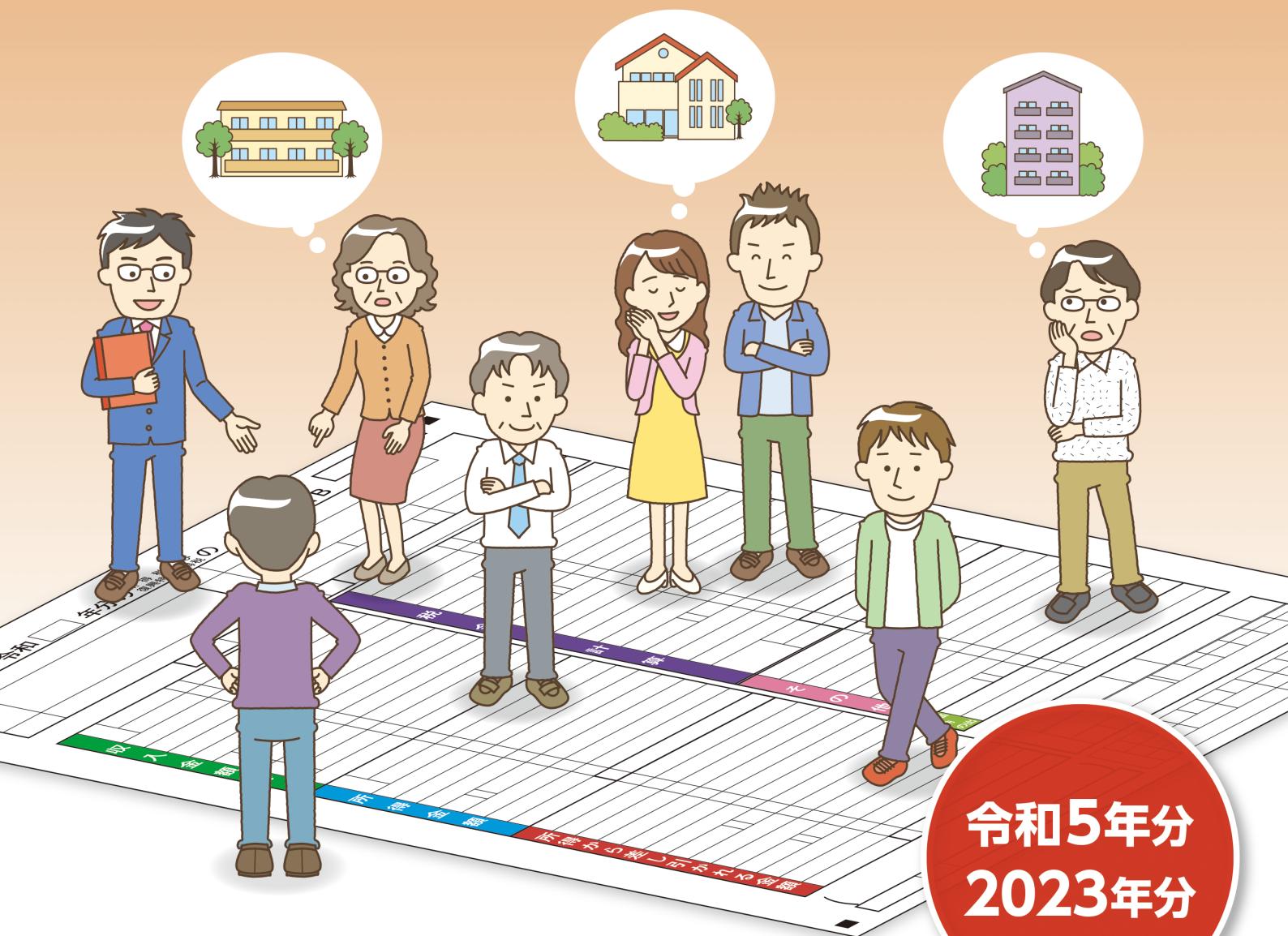


はじめてでもよくわかる

不動産にかかる 確定申告



令和5年分
2023年分



三井住友信託銀行グループ

三井住友トラスト不動産

はじめに

本書を開いた方の中には、不動産の売却・購入という大きなライフイベントを経験し、慣れない手続きが済んだのも束の間、次に来る確定申告に不安や疑問をお持ちの方もいらっしゃるのではないでしょうか。

不動産にかかわる確定申告というと、一般的に、不動産を売却して利益が出たときだけというイメージをお持ちかもしれません。

ですが、実は、損失が出たときも確定申告をした方が良い場合があります。例えば、マイホーム売却で損失が出たときには、要件を満たせば、給与所得者は源泉徴収された税金の還付を受けられたり、給与所得者以外の方は納める税金を少なくしたりすることができます。

また、売却だけではなく、住宅ローンを組んでマイホームを購入したときも、確定申告により住宅ローン控除で所得税が還付される場合があります。

さらに、アパートなどの賃貸用不動産を所有して家賃収入がある方は毎年確定申告をしなければなりません。

本書は、それぞれの場面での確定申告について、はじめてでもよくわかるようにポイントと記入例を中心にまとめましたのでご参考になさってください。

みなさまの確定申告手続きの一助になれば幸いです。

令和6年1月

*本書は、はじめての方にも確定申告の基本的な仕組みを理解できるよう工夫し、実務上よく見られる一般的な事例に即したかたちで説明しています。ただし、個々の事例によっては所定の要件を欠く場合がありますので、申告にあたっては、税務署あるいは税理士などにご相談・ご確認ください。

○この冊子は、令和5年11月30日現在の法令に基づいて作成されています。

■ 不動産の確定申告とは?

3

■ 不動産を売却した人の確定申告(譲渡所得)

4

■ 確定申告のスケジュール	4
■ 不動産を売却した人の確定申告について	
・ 不動産譲渡の税金の分かれ目は“5年”	6
・ 不動産を売ったときの税金の計算のしかた(概要)	7
・ 契約日と引渡日が年をまたぐ場合の申告はどうしたらよい?	8
知つ得コラム1 手付金倍返し	8
・ 譲渡所得の特別控除の種類	10
■ [確定申告書の記入例]	
事例1 土地を売却した上野さんの確定申告	11
知つ得コラム2 社会保険料とは? 源泉徴収税額とは?	12
知つ得コラム3 A. 公的年金等の雑所得の計算方法	19
B. 生命保険料控除	20
C. 配偶者控除及び配偶者特別控除の控除額	21
D. 扶養控除	21
E. 基礎控除	21
事例2 賃貸しているマンションを売却した神田さんの確定申告	22
・ 土地建物譲渡損失の損益通算と繰越控除	30

■ アパート・マンション等の賃貸収入がある人の確定申告(不動産所得) 32

■ 確定申告のスケジュール	32
■ 賃貸収入がある人の確定申告について	
・ 不動産の賃貸収入は不動産所得	34
・ 不動産所得は必要経費を差し引いて計算	34
・ 赤字になったら損益通算できる	35
・ 事業的規模かどうかで必要経費の範囲が変わる	35
■ [確定申告書の記入例]	
事例3 アパート賃貸経営をしている高田さんの確定申告	36
事例4 中古の賃貸アパートを取得した大塚さんの確定申告	40
知つ得コラム4 不動産所得の青色申告とは?	41
知つ得コラム5 青色申告決算書の作成手順	43

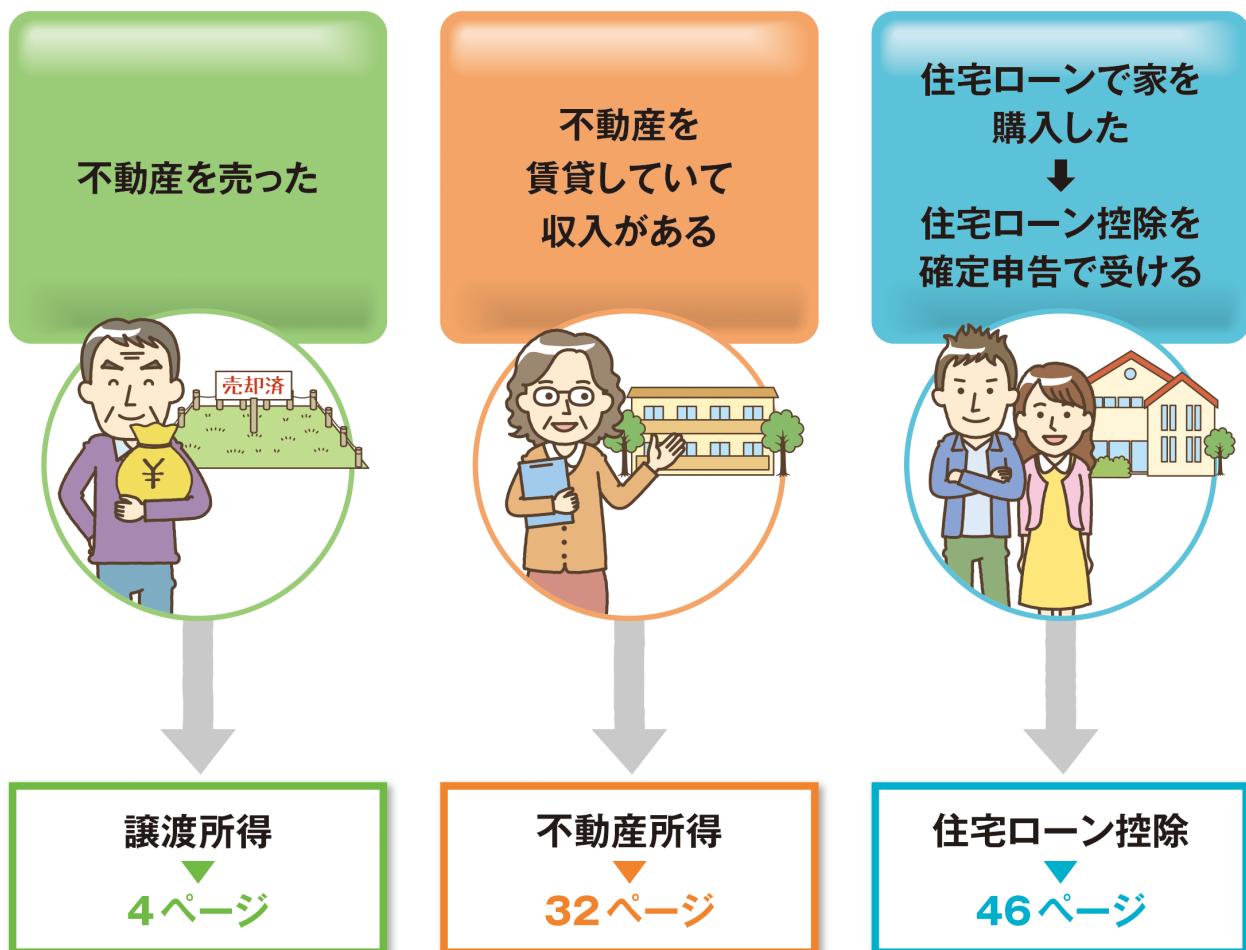
■ 住宅ローンでマイホームを購入した人の確定申告(住宅ローン控除) 46

■ 確定申告のスケジュール	46
■ 住宅ローンでマイホームを購入した人の確定申告について	
・ ローン残高の0.7%が所得税から還付される	48
・ 確定申告をしなければ受けられない	49
知つ得コラム6 住宅ローン控除とは?	50
■ [確定申告書の記入例]	
事例5 住宅ローンを組んでマイホームを購入した目白さんの確定申告	52
事例6 リフォームを住宅ローンで資金手当した秋葉さんの確定申告	56



不動産の確定申告とは？

次のような方は、確定申告が必要になります。



確定申告とは、**1年間の所得の金額**とその所得に対する**税金を計算し**、
次の年の3月15日（通常）までに、
あなたの住んでいるところの税務署に申告・納税することです。

ココに注目！
納税を怠ると延滞税が！
申告や納税を怠ったり、遅れたりすると、
無申告加算税・延滞税がかかりますので
申告は忘れずにすみやかに行いましょう。



ココに注目！
還付申告は1月1日から
不動産所得の赤字や住宅ローン控除など
で税金が戻る（還付申告といいます）人は、
1月1日から還付申告書の提出ができます。



不動産を売却した人の確定申告（譲渡所得）

確定申告 のスケジュールは次のとおりです。

1月1日から12月31までの所得について翌年2月16日から3月15日までに申告します。

ココに注目!

口座振替依頼書の提出は申告書の提出期限までに！

初めて口座振替を利用するときは、申告書の提出期限（3/15）までに提出しないと、その年は口座振替納税を利用できません。

すでに口座振替を利用している人は、提出する必要はありません。

※転居等により所轄税務署が変更となる場合は、申告書第一表の「振替継続希望」欄に○を記載して提出することで、引き続き従来の口座からの振替が可能となります。



1月1日から12月31までの所得

1年間の所得

1月

2月

3月

4月

5月

6月

7月

8月

9月

10月

11月

12月

その1年に不動産を売って
入った売却代金について
申告します

（※契約日と引渡日が年をまたぐ
場合についてはP.8参照）



ココに注目!
書類を整理しておこう

申告間際にあわてないように領収書や
受け取った書類は整理しておきましょう。
スムーズな申告につながります。



ココに注目!
「内部通算」ができる

同一年中に、譲渡益のある不動産と譲渡損失のある不
動産を売ると、利益から損失を控除して税金の計算がで
きるのでお得です。これを「内部通算」といいます。不動
産の譲渡損失は、原則として他の所得から引けません。

たくさん不動産を所有している方は、「内部通算」を利
用すると節税できます。

会社員等は年末調整&源泉徴収票を
受け取る

12月に「給与所得の源泉徴収票」を受け取ります。
翌年1月になることもあります。

翌年

1月

2月

3月

4月

5月

還付申告の受付
1 / 1
最長5年間

翌年2月16日から3月15日までに申告

2月16日と3月15日が土・日となる年は、それぞれ翌月曜日に変動します

1月

年金受給者は源泉徴収票を受け取る

申告の準備をする

- 申告書を入手する（1月から配布）
 - ・税務署でもらう
 - ・申告相談会場などでもらう
- パソコンやスマートフォンを利用する
 - ・e-Taxまたは国税庁ホームページの確定申告書等作成コーナーで作成するための利用環境を整える

申告書の提出 提出期限：3/15

申告期限直前は混み合うので早めに次の方法で申告しましょう。

- 手書きの申告書を税務署に持参または郵送する
- 税務署に出向き、または自宅のパソコンやスマートフォンの「確定申告書等作成コーナー」で申告書を作成し、次のいずれかの方法で提出する。
 - ・紙に出力して税務署に持参または郵送する
 - ・データを税務署に送信する

税金を現金で納付する 納付期限：3/15

納付書が送られてくるわけではないので注意!
税務署、または金融機関にある納付書で納付します。

口座振替で納付する 書類提出期限(初回)：3/15 → 口座振替：4月中旬

「預貯金口座振替依頼書兼納付書送付依頼書」を税務署または金融機関に提出します。

4月

口座振替

口座振替を利用すれば、引き落とされるのは4月中旬になりますので、納税までの時間に余裕ができます。振替日に口座残高が不足すると3月16日から延滞税が課されます。ご注意ください。

5月

還付を受ける

還付金は指定した金融機関の口座に振り込まれる

- ・書面での申告は、申告書提出日から1ヶ月～2ヶ月以内
- ・電子申告は、データ送信から3週間以内に還付されます。

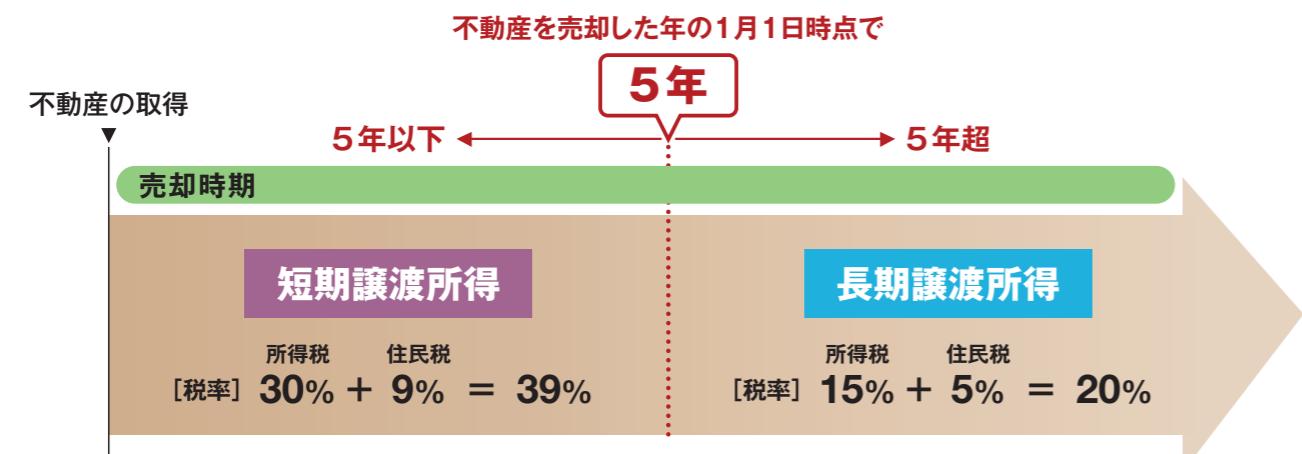
※令和3年4月1日以降、確定申告書については押印が不要となりました。

不動産を売却した人の確定申告について

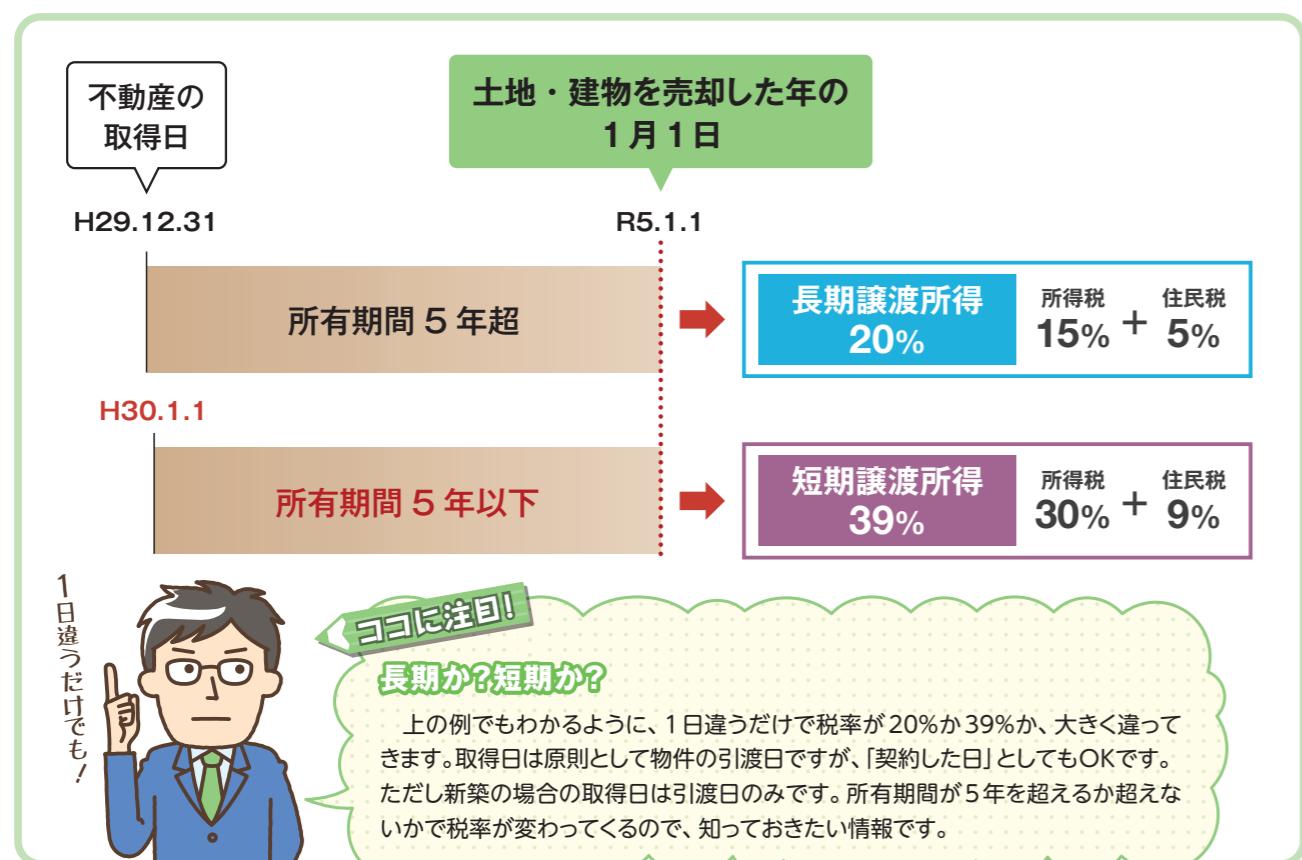
不動産譲渡の税金の分かれ目は“5年”

不動産（土地・建物）を売却して利益が出た場合には、その利益（譲渡益）である譲渡所得には所得税・住民税（P.9）がかかります（確定申告で納めるのは所得税です）。土地・建物等を譲渡した場合の譲渡所得は、給与所得や事業所得など他の所得と分離して税額を計算します。（分離課税制度）

不動産を売却した年の1月1日の時点（売ったときではない）で、5年を超えて所有しているときは長期譲渡所得となり税金が少なくて済みます。



＼たとえば令和5年中に譲渡した場合／



不動産を売ったときの税金の計算のしかた（概要）

$$\text{売却価額（譲渡価額）} - \left(\begin{array}{c} \text{取得費} \\ + \text{譲渡費用} \\ \hline \text{必要経費} \end{array} \right) = \begin{array}{c} \text{譲渡益} \\ \text{または} \\ \text{譲渡損} \end{array}$$

$$\text{譲渡益} - \text{特別控除（額）} = \text{課税譲渡所得}$$

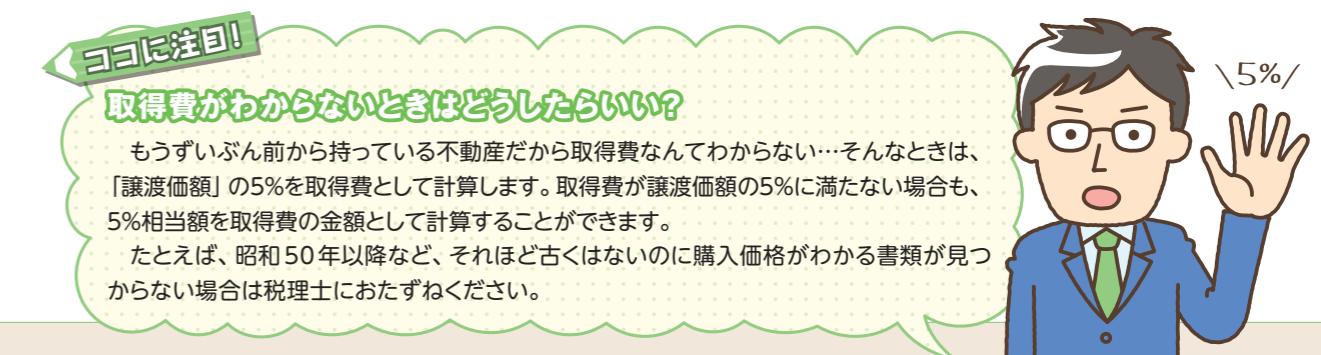
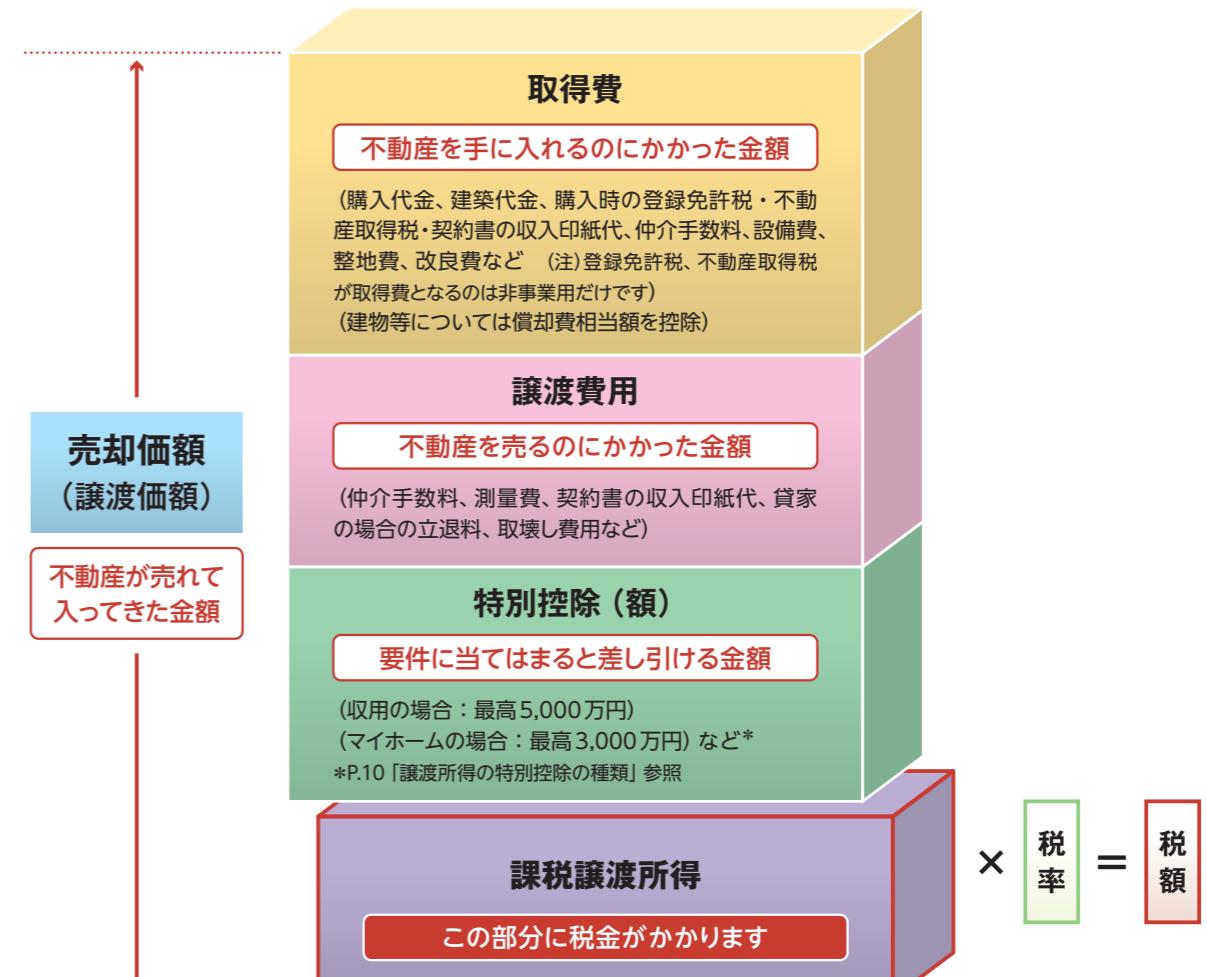
課税譲渡所得に税率を掛けると税額が計算できます。

$$\text{課税譲渡所得} \times \text{税率（長期 or 短期）} = \text{税額}$$

*平成25年から令和19（2037）年までの各年分については、上記の所得税額×2.1%の「復興特別所得税」が課税されます。

*売却価額（譲渡価額）には固定資産税の清算金を含みます。

*相続空き家の3,000万円特別控除の特例の適用を受ける場合、売却価額については1億円以下（固定資産税の清算金を含む）が要件となります。



不動産を売却した人の確定申告について

契約日と引渡日が年をまたぐ場合の申告はどうしたらよい？

たとえば／

1億円で土地を売却する場合

令和5年8月に売買契約を交わし、先に手付金が1,000万円入金され、残りの9,000万円が翌年の令和6年1月に入金となった場合、原則として全額入金されたときに物件が引き渡されますので、手付金を含めた売買代金全額を引渡日の令和6年分の譲渡収入とし、確定申告は、令和7年に行います。



ココに注目!

未収入金で申告することもできる！

上のような事例で他の所得との兼ね合いでの申告が難しい場合は、8月の時点ですでに売買契約を交わしているので、1,000万円を入金、残りの9,000万円については未収入金として令和5年分で申告することができます。

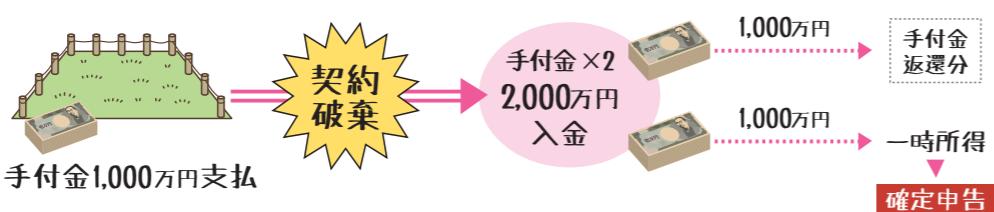
知つ得
コラム
1

手付金倍返し

不動産の売買は手付金を支払うという商慣習があります。

売買契約を破棄する場合、売主は、手付金を倍返しするのが通例です。

土地を買おうと1,000万円の手付金を支払ったが、売主に契約を破棄され、手付金の倍返しで $1,000\text{万円} \times 2 = 2,000\text{万円}$ が買主に支払われた場合、追加で受取った1,000万円については、一時所得として確定申告をする必要があります。



ココに注目!

1 住民税は後から納める

不動産を売った所得である譲渡所得には〔所得税と住民税〕がかかります。

所得税は売却した年の翌年3月15日期限の確定申告により納めますが、住民税は地方税ですので、5月以降に市（区）町村から住民税納税通知書（納付書）が送られてきます。住民税は6月以降に納めることになりますので、その分の資金も用意しておきましょう。

(例) 令和5年 令和6年



2 住民税の納付について

不動産売却の譲渡所得の住民税について、会社員等の方の納付には2通りの方法があります。

- ・普通徴収 … 住民税を自分で納付する
- ・特別徴収 … 会社が給与から差し引いて従業員の代わりにその住民税を納める

普通徴収にするか特別徴収にするかは、所得税の確定申告の際に選択して申告書に記載します。

普通徴収を選ぶ場合は確定申告書第二表の住民税・事業税に関する事項の給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法で「自分で納付」の欄に○を、給与、公的年金等から天引きを希望する場合は「特別徴収」の欄に○をつけて提出します。

普通徴収の場合は、5月頃に市（区）町村から本人に住民税納税通知書（納付書）が送られてきますので、それをもとに役所や金融機関の窓口等に納付書を持って行って納めることになります。市（区）町村によって異なりますが6月、8月、10月、1月に納めることが多いようです。普通徴収の場合は納税資金をあらかじめ準備しておく必要があります。

選べ
どちらか



3 保険料と医療費の自己負担割合

75歳以上の方は後期高齢者医療制度に加入します。後期高齢者医療保険料や介護保険料は前年の所得で決まるので、不動産売却で所得が増えたことによって、次年度の保険料が上がる場合があることにご注意ください。

また、後期高齢者医療保険の医療費の自己負担割合は「1割～3割」の方がいますが、これはその方の収入状況で判定されます。不動産売却で所得が増えたことによって、次年度の自己負担割合が上がることがあります。

国民健康保険に加入している場合も、不動産売却で所得が増えたことによって、次年度の保険料がアップすることがあります。

不動産を売却した人の確定申告について

譲渡所得の特別控除の種類

土地・建物を売ったときの譲渡所得の金額の計算上、特例として特別控除が受けられる場合があります。譲渡の種類とその特別控除額は、次のとおりです。

〈特別控除額〉

1. 公共事業などのために土地や建物を売った 5,000万円
2. マイホーム（居住用財産）を売った（※1） 3,000万円
3. 相続等で取得した被相続人の居住用財産（空き家）を売った（※2） 3,000万円
4. 特定土地区画整理事業などのために土地を売った 2,000万円
5. 特定住宅地造成事業などのために土地を売った 1,500万円
6. 平成21年及び平成22年に取得した国内にある土地を売った 1,000万円
7. 農地保有の合理化などのために土地を売った 800万円
8. 低未利用土地を売った 100万円

それぞれの特別控除額は、特例ごとの【譲渡益】が限度です。

また、特別控除額の合計額は年間5,000万円が上限です。5,000万円に達するまでの控除は1～8の順で行います。

ココに注目!

特別控除を受けるためには申告が必要

これらの特別控除を差し引いて譲渡所得が0（ゼロ）になっても確定申告をする必要があります。



※1 居住用財産の3,000万円特別控除

マイホーム（居住用財産）を売却して利益が出た場合は、所有期間の長期・短期に関係なく譲渡益から最高3,000万円まで控除できる特別控除（特例）が受けられます。

《主な適用要件》

- ①自分が住んでいるマイホームを売ること。なお、以前に住んでいたマイホームの場合には、住まなくなつた日から3年目の年の12月31日までに売ること。*
- ②売った年の前年及び前々年にこの特例やマイホームの買換特例等の適用を受けていないこと。
- ③売手と買手の関係が、親子や夫婦などの特別な間柄でないこと。

*令和5年中に譲渡した場合は、令和2年1月2日以降に住まなくなつたものをいいます。

※2 相続空き家の3,000万円特別控除

被相続人が居住の用に供していた居住用財産で譲渡対価の額の合計額が1億円以下（固定資産税の清算金を含む）など一定の要件を満たすものを平成28年4月1日から令和9年12月31日までに相続人が譲渡した場合には、相続人1人あたり最高3,000万円までの特別控除が受けられます。

譲渡所得の確定申告書の記入例

確定申告書の記入例

※氏名・詳細等はすべて架空のものです。

事例1 土地を売却した上野さんの確定申告

公的年金の収入がある上野行夫さんは、更地にしてあった目黒区の土地 264 m²を令和5年9月に1億円で売却しました。売却に当たり、買主から受け取った固定資産税の清算金は34,800円です。

この土地は昭和53年4月に4,000万円で買ったものです。

確定申告
必要書類

■譲渡所得の内訳書（P.13～） ■確定申告書（P.16、18）

■確定申告書第三表（分離課税用）（P.17）

確定申告書の作成順序：第二表→第三表→第一表の順で作成します。

●公的年金等の源泉徴収票（P.12）※提出は不要

生命保険料証明書、地震保険料証明書



上野 行夫さん

【上野さんの収入等の詳細】

住所：〒110-0003 東京都台東区根岸○一〇一〇 TEL：03-XXXX-XXXX
 上野 行夫 昭和24年5月5日生（74歳）
 （妻） すみ江 昭和25年6月6日生（73歳）

※年齢は令和5年12月31日のもの

▶ 収入に関する情報

	[単位：円]	
公的年金受給額（支払金額）	2,900,000	… 1 P.12 源泉徴収票参照
社会保険料の額	127,000	… 2 }
源泉徴収税額	35,000	… 3 } P.12「知つ得コラム2」参照

▶ 売却した土地に関する情報

◎ 土地の譲渡

取得日	昭和53年4月1日
取得費	40,000,000
売却の契約日	令和5年8月1日
引渡日	令和5年9月15日
売却価額	100,000,000
固定資産税の清算金	34,800
売却のための仲介手数料	3,366,000
その他売却に要した費用（測量費等）	2,000,000
売買契約書の収入印紙代	30,000



▶ 保険料の支払額の情報

国民健康保険料の支払額	200,000	… 4 }
旧生命保険料の支払額	150,000	… 5 } P.16 確定申告書第二表へ
地震保険料の支払額	40,000	… 6 }

譲渡所得の確定申告書の記入例

▶上野さんの公的年金の源泉徴収票

支払を受ける者			住所又は居所 東京都台東区根岸○一〇一〇								
(フリガナ)	ウエノ ユキオ		生年月日	明治	大正	昭和	平成	令和			
氏名	上野 行夫			24	年	5	月	5	日		
区分		支 払 金 額			源 泉 徴 収 税 額						
所得税法第203条の3第1号・第4号適用分		12	900	千	000	円	335	千	000	円	
所得税法第203条の3第2号・第5号適用分											
所得税法第203条の3第3号・第6号適用分											
所得税法第203条の3第7号適用分											
本 人		源泉控除対象配偶者の有無等			控除対象扶養親族の数		16歳未満の扶養親族の数	障害者の数		非居住者である親族の数	社会保険料の額
特別障害者	その他の障害者	ひとり親	寡婦	一般	老人	特定	老人	その他	特別	その他	
				*	人	人	人	人	内	人	人
											2127千000円
源泉控除対象配偶者		控除対象扶養親族			16歳未満の扶養親族						
(フリガナ)	ウエノ スミエ	区分	(フリガナ)	区分	(フリガナ)	区分	(フリガナ)	区分	(フリガナ)	区分	
氏名	上野 すみ江		1 氏名		1 氏名		1 氏名		1 氏名		
(摘要)		[社会保険料の内訳]			16歳未満の扶養親族						
		介護保険料額 127,000円									
支 払 者		法 人 番 号	6 0 0 0 0 1 2 0 7 0 0 0 1								
		所 在 地	東京都千代田区霞が関1丁目2番2号								
		名 称	官署支官 厚生労働省年金局 事業企画課長			電 話 番 号	03-xxxx-xxxx				

知つ得
コラム
2

社会保険料とは？

社会保険料とは、介護保険料、国民健康保険料、後期高齢者医療保険料、国民年金の保険料や給与から天引きされる健保険・厚生年金の保険料のことです。

公的年金からは介護保険料、国民健康保険料、後期高齢者医療保険料が天引き可能ですが、個々人によって異なります。

確定申告書には、公的年金から天引きされた社会保険料とご自分で納めた国民健康保険料を記入します。



源泉徴収税額とは？

源泉徴収税額とは、給与や年金、報酬を受け取る際に天引きされた、所得税や復興特別所得税(所得税等)の額です。

給与などを支払う者は、支払う際に所定の方法によって所得税等を計算し、支払金額から所得税等を徴収して国に納付する制度になっています。

公的年金の場合は、「扶養親族等申告書」の提出の有無によって源泉徴収税額の計算が異なり、提出がない人の方が多額に天引きされます。

確定申告書には、天引きされた源泉徴収税額を転記し、この税額を差し引いて納付すべき税額を算出します。

〈申告書の作成手順〉

▶譲渡所得の内訳書（土地・建物用） 1面

譲渡所得の内訳書の記入にあたっては、
売買契約書から転記する

1 面

【令和5年分】

名簿番号

提出 1枚のうちの 1

譲渡所得の内訳書

(確定申告書付表兼計算明細書) [土地・建物用]

この内訳書は、土地や建物の譲渡（売却）による譲渡所得金額の計算用として使用するものです。「譲渡所得の申告のしかた」（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。税務署にも用意しております。）を参考に、契約書や領収書などに基づいて記載してください。

なお、国税庁ホームページでは、画面の室内に沿って印を全額かどの必要項目を入力することにより、この内訳書や確定申告書などを作成します。

住所・氏名などを記入する

現 住 所 (前住所)	東京都台東区根岸○一〇一〇	フリガナ 氏 名	ウエノ ユキオ 上野 行夫
電 話 番 号 (連絡先)	03-XXXX-XXXX	職 業	

※譲渡（売却）した年の1月1日以後に転居された方は、前住所も記載してください。

閑 与 税 理 士 名
(電話)

記載上の注意事項

- この内訳書は、一の契約ごとに1枚ずつ使用して記載し、「確定申告書」とともに提出してください。
また、譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類（※）などは、この内訳書に添付して提出してください。
※ 譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類のうち、登記事項証明書については、その登記事項証明書に代えて「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」等を提出することもできます。
- 長期譲渡所得又は短期譲渡所得のそれぞれごとで、二つ以上の契約がある場合には、いずれか1枚の内訳書の譲渡所得金額の計算欄（3面の「4」各欄の上段）に、その合計額を二段書きで記載してください。
- 譲渡所得の計算に当たっては、適用を受ける特例により、記載する項目が異なります。
 - 交換・買換え（代替）の特例、被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受ける場合
 - ……1面・2面・3面
 - 交換・買換え（代替）の特例の適用を受ける場合
 - ……1面・2面・3面（「4」を除く）・4面
 - 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受ける場合
 - ……1面・2面・3面・5面
 - （また、下記の5面に○を付してください。）
 - 土地建物等の譲渡による譲渡損失の金額については、一定の居住用財産の譲渡損失の金額を除き、他の所得と損益通算することはできません。
 - 非業務用建物（居住用）の償却率は次のとおりです。

区 分	木 造	木 骨	(鉄骨) 鉄筋	金 属 造①	金 属 造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

（注）「金属造①」……軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物
「金属造②」……軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物

5面

(令和5年分以降用)

R5.11

譲渡所得の確定申告書の記入例

▶譲渡所得の内訳書（土地・建物用） 2面

2面

所在地番 所在 地 (住居表示)	名簿番号	
1 謙渡（売却）された土地・建物について記載してください。		
(1) どこの土地・建物を謙渡（売却）されましたか。		
所 在 地番 目黒区目黒●-●-● （実測） 264.00 m ²		
売買契約書などから どこの不動産を売却したか記入する		
(2) どのような土地・建物をいつ謙渡（売却）されましたか。		
土 地	利 用 状 況 <input checked="" type="checkbox"/> 宅 地 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 山 林 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 雜種地 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> その他 () (公簿等) 264.00 m ²	売 買 契 約 日 <input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 年 月～ 年 月) R5年 8月 1日 <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input checked="" type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他 ()
建 物	<input type="checkbox"/> 居 宅 <input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 店 舗 <input type="checkbox"/> 事務所 m ²	引 き 渡 し 日 R5年 9月 15日
○ 次の欄は、謙渡（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 土 地 建 物	共 有 者 の 住 所 ・ 氏 名 (住所) (氏名)	共 有 者 の 持 分 土 地 建 物
	—— ——	—— ——
	—— ——	—— ——
(3) どなたに謙渡（売却）されましたか。		(4) いくらで謙渡（売却）されましたか。
買 主 (住所) 氏 名 (名 称)	港 区 赤坂 X-X-X ○ X 不動産 職 業 (業 種)	① 謙 渡 価 額 100,034,800 円
【参考事項】		
代 金 の 受 領 状 況	1回目 R5年 8月 1日 2回目 R5年 9月 15日 年 月 日 年 月 10,000,000 円 90,034,800 円	未 収 金 円
お 売 り に な っ た 理 由	<input checked="" type="checkbox"/> 買主から頼まれたため <input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため <input type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため	<input type="checkbox"/> 借入金を返済するため <input type="checkbox"/> その他 ()
「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		
<input type="checkbox"/> 「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加算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「(※)×××円」と二段書きで記載してください。 <input type="checkbox"/> 「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「(※)×××円」と二段書きで記載してください。 <input type="checkbox"/> 4面で記載される方で、「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には、税務署に記載方法をご確認ください。 <input type="checkbox"/> 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」欄に転記してください。 ※ 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。		

▶謙渡所得の内訳書（土地・建物用） 3面

3面

2 謙渡（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) 謙渡（売却）された土地・建物は、どなたから、いつ、いくらで購入（建築）されましたか。					
購 入 建 築 価 額 の 内 訳	購 入 (建 築) 先 ・ 支 払 先 住 所 (所 在 地) 氏 名 (名 称) 土 地 目黒区自由が丘○-○-○ XX不動産株式会社 S53・4・1 40,000,000 円				
土地・建物の購入先、購入年月日、 購入代金を記入する					
小 計 (イ) 40,000,000 円					
建 物	· · 円				
	· · 円				
	· · 円				
建 物 の 構 造 □木造 □木骨モルタル □(鉄骨)鉄筋 □金属造 □その他	小 計 (口) 円				
※ 土地や建物の取得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(口) □標準 円 × 0.9 × _____ × _____ = _____ 円	(3) 取得費を計算します。 ② (イ)+(口)-(ハ) 円 取 得 費 40,000,000				
※ 「謙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」に囲んでください。 ※ 非業務用建物（居住用）の（ハ）の額は、（口）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 謙渡（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) 仲 介 手 数 料 千代田区神田錦町△-△-△ 三井住友トラスト不動産 R5・9・15 3,366,000 円				
収 入 印 紙 代	R5・8・1 30,000 円				
其 の 他 測 量 費 な ど	· · 2,000,000 円				
手数料等を支払った先を記入する	※ 修繕費、				
③ 謙渡費用 5,396,000	円				
4 謙渡所得金額の計算をします。					
区 分 短 期 長 期	特 例 適 用 条 文 所・措・震 の A 収 入 金 額 (①) 100,034,800 円	B 必 要 経 費 (②+③) 45,396,000 円	C 差 引 金 額 (A-B) 54,638,800 円	D 特 別 控 除 額 0 円	E 謙渡所得金額 (C-D) 54,638,800 円
短 期 長 期	所・措・震 の 円	円	円	円	円
短 期 長 期	所・措・震 の 円	円	円	円	円
※ 4面で記載した内容(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 所有期間が5年を超えるため 長期を○で囲む」に転記します。					
整理欄					

(4面・5面は省略)

譲渡所得の確定申告書の記入例

▶確定申告書 第二表

P.12 源泉徴収票②から支払金額①、源泉徴収税額③を転記する

P.18 第一表の⑤へ

P.18 第一表の④へ

P.12 源泉徴収票②を転記する

P.11 ④ 国保は年金から天引きされていないので別に記入する

P.11 ⑤より

P.18 第一表の⑯へ
地震保険料の支払額(P.11 ⑥)の控除は最大5万円

令和〇〇年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書									
東京都台東区根岸〇-〇-〇 上野 行夫									
P.12 源泉徴収票②から支払金額①、源泉徴収税額③を転記する									
P.18 第一表の⑤へ									
P.18 第一表の④へ									
P.12 源泉徴収票②を転記する									
P.11 ④ 国保は年金から天引きされていないので別に記入する									
P.11 ⑤より									
P.18 第一表の⑯へ 地震保険料の支払額(P.11 ⑥)の控除は最大5万円									
P.15 譲渡所得の内訳書3面の④から収入金額を転記する									
P.15 譲渡所得の内訳書3面の④から譲渡所得金額を転記する									
P.18 第一表⑫⑯から転記する									
P.18 第一表⑯から記入する。 金額はP.15 譲渡所得の内訳書3面の④から転記する									
課税所得金額を計算・記入する									
確定申告書第三表⑦(⑪対応分)=⑫⑯(千円未満切り捨て) 確定申告書第三表⑨(⑬⑭⑮対応分)=⑯(千円未満切り捨て)									

▶確定申告書 第三表(分離課税用)

令和〇〇年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書(分離課税用)									
東京都台東区根岸〇-〇-〇 上野 行夫									

P.15 譲渡所得の内訳書3面の④から収入金額を転記する									
P.15 譲渡所得の内訳書3面の④から譲渡所得金額を転記する									
P.18 第一表⑫⑯から転記する									
P.18 第一表⑯から記入する。 金額はP.15 譲渡所得の内訳書3面の④から転記する									
課税所得金額を計算・記入する									
確定申告書第三表⑦(⑪対応分)=⑫⑯(千円未満切り捨て) 確定申告書第三表⑨(⑬⑭⑮対応分)=⑯(千円未満切り捨て)									

税額を計算・記入する

⑮(⑰対応分)の総合課税の税額計算

⑰の額	⑮の税額	税率
195万円以下	⑰⑮の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	⑰⑮の額 × 10%	- 97,500円
330万円超 695万円以下	⑰⑮の額 × 20%	- 427,500円
695万円超 900万円以下	⑰⑮の額 × 23%	- 636,000円
900万円超 1,800万円以下	⑰⑮の額 × 33%	- 1,536,000円
1,800万円超 4,000万円以下	⑰⑮の額 × 40%	- 2,796,000円
4,000万円超	⑰⑮の額 × 45%	- 4,796,000円

税額を計算・記入する									
⑮(⑰対応分)の総合課税の税額計算									
P.15 譲渡所得の内訳書3面の④から収入金額を転記する									
P.15 譲渡所得の内訳書3面の④から譲渡所得金額を転記する									
P.18 第一表⑫⑯から転記する									
P.18 第一表⑯から記入する。 金額はP.15 譲渡所得の内訳書3面の④から転記する									
課税所得金額を計算・記入する									
確定申告書第三表⑦(⑪対応分)=⑫⑯(千円未満切り捨て) 確定申告書第三表⑨(⑬⑭⑮対応分)=⑯(千円未満切り捨て)									

譲渡所得の確定申告書の記入例

▶確定申告書 第一表

申告する人の個人番号 (マイナンバー) を記入		明治:1 大正:2 昭和:3 平成:4
F A 2 2 0 3		
東京上野 税務署長 令和〇五年分の確定申告書		
納税地 東京都台東区根岸〇一〇一〇		
現在の住居所又は事業所等		
1月1日現在の住所		
振替継続希望		
単位は円		
P.16第二表の所得の内訳から転記する		
年金の収入金額から控除額を引いた額 290万円-90万円 <P.19知つ得コラム3-A 参照>		
P.16第二表⑬の合計額を転記		
P.16第二表⑯から生命保険料控除額を算出<P.20知つ得コラム3-B 参照>		
P.16第二表⑯より控除は最大5万円		
合計所得金額が1,000万円を超えるため配偶者控除は適用できない<P.21知つ得コラム3-C 参照>		
P.16第二表から上記⑯～㉖に当てはまる所得控除を記入して合計する		
譲渡所得が加わることにより合計所得金額が2,500万円を超えるため基礎控除はゼロ<P.21知つ得コラム3-E 参照>		
譲渡所得は分離課税		
P.17第三表の⑩から転記する		
P.16第二表の⑭から転記する		
黒字の場合 100円未満 切り捨て		
納める税金の額		
P.16第二表の所得の内訳から転記する		

知つ得
コラム
3

A. 公的年金等の雑所得の計算方法

公的年金等に係る雑所得の金額は、下記の表により算出します。

公的年金等に係る雑所得の金額 = (a) × (b) - (c)

公的年金等に係る雑所得以外の所得に係る合計所得金額が1,000万円以下

年金を受け取る人の年齢	(a) 公的年金等の収入金額の合計額	(b) 割合	(c) 控除額
(公的年金等の収入金額の合計額が600,000円までの場合は所得金額はゼロとなります)			
65歳未満	60万円超 130万円未満 130万円以上 410万円未満 410万円以上 770万円未満 770万円以上 1,000万円未満 1,000万円以上	100% 75% 85% 95% 100%	600,000円 275,000円 685,000円 1,455,000円 1,955,000円
65歳以上	(公的年金等の収入金額の合計額が1,100,000円までの場合は所得金額はゼロとなります) 110万円超 330万円未満 330万円以上 410万円未満 410万円以上 770万円未満 770万円以上 1,000万円未満 1,000万円以上	100% 75% 85% 95% 100%	1,100,000円 275,000円 685,000円 1,455,000円 1,955,000円

公的年金等に係る雑所得以外の所得に係る合計所得金額が1,000万円超2,000万円以下

年金を受け取る人の年齢	(a) 公的年金等の収入金額の合計額	(b) 割合	(c) 控除額
(公的年金等の収入金額の合計額が500,000円までの場合は所得金額はゼロとなります)			
65歳未満	50万円超 130万円未満 130万円以上 410万円未満 410万円以上 770万円未満 770万円以上 1,000万円未満 1,000万円以上	100% 75% 85% 95% 100%	500,000円 175,000円 585,000円 1,355,000円 1,855,000円
65歳以上	(公的年金等の収入金額の合計額が1,000,000円までの場合は所得金額はゼロとなります) 100万円超 330万円未満 330万円以上 410万円未満 410万円以上 770万円未満 770万円以上 1,000万円未満 1,000万円以上	100% 75% 85% 95% 100%	1,000,000円 175,000円 585,000円 1,355,000円 1,855,000円

公的年金等に係る雑所得以外の所得に係る合計所得金額が2,000万円超

年金を受け取る人の年齢	(a) 公的年金等の収入金額の合計額	(b) 割合	(c) 控除額
(公的年金等の収入金額の合計額が400,000円までの場合は所得金額はゼロとなります)			
65歳未満	40万円超 130万円未満 130万円以上 410万円未満 410万円以上 770万円未満 770万円以上 1,000万円未満 1,000万円以上	100% 75% 85% 95% 100%	400,000円 75,000円 485,000円 1,255,000円 1,755,000円
65歳以上	(公的年金等の収入金額の合計額が900,000円までの場合は所得金額はゼロとなります) 90万円超 330万円未満 330万円以上 410万円未満 410万円以上 770万円未満 770万円以上 1,000万円未満 1,000万円以上	100% 75% 85% 95% 100%	900,000円 75,000円 485,000円 1,255,000円 1,755,000円

(例) 65歳以上の人が「公的年金等に係る雑所得以外の所得に係る合計所得金額」が500万円、「公的年金等の収入金額の合計額」が350万円の場合には、公的年金等に係る雑所得の金額は次のようになります。

$$3,500,000円 \times 75\% - 275,000円 = 2,350,000円$$

譲渡所得の確定申告書の記入例

知つ得
コラム
3

B. 生命保険料控除

(1) 新契約(平成24年1月1日以後に締結した保険契約等)に基づく場合の控除額

平成24年1月1日以後に締結した保険契約等に基づく新生命保険料、新個人年金保険料、介護医療保険料の控除額は、それぞれ下の表の計算式に当てはめて計算した金額です。

年間の支払保険料等	控除額
20,000円以下	支払保険料等の全額
20,000円超 40,000円以下	支払保険料等 × 1/2 + 10,000円
40,000円超 80,000円以下	支払保険料等 × 1/4 + 20,000円
80,000円超	一律40,000円

(2) 旧契約(平成23年12月31日以前に締結した保険契約等)に基づく場合の控除額

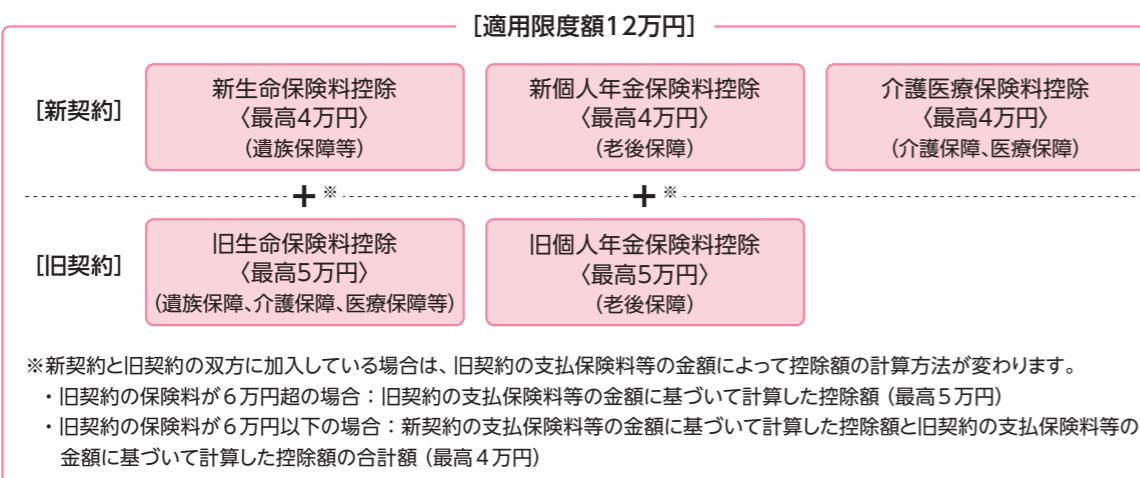
平成23年12月31日以前に締結した保険契約等に基づく旧生命保険料と旧個人年金保険料の控除額は、それぞれ下の表の計算式に当てはめて計算した金額です。

年間の支払保険料等	控除額
25,000円以下	支払保険料等の全額
25,000円超 50,000円以下	支払保険料等 × 1/2 + 12,500円
50,000円超 100,000円以下	支払保険料等 × 1/4 + 25,000円
100,000円超	一律50,000円

事例1
事例2
事例3
事例4

(3) 新契約と旧契約の双方に加入している場合の控除額

新(旧)生命保険料、新(旧)個人年金保険料、介護医療保険料の控除額の合計額が生命保険料控除額となります(12万円が限度)。



C. 配偶者控除及び配偶者特別控除の控除額

※年齢は、その年の12月31日の現況によります。

配偶者控除	配偶者の合計所得金額 48万円以下	合計所得金額(給与所得だけの場合の給与所得者の給与等の収入金額)		
		900万円以下 (1,095万円以下)	900万円超 950万円以下 (1,095万円超 1,145万円以下)	950万円超 1,000万円以下 (1,145万円超 1,195万円以下)
	老人控除対象配偶者 (70歳以上の方)	48万円	32万円	16万円
	配偶者の合計所得金額 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
	133万円超	0円	0円	0円

(注)合計所得金額が1,000万円を超える場合には、配偶者控除及び配偶者特別控除の適用を受けることができません。

合計所得金額とは、給与所得、不動産所得(P.32～)、公的年金等の雑所得(P.19知つ得コラム3-A)、土地建物等の譲渡所得など、各種の所得を合算した金額です。

譲渡所得の特別控除(P.10)や土地建物譲渡損失の繰越控除(P.30)などの特例の適用を受ける前の金額で計算します。

D. 扶養控除

一般の扶養控除額(16歳以上の方)	38万円
特定扶養控除額(19歳以上23歳未満の方)	63万円
老人扶養控除額(70歳以上の方)同居老親等	58万円
老人扶養控除額(70歳以上の方)同居老親等以外	48万円

E. 基礎控除

個人の合計所得金額	控除額
2,400万円以下	48万円
2,400万円超 2,450万円以下	32万円
2,450万円超 2,500万円以下	16万円
2,500万円超	0万円



令和3年から
一律38万円だった
基礎控除額が
変更されました！

譲渡所得の確定申告書の記入例

確定申告書の記入例

※氏名・詳細等はすべて架空のものです。

事例2 賃貸しているマンションを売却した神田さんの確定申告

神田一郎さんは妻と二人暮らしです。公的年金の収入と、文京区千駄木に区分所有している55m²のマンション一室の賃貸による家賃収入がありました。このマンションに買い手が付き、令和5年6月に4,000万円で売却しました。このマンションは平成26年1月に3,050万円(敷地1,050万円、建物2,000万円)で購入し、すぐに賃貸したものです。神田さんはこの賃貸マンションの収入を青色申告していました。売却に当たり、買主から受け取った固定資産税の清算金は32,000円です。

**確定申告
必要書類**

- 青色申告決算書〈P.23〉
- 譲渡所得の内訳書〈P.24～〉
- 確定申告書〈P.27、29〉
- 確定申告書第三表（分離課税用）〈P.28〉

確定申告書の作成順序：第二表→第三表→第一表の順で作成します。

- 公的年金等の源泉徴収票〈P.23〉 ※提出は不要
- 生命保険料証明書、地震保険料証明書

【神田さんの収入等の詳細】
住所：〒101-0021 東京都千代田区外神田○一〇一〇 TEL：03-XXXX-XXXX
神田 一郎 昭和34年10月15日生（64歳）
(妻) 素子 昭和35年12月10日生（63歳）



※年齢は令和5年12月31日のもと

▶ 収入に関する情報

公的年金受給額(支払金額)	1,800,000
源泉徴収税額	9,000

◎不動産収入

不動産収入金額（1月から6月）	1,200,000	… 3	】
必要経費の計	700,000	… 4	
青色申告特別控除額	100,000	… 5	
不動産の所得金額	400,000	… 6	

▶ 保険料の支払額の情報

国民健康保険料の支払額	200,000	… 7
介護保険料の支払額	40,000	… 8
旧生命保険料の支払額	130,000	… 9
地震保険料の支払額	50,000	… 10

P.27確定申告書第二表



▶マンションの売却に関する情報

◎譲渡した賃貸マンション

取得日	平成26年1月10日
取得費	30,500,000
マンションの減価償却費 累計額(P.26 参照)	4,180,000
合計	26,320,000

売却の契約日	令和5年6月1日
引渡日	令和5年6月30日
売却価額	40,000,000
固定資産税の清算金	32,000
売買のための仲介手数料	1,386,000
売買契約書の収入印紙代	10,000
その他の諸経費	91,200

▶ 神田さんの公的年金の源泉徴収票

令和5年分 公的年金等の源泉徴収票															
支払を受ける者	住所又は居所	東京都千代田区外神田〇一〇一〇													
	(フリガナ)	カンダ イチロウ			生年 月日	明治	大正	昭和	平成	令和					
	氏名	神田 一郎				34	年	10	月	15	日				
区分		支 払 金 額				源 泉 徴 収 税 額									
所得税法第203条の3第1号・第4号適用分		11	800	千	000	円		29	千	000	円				
所得税法第203条の3第2号・第5号適用分															
所得税法第203条の3第3号・第6号適用分															
所得税法第203条の3第7号適用分															
本 人		源泉控除対象配偶者の有無等			控除対象扶養親族の数			16歳未満の扶養親族の数		障害者の数		社会保険料の額			
特 別 障害者	その他の 障害者	ひとり親	寡婦	一般	老人	特定	老人	その 他	内	人	人		人	千	円
				*											
源泉控除対象配偶者										控除対象扶養親族					
(フリガナ) カンダ サチコ 区分 1 氏名 神田 幸子										16歳未満の扶養親族					
(摘要)															
支 払 者		法 人 番 号	6	0	0	0	0	1	2	0	7	0	0	0	1
所 在 地		東京都千代田区霞が関1丁目2番2号													
名 称		官署支出官 厚生労働省年金局 事業企画課長										電 話 番 号	03-xxxxx-xxxx		

〈青色申告決算書の記載例〉

F A 3 2 0

令和〇五〇年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)

この青色申告決算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。

住 所	東京都千代田区 外神田〇-〇-〇	フリガナ 氏名	カンド イチロウ 神田 一郎	事務所 所在地
職 業	不動産貸付業	電 番 号	03-XXXX-XXXX	依 頼 税 理 士 等 氏 名 (名 称) 電 番 号

令和 年 月 日

損 益 計 算 書 (自 〇一 月 〇一 日 至 〇六 月 〇三〇 日)

整理番号

提出用
(令和二年分以降用)

科 目	金額(円)	科 目	金額(円)
貯 貸 料 ①	1200000	必 要 経 費	⑬
礼 金 ・ 権 利 金 ②			⑭
更 新 ③			⑮
計 ④	31200000		⑯
租 稅 公 課 ⑤	130000		⑰ 270000
損 害 保 優 料 ⑥	80000		⑱ 4700000
修 繕 費 ⑦			⑲ 500000
減 価 債 却 費 ⑧	2200000		⑳
借 入 金 利 子 ⑨			㉑ 500000
地 代 家 貨 ⑩			㉒ 5100000
給 料 貨 金 ⑪		所 得 金 額 (㉑-㉒)	㉓ 6400000
⑫		土地等を取得するために 要した負債の利子の額	

●下の欄には、書かないでください。

㊂	㊃	㊄	㊅	㊆	㊇
---	---	---	---	---	---

〔青色申告特別控除について〕は、「決算の手引き」の「青色申告特別控除」の項を読んでください。

〔㊁欄〕が赤字の人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があつた人は、そ
の負債の利子の額を書いてください。

- 1 -

譲渡所得の確定申告書の記入例

〈申告書の作成手順〉

▶譲渡所得の内訳書（土地・建物用） 1面

譲渡所得の内訳書の記入にあたっては、
売買契約書や領収書などから転記する

【令和5年分】
名簿番号
提出1枚のうちの1

譲渡所得の内訳書 (確定申告書付表兼計算明細書)【土地・建物用】

この内訳書は、土地や建物の譲渡(売却)による譲渡所得金額の計算用として使用するものです。「譲渡所得の申告のしかた」(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。税務署にも用意してあります。)を参考に、契約書や領収書などに基づいて記載してください。

なお、国税庁ホームページでは、画面の室内に沿って収入金額などの必要項目を入力することにより、この内訳書や確定申告書などを記入する

現住所 (前住所)	東京都千代田区外神田〇一〇一〇 ()	フリガナ 氏名	カンドウ イチロウ 神田 一郎
電話番号 (連絡先)	03-XXXX-XXXX	職業	

※ 譲渡(売却)した年の1月1日以後に転居された方は、前住所も記載してください。

関与税理士名
(電話)

記載上の注意事項

- この内訳書は、一の契約ごとに1枚ずつ使用して記載し、「確定申告書」とともに提出してください。
- また、譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類(※)などは、この内訳書に添付して提出してください。
- ※ 譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類のうち、登記事項証明書については、その登記事項証明書に代えて「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」等を提出することもできます。
- 長期譲渡所得又は短期譲渡所得のそれぞれごとで、二つ以上の契約がある場合には、いずれか1枚の内訳書の譲渡所得金額の計算欄(3面の「4」各欄の上段)に、その合計額を二段書きで記載してください。
- 譲渡所得の計算に当たっては、適用を受ける特例により、記載する項目が異なります。
 - 交換・買換え(代替)の特例、被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受けない場合
……1面・2面・3面
 - 交換・買換え(代替)の特例の適用を受ける場合
……1面・2面・3面(「4」を除く)・4面
 - 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受ける場合
……1面・2面・3面・5面
(また、下記の5面に○を付してください。)
- 土地建物等の譲渡による譲渡損失の金額については、一定の居住用財産の譲渡損失の金額を除き、他の所得と損益通算することはできません。
- 非業務用建物(居住用)の償却率は次のとおりです。

区分	木造	木骨 モルタル	(鉄骨)コンクリート	金属造①	金属造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

(注)「金属造①」……軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物
「金属造②」……軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物

5面

(令和5年分以降用)

R5.11

▶譲渡所得の内訳書（土地・建物用） 2面

2面
名簿番号

1 謙渡(売却)された土地・建物について記載してください。

(1) どこの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番 (住居表示)	東京都文京区千駄木〇一〇一〇 東京都文京区千駄木〇一〇一〇-X
----------------	------------------------------------

売買契約書などから
どこの不動産を売却したか記入する

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 田地 (実測) m ² <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 畑 (公道等) <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> その他 ()	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 ()	売買契約日 R5年6月1日 引き渡した日 R5年6月30日
建物	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> マンション (55.00 m ²) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他 ()		

○ 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。

登記事項証明書の面積を記入する
※マンションの場合、土地は敷地全体面積×持分割合で算出

所・氏名 (氏名)	共有者の持分 土地 建物
（住所）	（住所）

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。
買主 住所(所在地)
氏名(名称) 文京区大塚〇一〇一〇
○○不動産(株) 職業(業種) 不動産業

(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。
① 謙渡価額
40,032,000 円

【参考事項】

代金の受領状況 R5年6月1日 8,000,000 円	2回目 R5年6月30日 32,032,000 円	3回目 年月日 年月 未収金
-----------------------------------	---------------------------------	-------------------------

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

譲渡代金の総額を記入する。
固定資産税の清算金を受け取っている場合は、清算金を加算する

「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加算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「(×××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「(×××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には、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」欄に転記してください。
- ※ 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います。

譲渡所得の確定申告書の記入例

▶譲渡所得の内訳書（土地・建物用） 3面

▶確定申告書 第二表

譲渡所得の確定申告書の記入例

税額を計算・記入する

(85) (77)対応分の総合課税の税額計算

(77)の額	(85)の税額	税率
195万円以下	(77)(12)対応分)の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	(77)(12)対応分)の額 × 10% - 97,500円	
330万円超 695万円以下	(77)(12)対応分)の額 × 20% - 427,500円	
695万円超 900万円以下	(77)(12)対応分)の額 × 23% - 636,000円	
900万円超 1,800万円以下	(77)(12)対応分)の額 × 33% - 1,536,000円	
1,800万円超 4,000万円以下	(77)(12)対応分)の額 × 40% - 2,796,000円	
4,000万円超	(77)(12)対応分)の額 × 45% - 4,796,000円	

▶確定申告書 第三表(分離課税用)

令和〇5年分の所得税及びの確定申告書(分離課税用)

F A 2 4 0 1

第三表
(令和四年分以降用)

住 所 東京都千代田区外神田〇-〇-〇
カンド イチロウ
神田 一郎

(単位は円)

P.26 譲渡所得の内訳書3面の4から収入金額を転記する

収 入 金 額

短期譲渡	一般 分 (5)	37750
長期譲渡	軽減 分 (2)	
一般 分 (6)	40032000	
長期譲渡	特定期 分 (7)	
一般株式等の譲渡 (8)		
上場株式等の譲渡 (9)		
上場株式等の配当等 (10)		
先物取引 (11)		
山 林 (12)		
退 職 (13)		
短期譲渡	一般 分 (14)	
軽減 分 (15)		
一般 分 (16)	12224800	
長期譲渡	特定期 分 (17)	
一般株式等の譲渡 (18)		
上場株式等の譲渡 (19)		
上場株式等の配当等 (20)		
先物取引 (21)		
山 林 (22)		
退 職 (23)		
総合課税の合計額 (24)	1575000	
所得かく引き(譲渡損失額) (申告書第一表の(2))	820000	
(12) 対応分 (25)	755000	
(6) (12) 対応分 (26)	000	
(8) (9) (12) 対応分 (27)	12224000	
(7) (12) 対応分 (28)	000	
(1) 対応分 (29)	000	
(2) 対応分 (30)	000	
(3) 対応分 (31)	000	
(4) 対応分 (32)	000	
(5) 対応分 (33)	000	
(6) 対応分 (34)	000	

所 得 金 額

短期譲渡	一般 分 (35)	37750
長期譲渡	特定期 分 (36)	
一般株式等の譲渡 (37)		
上場株式等の譲渡 (38)		
上場株式等の配当等 (39)		
先物取引 (40)		
山 林 (41)		
退 職 (42)		
短期譲渡	一般 分 (43)	1871350
長期譲渡	特定期 分 (44)	
一般株式等の譲渡 (45)		
上場株式等の譲渡 (46)		
上場株式等の配当等 (47)		
先物取引 (48)		
山 林 (49)		
退 職 (50)		
総合課税の合計額 (51)	1901600	
所得かく引き(譲渡損失額) (申告書第一表の(5))	90000	
(12) 対応分 (52)	1901600	
(6) (12) 対応分 (53)	000	
(8) (9) (12) 対応分 (54)	000	
(7) (12) 対応分 (55)	12624800	
(1) 対応分 (56)	000	
(2) 対応分 (57)	000	
(3) 対応分 (58)	100000	
(4) 対応分 (59)	90000	
(5) 対応分 (60)	000	
(6) 対応分 (61)	000	
(7) 対応分 (62)	000	
(8) 対応分 (63)	000	
(9) 対応分 (64)	000	
(10) 対応分 (65)	000	
(11) 対応分 (66)	000	
(12) 対応分 (67)	000	
(13) 対応分 (68)	000	
(14) 対応分 (69)	000	
(15) 対応分 (70)	500000	
(16) 対応分 (71)	500000	
(17) 対応分 (72)	000	
(18) 対応分 (73)	000	
(19) 対応分 (74)	000	
(20) 対応分 (75)	000	
(21) 対応分 (76)	000	
(22) 対応分 (77)	000	
(23) 対応分 (78)	000	
(24) 対応分 (79)	480000	
(25) 対応分 (80)	820000	
(26) 対応分 (81)	000	
(27) 対応分 (82)	000	
(28) 対応分 (83)	000	
(29) 対応分 (84)	000	

税 金 の 計 算

短期譲渡	一般 分 (85)	37750
長期譲渡	特定期 分 (86)	
一般株式等の譲渡 (87)		
上場株式等の譲渡 (88)		
上場株式等の配当等 (89)		
先物取引 (90)		
山 林 (91)		
退 職 (92)		
短期譲渡	一般 分 (93)	1871350
長期譲渡	特定期 分 (94)	
一般株式等の譲渡 (95)		
上場株式等の配当等 (96)		
先物取引 (97)		
山 林 (98)		
総合譲渡の合計額 (99)	12,224,800	
差引金額の合計額 (100)	12,224,800	
特別控除額 (101)		

課税所得金額を計算・記入する

確定申告書第三表(77)(12)対応分)=12-29(千円未満切り捨て)

確定申告書第三表(79)(68)(69)(70)対応分)=68(千円未満切り捨て)

▶確定申告書 第一表

申告する人の個人番号(マイナンバー)を記入

神田 税務署長 令和〇〇年〇〇月〇〇日 令和〇〇年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書 F A 2 2 0 3

納税地 〒101-0021 個人番号 マイナンバー 東京都千代田区外神田〇-〇-〇 フリガナ カンタ イチロウ 氏名 神田 一郎

現住所 又は居所 事業所等 同上 職業 駐車場・雅号 世帯主の氏名 神田 一郎 世帯主との続柄 本人 電話番号 03-XXXX-XXXX

令和〇〇年〇〇月〇〇日の住民登録記録

振替郵便希望 種類 國出損失修正 特殊表示 特殊番号

■ 確定申告書 第一表

税額を計算・記入する

P.23青色申告決算書の収入金額③を転記する

P.27第二表の所得の内訳から転記する

譲渡所得は分離課税、不動産所得を青色申告

基礎控除(P.21参照)

合計所得金額が1,000万円を超えるため配偶者控除は適用できない(P.21知得コラム3-C参照)

P.28第三表の⑨から転記する

P.27第二表の⑧から転記する

黒字の場合100円未満切り捨て

納める税金の額

P.23青色申告決算書の⑤を転記する

P.27第二表の所得の内訳から転記する

譲渡所得の確定申告書の記入例

土地建物譲渡損失の損益通算と繰越控除

土地・建物の譲渡により生じた損失については、原則として他の所得との損益通算はできませんが、居住用財産を譲渡して生じた損失の金額については、下記の要件を満たす場合には、他の所得との損益通算及び翌年以後3年間にわたり繰越控除が認められます。

適用要件		居住用財産の買換え等の場合の 譲渡損失の損益通算と繰越控除の特例	特定居住用財産の譲渡損失の 損益通算と繰越控除の特例
譲渡資産	譲渡の時期	令和5年12月31日までの譲渡	同 左
	所有期間	1月1日現在5年超所有（長期譲渡所得）	同 左
	住宅借入金等	要件なし	譲渡契約日の前日において一定の 住宅借入金等の残高があること
	譲渡先の制限	親族等への譲渡は適用外	同 左
買換資産	取得の時期	譲渡の前年から譲渡の翌年まで	買換資産取得等の要件なし
	居住要件	取得した年の翌年末までに居住	
	面積要件	家屋の登記事項証明書 床面積が50m ² 以上	
	住宅 借入金 等	損益通算 繰越控除	取得した年の年末において一定の住宅 借入金等の残高があること 適用を受ける年の年末において 一定の住宅借入金等の残高があること
譲渡損失の金額制限		金額の制限なし (ただし、500m ² を超える敷地の部分の 損失は損益通算と繰越控除ができない)	譲渡資産に係る住宅借入金等の 残高から譲渡対価の額を控除した 残高が限度
繰越控除に係る所得制限		適用を受ける年の合計所得金額が 3,000万円以下	同 左
繰越控除期間		譲渡した年の翌年以後3年間	同 左
住宅ローン控除との 併用適用		買換資産について、 住宅ローン控除との併用適用が認められます	同 左
申告手続等	譲渡年分	確定申告書に適用条文を記載し、 明細書、売買契約書等の添付が必要	同 左
	翌年以後	明細書等を添付して 確定申告書を連続して提出	同 左

※譲渡資産、買換資産とも日本国内の資産であることが要件になります。

※繰越控除を受ける年は合計所得金額が3,000万円以下であるという所得制限がありますが、
譲渡した年の所得制限はありません。

※前年以前に、居住用財産の3,000万円特別控除（P.10）などの居住用財産の譲渡に関する
特例を受けた場合には、上記の特例の適用が制限されます。



MEMO



アパート・マンション等の賃貸収入がある人の確定申告(不動産所得)

確定申告 のスケジュールは次のとおりです。

1月1日から12月31日までの所得について翌年2月16日から3月15日までに申告します。

ココに注目!

口座振替依頼書の提出は申告書の提出期限までに!

初めて口座振替を利用するときは、申告書の提出期限(3/15)までに提出しないと、その年は口座振替納税を利用できません。

すでに口座振替を利用している人は、提出する必要はありません。

※転居等により所轄税務署が変更となる場合は、申告書第一表の「振替継続希望」欄に○を記載して提出することで、引き続き従来の口座からの振替が可能となります。



1月1日から12月31日までの所得

1年間の所得

1月

2月

3月

4月

5月

6月

7月

8月

9月

10月

11月

12月

アパート・マンション等の賃貸収入がある人



ココに注目!

書類を整理しておこう

申告間際にあわてないように領収書などの書類を整理しておきましょう。スムーズな申告につながります。

毎月 家賃収入を受け取る
↳ 1年分を申告

その都度 更新料・礼金(返還しないもの)などの受取を計上

家賃以外に受け取ったお金も賃貸収入に加えます。

12月 会社員等は年末調整&源泉徴収票を受け取る

12月に「給与所得の源泉徴収票」を受け取ります。
翌年1月になることもあります。

翌年

1月

2月

3月

4月

5月

還付申告の受付
1 / 1
最長5年間

1月

確定申告期間
2月16日
~
3月15日

4月

翌年2月16日から3月15日までに申告

2月16日と3月15日が土・日となる年は、それぞれ翌月曜日に変動します

年金受給者は源泉徴収票を受け取る

申告の準備をする

- 申告書入手する(1月から配布)
 - ・税務署でもらう
 - ・申告相談会場などでもらう
- パソコンやスマートフォンを利用する
 - ・e-Taxまたは国税庁ホームページの確定申告書等作成コーナーで作成するための利用環境を整える

申告書の提出 提出期限: 3/15

申告期限直前は混み合うので早めに次の方法で申告しましょう。

- 手書きの申告書を税務署に持参または郵送する
- 税務署に出向き、または自宅のパソコンやスマートフォンの「確定申告書等作成コーナー」で申告を作成し、次のいずれかの方法で提出する。
 - ・紙に出力して税務署に持参または郵送する
 - ・データを税務署に送信する

税金を現金で納付する 納付期限: 3/15

納付書が送られてくるわけではないので注意!
税務署、または金融機関にある納付書で納付します。

口座振替で納付する 書類提出期限(初回): 3/15 → 口座振替: 4月中旬

「預貯金口座振替依頼書兼納付書送付依頼書」を税務署または金融機関に提出します。

インターネットバンキングやダイレクト納付などの「電子納税」の方法もあります

口座振替

口座振替を利用すれば、引き落とされるのは4月の中旬になりますので、納税までの時間に余裕ができます。振替日に口座残高が不足すると3月16日から延滞税が課されます。ご注意ください。

還付を受ける

還付金は指定した金融機関の口座に振り込まれる

- ・書面での申告は、申告書提出日から1ヶ月~2ヶ月以内
- ・電子申告は、データ送信から3週間以内に還付されます。

賃貸収入がある人の確定申告について

不動産の賃貸収入は不動産所得

アパートやマンションなどの不動産を人に貸して得た利益は、不動産所得になります。確定申告で納税するのは所得税です。住民税は6月以降に納めます(P.9参照)。不動産所得は、「白色申告」と青色申告特別控除が受けられる「青色申告」を選ぶことができます。

青色申告を選ぶ場合は、青色申告承認申請書にて、事前に届け出ておく必要があります(P.41知つ得コラム4「不動産所得の青色申告とは?」もご参照ください)。

不動産所得は必要経費を差し引いて計算

$$\text{不動産の総収入金額} - \text{必要経費} = \text{不動産所得}$$

【不動産の総収入金額とは】

- 貸付による賃料収入
- 礼金、権利金、更新料など
- 敷金や保証金のうち返還する必要のないもの
- 共益費や管理費などの名目で受け取る電気代、水道代、掃除代など



【必要経費として認められるもの】

租税公課	土地・建物にかかる不動産取得税や登録免許税、固定資産税、印紙税、事業税など
損害保険料	建物にかかる火災保険や地震保険などの損害保険料
修繕費	建物の修繕のために支払った金額
水道光熱費	共用部分の電気代、水道代など
減価償却費	建物の取得価額を耐用年数に応じて各年分に配分した金額
借入金利子	土地、賃貸住宅を購入するために借り入れた借入金の利子
地代家賃	土地を借りて建物を建てた場合に、その土地の地主に支払う地代
仲介手数料	不動産業者などへの賃貸契約の仲介手数料
広告宣伝費	賃貸住宅の入居者募集のための広告や宣伝費



赤字になつたら損益通算できる

不動産所得は、必要経費が家賃などの総収入金額を上回り赤字になつたら、給与所得や事業所得から赤字分を差し引くことができます。これを「損益通算」といいます。ただし、別荘などの貸付けによる赤字や、土地取得のための借入金の利子相当額は損益通算の対象外です。

事業的規模かどうかで必要経費の範囲が変わる

不動産所得についてその貸付が事業的規模かどうかにより必要経費の範囲や税務上の特典が変わります。

- 貸する部屋が概ね10部屋以上
- 独立した家屋なら概ね5棟以上



- 貸する部屋が概ね10部屋未満
- 独立した家屋なら概ね5棟未満



事業として扱われる

- ・家族や親族への給与を必要経費にできる
- ・建物を取り壊した場合、全額を必要経費にできる
- ・青色申告特別控除が最高65万円まで可能になる
(青色申告を行う場合 P.41知つ得コラム4参照)

※事業的規模についての詳細な判断は、税理士等専門家へご相談ください。

ココに注目!
借入金の返済は必要経費にはならない
金融機関からの借入金で購入した場合、元本返済は必要経費にはなりません。
利子は必要経費になります。



ココに注目!
敷金の返還しない部分は収入
敷金・保証金は貸付契約に応じて返す必要がない部分については、返す必要がなくなった日に収入金額に計上します。
返還する部分は預り金として処理します。

★ 青色申告なら、青色申告決算書(不動産所得用)を使って申告します

白色申告なら収支内訳書(不動産所得用)を使います。申告に必要な用紙が異なりますので注意しましょう。

青色申告決算書(不動産所得用)

白色申告：収支内訳書(不動産所得用)

不動産所得の確定申告書の記入例

確定申告書の記入例

※氏名・詳細等はすべて架空のものです。

事例3 アパート賃貸経営をしている高田さんの確定申告

高田梅子さんは夫と二人暮らしです。公的年金を受け取っていますが、8部屋あるアパート1棟を所有し、賃貸収入があります。

この不動産所得については、毎年、青色申告をしています。

確定申告
必要書類

- 青色申告決算書〈P.37〉
 - 確定申告書〈P.38～〉

確定申告書の作成順序：第

 - 公的年金等の源泉徴収票



高田 梅子さん

【高田さんの収入等の詳細】

住所 :〒188-0012 東京都西東京市南町○-○-○ TEL : 042-XXX-XXX

高田 梅子 昭和28年4月4日生(70歳)

(夫) 幸一 世帯主 不動産収入・公的年金収入あり

※年齢は令和5年12月31日のもの

▶ 収入に関する情報

〔单位：田〕

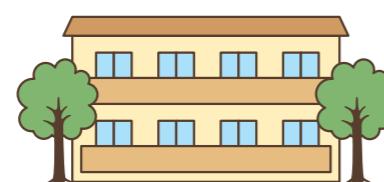
公的年金受給額（支払金額）	1,900,000	… 1	P.37 源泉徴収票参照
社会保険料の額	83,600	… 2	社会保険料や源泉徴収税額については P.12「知つ得コラム2」参照
源泉徴収税額	12,000	… 3	

◎不動産収入

不動産収入金額	6,000,000	… 4
必要経費の計	2,905,000	… 5
青色申告特別控除額	100,000	… 6
不動産の所得金額	2,995,000	… 7

▶保険料の支払額の情報

旧生命保険料の支払額 100,000 … 8 — P.38申告書第二表へ



▶高田さんの公的年金の源泉徴収票

令和5年分 公的年金等の源泉徴収票																			
支払を受ける者		住所又は居所	東京都西東京市南町〇一〇一〇																
		(フリガナ)	タカダ ウメコ			生年 月日	明治	大正	昭和	平成	令和								
		氏名	高田 梅子				28	年	4	月	4	日							
区分			支 払 金 額			源 泉 徴 収 税 額													
所得税法第203条の第1号・第4号適用分			11	900	千 000	円		312	千 000	円									
所得税法第203条の第2号・第5号適用分																			
所得税法第203条の第3号・第6号適用分																			
所得税法第203条の第7号適用分																			
本人			源泉控除対象配偶者の有無等			控除対象扶養親族の数		障害者の数		社会保険料の額									
特別 障害者	その他の 障害者	ひとり親	寡婦	一般	老人	特定	老人	その他	16歳未 満の扶 養親族 の数	特別	その他								
						人	人	人	人	内	人	人	人	人	283,600	円			
源泉控除対象配偶者			控除対象扶養親族						16歳未満の扶養親族										
(フリガナ)			区分							区分									
氏名										1									
(摘要) [社会保険料の内訳] 介護保険料額 83,600円			(フリガナ)			区分							区分						
			2	氏名								2							
支 払 者			法 人 番 号	6000012070001															
			所 在 地	東京都千代田区霞が関1丁目2番2号															
			名 称	官署支出身 厚生労働省年金局 事業企画課長								電 話 番 号	03-xxxx-xxxx						

〈青色申告決算書の記載例〉

F A 3 2 0

令和〇五年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)

この青色申告決算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。

1年間の賃料などの
金額を転記する

住 所	東京都西東京市南町〇-〇-〇	フリガナ 氏名	タカダ ウメコ 高田 梅子	事務所所在地
職 業	不動産貸付業	電 番	042-XXX-XXXX	依頼 税理士等 氏名(名称) 電話 番号

令和 年 領 益 計 算 書 (自 〇一月〇一日 至 一二月三一日)

提 出 用 (令和二年分以降用)	科 目		金 額 (円)	科 目	金 額 (円)
	取 入 金 額	必 要 経 費	必 要 経 費	科 目	金 額 (円)
	賃 貸 料 ①	5800000		⑬	
	礼 金・権 利 金 更 新 金 ②	200000		⑭	
	③			⑮	
	計 ④	46000000		⑯	
	租 税 公 課 ⑤	450000		⑰	
	損 害 保 險 料 ⑥	105000		⑱	52905000
	修 繕 費 ⑦	600000		⑲	3095000
	減 価 償 却 費 ⑧	1200000		⑳	
	借 入 金 利 子 ⑨			㉑	3095000
	地 代 家 貨 ⑩			㉒	6100000
	給 料 貨 金 ⑪			㉓	72995000
	不動産管理手数料 ⑫	300000			

整理番号

●下の欄には、書かないでください。
㊂ ㊃ ㊄

〔青色申告特別控除について〕、「決算の手引き」の「青色申告特別控除」の項を読んでください。

〔赤欄が赤字の人で必要経費に算入した金額のうち土地等を取得するために要した負債の利子の額がある人は、その負債の利子の額を書いてください。〕

- 1 -

不動産所得の確定申告書の記入例

〈申告書の作成手順〉

▶確定申告書 第二表

P.37源泉徴収票②から転記、P.39第一表の⑬へ。
国保は夫が納めているので記載しない

令和〇〇年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書									
整理番号 F A 2 3 0 3									
東京都西東京市南町〇-〇-〇									
タカダウメコ 高田梅子									
P.37の源泉徴収票から支払金額①、源泉徴収税額③を転記する									
P.39第一表の⑯へ									
P.39第一表の⑭へ									
P.37源泉徴収票のとおり 83,600円									
P.36⑧旧生命保険料の支払額を記入する									
P.37青色申告決算書④より収入金額を転記する									
P.38第二表の所得の内訳から転記する									
P.37⑦不動産所得を転記する									
年金の収入金額から控除額を引いた額: 190万円-110万円 (P.19知つ得コラム3-A参照)									
P.38第二表⑬より									
P.38第二表⑮から生命保険料控除額を算出(P.20知つ得コラム3-B参照)									
P.37青色申告決算書⑥より 給与、公的年金等以外の所得の住民税を自分で納付する場合は選択 P.9ココに注目! ②									

税額を計算・記入する

(⑩⑪対応分)の総合課税の税額計算

⑩の額	⑪の税額	税率
195万円以下	⑩の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	⑩の額 × 10% - 97,500円	
330万円超 695万円以下	⑩の額 × 20% - 427,500円	
695万円超 900万円以下	⑩の額 × 23% - 636,000円	
900万円超 1,800万円以下	⑩の額 × 33% - 1,536,000円	
1,800万円超 4,000万円以下	⑩の額 × 40% - 2,796,000円	
4,000万円超	⑩の額 × 45% - 4,796,000円	

▶確定申告書 第一表

東村山 税務署長 令和〇〇年〇〇月〇〇日 令和〇〇年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書									
F A 2 2 0 3									
納税地 〒188-0012 個人番号 XX-XXXX-XXXX-XX 生年月日 3280404									
現在の住所又は居所 東京都西東京市南町〇-〇-〇 フリガナ タカダウメコ									
氏名 高田梅子									
同上									
職業 不動産貸付業 屋号・雅号 世帯主の氏名 高幸一 世帯主との続柄 妻 電話番号 042-XXX-XXXX									
振替銀行希望 種類 ○ 振替銀行 振替業者 振替業者表示 振替業者番号									
P.37青色申告決算書④より収入金額を転記する									
P.38第二表の所得の内訳から転記する									
P.37⑦不動産所得を転記する									
P.38第二表⑬より									
P.38第二表⑮から生命保険料控除額を算出(P.20知つ得コラム3-B参照)									
P.37青色申告決算書⑥より 給与、公的年金等以外の所得の住民税を自分で納付する場合は選択 P.9ココに注目! ②									

税額を計算・記入する

(⑩⑪対応分)の総合課税の税額計算

⑩の額	⑪の税額	税率
195万円以下	⑩の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	⑩の額 × 10% - 97,500円	
330万円超 695万円以下	⑩の額 × 20% - 427,500円	
695万円超 900万円以下	⑩の額 × 23% - 636,000円	
900万円超 1,800万円以下	⑩の額 × 33% - 1,536,000円	
1,800万円超 4,000万円以下	⑩の額 × 40% - 2,796,000円	
4,000万円超	⑩の額 × 45% - 4,796,000円	

1,000円未満は切り捨て

P.38第二表⑯から転記する

黒字の場合
100円未満
切り捨て納める税金の額
又は⑯の記入をお忘れなく。

P.37青色申告決算書⑥より

P.38第二表の所得の内訳から転記する

基礎控除(P.21参考)

不動産所得の確定申告書の記入例

〈青色申告承認申請書の記載例〉

(事前に申請書を提出します)

税務署受付印	1 0 9 0			
所得税の青色申告承認申請書				
納税地	(住所地) ○居所地・○事業所等(該当するものを選択してください。) (〒114-0024) 東京都北区西ヶ原〇-〇-〇 (TEL 03-xxxx-xxxx)			
令和5年 10月 日 提出	納税地以外に住所地・事業所等がある場合は記載します。 (〒 - - -) (TEL - - -)			
フリガナ 氏名	オオツカ マサル 大塚 勝 生年月日 昭和 46年 4月10日生 平成 10年 4月10日 令和			
職業	会社員 屋号			
令和5年分以後の所得税の申告は、青色申告書によりたいので申請します。				
1 事業所又は所得の基となる資産の名称及びその所在地(事業所又は資産の異なるごとに記載します。)				
名称	所在地			
名称	所在地			
2 所得の種類(該当する事項を選択してください。)				
○事業所得	・○不動産所得			
3 今までに青色申告承認の取消しを受けたこと又は取りやめをしたことの有無				
(1) ○有 (○取消し・○取りやめ)	年 月 日	(2) ○無		
4 本年1月16日以後新たに業務を開始した場合、その開始した年月日 令和5年 9月 1日				
5 相続による事業承継の有無				
(1) ○有	相続開始年月日	年 月 日	被相続人の氏名	(2) ○無
6 その他参考事項				
(1) 簿記方式(青色申告のための簿記の方法のうち、該当するものを選択してください。)				
○複式簿記・○簡易簿記・○その他()				
(2) 備付帳簿名(青色申告のため備付ける帳簿名を選択してください。)				
<input checked="" type="checkbox"/> 現金出納帳 <input type="checkbox"/> 売掛帳 <input type="checkbox"/> 買掛帳 <input type="checkbox"/> 経費帳 <input type="checkbox"/> 固定資産台帳 <input type="checkbox"/> 預金出納帳 <input type="checkbox"/> 手形記入帳 <input checked="" type="checkbox"/> 収入台帳 <input type="checkbox"/> 債権債務記入帳 <input type="checkbox"/> 総勘定元帳 <input type="checkbox"/> 仕証帳 <input type="checkbox"/> 入金伝票 <input type="checkbox"/> 出金伝票 <input type="checkbox"/> 振替伝票 <input type="checkbox"/> 現金式簡易帳簿 <input type="checkbox"/> その他				
(3) その他				
開示税理士	TEL - - -	税務署整理欄	整理番号	関係部門 連絡
		0	A B C	
		通信日付印の年月日	確認	
		年 月 日		

〈青色申告決算書の記載例〉

F A 3 2 0 0

令和〇五年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)

住 所	東京都北区西ヶ原〇-〇-〇	フリガナ 氏名	オオツカ マサル 大塚 勝	事務所所在地 依頼 税理士等 (名称)
職 業	会社員	電 話 号	03-XXXX-XXXX	電話 番号

令和 年 月 日 損 益 計 算 書 (自 9月 01 日 至 12月 31 日)

科 目	金 額 (円)	科 目	金 額 (円)
① 貸 貸 料	2000000	⑬ ローン保証料	15000
② 礼 金 ・ 権 利 金 料	0	⑭ 不動産管理手数料	100000
③	0	⑮	0
計	4200000	⑯	0
⑤ 租 税 公 課	75000	⑦ そ の 他 の 経 費	50000
⑥ 損 害 保 険 料	180000	⑧ 計	52073808
⑦ 修 繕 費	0	⑨ 差 引 金 額 (④-⑧)	△73808
⑧ 減 償 債 却 費	38666	⑩ 専 徒 者 給 与	0
⑨ 借 入 金 利 子	665142	⑪ 青色申告特別控除前の所得金額	△73808
⑩ 地 代 家 貨	0	⑫ 青色申告(5万円又は15万円以上)(10万円と並んでいます)特別控除額(1か月2万円の方の範囲)	0
⑪ 給 料 貨 金	0	⑬ 所 得 金 額 (⑪-⑫)	6 △73808
⑫ 不動産登記費用	600000	⑭ 土地等を取得するために要した負債の利子の額	461904

●下の欄には、書かないでください。
⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭

- 1 -

知つ得
コラム
5

青色申告決算書の作成手順

初年度は特に注意!



1.事前に青色申告承認申請書(P.42)を提出します。

2.青色申告決算書(不動産所得用)を作成します。

3.①賃貸料から⑫所得額まで該当する欄を記入します。

貸付初年度は、特に次の科目的計算に注意が必要です。大塚さんの例でみてみましょう。

(決算書作成注意事項)

⑧減価償却費

取得費 $22,000,000 \times \text{償却率} (\text{※} 0.053 \times 4 / 12 \text{ヶ月}) = 388,666 \text{円}$

建物の取得費(売買契約書から。消費税10%を含む) 22,000,000円

中古資産の耐用年数:19年 [本来の耐用年数 : 27年 (骨格材の肉厚が3mmを超え4mm以下であるため)
本来の耐用年数27年 - (経過年数10年 × 0.8) = 中古資産の耐用年数:19年]

償却率(定額法):0.053 (※) 嘴却率については税務署または国税庁ホームページでご確認ください。

⑨借入金利子:返済額(元利均等)のうち利息部分

⑫不動産登記費用:賃貸アパートの所有権移転登記費用

⑬ローン保証料(返済期間20年分一括払い)

ローンを組んだ時に支払ったローン保証料900,000円のうち令和5年分に相当する額

 $900,000 \times 4 / 240 \text{ヶ月} = 15,000 \text{円}$

★土地等を取得するために要した負債の利子の額(借入金で土地・建物を取得した場合は按分する) 461,904円

〔⑨借入金利子 665,142円 × 土地部分 50,000,000円 / 全体 72,000,000円 = 461,904円〕

不動産所得の赤字の額が負債の利子の額より少ない場合は損益通算の対象にはなりません(73,808円 < 461,904円)。

上記決算書の⑫欄が赤字の方で「土地等を取得するために要した負債の利子の額」を必要経費に算入した場合には、申告書第一表③の欄に記入する金額の頭に④と表示してください[④ 0円]。

不動産所得の確定申告書の記入例

〈申告書の作成手順〉

►確定申告書 第二表

会社員等で、年末調整を受けた所得控除額に変更がない場合は
P.41 源泉徴収票から所得控除の額の合計額②を転記する
(所得控除額に一つでも変更があった場合は⑬～⑯をすべて記入する)

住宅ローンでマイホームを購入した人の確定申告（住宅ローン控除）

確定申告 のスケジュールは次のとおりです。

1月1日から12月31日までの1年間に住宅ローンを組んで自宅を購入し入居した人は住宅ローン控除の還付申告をします。還付申告はその自宅へ入居した翌年1月1日から申告ができます。

←ココに注目!

会社員の確定申告でのローン控除は最初の年だけ

会社員の場合、翌年以降は年末調整で済みます。最初の年に税務署から送付される「年末調整のための（特定増改築等）住宅借入金等特別控除証明書」と、金融機関等からの「年末残高証明書」を毎年会社に提出します。給与収入が2,000万円を超える場合は確定申告が必要になります。

↓
翌年から
年末調整
でOK

1月1日から12月31日までの所得

1年間の所得

1月

2月

3月

4月

5月

6月

7月

8月

9月

10月

11月

12月

この1年間に金融機関で
ローンを組んで自宅を
購入し入居した人の
税金が戻ってきます



←ココに注目!

書類を整理しておこう
申告間際にあわてないように領収書や
受け取った書類は整理しておきましょう。
スムーズな申告につながります。

10月頃 借入金の年末残高証明書が届く

住宅ローン残高がある場合、金融機関等から
「住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書」が
送られてきます。

12月 会社員等は年末調整&源泉徴収票を
受け取る

12月に「給与所得の源泉徴収票」を受け取ります。
翌年1月になることもあります。

翌年

1月

2月

3月

4月

5月

還付申告の受付
1 / 1
最長5年間

1月

2月

3月

4月

5月

→還付申告は翌年1月1日から申告ができます！

確定申告期間とは関係なく5年間提出できますが、なるべく早めに提出を

申告の準備をする

- 申告書を入手する（1月から配布）
 - ・税務署でもらう
 - ・申告相談会場などでもらう
- パソコンやスマートフォンを利用する
 - ・e-Taxまたは国税庁ホームページの確定申告書等作成コーナーで作成するための利用環境を整える

住宅ローン控除の還付申告は1月1日から受付！

申告書の提出

申告期限直前は混み合うので早めに次の方法で申告しましょう。

- 手書きの申告書を税務署に持参または郵送する
- 税務署に出向き、または自宅のパソコンやスマートフォンの「確定申告書等作成コーナー」で申告書を作成し、次のいずれかの方法で提出する。
 - ・紙に出力して税務署に持参または郵送する
 - ・データを税務署に送信する

3月15日を過ぎても大丈夫！

還付申告は、翌年1月1日から5年間提出することができます。
(令和5年分の提出期限)

令和6年1月1日から令和10年12月31日まで

→還付を受ける

→還付金は指定した金融機関の口座に振り込まれる

- ・書面での申告は、申告書提出日から1ヶ月～2ヶ月以内
- ・電子申告は、データ送信から3週間以内に還付されます。

住宅ローンでマイホームを購入した人の確定申告について

ローン残高の0.7%が所得税から還付される

住宅ローンを組んでマイホームを新築・購入・増改築すると、入居の年から10年間（または13年間）、住宅ローン残高の最大0.7%が毎年所得税から控除または還付されます。ただし、住宅ローン控除（正式には「住宅借入金等特別控除」といいます）を受けるにはいくつかの条件に合う必要があります。また、所得税で控除または還付しきれない金額は翌年度の住民税から控除されます。→P.50の知つ得コラム6「住宅ローン控除とは？」をご参照ください。

1 令和4年1月1日から令和5年12月31日までに入居した場合

区分		控除限度額	控除期間	控除の対象となる 住宅ローン 最高残高	1年間の 最大控除額	合計 最大控除額
新築住宅 買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	その年の ローン残高 ×0.7%	13年	5,000万円	35万円	455万円
	ZEH水準省エネ住宅			4,500万円	31.5万円	409.5万円
	省エネ基準適合住宅			4,000万円	28万円	364万円
	その他の住宅			3,000万円	21万円	273万円
中古住宅	長期優良住宅・低炭素住宅		10年	3,000万円	21万円	210万円
	ZEH水準省エネ住宅			2,000万円	14万円	140万円
	省エネ基準適合住宅					
	その他の住宅					

2 令和6年1月1日から令和7年12月31日までに入居した場合

区分		控除限度額	控除期間	控除の対象となる 住宅ローン 最高残高	1年間の 最大控除額	合計 最大控除額
新築住宅 買取再販 ※2	長期優良住宅・低炭素住宅	その年の ローン残高 ×0.7%	13年	4,500万円	31.5万円	409.5万円
	ZEH水準省エネ住宅			3,500万円	24.5万円	318.5万円
	省エネ基準適合住宅			3,000万円	21万円	273万円
新築住宅	その他の 住宅	適用なし	10年	0円	0円	0円
	令和5年までに建築確認※1			2,000万円	14万円	140万円
中古住宅	長期優良住宅・低炭素住宅			3,000万円	21万円	210万円
	ZEH水準省エネ住宅			2,000万円	14万円	140万円
	省エネ基準適合住宅					
	その他の住宅					

※1 令和6年1月1日以後に建築確認を受けた場合でも、登記事項証明書上の建築年月日が令和6年6月30日以前であれば適用対象となります。

※2 新築住宅・買取再販の省エネ等住宅については、令和6年度の税制改正により最大控除額が変更となる可能性があります。

ココに注目!

住み始めた年からスタート

住宅ローン控除は住宅を取得した年から適用になるのではなく、実際に住み始めたときから適用が受けられます。年末に鍵を引き渡していても、引越して住み始めたのが1月からであつたら、住宅ローン控除が受けられるのは翌年からになるのでご注意ください。



確定申告をしなければ受けられない

住宅ローン控除の適用を受けるには、自宅の所在地を管轄する税務署に確定申告する必要があります。

会社員等の給与所得者については、2年目以降の住宅ローン控除は年末調整で行うことも可能です。個人事業者など給与所得者以外の人は、毎年の確定申告で住宅ローン控除の手続きをしなくてはなりません。

(1年目の) 住宅ローン控除の確定申告に必要な書類		入手先
<input type="checkbox"/> 確定申告書	(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除額の計算明細書	税務署
<input type="checkbox"/> 建物および土地の全部事項証明書 (上記計算明細書に地番・家屋番号・不動産番号を記載することで添付を省略できます)		
<input type="checkbox"/> 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書(複数の交付を受けている場合は、その全て) (令和5年以降に入居の場合、金融機関によっては添付が不要となります)	金融機関	
<input type="checkbox"/> 売買契約書・請負契約書の写し	不動産会社等	
昭和56年12月31日以前建築の建物である場合		
<input type="checkbox"/> いすれか <input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書	建設住宅性能評価書の写し	指定検査機関等
<input type="checkbox"/> いすれか <input type="checkbox"/> 瑕疵保険加入証明書等		指定保険会社等

認定住宅等の場合

<input type="checkbox"/>	長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し(長期優良住宅)	市区町村
<input type="checkbox"/>	低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し(低炭素住宅)	
<input type="checkbox"/>	特定建築物用の住宅用家屋証明書(低炭素住宅とみなされる特定建築物)	
<input type="checkbox"/> いすれか	住宅用家屋証明書(長期優良住宅・低炭素住宅)	指定検査機関等
	認定長期優良住宅建築証明書(長期優良住宅)	
	認定低炭素住宅建築証明書(低炭素住宅)	
	建設住宅性能評価書の写し(ZEH住宅・省エネ住宅)	
	住宅省エネルギー性能評価書(ZEH住宅・省エネ住宅)	

ココに注目!

所得税から控除しきれない額を住民税から控除できる

住宅ローン控除を所得税額から控除しきれない場合は、その控除しきれない額を住民税から控除できます。
市（区）町村への申告は不要、自動的に適用を受けられます。控除額は①②のいすれか少ない額です。

①住宅ローン控除可能額 - 所得税から控除された額

②所得税の課税総所得金額 × 5% (最高97,500円)



住宅ローンでマイホームを購入した人の確定申告について

知つ得
コラム
6

住宅ローン控除とは？

住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）とは、償還期間が10年以上の住宅ローン等を利用してマイホームを新築、新築住宅または中古住宅を取得した場合、もしくは増改築等をした場合に受けられる税額控除です。住宅ローン控除を受けることができるには、次の1から3のすべての要件を満たすときです。

1 住宅ローン等

- (1) マイホームの新築、取得をするためまたは一緒に取得する敷地のための借入金または債務であること
- (2) 儿還期間が10年以上のローンまたは割賦払いの期間が10年以上の債務であること
- (3) 住宅ローン等とは、銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの一定の借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建築業者などに対する債務のこと
- (4) 上記(1)から(3)の要件を満たす住宅ローン等については、金融機関等から「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」が発行される

2 取得する住宅など

- (1) マイホームを新築、新築住宅または中古住宅を取得した日から6ヶ月以内に居住し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いで住んでいること
- (2) マイホームの床面積が登記事項証明書上50m²以上※で、床面積の2分の1以上が自己的居住用であること
- (3) 中古住宅を取得した場合は、登記事項証明書上の建築日付が昭和57年1月1日以降であること（昭和56年以前建築の場合は一定の耐震基準に適合するもの）

3 所得制限など

- (1) この特別控除の適用を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下※であること
- (2) 居住の年と前2年及び後3年の計6年の間に、前の自宅で居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例などの適用を受けていないこと

4 増改築等をした場合

- (1) 上記1から3の要件に、次の要件が加わる（物件の築年数に制限はない）
 - イ. 自己が所有し、かつ、自己の居住の家屋についての増改築等であること
 - ロ. 増改築等の工事費用の額が100万円を超えており、その2分の1以上の額が自己の居住用部分の工事費用であること
- (2) 控除額の計算方法はP.48の表1（中古住宅／その他の住宅）と同じ

※登記事項証明書上の床面積が40m²以上50m²未満かつ合計所得金額が1,000万円以下の場合には、令和5年12月31日までに建築確認を受けた新築住宅に限りP.48 1の住宅ローン控除を受けることができます。

MEMO

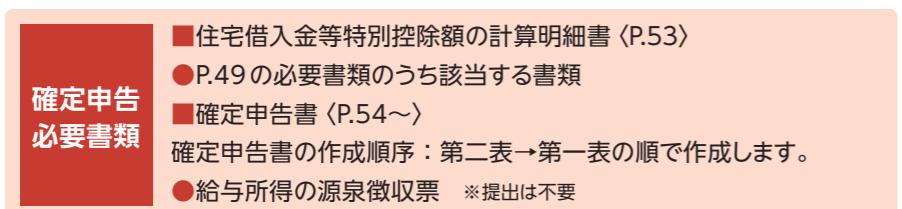
住宅ローン控除を受けるための確定申告書の記入例

確定申告書の記入例

氏名・詳細等はすべて架空のものです。

事例5 住宅ローンを組んでマイホームを購入した日白さんの確定申告

目白保さんは会社員で給与収入があり、年末調整はすでに済んでいます。
住宅ローンを組んで新築のマイホーム（一般住宅）を購入し、8月に引越をしましたので住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）を受けます。



目白 保さん

【自白さんの収入等の詳細】
住所 :〒226-0013
神奈川県横浜市緑区寺山町○一〇一〇
TEL : 045-XXXX-XXXX
目白 保 昭和57年7月7日生(41歳)
(妻) 京子 昭和59年12月12日生(39歳)
(長女) 花子 平成28年10月10日生(7歳)
(長男) 太一 令和2年11月11日生(3歳)

▶ 収入に関する情報	[単位：円]
給与収入金額（支払金額）	6,500,000
所得控除の額の合計額	1,740,000
源泉徴収税額	208,700

右記源泉徵収票參照

▶購入したマイホームに関する情報

マイホーム引渡日	令和5年7月15日	
居住開始	令和5年8月 1日) ... 4
購入契約日	令和5年3月 6日	
家屋の取得対価の額 (110.00 m ²)	15,400,000	... 5
土地の取得対価の額 (100.00 m ²)	16,000,000	... 6
住宅ローンの 令和5年末の残高	19,500,000	... 7

P53計算明細書参照

申告書の作成手順

▶ 住宅借入金等特別控除額の計算明細書

令和〇五年分(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書

F A 4 0 2 5

1 住所及び氏名

住 所	郵便番号 226-0013 神奈川県横浜市緑区寺山町〇-〇-〇 電話番号 045(XXX)XXXX
フリガナ	メジロタモツ
氏 名	日白保

整理欄	○	○	○	○	○	○
-----	---	---	---	---	---	---

一面

(共有者の氏名)※共有の場合のみ書いてください。

フリガナ
氏 名

フリガナ
氏 名

2 新築又は購入した家屋等に係る事項

	家屋に関する事項			土地等に関する事項		
居住開始年月日	(平成) 5.8.1	平成	令和	5.8.1	平成	令和
契約日	平成 5.3.6	平成	令和	5.3.6	平成	令和
契約区分	2 (①)	2	①	2 (①)	2	①
補助金等控除前の額	15400000	15400000	15400000	16000000	16000000	16000000
交付を受けた補助金等の額						
取得対価の額	(④ - ⑤) (⑦ - ⑧)	15400000	15400000	(④ - ⑤) (⑦ - ⑧)	16000000	16000000
総(床)面積	110.00	110.00	110.00	100.00	100.00	100.00
うち居住用部分の(床)面積	110.00	110.00	110.00	100.00	100.00	100.00

居住開始年月日、契約日、取得価格面積を記入する(P.52456)

3 増改築等をし

居住開始年月日	(平成) 5.8.1	平成	令和
契約日	平成 5.3.6	平成	令和
補助金等控除前の額	15400000	15400000	15400000
交付を受けた補助金等の額			
増改築等の費用の額	(⑨ - ⑩)	15400000	15400000
⑨のうち居住用部分の金額	110.00	110.00	110.00
増改築等をした家屋の総床面積	110.00	110.00	110.00

○この明細書は申告書

不動産番号 家屋 土地

取得価格を記入する。共有の場合自分の持ち分について記入する

項証明書の提出をする場合に記入する(P.49)

額	(A) 家屋	(B) 土地等	(C) 合計
(④ × ①)	15400000	16000000	31400000
②	15400000	16000000	31400000
③			
④	15400000	16000000	31400000

提出してください。

5 家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額に課されるべき消費税額等に関する事項

なし又は5% 8% 10% 1400000

6 新型コロナウイルスの影響による入居遅延

あり

住宅ローンの年末の残(P.527)を記入する

7 居住用部分の家屋又は土地等に係る住宅借入金等の年末残高

	(E) 住 宅 のみ	(F) 土 地 等 のみ	(G) 住 宅 及 び 土 地 等	(H) 其 他
新築、購入及び増改築等に係る住宅借入金等の年末残高	5		19500000	
連帯債務に係るあなたの負担割合(⑪の14の割合)	6		100.00	
連帯債務がいる場合には、100.0%とれます。				
住宅借入金等の年末残高(⑪の16の金額)	7		19500000	
連帯債務がない場合には、⑪の金額を書きなさい。				
④と⑦のいずれか少ない方の金額	8		19500000	
居住用割合	9	④ ÷ ⑦	100.0	④ ÷ ⑦
%90以上である場合には、100.0%とれます。				
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高	10		19500000	
住宅借入金等の年末残高の合計額(⑪の10 + ⑫の10 + ⑬の10 + ⑭の10)				
※ ⑪の金額を二箇面の「住宅借入金等の年末残高の合計額⑪」欄に転記します。	11		19500000	

その年のローン残高の0.7%

8 特定の増改築等に係る事項(特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合のみ書いてください。)

次の記載から控除・補助金等控除後の金額を書いてください。これらの金額が50万円を超えるときには特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。詳しく述べは、控除の範囲を参照してください。	12 高齢者等居住改修工事等の費用の額	13 断熱改修工事等の費用の額	14 特定断熱改修工事等の費用の額	15 特定多世帯同居改修工事等の費用の額

9 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額

(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額 ※ 二面の該当する番号及び金額を記入します。 番号 2 20 136500

※次に該当する場合に、書いてください。

一年中に8%及び10%の消費税率が含まれる家の取得等又は増改築等をした場合は、右の欄に○をした上で、10%に係る部分の金額等を書いてください。	8%~10% 家屋:1 同一年内取得 増改築等:2 ○	家屋:1 ○又は②の金額 10%に係る部分のみ ②	重複適用を受ける場合は、右の文字に○をした上で、二面の○の金額を記入してください。	重複適用 ○

10 控除証明書の交付を要しない場合

翌年分以後に年末調整での控除を受けるための、控除証明書の交付を要しない方は、右の「要しない」の文字をで開けてください。

要しない 整理欄 登家 賃土 契士 捨士 建士 証定付 依 備 証定付 依 備 台帳番号
整理欄 登家 賃土 契士 捨士 建士 証定付 依 備 証定付 依 備 台帳番号
A B C
A B C

○この明細書の書き方については、控除の裏面を参照してください。○住宅借入金等に連帯債務がある場合には、併せて表を使用します。

○この明細書の書き方については、控用の裏面を参照してください。○住宅借入金等に連帯債務がある場合には、併せて付表を使用します。

(二面は省略)

住宅ローン控除を受けるための確定申告書の記入例

►確定申告書 第二表

申告する人の個人番号
(マイナンバー) を記入

► 確定申告書 第一表

52源泉徴収票
からその年の収入
金額(支払金額)❶
を転記する

52源泉徴収票の
給与所得控除後の
金額⑧を転記する

52源泉徴収票の
所得控除の額の合
計額を転記する

税額を計算・記入する		(31)(30対応分)の総合課税の税額計算		
(30)の額		(31)の税額	税率	
195万円以下		(30)の額 × 5%		
195万円超	330万円以下	(30)の額 × 10%	- 97,500円	
330万円超	695万円以下	(30)の額 × 20%	- 427,500円	
695万円超	900万円以下	(30)の額 × 23%	- 636,000円	
900万円超	1,800万円以下	(30)の額 × 33%	- 1,536,000円	
1,800万円超	4,000万円以下	(30)の額 × 40%	- 2,796,000円	
4,000万円超		(30)の額 × 45%	- 4,796,000円	

③(③)対応分の総合課税の税額計算

1,000円未満は
切り捨て

P53の⑩を転記する

P.54 第二表の
から転記する

戻ってくる
税金の額

受取金融機関の
口座を記入する

緑 税務署長 税務署長 令和〇五年の確定申告書 F A 2 2 0 3

納税地	〒226-0013	個人番号	X X X X X X X X X X	生年月日	3 5 7 07 07				
現在の所 又は居所 事業所等	神奈川県横浜市緑区寺山町〇-〇-〇			フリガナ	メシロタモツ				
令和5年 5月 の住民登録	同上			氏名	目白保				
振替歴継希望	種類	青色	公的年金	損失	修正	特農の表示	整理番号		
単位は円	収入金額等	事業	営業等	区分	(ア)			課税される所得金額 (12-29) 又は第三表 上の⑩に対する税額 又は第三表の⑨	30 20000
	事業	農業	区分	(イ)				配当控除 (32)	204500
	不動産	区分	(ウ)					金の計算	136500
	配当	当	(ト)					の記入をお忘れなく。	68000
	給与	区分	(オ)		6500000			災害減免額 (42)	68000
	公的年金等	区分	(カ)					復興特別所得税額 (43×2.1%)	1428
	業務	区分	(キ)					所得税及び復興特別所得税の額 (45+46)	69428
	その他	区分	(ク)					源泉徴収税額 (48)	208700
	総合譲渡	短	期	(ケ)				申告納税額 (49)	△ 139272
		長	期	(コ)				予定納税額 (第1期分、第2期分)	50
		一	時	(サ)				第3期分の税額 (51)	00
	所得金額等	事業	営業等	①				納める税金 (52)	△ 139272
		農業	②					修正前の第3期分の税額 (53)	
		不動産	③					第3期分の税額の増加額 (54)	00
	利子	手	④					公的年金等以外の所得金額 (55)	
	配当	当	⑤					配偶者の合計所得金額 (56)	
	給与	区分	⑥		4760000			車両者給与(控除)額の合計額 (57)	
	公的年金等	区分	⑦					青色申告特別控除額 (58)	
	業務	区分	⑧					雑所得、一時所得等の源泉徴収税額の合計額 (59)	
	その他	区分	⑨					未納付の源泉徴収税額 (60)	
	①から⑨までの計	区分	⑩					本年分で差し引く繰越控除額 (61)	
	総合譲渡・一時 (⑤+⑥+⑦+⑧+⑨) × 2/2	区分	⑪					平均課税対象金額 (62)	
	合計 (①から⑩までの計+⑪+⑫)	区分	⑫		4760000			変動臨時所得金額 (63)	
	社会保険料控除	区分	⑬					申告期間までに納付する金額 (64)	00
	小規模企業共済等掛金控除	区分	⑭					延納届出額 (65)	000
	生命保険料控除	区分	⑮					三井住友信託 横浜	
	地震保険料控除	区分	⑯					預貯局	
	寄宿、ひとり親控除	区分	⑰～⑯		0000			預金口座	
	勤労学生、障害者控除	区分	⑯～⑯		0000			預金種類	
	配偶者(特別控除)	区分	⑰～⑯		0000			預金口座	
	扶養控除	区分	⑳		0000			預金口座	
	基礎控除	区分	㉔		0000			預金口座	
	⑯から㉔までの計	区分	㉕		1740000			預金口座	
	雑損控除	区分	㉖					預金口座	
	医療費控除	区分	㉗					預金口座	
	寄附金控除	区分	㉘					預金口座	
	合計 (㉕+㉖+㉗+㉘)	区分	㉙		1740000			預金口座	
	整理欄	管理						年月日	
		名簿						年月日	

第一表 (令和五年分以降用)
1,000円未満は切り捨て
P.53の⑩を転記する
P.54第二表の④から転記する
戻ってくる税金の額
受取金融機関の口座を記入する

住宅ローン控除を受けるための確定申告書の記入例

確定申告書の記入例

※氏名・詳細等はすべて架空のものです。

事例6 リフォームを住宅ローンで資金手当した秋葉さんの確定申告

秋葉圭さんは会社員で給与収入があり、年末調整はすでに済んでいます。

交通の便のいい都内に中古マンションを見つけました。リフォームは買主が行う条件で比較的安価で購入することができました。ただし、中古マンションは昭和56年建築のため「住宅ローン控除」対象外の物件です。マンションは手持ち資金で購入し、リフォーム費用は返済期間10年の住宅ローンを組むことにしました。

- 住宅借入金等特別控除額の計算明細書(P.57)
- P.49の必要書類のうち該当する書類
- 確定申告書(P.58~)
- 確定申告書の作成順序: 第二表→第一表の順で作成します。
- 給与所得の源泉徴収票 ※提出は不要



【秋葉さんの収入等の詳細】

住所:〒132-0021
東京都江戸川区中央○一○一○
TEL: 03-XXXX-XXXX
秋葉圭 昭和59年6月6日生(39歳)
(妻)佳子 昭和60年3月3日生(38歳)
(長女)佑依 平成27年2月2日生(8歳)

※年齢は令和5年12月31日のもの

▶収入に関する情報 [単位:円]

給与収入金額(支払金額)	6,000,000	…①
所得控除の額の合計額	1,680,000	…②
源泉徴収税額	174,000	…③

右記源泉徴収票参照

▶秋葉さんの給与所得の源泉徴収票

令和5年分 給与所得の源泉徴収票									
支払を受け る者	住 居 地 名 称	住 居 地 番 号	姓 名	性 別	年 齢	職 業	給 与 金 額	税 金 額	保 険 料 額
秋葉圭	東京都江戸川区中央○一○一○	アキバケイ	男	39	会社員	16,000,000	9,436,000	21,680,000	3,174,000
支 付 金 額	配 付 者 の 有 無 等	控 除 の 額	控 除 の 額	控 除 の 額	控 除 の 額	控 除 の 額	控 除 の 額	控 除 の 額	控 除 の 額
380,000	老人	380,000	老人						
社会保険料等の金額	生命保険料の控除額	地賃保険料の控除額	住宅借入金等特別控除額						
720,000	100,000								

▶購入したマイホームに関する情報

中古マンション取得日	令和5年7月1日
リフォーム後、居住開始	令和5年9月1日
リフォーム契約日	令和5年6月10日
マンションの取得対価の額(65m ²)	15,000,000
リフォーム代金	4,400,000
住宅ローンの令和5年末の残高	3,900,000

P.57計算明細書参照

〈申告書の作成手順〉

▶住宅借入金等特別控除額の計算明細書

■ 令和〇五年分(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書

F A 4 0 2 5

住所及び氏名
郵便番号 132-0021
住所 東京都江戸川区中央○一○一○
電話番号 03(XXXX)XXXX
フリガナ アキバケイ
氏名 秋葉圭

(共有者の氏名)※共有の場合のみ書いてください。

フリガナ

氏名

リフォームなので「3」に記入する

居住開始日・契約日
P.56 4 5 を記入するリフォーム代金
P.56 7 を記入する

2 新築又は購入した家屋等に係る事項

居住開始年月日	平成令和
契約日	平成令和
契約区分	平成令和
補助金等控除前の合計額	4400000
交付を受けた額	4400000
補助金等の額	4400000
うち居住用部分の床面積	65.00

全部事項証明書の提出を省略する場合に記入する(P.49)

不動産番号	家屋	土地
-------	----	----

4 家屋や土地等の取得対価の額	
あなたの共有分	4400000
(①×②)又は(③×④)	4400000
住宅取得等資金の贈与の特例を受けた額等	4400000
あなたの持分による取得対価の額等(②-(③))	4400000

5 家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額に課されるべき消費税額等に関する事項	6 新型コロナウ
なし又は5%	8%
400000	400000

7 居住用部分の家屋又は土地等に係る住宅借入金等の年末残高

①住宅のみ	②土地等のみ	③住宅及び土地等	④増改築等
3900000	100.00	3900000	3900000
3900000	3900000	3900000	3900000
3900000	3900000	3900000	3900000
3900000	3900000	3900000	3900000
3900000	3900000	3900000	3900000
3900000	3900000	3900000	3900000
3900000	3900000	3900000	3900000

床面積P.56 6 を記入する

リフォーム代金の自分の持ち分について記入する

8 特定の増改築等に係る事項

次の記述から選択して記入する	高齢者等居住改修工事等の費用の額	断熱改修工事等の費用の額	特定耐久性向上改修工事等の費用の額	特定多世帯同居改修住宅借入金等又は特定多世帯同居改修住宅借入金等の年末残高
どちらか一つに記入してください。これらの金額が50万円未満を超えるときは、特定耐久性向上改修工事等の費用の額又は特定多世帯同居改修住宅借入金等の年末残高	100.00	3900000	3900000	3900000

16 特定の増改築等の費用の額	17 特定の改修工事等の費用の合計額	18 あなたの持分による特定の改修工事等の費用の額(又は⑩×⑨×⑪)	19 特定改修等住宅借入金等又は特定多世帯同居改修住宅借入金等の年末残高
3900000	3900000	3900000	3900000

9 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額

(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額	※ 二面の該当する番号及び金額を転記します。
番号 2	27300

※次に該当する場合に、書いてください。

同一中に8%及び10%の消費税率が含まれる家の取得等又は増改築等をした場合は、右の欄に○をした上で、10%に係る部分の金額等を書いてください。

重複適用を受ける場合は、右の文字に○をした上で、二面の□の金額を転記してください。

重複適用

その年のローン残高の0.7%

この明細書の書き方については、控用の裏面を参照してください。○住宅借入金等に連帯債務がある場合には、併せて付表を使用します。

○この明細書の書き方については、控用の裏面を参照してください。○住宅借入金等に連帯債務がある場合には、併せて付表を使用します。

年末の借入残高
P.56 8 を記入する

その年のローン残高の0.7%

(二面は省略)

住宅ローン控除を受けるための確定申告書の記入例

▶確定申告書 第二表

►確定申告書 第一表

F A 2 2 0 3

江戸川北 税務署長 令和〇五年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書									
令和〇〇年〇〇月〇〇日									
納税地		〒132-0021		個人番号		XXXXXX XXXX XXXX		生年月日	
現在の住所 又は居所等		東京都江戸川区中央〇-〇-〇		フリガナ		アキハラ ケイ			
会員登録		氏名		秋葉 圭					
令和〇五年の1月1日		職業		会員登録番号		世帯主の氏名		世帯主との続柄	
の住所		同上		整理番号		秋葉 圭		本人	
振替銀行希望		種類		青色申告控除額		医療費控除額		特農表示	
取入金額等		事業区分		①		②		③	
事業区分		農業		④		⑤		⑥	
不動産		区分		⑦		⑧		⑨	
配当		区分		⑩		⑪		⑫	
給与		区分		⑬		⑭		⑮	
公的年金等		区分		⑯		⑰		⑱	
業務		区分		⑲		⑳		㉑	
その他		区分		㉒		㉓		㉔	
総合課税		区分		㉕		㉖		㉗	
短期		区分		㉘		㉙		㉚	
長期		区分		㉛		㉜		㉝	
一時		区分		㉞		㉟		㉟	
所得金額等		区分		㉟		㉟		㉟	
事業		区分		㉟		㉟		㉟	
農業		区分		㉟		㉟		㉟	
不動産		区分		㉟		㉟		㉟	
利息		区分		㉟		㉟		㉟	
配当		区分		㉟		㉟		㉟	
給与		区分		㉟		㉟		㉟	
公的年金等		区分		㉟		㉟		㉟	
業務		区分		㉟		㉟		㉟	
その他		区分		㉟		㉟		㉟	
(7)から(9)までの計		区分		㉟		㉟		㉟	
総合課税・一時		区分		㉟		㉟		㉟	
合計		区分		㉟		㉟		㉟	
(1)から(6)までの計		区分		㉟		㉟		㉟	
社会保険料控除		区分		㉟		㉟		㉟	
小規模企業共済等掛合控除		区分		㉟		㉟		㉟	
生命保険料控除		区分		㉟		㉟		㉟	
地震保険料控除		区分		㉟		㉟		㉟	
寄附、ひとり親控除		区分		㉟		㉟		㉟	
勤労学生、障害者控除		区分		㉟		㉟		㉟	
配偶者控除		区分		㉟		㉟		㉟	
扶養控除		区分		㉟		㉟		㉟	
基礎控除		区分		㉟		㉟		㉟	
(13)から(22)までの計		区分		㉟		㉟		㉟	
雄損控除		区分		㉟		㉟		㉟	
医療費控除		区分		㉟		㉟		㉟	
寄附金控除		区分		㉟		㉟		㉟	
合計		区分		㉟		㉟		㉟	
整理欄		管理		名簿					

税額を計算・記入する		(31)(30対応分)の総合課税の税額計算		
(30)の額	(31)の税額	税率		
195万円以下	(30)の額 × 5%	5%		
195万円超 330万円以下	(30)の額 × 10%	10%	- 97,500円	
330万円超 695万円以下	(30)の額 × 20%	20%	- 427,500円	
695万円超 900万円以下	(30)の額 × 23%	23%	- 636,000円	
900万円超 1,800万円以下	(30)の額 × 33%	33%	- 1,536,000円	
1,800万円超 4,000万円以下	(30)の額 × 40%	40%	- 2,796,000円	
4,000万円超	(30)の額 × 45%	45%	- 4,796,000円	

1,000円未満は
切り捨て

P.57の⑳を転記する

P.58 第二表の④
から転記する

戻ってくる
税金の額

受取金融機関の
口座を記入する

この冊子は、令和5年11月30日現在の法令に基づいて作成されています。

はじめてでもよくわかる 不動産にかかる確定申告

令和6年1月発行

企画：三井住友トラスト不動産株式会社

監修：東京シティ税理士事務所
税理士 山端 康幸

編集：株式会社 日本ビジネスプラン

ネット上を含め無断転載を禁止します。

