

令和6年度(令和5年分)収支内訳書(不動産所得用)の書き方

西条市

○この説明書は、「収支内訳書(不動産所得用)」の書き方について説明してあります。

○収支内訳書の該当する箇所にそれぞれ記入してください。

- ・特殊な経費がある場合には空欄となっている箇所に経費科目を設けて記入してください。
- ・収支内訳書の太枠の箇所に該当する金額がある方は、必ず記入してください。

○帳簿・記帳書類の保存が義務付けられています(帳簿類は7年間、領収書等の書類は5年間)。

記載例(収支内訳書表面)

令和6年度(令和5年分)収支内訳書(不動産所得用)			
別紙(記載例)		住所	西条市明屋敷164番地
		氏名	西条 太郎
		職業	
		電話番号	0897-56-5151
(自1月1日至12月31日)			
		○不動産所得の収入の内訳	
収入金額	科目	金額(円)	
	賃貸料	①	1,560,000
	新礼金・権利金	②	
	名義書換料	③	
	小計(②+③)	④	
計(①+④)		⑤	1,560,000
経費	給料賃金	⑥	
	減価償却費	⑦	414,000
	貸倒金	⑧	
	地代家賃	⑨	
	借入金利子	⑩	
	租税公課	⑪	157,000
	損害保険料	⑫	112,000
	修繕費	⑬	256,000
		⑭	
	雑費	⑮	
経費計		⑯	958,000
専従者控除前の所得金額		⑰	602,000
専従者控除所得金額		⑱	602,000
土地等を取得するために要した負債の利子の額			

貸家地	不動産の所在地	賃借人の住所・氏名	貸借期間	5年中的収入金額		
				賃貸料	礼金 権利金 更新料	名義書換料 その他
貸家	西条市丹原町〇〇〇	西条市丹原町〇〇〇 西条 次郎	自 年 月 至 5・1 5・1	720,000		
貸家	〃	〃	自 年 月 至 5・1 5・12	840,000		
			自 年 月 至 5・1 5・12			
			自 年 月 至 5・1 5・12			
			自 年 月 至 5・1 5・12			
			自 年 月 至 5・1 5・12			
			自 年 月 至 5・1 5・12			
			自 年 月 至 5・1 5・12			
計				① 1,560,000	②	③

○給料賃金の内訳			○事業専従者の氏名等		
氏名 (年齢)	従事月数	給料賃金等	氏名 (年齢)	続柄	従事月数
(歳)	月	円	(歳)		月
その他(人分)			(歳)		
計	延べ従事月数	⑥		延べ従事月数	

○必要経費

必要経費の計算上の注意 [家事上の費用について]

次のような場合は、必要経費に含まれません。

①建物の一部を貸し付けている場合のその建物について支払った地代や火災保険料、固定資産税、修繕費などのうち、自用部分に対応する費用

②水道料や電気料、燃料費などのうちに含まれている家事分の費用

必要経費の中にこのような費用が含まれている場合には、これらの金額を除外します。

※上の①や②などの費用を家事関連費といいますが、家事関連費の家事分と事業分との区分は、貸付面積や保険金額などの適切な基準によってあん分して計算します。

必要経費の各科目の具体例

科目	具体例
給料賃金	⑥ 賃貸している建物などの管理や賃貸料の集金に従事している使用人に支払う給料
減価償却費	⑦ 取得価額が10万円以上の賃貸している建物、建物付属設備、構築物などの償却費
貸倒金	⑧ 既に収入金額とした未回収賃貸料(事業として行われる不動産の貸付けによるものに限ります)などのうち、回収不能となった金額
地代家賃	⑨ 賃貸している建物の敷地の地代

借入金利子	⑩	賃貸している建物等を取得するための借入金の利子 ※借入金の返済額のうち元本に相当する部分の金額は必要経費になりません。
租税公課	⑪	賃貸している土地、建物等についての固定資産税、事業税、不動産取得税、登録免許税、印紙税などの税金 ※所得税、相続税、住民税、国民健康保険税、国民年金の保険料、国税の延滞税・加算税、地方税の延滞金・加算金、罰金、科料、過料、交通反則金などは必要経費になりません。
損害保険料	⑫	賃貸している建物等についての火災保険料等
修繕費	⑬	賃貸している建物等についての修繕のための費用 ※資産の価額を増したり、使用可能期間を延長したりするような支出は、資本的支出として減価償却資産の取得価額に含めることになります。
雑費	⑮	事業上の費用で他の経費に当てはまらない経費

○不動産所得の収入の内訳

貸家・貸地等の別	貸家・貸店舗、アパート、貸マンション、貸間、貸地、駐車場などと記入します。
賃貸契約期間	契約開始の年月(契約更新のときは、その年月)及び契約終了の年月を記入します。
5収賃貸料	賃貸料の収入すべき時期については、「収入すべき時期について」欄を参照してください。
年入礼金、権利金、更新料	5年中に収入することの確定した礼金や権利金、更新料(これらと同様の性質を有するものを含みます。)がある場合に、その金額を記入します。
中金名義書換料、その他	名義書換料や、返還を要しないこととなった保証金・敷金などのほか、賃借人から受ける水道料・電気料などの収入などがある場合にその金額を記入します。

○「給料賃金の内訳」欄及び○事業専従者の氏名等

延べ従事月数 従事月数の合計を記入します。

[収入すべき時期について]

地代や家賃などの収入すべき時期は、それぞれ次の日とすることになります。

- 契約又は慣習により賃貸料の支払日の定められているものについては、その支払日
- 支払日の定められていないものについては、その賃貸料の支払を受けた日(請求があった時に支払うべきものとされているものについては、その請求の日)

なお、継続的な記帳に基づいて不動産所得の金額を計算しているなどの一定の要件に該当する場合には、その年の貸付期間に対応する賃貸料の額をその年分の収入金額とすることができます。

[専従者控除について]

建物等の貸付が事業である場合に経費にすることができます。事業とすることの規模は、アパートの場合10室以上、貸家の場合は5棟以上、駐車場の場合は50台以上です。あなたと生計を一にしている配偶者やその他の15歳以上の親族が、5年中に6か月を超える期間、不動産所得を生ずべき事業に専ら従事している場合、その事業に従事している親族(事業専従者)1人につき、次の(1)と(2)のいずれか少ない方の金額を必要経費にすることができます。

(1)860,000円(その事業専従者が配偶者以外の親族である場合は、500,000円)

(2)⑱の金額÷(事業専従者数+1)

[土地等を取得するために要した負債の利子の額]

⑱の欄が赤字の方で必要経費に算入した金額のうちに土地等を取得するために要した負債の利子の額のある方は、その負債の利子の額を書いてください。

⑱の欄が赤字の方で必要経費に算入した金額のうちに土地等を取得するために要した負債の利子の額のある方は、市・県民税申告書の「所得金額」欄の「不動産」には、0と書いてください。

ただし、⑱欄の金額が「土地等を取得するために要した負債の利子の額」欄の金額より多い方は、0と書かないで、△印を付してこれらの金額の差額を書いてください(例 ⑱欄が△100で、「土地等を取得するために要した負債の利子の額」欄が90のとき→100>90→△10)。

申告書に記入する際には、記入する金額の頭部に(不)と表示してください。

記載例(収支内訳書裏面)

○減価償却費の計算 ※減価償却資産の名称等、取得年月、取得価額、貸付割合のみの記入でかまいません(計算は市でします)。前年以前に市で申告された減価償却資産については、市に記録が残っていますので記入不要です。

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	償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	償却率	本年の償却期間 (Ⓔ×Ⓒ×Ⓕ)+Ⓖ	本年分の普通償却費 (Ⓔ×Ⓒ×Ⓕ)+Ⓖ	貸付割合	本年分の必要経費算入額 (Ⓔ×Ⓒ×Ⓕ)	未償却残高 (期末残高)
木造建物貸家	60㎡	年月17	10,000,000円	9,000,000円	定額	22年	0.046	12/12月	414,000円	100%	414,000円	2,134,000円
								12/12月				
								12/12月				
								12/12月				
								12/12月				
計									414,000		⑦ 414,000	2,134,000

○借入金利子の内訳

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

○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
		円	円

○修繕費の内訳

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

○貸付不動産の保有状況(空家(空室)、空き地を含めて記入してください)

用途・種類等		数量	用途・種類等		数量	用途・種類等		数量
住宅用	建物	棟	住宅用以外	建物	棟	駐車場	屋根付	台
	一戸建	1		一戸建	1		露天	
	一戸建以外	室		一戸建以外	室			
土地	契約件数	1	事務所店舗用	契約件数	1			
	総面積	100㎡		総面積	㎡			

◎本年における特殊事情・保証金等の運用状況

--

○減価償却費の計算 ※減価償却資産の名称等、取得価額、取得年月、事業専用割合のみの記入でかまいません(計算は市でします)。前年以前に市で申告された減価償却資産については、市に記録が残っていますので記入不要です。

	平成19年3月31日以前に取得した資産	平成19年4月1日以後に取得した資産
Ⓔ 償却の基礎になる金額	「取得価額×90%」の金額 ただし、漁業権や特許権などの無形減価償却資産は、取得価額そのままの金額	「取得価額」そのままの金額
Ⓕ 償却方法	旧定額法 前年末までの減価償却費の累積額が償却可能限度額(取得価額の95%に相当する額)に達している場合は、その達成した年分の翌年以後5年間で1円まで均等償却します。	定額法 減価償却資産の取得価額から、各年分の減価償却費の累積額を控除した金額(未償却残高)が1円になるまで償却します。
Ⓖ 5年中の償却期間	資産を月の途中で取得や譲渡、取壊しなどをした場合は、その月を1か月として計算します。	
Ⓖ 特別償却費	優良賃貸住宅等の割増償却等などの適用を受ける場合に、その割増などの部分の償却費。	
Ⓖ 貸付割合	貸付に使用している割合を記入します。	
Ⓖ 未償却残高(期末残高)	次の金額を記入します。 (1) 5年中に取得した資産は、①の金額から②の金額を差し引いた金額 (2) 4年以前に取得した資産は、4年末の未償却残高(「取得価額－4年末までの償却費の累積額」の金額)から②の金額を差し引いた金額	

○借入金利子の内訳

5年中の借入金利子	5年中に支払うことの確定した金額を記入します。
-----------	-------------------------

○地代家賃の内訳

5年中の賃借料・権利金等	5年中に支払うことの確定した金額を記入します。この場合、権利金や更新料は上段に、賃借料は下段にそれぞれ記入し、権利金は「権」を、更新料は「更」を○で囲んで表示します。
--------------	---

○5年中における特殊事情・保証金等の運用状況

借地権の設定に伴って借地人から受け入れた保証金などの預り金がある場合には、その受入年月日、受入金額、5年中の運用状況を記載してください。
例えば、「令和〇年〇月〇日保証金受入れ、受入金額10,000,000円、不動産所得に係る資金としてアパートの建築資金に充当。」などと記載してください。

[少額な減価償却資産について]
使用可能期間が1年未満か取得価額が10万円未満のいわゆる少額な減価償却資産については、減価償却をしないで、使用した時にその取得価額がそのまま必要経費になります。

[一括償却資産について]
取得価額が10万円以上20万円未満の減価償却資産については、減価償却をしないでその使用した年以後3年間の各年分において、その減価償却資産の全部又は特定の一部を一括し、一括した減価償却資産の取得価額の合計額の3分の1の金額を必要経費にすることができます。この場合「Ⓔ償却率」欄に「1/3」と記入します。

主な減価償却資産の耐用年数表

建物	構造・用途	細目	耐用年数	償却率		構造・用途	細目	耐用年数	償却率				
				H19.4.1以後取得	H19.3.31以前取得				H19.4.1以後取得	H19.3.31以前取得			
木造・合成樹脂造	事務所用	事務所用	24	0.042	0.042	金属造	事務所用	骨格材の肉厚が、 ①4mmを超える	38	0.027	0.027		
			22	0.046	0.046				店舗用・住宅用	②3mmを超え、4mm以下	30	0.034	0.034
			20	0.050	0.050						22	0.046	0.046
木骨モルタル造	事務所用	事務所用	22	0.046	0.046	店舗用・住宅用	店舗用・住宅用	骨格材の肉厚が、 ①4mmを超える	34	0.030	0.030		
			20	0.050	0.050				飲食店用	②3mmを超え、4mm以下	27	0.038	0.037
			19	0.053	0.052						19	0.053	0.052
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	事務所用	事務所用	50	0.020	0.020	飲食店用	飲食店用	骨格材の肉厚が、 ①4mmを超える	31	0.033	0.033		
			47	0.022	0.022				店舗用	②3mmを超え、4mm以下	25	0.040	0.040
			34	0.030	0.030						19	0.053	0.052
れんが造・石造・ブロック造	事務所用	事務所用	41	0.025	0.025	店舗用・住宅用	店舗用	骨格材の肉厚が、 ①4mmを超える	31	0.033	0.033		
			38	0.027	0.027				飲食店用	②3mmを超え、4mm以下	25	0.040	0.040
			38	0.027	0.027						19	0.053	0.052

建物付属設備			償却率		構築物			償却率	
構造・用途	細目	耐用年数	H19.4.1以後取得	H19.3.31以前取得	構造・用途	細目	耐用年数	H19.4.1以後取得	H19.3.31以前取得
アーケード・日よけ設備	主として金属製	15	0.067	0.066	舗装道路、舗装路面	コンクリート敷・ブロック敷・れんが敷・石敷	15	0.067	0.066
	その他	8	0.125	0.125					
店用簡易装備		3	0.334	0.333					
電気設備(照明設備を含む)	蓄電池電源設備	6	0.167	0.166	アスファルト敷・木れんが敷		10	0.100	0.100
	その他	15	0.067	0.066					
給排水・衛生設備、ガス設備		15	0.067	0.066	ビチューマルス敷		3	0.334	0.333