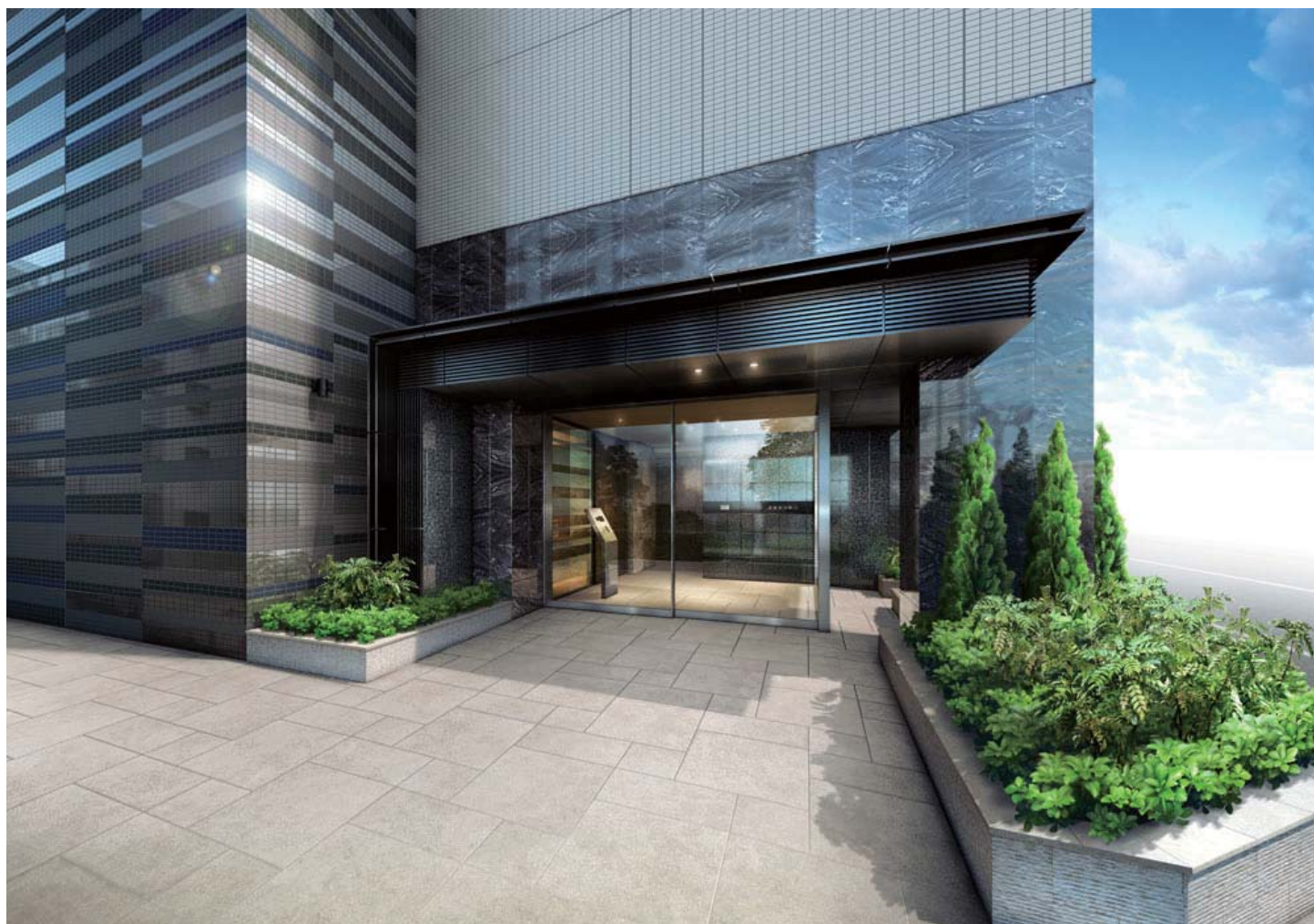


平成29年分



確 定 申 告 書

作 成 の 手 引

平成30年2月竣工予定 ガーラ・プレシャス清澄白河駅前
原稿監修：税理士法人エム・エム・アイ 税理士 高橋節男



平成30年1月発行

『確定申告書作成の手引』のご利用にあたって

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

■ FJネクスト 確定申告案内係 ■

フリーダイヤル **0120-022-254**

受付時間 **AM10:00 ~ PM5:00**

(第1・2・3土曜日・日・祝日を除く)

◇◇特別受付期間(平日)◇◇

平成30年2月1日~平成30年3月15日

受付時間 **AM10:00 ~ PM7:00**

<税制の改正について>

平成30年1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。ご活用されるときは十分ご注意ください。

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。

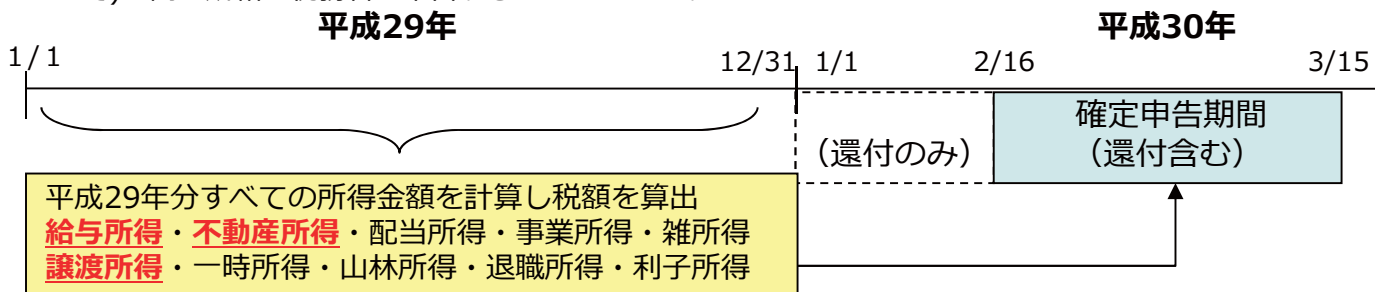
国税庁ホームページ <http://www.nta.go.jp/>

◆◆◆目次◆◆◆

1. 確定申告とは	P 3
2. 所得控除について	P 3
3. 平成29年分の所得税から適用される主な改正事項	P 4
4. 平成30年分以降の所得税から適用される主な改正事項	P 5～P 6
5. 所得税確定申告書作成時の確認事項	P 7
6. 必要書類の確認	P 8
7. 収支内訳書(不動産所得用)	P 9～P 12
<表面> P 9～P 10	
<裏面> P 11～P 12	
8. 減価償却費について	P 13～P 28
<基本説明>	P 13～P 14
<新築建物 計算方法>	P 15～P 16
<中古建物 計算方法>	P 17
<2年目以降 計算方法>	P 18
<収支内訳書(不動産所得用) : 定額法記入例>	P 19～P 20
<収支内訳書(不動産所得用) : 定率法記入例>	P 21～P 22
<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>	P 23～P 27
●旧定額法	P 23
●旧定率法	P 24
●定額法	P 25
●定率法250%	P 26
●定率法200%	P 27
<計算シート>	P 28
9. 確定申告書の作成	P 29～P 30
①確定申告書B 第二表の記入例	P 29
②確定申告書B 第一表の記入例	P 30
10. Q & A	P 31

1. 確定申告とは

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（平成29年分については平成30年2月16日から平成30年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。



確定申告用紙は、税務署窓口でも配布している他、国税庁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『平成29年分所得税及び復興特別所得税の確定申告書の手引き確定申告書B用』なども参考に作成する事をおすすめします。

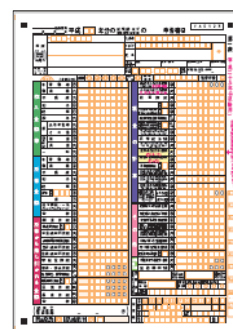
<ご注意>

確定申告書や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』が必要です。
(確定申告必要書類については本紙P8をご確認ください)

確定申告書B用手引き



確定申告書B



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		○		
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)※				○
8	寡婦(寡夫)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	○	○		
11	配偶者特別控除		○		
12	扶養控除	○	○		
13	基礎控除		○		

※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」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。

3. 平成29年分の所得税から適用される主な改正事項

■ 給与所得控除の上限額の改正について

給与所得控除について、給与収入1,000万円を超える場合の給与所得控除額が220万円（改正前:230万円）に引き下げられました。

■ 医療費控除について

(1) セルフメディケーション税制について

医療費控除の特例としてスイッチOTC薬控除（セルフメディケーション税制）が創設されました。セルフメディケーション推進（自分自身で健康を管理する）において、医療用医薬品からの代替を進める観点から、健康の維持増進及び疾病の予防への取組として一定の取組（※1）を行う個人が、平成29年1月1日から平成33年12月31日までの間に、スイッチOTC医薬品（※2）の購入費用が年間1万2千円を超えるときは、その購入費用（年間10万円を限度）のうち1万2千円を超える額を所得控除できます。

※1 ①特定健康診査（メタボ健診） ②予防接種 ③定期健康診断（事業主健診）
④健康診断 ⑤がん検診

※2 スイッチOTC医薬品とは、医師の判断でしか使用できなかった医薬品のうち、薬局でも買えるようにしたものです。本特例の適用を受ける場合には医療費控除の適用を受けることができず、医療費控除の適用を受ける場合には本特例の適用を受けることができません。

【適用期間】平成29年1月1日～平成33年12月31日

【所得控除限度額】8万8千円

(2) 提出書類の簡略化について

医療費の明細書又は医療保険者等の医療費通知書を、確定申告書の提出の際に添付しなければならないこととされ、医療費の領収書の添付又は提示は不要になりました。ただし、平成29年分から平成31年分までの確定申告については、改正前の医療費の領収書の添付又は提示による医療費控除の適用もできることとされました。

上記改正点の詳細やその他の改正点につきましては、国税庁ホームページにてご確認ください。

【注意】

発行された「医療費通知書」は平成29年12月分までの診療分が記載されていない場合があります。そのため、「医療費通知書」に記載がない月分につきましては、「医療費の明細書」に記載のうえ、確定申告を行う必要があります。

4. 平成30年分以降の所得税から適用される主な改正事項

■ 配偶者控除及び配偶者特別控除の見直しについて

次の（１）及び（２）の改正は、平成30年以降の所得税について適用されます。

（１）配偶者控除

控除対象配偶者又は老人控除対象配偶者を有する居住者について適用する配偶者控除の額が次のとおりとなります。（現行：控除対象配偶者は一律38万円、老人控除対象配偶者は一律48万円）**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ました。**

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38万円超123万円以下（現行：38万円超76万円未満）とし、その控除額が次のとおりとされました。**なお、現行制度と同様に、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ました。**

合計所得金額		控除額		
配偶者 所得金額	控除を受ける人 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
		38万円超 85万円以下	38万円	26万円
85万円超 90万円以下	36万円	24万円	12万円	
90万円超 95万円以下	31万円	21万円	11万円	
95万円超 100万円以下	26万円	18万円	9万円	
100万円超 105万円以下	21万円	14万円	7万円	
105万円超 110万円以下	16万円	11万円	6万円	
110万円超 115万円以下	11万円	8万円	4万円	
115万円超 120万円以下	6万円	4万円	2万円	
120万円超 123万円以下	3万円	2万円	1万円	

■ 固定資産税・都市計画税及び不動産取得税について

居住用超高層建築物（いわゆるタワーマンション）に対して課する固定資産税・都市計画税及び不動産取得税について、次の見直しが行われました。

高さ60mを超える建築物（建築基準法上の「超高層建築物」）のうち、複数の階に住戸が所在しているものについては、**住戸の所在する階層の差異による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映するための補正率により補正されます。**

※この見直しは自己の居住の用に限らず、賃貸用についても適用されます。

【適用期間】平成30年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物（平成29年3月31日までに売買契約が締結された住戸を含むものを除く）について適用されます。

上記改正点の詳細やその他の改正点につきましては、国税庁ホームページにてご確認ください。

平成30年度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について

次の(1)～(5)の改正は、平成32年分以降の所得税から適用されます。

(1) 給与所得控除について

給与所得控除額が一律10万円引き下げられ、給与所得控除の上限額が適用される給与等の収入金額が850万円に、その上限額が195万円に引き下げられます。その結果、控除額が次のとおりとされます。

給与等の収入金額	給与所得控除額
162.5万円以下	55万円
162.5万円超 180万円以下	収入金額 ×40% - 10万円
180万円超 360万円以下	収入金額 ×30% + 8万円
360万円超 660万円以下	収入金額 ×20% + 44万円
660万円超 850万円以下	収入金額 ×10% + 110万円
850万円超	195万円

(2) 公的年金等控除について

控除額が一律10万円引き下げられ、公的年金等の収入金額が1,000万円を超える場合の控除額については195万5千円の上限を設けるなど、公的年金等控除について一定の見直しがされます。

(3) 基礎控除について

基礎控除額が一律10万円引き上げられ、合計所得金額が2,400万円を超える個人については、その合計所得金額に応じて控除額を逡減し、合計所得金額が2,500万円を超える個人については基礎控除の適用はできないこととされます。その結果、控除額が次のとおりとされます。

合計所得金額	基礎控除額
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
2,500万円超	0円

(4) 青色申告特別控除について

取引を正規の簿記の原則に従って記録している者に係る、青色申告特別控除の控除額が55万円（現行：65万円）に引き下げられます。ただし、国税関係帳簿書類の保存方法等の特例に関する法律に定めるところにより電子帳簿の作成及び保存をおこなっていること又は、確定申告書、貸借対照表及び損益計算書をその提出期限までにe-Taxを使用して電子申告した場合には控除額が65万円とされます。

(5) 配偶者及び扶養親族の合計所得金額要件について

同一生計配偶者及び扶養親族の合計所得金額要件が48万円以下（現行：38万円以下）に引き上げられます。

■ 土地・住宅税制について

(1) 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が2年延長（平成31年12月31日まで）とされます。

(2) 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（平成31年12月31日まで）とされます。

■ 印紙税・固定資産税・不動産取得税について

(1) 不動産譲渡に関する契約書等に係る印紙税率の特例措置の適用期限が2年延長（平成32年3月31日まで）とされます。

(2) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限が2年延長（平成32年3月31日まで）とされます。

(3) バリアフリー改修及び省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、床面積要件の上限を280㎡以下（現行：上限なし）とし、その適用期限が2年延長（平成32年3月31日まで）とされます。

(4) 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率（本則4%）を3%とする特例措置の適用期限が3年延長（平成33年3月31日まで）とされます。

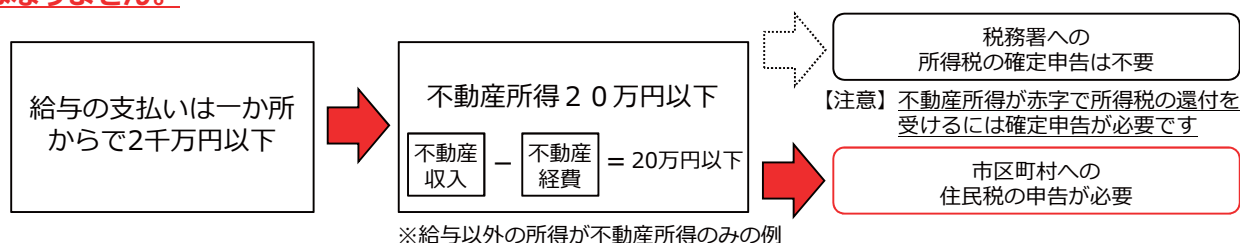
5. 所得税確定申告書作成時の確認事項

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38万円以下である者をいう。

年間の合計所得金額が38万円以下であることは年間給与収入（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。

6. 必要書類の確認

必要書類は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。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）
- 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. 平成29年分ローン返済予定表
- 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. 平成28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

- ※1 ○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。
- ※2 当社以外で購入、又は賃貸管理が㈱FJコミュニティ以外の物件を所有されている方は、別途「売買契約書」「購入時諸費用精算書」等が必要となります。
- ※3 「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。
- ※4 その他納付手続きの詳細な内容については国税庁ホームページをご覧ください。

7. 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 ※裏面にも記入事項があります

FA0323

平成[29]年分収支内訳書(不動産所得用)

提出用

この収支内訳書は機械で読み取りますので、黒のボールペンで書いてください。

平成30年 3月15日 (自 1月1日 至 12月31日)

住所 東京都新宿区西新宿新着アイランドタワー11F
フリガナ エフジュー タロウ
氏名 エフジュー 太郎
事務所所在地
氏名 (名称)
依頼 税理士等
電話番号
職業 会社員
電話番号 03-1234-5678

○不動産所得の収入の内訳 (書ききれないときは、適宜の用紙に書いて内訳欄に添付してください。)

貸家用途 貸地 等	用途 非住宅 等	不動産の所在地	借入人の住所・氏名	賃貸契約 期間	貸付 額	本年中の収入金額 月 額 年 額	保証金 名義書換料 その他 (期末残高)
マンション	住宅用	東京都中央区	太郎 太郎	平成29年3月 平成31年3月	21.24 100,000	903,220	90,000

○給料賃金の内訳

氏名(年齢)	従事月数	給料賃金	合計	所得税及び復興特別 所得税の源泉徴収額
(歳)				

○事業専従者の氏名等

氏名(年齢)	続柄	従事月数
(歳)		

○土地等取得のために要した負債の利子額

項目	金額
貸 貸 料	903,220
礼 金 ・ 権 利 金 ・ 更 新 料	90,000
名 義 書 換 料 ・ そ の 他	90,000
計	1,805,220

①収入

②経費

③土地等取得のために要した負債の利子額

④収入の内訳

収支内訳参考資料

経費明細一覧表(参考)

送金内容一覧表(参考)

当社作成 参考資料

ご案内の「収支内訳参考資料」「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、経費欄に追加ご記入ください。
※本紙P10<図1>参照

(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。

- ①収入**
- ①貸賃料⇒平成29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⇒平成29年1月～12月に発生した場合に合計金額を記入します。平成29年12月に賃貸借契約(新規・更新)があれば平成29年分に計上します。ご確認ください。
 - ③名義書換料・その他⇒平成29年1月～12月に発生した場合に合計金額を記入します。
- ②経費**
- 賃貸している物件の平成29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。

【ご注意】平成29年中に発生した各項目の送金や経費の相殺が平成30年1月の場合には参考資料「確定申告参考資料に対する補足案内」にてご確認ください。

経費の枠には、賃貸している物件について、平成29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。(P13～P27参照)
借入金利子	⑩ 賃貸している物件の⑩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) ⑩明細を見て物件ごとの利子を合計し総額を計上してください。 ※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	④ 賃貸している物件の 固定資産税・不動産取得税・印紙代 など
損害保険料	⑨ 賃貸している物件の $\frac{\text{平成29年所有月数}}{\text{総保険月数}}$ ・ 火災保険料 (物件取得時保険料 × $\frac{\text{平成29年所有月数}}{\text{総保険月数}}$) ・ 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
修繕費	⑪ 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	⑧ 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	⑫ 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、保険料・事務手数料・確定申告書作成税理士手数料 など

③土地等を取得するために要した負債の利子額

◇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⑩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
 グラント・ガーラ〇〇387,230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⑩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⑩△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⑩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⑩の金額を記入します。

【確定申告書B第一表より抜粋】

所得金額	事業等	①	
	農業	②	
	不動産	③	- 199,385
	利子	④	
	配当	⑤	
	給与	⑥	469,840.0
	雑	⑦	
	総合調整：一時 ⑧+①(②+③)×2%	⑧	
	合計	⑨	449,901.5

④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円契約期間平成29年3月31日～平成31年3月30日の場合

3月分は日割り家賃 3,220円 } 年間家賃 903,220円
 4月～12月分の家賃 100,000円×9ヶ月=900,000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。

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 ※裏面にも記入事項があります

フリフリ エアジュー 様の
氏名 エアジュー 太郎

○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	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 償却率 の算出率	本年の 償却額 (②×⑦×⑧)	本年分の 償却額累計 (⑨+⑩)	割増(特別 償却費)	本年分の 償却額 (⑨+⑪)	⑫の 割合	本年分の 償却費 (⑫×⑬)	⑭の 割合	本年分の 償却費 (⑫×⑭)	未償却残高 (前未残高)	備 考
グランド・ガラー ○○202		29・3	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.032	10/12	187,009		187,009	100.00	187,009	10,013,471			
建物付風設備		29・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			
計									454,899		454,899	①	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。

○繰入金利息の内訳

支払先の住所・氏名	期末現在の借入金等の金額	本年中の借入金利率	左のうちの必要経費貸入額

○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貸入額	契約内容及び報酬等詳細明細書の提出状況

○貸付不動産の保有状況 (空家(空室)、空地を含めて記入してください。)

用途・種類等	数量	用途・種類等	数量	用途・種類等	数量
住宅用 建物 一戸建		住宅用 建物 一戸建以外		住宅用 建物 一戸建以外	
住宅用 土地 契約作数		住宅用 土地 契約作数		住宅用 土地 契約作数	
住宅用 土地 総面積		住宅用 土地 総面積		住宅用 土地 総面積	
住宅用 建物 一戸建		住宅用 建物 一戸建以外		住宅用 建物 一戸建以外	
住宅用 土地 契約作数		住宅用 土地 契約作数		住宅用 土地 契約作数	
住宅用 土地 総面積		住宅用 土地 総面積		住宅用 土地 総面積	
住宅用 建物 一戸建		住宅用 建物 一戸建以外		住宅用 建物 一戸建以外	
住宅用 土地 契約作数		住宅用 土地 契約作数		住宅用 土地 契約作数	
住宅用 土地 総面積		住宅用 土地 総面積		住宅用 土地 総面積	
住宅用 建物 一戸建		住宅用 建物 一戸建以外		住宅用 建物 一戸建以外	
住宅用 土地 契約作数		住宅用 土地 契約作数		住宅用 土地 契約作数	
住宅用 土地 総面積		住宅用 土地 総面積		住宅用 土地 総面積	
住宅用 建物 一戸建		住宅用 建物 一戸建以外		住宅用 建物 一戸建以外	
住宅用 土地 契約作数		住宅用 土地 契約作数		住宅用 土地 契約作数	
住宅用 土地 総面積		住宅用 土地 総面積		住宅用 土地 総面積	

収支内訳書(不動産所得用)は両面記入様式です(記入漏れ注意！)

申告書・収支内訳書は、国税庁ホームページで作成できます！

国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」で、申告書や収支内訳書などを作成することができます。作成した申告書は、マイナンバーカードとICカードリーダライタを準備すれば「e-Tax（電子申告）」を利用して提出できます。また、印刷して郵送等により提出することもできます。詳しくは、国税庁ホームページをご覧ください。

(注) 住民基本台帳カードの電子証明書は、有効期限内であれば、新たにマイナンバーカードの交付を受けるまで、引き続きe-Taxでご利用いただけます。

⑤ 減価償却費の計算

◇賃貸している物件の平成29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(参照)」を参考にしてください) ※本紙P13～P17参照

当社作成
参考資料

所有物件情報(参考)		1	
物件名	グランド・ガーラ〇〇	物件名	グランド・ガーラ〇〇
号室	202	号室	202
面積	20.43㎡	面積	20.43㎡
竣工年月	平成29年2月(新)	竣工年月	平成29年2月(新)
取得日	平成29年3月31日	取得日	平成29年3月31日
購入価格	31,300,000	購入価格	31,300,000
土地	16,301,500	土地	16,301,500
建物	14,998,500	建物	14,998,500
(うち消費税)	(1,111,000)	(うち消費税)	(1,111,000)
躯体	比率 68.01%	躯体	比率 68.01%
付属設備	価格 10,200,480	付属設備	価格 10,200,480
	比率 31.99%		比率 31.99%
	価格 4,798,020		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計算に必要な情報を記載しています。

減価償却費計算方法は、本紙P13～P18でご紹介しています。

計算式①	方一②A				
平成29年4月1日取得の建物	定額法 取得価額-定額償却額+使用月数/12ヶ月				
平成29年4月1日以降取得分の定額法償却率を確定し、繰上償却率として採用する。	平成29年4月1日以降取得分の定額法償却率を確定し、繰上償却率として採用する。				
建物取得価額	取得年月	償却率	償却方法	償却率	償却保証額
10,200,480円	平成29年3月1日	4.7%	0.022		
高層	計算方法	減価償却額	平成29年度	償却	
1階	2017年	10,200,480×0.022×10ヶ月/12ヶ月	187,009円	10,013,471円	

初年度(1年目)
減価償却費情報を記入します。

減価償却資産の名称等 (構築資産を含む)	面積 又は 数値	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 償却期間	本年 中の 償却 期間	本年 分の 普通 償却 費 (⑧×⑨×⑩)	割増(特別) 償却費	本年 分の 償却 合計 (⑪+⑫)	貸付 割合	本年 分の 必要 償却 費 算入額 (⑬×⑭)	未償却残高 (期末残高)	備 考
グランド・ガーラ 〇〇202		29・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	
建物付属設備		29・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	
			()					—							
			()					—							
			()					—							
			()					—							
			()					—							
計									454,899		454,899		454,899	14,543,601	

収支内訳書(不動産所得用) 裏面

取入金	貸付	金額(円)
貸付	①	903220
礼金・権利金	②	90000
その他の収入	③	
経費	④	90000
給料賃金	⑤	993220
減価償却費	⑦	454899
貸倒金	⑧	
地代家賃	⑨	
借入金利息	⑩	387230
租税公課	⑪	
損害保険料	⑫	
修繕費	⑬	
管理費等	⑭	178080
雑費	⑮	352922
小計	⑯	531002
経費計	⑰	1373131
専従者控除前の所得金額	⑱	-379911
専従者控除	⑲	0
所得金額	⑳	-379911
土地等取得のために要した負債の利息の額	㉑	180526

表面にも合計額を記入

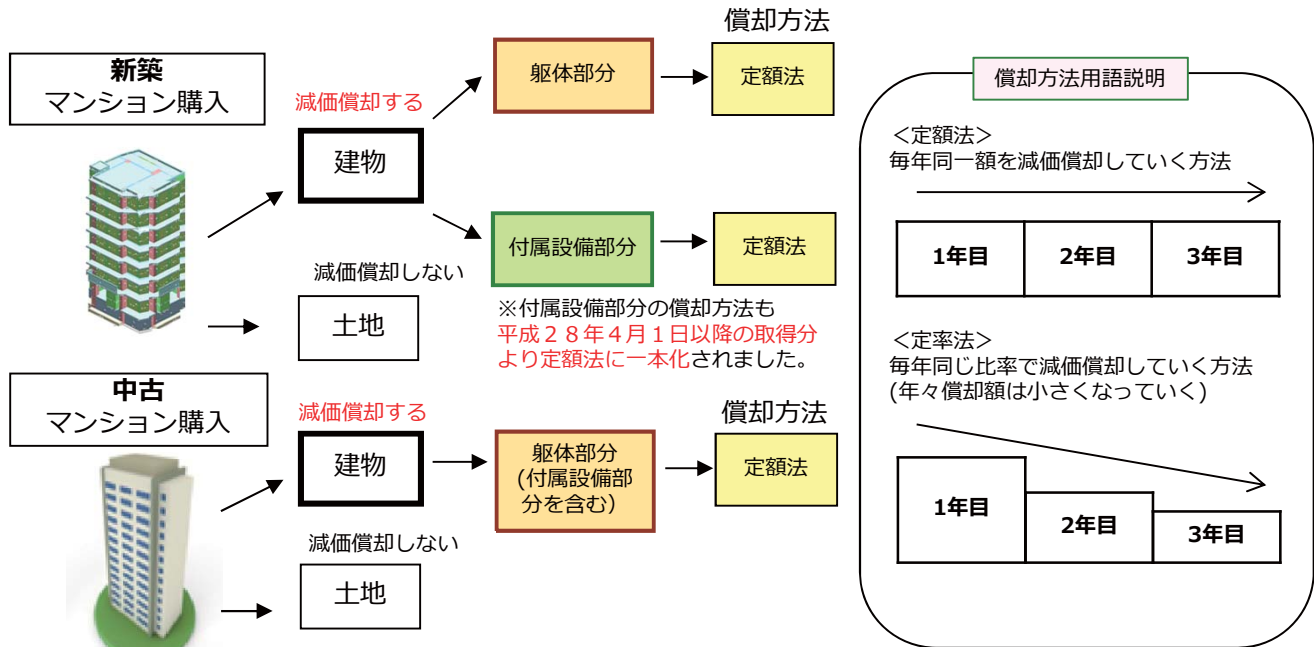
⑥ 借入金利息の内訳

◇金融機関での借入を除く、賃貸している物件の平成29年1月分～12月分の利息を計算し記入します。

借入金利息の内訳(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	本年中の借入金利息	左のうち必要経費算入額

8. 減価償却について〈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 P23	旧定額法 P23	定額法 P25		
	旧定率法 P24				
建物 付属設備部分	旧定額法 P23	旧定額法 P23	定額法 P25	定額法 P25	定額法 P25
	旧定率法 P24	旧定率法 P24	定率法250% P26	定率法200% P27	

【減価償却費計算方法】 計算方法の参考は本紙 P 15～18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。

【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。

【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＞ ※平成29年3月31日に平成22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22年10月 (中)
取得日	平成29年3月31日

経過月数の求め方

47年×12ヶ月

- ①竣工年(平成22年)10月～12月までの月数=3月
- ②平成23年～平成28年までの月数(6年×12)=72月
- ③平成29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 (年に戻して小数点以下切捨て)

耐用年数は41年

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。

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

8. 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。

平成29年 所有物件情報（参考）

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

①参考資料より建物（躯体価格）を確認

- 躯体価格 10,200,480円

【減価償却資産の償却率表（平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4月1日以後取得					
		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

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

- 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同様に計算する

- 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	平成29年3月1日 (西暦2017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	2017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	2018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	2019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	2059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	2060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	2061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	2062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（P19~P20の記入例でご確認ください）

■ 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。

平成29年 所有物件情報（参考）

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

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

【減価償却資産の償却率表（平19年4月1日以後取得）】

- 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

- 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

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

- ③減価償却費の計算式を確認して同様に計算する

- 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	平成29年3月1日 (西暦2017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	2017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	2018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	2019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	2029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	2030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	2031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	2032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（P19~P20の記入例でご確認ください）

8. 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。

平成29年 所有物件情報（参考）

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

- ①参考資料より建物（躯体価格）を確認
●躯体価格 12,690,000円

竣工年月	平成22年10月(中)
取得日	平成29年3月31日

- 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
●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P14参照）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年となる
※計算の途中で小終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

【減価償却資産の償却率表（平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

- ③減価償却費の計算式を確認して同様に計算する
●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	平成29年3月1日 (西暦2017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	2017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	2018年	12,690,000×0.025×12ヶ月/12ヶ月	317,250円	12,108,375円	取得時からの償却率を使用して毎年
3年目	2019年	12,690,000×0.025×12ヶ月/12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）			同様に減価償却費
38年目	2054年	12,690,000×0.025×12ヶ月/12ヶ月	317,250円	687,375円	を計算する。
39年目	2055年	12,690,000×0.025×12ヶ月/12ヶ月	317,250円	370,125円	
40年目	2056年	12,690,000×0.025×12ヶ月/12ヶ月	317,250円	52,875円	
41年目	2057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（P19~P20の記入例でご確認ください）

8. 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（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 P 15
10,200,480円	平成29年3月1日 (西暦2017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	2017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	2018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 同様に計算する。
3年目	2019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 P 16
4,798,020円	平成29年3月1日 (西暦2017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	2017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	2018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 同様に計算する。
3年目	2019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 P 17
12,690,000円	平成29年3月1日 (西暦2017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	2017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	2018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 同様に計算する。
3年目	2019年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	317,250円	11,791,125円	

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
（P 19～P 20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。

8. 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】 平成29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)	面積 又は 数量	取得 年月	㊦		償却 方法	耐用 年数	㊧		㊨	
			取得価額 (償却保証額)	円			償却の基礎 になる金額	円		償却率
建物(グランド・ガーラ●●)		H29.03	10,200,480	円	10,200,480	円	定額法	47年	0.022	10月 12
建物付属設備 (グランド・ガーラ●●)		H29.03	4,798,020	円	4,798,020	円	定額法	15年	0.067	10月 12

【中古】 平成29年3月にグランド・ガーラ◆◆(中古)を取得した場合

建物(グランド・ガーラ◆◆) 中古(H22.10竣工)		H29.03	12,690,000	円	12,690,000	円	定額法	41年	0.025	10月 12
--------------------------------	--	--------	------------	---	------------	---	-----	-----	-------	-----------

㊦→㊧→㊨→㊩→㊪→㊫→㊬→㊭→㊮→㊯の順番に記入していきます。

㊦取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。

㊧償却の基礎になる金額→同上。(㊦に同じ)

㊨償却率。

㊩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。

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P14参照)

● 2年目以降(平成30年分確定申告時参考)

【新築】 平成29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)	面積 又は 数量	取得 年月	㊦		償却 方法	耐用 年数	㊧		㊨	
			取得価額 (償却保証額)	円			償却の基礎 になる金額	円		償却率
建物(グランド・ガーラ●●)		H29.03	10,200,480	円	10,200,480	円	定額法	47年	0.022	12月 12
建物付属設備 (グランド・ガーラ●●)		H29.03	4,798,020	円	4,798,020	円	定額法	15年	0.067	12月 12

【中古】 平成29年3月にグランド・ガーラ◆◆(中古)を取得した場合

建物(グランド・ガーラ◆◆) 中古(H22.10竣工)		H29.03	12,690,000	円	12,690,000	円	定額法	41年	0.025	12月 12
--------------------------------	--	--------	------------	---	------------	---	-----	-----	-------	-----------

2年目以降注意点
取得時と同じ耐用年数・償却率を記入します。
償却期間が丸々1年となる為「12/12」と表記します。

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

㊦	㊧	㊨	㊩	㊪	㊫
本年分の普通償却費 (㊨×㊩×㊪)	割増(特別)償却費	本年分の償却費合計 (㊦+㊧)	貸付割合	本年分の必要経費算入額 (㊨×㊩)	未償却残高 (期末残高)
187,009 円		187,009 円	100 %	187,009 円	10,013,471 円
267,890 円		267,890 円	100 %	267,890 円	4,530,130 円

264,375 円		264,375 円	100 %	264,375 円	12,425,625 円
-----------	--	-----------	-------	-----------	--------------

- ㊦本年分の普通償却費→㊨償却の基礎になる金額×㊩償却率×㊪本年度の償却期間
- ㊧割増償却費→なし
- ㊨本年分の償却費合計→㊦本年分の普通償却費+㊧割増(特別)償却費=㊨本年分の償却費合計
- ㊩貸付割合→100%
- ㊪本年分の必要経費算入額→㊨本年分の償却費合計×㊩貸付割合=㊪本年分の必要経費算入額
- ㊫未償却残高→㊬取得価額-㊨本年分の償却費合計

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

㊦	㊧	㊨	㊩	㊪	㊫	※参照
本年分の普通償却費 (㊨×㊩×㊪)	割増(特別)償却費	本年分の償却費合計 (㊦+㊧)	貸付割合	本年分の必要経費算入額 (㊨×㊩)	未償却残高 (期末残高)	
224,411 円		224,411 円	100 %	224,411 円	9,789,060 円	前年㊫未償却残高 10,013,471円
321,468 円		321,468 円	100 %	321,468 円	4,208,662 円	4,530,130円
317,250 円		317,250 円	100 %	317,250 円	12,108,375 円	12,425,625円

2年目以降注意点
 ㊫未償却残高→前年㊫未償却残高-㊨本年分の償却費合計

8. 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は【定率法】で償却が出来ます。

※平成28年3月31日以前に「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】を届出ている場合に限る。

【定率法】 平成28年3月にグランド・ガーラ〇〇(新築)を取得した場合<2年目以降>

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		②		償却 方法	耐用 年数	⑧ 償却率	⑨ 本年度 の償却 期間
			取得価額 (償却保証額)	円	償却の基礎 になる金額	円				
建物(グランド・ガーラ〇〇)		H28・03	10,200,480	円	10,200,480	円	定額法	47年	0.022	12月 12
建物付属設備 (グランド・ガーラ〇〇)		H28・03	4,798,020 (219,030)	円	4,266,239	円	定率法	15年	0.133	12月 12

①⇒②⇒③⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨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)→下記※参照↓

②償却の基礎になる金額→前年の③未償却残高

⑧償却率

⑨本年中の償却期間

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P14参考)

2年目以降は償却期間が丸々1年となる為「12/12」と表記します。

※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

【ご注意】未償却残高×償却率で算出された金額が償却保証額未満になった年以後は、改定取得価額×改定償却率の計算に切り替えて減価償却費を計上する。最終償却年度に未償却残高として1円残す。計算方法は本紙P27参照。

【収支内訳書(不動産所得用)裏面記入例】

氏名 エフジュー 太郎

○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	⑧ 償却率 又は 本年中の 償却期間	⑨ 本年中の 償却期間	⑩ 本年分の 普通償却費 (⑧×⑨×①)	⑪ 増(特別) 減(特別) 償却費	⑫ 本年分の 償却費合計 (⑩+⑪)	⑬ 本年分の必要 経費算入額 (⑫×⑭)	⑮ 未償却残高 (期末残高)	備 考
グランド・ガーラ 〇〇		28・3	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	12 12	224,411		224,411	224,411	9,789,060	
建物付属設備		28・3	4,798,020 (219,030)	4,266,239	定率法	15	0.133	12 12	567,410		567,410	567,410	3,698,829	
グランド・ガーラ ●●		29・3	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	10 12	187,009		187,009	187,009	10,013,471	
建物付属設備		29・3	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	10 12	267,890		267,890	267,890	4,530,130	
計									1,246,720		1,246,720	1,246,720	28,031,490	

(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。

○借入金利息の内訳(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	本年中の借入金利息	左のうちの 経費計上 金額

○地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名	本年中の借入金等の金額	左のうちの 経費算入額	所得税の課税対象額

○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 経費計上 金額

○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
住宅用	一戸建	住宅用	一戸建	駐車場	
	一戸建以外	住宅用	一戸建以外	屋根付	
	契約件数	(事務所・店舗等)	契約件数	青空	
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限り金がある場合は、その運用状況を記載してください。)

本紙P19~P20参考 減価償却費記入例(2年目)

本紙P19~P20参考 減価償却費記入例(1年目)

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

㊦		㊧		㊨		㊩		㊪		㊫		※参考
本年分の普通償却費 (㊨×㊩×㊫)		割増(特別)償却費		本年分の償却費合計 (㊦+㊧)		貸付割合		本年分の必要経費算入額 (㊨×㊩)		未償却残高 (期末残高)		前年㊫ 未償却残高
224,411	円		円	224,411	円	100	%	224,411	円	9,789,060	円	10,013,471円
567,410	円		円	567,410	円	100	%	567,410	円	3,698,829	円	4,266,239円

- ㊦本年分の普通償却費→㊨償却の基礎になる金額×㊩償却率×㊫本年度の償却期間
- ㊧割増償却費→なし
- ㊨本年分の償却費合計→㊦本年分の普通償却費+㊧割増(特別)償却費=㊨本年分の償却費合計
- ㊩貸付割合→100%
- ㊪本年分の必要経費算入額→㊨本年分の償却費合計×㊩貸付割合=㊪本年分の必要経費算入額
- ㊫未償却残高→前年の㊫未償却残高-㊨本年分の償却費合計

【収支内訳書(不動産所得用)裏面記入例】 ※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。

①旧定額法及び旧定率法の均等償却記入例：本紙P23~P24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	④取得価額 (償却保証額)	⑤償却の基礎 になる金額	⑥償却 方法	⑦耐用 年数	⑧償却率 又は 改定償却率	⑨本年中 の償却 期間	⑩本年分の 普通償却費 (④×⑧×⑨)	⑪割増(特別) 償却費	⑫本年分の 償却費合計 (⑩+⑪)	⑬貸付 割合	⑭本年分の必要 経費算入額 (⑫×⑬)	⑮未償却残高 (期末残高)	摘要
建物付属設備		年月 14. 7	5,000,000円	250,000円	—	—	—	12月 12	50,000円	—	50,000円	100.00%	50,000円	200,000円	均等償却

<不動産収支内訳書裏面摘要記載事項>

- 減価償却費の累積額が取得価額の95%相当額に達した年分の翌年分5年間において均等償却を行う場合には、[均等償却]と記入します。

②定率法250%記入例：本紙P26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	④取得価額 (償却保証額)	⑤償却の基礎 になる金額	⑥償却 方法	⑦耐用 年数	⑧償却率 又は 改定償却率	⑨本年中 の償却 期間	⑩本年分の 普通償却費 (④×⑧×⑨)	⑪割増(特別) 償却費	⑫本年分の 償却費合計 (⑩+⑪)	⑬貸付 割合	⑭本年分の必要 経費算入額 (⑫×⑬)	⑮未償却残高 (期末残高)	摘要
建物付属設備		年月 20. 7	5,000,000円 (160,850)	884,925円	定率法	15	0.200	12月 12	176,985円		176,985円	100.00%	176,985円	707,940円	改定償却

<不動産収支内訳書裏面摘要記載事項>

- 調整前償却額が償却保証額未満となる年分以降は[改定償却]と記入します。
- 平成24年4月1日から同年12月31日までに取得した減価償却資産について、250%定率法により償却費償却費の額を計算する事を選択している場合には、[250%定率法]と記入します。

③定率法200%記入例：本紙P27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	④取得価額 (償却保証額)	⑤償却の基礎 になる金額	⑥償却 方法	⑦耐用 年数	⑧償却率 又は 改定償却率	⑨本年中 の償却 期間	⑩本年分の 普通償却費 (④×⑧×⑨)	⑪割増(特別) 償却費	⑫本年分の 償却費合計 (⑩+⑪)	⑬貸付 割合	⑭本年分の必要 経費算入額 (⑫×⑬)	⑮未償却残高 (期末残高)	摘要
建物付属設備		年月 28. 3	4,798,020円 (219,030)	1,571,007円	定率法	15	0.143	12月 12	224,655円		224,655円	100.00%	224,655円	1,346,352円	改定償却

<不動産収支内訳書裏面摘要記載事項>

- 調整前償却額が償却保証額未満となる年分以降は[改定償却]と記入します。

8. 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以前に取得した場合【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 (西暦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	
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
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	

※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→**X** 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)

■平成19年3月31以前に取得した場合【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 (西暦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	
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	ⓐ→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 ↓
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	P22①	49,999円	1円 (備忘価額1円)

<計算のポイント> P23に同じ

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

ⓐ 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)

8. 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【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 (西暦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	

※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

<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P14参照）**はご自身で確認をして下さい。

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下さい。

<ご注意>

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

■平成19年4月1日以降に取得した場合【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 (西暦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
12年目	2019年	884,925×0.200×12ヶ月／12ヶ月	176,985円	530,955円	償却保証額未満になった
13年目	2020年	884,925×0.200×12ヶ月／12ヶ月	176,985円	353,970円	場合には改定償却方法に
14年目	2021年	884,925×0.200×12ヶ月／12ヶ月	176,985円	176,985円	より計算する。
15年目	2022年	176,985円 - 1	176,984円	1円	↓ (備忘価額1円)

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>

- ①前年の未償却残高×定率法償却率（250%）×使用月数／12ヶ月
- 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P22②参照
●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】と記入する。

<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。

8. 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【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 (西暦2016年)	15年	0.133	0.143	0.04565	219,030円

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

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>

- ①前年の未償却残高×定率法償却率(200%)×使用月数/12ヶ月
- 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P22③参照
●改定償却年度より【改定償却】と記入する。

<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。

8. 減価償却費について <計算シート>

■平成19年4月1日以降に取得した場合【定額法計算シート】

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

新築（躯体 設備）
中古

物件名	
-----	--

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

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

<計算のポイント> 平成30年以降の税制改正には対応しておりませんのでご了承ください。
①取得価額×定額法の償却率×（使用期間／12ヶ月）
②最終償却年度に未償却残高として1円残す

9. 確定申告書の作成

① 確定申告書 B 第二表の記入例 (配偶者の合計給与103万円以下・扶養親族が17歳1人・年末調整済みの場合)

平成 29 年分 給与所得の源泉徴収票

給与	6,550,000	4,698,400	1,775,000	198,800
社会保険料等の金額	580,000	40,000	15,000	

申告書第一表の⑥へ転記

注
医療費控除等、確定申告による追加控除がない場合、申告書第一表⑥の金額と一致

注
年末調整を行っていない場合を除き、「源泉徴収票のとおり」と記入

平成 29 年分の 所得税及び復興特別所得税の確定申告書 B

東京都新宿区西新宿 6-5-1
アイランドタワー 11F

氏名 エフジェー タロウ
フリガナ エフジェー タロウ

○ 所得の内訳 (所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)

所得の種類	種目・所得の生ずる場所又は給与などの支払者の氏名・名称	収入金額	所得税及び復興特別所得税の金額
給与	株式会社エフ・ジェー・ネクスト 東京都新宿区新宿 X-X-X	6,550,000	198,800

○ 所得から差し引かれる立派に関する事項

⑩ 医療費控除

⑪ 支払医療費

⑫ 社会保険料控除

⑬ 社会保険料控除

⑭ 生命保険料控除

⑮ 地震保険料の計

⑯ 寄附金の所在地・名称

⑰ 配偶者の氏名

⑱ 扶養親族の氏名

⑳ 扶養親族の合計

注
マイナンバー (個人番号) 記入欄

納税の場合、住民税の徴収方法について、「給料から差引き」又は「自分で納付」を選択

注
16歳未満の扶養親族がいる場合は記入

収支内訳書⑭の金額を記入

○ 所得 (公的年金等以外) 総合課税の所得・源泉所得・一時所得に関する事項

所得の種類	種目・所得の生ずる場所	収入金額	必要経費等	差引金額

○ 事業専従者に関する事項

事業専従者の氏名	個人番号	続柄	生年月日	従事月数・種別・仕事の内訳	専従者給与 (控除) 額

○ 住民税・事業税に関する事項

⑲ 住民税

⑳ 住民税

㉑ 住民税

㉒ 住民税

㉓ 住民税

㉔ 住民税

㉕ 住民税

㉖ 住民税

㉗ 住民税

㉘ 住民税

㉙ 住民税

㉚ 住民税

㉛ 住民税

㉜ 住民税

㉝ 住民税

㉞ 住民税

㉟ 住民税

㊱ 住民税

㊲ 住民税

㊳ 住民税

㊴ 住民税

㊵ 住民税

㊶ 住民税

㊷ 住民税

㊸ 住民税

㊹ 住民税

㊺ 住民税

㊻ 住民税

㊼ 住民税

㊽ 住民税

㊾ 住民税

㊿ 住民税

②確定申告書 B 第一表の記入例 (還付申告の場合)

平成29年分収支内訳書

平成30年 3月15日
(自 1月 1日 至 12月 31日)

種別	項目	金額(円)
収入金額	① 賃貸料	903220
	② 礼金・権利金	90000
	③ 名義書換料他	
	④ 小計	90000
経費	⑤ 給料賃金	
	⑥ 減価償却費	454899
	⑦ 貸倒金	
	⑧ 地代家賃	
	⑨ 借入金利息	387230
	⑩ 租税公課	
	⑪ 損害保険料	
	⑫ 修繕費	
	⑬ 管理費等	178080
	⑭ 雑費	352922
⑮ 小計	531002	
⑯ 経費小計	1373131	
⑰ 専従者控除前の所得金額	-379911	
⑱ 専従者控除	0	
⑲ 所得金額	-379911	
⑳ 土地等を取得するために要した負債の利子の額	180526	

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(⑯)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 P 10参照

⑥欄は源泉徴収票の給与と所得控除後の金額を転記

⑫欄は源泉徴収票の社会保険料等の金額を転記

⑭欄は源泉徴収票の生命保険料の控除額を転記

⑮欄は源泉徴収票の地震保険料の控除額を転記

⑳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

30年 3月 15日 平成 29 年分の 所得税及び復興特別所得税の確定申告書 B

住所: 東京都新宿区西新宿 6-5-1 アイランドタワー11F

氏名: エフジェー 太郎

生年月日: 3 42 12 18

マイナンバー: []

収入金額等	金額(円)	税	金額(円)
① 事業等		課税される所得金額(①-②)又は第三表	2724000
② 不動産	993220	上の①に対する税額又は第三表の②	174900
③ 配当		下記※①計算式より算出	
④ 給与	6550000	① 所得金額	174900
⑤ 雑		② 災害減免額	174900
⑥ 公的年金等		③ 雑費	3672
⑦ その他		④ 所得金額	178572
⑧ 短期		⑤ 外国源泉控除	
⑨ 長期		⑥ 所得額及び復興特別所得税の源泉徴収税額	198800
⑩ 一時		⑦ 所得額及び復興特別所得税の源泉徴収税額	-20228
⑪ 事業等		⑧ 所得額及び復興特別所得税の源泉徴収税額	20228
⑫ 不動産	-199385	⑨ 配偶者の合計所得金額	
⑬ 配当		⑩ 専従者給与(控除)額の合計額	
⑭ 給与	4698400	⑪ 青色申告特別控除額	
⑮ 雑		⑫ 所得額及び復興特別所得税の源泉徴収税額	
⑯ 合計	4499015	⑬ 平均課税対象金額	
⑰ 医療費控除		⑭ 所得額及び復興特別所得税の源泉徴収税額	00
⑱ 社会保険料控除	580000	⑮ 延納届出額	000
⑲ 生命保険料控除	40000		
⑳ 地震保険料控除	15000		
㉑ 寄附金控除			
㉒ 寡婦、寡夫控除	0000		
㉓ 勤労学生、障害者控除	0000		
㉔ 基礎控除	380000		
㉕ 扶養控除	380000		
㉖ 基礎控除	380000		
㉗ 合計	1775000		

相殺した金額を記入

※①計算式(⑦ 算出方法)

⑦ 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	⑦ × 5% - 0円
1,950,000円超 ~ 3,300,000円以下	⑦ × 10% - 97,500円
3,300,000円超 ~ 6,950,000円以下	⑦ × 20% - 427,500円
6,950,000円超 ~ 9,000,000円以下	⑦ × 23% - 636,000円
9,000,000円超 ~ 18,000,000円以下	⑦ × 33% - 1,536,000円
18,000,000円超 ~ 40,000,000円以下	⑦ × 40% - 2,796,000円
40,000,000円超	⑦ × 45% - 4,796,000円

※②平成25年から平成49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。

注
マイナンバー
(個人番号)
記入欄

注
翌年以降申
告用紙が不
要の場合○
を記入

10. 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持参する。③e-Taxで申告する。

Q2. 昨年確定申告をしてないのですが、どうしたらよいですか？

A. 確定申告は過去5年間分までは遡って申告手続きを行うことが出来ますが、納付すべき税金が発生していた場合は、延滞税などがかかりますのでご注意ください。

Q3. 医療費控除は医療費負担額が10万円未満でもできますか？

A. 医療費控除の特例としてスイッチOTC薬控除（セルフメディケーション税制）が創設されました。スイッチOTC医薬品の購入費用が年間1万2千円を超える場合に確定申告により所得控除が可能です。（本紙P4参照）

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。（本紙P4参照）

* 領収書は、確定申告期限より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、ワンストップ特例は利用できません。既にワンストップ特例を使われた方も、所得税の確定申告により再計算を行うこととなります。

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P9～P10参照）

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1月になっています。平成29年分の経費にしてもよいですか？

A. 平成29年分の不動産取得税を平成29年中に納付したのであれば、平成29年分の経費として処理します。しかし、納付期限が平成30年になっていて平成30年中に納付した場合は、平成30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等が異なるので注意が必要です。（本紙P13～P14参照）

Q10. 物件を売却したのですが、特別な申告は必要ですか？

A. 物件を売却された年は、翌年の法定期間（平成29年分については平成30年2月16日から平成30年3月15日まで）に給与所得や不動産所得と併せて「譲渡所得」の確定申告を行います。