

令和7年分 収支内訳書（不動産所得用）の書き方

- この説明書は、「収支内訳書（不動産所得用）」の作成方法などを説明しています。
- 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。

I 収支内訳書 表面

[家事上の費用について]

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などは、必要経費にはなりません。
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。
※この①や②などの費用を家事関連費といいます。家事関連費の家事分と業務分との区分は、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 賃貸している建物、建物附属設備、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。）などのうち、回収不能となった金額 ※事業として行われない不動産の貸付けによる未収賃貸料が回収不能となった場合については税務署にお尋ねください。
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、税込経理方式による消費税及び地方消費税の納付税額、不動産取得税、登録免許税、印紙税などの税金 ※所得税及び復興特別所得税（以下「所得税等」といいます。）、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・過怠税、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	㊦ 賃貸している建物等についての火災保険料
修 繕 費	㊧ 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、原則として、資本的支出となり、一の減価償却資産を取得したものとして減価償却を行います。
雑 費	㊨ 業務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。
用途（住宅用、住宅用以外等の別）	建物の貸付けを行っている場合には、その用途に応じ、住宅用、住宅用以外、店舗併用住宅などと記入します。
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。
金 本 額 年 中 の 収 入	賃 賃 料 賃賃料の収入すべき時期については、下の「収入すべき時期について」を参照してください。
	月 額 年の途中で賃賃料を変更した場合には、変更した月、変更前の賃賃料及び変更後の賃賃料を記入します。
	礼金、権利金、更新料 本年中に収入することの確定した礼金や権利金、更新料がある場合に「礼」、「権」、「更」の該当文字を○で囲んで表示した上、その金額を記入します。
	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。
保証金・敷金	保証金や敷金など、賃借人からの預り金がある場合に、その金額を記入します。

[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。
(1)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
(2)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。

○給料賃金の内訳及び○事業専従者の氏名等

所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	年末調整後の所得税等の源泉徴収税額を記入します。 なお、年の途中で退職した人などで年末調整が行われない人については、本年中に徴収した所得税等の源泉徴収税額を記入します。
延べ従事月数	従事月数の合計を記入します。

〔専従者控除について〕

あなたと生計を一にしている配偶者やその他の 15 歳以上の親族が本年中に 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)（収支内訳書表面の⑬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〕

⑮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。

Ⅱ 収支内訳書 裏面

○減価償却費の計算（定額法について説明しています。定率法については税務署へお尋ねください。）

	平成 19 年 3 月 31 日以前に取得した減価償却資産	平成 19 年 4 月 1 日以後に取得した減価償却資産
④ 取得価額 （償却保証額）	取得価額そのままの金額を記入します。 （下段の括弧内は記入する必要はありません）	
⑥ 償却の基礎 になる金額	①「取得価額×90%」の金額（漁業権や特許権などの無形固定資産は、取得価額そのままの金額）を記入します。 ②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以後 5 年間に均等償却を行う場合には、「取得価額×5%」の金額を記入します。	取得価額そのままの金額を記入します。
償却方法	「旧定額」と記入します。	「定額」と記入します。
耐用年数	国税庁HPでご確認いただくか、税務署もしくは市役所税務課へお問い合わせください。	
① 償却率又は 改定償却率	国税庁HPでご確認いただくか、税務署もしくは市役所税務課へお問い合わせください。 また、一括償却資産の必要経費算入の適用を受ける場合には、「1/3」と記入します。	
② 本年中の 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 か月として計算した本年中の償却期間の月数を記入します。	
③ 本年分の 普通償却費	①「④×①×②」で計算した金額を記入します。 ②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以後 5 年間に均等償却を行う場合には、「{(取得価額－取得価額×95%－1円)÷5}×②」の金額を記入します。	「④×①×②」で計算した金額を記入します。 ※未償却残高が 1 円になるまで償却します。
⑦ 貸付割合	貸付けに使用している割合を記入します。	
⑧ 未償却残高 （期末残高）	次の金額を記入します。 (1)本年中に取得した資産は、④の金額から③の金額を差し引いた金額 (2)前年以前に取得した資産は、前年末の未償却残高（「取得価額－前年末までの減価償却費の累積額」の金額）から③の金額を差し引いた金額	
摘 要	減価償却費の累積額が取得価格の 95%相当額に達した年分の翌年分以後 5 年間に均等償却を行う場合には、「均等償却」と記入します。	
	次のような場合に並び、それぞれ次のような事項を簡記します。 (1)取得資産が中古である場合・・・その旨 (2)資産を本年中に譲渡や取壊しなどをした場合・・・その月日、事由など (3)譲渡や取壊しなどをした資産について本年分の償却を省略した場合・・・その旨	

〔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、「①償却率又は改定償却率」欄に「1/3」と記入します。

○借入金利子の内訳

本年中の借入金利子	本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

本年中の賃借料・ 権利金等	本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。
------------------	---