初購入金額				
購入会社名(〇/年数)				
当初購入金額	28,100,000			
譲渡(売却日)				

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26年10月(中)
取得日	令和3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。
- 躯体価格 12,690,000円
- ②減価償却資産の償却率表より耐用年数と償却率を確認します。
- 参考資料に記載している竣工年月と取得日から耐用年数を求めます。(求め方は本紙P18参照)本例は、1年未満の端数があるため月数で求めます。
(564月-78月)+(78月×20%)=501.6月=年に戻す 41.8年(小数点以下切捨て)→耐用年数41年となります。
※計算の途中で小数点以下を切捨てしないようご注意ください。
 - 建物(躯体)部分耐用年数は41年
 - 41年の償却率 定額法は 0.025
- ③減価償却費の計算式を確認して同様に計算します。
- 減価償却費の計算は、毎年継続して計算することになります。下の<計算式図3>を参考にして同様に計算してください。
(減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。)

<計算式図3>ガーラB-建物(中古)

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

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
12,690,000円	令和3年3月1日(2021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	2021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	2022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。 (備忘価額1円)
3年目	2023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	2058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	2059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	2060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	2061年	52,875円 - 1	52,874円	1円	

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

7. 減価償却費について<2年目以降計算方法>

■2年目 減価償却費計算方法

【2年目以降減価償却費計算方法】

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

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

ガーラA 建物	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	新築建物 計算方法P19
10,200,480円	令和3年3月1日 (2021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	2021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	2022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
3年目	2023年	$10,200,480 \times 0.022 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	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3年3月1日 (2021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	2021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	2022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
3年目	2023年	$4,798,020 \times 0.067 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	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3年3月1日 (2021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	2021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	2022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
3年目	2023年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	317,250円	11,791,125円	率を使用して毎年

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。)

同様に計算する。

補足

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

7. 減価償却費について<収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例>

■計算方法及び記入例 収支内訳書(不動産所得用)裏面より抜粋

●初年度

【新築】 令和3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) 円	② 償却の基礎 になる金額 円	償却 方法	耐用 年数	⑧ 償却率 円	⑨ 本年中の 償却期間 月	⑩ 本年分の 普通償却費 (⑧×⑨×⑪) 円	⑪ 割増(特別) 償却費 円	⑫ 本年分の 償却費合計 (⑩+⑪) 円	⑬ 貸付 割合 %	⑭ 本年分の必要 経費算入額 (⑫×⑬) 円	⑮ 未償却残高 (期末残高) 円
建物(グランド・ガーラ○○)		R3.03	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○○)		R3.03	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⇒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年目以降も初年度と同じ耐用年数と償却率の記入します。

【減価償却資産の償却率表一部抜粋(平成19年4月1日以後取得)】

耐用 年数	定額法 償却率	平成19年 4月 1日から 平成24年 3月31日までに取得			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 購入日が3月なので、申告年分の3月から12月までの10ヶ月分を減価償却費として計上します。
- ※2年目以降は償却期間が丸1年の場合12ヶ月分を償却期間とします。
- 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→①取得価額-⑦本年分の償却費合計

【中古】 令和3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) 円	② 償却の基礎 になる金額 円	償却 方法	耐用 年数	⑧ 償却率 円	⑨ 本年中の 償却期間 月	⑩ 本年分の 普通償却費 (⑧×⑨×⑪) 円	⑪ 割増(特別) 償却費 円	⑫ 本年分の 償却費合計 (⑩+⑪) 円	⑬ 貸付 割合 %	⑭ 本年分の必要 経費算入額 (⑫×⑬) 円	⑮ 未償却残高 (期末残高) 円
建物(グランド・ガーラ◆◆ 中古(H26.10竣工))		R3.03	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⇒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年目以降も初年度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 購入日が3月なので、申告年分の3月から12月までの10ヶ月分を減価償却費として計上します。
- ※2年目以降は償却期間が丸1年の場合12ヶ月分を償却期間とします。
- ↓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4年分確定申告時参考)

【新築】令和3年3月にランド・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	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(ランド・ガーラ○○)		R3.03	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 (ランド・ガーラ○○)		R3.03	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⇒③⇒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 前年度に購入しているのに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→(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

減価償却資産の取得 取得年月: R3.03 取得価額: 10,200,480 償却の基礎: 10,200,480 耐用年数: 47 償却率: 0.022 本年中の償却期間: 12 本年分の普通償却費: 224,411 割増償却費: 0 本年分の償却費合計: 224,411 貸付割合: 100 本年分の必要経費算入額: 224,411 未償却残高(期末残高): 9,789,060	減価償却資産の取得 取得年月: R3.03 取得価額: 4,798,020 償却の基礎: 4,798,020 耐用年数: 15 償却率: 0.067 本年中の償却期間: 12 本年分の普通償却費: 321,468 割増償却費: 0 本年分の償却費合計: 321,468 貸付割合: 100 本年分の必要経費算入額: 321,468 未償却残高(期末残高): 4,208,662
--	--

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3年3月にランド・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	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(ランド・ガーラ◆◆ 中古(H26.10竣工))		R3.03	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⇒③⇒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

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。

○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	③ 償却 方法	④ 耐用 年数	⑤ 償却率 又は 定率率	⑥ 本年分の 普通償却費 (③×⑤×⑧)	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)	摘要
建物付属設備 (ランド・カー・ラ・ラ)		H28.3	10,200,480	10,200,480	定率法	47	0.022	224,411		224,411	100	224,411	8,891,416	
建物付属設備 (ランド・カー・ラ・ラ)		H28.3	4,798,020 (219,030)	2,410,579	定率法	15	0.133	320,608		320,608	100	320,608	2,089,971	
計								545,019		545,019		545,019	10,981,387	

(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	本年中の借入金利子	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	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控除

◎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。)

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	③ 償却 方法	④ 耐用 年数	⑤ 償却率	⑥ 本年中の 償却期間	⑦ 本年分の 普通償却費 (③×⑤×⑧)	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 (未残高)	摘要
建物付属設備 (ランド・カー・ラ・ラ)		H14.7	5,000,000 ()	250,000	—	—	—	12 12	50,000	—	50,000	100	50,000	100,000	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	③ 償却 方法	④ 耐用 年数	⑤ 償却率	⑥ 本年中の 償却期間	⑦ 本年分の 普通償却費 (③×⑤×⑧)	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 (未残高)	摘要
建物付属設備 (ランド・カー・ラ・ラ)		H20.7	5,000,000 (160,850)	884,295	定率法	15	0.200	12 12	176,985		176,985	100	176,985	176,985	改定償却

<不動産収支内訳書裏面摘要記載事項>

●調整前償却額が償却保証額未満となる年分以降は**[改定償却]**と記入します。

●平成24年4月1日から同年12月31日までに取得した減価償却資産について、250%定率法により償却費の額を計算する事を選択している場合には、改定償却となるまでは**[250%定率法]**と記入します。

③定率法200%記入例:本紙P31計算シート(9年目2024年)参照

減価償却資産の名称等 (繰延資産を含む)	面積 又は 数量	取得 年月	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	⑥ 本年中の 償却期間	⑦ 本年分の 普通償却費 (③×⑤×⑧)	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 (未残高)	摘要
建物付属設備 (ランド・カー・ラ・ラ)		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	1,346,352	改定償却

<不動産収支内訳書裏面摘要記載事項>

●調整前償却額が償却保証額未満となる年分以降は**[改定償却]**と記入します。

7. 減価償却費について＜耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法＞

■平成19年3月31日以前に取得した場合【①旧定額法：参考】

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

平成19年3月31日以前に取得した建物等の耐用年数及び旧償却率は国税庁のホームページにてご確認ください。		付属設備取得価額	取得日	耐用年数	旧償却率	取得価額の5%
		5,000,000円	平成14年7月1日 (2002年)	15年	0.066	250,000円

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

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>

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

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

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

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

7. 減価償却費について＜耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法＞

■平成19年3月31日以前に取得した場合【②旧定率法：参考】

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

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

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

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2002年	500万×0.142×6ヶ月／12ヶ月	355,000円	4,645,000円	取得時の償却率
2年目	2003年	4,645,000×0.142×12ヶ月／12ヶ月	659,590円	3,985,410円	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	2004年	3,985,410×0.142×12ヶ月／12ヶ月	565,929円	3,419,481円	
4年目	2005年	3,419,481×0.142×12ヶ月／12ヶ月	485,567円	2,933,914円	
5年目	2006年	2,933,914×0.142×12ヶ月／12ヶ月	416,616円	2,517,298円	
6年目	2007年	2,517,298×0.142×12ヶ月／12ヶ月	357,457円	2,159,841円	
7年目	2008年	2,159,841×0.142×12ヶ月／12ヶ月	306,698円	1,853,143円	
8年目	2009年	1,853,143×0.142×12ヶ月／12ヶ月	263,147円	1,589,996円	
9年目	2010年	1,589,996×0.142×12ヶ月／12ヶ月	225,780円	1,364,216円	
10年目	2011年	1,364,216×0.142×12ヶ月／12ヶ月	193,719円	1,170,497円	
11年目	2012年	1,170,497×0.142×12ヶ月／12ヶ月	166,211円	1,004,286円	
12年目	2013年	1,004,286×0.142×12ヶ月／12ヶ月	142,609円	861,677円	95%を償却した翌年からは5年間で均等償却する。
13年目	2014年	861,677×0.142×12ヶ月／12ヶ月	122,359円	739,318円	
14年目	2015年	739,318×0.142×12ヶ月／12ヶ月	104,984円	634,334円	
15年目	2016年	634,334×0.142×12ヶ月／12ヶ月	90,076円	544,258円	
16年目	2017年	544,258×0.142×12ヶ月／12ヶ月	77,285円	466,973円	
17年目	2018年	466,973×0.142×12ヶ月／12ヶ月	66,311円	400,662円	
18年目	2019年	400,662×0.142×12ヶ月／12ヶ月	56,895円	343,767円	
19年目	2020年	343,767×0.142×12ヶ月／12ヶ月	48,815円	294,952円	
20年目	2021年	294,952×0.142×12ヶ月／12ヶ月	41,884円	253,068円	
21年目	2022年	253,068円 - (500万円×0.05)	3,068円	250,000円 P	→取得価額の5%
22年目	2023年	500万円×0.01	50,000円	200,000円	95%を償却した翌年からは5年間で均等償却する。
23年目	2024年	500万円×0.01	50,000円	150,000円	
24年目	2025年	500万円×0.01	50,000円	100,000円	
25年目	2026年	500万円×0.01	50,000円	50,000円	
26年目	2027年	50,000円 - 1	49,999円	1円	

＜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最終償却年度に未償却残高として1円残す。

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

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

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

7. 減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成19年4月1日以降に取得した場合【③定額法:参考】

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

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

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

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>

- ①取得価額×定額法の償却率×(使用期間／12ヶ月)
②最終償却年度に未償却残高として1円残す。

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法 償却率	平成19年4月1日から 平成24年3月31日までに取得			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

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、最寄りの税務署で確認ください。

7. 減価償却費について＜耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法＞

■平成19年4月1日以降に取得した場合【④定率法250%：参考】

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

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

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

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

＜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、その年度より改定取得価額×改定償却率で計算する。
- ③最終償却年度に未償却残高として1円残す。

P 11年目の減価償却費

確認①前年同様の償却費を計算 884,925円×0.167×12ヶ月／12ヶ月＝147,783円

確認②償却保証額と比較 147,783円＜160,850円（償却保証額）11年目に償却保証額未満となった。

確認③前年の未償却残高を改定取得価額として減価償却費を計算する。（改定償却）

（計算式）改定取得価格×改定償却率×（使用月数／12ヶ月）→最終年度まで同様に計算します。

884,925円×0.200×12／12＝176,985円（最終償却年度に未償却残高として1円残す。）

【減価償却資産の償却率表（平成19年4月1日以後取得）】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得			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。
- 改定償却年度より「改定償却」と記入します。

＜ご注意＞

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

7. 減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成24年4月1日以降に取得した場合【⑤定率法200%:参考】

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

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

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

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2016年	4,798,020×0.133×10ヶ月／12ヶ月	531,781円	4,266,239円	取得時の償却率 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)
2年目	2017年	4,266,239×0.133×12ヶ月／12ヶ月	567,410円	3,698,829円	
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 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。
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、その年度より改定取得価額×改定償却率で計算する。
③最終償却年度に未償却残高として1円残す。

P 9年目の減価償却費

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

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得			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
●改定償却年度より[改定償却]と記入します。

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

☐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				

[illegible]

<計算のポイント>令和4年以降の税制改正には対応していませんのでご了承ください。

- ①取得価額×定額法の償却率×(使用期間／12ヶ月)
②最終償却年度に未償却残高として1円残す。

8. 確定申告書の作成

①確定申告書B 第一表の記入例

マイナンバー（個人番号）記入。

令和3年分収支内訳書

令和 3 年 3 月 15 日		(自 1 月 1 日 至 12 月 31 日)	
科 目	金 額 (円)		
収入			
① 賃料収入	903220		
② 礼金・権利金	90000		
③ 雑収入	90000		
④ 小計 (②+③)	90000		
⑤ 計 (①+④)	993220		
支出			
⑥ 雑費	454899		
⑦ 賃料			
⑧ 地代家賃	387230		
⑨ 租税公課			
⑩ 損害保険料			
⑪ 管理費	178080		
⑫ 雑費	352922		
⑬ 小計 (⑥~⑫までの計)	531002		
⑭ 経費 (⑬+⑭)	1373131		
⑮ 専従者控除前の所得金額 (⑤-⑭)	-379911		
⑯ 所得金額 (⑮-⑯)	-379911		
⑰ 土地等を取得するために要した負債の利子の額	180526		

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

①欄は収支内訳書(不動産所得用)の収入金額合計(⑤)を転記。

②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

④欄は源泉徴収票の給与所得控除後の金額を転記。

⑤欄は源泉徴収票の社会保険料等の金額を転記。

⑥欄は源泉徴収票の生命保険料の控除額を転記。

⑦欄は源泉徴収票の地震保険料の控除額を転記。

⑧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。

令和 3 年 3 月 15 日 令和 03 年分の 確定申告書 B

現在住居 東京都〇〇区〇〇1-2-3

氏名 F J 太郎

マイナンバー 123456789012345678

収入金額等 993220

所得金額 199385

源泉徴収税額 142000

課税所得金額 2395000

所得税 2982

復興特別所得税 144982

合計 165400

源泉徴収税額 20418

所得金額 2245000

源泉徴収税額 2245000

①計算式(③ 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の課税所得金額で税額を計算

③の課税される所得金額に対する税額を計算して③へ記入。
2,395,000円×10%-97,500円
=142,000⇒③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、④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います。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
-----------------	---------------	-----------------------	-----------------------	----------------



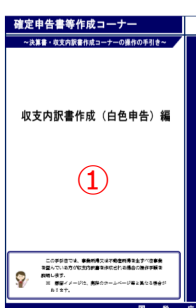
⇒こちらをクリックすると「よくある質問」とその解説が表示されます。

e-Tax操作手引き

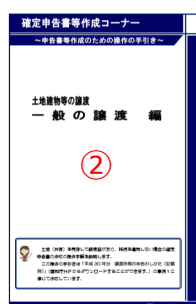
収支内訳書(不動産所得用)の作成は【①収支内訳書作成(白色申告)編】を参考に操作等を行うことができます。不動産の譲渡があった場合には【②土地建物等の譲渡 一般の譲渡 編】を参考にしてください。



①収支内訳書作成(白色申告)編



②土地建物等の譲渡 一般の譲渡 編



9. e-Tax概要

スマホ

e-Tax 収支内訳書入力案内

国税庁確定申告書等作成コーナー (<https://www.keisan.nta.go.jp/>)



国税庁 確定申告書等作成コーナー

作成コーナートップ

お知らせ

申告書等を作成する

作成開始

保存データを利用して作成

ご利用ガイド

税務署への提出方法の選択

トップ画面 > 事前確認 > 申告書等の作成 > 申告書等の送信・印刷 > 終了

税務署への提出方法を選択してください。

マイナンバーカード方式 (2次元バーコード)

マイナンバーカード方式 (ICカードリーダー)

ID・パスワード方式

印刷して提出

申告書等の印刷を行う際の確認

トップ画面 > 事前確認 > 申告書等の作成 > 申告書等の送信・印刷 > 終了

ご利用のための事前確認を行います

更新履歴をご確認ください

ご利用のブラウザ

Windows 7

Windows 8.1

Windows 10

Firefox

Internet Explorer 11

Microsoft Edge 42

Firefox 63

Google Chrome 70

印刷して提出

➡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。

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下さい。

作成する申告書等の選択

トップ画面 > 事前確認 > 申告書等の作成 > 申告書等の送信・印刷 > 終了

作成する申告書等と年分を選択してください。

令和3年分の申告書等の作成

過去の年分の申告書等の作成

確定申告をする年度を選択してください。

収支内訳書の種類選択

所得の種類に応じてそれぞれの種類の作成画面でデータを入力してください。

【ご注意】
2つ以上の収支内訳書を作成する場合は、専従者控除額が正しく計算されない場合があります。

収支内訳書(一般用)「営業等所得がある方はこちら」

※ または、雑所得について収支内訳書を作成する方はこちら

入力する

収支内訳書(農業所得用)「農業所得がある方はこちら」

入力する

収支内訳書(不動産所得用)「不動産所得がある方はこちら」

入力する

所 所得税

決 所 決算書・収支内訳書 (+ 所得税)

消 消費税

贈 贈与税

収支内訳書を選択してください。

国税庁 NATIONAL TAX AGENCY

令和3年分 決算書・収支内訳書作成コーナー

よくある質問

検索

利用ガイド

トップ画面

事前準備

申告書等の作成

申告書等の送信・印刷

終了

決算書・収支内訳書の作成

次の画面から、作成する決算書・収支内訳書の種類を選択し、収入金額を入力を行います。

「次へ進む」ボタンをクリックしてください。

次へ進む

トップ画面

事前準備

申告書等の作成

申告書等の送信・印刷

終了

提出方法及び作成する決算書・収支内訳書の選択

決算書・収支内訳書の提出方法の選択 【必須】

← 自動的に『印刷して郵送等で提出する』にチェックが入ります。

作成する決算書・収支内訳書の選択 【必須】

青色申告決算書を作成する。

白色申告書に添付する収支内訳書を作成する。

現金主義用の青色申告決算書を作成する。(現金主義を選択されている方)

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、再入力が必要です。

入力終了(次へ)

収支内訳書 (自 1月 1日 至 12月 31日)		科目	金額 (円)
収入金額	その他の収入	賃貸料	1 903,220
		礼金・権利金	2 90,000
		更新料	3
		名義書換料・その他	4 90,000
		小計 (2+3)	4 90,000
経費	その他の経費	計 (1+4)	5 993,220
		給料賃金	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
		租税公課	イ
		損害保険料	ロ
		修繕費	ハ
		● 管理費等	ニ 178,080
		● 税理士等の報酬	三
		● 震災関連経費	四
		雑費	ホ 352,922
		「その他の必要経費」は雑費に含めて合計額を入力してください。	
		小計 (イ～ホまでの計)	11 531,002
		経費計 (6～10までの計+11)	12 1,373,131
		専従者控除前の所得金額 (5-12)	13 △379,911
		事業専従者の氏名等	
		土地等取得するために要した負債の利子の額	180,526
		貸付不動産の保有状況	
		本年における特殊事情・保証金等の運用状況	

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。

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

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

減価償却資産ごとに下の画面の各欄を入力してください。
現在、0件の減価償却資産が入力されています(最大140件まで入力可能です。)

減価償却資産の種類等

減価償却資産の細目

減価償却資産の名称
[全角16文字以内]

面積又は数量
[全角12文字以内]

取得年月

取得価額
[半角9桁以内]

前年末未償却残高
[半角9桁以内]

※ 令和2年以前取得の場合のみ入力してください。

耐用年数 耐用年数を確認する

改定取得価額
[半角9桁以内]

※ 調整前償却額が償却保証額を下回る場合のみ入力してください。

本年中の償却期間 〇年の途中で除却等

※ 償却決定率を入力する場合には「0」を選択してください。 ※ 年の途中で売却又は廃棄した場合、この欄にチェックしてください。
※ 除却した減価償却資産を譲渡した場合、譲渡所得の対象です。また、
※ 譲渡後の譲渡事業者である場合、譲渡完了の対象です。

事業専用(貸付)割合
[小数点第2位まで半角で入力]

摘要
[全角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
※ 経費通算ができない不動産所得の損失の金額の累積額を
※ 「摘要」に入力してください。

- ※ 1 取得価額の95%相当額に達した年分以後5年間に均等償却を行う場合、「均等償却」の文言が自動編集されます。
- ※ 2 調整前償却額が償却保証額未満となる年分以後において改定償却を行う場合、「改定償却」の文言が自動編集されます。
- ※ 3 減価償却資産の種類等で「中小企業者の特例対象資産」を選択した場合、「措置法28の2」の文言が自動編集されます。
- ※ 4 平成23年12月の税制改正における経過措置により償却率を変更する場合、「200%定率法」又は「250%定率法」の文言が自動編集されます。
- ※ 5 繰延資産について、任意償却を行う場合、「任意償却」の文言が自動編集されます。

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。

新規に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。

1	
物件名	グランド・ガーラ〇〇
号	202
面積	21.24㎡
竣工年月	令和3年2月(新)
取得日	令和3年3月31日
購入価格	31,300,000
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)

入力を終了すると確認画面が表示されます。

減価償却資産の名称等	取得年月	取得価額	前年末未償却残高	本年中の償却期間	本年の減価償却費	未償却残高	修正ボタン	削除ボタン
グランド・ガーラ〇〇202	2021年3月	10,200,480円	10,200,480円	10月/12月	187,006円	10,013,474円	修正	削除
建物及びその附属設備(定額法)	2021年3月	4,798,020円	4,798,020円	10月/12月	267,890円	4,530,130円	修正	削除

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3年 経費明細一覧表(参考)	
① 借入金利息	387,230
② 雑費	180,528
③ 管理費等	
④ 経費	
⑤ 経費	
⑥ 経費	
⑦ 経費	
⑧ 経費	
⑨ 経費	
⑩ 経費	
⑪ 経費	
⑫ 経費	
⑬ 経費	
⑭ 経費	
⑮ 経費	
⑯ 経費	
⑰ 経費	
⑱ 経費	
⑲ 経費	
⑳ 経費	
㉑ 経費	
㉒ 経費	
㉓ 経費	
㉔ 経費	
㉕ 経費	
㉖ 経費	
㉗ 経費	
㉘ 経費	
㉙ 経費	
㉚ 経費	
㉛ 経費	
㉜ 経費	
㉝ 経費	
㉞ 経費	
㉟ 経費	
㊱ 経費	
㊲ 経費	
㊳ 経費	
㊴ 経費	
㊵ 経費	
㊶ 経費	
㊷ 経費	
㊸ 経費	
㊹ 経費	
㊺ 経費	
㊻ 経費	
㊼ 経費	
㊽ 経費	
㊾ 経費	
㊿ 経費	

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

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3年分をご参照ください。

1. 申告書作成の流れ

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

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B

2. 譲渡所得の内訳書2面の作成例

※下記は当社で平成26年7月11日にマンションを取得し、令和3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 ⑧建物〇〇㎡ ⑨買主
⑩売買契約日
その他⑪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。

⑫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 2021年5月30日			
お支払い分	金額(円)	お受取り分	金額(円)
資料等精算金 ^①	2,700	売買代金残金	15,820,000
登記費用(表示変更、抵当権抹消)	14,600	管理費精算金 ^②	1,630
収入印紙代(売買契約書貼付)	10,000	修繕積立金精算金 ^③	348
住宅ローン返済金	12,345,678	固定資産税等精算金 ^④	56,000
		手付預り金	500,000
お支払い分合計…①	12,372,978	お受取り分合計…②	16,377,978
差引き精算額(①-②)		¥4,005,000	

3. 譲渡所得の内訳書 3面 の作成例

譲渡所得の内訳書 3面 では実際に譲渡所得金額の計算をします。
作成には前年度の収支内訳書控えと当社参考資料が必要となりますので
ご準備の上記入をしてください。

※本紙は、当社より物件を購入し当社へ物件を売却された方の例を記載
しております。

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 住所 (所在地) 氏名 (名称)	購入 年月日 建築 年月日	購入・建築 代金 又は譲渡価額の5%
土地	東京都新宿区西新宿6-5-1 (株) F J ネクスト	H26・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) F J ネクスト	H26・7・11	14,049,000 円
		・	円
		・	円
		小 計 (ロ)	14,049,000 円
建物の構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタ <input checked="" type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋 <input type="checkbox"/> 金属造 <input type="checkbox"/> その他		

※ 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 × × = 4,812,990 円

※ 「譲渡所得の申告のしかた」を参照してください。なお、建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算をしたものは、「標準」にしてください。

※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします(償却率は1面をご覧ください)。

(3) 取得費を計算します。

② (イ) + (ロ) - (ハ) 円

取得費 12,987,010

3 譲渡 (売却) するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先 住所 (所在地) 氏名 (名称)	支払年月日	支払金額
仲介手数料		・	円
収入印紙代	東京都新宿区西新宿6-5-1 (株) F J ネクスト	R3・5・30	10,000 円
		・	円
		・	円
		③ 譲渡費用	10,000 円

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用 条 文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期	所・指・農 条の	16,376,000 円	12,997,010 円	3,378,990 円	0 円	3,378,990 円
長期	所・指・農 条の	円	円	円	円	円
長期	所・指・農 条の	円	円	円	円	円
長期	所・指・農 条の	円	円	円	円	円

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

譲渡期間の区分(短期:5年以下 又は 長期:5年超) 確認方法

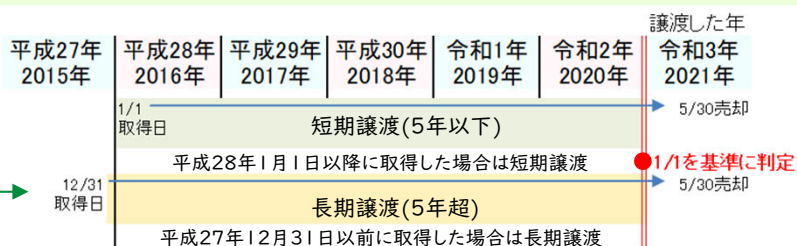
<確認する上でのご注意>

①取得日は、資産(土地・建物)の引渡しの日が原則とされています。

②譲渡期間の区分は①取得日から不動産を譲渡した年の1月1日を基準に判断します。

5年以下であれば『短期』5年超であれば『長期』

例) 取得日が平成26年7月11日の不動産を令和3年5月30日に売却した時の短期・長期の判定は右図を参考に、平成27年12月31日以前に取得しているため『長期』となります。



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3年 所有物件情報(参考)

物件名	1
号 室	ガーラマンション 101
面 積	24.43㎡
竣 工 年 月	
取 得 日	平成26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)	(669,000)

令和3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①8,970,286-②7,490,183= 1,480,103
付属設備⑤5,078,714-⑥1,745,827= 3,332,887
1,480,103 + 3,332,887 = 4,812,990

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	取得価格 (償却保証額)	未償却残高 (期末残高)
建物(ガーラマンション)		H26.07	8,970,286 円	7,490,183 円
建物付属設備 (ガーラマンション)		H26.07	5,078,714 (219,030) 円	1,745,827 円

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B第三表
66に「0」と記載。

12. 申告書(分離課税用)第三表

申告書B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B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 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・積・農	円	円	円	円	円
長期	所・積・農	16,376,000	12,997,010	3,378,990	0	3,378,990
短期	所・積・農	円	円	円	円	円
長期	所・積・農	円	円	円	円	円
短期	所・積・農	円	円	円	円	円
長期	所・積・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)「申告書第三表(分離課税用)」に転記します。

整理欄

⑤申告書(分離課税用)第三表

転記

拡大図

③確定申告書B

申告書B(第一表)③へ転記。

⑥4～⑦4 欄までの金額をそれぞれに対応する。
⑦5～⑧2 欄に1,000円未満切捨てて記入。

⑦5 課税される所得金額に対する税額を計算して⑧3へ記入。
 $2,395,000円 \times 10\% = 239,500円$
 $= 142,000円 \Rightarrow ⑧3 \text{へ記入。}$

⑦5 の金額	課税される所得金額に対する税額
0円	0円
1,000円～1,950,000円以下	⑦5 × 5% = 0円
1,950,000円超～3,300,000円以下	⑦5 × 10% = 239,500円
3,300,000円超～6,950,000円以下	⑦5 × 20% = 479,000円
6,950,000円超～9,000,000円以下	⑦5 × 23% = 638,000円
9,000,000円超～18,000,000円以下	⑦5 × 33% = 1,538,000円
18,000,000円超～40,000,000円以下	⑦5 × 40% = 2,796,000円
40,000,000円超	⑦5 × 45% = 4,796,000円

下記●<土地・建物を売却した時の税額の計算方法早見表>を参考に税額を計算。

⑦7 課税される所得金額に対する税額を計算して⑧5へ記入。
 $3,378,000円 \times 15\% = 506,700円 \Rightarrow ⑧5 \text{へ記入。}$

③確定申告書B

●<土地・建物を売却した時の税額の計算方法早見表>※一般分のみ

譲渡所得の区分				計算方法
所得金額	分離課税	短期	平成28年1月1日以後に取得した土地や建物などの一般の譲渡	譲渡所得金額 × 所得税30% (他に住民税9%)
		長期	平成27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サイトに掲載されている案内を一部抜粋して紹介しています。詳細は国税庁Webサイトへアクセスしてご確認ください。
注意:イメージ図は実際と異なる場合がございますことをご了承ください。

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

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

e-Tax 申告書(分離課税用)入力案内

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

『e-Taxで提出』を選択される場合
初期事前登録画面が表示されます
のでお手続きを行ってください。

ご自身の該当内容で
選択してください。

本紙P43へ

13.e-Tax概要(不動産譲渡)

※国税庁Webサイト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。

収入金額・所得金額の入力

入力する項目の「入力する」ボタンをクリックし、開いた画面の案内にしたがって必要事項の入力を行ってください。
※をクリックすると、項目についての説明が表示されます。

総合課税の所得 (単位:円)

所得の種類	入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (2から表示金額の説明を確認できます。)
事業所得(営業・農業)	入力する		
不動産所得	入力する		
利子所得	入力する		
配当所得	入力する		
給与所得	入力する		
雑所得	入力する		
公的年金等	入力する		
雑所得	入力する		
その他	入力する		
総合課税所得	入力する		
一時所得	入力する		
合計			0

※「本年分で差し引く繰越損失額」を入力した場合は、繰越損失控除後の金額が表示されます。

分離課税の所得 (単位:円)

所得の種類	入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (2から表示金額の説明を確認できます。)
土地建物等の譲渡所得	入力する	○	
株式等の譲渡所得等	入力する		
上場株式等に係る配当所得等	入力する		
先物取引に係る雑所得等	入力する		
退職所得	入力する		

※「決算書・収支内訳書作成コーナーへ」

※「決算書・収支内訳書を作成し、変更又は訂正する方はこちらをクリックしてください。」

入力終了(次へ) >

土地建物等の譲渡所得の入力するをクリックする。

クリック

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。

トップ画面 事前準備 申告書の作成 申告書の送信・印刷 終了

土地建物等の譲渡所得 (譲渡所得トップ)

入力前の確認事項

- ⇒ 入力の流れ
- ⇒ ご利用になれない方
- ⇒ 計算のしくみ
- ⇒ 作成できる書類
- ⇒ 入力に必要な書類
- ⇒ 留意事項

1「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を作成済みの方

「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を手書き等で作成済みの方は、右の「計算結果入力」ボタンをクリックしてください。

2「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等をまだ作成されていない方

「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等をまだ作成されていない方は、右の「内訳書作成」ボタンをクリックしてください。
画面の案内に従って該当項目を入力することにより、譲渡所得の内訳書及び申告書が作成されます。

< 所得等の選択画面に戻る

クリック

計算結果入力

内訳書作成

土地建物等の譲渡所得 (計算結果入力1)

土地建物等の譲渡所得 (2)

作成された帳票を下の中から選択し、該当するボタンをクリックしてください。
※「措置41条の5又は41条の5の2の特例の適用を受ける方は、画面下の譲渡損失の金額明細書【措置41条の5の2用】ボタンをクリックしてください。」

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 (1~3面)

記入なし

計算済みであることを確認してください。

◆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。

内訳書2面の1(1)について入力します。

【必須】

譲渡所得の内訳書2面を確認して入力

1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

(1) どの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地 所在地番

所在地 (住居表示)

東京都渋谷区本町1丁目〇-×
(全角28文字以内)

内訳書3面の4について入力します。

【必須】

譲渡所得の内訳書3面を確認して入力

長期・短期の区分及び特例適用条文(該当する場合のみ)を選択し、収入金額、必要経費及び特別控除額(該当する場合のみ)を入力してください。

特例適用条文の入力方法はこちら

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)
長期		16,376,000	12,997,010	3,378,990		3,378,990

土地建物等の譲渡所得 (入力内容の確認)

土地建物等の譲渡所得 (入力の流れ)

契約ごとの入力内容と選択されている特例を表示しています。
表示されている契約について、内容を修正したい場合は該当する契約の「修正」ボタンをクリックしてください。
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」ボタンをクリックしてください。

譲渡価額	必要経費(合計) (譲渡費用) (取得費)	差引金額	特例	特別控除額
契約1 16,376,000	(12,997,010)	3,378,990		0
解除				
修正				

土地建物等の譲渡所得 (入力終了)

土地建物等の譲渡所得 (入力の流れ)

申告書に表示する内容を表示しています。

所在地番	収入金額	必要経費	差引金額	損益通算後 譲渡損益	特別控除額	譲渡所得金額	適用税率 (カッコ内は住民 税)
一般分	円	円	円	円	円	円	30% (9%)
短期譲渡	円	円	円	円	円	円	15% (5%)
軽減分	円	円	円	円	円	円	15% (5%)
一般分	16,376,000	12,997,010	3,378,990	3,378,990	0	3,378,990	15% (5%)
特定							2,000万円までの 部分 10% (4%) 2,000万円超の 部分 15% (5%)

登録された内容を確認します。

入力をすすめると全ての申告に対応画面へ移行します。

14. e-Tax概要(不動産・給与・データ保存)

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

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

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

<イメージ図>表示手順は本紙P42参照

総合課税の所得 (単位:円)			
所得の種類	入力・訂正内容確認	入力有無	入力内容から計算した所得金額 (2)から表示金額の説明を確認できます。)
事業所得(営業・農業)	入力する		
不動産所得	訂正・内容確認	有	(不)△199,385
利子所得	入力する		
配当所得	入力する		
給与所得	訂正・内容確認	有	4,840,000
雑所得	入力する		
総合課税所得	入力する		
一時所得	入力する		
合計			4,640,615

※「本年分で差し引く繰越損失額」を入力した場合は、繰越損失控除後の金額が表示されています。

分離課税の所得 (単位:円)			
所得の種類	入力・訂正内容確認	入力有無	入力内容から計算した所得金額 (2)から表示金額の説明を確認できます。)
土地建物等の譲渡所得	訂正・内容確認	有	長期一般分 3,378,990
株式等の譲渡所得	入力する		
上場株式に係る配当所得等	入力する		
先物取引に係る雑所得等	入力する		
退職所得	入力する		

土地建物等の譲渡所得の入力方法は本紙P43参照

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

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

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

続き

<不動産所得の入力画面>

不動産所得の入力	
収入金額	993,220 円
所得金額	-379,911 円
収支内訳書	収支内訳書
⑤の金額	⑤の金額
不動産所得の金額が赤字の方(赤字の場合入力不要です。)	
「土地等取得のために要した負債の利子の額」を必要経費に算入した方は、右の金額欄に当該金額を入力してください。	180,526 円
「被災事業用資産の損失」がある方は右のボタンをクリックして入力してください。→被災事業用資産の損失の詳細はこちら	入力する

土地等を取得するために要した負債の利子の額

<給与所得の入力画面>

源泉徴収票の入力				
給与等の支払者から交付された源泉徴収票の入力				
データで交付された源泉徴収票の入力				
給与等の支払者から交付された「xmlデータ」(拡張子が.xmlのもの)をお持ちですか。				
はい	いいえ			
書面で交付された年末調整済みの源泉徴収票の入力				
□ 年末調整済みと年末調整済みでない源泉徴収票の見分け方				
書面で交付された年末調整済みの源泉徴収票について、「入力する」ボタンをクリックして入力してください。				
入力内容の一覧				
支払者の住所(居所)・所在地	支払金額	源泉徴収税額	控除	操作
支払者の氏名・名称				
入力する				

給与所得の入力

令和2年分の源泉徴収票に記載されているとおり、入力してください。
源泉徴収票に記載のない控除は、後の各控除の入力画面から入力してください。

給与所得の入力	
①支払金額	6,600,000 円
②源泉徴収税額	165,400 円
③「(源泉)控除対象配偶者の有無等」、「配偶者(特別)控除の額」のいずれかの記載	あり

源泉徴収票等を確認して入力します。

入力後は引き続き

◆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

税額控除・その他の項目の入力			
税額控除 (単位:円)			
税額控除の種類	入力・訂正内容確認	入力有無	入力内容から計算した控除額 (2)から表示金額の説明を確認できます。)
配当控除	入力する		
投資額等控除	入力する		
(特定増改築等)住宅借入金等特別控除	入力する		
政党等寄附金等特別控除	入力する		

税額控除・その他の項目に該当する内容があれば登録を行ってください。

P45

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。

計算結果確認			
納付する金額は、496,900円です。			
※ 延納の提出をされる方は「延納届出書」欄の「延納届出書」ボタンから入力を行ってください。			
※ 個人住民税につきましては、確定申告等に基づき市区町村で別途計算されます。			
これまでに入力された内容から申告書様式で計算結果を表示しています。			
確認を終えたら、画面下の「戻る」ボタンをクリックしてください。			

収入金額等		税金の計算(税額控除等)	
事業	営業等(ア)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
不動産	農業(イ)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
不動産	(ウ)	993,220	
利子	(エ)		
配当	(オ)		
給与	区分(カ)		
	6,600,000		
雑	業務区分(ク)		
	その他(ケ)		
総合課税	短期(コ)		
	長期(サ)		
一時	(シ)		

所得金額等		税金の計算(税額控除等)	
事業	営業等(1)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
不動産	農業(2)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
不動産	(3)	993,220	
利子	(4)		
配当	(5)		
給与	区分(6)		
	4,840,000		
雑	業務区分(7)		
	その他(8)		
総合課税	短期(9)		
	長期(10)		
一時	(11)		
合計	(12)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)		
基礎控除	(24)		
(13)から(24)までの計	(25)		
雑控除	(26)		
医療費控除	区分(27)		
寄附金控除	(28)		
合計	(29)		

所得から差し引かれる金額(所得控除)		税金の計算(税額控除等)	
社会保険料控除	(13)	課税される所得金額(12)-(29)又は第3表	(30)
小規模企業共済等掛金控除	(14)	上の(30)に対する税額又は第3表(91)	(31) 648,700
生命保険料控除	(15)	993,220	
地震保険料控除	(16)		
寡婦、ひとり親控除	区分(17)~(18)		
	勤労学生、障害者控除		
配偶者(特別)控除	区分1区分2(21)~(22)		
	380,000		
扶養控除	区分(23)</		

Q1. 申告書の提出方法はどのような方法がありますか？

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

Q2. 確定申告書を作成するソフトはありますか？

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

Q3. 不動産所得が少ししかありませんが、申告は必要ですか？

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

Q4. 医療費控除に使う領収書は提出しなくてもいいですか？

A. 平成29年分の確定申告より「医療費控除の明細書」または「セルフメディケーション税制の明細書」の添付が必要となり医療費の領収書の提出は不要となりました。

*領収書は、確定申告期限等より5年間保管してください。

Q5. ふるさと納税をしたのですが、ワンストップ特例制度は使えますか？

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

Q6. ローン返済予定表をなくしてしまったのですが、どうしたらよいですか？

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

Q7. 「収支内訳参考資料」に記載されている土地分利子割合とは何ですか？

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

Q8. 不動産取得税の納付書が郵送されて来たのですが、納付期限が令和4年1月になっています。令和3年分の経費にしてもよいですか？

A. 不動産取得税を令和3年中に納付したのであれば、令和3年分の経費として処理します。しかし、納付期限が令和4年になっていて令和4年中に納付した場合は、令和4年分の経費として処理します。

※賃貸されていないご自宅や別荘の固定資産税・都市計画税や不動産取得税は経費にはなりません。

Q9. 減価償却費の計算を行うとき注意することはありますか？

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

Q10. 住民税の申告は必要ですか？

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

Life with a dream



F Jネクスト