

ガーラ・アヴェニュー木場  
2019年9月 竣工

令和1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



ガーラ  
40<sup>TH</sup>  
ANNIVERSARY  
おかげさまで創業40年



2020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。

### ■ (株)FJネクスト 確定申告案内係 ■

フリーダイヤル **0120-022-254**

受付時間 **AM10:00 ~ PM5:00**

(第1・2・3土曜日・日・祝日を除く)

◇◇特別受付期間(平日)◇◇

**2020年2月3日~2020年3月16日**

受付時間 **AM10:00 ~ PM7:00**

#### <税制の改正について>

令和2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Webサイト <https://www.nta.go.jp/>**

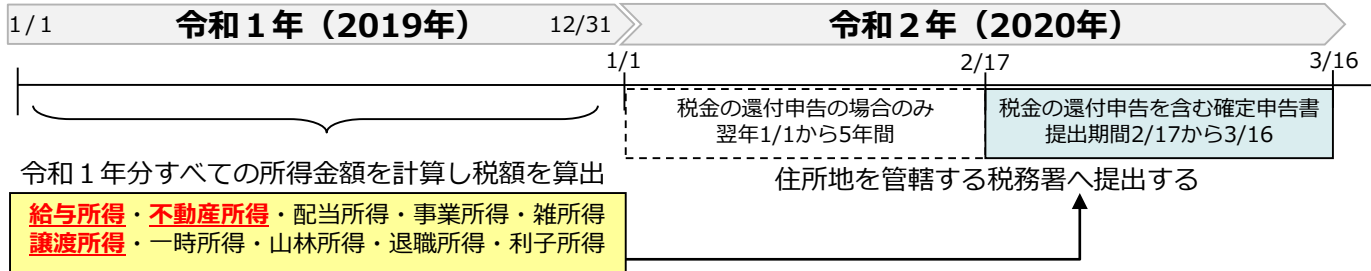
# ◆◆◆目次◆◆◆

1. 確定申告の概要	P3~P5
2. 所得控除について	P6
3. 税制改正	P7~P8
4. 所得税確定申告書作成時の確認事項	P9
5. 必要書類の確認	P10
6. 収支内訳書(不動産所得用)	P11~P14
<表面> P11~P12	
<裏面> P13~P14	
7. 減価償却費について	P15~P30
<基本説明>	P15~P16
<新築建物計算方法>	P17~P18
<中古建物計算方法>	P19
<2年目以降計算方法>	P20
<収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例> 初年度	P21
<収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例> 2年目	P22
<収支内訳書(不動産所得用):定率法記入例>	P23
<収支内訳書(不動産所得用):裏面記入例>	P24
<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>	P25~P29
●旧定額法	P25
●旧定率法	P26
●定額法	P27
●定率法250%	P28
●定率法200%	P29
<計算シート>	P30
8. 確定申告書の作成	P31~P32
①確定申告書B 第二表の記入例	P31
②確定申告書B 第一表の記入例	P32
9. e-Tax概要	P33~P34
10. e-Tax 収支内訳書(不動産所得用)	P35~P36
11. 譲渡所得の内訳書	P37~P38
12. 申告書(分離課税用)第三表	P39
13. e-Tax概要 (不動産譲渡)	P40~P41
14. e-Tax概要 (不動産・給与)	P42
15. Q & A	P43

# 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1年分については令和2年2月17日から3月16日まで）の間に所轄の税務署へ申告することをいいます。



### ◇期限内申告について◇

法定期間内に確定申告できない場合『期限後申告』となり、税金を納める日数が遅れた分、延滞税の支払いが発生したり無申告加算税を納める必要が生じることもあります。また、青色申告の方は青色申告特別控除、65万円の適用が受けられなくなるなどのペナルティが課されるため、法定期間内に確定申告を行うようにしてください。

### ◇提出方法◇

- ・e-Taxで申告する
- ・管轄する税務署へ直接持っていく
- ・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 P 9 参照)  
ご自身が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 P 10参照)

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。本手続きでは、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『令和元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。

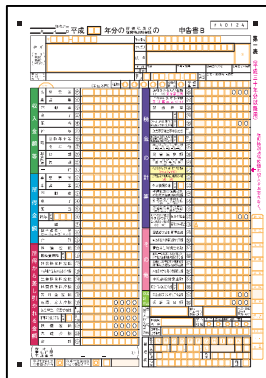
①確定申告書B用手引き



②帳簿の記帳のしかた

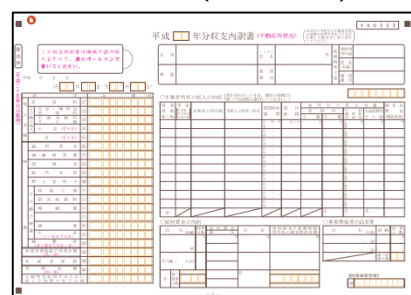


③確定申告書B



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。なお、本紙での譲渡(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(本紙P37～P39参照)となっております。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

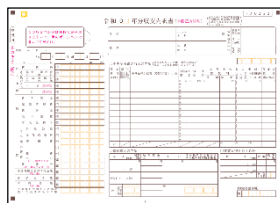


③確定申告書B



収支内訳書は不動産所得用をご準備ください

④収支内訳書(不動産所得用)



⑤申告書(分離課税用)第三表



⑥譲渡所得の申告のしかた

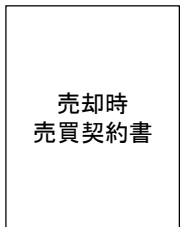
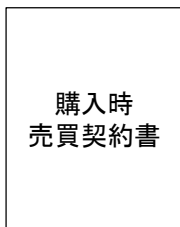


⑦譲渡所得の内訳書

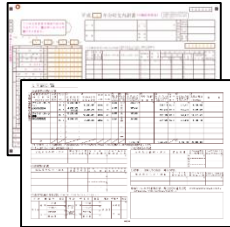


⑧～⑩の書類は不動産売買契約時に当社よりお渡しした書類

⑧購入時売買契約書 ⑨売却時売買契約書 ⑩売却時精算書



⑪平成30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＞

当社の物件を購入されたお客様へ確定申告の時期に参考資料をお届けのご住所へ郵送しております。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)

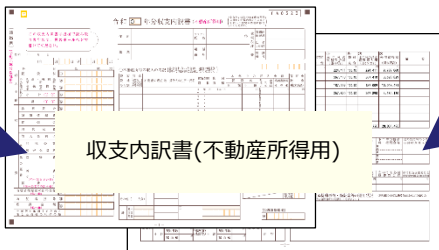
経費明細一覧表(参考)

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)

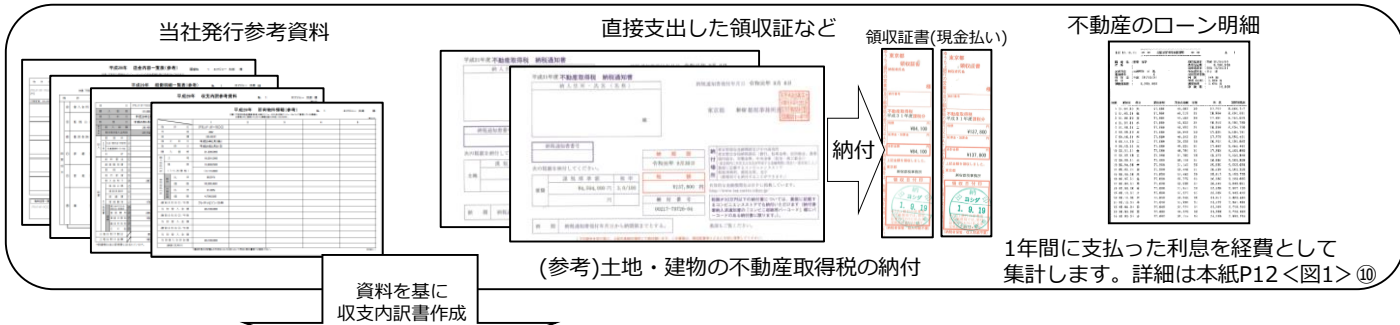


本紙P15～P29を参考に  
減価償却費を計算して  
収支内訳書に記入します。

# 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 P11～P36参照)  
 ※不動産の譲渡所得がある場合は(本紙 P37～P39参照)『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)

### 令和元年分給与所得の源泉徴収票

所得控除等の記入は  
税務署発行の手引き  
でご確認ください

### 確定申告書B

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。

## ◆ Step4 確定申告書提出・税金納付 ◆

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

## ◆ Step5 書類の保管 ◆

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

### 👉 白色申告の方

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

### 👉 青色申告の方

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



帳簿の記帳方法は税務署発行  
『帳簿の記帳のしかた』  
を参考にしてください。

## 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: 下記参照)				○
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(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		○		

### ■ 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。

### ■ 配偶者控除及び配偶者特別控除について

#### (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38万円超123万円以下とし、その控除額は次のとおりとなります。なお、合計所得金額が1,000万円を超える居住者については、配偶者特別控除の適用はできないこととされています。

合計所得金額	控除を受ける人 所得金額	控除額		
		合計所得金額 900万円以下 の居住者	合計所得金額 900万円超950万 円以下の居住者	合計所得金額 950万円超1,000万 円以下の居住者
38万円超	85万円以下	38万円	26万円	13万円
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

### 3. 税制改正

#### ■ 令和1年（2019年）分の所得税から適用される主な改正事項

##### （1）住宅ローン控除の拡充について

令和1年（2019年）10月1日から令和2年（2020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ついて、**住宅借入金等を有する場合の控除期間が現行の10年から13年に延長され**、住宅借入金等特別税額控除額は次のとおりとされました。

1～10年目	住宅借入金等の年末残高×1%（最大40万円（※1）） ※現行と同じ
11～13年目	次のいずれか少ない金額 ①住宅借入金等の年末残高×1% ②[住宅の取得等の対価の額（税抜）]（最大4,000万円（※2））×2%÷3

認定住宅については、（※1）最大50万円（※2）最大5,000万円となります。

##### （2）空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例について

老人ホーム等に入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋又は家屋の敷地等の譲渡について、一定の要件を満たすものについては、譲渡所得の3,000万円特別控除を適用できることとされました。

【適用期間】相続日から起算して3年を経過する年の12月31日（令和5年（2023年）12月31日）までの譲渡。

##### （3）書面提出書類について

令和1年（2019年）4月1日以後に提出する確定申告書等について、書面提出による場合においても給与所得、退職所得及び公的年金等の源泉徴収票などの書類について、添付を要しないこととされました。

#### ■ 令和2年（2020年）分の所得税から適用される主な改正事項

##### （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した**。その結果、控除額が次のとおりとされました。

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した。

##### （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した**。その結果、控除額が次のとおりとされました。

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）に引き下げられました。**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）に引き上げられました。



## ■令和2年度(2020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

#### ■NISAの改正について

#### ■エンジェル税制の改正について

#### ■土地・住宅税制について

(1) 個人が都市計画区域内にある低未利用土地等を譲渡した場合において、一定の要件を満たすものについては、長期譲渡所得金額から最大100万円を控除することができることとされます。

(建物譲渡部分については適用されません)

【適用期間】土地基本法等の一部を改正する法律

(仮称)の施行日又は令和2年(2020年)7月1日のいずれか遅い日から令和4年(2022年)12月31日まで。

(2) 配偶者居住権等の消滅等及び消滅前に係る譲渡所得の取得費が定められます。

(3) 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3年(2021年)12月31日まで)**とされます。

(4) 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(令和3年(2021年)12月31日まで)**とされます。

(5) 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3年(2021年)12月31日まで)**とされます。

(6) 新規住宅を居住の用に供した個人が3年目に該当する年中に従前住宅等の譲渡をした場合において、従前住宅等の譲渡の特例を受けるときは、**新規住宅について住宅ローン控除の適用を受けることができないこととされます。**

【適用期間】令和2年(2020年)4月1日以後に従前住宅等を譲渡した場合に適用されます。

(7) 個人が令和3年(2021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。

#### ■未婚のひとり親に対する税制上の措置及び寡婦(寡夫)控除の見直しについて

(1) 未婚のひとり親に対する措置として、次の要件を満たす場合には35万円を控除することができることとされます。①居住者が現に婚姻をしていないこと(事実婚は対象外とされます)②その者と生計を一にする子を有すること③合計所得金額が500万円以下であること

(2) 扶養親族その他その者と生計を一にする子を有する寡婦の要件は、合計所得金額が500万円以下であることが加えられます。

(3) その者と生計を一にする子を有する寡夫控除の控除額が35万円(現行:27万円)に引き上げられます。

【適用期間】令和2年(2020年)分以後の所得税について適用されます。

#### ※赤字部分が見直し点

※生計を一にする子を有する者		死別・離別		未婚のひとり親	
所得控除	所得金額	500万円以下	500万円超	500万円以下	500万円超
	寡婦	35万円	✗⇒適用なし	35万円	—
	寡夫	✗⇒35万円	—	35万円	—

#### ■所有者不明土地に係る固定資産税について

(1) 市町村長は、所有者として登記がされている個人が死亡している場合、その土地又は家屋を**現に所有している者に**、当該市町村の条例で定めるところにより、**固定資産税の賦課徴収に必要な事項を申告させることができることとされます。**

【適用期間】令和2年(2020年)4月1日以後の条例施行日以後について適用されます。

(2) 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こととされます。**

【適用期間】令和3年(2021年)度以後の固定資産税について適用されます。

### 資産課税の見直し

#### ■登録免許税・印紙税・固定資産税・不動産取得税について

次の(1)～(6)の改正は、令和4年(2022年)3月31日までとされます。

(1) 住宅用家屋の所有権の保存登記、移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が**2年延長**とされます。

(2) 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**とされます。

(3) 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用期限が**2年延長**とされます。

(4) 新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用期限が**2年延長**とされます。

(5) 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用期限が**2年延長**とされます。

(6) 新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限が**2年延長**とされます。

## 4. 所得税確定申告書作成時の確認事項

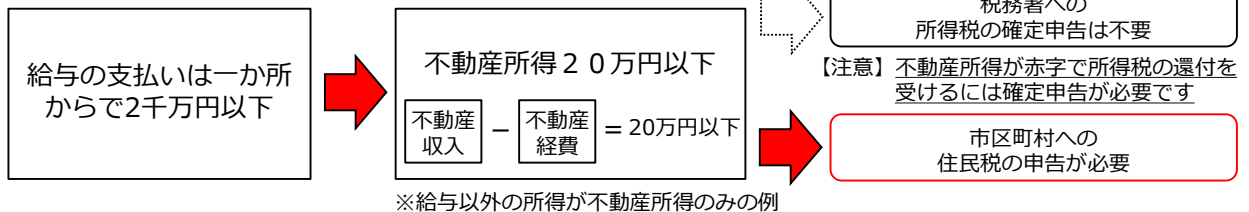
### 1. 確定所得申告を要しない場合

(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。**

## 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. 令和1年分ローン返済予定表(2019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. 平成30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(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。

※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については国税庁ホームページをご覧ください。

## 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 ※裏面にも記入事項があります

FA0323

令和 1 年分収支内訳書(不動産所得用) (あなたの本年分の不動産所得の金額の計算に必要となる収入と経費を記入してください。)

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。

令和 1 年 3 月 15 日  
(自 1 月 1 日 至 1 2 月 3 1 日)

住所	東京都港区西新橋新橋アイランドタワー11F	フリガナ氏名	エ・ジエ 知太郎	依頼税理士等	事務所所在地
職業	会社員	電話番号	03-1234-5678		氏名(名称) 電話番号

<p>② 収入</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃料</td><td>903,220</td></tr> <tr><td>礼金・権利金</td><td>90,000</td></tr> <tr><td>その他収入</td><td>0</td></tr> <tr><td>小計</td><td>993,220</td></tr> <tr><td>計</td><td>993,220</td></tr> </table>	賃料	903,220	礼金・権利金	90,000	その他収入	0	小計	993,220	計	993,220	<p>① 収入の内訳</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>貸金用途等の別</th> <th>不動産の所在地</th> <th>賃借人の住所・氏名</th> <th>貸借期間</th> <th>貸付額</th> <th>本年中の収入金額</th> <th>保証金</th> </tr> <tr> <td>借付</td> <td>ランド・カーラコート2</td> <td>東京都港区新橋1-1-1</td> <td>31年3月1日～31年3月31日</td> <td>21,240</td> <td>100,000</td> <td>90,000</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>903,220</td> <td>90,000</td> </tr> </table>	貸金用途等の別	不動産の所在地	賃借人の住所・氏名	貸借期間	貸付額	本年中の収入金額	保証金	借付	ランド・カーラコート2	東京都港区新橋1-1-1	31年3月1日～31年3月31日	21,240	100,000	90,000	計					903,220	90,000
賃料	903,220																															
礼金・権利金	90,000																															
その他収入	0																															
小計	993,220																															
計	993,220																															
貸金用途等の別	不動産の所在地	賃借人の住所・氏名	貸借期間	貸付額	本年中の収入金額	保証金																										
借付	ランド・カーラコート2	東京都港区新橋1-1-1	31年3月1日～31年3月31日	21,240	100,000	90,000																										
計					903,220	90,000																										

<p>③ 経費</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>給料賃金</td><td>454,899</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>0</td></tr> <tr><td>貸倒金</td><td>0</td></tr> <tr><td>地代家賃</td><td>387,230</td></tr> <tr><td>借入金利子</td><td>0</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td>0</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>0</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>0</td></tr> <tr><td>管理費等</td><td>178,080</td></tr> <tr><td>雑費</td><td>352,922</td></tr> <tr><td>小計</td><td>531,002</td></tr> <tr><td>経費計</td><td>1,373,131</td></tr> <tr><td>専従者控除の所得金額</td><td>-379,911</td></tr> <tr><td>専従者控除</td><td>0</td></tr> <tr><td>土地等を取得するために要した負債の利子の額</td><td>180,526</td></tr> </table>	給料賃金	454,899	減価償却費	0	貸倒金	0	地代家賃	387,230	借入金利子	0	租税公課	0	損害保険料	0	修繕費	0	管理費等	178,080	雑費	352,922	小計	531,002	経費計	1,373,131	専従者控除の所得金額	-379,911	専従者控除	0	土地等を取得するために要した負債の利子の額	180,526	<p>④ 土地等を取得するために要した負債の利子の額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>氏名(年勤)</th> <th>従事月数</th> <th>給料賃金</th> <th>合計</th> <th>所得税及び復興特別税等の源泉徴収税額</th> <th>氏名(年勤)</th> <th>続柄</th> <th>従事月数</th> </tr> <tr> <td>( 譲 )</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>( 譲 )</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他(人分)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	氏名(年勤)	従事月数	給料賃金	合計	所得税及び復興特別税等の源泉徴収税額	氏名(年勤)	続柄	従事月数	( 譲 )					( 譲 )			その他(人分)								計							
給料賃金	454,899																																																														
減価償却費	0																																																														
貸倒金	0																																																														
地代家賃	387,230																																																														
借入金利子	0																																																														
租税公課	0																																																														
損害保険料	0																																																														
修繕費	0																																																														
管理費等	178,080																																																														
雑費	352,922																																																														
小計	531,002																																																														
経費計	1,373,131																																																														
専従者控除の所得金額	-379,911																																																														
専従者控除	0																																																														
土地等を取得するために要した負債の利子の額	180,526																																																														
氏名(年勤)	従事月数	給料賃金	合計	所得税及び復興特別税等の源泉徴収税額	氏名(年勤)	続柄	従事月数																																																								
( 譲 )					( 譲 )																																																										
その他(人分)																																																															
計																																																															

#### 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円契約期間平成31年3月31日～令和2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  
 グラウト・ガ-ラ00387,230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

所得金額	事業等	①				
	業農	②				
	不動産	③	④	-199,385		
	利子	④				
	配当	⑤				
	給与	⑥		4,698,400		
	雑	⑦				
	総合譲渡・一時	⑧				
	合計	⑨		4,499,015		

※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。

送金内容一覧表(参考)

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。

経費明細一覧表(参考)

③経費

収支内訳参考資料

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ある場合は、経費欄に追加ご記入ください。  
※下記<図1>参照

②収入

- ①賃貸料⇒2019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⇒2019年1月～12月に発生した場合に合計金額を記入します。  
(例) 2019年12月に賃貸借契約(新規・更新)があれば2019年分(令和1年分)に計上します。
- ③名義書換料・その他⇒2019年1月～12月に発生した場合に合計金額を記入します。

③経費

賃貸している物件の2019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】2019年1月～12月に発生した各項目の送金賃料や経費の相殺が2020年(令和2年)1月の場合には参考資料「補足資料(参考)」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、2019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～P29参照)
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 <b>(1月～12月の1年間で確定した金額)</b> 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	④ 賃貸している物件の <b>固定資産税・不動産取得税・印紙代</b> など
損 害 保 険 料	⑨ 賃貸している物件の ・ <b>火災保険料</b> (物件取得時保険料 × ①) ・ <b>地震保険料</b> (保険会社の控除証明書に記載された金額) ・ <b>賠償責任保険料</b> など ① $\frac{2019年1月 \sim 12月所有月数}{総保険月数}$
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	⑤ 賃貸物件を管理している管理組合に支払った費用 <b>管理費・修繕積立金・修繕積立基金</b> など 賃貸物件を賃貸管理委託し家賃等を管理している会社へ支払った委託料(無い場合もあります) <b>管理委託料・業務委託料・事務委託料</b> など
雑 費	⑧ 不動産所得を得る上で必要な経費で、上記に当てはまらない経費 <b>ローン会社の保証料(一括払い保証料 × ②)</b> ・ <b>ローン会社の保険料・事務手数料・税理士手数料</b> など ② $\frac{2019年1月 \sim 12月所有月数}{総保証料月数}$

# 8. 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 ※表面にも記入事項があります

○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	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	本年分の普通償却費	本年分の特別償却費	増(特別償却費合計)	本年分の必要経費算入額	未償却残高(期末残高)	摘要
グラウンド・ガラー	〇〇202	31.3	10,200,480	10,200,480	定額	47	0.022	187,009	187,009	100	187,009	10,013,471	
建物付属設備		31.3	4,798,020	4,798,020	定額	15	0.067	267,890	267,890	100	267,890	4,530,130	
計								454,899	454,899	100	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○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	借入金の金額	借入金利子	経費算入額

○地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名	賃借物件	本年分の賃借料・権利金等	必要経費算入額

○修繕費の内訳

支払先の住所・氏名	費用	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額

○貸付不動産の保有状況 (空室(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	合		
							建物	一戸建
住宅用		建物		建物				
		一戸建		一戸建				
		住宅用以外		住宅用以外				
		契約件数		契約件数				
		総面積		総面積				

### ⑤減価償却費の計算

◇賃貸している物件の平成31年1月分～令和1年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P15～P19参照

当社作成：参考資料

所有物件情報(参考)

令和1年 所有物件情報(参考)					
区分	1	2	3	4	5
建物	25,500,000				
土地	14,998,500				
建物	14,998,500				
土地	16,301,500				
建物	16,301,500				
土地	10,200,480				
建物	10,200,480				
土地	4,798,020				
建物	4,798,020				
土地	31,300,000				
建物	31,300,000				
土地	31,300,000				

物件名	1	グラウンド・ガラー〇〇	
号	202		
面積	20.43㎡		
竣工年月	平成31年2月(新)		
取得日	平成31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)	(1,111,000)	
建物価格内訳	躯体	比率	68.01%
		価格	10,200,480
	付属設備	比率	31.99%
		価格	4,798,020

躯体と付属設備の減価償却費を計算します

当社作成◇参考資料「所有物件情報(参考)」建物価格内訳にご所有物件ごとの減価償却費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P15～P29ご紹介しています。

フリガナ イワダ 氏名 太郎

○減価償却費の計算

減価償却資産の名称等 (耐用年数を含む)	面積又は数量	取得年月日	①取得価額 (償却保証額)	②償却の基礎 になる金額	償却方法	耐用年数	③償却率又は 償却期間	④本年中の償却額	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	⑨本年分の必要経費算入額 (償却額)	⑩未償却残高 (期末残高)	備 考
グラウンド・カーラ		31. 3	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	10月	187,009		187,009	100.00	187,009	10,013,471	
建物付属設備	31. 3		4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	10月	267,890		267,890	100.00	267,890	4,530,130	
			( )					12							
			( )					12							
			( )					12							
			( )					12							
			( )					12							
計									454,899		454,899		454,899	14,543,601	

躯体：減価償却費計算例 P17一部抜粋

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
10,200,480円	平成31年3月1日	47年	0.022			

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2019年	$10,200,480 \times 0.022 \times 10 \text{ヶ月} / 12 \text{ヶ月}$	187,009円	10,013,471円	←

付属設備：減価償却費計算例 P18一部抜粋

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
4,798,020円	平成31年3月1日	15年	0.067			

	西暦	計算方法	減価償却費	未償却残高	解説
1年目	2019年	$4,798,020 \times 0.067 \times 10 \text{ヶ月} / 12 \text{ヶ月}$	267,890円	4,530,130円	←

⑥借入金利子の内訳

◇金融機関での借入を除く、賃貸している物件の2019年1月分～12月分の利子を計算し記入します。

○借入金利子の内訳(金融機関を除く)

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

収支内訳書(不動産所得用) 表面

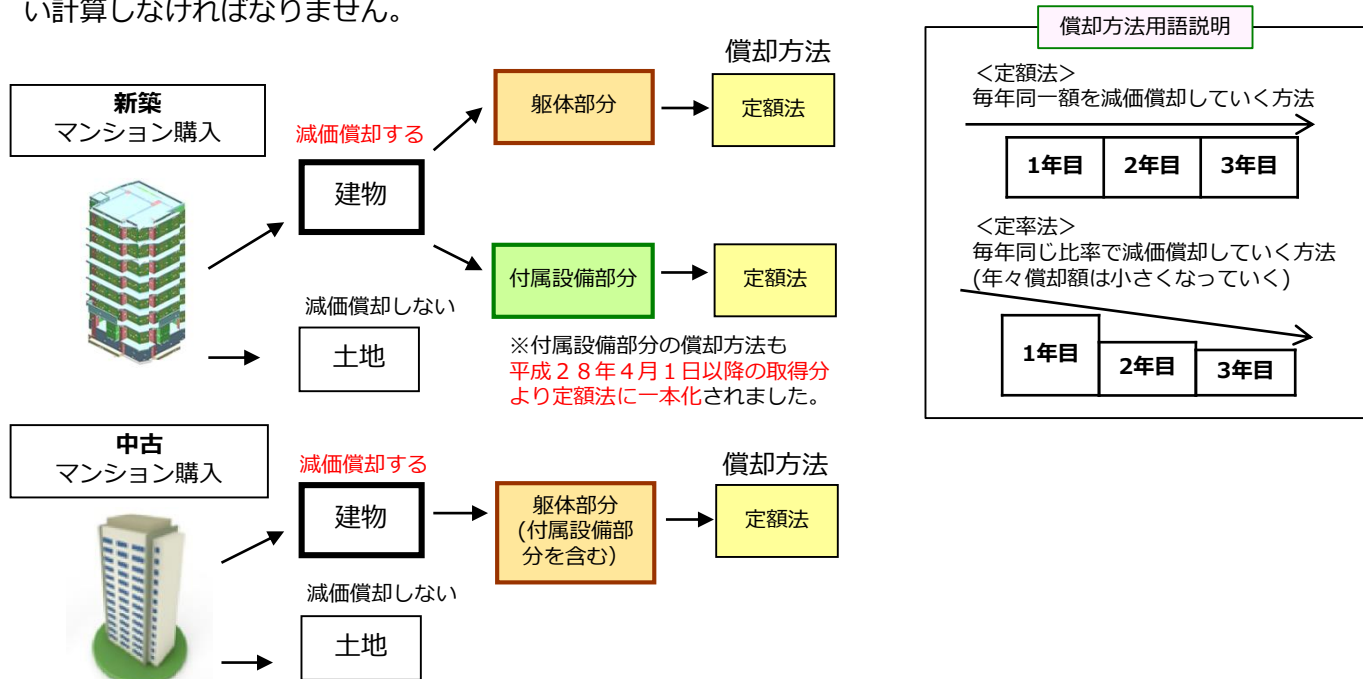
目	金額(円)
収入	
賃料	9 0 3 2 2 0
礼金・新築礼金	9 0 0 0 0
その他	
経費	
③経費	9 0 0 0 0
⑤	9 9 3 2 2 0
⑥	
⑦減価償却費	4 5 4 8 9 9
⑧	
⑨	
⑩借入金利子	3 8 7 2 3 0
⑪	
⑫	
⑬	1 7 8 0 8 0
⑭	3 5 2 9 2 2
⑮	5 3 1 0 0 2
⑯経費計	1 3 7 3 1 3 1
⑰	- 3 7 9 9 1 1
⑱	0
⑲所得金額	- 3 7 9 9 1 1
⑳	1 8 0 5 2 6

表面にも合計額を記入

※本紙P11参照

## 7. 減価償却費について<基本説明>

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



### 【取得時期別 償却方法の選定範囲】

マンション取得時期	平成10年3月31日以前	平成10年4月1日から平成19年3月31日	平成19年4月1日から平成24年3月31日	平成24年4月1日から平成28年3月31日	平成28年4月1日以降
建物 躯体部分	旧定額法 P25 旧定率法 P26	旧定額法 P25	定額法 P27		
建物 付属設備部分	旧定額法 P25 旧定率法 P26	旧定額法 P25	定額法 P27 定率法250% P28	定額法 P27 定率法200% P29	定額法 P27

### 【減価償却費計算方法】 計算方法の参考は本紙P17~P20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。

<b>パターン①</b> 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31年3月31日に平成24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24年10月(中)
取得日	平成31年3月31日

経過月数78月の求め方

- ①竣工年(平成24年)10月～12月までの月数 = 3月
- ②平成25年～平成30年までの月数(6年×12) = 72月
- ③平成31年1月～3月(取得日までの月数) = 3月
- ①+②+③ = 78月

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

※1. 新築時耐用年数を月数にする47年×12ヶ月 = 564月

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。

<b>パターン②</b> 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1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）を確認します。

- 躯体価格 10,200,480円

【減価償却資産の償却率表（平成19年4月1日以後取得）】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得				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31年3月1日 (2019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	2019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	2020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	2021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	2061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	2062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	2063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	2064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P21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。

令和1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）を確認します。  
●付属設備価格 4,798,020円

【減価償却資産の償却率表（平成19年4月1日以後取得）】

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

- 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	平成31年3月1日 (2019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	2019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	2020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	2021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	2031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	2032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	2033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	2034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P21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1年 所有物件情報（参考）

建物価格内訳	躯体	比率	100.00%
		価格	12,690,000
	付属設備	比率	%
		価格	
竣工年月		平成24年10月(中)	
取得日		平成31年3月31日	

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P16参照）本例は、1年未満の端数があるため月数で求めます。  
 $(564月 - 78月) + (78月 \times 20\%) = 501.6月 = 年に戻す 41.8年$ （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

【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

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	平成31年3月1日(2019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	2019年	$12,690,000 \times 0.025 \times 10ヶ月 / 12ヶ月$	264,375円	12,425,625円	取得時の償却率
2年目	2020年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12ヶ月 / 12ヶ月$	317,250円	12,108,375円	取得時からの償却率を使用して毎年同様に減価償却費を計算する。
3年目	2021年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12ヶ月 / 12ヶ月$	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）			
38年目	2056年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12ヶ月 / 12ヶ月$	317,250円	687,375円	
39年目	2057年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12ヶ月 / 12ヶ月$	317,250円	370,125円	
40年目	2058年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12ヶ月 / 12ヶ月$	317,250円	52,875円	
41年目	2059年	52,875円 - 1	52,874円	1円	（備忘価額1円）

④初年度（1年目）に発生した減価償却費を収支内訳書（不動産所得用）に記入します。（本紙P21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 P 17
10,200,480円	平成31年3月1日 (2019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	2019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	2020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	2021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 18
4,798,020円	平成31年3月1日 (2019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	2019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	2020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	2021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 19
12,690,000円	平成31年3月1日 (2019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	2019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	2020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	2021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。

(本紙P22の記入例でご確認ください。)

補足

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

# 7. 減価償却費について<収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例>

## ■ 計算方法及び記入例 収支内訳書(不動産所得用) 裏面より抜粋

### ● 初年度

#### 【新築】 平成31年3月にグランド・ガーラ●●(新築)を取得した場合

減価償却資産の名称等 (繰延資産を含む)	面接又は数量	取得年月	① 取得価額 (償却保証額)	② 償却の基礎 になる金額	償却方法	耐用年数	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(グランド・ガーラ○○)		H31.03	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○○)		H31.03	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⇒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P16参照)

※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			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
40	0.025	0.063	0.067	0.01317	0.050	0.053	0.01791	11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
41	0.025	0.061	0.063	0.01306	0.049	0.050	0.01741	12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
42	0.024	0.060	0.063	0.01261	0.048	0.050	0.01694	13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
43	0.024	0.058	0.059	0.01248	0.047	0.048	0.01664	14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
44	0.023	0.057	0.059	0.01210	0.045	0.046	0.01664	15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
45	0.023	0.056	0.059	0.01175	0.044	0.046	0.01634	16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294
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								

⑤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。

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→①取得価額-⑧本年分の償却費合計

#### 【中古】 平成31年3月にグランド・ガーラ◆◆(中古)を取得した場合

減価償却資産の名称等 (繰延資産を含む)	面接又は数量	取得年月	① 取得価額 (償却保証額)	② 償却の基礎 になる金額	償却方法	耐用年数	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(グランド・ガーラ◆◆) 中古(H24.10竣工)		H31.03	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⇒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P16参照)

※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。

⑤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。

↓⑥以降記載手順は新築と同様に行います。(以下省略)

## ●2年目（令和2年分確定申告時参考）

### 【新築】平成31年3月にグランド・ガラ●●(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(グランド・ガラ○○)		H31.03	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	12 12	224,411		224,411	100%	224,411	9,789,060
建物付属設備 (グランド・ガラ○○)		H31.03	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	12 12	321,468		321,468	100%	321,468	4,208,662

①⇒②⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩⇒⑪の順番に記入していきます。

①取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。

②償却の基礎になる金額→同上 (①に同じ)

④償却率 **耐用年数・償却率については前年同様に記載します。**

⑤本年中の償却期間 **前年度に購入しているので12ヶ月分を減価償却費として計上します。**

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P21参照)の不動産収支内訳書裏面

	前年⑪ 未償却残高 (期末残高)	⑧ 本年分の 償却費合計 (⑥+⑦)	⑪ 未償却残高 (期末残高)
	10,013,471	224,411	9,789,060
	4,530,130	321,468	4,208,662

本紙P21参照

### 【中古】平成31年3月にグランド・ガラ◆◆(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(グランド・ガラ◆◆) 中古(H24.10竣工)		H31.03	12,690,000	12,690,000	定額法	41	0.025	12 12	317,250		317,250	100%	317,250	12,108,375

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

⑪未償却残高→(前年⑪未償却残高-⑧本年分の償却費合計)=⑪未償却残高(期末残高)

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

本紙P21参照

# 7. 減価償却費について<収支内訳書(不動産所得用):定率法記入例>

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

※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<4年目の償却額>

減価償却資産の名称等 (繰延資産を含む)	面接又は数量	取得年月	① 取得価額 (償却保証額)	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(グランド・ガーラ〇〇)		H28.03	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	12 — 12	224,411		224,411	100	224,411	9,340,238
建物付属設備 (グランド・ガーラ〇〇)		H28.03	4,798,020 (219,030)	3,206,884	定率法	15	0.133	12 — 12	426,516		426,516	100	426,516	2,780,368

①⇒②⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩⇒⑪⇒⑫の順番に記入していきます。

①取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。(償却保証額)→下記※参照

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

②償却の基礎になる金額→前年の⑪未償却残高

④償却率 耐用年数・償却率については物件により異なりますので税務署へご確認ください。(本紙P16参照)

⑤本年中の償却期間 2年目以降は12ヶ月分を減価償却費として計上します。

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

定率法の償却率は取得した時期によって異なります。減価償却資産の償却率表に記載されている年度を確認して償却率を記入してください。一定期間償却後に改定償却を行うこととなりますので、本紙P28~P29を参考にしてください。

【減価償却資産の償却率表一部抜粋】

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

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-⑩本年分の償却費合計=⑪未償却残高(期末残高)

前年の不動産収支内訳書裏面

4年目の建物付属設備の計算

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)
3,206,884	426,516	2,780,368

【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P29参照。



※記入内容の詳細は国税庁ホームページ又は最寄りの税務署でご確認ください。  
 ※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

**【収支内訳書(不動産所得用)裏面記入例】**

本紙P23参照 減価償却費記入例

不動産を所有している期間は毎年継続して減価償却費を計算します。

減価償却資産の名称等 (繰延資産を含む)	面積又は数量	取得年月	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	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	本年分の償却費合計 (⑩+⑪)	貸付割合	本年分の必要経費算入額 (⑫×⑬)	未償却残高 (期末残高)	摘要
グランド・ガラー ○○202	28・3	10,200,480	10,200,480	定率法	47	0.022	12/12	224,411	—	224,411	100.00	224,411	9,340,238		
建物付属設備	28・3	4,798,020 (219,030)	3,206,884	定率法	15	0.133	12/12	426,516	—	426,516	100.00	426,516	2,780,368		

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	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	本年分の償却費合計 (⑩+⑪)	貸付割合	本年分の必要経費算入額 (⑫×⑬)	未償却残高 (期末残高)	摘要
グランド・ガラー ○○202	28・3	10,200,480	10,200,480	定率法	47	0.022	12/12	224,411	—	224,411	100.00	224,411	9,340,238		
建物付属設備	28・3	4,798,020 (219,030)	3,206,884	定率法	15	0.133	12/12	426,516	—	426,516	100.00	426,516	2,780,368		
計									650,927		650,927		650,927	12,120,606	

**① 旧定額法及び旧定率法の均等償却記入例：本紙P25~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	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	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	本年分の償却費合計 (⑩+⑪)	貸付割合	本年分の必要経費算入額 (⑫×⑬)	未償却残高 (期末残高)	摘要
建物付属設備 (グランド・ガラー○○)		H14.7	5,000,000 ( )	250,000	—	—	—	12/12	50,000	—	50,000	100	50,000	200,000	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	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	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	本年分の償却費合計 (⑩+⑪)	貸付割合	本年分の必要経費算入額 (⑫×⑬)	未償却残高 (期末残高)	摘要
建物付属設備 (グランド・ガラー○○)		H20.7	5,000,000 (160,850)	884,295	定率法	15	0.200	12/12	176,985	—	176,985	100	176,985	530,955	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P29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	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	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	本年分の償却費合計 (⑩+⑪)	貸付割合	本年分の必要経費算入額 (⑫×⑬)	未償却残高 (期末残高)	摘要
建物付属設備 (グランド・ガラー○○)		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(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 P24①	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)

## ■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(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	↓ P →取得価額の5%
22年目	2023年	500万円×0.01 } 収支内訳書記入例 P24①	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		50,000円	150,000円	
24年目	2025年		50,000円	100,000円	
25年目	2026年		50,000円	50,000円	
26年目	2027年	50,000円 - 1	49,999円	1円	↓ (備忘価額1円)

<計算のポイント> 本紙P25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。

**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【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。 ↓(備忘価額1円)
3年目	2010年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	4,162,500円	
4年目	2011年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	3,827,500円	
5年目	2012年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	3,492,500円	
6年目	2013年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	3,157,500円	
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

<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P16参照)はご自身で確認して下さい。

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 (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	→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。 (備忘価額1円)
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	

<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P24②参照  
●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は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【定率法200%:参考】

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

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

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

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

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>

- 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P24③参照  
●改定償却年度より[改定償却]と記入します。

<ご注意>

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

## 7. 減価償却費について<計算シート>

### ■平成19年4月1日以降に取得した場合【定額法計算シート】

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

新築（躯体 設備）  
中古

物件名	
-----	--

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

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

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

# 8. 確定申告書の作成

## ① 確定申告書B 第二表の記入例 (配偶者の給与合計103万円以下・扶養親族が18歳1人・年末調整済みの場合)

令和1年分 給与所得の源泉徴収票

支払元	東京都市西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー11F	支払先	エフ・ジェー タロウ
給与・賞与	6,550,000	給与所得控除後の金額	4,698,400
社会保険料控除	580,000	医療費控除	40,000
合計	5,970,000	源泉徴収税額	198,800

確定申告書第一表の⑥へ転記。

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⑦の金額と一致。

年末調整を行っていない場合を除き、『源泉徴収票のとおり』と記入。

### 令和01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  
新宿アイランドタワー11階  
氏名 エフ・ジェー タロウ  
エフ・ジェー 太郎

所得から差し引かれる金額に関する事項

⑩ 社会保険料控除 源泉徴収票のとおり	580,000	⑪ 掛金の種類 小等規模企業共済等 合計	0
⑫ 新生命保険料の計 旧生命保険料の計	0	⑬ 地産地消の計	0
⑭ 社会保険料控除 合計	580,000	⑮ 源泉徴収税額 合計	198,800

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	収入金額	源泉徴収税額
給与所得	6,550,000	198,800

配偶者の氏名 エフ・ジェー 花子 生年月日 45.11.7  
扶養親族の氏名 エフ・ジェー 太郎 生年月日 13.7.18

マイナンバー(個人番号)記入欄。

雑所得 (公的年金等以外) 総合課税の配当所得・譲渡所得・一時所得に関する事項

所得の種類	種類・所得の生ずる場所	収入金額	必要経費等	差引金額
-------	-------------	------	-------	------

扶養控除

扶養親族の氏名	エフ・ジェー 太郎	生年月日	13.7.18	控除額	38万円
---------	-----------	------	---------	-----	------

同一年計配偶者(配偶者の合計所得が38万円以下)や16歳未満の扶養親族がいる場合は記入。

住民税・事業税に関する事項

氏名	個人番号	生年月日	別居の場合の住所
エフ・ジェー 太郎		13.7.18	東京都新宿区西新宿

納税の方法を選択 (給与から差引き または 自分で納付)

収支内訳書⑮の金額を記入。

非課税所得など

非課税所得	0
不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額	0
事業用資産の譲渡損失など	0
合計	0

前年中の所得(前年中の所得)

前年中の所得	4,379,911
--------	-----------

納税の場合、給与・公的年金に係る所得以外の所得に係る住民税の徴収方法について、『給与から差引き』又は『自分で納付』の別を選択。



①確定申告書B 第一表の記入例 (還付申告の場合)

マイナンバー(個人番号)記入欄。

FA0125

令和 〇1 年分の 所得税及び復興特別所得税の 申告書B

住所 東京都新宿区西新宿 新宿アイランドタワー11階

氏名 エフ・ジェー 太郎

収入金額等 所得金額 所得から差し引かれる金額

収入金額	2724000
不 動 産	993220
利 子	6550000
配 当	6550000
所得金額	4499015
所得から差し引かれる金額	1775000
課税される所得金額	2724000
上の②に対する税額	174900
配当控除	00
復興特別所得税額	3672
源泉徴収税額	198800
申告納税額	-20228
第3期分納める税金	00
還付される税金	20228

令和1年分収支内訳書

平成 年 月 日 (自 1 月 1 日 至 12 月 31 日)

収入金額	903220
支出金額	903220
計	993220
所得金額	-379911
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P11④参照。  
 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

- ②欄は収支内訳書(不動産所得用)の収入金額合計(⑤)を転記。
- ⑦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P11参照
- ⑥欄は源泉徴収票の給与所得控除後の金額を転記。
- ⑩欄は源泉徴収票の社会保険料等の金額を転記。
- ⑫欄は源泉徴収票の生命保険料の控除額を転記。
- ⑬欄は源泉徴収票の地震保険料の控除額を転記。
- ⑭欄は第二表の所得の内訳の所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額の合計額を転記。

※①計算式(⑦)算出方法)

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

②の課税所得金額で税額を計算  
 ②の課税される所得金額に対する税額を計算して⑦へ記入。  
 2,724,000円×10%-97,500円  
 =174,900円⇒⑦へ記入。

※平成25年(2013年)から令和19年(2027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、⑭にて算出します。

第一表

復興特別所得税額の記入をお忘れなく

# 9. e-Tax概要

※国税庁Webサイト内に掲載されている案内の一部抜粋して紹介していません。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。

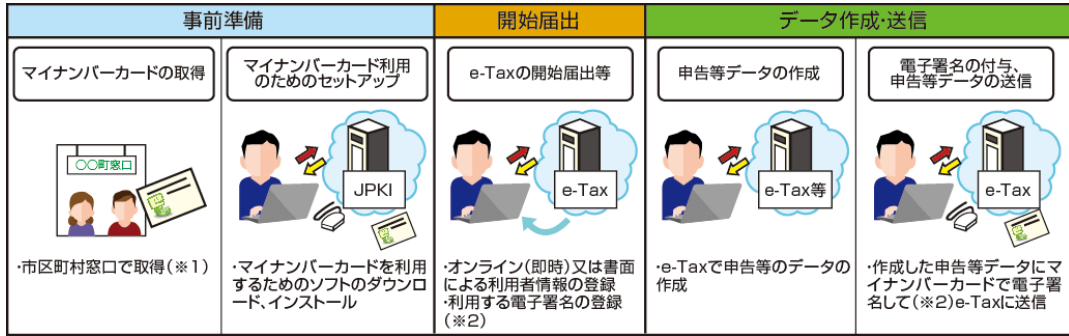
## 国税庁webサイトe-Tax ( <https://www.e-tax.nta.go.jp/> ) のご案内

◆e-Taxでは、税務署に向向くことなく、インターネットを利用して所得税、消費税、贈与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、金融機関や税務署の窓口に向向くことなく、ダイレクト納付(※)やインターネットバンキング、ペイジー(Pay-easy)対応のATMを利用して全ての税目について行うことができます。

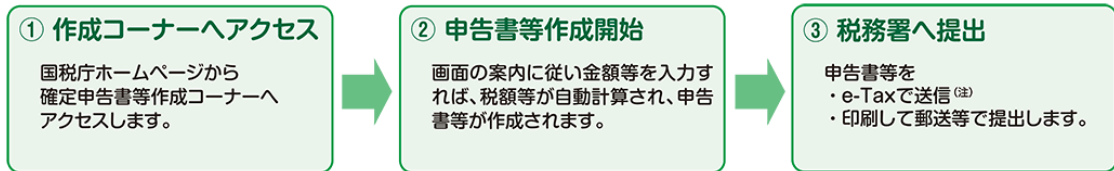
※ダイレクト納付とは、事前に税務署に届出をしておけば、e-Taxを利用して電子申告などをした後に、簡単な操作で、届出した預貯金口座からの振替により、即時又は期日を指定して国税の納付ができるものです。(ダイレクト納付利用届出書は、国税庁ホームページからダウンロードできます。)

### e-Taxご利用の流れ



※1 マイナンバーカードには、電子署名を付与するための電子証明書が標準的に搭載されています。

※2 マイナンバーカードで電子署名を付与できるようにするためには、パソコンに市販のICカードリーダライタをつなげる必要があります。



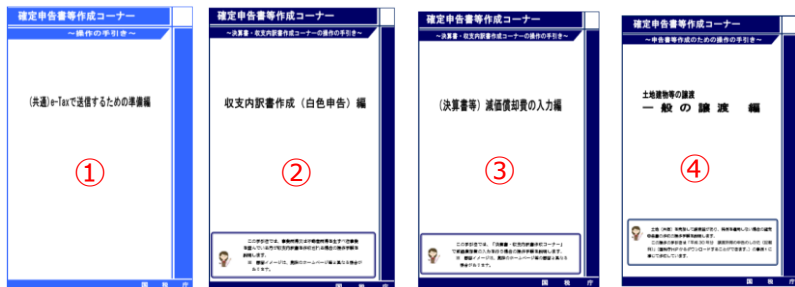
注: e-Taxで送信する場合は、マイナンバーカードなどの電子証明書及びICカードリーダライタの準備が必要です。

なお、マイナンバーカード及びICカードリーダライタをお持ちでない方については、税務署で職員との対面による本人確認に基づいて税務署長が通知したe-Tax用のID・パスワード(「ID・パスワード方式の届出完了通知」に記載されています。)のみでe-Tax送信ができます。(ID・パスワード方式)

### e-Tax操作手引き

「申告・申請」をクリック  
 「個人で申告をするには」をクリック  
 「確定申告書作成コーナー」をクリック  
 「作成開始」をクリック  
 「ご利用ガイド」をクリック  
 「入力例」をクリック

各種操作手引きが表示されますのでクリックして詳細を確認してください。



初めてe-Taxを利用される方は、国税庁Webサイトに掲載されている【①(共通)e-Taxで送信するための準備編】の手引書操作手順を参考に登録等を行うようにしてください。また、収支内訳書(不動産所得用)の作成も【②収支内訳書作成(白色申告)編】・【③(決算書等)減価償却費の入力編】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【④土地建物等の譲渡 一般の譲渡編】を参考にしてください。

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

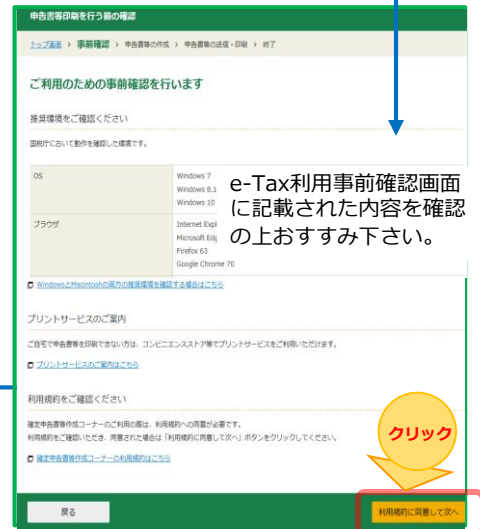
◆e-Tax上で収支内訳書(不動産所得用)の入力操作について一部分を抜粋してご紹介いたします。本紙では印刷して書面提出する手順でのご紹介となりますことをご了承ください。e-Taxで提出する場合の操作方法については事前準備を含め国税庁Webサイトで詳細をご確認ください。

## e-Tax 収支内訳書入力案内

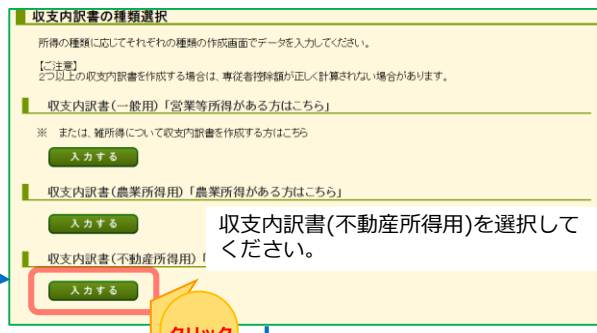
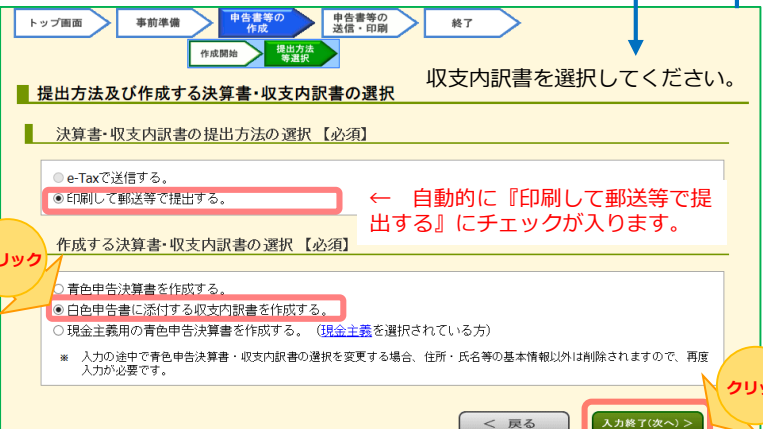
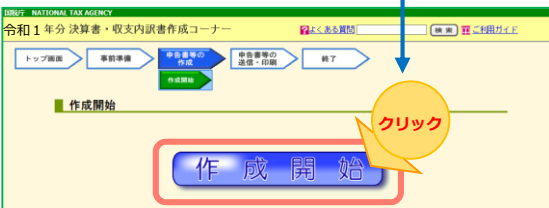
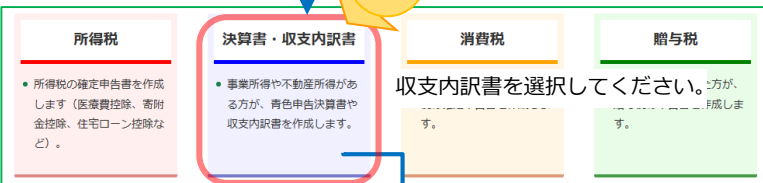
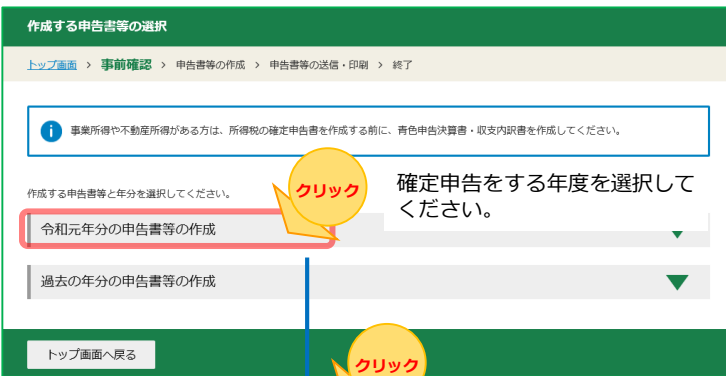


→の順序で収支内訳書の入力画面へすすんでください。また、本紙では印刷して書面提出する手順でのご紹介となりますことをご了承ください。

『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。



利用規約を確認してから同意して次へ進む



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すすみます。

収支内訳書 (自 1月 1日 至 12月 31日)		科目	金額 (円)	
収入	1	雑収入	903,220	
	2	礼金・礼金控除	90,000	
	3	不動産収入		
	4	不動産収入(その内)	90,000	
	5	計 (1+2+3+4)	993,220	
	経費	6	経費	
		7	経費控除	45,699
		8	経費控除	
		9	借入金利息	387,230
		10	借入金利息	
	その他	11	管理費等	178,080
		12	経理士等の報酬	
		13	借入金利息控除	
14	経費	352,922		
15	計 (6-10までの計+11)	531,002		
16	経費 (6-10までの計+11)	1,373,131		
17	確定申告前の所得控除 (5-12)	△379,911		
18	土地等取得するたのみに限るた資産の取得	160,526		
19	交付済の債権の取得			
20	債権の取得			
21	債権の取得			

# 10. e-Tax 収支内訳書（不動産所得用）

※イメージ図は実際と異なる場合がございますことをご了承ください。

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

### e-Tax 収支内訳書入力案内

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

#### ① 賃貸料

賃貸料をクリックしてそれぞれの金額を当社発行参考資料を基に入力してください。

#### 不動産所得の収入の入力

貸付けごとに下の画面の各欄を入力してください（入力した内容は、「不動産所得の収入の内訳の入力」画面に自動的に反映されます。）。  
貸付けが2件以上ある場合は、「もう一件入力する」ボタンをクリックしてください。  
※ 最大で200件まで入力できます。200件を超える方は、「1 貸家・貸地等の別」欄で「別紙で計算」を選んで「8 賃貸料の月額」、「9 礼金等」の「礼金」、「10 その他の収入」の「その他」及び「11 預り金の年末残高」の「保証金」に合計金額を入力し収入の内訳を適宜の用紙に書いて決算書に添付して提出してください。  
現在、0件の不動産収入が入力されています（最大200件まで入力可能です。）。

1 貸家・貸地等の別	貸家(居住用)
2 用途(住宅用、住宅用以外等の別)	住宅用
3 不動産の所在地 [全角28文字以内]	不動産の所在地と同じ
4 賃借人の住所 [全角28文字以内]	不動産の所在地と同じ
物件の住所を入力	
5 賃借人の氏名 [全角12文字以内]	ネクスト よい子
6 賃貸契約期間	自 西暦 2019 年 3 月 至 西暦 2021 年 3 月
7 貸付面積 [小数点第2位まで半角で入力]	21.24 ㎡ ※ アパートなどの場合は、世帯ごとの専用部分の床面積を入力してください。
8 賃貸料	月額 100,000 円 年額 903,220 円 ※ 同一契約期間内で年の途中に月額を変更している場合は、変更後の金額のみ入力してください。
9 礼金等	礼金 90,000 円
	権利金 円
	更新料 円
10 その他の収入	名義書換料 円
	その他 円
11 預り金の年末残高	保証金 円
	敷金 90,000 円

### <収支内訳書(不動産所得用)入力画面>

収支内訳書(自 1月 1日 至 12月 31日)

科目	金額(円)
1 賃貸料	903,220
2 礼金・権利金更新料	90,000
3 名義書換料・その他	
小計(2+3)	90,000
計(1+4)	993,220
6 給料賃金	
7 減価償却費	454,899
8 貸倒金	
9 地代家賃	
10 借入金利子	387,230
租税公課	
損害保険料	
修繕費	
4 管理費等	178,080
税理士等の報酬	
震災関連経費	
5 雑費	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)	531,002
経費計(6〜10までの計+11)	1,373,131
専従者控除前の所得金額(5-12)	△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	
本年中における特殊事情・保証金等の運用状況	

入力が終了し **入力終了(次へ)>** 入力終了ボタンをクリックすると金額が登録されます。

当社発行 送金内容一覧表(参考)

物件名	賃借人情報	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	項目別合計	保証金 敷金(期末残高)
グランド・ガー○○202	ネクスト よい子 自2019/3/31至2021/3/30	家賃			3,220	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	903,220	90,000
		礼金			90,000										90,000	
		その他														
月額家賃 100,000円																

※送金内容一覧(参考) 入力を終了すると確認画面が表示されます。

貸家貸地等の別	用途(住宅用、住宅用以外等の別)	不動産の所在地 賃借人の住所・氏名	契約期間(自) 契約期間(至)	月額賃貸料 年額賃貸料	礼金等 その他の収入	修正	削除
貸家(居住用)	住宅用	不動産の所在地と同じ	2019年3月	100,000円	90,000円		
		不動産の所在地と同じ	2021年3月	903,220円		修正	削除
		ネクスト よい子					

(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。

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(入力した内容は、「減価償却費の入力」画面に自動的に反映されます。)、資産が2件以上ある場合は、「もう一件入力する」ボタンをクリックしてください。

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)。

1 減価償却資産の種類等

2 減価償却資産の細目

3 減価償却資産の名称  
[全角16文字以内]

4 面積又は数量  
[全角12文字以内]

5 取得年月

6 取得価額  
[半角9桁以内]

7 前年末未償却残高  
[半角9桁以内]

8 耐用年数  
[半角3桁以内]

9 改定取得価額  
[半角9桁以内]

10 本年中の償却期間  
  年の途中で除却等

11 事業専用(貸付)割合  
[小数点第2位まで半角で入力]

12 摘要  
[全角8文字以内]

※ 平成28年以前取得の場合のみ入力してください。

※ 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。

※ 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。  
※ 売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、譲渡後の譲渡業者である場合、譲渡上の対象です。

※ 1 取得価額の95%相当額に達した年分の翌年分以後5年間に於いて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 経歴前償却額が償却保証額未達となる年分以降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。  
上記1で「中小企業者の特別対象資産」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。

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。

物件名	1	グランド・ガラ○○
号室	202	
面積	20.43㎡	
竣工年月	平成31年2月(新)	
取得日	平成31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 (うち消費税)	14,998,500 (1,111,000)
建物価格内訳	躯体	比率 68.01% 価格 10,200,480
	付属設備	比率 31.99% 価格 4,798,020

当社発行 所有物件情報(参考)

当社作成◇参考資料「所有物件情報(参考)」建物価格内訳にご所有物件ごとの減価償却費計算に必要な情報を記載しています。減価償却計算方法は、本紙P15~P29でご紹介しています。

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	本年中の償却額	本年の減価償却費	未償却残高	修正必要?	削除必要?
グランド・ガラ○○202 建物及びその附属設備(定額法)	2019年3月	10,200,480円	10,200,480円	100.00%	187,009円	10,013,471円	修正	削除
グランド・ガラ○○202 建物及びその附属設備(定額法)	2019年3月	4,798,020円	4,798,020円	100.00%	267,890円	4,530,130円	修正	削除

③ 借入金利息

金融機関分の借入金利息(必要経費算入額)の合計入力

円

土地等を取得するために要した負債の利息(必要経費算入額)の合計入力

所得金額が黒字の場合は、入力不要です。

円

金融機関分の借入金利息は、本紙P11を参照して全体の借入金利息額を上段へ入力しその内土地等を取得するために要した負債利息額を下段に入力します。

④ 管理費等

管理費等と入力して直接金額を入れてください。

⑤ 雑費

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

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P12 <図1> 参照

当社発行 経費明細一覧表(参考)

平成31年 経費明細一覧表(参考)

区分	品名	金額	備考
管理費	管理費		
雑費	雑費		
修繕費	修繕費		
その他	その他		

収支内訳書(不動産所得用)「不動産所得がある方はこちら」

収入金額 合計	993,220円	専従者控除前の所得金額	△379,911円
経費 合計	1,373,131円		

収支内訳書(不動産所得用)「不動産所得がある方はこちら」

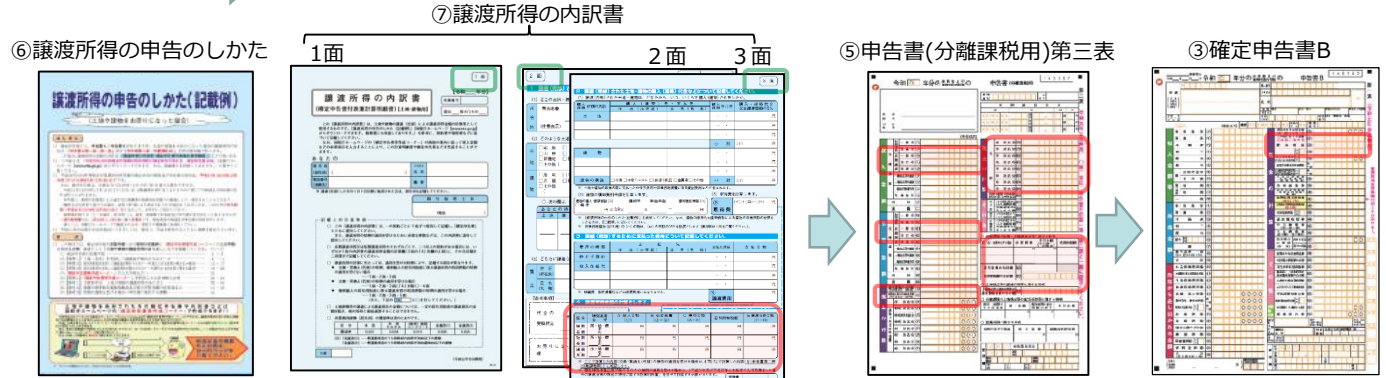
区分	品名	金額	備考
管理費	管理費		
雑費	雑費		
修繕費	修繕費		
その他	その他		

# 1.1. 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』令和元年分をご参照ください。

## 1. 申告書作成の流れ

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



## 2. 譲渡所得の内訳書 2面 の作成例

※下記は当社で平成25年7月11日にマンションを取得し、令和1年5月30日に当社へ売却された方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

2面

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。

所在地番 **東京都渋谷区本町1丁目〇-×**

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡(売却)されましたか。

土地  その他 ( )

建物  マンション

利用状況  自己の居住用 (居住期間 年 月 ~ 年 月)

売買契約日 **① R1年5月15日**

引き渡した日 **② R1年5月30日**

○ 次の欄は、譲渡(売却)された土地・建物が共有の場合に記載してください。

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

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。

買主 住所(所在地) **東京都新宿区西新宿6丁目5-1**

氏名(名称) **(株)F Jネクスト** 職業(業種) **不動産**

(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

① 譲渡価額 **③ 16,376,000** 円

【参考事項】

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

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

使用するもの

売却時売買契約書

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m<sup>2</sup> ⑨買主  
⑩売買契約日  
その他  も記入してください。

売却時精算書の決済日を転記。  
⑩引き渡した日

売却時精算書より合計金額を転記。  
④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 2019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 <sup>※1</sup>	2,700	売買代金残金	15,820,000
登記費用(表示変更、担当権抹消)	14,600	管理費精算金 <sup>※2</sup>	1,630
収入印紙代(売買契約書貼付)	10,000	修繕積立金精算金 <sup>※3</sup>	348
住宅ローン返済金	12,345,678	固定資産税等精算金 <sup>※4</sup>	56,000
		手付預り金	500,000
お支払い分合計…①	12,372,978	お受取り分合計…②	16,377,978
差引精算額(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場合の参考情報を記載しております。

使用するもの

令和1年当社参考資料  
所有物件情報(参考)

前年度(平成30年)  
収支内訳書(不動産所得用)控

#### 譲渡所得の内訳書 3面

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

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

購入 建築 価額の内訳	購入(建築)先・支払先		購入・建築年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
	住所(所在地)	氏名(名称)		
土地	東京都新宿区西新宿6-5-1	(株)F Jネクスト	H25・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	H25 7・11	14,049,000 円
			・	円
			・	円
			小計(ロ)	14,049,000 円

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

(2) 建物の償却費相当額を計算します。(3) 取得費を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ) 償却率 経過年数 償却費相当額(ハ) 取得費 (イ)+(ロ)-(ハ) 円

□標準 円×0.9× = 2,042,526 円 ② 取得費 15,757,474 円

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

3 譲渡(売却)するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先		支払年月日	支払金額
	住所(所在地)	氏名(名称)		
仲介手数料			・	円
収入印紙代	東京都新宿区西新宿6-5-1	(株)F Jネクスト	R1・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・持・農 の	16,376,000 円	15,767,474 円	608,526 円	円	608,526 円
長期	所・持・農 の	円	円	円	円	円
短期	所・持・農 の	円	円	円	円	円
長期	所・持・農 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「6」で計算した内容)を「申告書第三表(分離課税用)」に転記します。  
 ※ 租税特別措置法第37条の5の5の特例の適用を受ける場合は、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例に関する計算明細書」を併せて作成する必要があります。

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

令和1年 所有物件情報(参考)

物件名	1
物件名	ガーラマンション
号 室	101
面 積	24.43㎡
竣工年月	
取得日	平成25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)

平成30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①8,970,286-②8,260,850= 709,436  
 付属設備①5,078,714-②3,745,624= 1,333,090

709,436 + 1,333,090 = 2,042,526

減価償却資産 の名称等 (繰延資産を含む)	取得 又は 敷 設 年月	取得価格 (償却保証額)	償却 にな った 額	未償却残高 (期末残高)
建物(ガーラマンション)	H25.07	8,970,286	←→	8,260,850
建物付属設備 (ガーラマンション)	H25.07	5,078,714	←→	3,745,624

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⑥に「0」と記載。

#### 譲渡期間の区分(短期:5年以下 又は 長期:5年超) 確認方法

<確認する上でのご注意>

①取得日は、資産(土地・建物)の引渡しの日が原則とされています。

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

5年以下であれば『短期』 5年超であれば『長期』

例) 取得日が平成25年7月11日の不動産を令和1年5月30日に売却した時の長期・短期の判定はをする場合は

右図を参考に、平成25年12月31日以前に取得しているのが『長期』となります。



# 1.2. 申告書(分離課税用)第三表

## 申告書B第三表の作成例

①譲渡所得の内訳書 3

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。

⑤申告書(分離課税用)第三表

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

③ 譲渡費用 10,000 円

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用 条 文	A 収入金額 (1)	B 必要経費 (2+3)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期	所・措・農 の	円	円	円	円	円
長期	所・措・農 の	16,376,000	15,767,474	608,526	0	608,526
短期	所・措・農 の	円	円	円	円	円
長期	所・措・農 の	円	円	円	円	円

※ ここで計算した内容(分譲課税用)に転記します。  
※ 相続特別措置法第3条の9の5の特例の適用を受ける場合は、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得した場合の譲渡所得の課税の特例に関する計算明細書」を併せて作成する必要があります。

転記

拡大図

③確定申告書B

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

(単位は円)

収入金額	課税	金額
短期譲渡	一般分	0
長期譲渡	一般分	16,376,000
短期譲渡	特定分	0
長期譲渡	特定分	0
短期譲渡	軽減分	0
長期譲渡	軽減分	0
短期譲渡	先物取引	0
長期譲渡	先物取引	0
短期譲渡	山林	0
長期譲渡	山林	0
短期譲渡	退職	0
長期譲渡	退職	0
短期譲渡	一般分	0
長期譲渡	一般分	608,526
短期譲渡	特定分	0
長期譲渡	特定分	0
短期譲渡	軽減分	0
長期譲渡	軽減分	0
短期譲渡	先物取引	0
長期譲渡	先物取引	0
短期譲渡	山林	0
長期譲渡	山林	0
短期譲渡	退職	0
長期譲渡	退職	0
総合課税の合計額		449,901.5
所得から差し引かれる金額		177,500.0
課税される所得金額		272,401.5
課税される所得金額	⑦	0.00
課税される所得金額	⑧	0.00
課税される所得金額	⑨	0.00
課税される所得金額	⑩	0.00
課税される所得金額	⑪	0.00
課税される所得金額	⑫	0.00
課税される所得金額	⑬	0.00
課税される所得金額	⑭	0.00
課税される所得金額	⑮	0.00
課税される所得金額	⑯	0.00
課税される所得金額	⑰	0.00
課税される所得金額	⑱	0.00
課税される所得金額	⑲	0.00
課税される所得金額	⑳	0.00
課税される所得金額	㉑	0.00
課税される所得金額	㉒	608,000.00
課税される所得金額	㉓	0.00
課税される所得金額	㉔	0.00
課税される所得金額	㉕	0.00
課税される所得金額	㉖	0.00
課税される所得金額	㉗	0.00
課税される所得金額	㉘	0.00
課税される所得金額	㉙	0.00
課税される所得金額	㉚	0.00
課税される所得金額	㉛	0.00
課税される所得金額	㉜	0.00
課税される所得金額	㉝	0.00
課税される所得金額	㉞	0.00
課税される所得金額	㉟	0.00
課税される所得金額	㊱	0.00
課税される所得金額	㊲	0.00
課税される所得金額	㊳	0.00
課税される所得金額	㊴	0.00
課税される所得金額	㊵	0.00
課税される所得金額	㊶	0.00
課税される所得金額	㊷	0.00
課税される所得金額	㊸	0.00
課税される所得金額	㊹	0.00
課税される所得金額	㊺	0.00
課税される所得金額	㊻	0.00
課税される所得金額	㊼	0.00
課税される所得金額	㊽	0.00
課税される所得金額	㊾	0.00
課税される所得金額	㊿	0.00

税金の計算

区分	対 応 分	金額
⑩	対 応 分	174,900
⑪	対 応 分	0
⑫	対 応 分	91,200
⑬	対 応 分	0
⑭	対 応 分	0
⑮	対 応 分	0
⑯	対 応 分	0
⑰	対 応 分	0
⑱	対 応 分	0
⑲	対 応 分	0
⑳	対 応 分	0
㉑	対 応 分	0
㉒	対 応 分	0
㉓	対 応 分	0
㉔	対 応 分	0
㉕	対 応 分	0
㉖	対 応 分	0
㉗	対 応 分	0
㉘	対 応 分	0
㉙	対 応 分	0
㉚	対 応 分	0
㉛	対 応 分	0
㉜	対 応 分	0
㉝	対 応 分	0
㉞	対 応 分	0
㉟	対 応 分	0
㊱	対 応 分	0
㊲	対 応 分	0
㊳	対 応 分	0
㊴	対 応 分	0
㊵	対 応 分	0
㊶	対 応 分	0
㊷	対 応 分	0
㊸	対 応 分	0
㊹	対 応 分	0
㊺	対 応 分	0
㊻	対 応 分	0
㊼	対 応 分	0
㊽	対 応 分	0
㊾	対 応 分	0
㊿	対 応 分	0

⑦から⑯までの合計(申告書第一表の4%増額)

⑰ 266,100

⑱ 266,100

⑲ 266,100

⑳ 266,100

㉑ 266,100

㉒ 266,100

㉓ 266,100

㉔ 266,100

㉕ 266,100

㉖ 266,100

㉗ 266,100

㉘ 266,100

㉙ 266,100

㉚ 266,100

㉛ 266,100

㉜ 266,100

㉝ 266,100

㉞ 266,100

㉟ 266,100

㊱ 266,100

㊲ 266,100

㊳ 266,100

㊴ 266,100

㊵ 266,100

㊶ 266,100

㊷ 266,100

㊸ 266,100

㊹ 266,100

㊺ 266,100

㊻ 266,100

㊼ 266,100

㊽ 266,100

㊾ 266,100

㊿ 266,100

申告書B(第一表)⑨へ転記。

⑤⑨～⑤⑲欄までの金額をそれぞれに対応する⑤⑦①～⑤⑦⑷欄に1,000円未満切捨てて記入。

⑤⑲ 課税される所得金額に対する税額を計算して⑤⑲へ記入。  
 $2,724,000円 \times 10\% - 97,500円 = 174,900円 \Rightarrow ⑤⑲$ へ記入。

⑤⑲ 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	⑤⑲ × 5% - 0円
1,950,000円超 ～ 3,300,000円以下	⑤⑲ × 10% - 97,500円
3,300,000円超 ～ 6,950,000円以下	⑤⑲ × 20% - 427,500円
6,950,000円超 ～ 9,000,000円以下	⑤⑲ × 23% - 836,000円
9,000,000円超 ～ 18,000,000円以下	⑤⑲ × 33% - 1,536,000円
18,000,000円超 ～ 40,000,000円以下	⑤⑲ × 40% - 2,796,000円
40,000,000円超	⑤⑲ × 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。

⑤⑲ 課税される所得金額に対する税額を計算して⑤⑲へ記入。  
 $608,000円 \times 15\% = 91,200円 \Rightarrow ⑤⑲$ へ記入。

③確定申告書B

⑨

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

●<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	短期	譲渡所得金額 × 所得税3.0% (他に住民税9%)
所得金額	長期	譲渡所得金額 × 所得税1.5% (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は平成22年中に取得した土地等を平成28年以降に譲渡した場合には、その土地等に係る譲渡所得の金額から1,000万円を控除することができます。譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合にはその譲渡所得の金額が控除額になります。詳しくは、国税庁ホームページ又は、最寄りの税務署へお問い合わせください。



# 13. e-Tax概要(不動産譲渡)

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

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

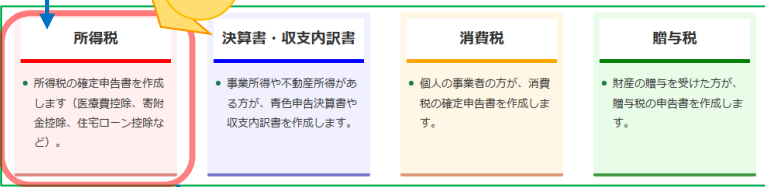
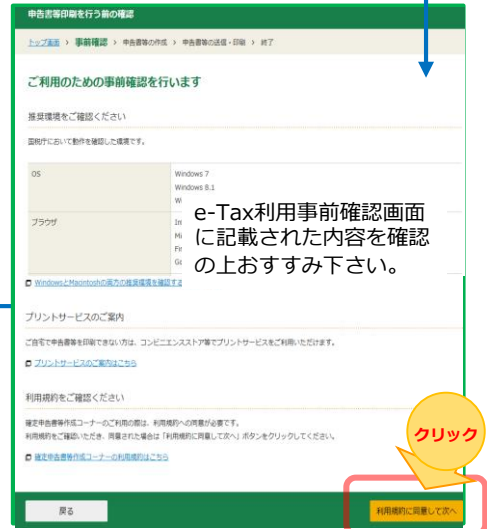
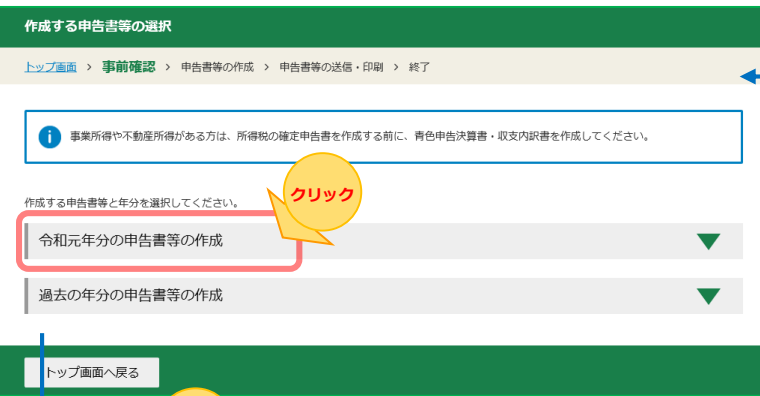
◆不動産譲渡(自宅以外)があった場合のe-Taxによる申告書(分離課税用)の入力操作について一部分を抜粋してご紹介いたします。本紙では印刷して書面提出する手順のご紹介となりますことをご了承ください。e-Taxで提出する場合の操作方法については事前準備を含め国税庁Webサイトで詳細をご確認ください。(本紙P33参照)

### e-Tax 申告書(分離課税用)入力案内

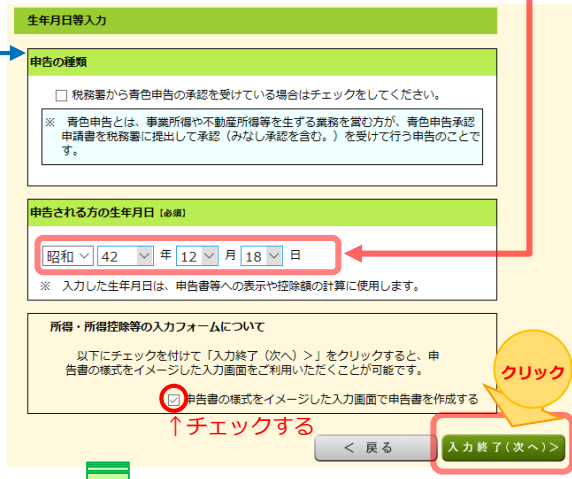
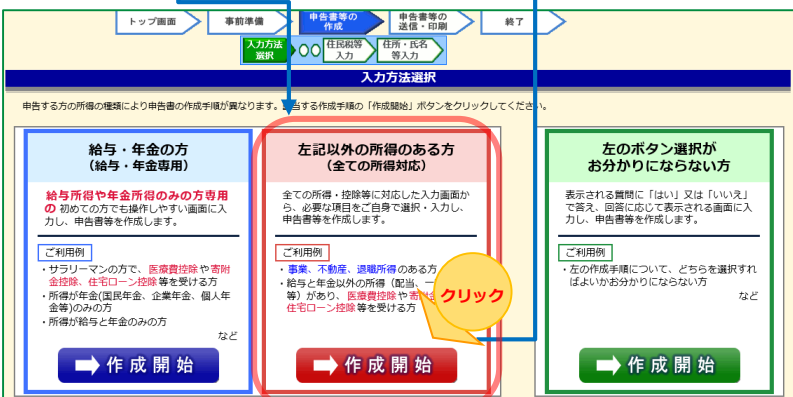


→ の順序で申告書(分離課税用)の入力画面へすすんでください。また、本紙では印刷して書面提出する手順のご紹介となりますことをご了承ください。

『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。



申告される方の生年月日を入力



# 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-Tax①全ての申告に対応 (②以外の方) 画面が表示されたら **分離課税の所得** をクリックしてください。

① 全ての申告に対応 (②以外の方)      ② 給与・雑(公的年金など)・一時・配当(総合)のみの方  
 →不要な項目の背景色をグレーにします。

具体的入力例      手引を      **クリック**

(単位:円) 分離課税の所得 (土地建物や株式等の譲渡所得等、遺贈所得など) はこちら

課税される所得金額 (9)-(25)又は第三表	(26)	
上の(26)に対する税額又は第三表(86)	(27)	266,100
配当控除	(28)	
投資税額等控除		
(特定増改築等)住宅借入金等特別控除	区分 (30)	
政変等表附属金等特別控除	(31)~(33)	

不動産 600,000  
 配当 (才)  
 給与 (カ) 6,550,000

◆分離課税の所得入力は、本紙P37~P38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  
 地番 (住居表示)

東京都渋谷区本町1丁目0-X  
 (全角28文字以内)

分離課税の所得 (以下「所得の種類」に表示された所得がある場合には、所得の名称をクリックして入力してください。)

所得の種類	収入金額	所得金額	近年以後に繰り返される損失の金額
土地建物等の譲渡所得	(シ)	(59)	
一般譲渡	(ス)	(60)	
長期譲渡	(セ)	(61)	
特定分	(ソ)	(62)	
軽減分	(タ)	(63)	
一般株式等の譲渡所得等	(チ)	(64)	

**クリック**

内訳書3面の4について入力します。

【必須】

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。

**譲渡所得の内訳書3面を確認して入力**

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	15,767,474	608,526		608,526

本紙ではP37~P38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。

### <土地建物等の譲渡所得入力画面>

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

**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、譲渡所得の内訳書等及び申告書が作成されます。

**計算結果入力**      **内訳書作成**

<所得等の選択画面に戻る>

**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)		差引金額	特例	特別控除額
	(譲渡費用)	(取得費)			
契約1	16,376,000	15,767,474	608,526		0
削除					
修正					

**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 (入力の流れ)

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。措法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【措法41条の5又は措法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。

**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	所在地番					適用税率 (カッコ内は住民税)
	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	
一般分						30% (9%)
短期譲渡						15% (5%)
一般分	16,376,000	15,767,474	608,526	608,526	0	15% (5%)

登録された内容を確認します。

2,000万円までの部分 10% (4%)  
 2,000万円超の部分 15% (5%)

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)

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

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

**e-Tax 不動産所得・給与所得入力案内** ◆e-Taxの入力手順に従って収入金額欄の不動産や給与の登録をしてください。本紙ではP31~P32の情報に基づき参考として入力ご案内しています。

① 全ての申告に対応 (②以外の方) ② 給与・雑(公的年金など)・一時・配当(総合)のみの方  
 →不要な項目の背景色をグレーにします。

**全体イメージ図**

### <不動産所得の入力画面>

不動産所得の入力  
 収入内訳書から次の項目を入力してください。  
 収入内訳書は、前の画面左下の「決算書・収入内訳書作成コーナー」ボタンから作成することが可能です。

収入内訳書  
 収入金額 → 993,220 円  
 所得金額 → -379,911 円

収入内訳書 ← 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」を必要経費に記入した方は、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

入力終了(次へ)>

土地等取得のために要した負債の利子の額

① 全ての申告に対応 (②以外の方) ② 給与・雑(公的年金など)・一時・配当(総合)のみの方  
 →不要な項目の背景色をグレーにします。

**全体イメージ図**

### <給与所得の入力画面>

給与所得の入力  
 令和元年度の源泉徴収票に記載されているとおりに入力してください。  
 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。

① 支払金額  
 6,550,000 円

源泉徴収票等を確認して入力します。

② 源泉徴収税額  
 2段で記載されている場合、下の段の金額  
 198,800 円

源泉徴収税額が2段で記載(内書き)の場合、上の段の金額

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

入力続きます

◆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

◆不動産や給与の登録が完了しe-Taxの入力画面に従って登録を進めると自動的に『⑦納める税金・⑧還付される税金』が計算されます。納付方法についての案内も表示されますので申告書の提出手続きと合わせて確認の上、確定申告手続きを行ってください。

納付について

あなたの納税額は **72,800円** です。

納付は、以下のいずれかの方法で行ってください。  
 申告書の提出後に、税務署から納付書の送付や納税通知等のお知らせはありませんので、ご注意ください。  
 各納付方法の詳細については、国税庁ホームページをご覧ください。  
 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。

納付手続名: 振替納税

納付方法: 指定した預貯金口座からの引落としにより納付する方法です。期限内に申告された場合に限りご利用いただけます。

期 限: 令和2年3月16日(月)までに振替依頼書を

(以下「所得の種類」に表示された所得がある場合は、所得の名称をクリックして入力してください。)

所得の種類	収入金額	所得金額	控除後の金額
短期譲渡	一般分(シ)	(59)	
短期譲渡	軽減分(ス)	(60)	
土地建物等の譲渡所得	一般分(セ)	(61)	608,526
長期譲渡	特定分(ソ)	(62)	
長期譲渡	軽減分(タ)	(63)	
二級株式等の譲渡所得	(ツ)	(64)	
上場株式等の譲渡所得	(チ)	(65)	(88)
上場株式に係る配当所得	(ツ)	(66)	
先取引に係る雑所得	(ト)	(67)	(91)
遺族所得	(ニ)	(69)	

続き

## 15. Q & A

### Q1. 申告書の提出方法はどのような方法がありますか？

A. 次の3つの方法があります。①郵便又は信書便により、住所地等の所轄税務署に送付する。②住所地等の所轄税務署の受付に持参する。③e-Taxで申告する。（本紙P33～P36参照）

### 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P33～P36参照）

### 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P9参照）

### 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、また譲渡所得（不動産、株式他）等確定した所得に対しても寄附金控除額の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P11～P12参照）

### 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2年1月になっています。令和1年分の経費にしてもよいですか？

A. 令和1年分の不動産取得税を令和1年中に納付したのであれば、令和1年分の経費として処理します。しかし、納付期限が令和2年になっていて令和2年中に納付した場合は、令和2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P15～P16参照）

### 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P9参照）