

ガーラ・プレシヤス新小岩
2025年3月竣工

令和6年分

確定申告書作成の手引き

原稿監修：税理士法人エム・エム・アイ
税理士 高橋節男



株式会社 F J ネクスト

2025年1月発行

『確定申告書作成の手引き』のご利用にあたって

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

■ (株)FJネクスト 確定申告案内係 ■

フリーダイヤル 0120-022-254

受付時間 AM10:00 ~ PM5:00
(第1・2・3土曜日・日・祝日を除く)

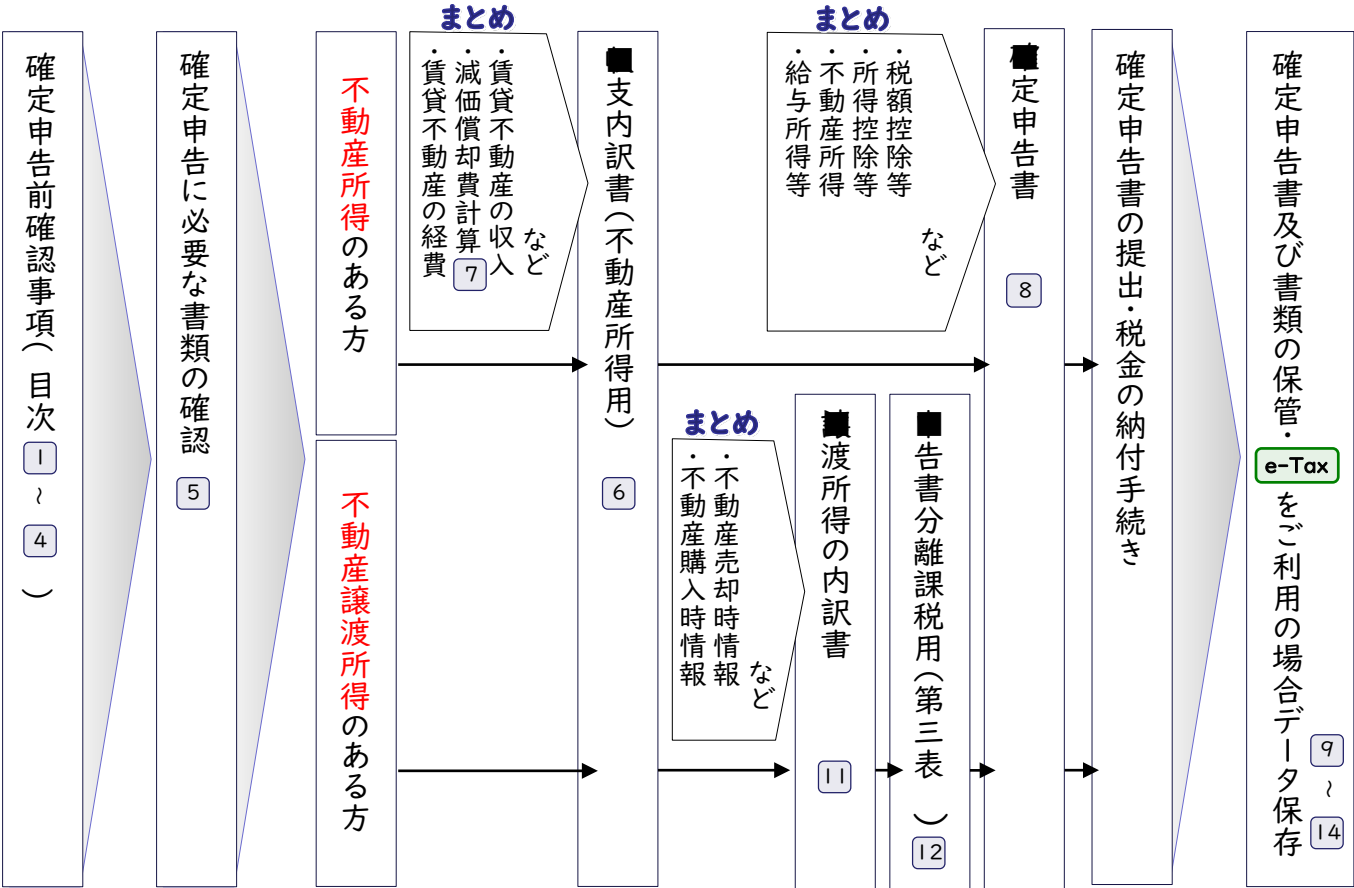
◇◇特別受付期間(平日)◇◇

2025年2月3日~2025年3月17日

受付時間 AM10:00 ~ PM7:00

<税制の改正について>
令和6年**12月現在**の情報に基づいて作成されておりますが、今後、税制が改正される可能性もあります。ご利用されるときは十分ご注意ください。なお、税制に関する改正点や「e-Tax（国税電子申告・納税システム）」については、国税庁ホームページ内「タックスアンサー」「国税電子申告・納税システム（e-Tax）」又は、最寄りの税務署へお問い合わせください。
国税庁Webサイト <https://www.nta.go.jp/>

-----確定申告の流れ(概略)-----



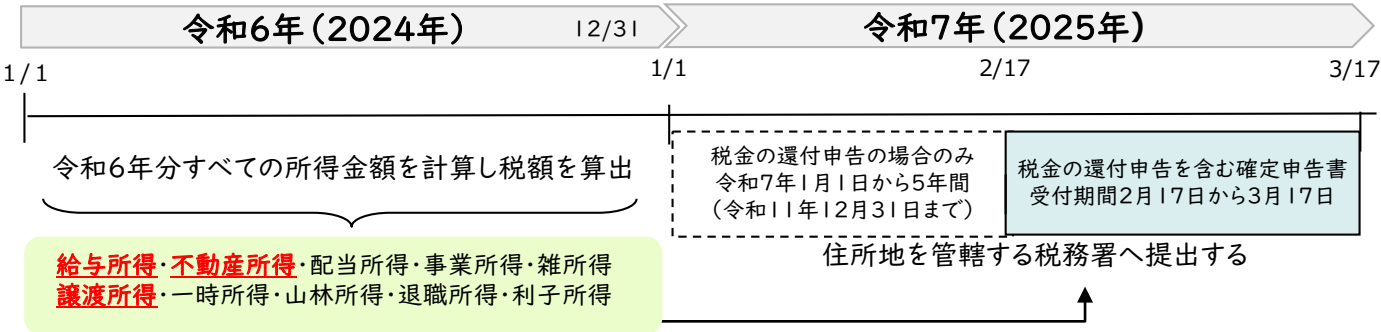
目次

1	.確定申告の概要	P3~P5	1概要
2	.所得控除について	P6~P7	2所得控除
3	.税制改正	P8~P10	3税制改正
4	.所得税確定申告書作成時の確認事項	P11	4確認事項
5	.必要書類の確認	P12	5必要書類
6	.収支内訳書	P13~P16	6収支内訳
7	.減価償却費について	P17~P32	7減価償却
	❖基本説明	P17~P18	
	❖新築建物計算方法	P19~P20	
	❖中古建物計算方法	P21	
	❖2年目以降計算方法	P22	
	❖収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例 初年分	P23	
	❖収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例 2年目	P24	
	❖収支内訳書(不動産所得用):定率法記入例	P25	
	❖収支内訳書(不動産所得用):裏面記入例	P26	
	❖耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法	P27~P31	
	①旧定額法	P27	
	②旧定率法	P28	
	③定額法	P29	
	④定率法250%	P30	
	⑤定率法200%	P31	
	❖計算シート	P32	
8	.確定申告書の作成	P33~P34	8申告書作成
	❖確定申告書 第二表の記入例	P33	
	❖確定申告書 第一表の記入例	P34	
9	.e-Tax概要 e-Tax	P35~P36	9概要
10	.e-Tax収支内訳書(不動産所得用) e-Tax	P37~P38	10内訳書
11	.譲渡所得の内訳書	P39~P40	11譲渡所得
12	.申告書(分離課税用)第三表	P41	12分離課税
13	.e-Tax概要(不動産譲渡) e-Tax P42入力案内は共通	P42~P43	13不動産譲渡
14	.e-Tax概要(不動産・給与・データ保存) e-Tax	P44~P45	14その他
15	.Q&A	P46	15 Q&A

1. 確定申告の概要

■ 確定申告期間

毎年1月1日から12月31日までの1年間に生じたすべての所得金額を計算し、その所得金額に対する税額を算出して翌年の法定期間(令和6年分については令和7年2月17日から3月17日まで)の間に所轄の税務署へ申告することをいいます。



◇期限内申告について◇

法定期間内に確定申告できない場合『期限後申告』となり、税金を納める日数が遅れた分、延滞税の支払いや無申告加算税を納める必要が生じることもありますのでご注意ください。

◇提出方法◇

- ・e-Taxで申告する
 - ・管轄する税務署へ提出する
 - ・郵送する
- (通信日付が押されていること)

■ 確定申告までの手順(不動産所得用) Step1 ~ Step5

◆ Step1 確認事項 ◆

所得税確定申告書作成時の確認事項(本紙P11参照)
確定申告を要しない場合もありますので内容についてご確認ください。

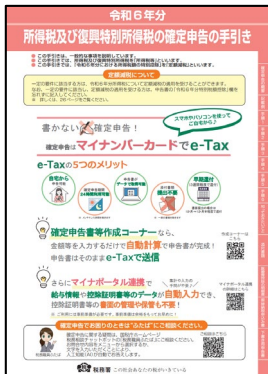
◆ Step2 必要書類 ◆

必要書類の確認(本紙P12参照)
お客様の申告内容によって、ご用意いただく書類が変わってきます。本手引きでは、一般例としてご案内しておりますのでご確認ください。また、確定申告用紙は、税務署窓口でも配布している他、国税庁のホームページから印刷することもできます。はじめて確定申告書の作成をされる方は税務署発行の『令和6年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き』なども参考に作成してください。

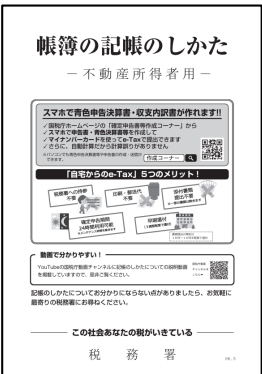
①不動産の賃貸収入がある方<参考>

令和4年分の確定申告から申告書Aは廃止され、申告書Bに一本化されています。A・Bの表記をせず、「令和年分の所得税及び復興特別所得税の申告書」となりました。①~④の手引きや申告書等は最寄りの税務署や国税庁Webサイトでも入手することができます。

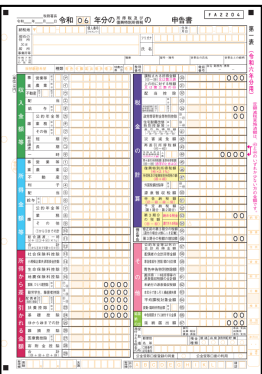
①確定申告書手引き



②帳簿の記帳のしかた

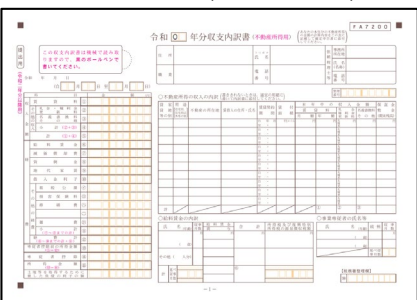


③確定申告書



收支内訳書は不動産所得用をご準備ください

④收支内訳書(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＞

令和4年分の確定申告から申告書Aは廃止され、申告書Bに一本化されています。A・Bの表記をせず、「令和 年分の所得税及び復興特別所得税の申告書」となりました。①～⑦の手引きや申告書等は最寄りの税務署や国税庁Webサイトでも入手することができます。作成の際は『⑥譲渡所得の申告のしかた』をご参照ください。

①確定申告書手引き

②帳簿の記帳のしかた

帳簿の記帳のしかた
— 不動産所得者用 —

③確定申告書

④収支内訳書(不動産所得用)

収支内訳書は不動産所得用をご準備ください

⑤申告書(分離課税用)第三表

⑥譲渡所得の申告のしかた

令和6年分 譲渡所得の申告のしかた
(土地・建物を含むものに関するもの)

⑦譲渡所得の内訳書

譲渡所得の内訳書
(確定申告書提出後、確定申告書の提出後)

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精算書

購入時 売買契約書 売却時 売買契約書

⑪令和5年分 収支内訳書(不動産所得用)控

①②共通＜当社発行参考資料＞

当社より物件を購入されたお客様へ確定申告の時期に＜当社発行参考資料＞を郵送しております。収支内訳書(不動産所得用)の作成時にご活用ください。

送金内容一覧表(参考)

経費明細一覧表(参考)

収支内訳参考資料

所有物件情報(参考)

収入や必要経費を収支内訳書に記入します。

本紙P17～P31を参考に減価償却費を計算して収支内訳書に記入します。

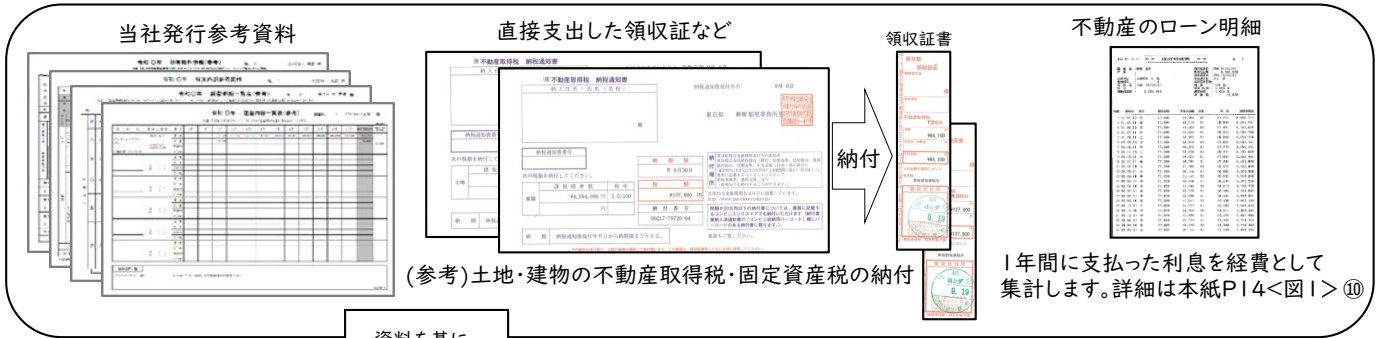
収支内訳書(不動産所得用)

1 概要
2 所得控除
3 税制改正
4 確認事項
5 必要書類
6 収支内訳
7 減価償却
8 申告書作成
9 概要
10 内訳書
11 譲渡所得
12 分離課税
13 不動産譲渡
14 その他
15 Q & A

1. 確定申告の概要

◆Step3 申告書作成◆

当社発行の参考資料を基に収支内訳書を作成して、給与所得者の方は会社から発行される源泉徴収票や控除項目などを確認しながら確定申告書を作成します。(本紙P13~P38参照)
※不動産の譲渡所得がある場合は(本紙P39~P43参照)『譲渡所得の内訳書』等を参考に作成してください。



収支内訳書(不動産所得用)

源泉徴収票を基に給与所得や所得控除などを記入します。本紙P33~P34。

所得控除に関する詳細内容は、税務署発行の手引きでご確認ください。

確定申告書

◆Step4 申告書提出・税金納付◆

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

◆Step5 書類の保管◆

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

👉 白色申告の方

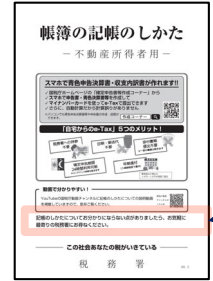
👉 青色申告の方

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)	

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

帳簿の記帳方法は税務署発行『帳簿の記帳のしかた』を参考にしてください。

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



(株)エフ・ジェー・コミュニティが賃貸管理をしている物件においては、当社発行の「参考資料」及び(株)エフ・ジェー・コミュニティ発行の「送金のご案内」は、共に法定帳簿(保存期間7年)の要件を備えた書類になっています。

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	小規模企業共済掛金控除／個人型確定拠出年金		○	
5	生命保険料控除		○	
6	地震保険料控除(旧長期損害保険料)		○	
7	寄付金控除(ふるさと納税:P7参照)			○
8	寡婦・ひとり親控除	○	○	●年末調整をしない場合
9	勤労学生・障害者控除	○	○	
10	配偶者控除(下記参照)	○	○	
11	配偶者特別控除(下記参照)		○	
12	扶養控除	○	○	
13	基礎控除		○	

■ 配偶者控除及び配偶者特別控除について

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

(1) 配偶者控除

控除対象配偶者又は老人控除対象配偶者(昭和30年1月1日以前に生まれた方(70歳以上の方))を有する居住者について適用する配偶者控除の額は次のとおりとなります。**なお、合計所得金額が1,000万円を超える居住者については、配偶者控除の適用はできないこととされています。**

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

(2) 配偶者特別控除

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

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

■ 所得金額調整控除について

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

この控除は、扶養控除と異なり、同一生計内のいずれか一方のみの所得者に適用するという制限がありません。したがって、例えば、夫婦ともに給与収入が850万円を超えており、夫婦の間に1人の23歳未満の扶養親族がいる場合には、その夫婦双方が、この控除の適用を受けることができます。

2. 所得控除について

■ 寄附金控除（ふるさと納税）の申告についてのご注意

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

■ ふるさと納税控除額の上限についてのご案内（分離課税：不動産譲渡）

令和6年1月～12月の間に、不動産を売却して売却益（譲渡益）を得た場合、ふるさと納税の控除上限額を決める住民税所得割額が増え、寄附金額の上限もアップします。不動産の売却益は、確定申告を行うことにより「申告分離課税」という方式で処理されますので確定申告手続きが必要となります。（不動産譲渡所得に関するご案内は本紙P39～P43をご参照ください。）

■ 総務省Webサイト<https://www.soumu.go.jp/>

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



スマホ

よくある質問

Q1ふるさと納税とはどのような制度ですか？

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

Q2複数の自治体にふるさと納税を行えますか？

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

Q3ふるさと納税が行える時期は決まっていますか？

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

Q4控除の上限額はどうすればわかりますか？

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

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

Q4



スマホ

補足：不動産所得がある人は確定申告を行うことで上限額が再計算されます。

Q5確定申告を行う必要がありますか？

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

[ふるさと納税ワンストップ特例制度について詳しくはこちら](#)

Q5



スマホ

Q6同じ家庭内なら、誰がふるさと納税を行っても大丈夫ですか？

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

Q7ふるさと納税のお礼の特産品は課税対象になりますか？

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

3. 税制改正

■ 令和6年（2024年）分の所得税等から適用される主な改正事項

個人所得課税

■所得税・住民税の定額減税について【令和6年分のみ適用】

(1) 国民の負担を緩和するための一時的な措置として、令和6年分の所得税及び令和6年度分の住民税について定額による税額の特別控除が実施されました。

① 所得税については令和6年分の合計所得金額が、1,805万円以下（給与所得の場合は、給与収入2,000万円以下）の者を、住民税については令和5年分の合計所得金額が、1,805万円以下（給与所得の場合は、給与収入2,000万円以下）の者を対象とする。

② 特別控除の額は、次の金額の合計額とされます。ただし、その合計額がその者の所得税額を超える場合には、所得税額を限度とする。

所得税（イ）本人 3万円（ロ）同一生計配偶者又は扶養親族 1人につき3万円

住民税（イ）本人 1万円（ロ）控除対象配偶者又は扶養親族 1人につき1万円

■NISAについて

(1) 現行の一般NISA・つみたてNISAの勘定設定期間が令和5年12月31日までとされ、新たなNISA制度を恒久的な次の措置に改組することとされました。

① 非課税保有期間を無期限化するとともに、口座開設可能期間については期限を設けない

② つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円

③ 成長投資枠の年間投資上限額は240万円

④ 一生涯にわたる非課税限度額は1,800万円（うち、成長投資枠の非課税限度額は1,200万円）

【適用期間】令和6年1月1日以降について適用

■子育て支援に関する政策税制について

(1) 子育て特例対象個人（夫婦のいずれかが年齢40歳未満の者又は年齢19歳未満の扶養親族を有する者）が、認定住宅等の新築等の取得をして令和6年1月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）を次のとおりとして本特例の適用ができることとされました。

① 認定住宅 5,000万円（現状の控除借入限度額4,500万円）

② ZEH水準省エネ住宅 4,500万円（現状の控除借入限度額3,500万円）

③ 省エネ基準適合住宅 4,000万円（現状の控除借入限度額3,000万円）

【適用期間】令和6年中に入居した場合について適用

■土地・住宅税制について

(1) 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、次の措置を講じた上、適用期限が4年延長（令和9年12月31日まで）とされました。

① 被相続人居住用家屋が譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、(イ)耐震基準に適合することとなった場合、(ロ)その全部の取壊し、除却又はその全部が滅失した場合のいずれかに該当することとなったときは、本特例を適用することができる。

② 相続又は遺贈により当該居住用家屋等を取得した相続人が3人以上である場合における特別控除額を2,000万円とする。

【適用期間】令和6年1月1日以後の譲渡について適用

資産課税

■相続時精算課税制度について

(1) 相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産に係るその年分の贈与税については、現行の基礎控除とは別途、課税価格から基礎控除110万円を控除できることとされました。

(2) 特定贈与者の死亡に係る相続財産に加算される価額は、上記(1)の控除後の残額とされました。

【適用期間】令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る相続税又は贈与税について適用

(3) 相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した一定の土地又は建物が贈与の日から特定贈与者の死亡に係る相続税の申告書の提出期限までの間に災害によって一定の被害を受けた場合には、相続財産に加算される当該土地又は建物の価額は、災害によって被害を受けた部分に相当する額の控除後の残額とされました。

【適用期間】令和6年1月1日以後に生ずる災害により被害を受ける場合について適用

(4) 相続又は遺贈により財産を取得した者が、相続開始前7年以内（現行：3年以内）に被相続人から贈与により財産を取得した場合には、相続財産に加算することとされました。ただし、延長した4年間に受けた贈与のうち合計100万円までは相続財産に加算しないこととされます。

【適用期間】令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る相続税について適用

■贈与税の非課税措置について

(1) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置を講じた上、その適用期限を3年延長（令和8年12月31日まで）することとされました。

① 省エネ基準住宅の要件について、当該住宅用家屋の省エネ性能が断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上（現行：断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上）であることとする。

【適用期間】令和6年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与について適用

3. 税制改正

■ 令和7年度（2025年）に改正が予定されている主な事項

個人所得課税の見直し

■物価上昇局面における税負担の調整及び就業調整への対応

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

① 所得税

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

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

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

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

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

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

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

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

■エンジェル税制について

(1) スタートアップへの再投資を促進するため、**譲渡益発生年の翌年にスタートアップ投資を行った場合に、譲渡益発生年に遡って投資する金額を譲渡益から控除する繰戻し還付制度を創設し、投資期間を最長2年に延長することとされます**。一方で、再投資非課税措置については、**特定株式等を取得した年の翌年末までに特定株式等を譲渡した場合に課税を行うこととされます**。

【適用期間】令和8（2026）年以降の特定株式等の取得に適用

■子育て支援に関する政策税制について

(1) 23歳未満の扶養親族がいる場合には、所得税の生命保険料控除において下記の見直しを行うこととされます。

① 新生命保険料に係る一般生命保険料控除の適用限度額を、現行の4万円から**6万円に引き上げる**。

② 旧生命保険料及び上記①の適用がある新生命保険料を支払った場合には、一般生命保険料控除の適用限度額を、現行の4万円から**6万円に引き上げる**。

（注）一般生命保険料控除、介護医療保険料控除、個人年金保険料控除の合計適用限度額は現行の12万円から変更されません。

【適用期間】令和8（2026）年分の生命保険料控除について適用

(2) 令和6年度税制改正によって拡充された、子育て特例対象個人（夫婦のいずれかが年齢40歳未満の者又は年齢19歳未満の扶養親族を有する者）が認定住宅等の取得をして令和7（2025）年中に入居した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額の特例措置について、**適用期限が1年延長〈令和7年12月31日まで〉**されます。

(3) 令和3年度税制改正によって拡充された、認定住宅等の新築等の取得に係る床面積要件の緩和措置について、**令和7年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について適用できることとされます**。

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

■土地・住宅税制について

(1) 帰還・移住等環境整備推進法人（福島復興再生特別措置法第48条の14第1項に規定する一定の要件に該当する公益社団法人又は公益財団法人）に対する土地等の譲渡に係る以下の特例については**令和7年3月31日をもって廃止することとされます**。

① 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

② 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除

■公益信託制度について

(1) 令和6年度税制改正によって拡充された新しい公益信託制度に関する税制について、次の措置を講ずることとされます。

① 個人が公益法人等に対して財産を贈与等した場合の譲渡所得等の非課税措置のうち承認特例の対象範囲に、公益信託の受託者に対するその信託財産とするための贈与等で次を満たすものを加える。

A) 当該公益信託の受託者及び信託管理人（これらの者の理事等を含む）並びにこれらの者の親族等以外の者からのもの

B) その贈与等に係る財産が一定の手続きの下で当該公益信託の受託者の行う公益信託事務に充てるための基金に組み入れられるもの

② 譲渡所得等の非課税措置の特定買替資産の特例の対象範囲に、一定の要件の下で当該公益信託の受託者の行う公益信託事務に充てるための基金に組み入れられるものを加える。

3. 税制改正

■ 令和7年度（2025年）に改正が予定されている主な事項

■ 公益信託制度について（続き）

③ 譲渡所得等の非課税措置について、非課税承認の取消により公益信託の受託者に対して所得税を課税する場合には、当該取消により生じた信託財産に係る所得について、当該受託者の固有財産に係る所得等とは区別して課税することとされます。

④ 法人税法上の非営利型法人の要件のうち、残余財産の帰属先に関する要件について、その残余財産の帰属先として認められるものの範囲に公益信託の信託財産を加えることとされます。

【適用期間】公益信託に関する法律は令和8（2026）年4月1日施行予定

■ 確定拠出年金制度等の見直しについて

（1）確定拠出年金法等の改正を前提に、確定拠出年金制度等について次の見直しが行われた後も、現行の税制上の措置を適用することとされます。

① 企業型確定拠出年金（DC）制度におけるマッチング拠出について、企業型年金加入者掛金の額は事業主掛金の額を超えることができないとする要件を廃止する。

② 企業型確定拠出年金（DC）制度の拠出限度額を下記のとおりとする。

A) 確定給付企業年金（DB）制度に加入していない者は現行の月額5.5万円から**月額6.2万円へ引き上げる**

B) 確定給付企業年金（DB）制度に加入している者は現行の月額5.5万円から、**月額6.2万円から確定給付企業年金ごとの掛金相当額を控除した額へ引き上げる**

③ 60歳以上70歳未満で現行の個人型確定拠出年金（iDeCo）に加入できない者のうち、個人型確定拠出年金の加入者及び運用指図者であったもの又は私的年金の資産を個人型確定拠出年金に移換できる者で、老齢基礎年金及び個人型確定拠出年金の老齢給付金を受給していない者を**新たに個人型確定拠出年金制度の対象とし、その拠出限度額を月額6.2万円とする**。

④ 個人型確定拠出年金（iDeCo）の拠出限度額を下記のとおりとする。

A) 第一号被保険者は現行の月額6.8万円から**月額7.5万円へ引き上げる**

B) 企業年金加入者は現行の月額2.0万円から、**月額6.2万円から確定給付企業年金及び企業型確定拠出年金の掛金額を控除した額へ引き上げる**

C) 企業年金未加入者（第一号被保険者及び第三号被保険者を除く）は現行の月額2.3万円から**月額6.2万円へ引き上げる**

⑤ 国民年金基金の掛金額の上限を現行の月額6.8万円から**月額7.5万円とする**。

■ 退職所得控除の調整規定等の見直しについて

（1）退職手当等（老齢一時金（確定拠出年金法の老齢給付金として支給される一時金）を除く）の**支払いを受ける年の前年以前9年内（現行は4年内）**に老齢一時金の支払いを受けている場合には、退職所得控除額の計算における勤続期間等の重複排除の対象とするほか、老齢一時金に係る退職所得の受給に関する**申告書の保存期間を現行の7年から10年に延長することとされます**。

【適用期間】令和8（2026）年1月1日以後に老齢一時金の支払いを受け、同日以後に支払を受けるべき退職手当等について適用

（2）退職所得の支払いをする者は、退職手当等の支払を受ける**全ての居住者**（現行は法人の役員である居住者）に係る退職所得の源泉徴収票を税務署長へ提出しなければならないこととされます。

【適用期間】令和8（2026）年1月1日以後に提出すべき退職所得の源泉徴収票について適用

資産課税の見直し

■ 相続税および贈与税について

（1）直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、その適用期限を**2年延長〈令和9年3月31日まで〉**することとされます。

（2）相続税の物納制度における物納許可限度額等について、物納許可限度額の計算の基礎となる延納年数は納期限等における申請者の平均余命の年数を上限とする等の見直しを行うこととされます。

■ 登録免許税について

（1）相続に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置の適用期限を**2年延長〈令和9年3月31日まで〉**することとされます。

■ 令和8年度（2026年）税制改正において決定見込の事項

■ 年金課税の見直しについて

（1）在職老齢年金制度の見直しの帰趨を踏まえ、給与所得控除と公的年金等控除の合計額の上限を280万円とすることとされます。

■ 人的控除等各種控除の見直しについて

（1）高校生年代の扶養控除及びひとり親控除については、令和8年分の所得税及び令和9年度分の住民税は現行制度を維持し、その見直しについては、児童手当をはじめとする子育て関連施策との関係、所得税の所得再分配機能等の観点や令和6年度税制改正大綱で示した考え方を踏まえつつ、令和8年度以降の税制改正において、各種控除のあり方の一環として検討し結論を得ることとされます。

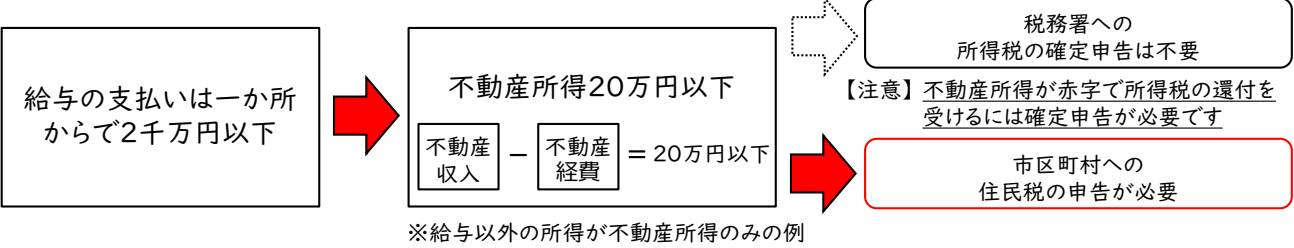
4. 所得税確定申告書作成時の確認事項

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はありません。しかし、所得税の確定申告書は住民税の申告書も兼ねています。**所得税では申告を要しない場合でも、地方税(住民税)にはその規定がないため、住民税の申告書を市区町村へ提出しなければなりません。**



2. 扶養親族等の判定について

(所得税法第2条34より抜粋)

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

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

3. 必要経費算入について

(所得税法第37条必要経費より抜粋)

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

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

5. 必要書類の確認

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

■確定申告書作成時必要書類

- ☐ 1. 確定申告用紙・収支内訳書（不動産所得用）
税務署窓口で配布している他、国税庁ホームページから印刷ができます。
- ☐ 2. 源泉徴収票
- ☐ 3. 本人確認書類（マイナンバーカード等）
- ☐ 4. 各種控除証明書
- ☐ 5. 医療費控除の明細書、セルフメディケーション税制の明細書（選択された明細書）等
- ☐ 6. 寄附金（ふるさと納税を含む）の領収書
- ☐ 7. 住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）を受ける場合の初年分
 - ・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6年分ローン返済予定表（2024年1月～12月）
- ☒ 6. 管理費等が確認できる書類
- ☒ 7. 管理委託をしている会社へ支払った金額が確認できる書類（業務委託契約書等）
- ☒ 8. 修繕に要した費用が確認できる書類（請求書・明細書等）
- ☐ 9. 地震保険の控除証明書
- ☒ 10. その他、物件の維持・管理のために要した費用が確認できる書類
- ☐ 11. 令和5年分の確定申告書（修正申告・更正の請求を含む）、収支内訳書の控

❖ **○印**がついている番号の書類で、FJネクストグループで内容が確認できたものは、当社作成「参考資料」に記載しております。
❖ 当社以外で購入、又は賃貸管理が(株)FJコミュニティ以外の物件を所有されている方は、別途「売買契約書」「購入時諸費用精算書」等が必要となります。
❖ 「賃貸されていない不動産（ご自宅等）」に関する書類については、不動産所得の対象外となりますので、必要ありません。

【収支内訳書(不動産所得用)表面記入例】※裏面にも記入事項があります

収支内訳書(不動産所得用)表面

FA7200

令和 06 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内容をこの表に記載して確定申告書に添付してください。)

提出用

(令和二年分以降用)

この収支内訳書は機械で読み取りますので、黒のボールペンで書いてください。

令和 年 月 日
(自 1 月 1 日至 12 月 31 日)

住 所	フリガナ氏名	事務所所在地
職 業	電 話 番 号	依頼税理士等氏名(名称) 電話番号

○不動産所得の内訳 (書ききれないときは、適宜の用紙にて添付してください。)

整理番号

貸家用途 貸地(住宅用、店舗用、農林漁用の別) 等の別	不動産の所在地	賃貸人の住所・氏名	賃貸契約期間	賃金 支払額	本 年 中 の 収 入 金 額				保証金 (期末残高)
					賃金 支払額	礼金 支払額	名義書換料 数	その他	
■マンション(借居型)	住宅用	グランド・ガー○○	自 6 年 3 月 至 8 - 3	21.24	100,000円	903,220円		90,000円	90,000円
			自 .						
			自 .						
			自 .						
			自 .						
			自 .						
			自 .						
			自 .						
			自 .						
計					(1) 903,220	(2) 90,000	(3)		90,000

○給料貸金の内訳

○事業専従者の氏名等

氏 名 (年齢)	従事月数	給料 貸金 与 合 計	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額
	月	円	円
氏 名 (年齢)	続柄	従事月数	
	(歳)		
	(歳)	延べ従事月数	
その他 (人分)			
計	延べ従事月数		

収支内訳書⑮が赤字になった場合

【理欄】

②収入

補足資料

③経費

①収入の内訳

収入金額の内訳を記入します。

◇参考資料「送金内容一覧表(参考)」を参考にしてください。

記入例)月額家賃100,000円契約期間令和6年3月31日～令和8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 $100,000\text{円} \times 9\text{ヶ月} = 900,000\text{円}$

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

$$\text{グラント} \cdot \text{ガ} - \text{ラ} 〇〇387,230 \text{円} \times 46.62\% =$$

土地分利子額
180,526円

※土地利子割合は、物件ごとに異なりますので

当社作成参考資料「収支内訳参考資料」をご参照ください。

＜確定申告書記入例＞

◆収支内訳書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⑮△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③は金額「0」と記入します。

◆収支内訳書⑮所得金額が黒字だった場合には確定申告書③に収支内訳書⑮の金額を記入します。

所得金額等	事業等	①	
	農業	②	
	不動産	③	- 1 9 9 3 8 5
	利子	④	
	配当	⑤	
	給与	⑥	4 8 4 0 0 0 0
	公的年金等	⑦	
	雑業務	⑧	
	その他	⑨	
	①から⑨までの計	⑩	
	総合所得・一時所得+{(⑩+⑪)× $\frac{1}{2}$ }	⑪	
	合計	⑫	4 6 4 0 6 1 5

本紙P34参照

送金内容一覽表(参考)

令和 6 年 還入内訳一覽表 (参考)															提出先	
令和 6 年度(令和 6 年 4 月 1 日現在)の還入内訳を記載した表(単位:円)															提出先	
期 末 決 算 日	期 間	期 間 決 算 日	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合 計	提出先
昭和三十九年 4 月 1 日	昭和三十九年 3 月 31 日	昭和三十九年 3 月 31 日														昭和三十九年 4 月 1 日
昭和四十一年 4 月 1 日	昭和四十一年 3 月 31 日	昭和四十一年 3 月 31 日														昭和四十一年 4 月 1 日
昭和四十三年 4 月 1 日	昭和四十三年 3 月 31 日	昭和四十三年 3 月 31 日														昭和四十三年 4 月 1 日
昭和四十五年 4 月 1 日	昭和四十五年 3 月 31 日	昭和四十五年 3 月 31 日														昭和四十五年 4 月 1 日
昭和四十七年 4 月 1 日	昭和四十七年 3 月 31 日	昭和四十七年 3 月 31 日														昭和四十七年 4 月 1 日
昭和四十九年 4 月 1 日	昭和四十九年 3 月 31 日	昭和四十九年 3 月 31 日														昭和四十九年 4 月 1 日
昭和五十一年 4 月 1 日	昭和五十一年 3 月 31 日	昭和五十一年 3 月 31 日														昭和五十一年 4 月 1 日
昭和五十三年 4 月 1 日	昭和五十三年 3 月 31 日	昭和五十三年 3 月 31 日														昭和五十三年 4 月 1 日
昭和五十五年 4 月 1 日	昭和五十五年 3 月 31 日	昭和五十五年 3 月 31 日														昭和五十五年 4 月 1 日
昭和五十七年 4 月 1 日	昭和五十七年 3 月 31 日	昭和五十七年 3 月 31 日														昭和五十七年 4 月 1 日
昭和五十九年 4 月 1 日	昭和五十九年 3 月 31 日	昭和五十九年 3 月 31 日														昭和五十九年 4 月 1 日
昭和六十一年 4 月 1 日	昭和六十一年 3 月 31 日	昭和六十一年 3 月 31 日														昭和六十一年 4 月 1 日
昭和六十三年 4 月 1 日	昭和六十三年 3 月 31 日	昭和六十三年 3 月 31 日														昭和六十三年 4 月 1 日
昭和六十五年 4 月 1 日	昭和六十五年 3 月 31 日	昭和六十五年 3 月 31 日														昭和六十五年 4 月 1 日
昭和六十七年 4 月 1 日	昭和六十七年 3 月 31 日	昭和六十七年 3 月 31 日														昭和六十七年 4 月 1 日
昭和六十九年 4 月 1 日	昭和六十九年 3 月 31 日	昭和六十九年 3 月 31 日														昭和六十九年 4 月 1 日
昭和七十一年 4 月 1 日	昭和七十一年 3 月 31 日	昭和七十一年 3 月 31 日														昭和七十一年 4 月 1 日
昭和七十三年 4 月 1 日	昭和七十三年 3 月 31 日	昭和七十三年 3 月 31 日														昭和七十三年 4 月 1 日
昭和七十五年 4 月 1 日	昭和七十五年 3 月 31 日	昭和七十五年 3 月 31 日														昭和七十五年 4 月 1 日
昭和七十七年 4 月 1 日	昭和七十七年 3 月 31 日	昭和七十七年 3 月 31 日														昭和七十七年 4 月 1 日
昭和七十九年 4 月 1 日	昭和七十九年 3 月 31 日	昭和七十九年 3 月 31 日														昭和七十九年 4 月 1 日
昭和八十一年 4 月 1 日	昭和八十一年 3 月 31 日	昭和八十一年 3 月 31 日														昭和八十一年 4 月 1 日
昭和八十三年 4 月 1 日	昭和八十三年 3 月 31 日	昭和八十三年 3 月 31 日														昭和八十三年 4 月 1 日
昭和八十五年 4 月 1 日	昭和八十五年 3 月 31 日	昭和八十五年 3 月 31 日														昭和八十五年 4 月 1 日
昭和八十七年 4 月 1 日	昭和八十七年 3 月 31 日	昭和八十七年 3 月 31 日														昭和八十七年 4 月 1 日
昭和八十九年 4 月 1 日	昭和八十九年 3 月 31 日	昭和八十九年 3 月 31 日														昭和八十九年 4 月 1 日
昭和九十一年 4 月 1 日	昭和九十一年 3 月 31 日	昭和九十一年 3 月 31 日														昭和九十一年 4 月 1 日
昭和九十三年 4 月 1 日	昭和九十三年 3 月 31 日	昭和九十三年 3 月 31 日														昭和九十三年 4 月 1 日
昭和九十五年 4 月 1 日	昭和九十五年 3 月 31 日	昭和九十五年 3 月 31 日														昭和九十五年 4 月 1 日
昭和九十七年 4 月 1 日	昭和九十七年 3 月 31 日	昭和九十七年 3 月 31 日														昭和九十七年 4 月 1 日
昭和九十九年 4 月 1 日	昭和九十九年 3 月 31 日	昭和九十九年 3 月 31 日														昭和九十九年 4 月 1 日
令和元年 4 月 1 日	令和元年 3 月 31 日	令和元年 3 月 31 日														令和元年 4 月 1 日
令和二年 4 月 1 日	令和二年 3 月 31 日	令和二年 3 月 31 日														令和二年 4 月 1 日
令和三年 4 月 1 日	令和三年 3 月 31 日	令和三年 3 月 31 日														令和三年 4 月 1 日
令和四年 4 月 1 日	令和四年 3 月 31 日	令和四年 3 月 31 日														令和四年 4 月 1 日
令和五年 4 月 1 日	令和五年 3 月 31 日	令和五年 3 月 31 日														令和五年 4 月 1 日
令和六年 4 月 1 日	令和六年 3 月 31 日	令和六年 3 月 31 日														令和六年 4 月 1 日

(株)FJコミュニティで管理委託をされている場合、送金情報が記載されます。「送金内容一覧表(参考)」を確認の上、収入の内訳をご記入ください。

經費明細一覽表(參考)

[illegible]

收支内訳参考資料

[illegible]

ご案内の「経費明細一覧表(参考)」「収支内訳参考資料」以外にも、不動産の費用として認められるものがある場合は、経費欄に追加ご記入ください。
※下記＜図＞参照

②收入

- ①賃貸料⇒2024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⇒2024年1月～12月に発生した場合に合計金額を記入します。
(例) 2024年12月に賃貸借契約(新規・更新)があれば2024年分(令和6年分)に計上します。
③名義書換料・その他⇒2024年1月～12月に発生した場合に合計金額を記入します。

③經費

賃貸している物件の2024年1月～12月の経費を項目ごとに集計し記入します。

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

経費の枠には、賃貸している物件について、2024年1月～12月に確定した借入金利子・租税公課・修繕費などを科目ごとに振分けて合計額を記入します。

< 图 1 >

経 費 科 目		科目説明
減 価 償 却 費	⑦	賃貸している建物・設備等に対して経費として計上します。(P15～P31 参照)
借 入 金 利 子	⑩	賃貸している物件のローン明細に記載されている利子 (1月～12月の1年間で確定した金額) ローン明細を見て物件ごとの利子を合計し総額を計算してください。 ※借入金の返済額のうち、元本部分は経費になりません。
租 税 公 課	①	賃貸している物件の 固定資産税・不動産取得税 など
損 害 保 険 料	⑫	賃貸している物件の ・ 火災保険料 (物件取得時保険料 × ①) ・ 地震保険料 (保険会社の控除証明書に記載された金額) ・ 賠償責任保険料 など ① $\frac{2024年1月～12月所有月数}{総保険月数}$
修 繕 費	⑮	賃貸している物件を修繕するためにかかった費用 (壁紙張替え等) ※概ね、1回の修繕で20万円が限度とされています。 20万円を超える場合は、別の処理が必要になる場合があります。
管 理 費 等	⑭	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	⑯	不動産所得を得る上で必要な経費で、上記に当てはまらない経費 ・ ローン会社の保証料 (一括払い保証料 × ②) ・ ローン会社の保険料・事務手数料・税理士手数料 など ② $\frac{2024年1月～12月所有月数}{総保証料月数}$

補足資料（ ①収入の内訳 と ②収入 と ③経費 ）

【ご注意】2024年に発生した各項目の送金賃料や経費の相殺が2025年(令和7年)1月に行われた場合には、該当されるオーナー様の参考資料最終ページで「補足資料(参考)」としてご案内しております。

当社作成:補足資料

[illegible]

1 概要
2 所得控除
3 税制改正
4 確認事項
5 必要書類
6 収支内訳
7 減価償却
8 申告書作成
9 概要
10 内訳書
11 譲渡所得
12 分離課税
13 不動産譲渡
14 その他
15 Q&A

7. 収支内訳書(不動産所得用)<裏面>

【収支内訳書(不動産所得用)裏面記入例】※表面にも記入事項があります

収支内訳書(不動産所得用) 裏面

整理番号

F A 7 2 5 0

⑤減価償却費の計算

令和二年分以降適用

減価償却資産の名称等 (仮定資産を含む)	面積又は数量	取得年月	取得価額 (償却保証額)	償却の基礎 になる金額	償却方法	耐用年数	償却率 又は 定率	年中の償却期間	本年分の償却費 (B×C×D)	増(特別償却費)	本年分の償却費合計 (B+E)	償付割合 (F×100)	本年分の必要経費算入額 (F×G)	未償却残高 (期末残高)	摘要
グランド・ガーラ〇〇		6・3	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	10・12	187,009		187,009	100.00	187,009	10,013,471	
建物附属設備		6・3	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	10・12	267,890		267,890	100.00	267,890	4,530,130	
								12							
								12							
								12							
								12							
計									454,899		454,899		454,899	14,543,601	

⑥借入金利子の内訳

借入金利子の内訳(金融機関を除く)

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

借入金利子の内訳

支払先の住所・氏名	資材の品名	支払金額	左のうちの必要経費算入額

地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名	賃借物件	本年中の賃借料・権利金等	左の賃借料のうち必要経費算入額

税理士・弁護士等の報酬・料金の内訳

支払先の住所・氏名	本年中の報酬等の金額	左のうちの必要経費算入額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収額

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		住宅用		駐車場	
建物	一戸建 棟	建物	一戸建 棟	屋根付	
一戸建以外 室		一戸建以外 室		青空	
契約件数 件		契約件数 件			
総面積 ㎡		総面積 ㎡			
土地		土地			

⑦減価償却費の計算

⑧申告書作成

⑤減価償却費の計算

◇賃貸している物件の令和6年1月～12月の減価償却費を計算し記入します。
(参考資料「所有物件情報(参考)」を参考にしてください)※本紙P17～P31参照

当社作成:参考資料

所有物件情報(参考)

令和6年 所有物件情報(参考)				
注:下記所有物件情報(参考)は、2023年10月1日現在、所有物件の状況に基づき、仮定したものであり、実際の状況と異なる場合があります。				
物件名	グランド・ガーラ〇〇	2	3	4
号	202			
面積	21.24			
竣工年月	令和6年2月(新)			
取得日	令和6年3月31日			
購入価格	31,300,000			
購入価格の内訳				
土地	16,301,500			
建物	14,998,500			
(うち消費税)	(1,363,500)			
比率	68.01%			
償却率	10,200,480			
比率	31.99%			
償却額	4,798,020			
融資会社名①/年数	〇〇銀行/35年			
当初借入金額	28,100,000			
融資会社名②/年数				
当初借入金額				
融資会社名③/年数				
当初借入金額				
当初借入合計金額	28,100,000			
償却(売却時)				

I		
物件名	グランド・ガーラ〇〇	
号	202	
面積	21.24㎡	
竣工年月	令和6年2月(新)	
取得日	令和6年3月31日	
購入価格	31,300,000	
購入価格の内訳	土地	16,301,500
	建物	14,998,500
	(うち消費税)	(1,363,500)
建物価格の内訳	躯体	比率 68.01%
		価格 10,200,480
	付属設備	比率 31.99%
		価格 4,798,020

当社作成◇参考資料
「所有物件情報(参考)」建物価格内訳にご所有物件ごとの減価償却費の計算に必要な情報を記載しています。減価償却費の計算方法は、本紙P17～P31でご紹介しています。

躯体と付属設備の減価償却費を計算します。

15

○減価償却費の計算

減価償却資産 の名称等 (繰延資産を含む)	面積 又は 数量	取得 年月	① 取得価額 (償却保証額)	② 償却の基礎 になる金額	償却 方法	耐用 年数	③ 償却率 又は 改定償却率	④ 本年 中の 償却 期間	⑤ 本年 中の 普通 償却費 (③×④×⑧)	⑥ 割増(特別 償却費)	⑦ 本年 分の 償却費 (⑤+⑥)	⑧ 貸付 割合	⑨ 本年 分の必要 経費算入額 (⑦×⑧)	⑩ 未償却残高 (期末残高)	摘要
グランド・ガーラ〇〇		6・3	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	10	187,009		187,009	100.00	187,009	10,013,471	
建物附属設備		6・3	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	10	267,890		267,890	100.00	267,890	4,530,130	
			()					12							
			()					12							
			()					12							
			()					12							
			()					12							
計									454,899		454,899	⑦	454,899	14,543,601	

(注) 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産について定率法を採用する場合にのみ⑧欄に償却保証額を記入します。

躯体:減価償却費計算例 P19一部抜粋

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
10,200,480円	令和6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	2024年	10,200,480×0.022×10ヶ月／12ヶ月	187,009円	10,013,471円	←

付属設備:減価償却費計算例 P20一部抜粋

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
4,798,020円	令和6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	2024年	4,798,020×0.067×10ヶ月／12ヶ月	267,890円	4,530,130円	←

⑥借入金利子の内訳

◇金融機関での借入を除く、賃貸している物件の2024年1月～12月の利子を計算し記入します。

○借入金利子の内訳(金融機関を除く)

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

提出用

令和 年 月 日

(自 1 月 1 日 至 12 月 31 日)

この収支内訳書は機械で読み取りますので、黒のボールペンで書いてください。

③経費

減価償却費	454,899
貸倒金	
地代家賃	
借入金利子	387,230
租税公課	
損害保険料	
修繕費	
管理費等	17,808
雑費	3,529
小計	5,310
④～⑩までの計	1,373,131
⑪～⑮までの計	1,373,131
専従者控除前の所得金額	-379,911
専従者控除	0
所得金額	-379,911
土地等取得するために要した負債の利子の額	180,526

令和 06 年分収支内訳書(不動産所得用)

住所 フリガナ氏名 事務所所在地 依頼税理士等

職業 電話番号 氏名(名称) 電話番号

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

貸用途	不動産の所在地	賃借人の住所・氏名	貸付期間	貸付金額	本年分の収入金額	保証金額
住宅用	グランド・ガーラ〇〇	不動産の住所 借主 花子	自 6 年 3 月 8 日 至 5 年 3 月 21 日	100,000	903,220	90,000
計				① 903,220	② 90,000	③ 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税額
その他(人分)				
計				

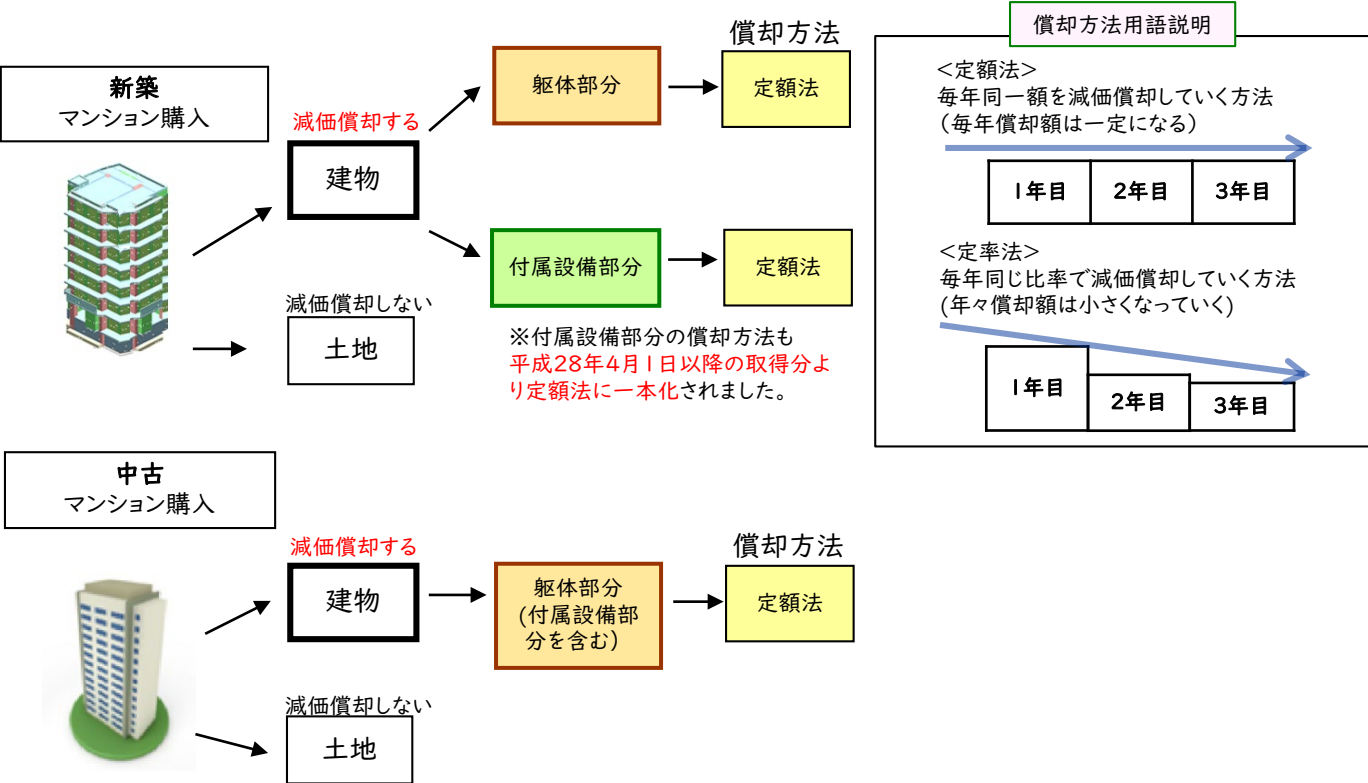
○事業専従者の氏名等

氏名(年齢)	続柄	従事月数

【税務署整理欄】

7. 減価償却費について<基本説明>

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



7. 減価償却費について<基本説明>

【減価償却資産の償却率表:平成19年4月1日以後取得】

耐用年数	定額法 償却率	平成19年4月1日から 平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得			耐用年数	定額法 償却率	平成19年4月1日から 平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			200%定率法					250%定率法			200%定率法		
		償却率	改定 償却率	保証率	償却率	改定 償却率	保証率			償却率	改定 償却率	保証率	償却率	改定 償却率	保証率
2	0.500	1.000	—	—	1.000	—	—	26	0.039	0.096	0.100	0.01989	0.077	0.084	0.02716
3	0.334	0.833	1.000	0.02789	0.667	1.000	0.11089	27	0.038	0.093	0.100	0.01902	0.074	0.077	0.02624
4	0.250	0.625	1.000	0.05274	0.500	1.000	0.12499	28	0.036	0.089	0.091	0.01866	0.071	0.072	0.02568
5	0.200	0.500	1.000	0.06249	0.400	0.500	0.10800	29	0.035	0.086	0.091	0.01803	0.069	0.072	0.02463
6	0.167	0.417	0.500	0.05776	0.333	0.334	0.09911	30	0.034	0.083	0.084	0.01766	0.067	0.072	0.02366
7	0.143	0.357	0.500	0.05496	0.286	0.334	0.08680	31	0.033	0.081	0.084	0.01688	0.065	0.067	0.02286
8	0.125	0.313	0.334	0.05111	0.250	0.334	0.07909	32	0.032	0.078	0.084	0.01655	0.063	0.067	0.02216
9	0.112	0.278	0.334	0.04731	0.222	0.250	0.07126	33	0.031	0.076	0.077	0.01585	0.061	0.063	0.02161
10	0.100	0.250	0.334	0.04448	0.200	0.250	0.06552	34	0.030	0.074	0.077	0.01532	0.059	0.063	0.02097
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992	35	0.029	0.071	0.072	0.01532	0.057	0.059	0.02051
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566	36	0.028	0.069	0.072	0.01494	0.056	0.059	0.01974
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180	37	0.028	0.068	0.072	0.01425	0.054	0.056	0.01950
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854	38	0.027	0.066	0.067	0.01393	0.053	0.056	0.01882
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565	39	0.026	0.064	0.067	0.01370	0.051	0.053	0.01860
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294	40	0.025	0.063	0.067	0.01317	0.050	0.053	0.01791
17	0.059	0.147	0.167	0.02905	0.118	0.125	0.04038	41	0.025	0.061	0.063	0.01306	0.049	0.050	0.01741
18	0.056	0.139	0.143	0.02757	0.111	0.112	0.03884	42	0.024	0.060	0.063	0.01261	0.048	0.050	0.01694
19	0.053	0.132	0.143	0.02616	0.105	0.112	0.03693	43	0.024	0.058	0.059	0.01248	0.047	0.048	0.01664
20	0.050	0.125	0.143	0.02517	0.100	0.112	0.03486	44	0.023	0.057	0.059	0.01210	0.045	0.046	0.01664
21	0.048	0.119	0.125	0.02408	0.095	0.100	0.03335	45	0.023	0.056	0.059	0.01175	0.044	0.046	0.01634
22	0.046	0.114	0.125	0.02296	0.091	0.100	0.03182	46	0.022	0.054	0.056	0.01175	0.043	0.044	0.01601
23	0.044	0.109	0.112	0.02226	0.087	0.091	0.03052	47	0.022	0.053	0.056	0.01153	0.043	0.044	0.01532
24	0.042	0.104	0.112	0.02157	0.083	0.084	0.02969	※詳細は、国税庁ホームページ又は最寄りの税務署でご確認ください。							
25	0.040	0.100	0.112	0.02058	0.080	0.084	0.02841								

【中古資産の耐用年数計算方法】

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

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

■新築時耐用年数が47年の建物を購入。既に築6年であった場合
中古マンションの耐用年数＝(47年－6年)＋(6年×20%)＝42.2年(小数点以下切捨て)

耐用年数は42年

<中古資産耐用年数計算上の注意点> ※令和6年3月31日に平成29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29年10月(中)
取得日	令和6年3月31日

経過月数78月の求め方
①竣工年(平成29年)10月～12月までの月数＝3月
②平成30年～令和5年までの月数(6年×12)＝72月
③令和6年1月～3月(取得日までの月数)＝3月
①＋②＋③＝78月

※1.
中古マンションの耐用年数＝(564月－78月)＋(78月×20%)＝501.6月⇒年に戻す41.8年
※1.新築時耐用年数を月数にする→47年×12ヶ月＝564月

2. 計算の途中で1年未満を切捨ては行わない
3. 計算結果の耐用年数が2年に満たない場合には、2年とする。

耐用年数は41年

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

■新築時耐用年数が47年の建物を購入したが、既に築50年であった場合
中古マンションの耐用年数＝47年×20%＝9.4年(小数点以下切捨て)

耐用年数は9年

1 概要
2 所得控除
3 税制改正
4 確認事項
5 必要書類
6 收支内訳
7 減価償却
8 申告書作成
9 概要
10 内訳書
11 譲渡所得
12 分離課税
13 不動産譲渡
14 その他
15 Q&A

7. 減価償却費について<新築建物計算方法>

■初年分減価償却費計算方法【定額法:建物(躯体)参考】

【初年分減価償却費計算方法】

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

令和6年 所有物件情報(参考)

令和6年 所有物件情報(参考)				
No. 1 エフジェー 太郎 様				
※重要: 2箇所所有物件(建物・土地)は別々の建物・土地として管理している物件と、お見積りよりご提供いただいた情報に基づき作成しております。				
物件名	1	2	3	4
物件名	グランド・グーラ〇〇			
所在地	202			
面積	21.24			
竣工年月	令和6年2月(新)			
取得日	令和6年3月31日			
購入価格	31,300,000			
土地	16,301,500			
建物	14,998,500			
(うち消費税)	(1,363,500)			
躯体	比 率 68.01%			
価格	10,200,480			
付属設備	比 率 31.99%			
価格	4,798,020			
融資会社名①/年数	〇〇銀行/35年			
当初借入金額	28,100,000			
融資会社名②/年数				
当初借入金額				
融資会社名③/年数				
当初借入金額				
当初借入合計金額	28,100,000			
課税(売却時)				

建物価格内訳	躯体	比 率	68.01%
		価 格	10,200,480
	付属設備	比 率	31.99%
		価 格	4,798,020

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
40	0.025	0.063	0.067	0.01317	0.050	0.053	0.01791
41	0.025	0.061	0.063	0.01306	0.049	0.050	0.01741
42	0.024	0.060	0.063	0.01261	0.048	0.050	0.01694
43	0.024	0.058	0.059	0.01248	0.047	0.048	0.01664
44	0.023	0.057	0.059	0.01210	0.045	0.046	0.01664
45	0.023	0.056	0.059	0.01175	0.044	0.046	0.01634
46	0.022	0.054	0.056	0.01175	0.043	0.044	0.01601
47	0.022	0.053	0.056	0.01153	0.043	0.044	0.01532

①参考資料より建物(躯体価格)を確認します。

●躯体価格 10,200,480円

②減価償却資産の償却率表より耐用年数と償却率を確認します。

●建物(躯体)部分耐用年数は47年

●47年の償却率 定額法は 0.022

③減価償却費の計算式を確認して毎年継続して計算することになります。

下の<計算式図1>を参考にして同様に計算してください。

(減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。)

<計算式図1>ガーラA-建物

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

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
10,200,480円	令和6年3月1日(2024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	2024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	2025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	2026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	2066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	2067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	2068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	2069年	139,387円 - 1	139,386円	1円	(備忘価額1円)

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

未償却残高とはまだ費用化されていない部分

7. 減価償却費について<新築建物計算方法>

■初年分減価償却費計算方法【定額法:建物(付属設備)参考】

【初年分減価償却費計算方法】

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

令和6年 所有物件情報(参考)

令和6年 所有物件情報(参考) No. 1 エフジエー 太郎 様				
注: 下記所有物件情報(参考)は、あくまでも参考情報であり、実際の物件情報と異なる場合があります。ご了承ください。				
物件名	1	2	3	4
所在地	202			
面積	21.24			
竣工年月	令和6年2月(新)			
取得日	令和6年3月31日			
購入価格	31,300,000			
土地	16,301,500			
建物	14,998,500			
(うち消費税)	(1,363,500)			
比率	68.01%			
価格	10,200,480			
比率	31.99%			
価格	4,798,020			
融資会社①/年数	〇〇銀行/35年			
当初借入金額	28,100,000			
融資会社②/年数				
当初借入金額				
融資会社③/年数				
当初借入金額				
当初借入合計金額	28,100,000			
課税(売却日)				

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

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

①参考資料より建物(付属設備価格)を確認します。

●付属設備価格 4,798,020円

②減価償却資産の償却率表より耐用年数と償却率を確認します。

●建物(付属設備)部分耐用年数は15年

●15年の償却率 定額法は 0.067

③減価償却費の計算式を確認して毎年継続して計算することになります。

下の<計算式図2>を参考にして同様に計算してください。

(減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。)

<計算式図2>ガーラA-設備

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

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
4,798,020円	令和6年3月1日(2024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	2024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	2025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	2026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	2036年	$4,798,020 \times 0.067 \times 12\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}$	321,468円	672,514円	同様に減価償却費を計算する。
14年目	2037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	2038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	2039年	29,578円 - 1	29,577円	1円	

④初年分(1年目)に発生した減価償却費を収支内訳書(不動産所得用)に記入します。

(本紙P23【新築】の記入例でご確認ください。)

1 概要
2 所得控除
3 税制改正
4 確認事項
5 必要書類
6 收支内訳
7 減価償却
8 申告書作成
9 概要
10 内訳書
11 譲渡所得
12 分離課税
13 不動産譲渡
14 その他
15 Q&A

7. 減価償却費について<中古建物計算方法>

■初年分減価償却費計算方法【定額法:建物(躯体)参考】

【初年分減価償却費計算方法】

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

令和6年 所有物件情報(参考)

令和6年 所有物件情報(参考)				
No. 1 エアジョー 太郎 様				
	1	2	3	4
物件名	グランロード・ガラ○			
年 次	202			
所 在 地	21.24			
竣工年月	平成29年10月			
取得日	令和6年3月31日			
購入価額	28,991,500			
土地	16,301,500			
建物	12,690,000			
(うち消費税)	(1,153,636)			
償却率	100.00%			
償 格	12,690,000			
比 率	%			
償 格				
償却率①/年数	〇〇銀行/35年			
当初償入金額	28,100,000			
償却率②/年数				
当初償入金額				
償却率③/年数				
当初償入金額				
当初償入合計金額	28,100,000			
償却(売却日)				

建物価格内訳	躯体	比 率	100.00%
		価 格	12,690,000
付属設備		比 率	%
		価 格	

竣工年月	平成29年10月(中)
取得日	令和6年3月31日

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
40	0.025	0.063	0.067	0.01317	0.050	0.053	0.01791
41	0.025	0.061	0.063	0.01306	0.047	0.050	0.01741
42	0.024	0.060	0.063	0.01261	0.048	0.050	0.01694
43	0.024	0.058	0.059	0.01248	0.047	0.048	0.01664
44	0.023	0.057	0.059	0.01210	0.045	0.046	0.01664
45	0.023	0.056	0.059	0.01175	0.044	0.046	0.01634
46	0.022	0.054	0.056	0.01175	0.043	0.044	0.01601
47	0.022	0.053	0.056	0.01153	0.043	0.044	0.01532

- ①参考資料より建物(躯体価格)を確認します。
●躯体価格 12,690,000円
- ②減価償却資産の償却率表より耐用年数と償却率を確認します。
●参考資料に記載している竣工年月と取得日から耐用年数を求めます。(求め方は本紙P18参照)本例は、1年未満の端数があるため月数で求めます。
(564月-78月)+(78月×20%)=501.6月=年に戻す 41.8年(小数点以下切捨て)→耐用年数41年となります。
※計算の途中で小数点以下を切捨てしないようご注意ください。
●建物(躯体)部分耐用年数は41年
●41年の償却率 定額法は 0.025

- ③減価償却費の計算式を確認して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>ガラB-建物(中古)

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

建物取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
12,690,000円	令和6年3月1日(2024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	2024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	2025年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12 \text{ヶ月} / 12 \text{ヶ月}$	317,250円	12,108,375円	取得時からの償却率を使用して毎年同様に減価償却費を計算する。 ↓ (備忘価額1円)
3年目	2026年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12 \text{ヶ月} / 12 \text{ヶ月}$	317,250円	11,791,125円	
計算省略 (毎年同様に継続して計算してください)					
38年目	2061年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12 \text{ヶ月} / 12 \text{ヶ月}$	317,250円	687,375円	
39年目	2062年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12 \text{ヶ月} / 12 \text{ヶ月}$	317,250円	370,125円	
40年目	2063年	$12,690,000 \times 0.025 \times 12 \text{ヶ月} / 12 \text{ヶ月}$	317,250円	52,875円	
41年目	2064年	52,875円 - 1	52,874円	1円	

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

7. 減価償却費について<2年目以降計算方法>

■2年目 減価償却費計算方法

【2年目以降減価償却費計算方法】

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

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

ガーラA 建物	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	新築建物 計算方法P19
10,200,480円	令和6年3月1日 (2024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	2024年	10,200,480×0.022×10ヶ月／12ヶ月	187,009円	10,013,471円	取得時の償却率	
2年目	2025年	10,200,480×0.022×12ヶ月／12ヶ月	224,411円	9,789,060円	取得時からの償却	率を使用して毎年 同様に計算する。
3年目	2026年	10,200,480×0.022×12ヶ月／12ヶ月	224,411円	9,564,649円	率を使用して毎年	

<計算式図2>

ガーラA 設備	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	付属設備 計算方法P20
4,798,020円	令和6年3月1日 (2024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	2024年	4,798,020×0.067×10ヶ月／12ヶ月	267,890円	4,530,130円	取得時の償却率	
2年目	2025年	4,798,020×0.067×12ヶ月／12ヶ月	321,468円	4,208,662円	取得時からの償却	率を使用して毎年 同様に計算する。
3年目	2026年	4,798,020×0.067×12ヶ月／12ヶ月	321,468円	3,887,194円	率を使用して毎年	

<計算式図3>

ガーラB 建物(中古)	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	中古建物 計算方法P21
12,690,000円	令和6年3月1日 (2024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	2024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	2025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 同様に計算する。
3年目	2026年	12,690,000×0.025×12ヶ月／12ヶ月	317,250円	11,791,125円	率を使用して毎年	

②2年目に発生した減価償却費を収支内訳書(不動産所得用)に記入します。
(本紙P24の記入例でご確認ください。)

補足

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

1 概要
2 所得控除
3 税制改正
4 確認事項
5 必要書類
6 収支内訳
7 減価償却
8 申告書作成
9 概要
10 内訳書
11 譲渡所得
12 分離課税
13 不動産譲渡
14 その他
15 Q & A

7. 減価償却費について<収支内訳書(不動産所得用):定額法記入例>

■ 計算方法及び記入例 収支内訳書(不動産所得用)裏面より抜粋

● 初年分

【新築】 令和6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	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 (⑧×⑨×⑪)	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)
建物(グランド・ガーラ○○)		R6.03	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○○)		R6.03	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	10 12	267,890		267,890	100	267,890	4,530,130

- ①⇒②⇒③⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩⇒⑪⇒⑫の順番に記入していきます。
- ①取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。
- ②償却の基礎になる金額→同上 (①に同じ)
- ⑧償却率→耐用年数・償却率については物件により異なりますので税務署へご確認ください。(本紙P18参照)
- ※2年目以降も初年分と同じ耐用年数と償却率を記入します。

【減価償却資産の償却率表一部抜粋(平成19年4月1日以後取得)】

耐用 年数	定額法 償却率	平成19年4月1日から 平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
40	0.025	0.063	0.067	0.01317	0.050	0.053	0.01791
41	0.025	0.061	0.063	0.01306	0.049	0.050	0.01741
42	0.024	0.060	0.063	0.01261	0.048	0.050	0.01694
43	0.024	0.058	0.059	0.01248	0.047	0.048	0.01664
44	0.023	0.057	0.059	0.01210	0.045	0.046	0.01664
45	0.023	0.056	0.059	0.01175	0.044	0.046	0.01634
46	0.022	0.054	0.056	0.01175	0.043	0.044	0.01601
47	0.022	0.053	0.056	0.01153	0.043	0.044	0.01532

耐用 年数	定額法 償却率	平成19年4月1日から 平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

- ⑨本年中の償却期間→取得月が3月なので、申告年分の3月から12月までの10ヶ月分を減価償却費として計上します。
- ※2年目以降は償却期間が丸1年の場合12ヶ月を償却期間とします。
- ⑩本年分の普通償却費→②償却の基礎になる金額×⑧償却率×⑨本年中の償却期間
- ⑪割増(特別)償却費→なし
- ⑫本年分の償却費合計→⑩本年分の普通償却費+⑪割増(特別)償却費=⑫本年分の償却費合計
- ⑬貸付割合→100%
- ⑭本年分の必要経費算入額→⑫本年分の償却費合計×⑬貸付割合=⑭本年分の必要経費算入額
- ⑮未償却残高(期末残高)→①取得価額-⑫本年分の償却費合計

【中古】 令和6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	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 (⑧×⑨×⑪)	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)
建物(グランド・ガーラ◆◆) 中古(H29.10竣工)		R6.03	12,690,000	12,690,000	定額法	41	0.025	10 12	264,375		264,375	100	264,375	12,425,625

- ①⇒②⇒③⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩⇒⑪⇒⑫の順番に記入していきます。
- ①取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。
- ②償却の基礎になる金額→同上 (①に同じ)
- ⑧償却率→耐用年数・償却率については物件により異なりますので税務署へご確認ください。(本紙P18参照)
- ※2年目以降も初年分と同じ耐用年数と償却率の記入します。
- ⑨本年中の償却期間→取得月が3月なので、申告年分の3月から12月までの10ヶ月分を減価償却費として計上します。
- ※2年目以降は償却期間が丸1年の場合12ヶ月を償却期間とします。
- ↓⑮以降記載手順は新築と同様に行います。(以下省略)

■計算方法及び記入例 収支内訳書(不動産所得用)裏面より抜粋

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

●2年目(令和7年分確定申告時参考)

【新築】 令和6年3月にグランド・ガーラ●●(新築)を取得した場合の2年目

減価償却資産 の名称等 (繰延資産を含む)	面接 又は 数量	取得 年月	① 取得価額 (償却保証額)	② 償却の基礎 になる金額	償却 方法	耐用 年数	④ 償却率 又は 改定 償却率	⑤ 本年中の 償却期間	⑥ 本年分の 普通償却費 (②×④×⑤)	⑦ 割増(特別) 償却費	⑧ 本年分の 償却費合計 (⑥+⑦)	⑨ 貸付 割合	⑩ 本年分の必要 経費算入額 (⑧×⑨)	⑪ 未償却残高 (期末残高)
建物(グランド・ガーラ○○)		R6.03	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	12 — 12	224,411		224,411	100	224,411	9,789,060
建物付属設備 (グランド・ガーラ○○)		R6.03	4,798,020	4,798,020	定額法	15	0.067	12 — 12	321,468		321,468	100	321,468	4,208,662

- ①⇒②⇒③⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩の順番に記入していきます。
- ①取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。
- ②償却の基礎になる金額→同上(①に同じ)
- ③償却率→耐用年数・償却率については前年同様に記載します。
- ④本年中の償却期間→前年に購入しているのので12ヶ月分を減価償却費として計上します。
- ⑤本年分の普通償却費→②償却の基礎になる金額×③償却率×④本年中の償却期間
- ⑥割増(特別)償却費→なし
- ⑦本年分の償却費合計→⑤本年分の普通償却費+⑥割増(特別)償却費=⑦本年分の償却費合計
- ⑧貸付割合→100%
- ⑨本年分の必要経費算入額→⑦本年分の償却費合計×⑧貸付割合=⑨本年分の必要経費算入額
- ⑩未償却残高(期末残高)→(前年⑪未償却残高-⑦本年分の償却費合計)=⑩未償却残高(期末残高)

前年資料(本紙P23参照)の不動産収支内訳書裏面

⑪未償却残高(期末残高)	10,013,471
⑫本年分の償却費合計(⑤+⑥)	224,411
⑬未償却残高(期末残高)	9,789,060

本紙P23参照

⑭未償却残高(期末残高)	4,208,662
--------------	-----------

【中古】 令和6年3月にグランド・ガーラ◆◆(中古)を取得した場合の2年目

減価償却資産 の名称等 (繰延資産を含む)	面接 又は 数量	取得 年月	① 取得価額 (償却保証額)	② 償却の基礎 になる金額	償却 方法	耐用 年数	④ 償却率 又は 改定 償却率	⑤ 本年中の 償却期間	⑥ 本年分の 普通償却費 (②×④×⑤)	⑦ 割増(特別) 償却費	⑧ 本年分の 償却費合計 (⑥+⑦)	⑨ 貸付 割合	⑩ 本年分の必要 経費算入額 (⑧×⑨)	⑪ 未償却残高 (期末残高)
建物(グランド・ガーラ◆◆ 中古(H29.10竣工))		R6.03	12,690,000	12,690,000	定額法	41	0.025	12 — 12	317,250		317,250	100	317,250	12,108,375

- 新築物件同様に①⇒②⇒③⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩の順番に記入していきます。
- ⑪未償却残高→(前年⑫未償却残高-⑦本年分の償却費合計)=⑪未償却残高(期末残高)

⑫未償却残高(期末残高)	12,425,625
⑬本年分の償却費合計(⑤+⑥)	317,250
⑭未償却残高(期末残高)	12,108,375

本紙P23参照

1 概要
2 所得控除
3 税制改正
4 確認事項
5 必要書類
6 収支内訳
7 減価償却
8 申告書作成
9 概要
10 内訳書
11 譲渡所得
12 分離課税
13 不動産譲渡
14 その他
15 Q&A

7. 減価償却費について<収支内訳書(不動産所得用):定率法記入例>

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

※平成28年分の確定申告期限までに「所得税の減価償却資産の償却方法の届出書」により【定率法】を税務署に届け出ている場合に限る。

【定率法】平成28年3月にグランド・ガーラ〇〇(新築)を取得した場合<9年目の償却額>

減価償却資産 の名称等 (繰延資産を含む)	面接 又は 数量	取得 年月	① 取得価額 (償却保証額) 円	② 償却の基礎 になる金額 円	償却 方法	耐用 年数	③ 償却率 又は 改定 償却率	④ 本年 中の 償却 期間 月	⑤ 本年分の 普通償却費 (③×④×⑧) 円	⑥ 割増(特別) 償却費 円	⑦ 本年分の 償却費合計 (⑤+⑥) 円	⑧ 貸付 割合 %	⑨ 本年分の必要 経費算入額 (⑦×⑧) 円	⑩ 未償却残高 (期末残高) 円
建物(グランド・ガーラ〇〇)		H28.03	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	12 — 12	224,411		224,411	100	224,411	8,218,183
建物付属設備 (グランド・ガーラ〇〇)		H28.03	4,798,020 (219,030)	1,571,007	定率法	15	0.143	12 — 12	224,655		224,655	100	224,655	1,346,352

- ①⇒②⇒③⇒④⇒⑤⇒⑥⇒⑦⇒⑧⇒⑨⇒⑩の順番に記入していきます。
- ①取得価額→参考資料「所有物件情報(参考)」でご確認ください。(償却保証額)
- ①下段:償却保証額(219,030) = 取得価額4,798,020円×保証率(耐用年数15年)0.04565
- ②償却の基礎になる金額→前年の⑩未償却残高
- ③償却率→耐用年数・償却率については物件により異なりますので税務署へご確認ください。(本紙P18参照)
- 本例は令和6年に未償却残高×償却率で算出された金額が償却保証額未満になったため、改定取得価額(1,571,007円)×改定償却率(0.143)の計算に切り替えて減価償却費を計算しています。
- ④本年中の償却期間→12ヶ月分を減価償却費として計上します。

【減価償却資産の償却率表一部抜粋】

耐用 年数	定額法 償却率	平成19年4月1日から 平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

定率法の償却率は取得した時期によって異なります。
減価償却資産の償却率表に記載されている年月日を確認して償却率を記入してください。一定期間償却後に改定償却を行うことになりますので、本紙P30~P31を参考にしてください。

- ⑤本年分の普通償却費→②償却の基礎になる金額×③償却率×④本年中の償却期間
- ⑥割増(特別)償却費→なし
- ⑦本年分の償却費合計→⑤本年分の普通償却費+⑥割増(特別)償却費=⑦本年分の償却費合計
- ⑧貸付割合→100%
- ⑨本年分の必要経費算入額→⑦本年分の償却費合計×⑧貸付割合=⑨本年分の必要経費算入額
- ⑩未償却残高(期末残高)→前年⑩未償却残高-⑦本年分の償却費合計=⑩未償却残高(期末残高)

前年の不動産収支内訳書裏面

○減価償却資産の計算	
取得年月日	取得価額
平成28年3月31日	4,798,020
償却保証額	219,030
耐用年数	15
償却率	0.143
本年中の償却期間	12
普通償却費	224,655
割増(特別)償却費	0
本年分の償却費合計	224,655
貸付割合	100
本年分の必要経費算入額	224,655
前年未償却残高	1,571,007
本年未償却残高	1,346,352

9年目の建物付属設備の計算

前年⑩未償却残高(期末残高) 1,571,007

本年分の償却費合計(⑤+⑥) 224,655

⑩未償却残高(期末残高) 1,346,352

【ご注意】未償却残高×償却率で算出された金額が償却保証額未満になった年以後は、改定取得価額×改定償却率の計算に切り替えて減価償却費を計上する。最終償却年分に未償却残高として1円残す。計算方法は本紙P31参照。

7. 減価償却費について<収支内訳書(不動産所得用):裏面記入例>

■収支内訳書(不動産所得用)裏面に記載する減価償却費記入例

※記入内容の詳細は国税庁ホームページ又は最寄りの税務署でご確認ください。

【収支内訳書(不動産所得用)裏面記入例】

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

令和二年分の収支内訳書

整理番号: FA7250

○減価償却費の計算

減価償却資産の名称等(繰延資産を含む)	面積又は数量	取得年月	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	償却率又は改定率	本年中の償却期間	本年分の普通償却費(⑧×⑨×⑫)	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		28.3	10,200,480	10,200,480	定額法	47	0.022	12/12	224,411		224,411	100.00	224,411	8,218,183	
建物付属設備		28.3	4,798,020	1,571,007	定率法	15	0.143	12/12	224,655		224,655	100.00	224,655	1,346,352	
計									449,066		449,066		449,066	9,564,535	

(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右欄の枠内に償却保証額を記入します。

○借入金利子の内訳(金融機関を除く)

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

○修繕費の内訳

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

○地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名	賃借物件	本年中の賃借料・権利金等	左の賃借料のうち必要経費算入額

○税理士・弁護士等の報酬・料金の内訳

支払先の住所・氏名	報酬等の金額	本年中の報酬等の金額	左のうちの必要経費算入額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額

○貸付不動産の保有状況(空家(空室、空地を含めて記入してください))

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

○本年中における特殊事情・保証金等の運用状況(借地権の設定に係る保証金などの預託がある場合には、その運用状況を記載してください。)

本紙P25参照 減価償却費記入例

未償却残高が1円になるまで毎年継続して減価償却費を計算します

【耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の収支内訳書(不動産所得用)裏面記入例】

①旧定額法及び旧定率法の均等償却記入例:本紙P27~P28計算シート参照

減価償却資産の名称等(繰延資産を含む)	面積又は数量	取得年月	①取得価額(償却保証額)	②償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	⑧償却率	⑨本年中の償却期間	⑩本年分の普通償却費(⑧×⑨×⑫)	⑪割増(特別)償却費	⑬本年分の償却費合計(⑩+⑪)	⑭貸付割合	⑮本年分の必要経費算入額(⑬×⑯)	⑰未償却残高(期末残高)	摘要
建物付属設備(クラブ・ガウ○)		H15.7	5,000,000	250,000	—	—	—	12/12	49,999	—	49,999	100	49,999	1	均等償却

<不動産収支内訳書裏面摘要記載事項>

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

②定率法250%記入例:本紙P30計算シート参照

減価償却資産の名称等(繰延資産を含む)	面積又は数量	取得年月	①取得価額(償却保証額)	②償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	⑧償却率	⑨本年中の償却期間	⑩本年分の普通償却費(⑧×⑨×⑫)	⑪割増(特別)償却費	⑬本年分の償却費合計(⑩+⑪)	⑭貸付割合	⑮本年分の必要経費算入額(⑬×⑯)	⑰未償却残高(期末残高)	摘要
建物付属設備(クラブ・ガウ○)		H21.7	5,000,000	884,925	定率法	15	0.200	12/12	0		0	100	0	1	改定償却

<不動産収支内訳書裏面摘要記載事項>

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

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

③定率法200%記入例:本紙P31計算シート(9年目2024年)参照

減価償却資産の名称等(繰延資産を含む)	面積又は数量	取得年月	①取得価額(償却保証額)	②償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	⑧償却率	⑨本年中の償却期間	⑩本年分の普通償却費(⑧×⑨×⑫)	⑪割増(特別)償却費	⑬本年分の償却費合計(⑩+⑪)	⑭貸付割合	⑮本年分の必要経費算入額(⑬×⑯)	⑰未償却残高(期末残高)	摘要
建物付属設備(クラブ・ガウ○)		H28.03	4,798,020	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済となる年分以降は**[改定償却]**と記入します。

7. 減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成19年3月31日以前に取得した場合【①旧定額法:参考】

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

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

付属設備取得価額	取得日	耐用年数	旧償却率	取得価額の5%
5,000,000円	平成15年7月1日 (2003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	2003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	2004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	2005年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	4,257,500円	
4年目	2006年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,960,500円	
5年目	2007年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,663,500円	
6年目	2008年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,366,500円	
7年目	2009年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	3,069,500円	
8年目	2010年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	2,772,500円	
9年目	2011年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	2,475,500円	
10年目	2012年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	2,178,500円	
11年目	2013年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	1,881,500円	
12年目	2014年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	1,584,500円	95%を償却し た翌年からは5 年間で均等償 却する。
13年目	2015年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	1,287,500円	
14年目	2016年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	990,500円	
15年目	2017年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	693,500円	
16年目	2018年	500万×0.9×0.066×12ヶ月／12ヶ月	297,000円	396,500円	
17年目	2019年	396,500円 - (500万円×0.05)	146,500円	250,000円 P	
18年目	2020年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	200,000円	
19年目	2021年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	150,000円	
20年目	2022年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	100,000円	
21年目	2023年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	50,000円	
22年目	2024年	50,000円 - 1	P26① 49,999円	1円	(備忘価額1円)

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>

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

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

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

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

7. 減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成19年3月31日以前に取得した場合【②旧定率法:参考】

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

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

付属設備取得価額	取得日	耐用年数	旧償却率	取得価額の5%
5,000,000円	平成15年7月1日 (2003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	2003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	2004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	2005年	3,985,410×0.142×12ヶ月／12ヶ月	565,929円	3,419,481円	
4年目	2006年	3,419,481×0.142×12ヶ月／12ヶ月	485,567円	2,933,914円	
5年目	2007年	2,933,914×0.142×12ヶ月／12ヶ月	416,616円	2,517,298円	
6年目	2008年	2,517,298×0.142×12ヶ月／12ヶ月	357,457円	2,159,841円	
7年目	2009年	2,159,841×0.142×12ヶ月／12ヶ月	306,698円	1,853,143円	
8年目	2010年	1,853,143×0.142×12ヶ月／12ヶ月	263,147円	1,589,996円	
9年目	2011年	1,589,996×0.142×12ヶ月／12ヶ月	225,780円	1,364,216円	
10年目	2012年	1,364,216×0.142×12ヶ月／12ヶ月	193,719円	1,170,497円	
11年目	2013年	1,170,497×0.142×12ヶ月／12ヶ月	166,211円	1,004,286円	
12年目	2014年	1,004,286×0.142×12ヶ月／12ヶ月	142,609円	861,677円	95%を償却した翌年からは5年間で均等償却する。
13年目	2015年	861,677×0.142×12ヶ月／12ヶ月	122,359円	739,318円	
14年目	2016年	739,318×0.142×12ヶ月／12ヶ月	104,984円	634,334円	
15年目	2017年	634,334×0.142×12ヶ月／12ヶ月	90,076円	544,258円	
16年目	2018年	544,258×0.142×12ヶ月／12ヶ月	77,285円	466,973円	
17年目	2019年	466,973×0.142×12ヶ月／12ヶ月	66,311円	400,662円	
18年目	2020年	400,662×0.142×12ヶ月／12ヶ月	56,895円	343,767円	
19年目	2021年	343,767×0.142×12ヶ月／12ヶ月	48,815円	294,952円	
20年目	2022年	294,952×0.142×12ヶ月／12ヶ月	41,884円	253,068円	
21年目	2023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	2024年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	200,000円	95%を償却した翌年からは5年間で均等償却する。
23年目	2025年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	150,000円	
24年目	2026年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	100,000円	
25年目	2027年	(250,000円-1)／5年間	50,000円	50,000円	
26年目	2028年	50,000円 - 1	49,999円 P26①	1円 (備忘価額1円)	

<計算のポイント> ※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

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

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

- ◆前年同様に計算した場合：償却額35,936円 未償却残高217,132円→X95%を超えている
- ◆95%を限度に計算した場合：償却額 3,068円 未償却残高250,000円→O取得価額の5% (翌年から均等償却)

7. 減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成19年4月1日以降に取得した場合【③定額法：参考】

平成19年4月1日
以降の取得

定 額 法

取得価額×定額法償却率×使用月数／12ヶ月

平成19年4月1日以降取得分の定額法償却率を確認し最終償却年分に備忘価額として1円残す。

付属設備取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
5,000,000円	平成21年7月1日 (2009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	2009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	2010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	2011年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	4,162,500円	
4年目	2012年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	3,827,500円	
5年目	2013年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	3,492,500円	
6年目	2014年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	3,157,500円	
7年目	2015年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	2,822,500円	
8年目	2016年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	2,487,500円	
9年目	2017年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	2,152,500円	
10年目	2018年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	1,817,500円	
11年目	2019年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	1,482,500円	
12年目	2020年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	1,147,500円	
13年目	2021年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	812,500円	
14年目	2022年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	477,500円	
15年目	2023年	500万×0.067×12ヶ月／12ヶ月	335,000円	142,500円	
16年目	2024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最終償却年分に未償却残高として1円残す。

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法 償却率	平成19年4月1日から 平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

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

<ご注意>
減価償却費計算の基礎となる償却率は償却資産の耐用年数や種類及び取得時期によって異なります。また、**中古建物の耐用年数(本紙P18参照)**はご自身で確認して下さい。

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

7. 減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成19年4月1日以降に取得した場合【④定率法250%:参考】

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

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

付属設備取得価額	取得日	耐用年数	償却率	改定償却率	保証率	償却保証額
5,000,000円	平成21年7月1日(2009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	2009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	2010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	2011年	3,817,222×0.167×12ヶ月/12ヶ月	637,477円	3,179,745円	
4年目	2012年	3,179,745×0.167×12ヶ月/12ヶ月	531,018円	2,648,727円	
5年目	2013年	2,648,727×0.167×12ヶ月/12ヶ月	442,338円	2,206,389円	
6年目	2014年	2,206,389×0.167×12ヶ月/12ヶ月	368,467円	1,837,922円	
7年目	2015年	1,837,922×0.167×12ヶ月/12ヶ月	306,933円	1,530,989円	
8年目	2016年	1,530,989×0.167×12ヶ月/12ヶ月	255,676円	1,275,313円	
9年目	2017年	1,275,313×0.167×12ヶ月/12ヶ月	212,978円	1,062,335円	
10年目	2018年	1,062,335×0.167×12ヶ月/12ヶ月	177,410円	884,925円	P →改定取得価額 毎年計算される償却額が償却保証額未満になった場合には改定償却方法により計算する。
11年目	2019年	884,925×0.200×12ヶ月/12ヶ月	176,985円	707,940円	
12年目	2020年	884,925×0.200×12ヶ月/12ヶ月	176,985円	530,955円	
13年目	2021年	884,925×0.200×12ヶ月/12ヶ月	176,985円	353,970円	
14年目	2022年	884,925×0.200×12ヶ月/12ヶ月	176,985円	176,985円	
15年目	2023年	176,985円 - 1	176,984円	1円	(備忘価額1円)

- <計算のポイント>
- ①前年の未償却残高×定率法償却率(250%)×使用月数/12ヶ月
- ②①で計算した減価償却費が償却保証額未満になった場合には、その年分より改定取得価額×改定償却率で計算する。
- ③最終償却年分に未償却残高として1円残す。

P 1年目の減価償却費

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

確認②調整前償却額と償却保証額を比較 147,783円<160,850円(償却保証額) 11年目に償却保証額未満となった。

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

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

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

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

<収支内訳書(不動産所得用)裏面摘要記載事項>

本紙P26②参照

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

●改定償却年分より[改定償却]と記入します。

<ご注意>

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

7. 減価償却費について<耐用年数経過後・法定耐用年数の後半の償却方法>

■平成24年4月1日以降に取得した場合【⑤定率法200%:参考】

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

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

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

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

※減価償却費計算上の端数処理は切上げ記載しています。

<計算のポイント>

- ①前年の未償却残高×定率法償却率(200%)×使用月数／12ヶ月
②①で計算した減価償却費が償却保証額未満になった場合には、その年分より改定取得価額×改定償却率で計算する。
③最終償却年分に未償却残高として1円残す。

P 9年目の減価償却費

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

【減価償却資産の償却率表(平成19年4月1日以後取得)】

耐用年数	定額法償却率	平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得		
		250%定率法			200%定率法		
		償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	0.182	0.200	0.05992
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	0.167	0.200	0.05566
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	0.133	0.143	0.04565
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	0.125	0.143	0.04294

<収支内訳書(不動産所得用)裏面摘要記載事項>
本紙P26③参照
●改定償却年分より[改定償却]と記入します。

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

7. 減価償却費について<計算シート>

■平成19年4月1日以降に取得した場合【定額法計算シート】

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

☐新築（☐躯体 ☐設備）

□中古

物件名

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

[illegible]

<計算のポイント>令和7年以降の税制改正には対応していませんのでご了承ください。

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

1 概要
2 所得控除
3 税制改正
4 確認事項
5 必要書類
6 收支内訳
7 減価償却
8 申告書作成
9 概要
10 内訳書
11 譲渡所得
12 分離課税
13 不動産譲渡
14 その他
15 Q&A

8. 確定申告書の作成

(ご案内時期の都合上様式等に変更が発生する場合がございますことをご了承ください)

①確定申告書 第二表の記入例

(配偶者の給与合計103万円以下・一般の扶養親族が1人・年末調整済みの場合)

令和6年分 給与所得の源泉徴収票

東京都〇〇区〇〇1-2-3

給与・賞与 6,600,000 4,840,000 2,245,000 73,500

380,000 1

950,000 40,000 15,000

源泉徴収時所得税減税控除済額90,000円、控除外額0円

80,000

6年分の所得税及びの申告書

東京都〇〇区〇〇1-2-3

エフジェー タロウ

F J 太 郎

(所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)

目 給与などの支払者の「名称」及び「法人番号又は所在地」等 収入金額 源泉徴収税額

東京都新宿区西新宿 (株)FJネクスト 6,600,000 73,500

50 源泉徴収税額の合計額 73,500

○ 総合課税の譲渡所得、一時所得に関する事項 (11)

所得の種類 収入金額 必要経費等 差引金額

○ 配偶者や親族に関する事項 (20~23, 24, 26, 44)

氏 名 個人番号 続柄 生 年 月 日 障害者 国外居住 住宅 住民税 その他

F J 花 子 子 昭和47.11.7 障害者 海外居住 特例 16 制度

F J 一 郎 子 昭和48.7.18 障害者 海外居住 特例 16 制度

○ 事業専従者に関する事項 (28)

事業専従者の氏名 個人番号 続柄 生 年 月 日 従事月数・程度・仕事の内容 専従者給与(控除)額

○ 住民税・事業税に関する事項

非上場株式の少数配当等 非居住者の特別 配当割額 株式等譲渡所得割額 給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法 特別徴収 自分で納付 都道府県、市区町村への寄附 (特別徴収対象) 共同募金、日赤 その他の寄附 都道府県 条例指定寄附 市区町村 条例指定寄附

所得のある配偶者・親族の氏名 個人番号 続柄 生 年 月 日 所得割を控除した所得金額 障害者 その他 寡婦・ひとり親

事業税 不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額 譲渡所得の特例適用前の不動産所得 △379,911 前年中の(業)業 開始 廃止 日

上記の配偶者・親族・事業専従者のうち別居の者の氏名・住所 住所 所得税で控除対象配偶者などとした専従者氏名 住所

○ 納税 納税区分 申告年度 申告日 納税方法 納税額 区分

確定申告書には、毎回、配偶者や扶養親族、事業専従者などのマイナンバー(個人番号)も記入。

収支内訳書⑮の金額を記入。

納税の場合、給与・公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法について、『特別徴収』又は『自分で納付』の別を選択。

確定申告書第一表の⑥へ転記。

確定申告による追加控除がない場合、申告書第一表⑮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。

第二表 (令和6年分用) ①第二表は、第一表と一緒提出してください。○国民年金保険料や生命保険料の支払証明など申告書に添付しなければならない書類は添付書類欄に貼ってください。

整理番号 FA2304

保険料等の種類	支払保険料等の計	うち年末調整等以外
源泉徴収票のとおり	950,000	
新生命保険料	源泉徴収票のとおり	
旧生命保険料		
新個人年金保険料		
旧個人年金保険料		
介護医療保険料		
地震保険料	源泉徴収票のとおり	
旧長期損害保険料		

9. e-Tax概要

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

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

スマホ



e-Taxご利用の流れ

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

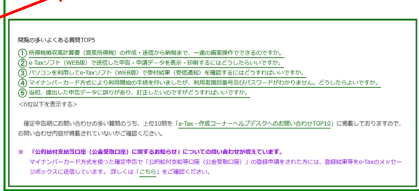


⇒こちらをクリックすると初期登録画面が表示されます。「ご利用の流れ」案内手順に従って事前準備を行ってください。

1〜5までの各手順の詳細は当該画面の解説をご確認ください。

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

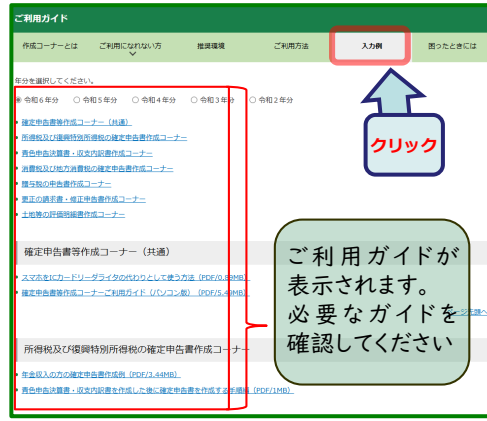
よくある質問(Q & A)



⇒こちらをクリックすると「よくある質問」とその解説が表示されます。

e-Tax操作手引き

收支内訳書(不動産所得用)の作成は【**收支内訳書作成(白色申告)編**】を参考に操作等を行うことができます。



ご利用ガイドが表示されます。必要なガイドを確認してください

收支内訳書作成
(白色申告)編



9. e-Tax概要

スマホ

e-Tax 収支内訳書入力案内

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

[illegible]

国税庁 確定申告書等作成コーナー

令和 6 年度 [よくある質問](#) [お問い合わせ](#) [作成のの流れ](#)

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

税務署への提出方法の選択

提出方法に関する質問

- マイナンバーカードをお持ちですか。
 - 電子証明書の有効期限切れにご注意ください。
 - ☐ [電子証明書の有効期限とは](#)
 - ☐ はい ☐ いいえ
- マイナンバーカード読み取りに対応したスマートフォン又はICカードリーダー装置をお持ちですか。
 - ☐ [スマートフォンの対応状態を確認する方はこちら](#)
 - ☐ はい ☐ いいえ

提出方法の選択

☒ **e-Tax (ID・パスワード方式)**
☐ 書面

※ 税務署で発行されたID・パスワードを利用する方法です。

☒ **ID・パスワード方式とは**

国民税 確定申告書作成コーナー

① 確定申告 ② 確定申告の作成 ③ 確定申告の提出 ④ 確定申告の提出 ⑤ 確定申告の提出

申告書作成を行う前の確認

ご利用のため事前確認を行います

確定申告を確認ください

国税庁のホームページを確認してください

国税
e-Tax
ブラウザ
インターネット

e-Tax利用事前確認画面に
記載された内容を確認の上
おすすみください。

Windows・Macintoshの両方で利用可能と表示されることを

プリントサービスのご案内

ご希望の場合は確定申告書と確定申告書控え、コピー控えとスキャンで確定申告書と確定申告書控えを印刷することができます。

プリントサービスのご利用について

利用規約を確認ください

確定申告書作成コーナーの利用規約、利用規約の同意が必要です。
利用規約に同意した場合は、同意書を作成し確定申告書控えに添付して提出してください。お申し込みが完了したら送付いたします。

確定申告書作成コーナーの技術的なお問い合わせ

戻る

印刷機能に利用していただく

e-Tax利用事前確認画面に
記載された内容を確認の上
おすすみください。

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

国税庁 確定申告書等作成コーナー

よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ

令和 6 年分

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

作成する申告書等の選択

作成する申告書等と年分を選択してください。

令和 6 年分の申告書等の作成

クリック

過去の年分の申告書等の作成

確定申告をする年分を選択してください。

令和6年分の申告書等の作成

所得 消費	所得 消費	所得 消費	所得 消費
所得税	所得税・消費内訳書 (+所得税)	消費税	贈与税
所得税の確定申告書を作成します (還付金控除、寄附金控除、住宅ローン控除など)。	申告書作成時の対象品目、減価償却に係る減価率のある方が、青色申告決算書や収支内訳書を作成します。	個人の事業費の方が、消費税の確定申告書を作成します。	財産の贈与を受けた方が、贈与税の申告書を作成します。

収支内訳書を選択してください。

印刷
印刷/保存

決算書・収支内訳書作成コーナー

印刷/保存

よくある質問

よくある質問を検索

決算書・収支内訳書の作成

1 申告準備 2 決算書等の作成 3 住所等入力 4 印刷 5 データ保存

次の画面から、作成する決算書・収支内訳書の種類を選択し、収入金額や必要経費などに相当する入力値を入力し、印刷ボタンをクリックしてください。

クリック

次へ進む

[国税庁](#) | [令和6年分](#) | **決算書・収支内訳書作成コーナー** | [ご利用ガイド](#) | [よくある質問](#) |

作成する決算書・収支内訳書の選択

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

作成する決算書・収支内訳書の選択

作成する決算書・収支内訳書を選択してください。 必須

☐ 青色申告決算書

☒ 収支内訳書

☐ 青色申告決算書（現金主義用）

☒ [青色申告決算書・収支内訳書とは](#)

収支内訳書を選択してください。

※ 青色申告決算書と雑所得（業務）用の収支内訳書の両方を提出する方は、「青色申告決算書」を選択

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

前に戻る
次へ進む

[税制計算](#)
[決算書・収支内訳書作成コーナー](#)
[このページへ](#)
[よくある質問](#)

[お問い合わせ](#)

収支内訳書の填报画面

[1 申告年度](#)
[2 収支内訳書の作成](#)
[3 申告年度入力](#)
[4 印刷](#)
[5 終了準備作業](#)

申告の準備中に以下の画面から金調書を入力してください。

収支内訳書がある方

項目	金額	単位
売上 (収入) 合計	-	円
専従者扶養給の所得金額	-	円

事業所得がある方

項目	金額	単位
収入合計	-	円
専従者扶養給の所得金額	-	円

不動産所得がある方

項目	金額	単位
収入合計	-	円
専従者扶養給の所得金額	-	円

「不動産所得がある方」を選択してください。

決算書・収支内訳書作成コーナー

収入内訳書 (※転入振替のみの入力)

収入内訳書：① 取引先振替の入力 ② 自然増減の入力 ③ 国庫：④ テーブル管理

収入内訳書の入力

【振替の入力】

1	-	金	1	日	から
12	-	金	25	日	まで

【振替の入力】
収入内訳書画面左側をクリックして、該当する科目に金額を入力してください。

		収入内訳書	収入
収入内訳書		-円	▼
収入内訳書		-円	▼
13	税金等調整後の法人税額 (法人税額) - (法人税控除)	-円	▼

「収入金額の合計」「経費の合計」をクリックすると金額の入力画面が表示されます。

[illegible]

収支内訳書(不動産所得用)の画面が表示されたら、当社参考資料を基に収入や経費の入力へ進みます。

1 概要
2 所得控除
3 税制改正
4 確認事項
5 必要書類
6 収支内訳
7 減価償却
8 申告書作成
9 概要
10 内訳書
11 譲渡所得
12 分離課税
13 不動産譲渡
14 その他
15 Q&A

10.e-Tax 収支内訳書(不動産所得用)

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

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

e-Tax 収支内訳書入力案内

ここでは、収支内訳書(不動産所得)の入力方法について一部ご紹介いたします。詳細は国税庁のWebサイト操作方法を確認してください。令和6年決算書・収支内訳書作成コーナーへアクセスして収支内訳書作成(白色申告編)を参考に収支内訳書選択画面まですみ「不動産所得がある方」を選択します。

① 賃貸料

図大:200円

賃貸料等の別	不動産の所在地	賃借人の氏名	契約期間	礼金・権利金・更新料	名義書換料 その他	操作
用途						

不動産所得の入力をする

クリック

当社発行参考資料を基に入力してください。

<収支内訳書(不動産所得用)入力画面>

収入金額の合計 993,220円

① 賃貸料 903,220円 訂正

その他の収入 (2~3)

2	礼金・権利金・更新料	訂正	90,000円
3	名義書換料・その他	入力	-円
4	小計 (2 + 3)		自動計算 90,000円
5	合計 (1 + 4)		自動計算 993,220円

「収入金額の合計」を確認する

不動産所得の収入の入力

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

貸付ごとに下の画面の各欄を入力してください。

貸家・貸地等の別	貸家(居住用)
用途(住宅用、住宅用以外等の別)	住宅用
不動産の所在地	不動産の所在地と同じ
賃借人の住所	不動産の所在地と同じ住所
賃借人の氏名	新橋 花子
賃貸契約期間	西暦 2024 年 3 月 から 2026 年 3 月 まで
貸付面積	21.24 m ²
賃貸料	月額 100,000 円
年額	903,220 円
礼金等	礼金 90,000 円
権利金	
更新料	
その他の収入	名義書換料
その他	
預り金の年未残高	保証金
敷金	90,000 円

物件の住所を入力

①礼金
②更新料
③敷金
項目ごとに年間の合計金額を入力してください。

該当する項目があれば入力してください。

この画面の入力内容をクリア

経費の合計 1,373,131円

② 減価償却費 454,899円 訂正

③ 借入金利息 387,230円 訂正

④ 管理費等 178,080円

⑤ 雑費 352,922円

その他の経費 (イ～ホ)

イ	租税公課	
ロ	損害保険料	
ハ	修繕費	入力
ニ	任意科目	
ホ	雑費	入力

11 その他の経費 (イ～ホ) までの小計 531,002円

12 経費合計 (6~10までの合計 + 11) 1,373,131円

「経費の合計」を確認する

13 申告者控除額の所得金額 379,911円

収入金額の合計 経費の合計

当社発行 送金内容一覧表(参考)

令和6年 送金内容一覧表(参考)	送金内容	送金金額	送金回数	送金日	送金先	送金方法	送金口座	送金手数料	送金残高
送金内容	送金金額	送金回数	送金日	送金先	送金方法	送金口座	送金手数料	送金残高	
送金内容	送金金額	送金回数	送金日	送金先	送金方法	送金口座	送金手数料	送金残高	

(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。

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・ガーラ O O 202	新橋 花子	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	
		更新料														
		その他														
月額家賃 100,000円	自2024/3/31 至2026/3/30															

※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。

貸家賃地等の別	不動産の所在地	賃借人の氏名	契約期間	年額賃貸料	礼金 権利金 更新料	名義書換料 その他	操作
1 貸家(居住用)	不動産の所在地と同じ	新橋 花子	2024年3月 2026年3月	903,220円	90,000円	-円	訂正 削除

10.e-Tax 収支内訳書(不動産所得用)

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

減価償却資産の入力

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

減価償却資産ごとに各欄を入力してください。

減価償却資産の種類等	建物・車両・機械・器具等(定額法)
減価償却資産の細目	建物及びその附属設備
減価償却資産の名称	グランド・ガラ○○
面積又は数量	面積を入力する場合は、単位として「㎡」ではなく、「平米」を入力してください。 ※12文字以内
取得年月	西暦 2024 年 3 月
取得価額	10,200,480 円
前年末未償却残高	令和4年以前取得の場合のみ入力してください。 円 → 初年分はblank
耐用年数	47 年 ※3年以上
改正取得価額	円
本年中の償却期間	償却資産を入力する場合には「0」を選択してください。 10 月 □ 年中途中で売却・譲渡・廃棄した場合は、チェックしてください。 ※ 売却した減価償却資産を譲渡した場合は、譲渡所得の対象となります。 また、消費税の課税事業者である場合は、課税売上となります。
事業専用(時計)割合	10% ※小数点第2位まで入力
損益	※8文字以内 ※ 国外中古建物の損失金額がある場合には、国外中古建物ごとに損益通算ができない 不動産所得の損失の金額の差額額を「損益」に入力してください。

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

この画面の入力内容をクリア

前に戻る 続けてもう1件入力 入力内容の確認

② 減価償却費

減価償却費をクリックしてそれぞれの情報を当社発行参考資料を基に入力してください。また、躯体と付属設備では償却耐用年数が異なりますので、分けて登録するようにしてください。

名称等 建物等 取得年月 償却年数 本年の減価償却費

減価償却資産を入力する

クリック

※躯体と付属設備は別々に登録します。

物件名	グランド・ガラ○○
号室	202
面積	21.24㎡
竣工年月	令和6年2月(新)
取得日	令和6年3月31日
購入価格	31,300,000
土地	16,301,500
建物	14,998,500
(うち消費税)	(1,363,500)
比率	68.01%
価格	10,200,480
比率	31.99%
価格	4,798,020

当社発行 所有物件情報(参考)

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P17~P31でご紹介しています。

令和6年 経費明細一覧表(参考)

区分	名称	金額	単位
建物	グランド・ガラ○○	10,200,480	円
土地	グランド・ガラ○○	16,301,500	円
躯体	グランド・ガラ○○	10,200,480	円
付属設備	グランド・ガラ○○	4,798,020	円

当社発行 経費明細一覧表(参考)

ご案内の「経費明細一覧表(参考)」以外にも、不動産の費用として認められるものが有る場合は、管理費等又は雑費欄に追加ご記入ください。※本紙P14<図1>参照

不動産収支内訳書の入力ができたら、印刷方法やデータの保存方法を確認して登録作業を進めてください。

入力を終了すると確認画面が表示されます。

名称等	建物等	取得年月	取得価額	償却年数	本年の減価償却費	未償却残高	操作
1 グランド・ガラ○○	建物及びその附属設備(定額法)	2024年3月	10,200,480	47	187,009	10,013,471	訂正 削除
2 グランド・ガラ○○	建物及びその附属設備(定額法)	2024年3月	4,798,020	47	267,890	4,530,130	訂正 削除

③ 借入金金利

金融機関への支払い

金融機関への借入金金利のうち必要経費算入額合計

387,230 円

土地等取得のために要した負債の利子の額の入力

必要経費に算入した金額のうち、土地等取得のために要した負債の利子の額

※「13 最近前除却前の所得金額」が赤字の場合は入力不要

180,256 円

金融機関分の借入金金利は、本紙P13を参照して全体の借入金金利額を上段へ入力しその内土地等を取得するために要した負債利子額を下段に入力します。

④ 管理費等

管理費等と入力して直接金額を入れてください。

⑤ 雑費

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

不動産所得がある方

収入金額 合計 993,220 円

専従者控除前の所得金額 △379,911 円

収支内訳書(不動産所得用)

区分	名称	金額	単位
建物	グランド・ガラ○○	10,200,480	円
土地	グランド・ガラ○○	16,301,500	円
躯体	グランド・ガラ○○	10,200,480	円
付属設備	グランド・ガラ○○	4,798,020	円

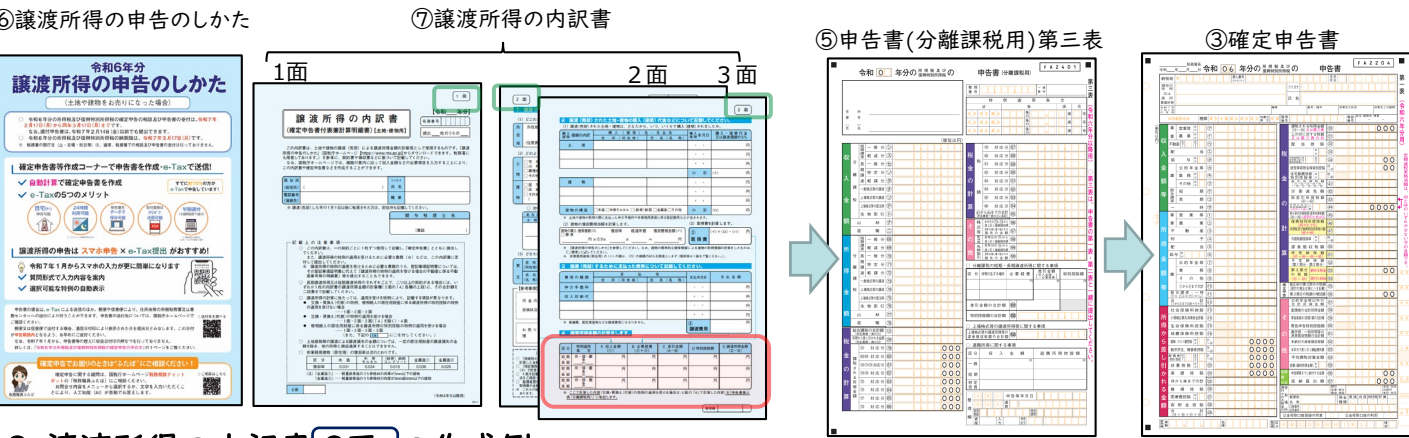
収支内訳書(不動産所得用)

11. 譲渡所得の内訳書

本紙での不動産譲渡所得(自宅以外)に関するご案内は、当社を通じてマンションを譲渡(売却)された方への補足案内となっております。作成の際は『譲渡所得の申告のしかた』令和6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30年7月11日にマンションを取得し、令和6年5月30日に当社へ売却された方の例を記載しております。(土地、ご自宅等の譲渡の場合、記載内容が変わりますのでご注意ください。)

譲渡所得の内訳書 2面

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-×** (ア)

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡(売却)されましたか。

土地 ☒ 宅地 ☐ 田 ☐ 山林 ☐ 畑 ☐ 雑種地 ☐ 借地権 (イ)

建物 ☐ 住宅 ☒ マンション ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ その他 (イ)

利用状況 ☐ 自己の居住用 (居住期間 年 月 ~ 年 月) ☐ 自己の事業用 ☒ 貸付用 ☐ 未利用 ☐ その他 (イ)

売買契約日 **R6年5月15日** (エ)

引き渡した日 **R6年5月30日** (カ)

○ 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	共有者の住所・氏名	共有者の持分	
土地	建物	土地	建物
	(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6-5-1 (ウ)**

氏名(名称) **(株)FJネクスト** 職業(業種) **不動産**

(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

譲渡価額 **16,376,000** (キ) 円

【参考事項】

代金の	1回目	2回目	3回目	未収金
年月日	年月日	年月日	年月日	年月日(予定)
受領状況				
	円	円	円	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 ☒ 借入金を返済するため ☐ 借入金を返済するため ☐ 借入金を返済するため

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

○ 「相続税の取得費加算の特例」の適用を受けるときは、「相続財産の取得費に算入される相続税の計算明細書」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄の上段に「〇〇×××円」と二段書きで記載してください。

○ 「保証債務の特例」の適用を受けるときは、「保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書(確定申告書付表)」(※)で計算した金額を3面の「4」の「B必要経費」欄の上段に「〇〇×××円」と二段書きで記載してください。

○ 4面を記載される方で、「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合は、税務署に記載方法をご確認ください。

○ 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の譲渡など一定の場合は、「配偶者居住権に関する譲渡所得に係る取得費の金額の計算明細書(確定申告書付表)」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄に記載してください。

※ これらの様式は、国税庁ホームページ [https://www.nta.go.jp] からダウンロードできます。なお、税務署にも用意してあります。

使用するもの

売却時売買契約書

不動産売却時精算書

売却時売買契約書より転記。

⑦所在地 ①建物〇〇㎡ ⑦買主

⑤売買契約日

その他⑦も記入してください。

売却時精算書の決済日を転記。

⑦引き渡した日

不動産売却時に発行される精算書より合計金額を転記。

⑤譲渡価額

[売買代金残金][固定資産税等精算金][手付預り金]の合計金額例)下記資料より

15,820,000+56,000+500,000=16,376,000

精算書

ガーラマンション 101号室

決済日 2024年5月30日

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

3. 譲渡所得の内訳書(3面)の作成例

譲渡所得の内訳書(3面)では実際に譲渡所得金額の計算をします。作成には前年分の収支内訳書控えと当社参考資料が必要となりますのでご準備の上記入をしてください。
※本紙は、当社より物件を購入し当社へ物件を売却された方の例を記載しております。

譲渡所得の内訳書(3面)

3 面

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

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

購入価額の内訳	購入(建築)先・住所(所在地)	氏名(名称)	購入(建築)年月日	購入・建築代金又は譲渡価額の5%
土地	東京都新宿区西新宿6-5-1	(株)FJネクスト	H30・7・11	3,751,000 円
建物	東京都新宿区西新宿6-5-1	(株)FJネクスト	H30・7・11	14,049,000 円
建物の構造	☐ 木造 ☐ 木骨モルタル ☒ 鉄骨鉄筋 ☐ 全金属 ☐ その他			小計 (イ) 3,751,000 円
				小計 (ロ) 14,049,000 円

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

(2) 建物の償却費相当額を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
円 × 0.9 ×	×	×	2,956,916 円

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

(3) 取得費を計算します。

② 取得費 14,843,084 円

③ 譲渡費用 10,000 円

3 譲渡(売却)するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先・住所(所在地)	氏名(名称)	支払年月日	支払金額
仲介手数料				円
収入印紙代	東京都新宿区西新宿6-5-1	(株)FJネクスト	R6・5・30	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	特別適用条	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・掛・農	16,376,000 円	14,853,084 円	1,522,916 円	0 円	1,522,916 円
長期	所・掛・農	円	円	円	円	円
短期	所・掛・農	円	円	円	円	円
長期	所・掛・農	円	円	円	円	円

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

使用するもの

令和6年当社参考資料
所有物件情報(参考)

前年分(令和5年分)
収支内訳書(不動産所得用)控

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

令和6年 所有物件情報(参考)

1	
物件名	ガーラマンション
号室	101
面積	24.43
竣工年月	
取得日	平成30年7月11日
購入価格	17,800,000
購入価格内訳	土地 3,751,000 建物 14,049,000 (うち消費税) (1,040,666)

令和5年分収支内訳書(不動産所得用)の裏面「減価償却費の計算」ページをもとに、①取得価格と②未償却残高の差額を記入。

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

減価償却資産の名称等 (繰延資産を含む)	面積又は数量	取得年月	① 取得価格 (償却保証額)	② 未償却残高 (期末残高)
建物(ガーラマンション)		H30.07	8,970,286	7,884,877
建物付属設備 (ガーラマンション)		H30.07	5,078,714	3,207,207

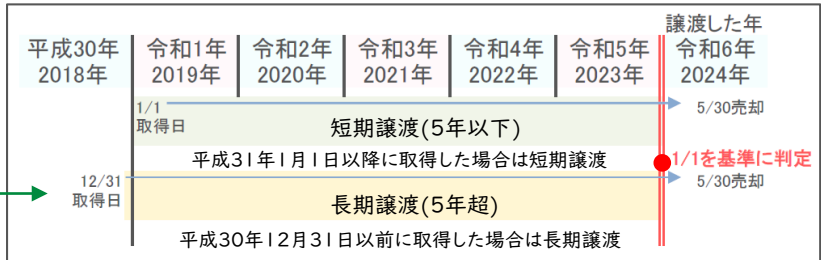
直接当社と売買した場合、費用は原則収入印紙代のみです。

<!!ご注意!!>
住宅ローン一括返済時の繰上手数料は、譲渡費用になりません。不動産所得の確定申告の際、必要経費として計上します。

計算の結果、譲渡損(収入金額<必要経費)が発生した場合申告書 第三表 ⑦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30年7月11日の不動産を令和6年5月30日に売却した時の長期・短期の判定は右図を参考に、平成30年12月31日以前に取得しているため『長期』となります。



【参考】譲渡所得の内訳書(3面)の償却費相当額(ハ)は上記記入例(2,956,916円)の代わりに「本年売却月(令和6年5月)まで減価償却を行い減価償却累計額を求める方法」をもとに計算した償却費相当額(3,180,925円)を用いることも可能です。
例) 建物 ①8,970,286 - ②7,802,649 = 1,167,637 付属設備 ①5,078,714 - ②3,065,426 = 2,013,288
1,167,637 + 2,013,288 = 3,180,925 ※詳しくは、国税庁ホームページ又は最寄りの税務署へお問い合わせください。

1 概要
2 所得控除
3 税制改正
4 確認事項
5 必要書類
6 収支内訳
7 減価償却
8 申告書作成
9 概要
10 内訳書
11 譲渡所得
12 分離課税
13 不動産譲渡
14 その他
15 Q & A

12. 申告書(分離課税用)第三表

申告書第三表の作成例

⑦譲渡所得の内訳書3面

譲渡所得の内訳書 3面 の内容を申告書 第三表に転記します。

Table with 4 columns: 区分, 特例適用文, A 収入金額, B 必要経費, C 差引金額, D 特別控除額, E 譲渡所得金額. Rows include 短期, 長期, 短期, 長期, 短期, 長期.

Table with 4 columns: 区分, 特例適用文, A 収入金額, B 必要経費, C 差引金額, D 特別控除額, E 譲渡所得金額. Rows include 短期, 長期, 短期, 長期, 短期, 長期.

⑤申告書(分離課税用)第三表

Table with 4 columns: 区分, 特例適用文, A 収入金額, B 必要経費, C 差引金額, D 特別控除額, E 譲渡所得金額. Rows include 短期, 長期, 短期, 長期, 短期, 長期.

Table with 4 columns: 区分, 特例適用文, A 収入金額, B 必要経費, C 差引金額, D 特別控除額, E 譲渡所得金額. Rows include 短期, 長期, 短期, 長期, 短期, 長期.

Table with 4 columns: 区分, 特例適用文, A 収入金額, B 必要経費, C 差引金額, D 特別控除額, E 譲渡所得金額. Rows include 短期, 長期, 短期, 長期, 短期, 長期.

Table with 4 columns: 区分, 特例適用文, A 収入金額, B 必要経費, C 差引金額, D 特別控除額, E 譲渡所得金額. Rows include 短期, 長期, 短期, 長期, 短期, 長期.

Table with 4 columns: 区分, 特例適用文, A 収入金額, B 必要経費, C 差引金額, D 特別控除額, E 譲渡所得金額. Rows include 短期, 長期, 短期, 長期, 短期, 長期.

Table with 4 columns: 区分, 特例適用文, A 収入金額, B 必要経費, C 差引金額, D 特別控除額, E 譲渡所得金額. Rows include 短期, 長期, 短期, 長期, 短期, 長期.

＜土地等を譲渡した際の所得控除について＞
平成21年に取得した国内にある土地又は土地の上に存する権利（以下土地等）を平成27年以降に譲渡した場合又は平成22年中に取得した土地等を平成28年以降に譲渡した場合には、その土地等に係る譲渡所得の金額から1,000万円を控除することができます。譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合にはその譲渡所得の金額が控除額になります。詳しくは、国税庁ホームページ又は、最寄りの税務署へお問い合わせください。

13.e-Tax概要(不動産譲渡)

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

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

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

e-Tax 申告書(分離課税用)入力案内

国税庁 確定申告書等作成コーナー
令和 6 年分

作成コーナートップ

お知らせ

2025/01/11 ☐ 〔重要〕e-Tax送信ができない事例について (1月11日更新)

2025/01/06 ☐ 令和6年分確定申告書作成コーナーを公開しました

2025/01/06 ☐ 令和6年確定申告書に関するお知らせ

申告書等を作成する

作成前にご利用ガイドをご覧ください。

作成開始 **保存データを
利用して作成**

• 新規に申告書や決算書・収支内訳書を作成

• 途中で保存したデータ(拡張子が「.data」)を読み込んで、作成を再開

• 過去の申告書データを利用して作成

ご利用ガイド

作成の
流れ

入力例

ご利用に
ならない方

など

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

国税庁 確定申告書等作成コーナー
令和 6 年分

よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ

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

税務署への提出方法の選択

提出方法に関する質問

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

• マイナンバーカード読み取りに対応したスマートフォン又はICカードリーダーをお持ちですか。
☐ スマートフォンの対応機能を確認する方はこちら
はい いいえ

提出方法の選択

e-Tax (ID・パスワード方式) **書面**

※ 税務署で発行されたID・パスワードを利用する方法です。
※ ID・パスワード方式とは

国税庁 確定申告書等作成コーナー
令和 6 年分

よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ

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

作成する申告書等の選択

作成する申告書等と年分を選択してください。

令和6年分の申告書等の作成

過去の年分の申告書等の作成

国税庁 確定申告書等作成コーナー
令和 6 年分

よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ

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

申告書等印刷を行う前の確認

ご利用のための事前確認を行います

推奨環境をご確認ください

環境について動作を確認した場合は、

OS	Windows 10 Windows 11
ブラウザ	Microsoft Edge Google Chrome Firefox
PDF閲覧ソフト	Adobe Acrobat Reader

☐ WindowsとMacintoshの両方の推奨環境を確認する場合はこちら

プリントサービスのご案内

ご自宅で申告書等を作成できない方は、コンビニエンスストア等でプリントサービスをご利用いただけます。

☐ プリントサービスの案内はこちら

利用規約をご確認ください

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

☐ 確定申告書作成コーナーの利用規約はこちら

戻る **利用規約に同意して次へ**

e-Tax利用事前確認画面に記載された内容を確認の上おすすめ下さい。

令和6年分の申告書等の作成

所得 **所得税** **消費** **贈与**

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

決算書・収支内訳書(+所得税)

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

消費

個人の事業者の方が、消費税の確定申告書を作成します。

贈与

財産の贈与を受けた方が、贈与税の申告書を作成します。

国税庁 確定申告書等作成コーナー
令和 6 年分

よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ

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

申告する所得の選択等

本人情報の確認

申告される方の生年月日を入力

申告者の生年月日 **昭和43(1968)** **12** **18**

申告する所得の選択

申告する所得を全て選択してください。

> 申告する所得とは

> 申告する所得のどの所得に該当するかから選択

☒ 給与

※ 給与を申告する場合は、年末調整を受けた給与所得も申告する必要があります。

☐ 公的年金、企業年金など

※ 全所得の個人用金庫を申告する方は、「給(贈与・その他)」を選択してください。

☐ 退職金

※ 確定申告をする場合は、退職金も申告する必要があります。

> 「退職所得の原状徴収金・特別徴収金」を2枚以上お持ちの場合は

☐ 個人事業主の収入がある方、不動産等貸付の収入がある方

☐ 事業(営業等)

☐ 事業(農業)

←ご自身の該当内容で
選択してください。

国税庁 確定申告書等作成コーナー
令和 6 年分

よくある質問 お問い合わせ 作成の流れ

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

xmldataデータの読み込み

xmldataデータの読み込み

医療費通知や寄附金控除など申告に関する電子データ(xmldata)をお持ちの方は、この画面で読み込むことができます。
ご利用の方は、ファイルを選択してデータを読み込んでください。

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

※ この後の画面では読み込むことはできません。

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

☐ 対象のxmldataデータはこちら

ファイルを選択

戻る **次へ**

13.e-Tax概要(不動産譲渡)

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

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

e-Tax 申告書(分離課税用)入力案内

◆e-Tax申告書(分離課税用)入力案内P42の手順で進み『収入金額・所得金額の入力』画面が表示されたら分離課税の所得内にある土地建物等の譲渡所得を選択します。

国税庁 確定申告書作成コーナー

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

収入・所得の入力

選択された所得の入力

給与と収入がある方、年金収入がある方、退職金を受け取った方

給与収入がある方で、「給与所得の源泉徴収票」等をお持ちの方

給与所得

個人事業の収入がある方、不動産等貸付けの収入がある方

土地や建物などの貸付けによる所得がある方

不動産所得

土地や建物、金地金やゴルフ会員権などの資産を売った方

土地や建物などを譲渡(売却)したことによる所得(損失)がある方

土地建物等の譲渡所得

土地建物等の譲渡所得の金額を表示する

金地金やゴルフ会員権などを譲渡(売却)したことによる所得がある方

総合譲渡所得

戻る 次へ

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

国税庁 確定申告書作成コーナー

土地建物等の譲渡所得の入力

土地建物等の譲渡所得の入力方法選択

入力方法の選択事項

「次へ」ボタンを押して、「譲渡所得の内訳書」等を作成します。

以下の「ご利用になれない方」に該当する場合は、作成コーナーでは「譲渡所得の内訳書」等を作成出来ません。
明細書等一覧から「譲渡所得の内訳書」等をダウンロードして別途作成し、「譲渡所得の内訳書等を作成された方」を開き、「譲渡所得の内訳書等を作成している(計算結果を入力する)」にチェックした上で「次へ」ボタンを押してください。
※ご利用になれない方
※明細書等一覧

既に譲渡所得の内訳書等を作成された方

作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成しない場合、ご自分で作成された譲渡所得の内訳書等を入力する必要があります。

☒ 既に譲渡所得の内訳書等を作成している(計算結果を入力する)

戻る 次へ

国税庁 確定申告書作成コーナー

土地建物等の譲渡所得の入力

内訳書選択 > 内訳書入力 > 入力内容の確認

内訳書の選択 契約: 1件目

作成された申告書等を以下の下の中から選択してください。

> 申告書等の見本を表示

☒ 譲渡所得の内訳書 (1~3面に記入があり、4面の記入の必要がない場合)

居住用資産の譲渡損失の金額の明細書 (租税特別措置法41条の5用)

特定居住用資産の譲渡損失の金額の明細書 (租税特別措置法41条の5の2用)

戻る 次へ

◆分離課税の所得入力、本紙P39~P40で作成された譲渡所得内訳書の情報を基に参考として作成しています。

国税庁 確定申告書作成コーナー

土地建物等の譲渡所得の入力

内訳書選択 > 内訳書入力 > 入力内容の確認

譲渡所得の内訳書2面を確認して入力

譲渡所得の内訳書3面を確認して入力

入力内容の確認

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、内容が訂正したい場合は該当する契約の「訂正」ボタンを押してください。
他の契約について入力する方は、画面下の「もう1件入力する」ボタンを押してください。

入力内容の訂正方法

契約: 1件目

入力内容

①譲渡所得	16,376,000円
②必要経費	14,853,084円
③差引金額(①-②)	1,522,916円
④特別	0円
⑤特別控除額	0円

訂正 削除

計算結果を確認する場合

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

長期譲渡・一般分

①所在地番	東京都渋谷区本町1丁目0-0
②収入金額	16,376,000円
③必要経費	14,853,084円
④差引金額(①-③)	1,522,916円
⑤償却後減価償却損益	1,522,916円
⑥特別控除額	0円
⑦譲渡所得金額	1,522,916円
⑧適用税率(カッコ内は住民税)	15% (5%)

登録された内容を確認します。

もう1件入力する 入力終了

入力をすすめると全ての申告に対応画面へ移行します。

14.e-Tax概要(不動産・給与・データ保存)

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

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

e-Tax 不動産所得・給与所得入力案内

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

<イメージ図>表示手順は本紙P42参照

<不動産所得の入力画面>

<給与所得の入力画面>

年末調整済みの源泉徴収票の入力

◆e-Taxの給与所得入力画面では扶養控除や保険料控除などさまざまな情報を入力する画面が表示されますのでご自身の源泉徴収票等を確認しながら入力してください。

必要事項を入力後の全体的なイメージ図

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

続き

1 概要
2 所得控除
3 税制改正
4 確認事項
5 必要書類
6 收支内訳
7 減価償却
8 申告書作成
9 概要
10 内訳書
11 譲渡所得
12 分離課税
13 不動産譲渡
14 その他
15 Q&A

14.e-Tax概要(不動産・給与・データ保存)

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

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

<イメージ図>本紙P44より所得金額→所得控除→税額控除・その他の該当箇所の入力を行うとで納付する金額が表示されます。

計算結果の確認

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

納付する金額
212,600円

※：各税額等については、確定申告書に詳しく説明が記載されています。

収入・所得金額(総合課税)の確認

不動産所得

区分1
-

区分2
5 (いずれにも該当しない)

収入金額
993,220円

所得金額
-199,385円

給与所得

区分(収入金額)
-

収入金額
6,600,000円

区分(所得金額)
-

所得金額
4,840,000円

総合課税所得、一時所得

総合課税所得

特別控除後の金額(短期)
-

特別控除後の金額(長期)
-

一時所得

特別控除後の金額
-

総合課税所得、一時所得の金額

所得金額
-

※：総合課税所得と一時所得の合計額に2分の1を乗じた金額

所得金額の合計(総合課税)

合計額
4,640,615円

収入・所得金額(申告分離課税)の確認

土地建物等の譲渡所得

短期譲渡、一般分

収入金額
-

所得金額
-

短期譲渡、軽減分

収入金額
-

所得金額
-

長期譲渡、一般分

収入金額
16,376,000円

所得金額
1,522,916円

長期譲渡、特定分

収入金額
-

所得金額
-

分離課税(土地建物等の譲渡所得)の登録方法は本紙P42~P43。

所得から差し引かれる金額(所得控除)の確認

社会保険料控除

控除額
950,000円

生命保険料控除

控除額
40,000円

地産保険料控除

控除額
15,000円

配偶者(特別)控除

区分1
-

区分2
-

控除額
380,000円

扶養控除

区分
-

控除額
380,000円

基礎控除

控除額
480,000円

所得から差し引かれる金額(所得控除)の合計

合計額
2,245,000円

税金の計算(税額控除等)の確認

課税される所得金額

金額
-

上記に対する税額

税額
370,300円

差引所得税額

税額
370,300円

再差引所得税額

税額
370,300円

令和6年分特別税額控除(定額減税)

人数
3人

控除額
90,000円

再々差引所得税額(基準所得税額)

税額
280,300円

復興特別所得税額

税額
5,886円

所得税及び復興特別所得税の額

税額
286,186円

源泉徴収税額

税額
73,500円

申告所得税額

税額
212,600円

予定納税額(第1期分・第2期分)

税額
-

第3期分の税額

納める税金
212,600円

還付される税金
-

税額控除等を訂正する

その他の項目の確認

合併や金銭以外の会計所得金額

金額
6,163,531円

本年分で差し引く経路損失額

金額
-

その他の項目を訂正する

戻る

次へ

ここから確定申告書の作成

納付方法等の入力

納付する金額
212,600円

※：各税額等については、確定申告書に詳しく説明が記載されています。

納付方法

納付の届出 目
上記に納付する金額について届出を希望される方は、「届出を願う届出」にチェックを付けてください。
※：届出届は納付方法が異なりますので、ご注意ください。

納付方法の選択

納付方法 目
※：届出方法の選択は、クレジット・カード納付を選択した場合のみ可能です。

クレジット・カード納付

「印刷後の内装の届出」画面の「クレジット・カード納付」から手続を行ってください。

戻る

次へ

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

登録した情報を再度確認して住民税等入力画面に進んでください。

財産債務調査、住民税等に関する事項

財産債務調査の作成

財産債務調査の提出要件の確認

令和6年12月31日においてその前年度の合計額が10万円以上の財産を有する方は、令和7年6月30日(月)までに、財産債務調査を提出する必要があります。
提出義務者に該当する方は、チェックをしてください。
▶ 財産債務調査の提出義務者の確認
☐ 12月31日において合計額が10万円以上の財産を保有している
※：別添提出する場合、入力が必要となります。

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

住民税に関する事項の選択・入力

16歳未満の扶養親族がいる場合

平成21年1月2日以後に生まれた方が該当します。
☐ 16歳未満の扶養親族に関する入力を行う
※：扶養親族の扶養となる16歳未満の扶養親族(扶養親族)に該当する場合は「扶養親族」の入力画面まで進んで入力してください。
▶ 定額減税について詳しくはこちら

マイナンバーの入力

確定申告にはマイナンバーの登録も必要となります。

1人目 (本人) 昭和43年12月18日

2人目 F) 花子 (配偶者) 昭和47年11月7日

3人目 F) 一太郎 (子) 平成18年7月18日

戻る

次へ

クリック

データ保存

◆各情報の登録途中でも入力データを保存することができます。
ここまでの入力内容を保存 → データ保存マークをクリックすることで簡単に保存できます。

入力内容の保存

これまでに入力した内容を作成コーナー専用データ (data形式) として保存します。
保存した入力データは、申告書等の作成を再開する場合や、翌年以降に申告書を作成する場合に利用できます。

入力内容の保存方法

▶ 保存方法を動画で確認する
1. 「入力データをダウンロードする」ボタンを押してください。
2. ダウンロードフォルダに保存されますので、画面右上に表示された保存データを意識し、フォルダアイコン「フォルダを開く」を押して保存場所を確認してください。
※：保存した入力データを登録ソフトで開くなどの操作をする、データが壊れてしまう可能性があります。

入力データをダウンロードする

クリック

入力データの利用方法

◆データの保存先を指定して完了です。
第三者が利用することのないようデータの保管にはご注意ください。

データ呼出

◆保存データを利用して作成を選択し以下の手順で簡単にデータを呼出すことができます。

申告書等を作成する

作成前にご利用ガイドをご覧ください。

NEW 作成開始 >

保存データを利用して作成 >

作成再開

作成途中で保存したデータを読み込んで、作成を再開します。

作成コーナーで保存したデータを読み込み、作成を再開します

読み込み可能なデータは令和7年以前に作成されたデータです。
保存ファイル名
[ファイル名.拡張子] ファイルが選択されている場合は

作成再開

保存したデータを参照

クリック

15. Q & A

Q1. 申告書の提出方法はどのような方法がありますか？

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

Q2. 確定申告書を作成するソフトはありますか？

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

Q3. 不動産所得が少ししかありませんが、申告は必要ですか？

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

Q4. 医療費控除に使う領収書は提出しなくてもいいですか？

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

*領収書は、確定申告期限等より5年間保管してください。

Q5. ふるさと納税をしたのですが、ワンストップ特例制度は使えますか？

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

Q6. ローン返済予定表をなくしてしまったのですが、どうしたらよいですか？

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

Q7. 「収支内訳参考資料」に記載されている土地分利子割合とは何ですか？

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

Q8. 不動産取得税の納付書が郵送されて来たのですが、納付期限が令和7年1月になっています。令和6年分の経費にしてもよいですか？

A. 不動産取得税を令和6年中に納付したのであれば、令和6年分の経費として処理します。しかし、納付期限が令和7年になっていて令和7年中に納付した場合は、令和7年分の経費として処理します。

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

Q9. 減価償却費の計算を行うとき注意することはありますか？

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

Q10. 住民税の申告は必要ですか？

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

Q11. 消費税の申告は必要ですか？

A. 令和6年分の消費税の申告をする必要がある方は①インボイス発行事業者の登録を受けている方 ②令和4年分の課税売上高が1,000万円を超える方 ③令和5年12月末までに「消費税課税事業者選択届」を提出している方 他です。

Q12. 申告書等の控えへの税務署收受日付印はなくなったのですか？

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

Life with a dream



F Jネクスト