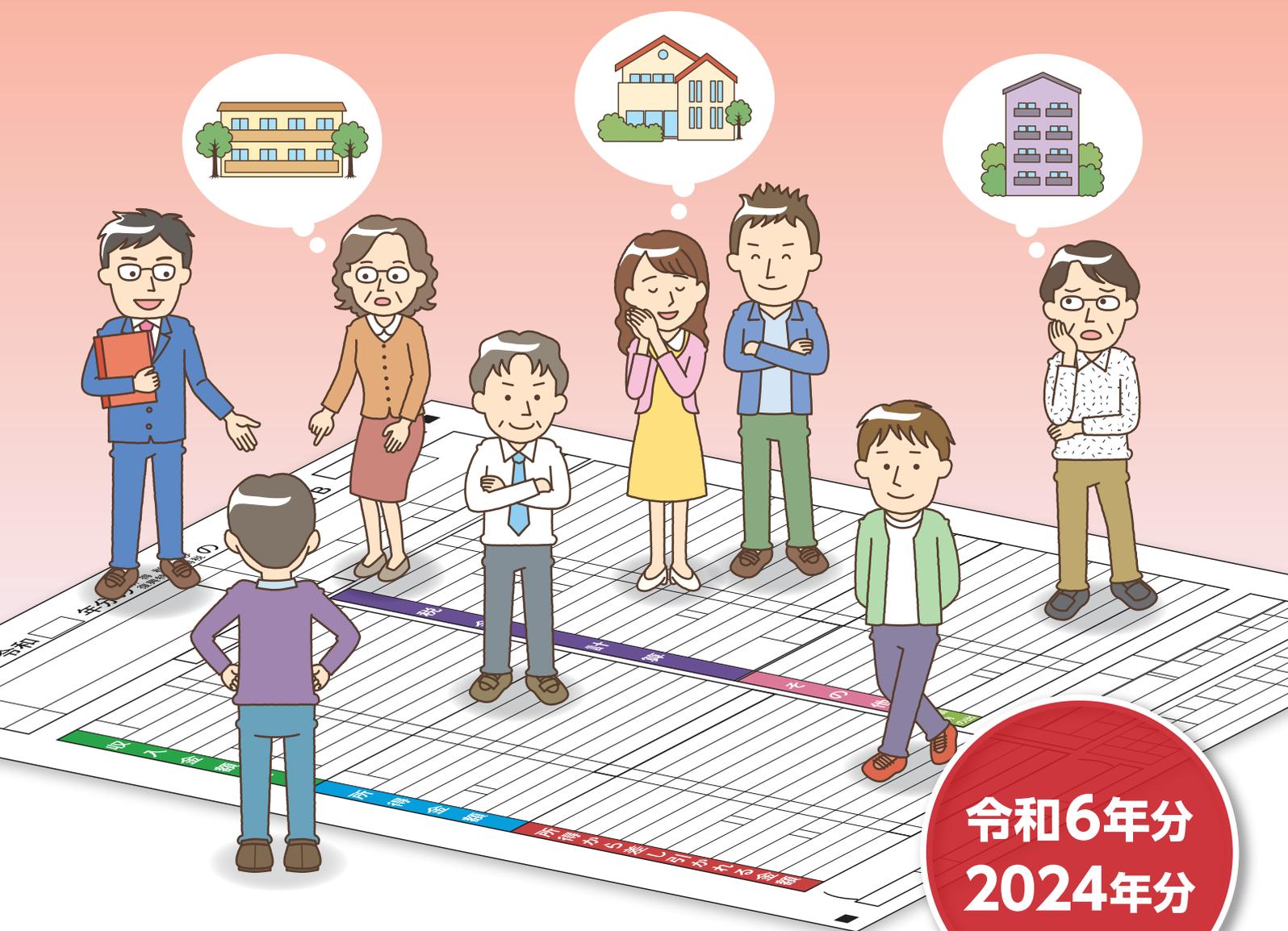


はじめてでもよくわかる

不動産にかかわる 確定申告



令和6年分
2024年分



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のでしょうか。

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7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6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
知っ得コラム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
知っ得コラム2 社会保険料とは？ 源泉徴収税額とは？	12
知っ得コラム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
知っ得コラム4 不動産所得の青色申告とは？	41
知っ得コラム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）

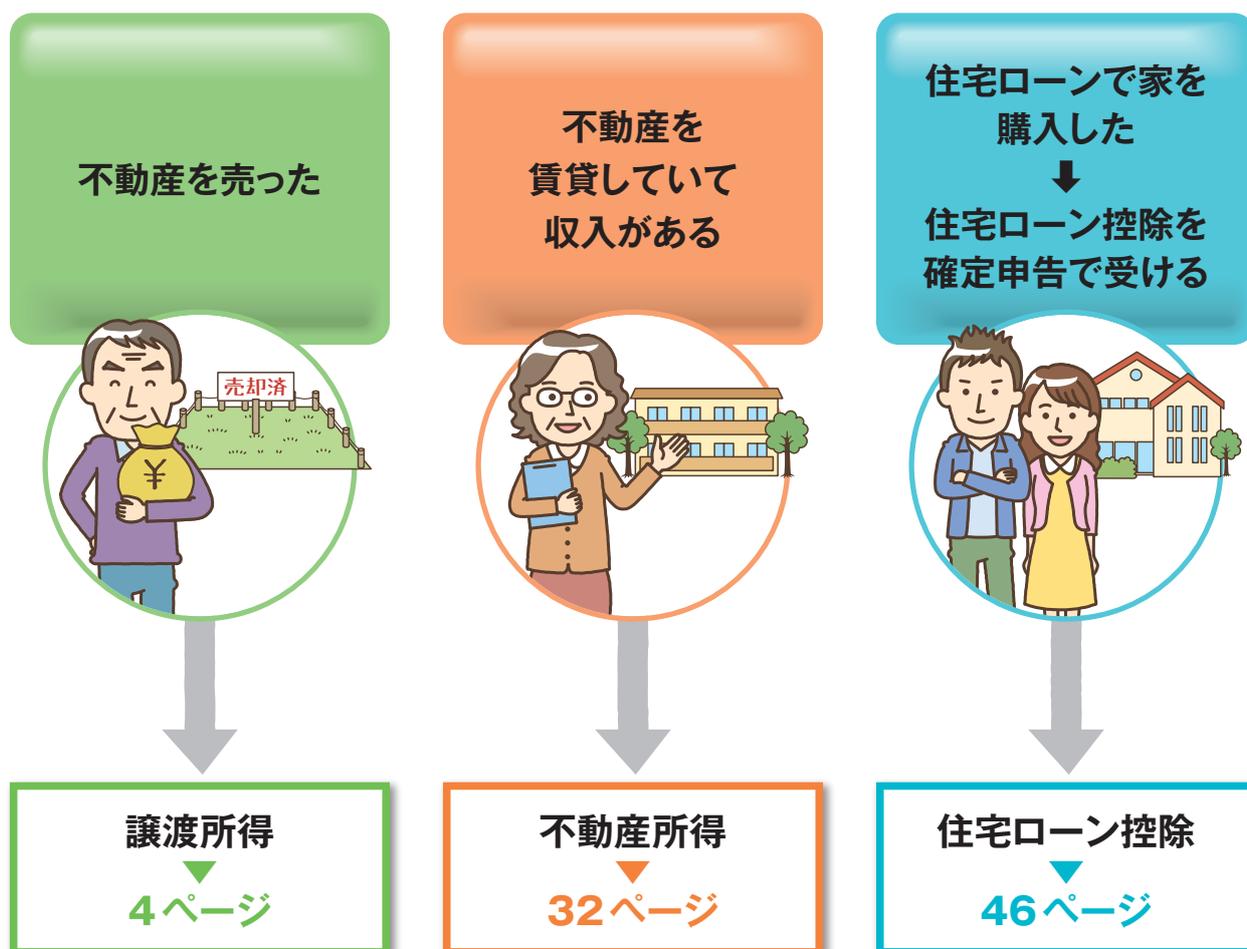
46

■ 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
知っ得コラム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いきましょう。

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日までの所得について原則**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することができません。
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

**その1年間に不動産を売って
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
きるのをお得です。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。

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	還付申告の受付 1/1
2月	最長5年間
3月	
4月	
5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

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

- 申告書を手入する(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：3/17

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：3/17

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)：3/17 → 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

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18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。

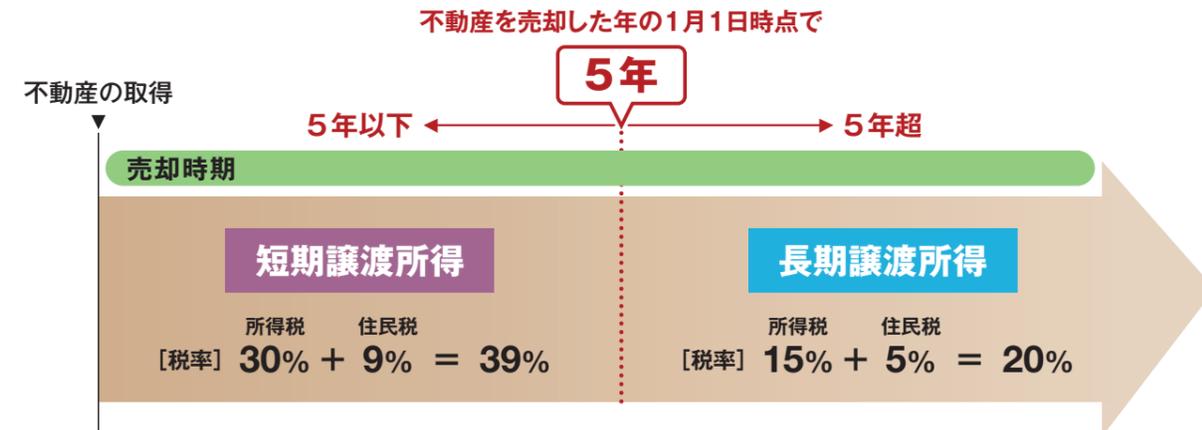
※令和3年4月1日以降、確定申告書については押印が不要となりました。

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）。

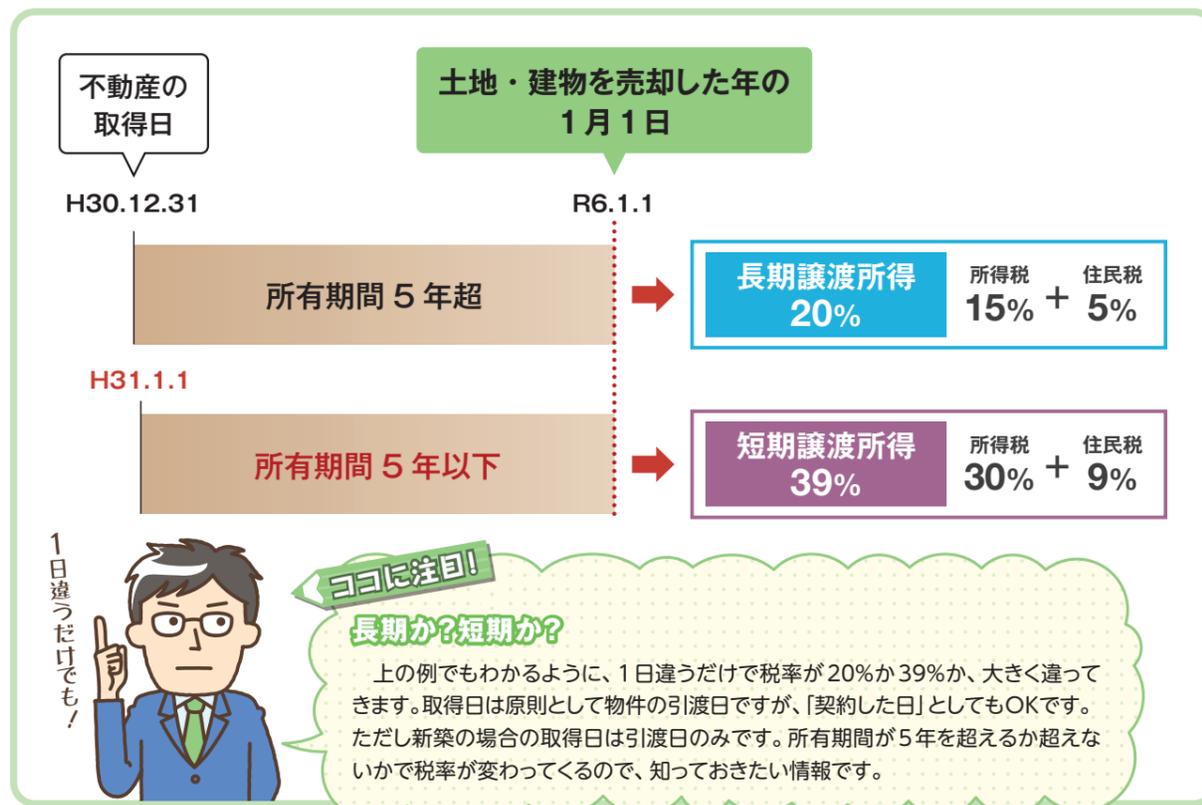
不動産を売却した年の1月1日の時点（売ったときではない）で、5年を超えて所有しているときは長期譲渡所得となり税金が少なくて済みます。



※10年超所有の居住用不動産については、一定の要件のもと、課税譲渡所得金額のうち6,000万円までは軽減税率（所得税10%+住民税4%）の適用があります。

*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。

たとえば令和6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）

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

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

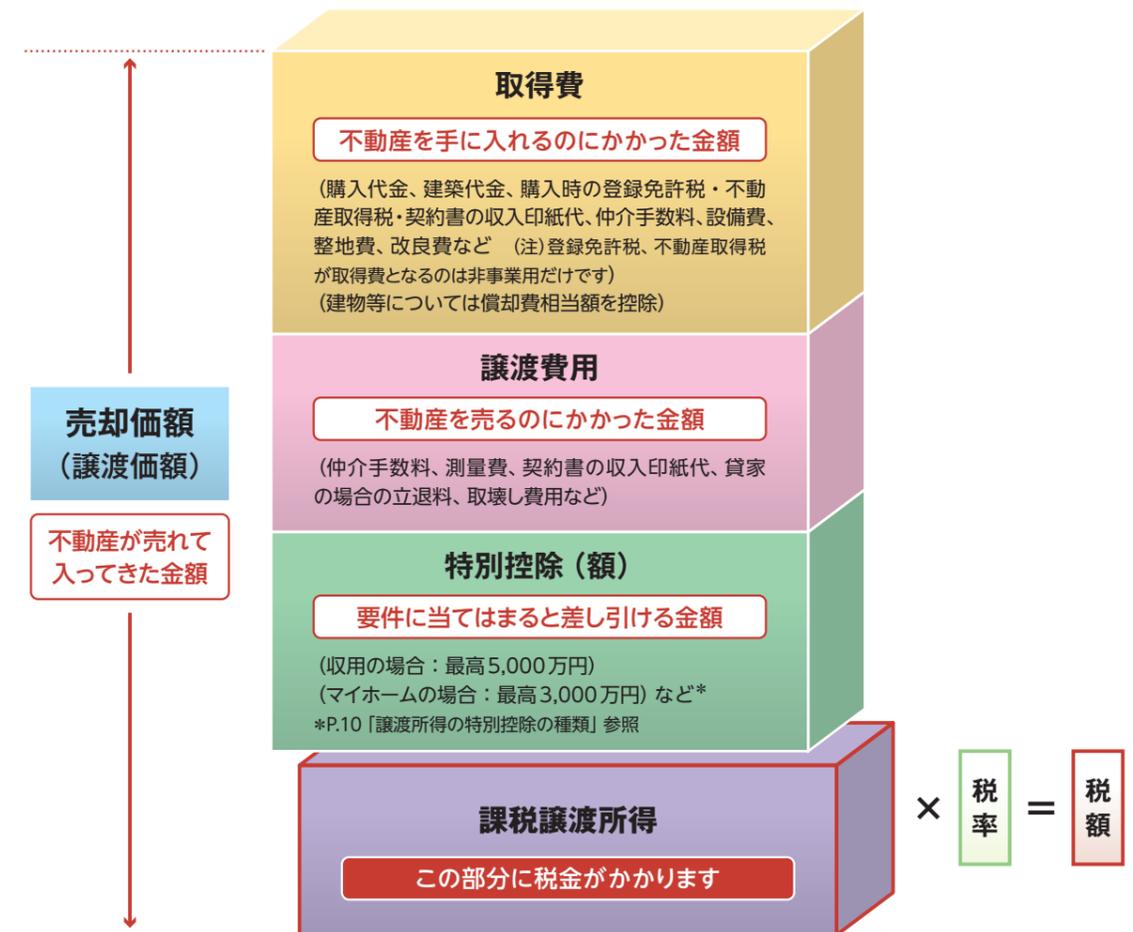
課税譲渡所得に税率を掛けると税額が計算できます。

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

*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。



ココに注目!

取得費がわからないときはどうしたらいい？

もうずいぶん前から持っている不動産だから取得費なんてわからない…そんなときは、「譲渡価額」の5%を取得費として計算します。取得費が譲渡価額の5%に満たない場合も、5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

たとえば、昭和50年以降など、それほど古くはないのに購入価格がわかる書類が見つからない場合は税理士におたずねください。

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6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7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7年分の譲渡収入とし、確定申告は、令和8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、売買契約を交わした令和6年分で申告したいというときもあるでしょう。そういったときは、8月の時点で売買契約を交わしているため、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6年分で申告することもできます。

知っ得 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1,000万円 × 2 = 2,000万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。

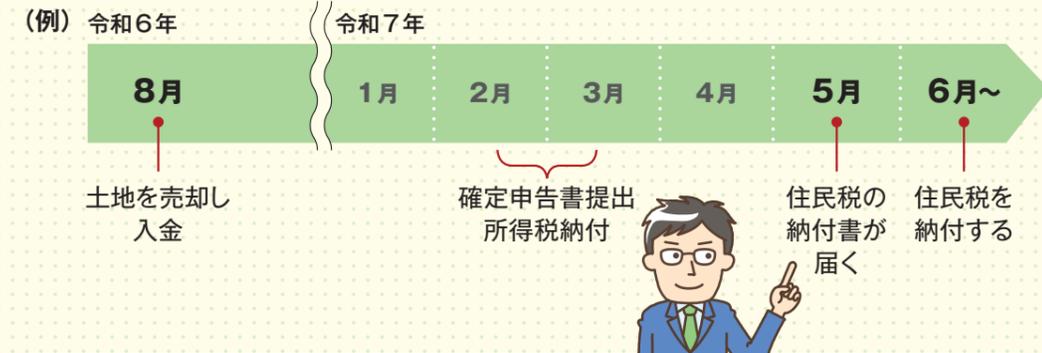


ココに注目!

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。



2 住民税の納付について

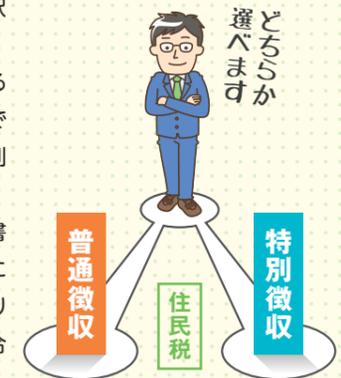
不動産売却の譲渡所得の住民税について、会社員等の方の納付には2通りの方法があります。

- ・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。



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場合があります。

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場合があります。

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。



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、住まなくなった日から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6年中に譲渡した場合は、令和3年1月2日以降に住まなくなったものをいいます。

※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。

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㎡を令和6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54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



【上野さんの収入等の詳細】

住所：〒110-0003 東京都台東区根岸〇-〇-〇 TEL：03-XXXX-XXXX
 上野 行夫 昭和25年5月5日生（74歳）
 （妻） すみ江 昭和26年6月6日生（73歳）

※年齢は令和6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 P.12「知っ得コラム2」参照
社会保険料の額	127,000	... 2	
源泉徴収税額	0	... 3	

▶売却した土地に関する情報

◎土地の譲渡	
取得日	昭和54年4月1日
取得費	40,000,000
売却の契約日	令和6年8月1日
引渡日	令和6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	} P.16 確定申告書第二表へ
旧生命保険料の支払額	150,000	... 5	
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

令和6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	東京都台東区根岸〇-〇-〇										
	(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			25		5		5			
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	12,900千円	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	2,127千円	
				*							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	
氏名	上野 すみ江			氏名				氏名				
(摘要)	[社会保険料の内訳] 介護保険料額		127,000円	(フリガナ)			区分	(フリガナ)			区分	
	[定額減税]			氏名				氏名				
	源泉徴収時所得税減税控除済額		35,000円									
	控除外額(控除していない額)		25,000円									
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	官署支出官 厚生労働省年金局 事業企画課長								電話番号	03-xxxx-xxxx	

〈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6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。)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、画面の案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作成

住所・氏名などを記入する

現住所(前住所)	東京都台東区根岸〇-〇-〇	フリガナ	ウエノ ユキオ
	()	氏名	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。

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)鉄筋コンクリート	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)

知っ
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康保険・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。

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 名簿番号

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 **目黒区目黒●-●-●** ● 売買契約書などから
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	(実測) 264.00 m ²	利用状況	R6年 8月 1日
	<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑	(公簿等) 264.00 m ²		
建物	<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権		<input type="checkbox"/> 自己の事業用	引き渡した日
	<input type="checkbox"/> その他				
	<input type="checkbox"/> 居宅	<input type="checkbox"/> マンション		<input checked="" type="checkbox"/> 未利用	R6年 9月 15日
	<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。

あなたの持分		共有者の住所・氏名		共有者の持分	
土地	建物	住所	氏名	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。 (4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

住所(所在地)	港区赤坂×-×-×	① 譲渡価額
氏名(名称)	○×不動産	
職業(業種)	不動産業	

● 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

【参考事項】

代金の受領状況	1回目	2回目	3回目	未収
	R6年 8月 1日	R6年 9月 15日	年月日	年月
	10,000,000 円	90,034,800 円		

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

「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。

▶譲渡所得の内訳書(土地・建物用) 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(建築)価額の内訳	購入(建築)先・支払先		購入(建築)年月日	購入・建築代金又は譲渡価額の5%
	住所(所在地)	氏名(名称)		
土地	目黒区自由が丘○-○-○	××不動産株式会社	S54. 4. 1	40,000,000 円
				円
				円
			小計 (イ)	40,000,000 円
建物				円
				円
				円
建物の構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋 <input type="checkbox"/> 金属造 <input type="checkbox"/> その他		小計 (ロ)	円

● 土地・建物の購入先、購入年月日、購入代金を記入する

(2) 建物の償却費相当額を計算します。 (3) 取得費を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)	② 取得費 (イ)+(ロ)-(ハ) 円
□標準	円 × 0.9 ×	×	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☑してください。
※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします(償却率は1面をご覧ください)。

3 譲渡(売却)するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先		支払年月日	支払金額
	住所(所在地)	氏名(名称)		
仲介手数料	千代田区神田錦町△-△-△	三井住友トラスト不動産	R6. 9. 15	3,366,000 円
収入印紙代			R6. 8. 1	30,000 円
その他	測量費など			2,000,000 円
				円
				円
			③ 譲渡費用	5,396,000 円

● 手数料等を支払った先を記入する

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用条	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・措・農	円	円	円	円	円
長期	所・措・農	100,034,800	45,396,000	54,638,800	0	54,638,800
短期	所・措・農	円	円	円	円	円
長期	所・措・農	円	円	円	円	円

● 譲渡所得を計算して記入する

※ 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」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

令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

住所：東京都台東区根岸〇-〇-〇
氏名：ウエノ ユキオ 上野 行夫

整理番号：FA230

P.12 源泉徴収票 2 を転記する

P.11 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 国保より

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

P.12 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.18 第一表の 61 へ

P.18 第一表の 50 へ

配偶者が同一生計配偶者で申告者の合計所得金額が1,000万円を超える場合は同一に○

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!

▶確定申告書 第三表 (分離課税用)

令和06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)

住所：東京都台東区根岸〇-〇-〇
氏名：ウエノ ユキオ 上野 行夫

整理番号：FA2401

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 12 29 から転記する

課税所得金額を計算・記入する

税額を計算・記入する

⑦ (79 対応分) の総合課税の税額計算

⑦の額	⑦の税額	税率
195万円以下	⑦(12対応分)の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	⑦(12対応分)の額 × 10% - 97,500円	
330万円超 695万円以下	⑦(12対応分)の額 × 20% - 427,500円	
695万円超 900万円以下	⑦(12対応分)の額 × 23% - 636,000円	
900万円超 1,800万円以下	⑦(12対応分)の額 × 33% - 1,536,000円	
1,800万円超 4,000万円以下	⑦(12対応分)の額 × 40% - 2,796,000円	
4,000万円超	⑦(12対応分)の額 × 45% - 4,796,000円	

税額の計算・記入する

⑧ (81 対応分) の分離課税・長期・一般の税額計算

⑧ (81 対応分) の分離課税・長期・一般の税額計算

⑧ (81 対応分) の額 × 15%

P.18 第一表の 31 へ

譲渡所得の内容を記入する。金額は P.15 譲渡所得の内訳書 3 面の 4 から転記する

確定申告書第三表 79 (12 対応分) = 12 - 29 (千円未満切り捨て)

確定申告書第三表 81 (70 71 72 対応分) = 70 (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

東京上野 税務署長 令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書 FA2204

納税地 〒110-0003 東京都台東区根岸〇-〇-〇

現在の住所又は居所 東京都台東区根岸〇-〇-〇

氏名 上野 行夫

職業 同上

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

収入金額等欄 (P.16第二表) の記入例:

- 給与: 2,900,000円
- 公的年金等: 200,000円
- 雑所得: 200,000円
- 総合課税一時所得: 200,000円
- 社会保険料控除: 327,000円
- 生命保険料控除: 50,000円
- 地震保険料控除: 40,000円
- 基礎控除: 417,000円

所得金額等欄 (P.16第二表) の記入例:

- 公的年金等以外の所得に係る合計所得金額: 546,388円
- 配偶者の合計所得金額: 0円
- 青色申告特別控除額: 0円
- 雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額: 0円
- 未納付の源泉徴収税額: 0円
- 平均課税対象金額: 0円
- 変動臨時所得金額: 0円
- 延納納税額: 0円

課税される所得金額 (30) 000円

上の(30)に対する税額又は第三表の(31) 8274850円

配当控除 (32) 000円

政党等寄附金等特別控除 (33) 000円

住宅耐震改修特別控除等 (34) 000円

差引所得税額 (41) 8274850円

災害減免額 (42) 000円

再差引所得税額 (43) 8274850円

再々差引所得税額 (44) 000円

復興特別所得税額 (45) 8274850円

復興特別所得税額 (46) 173771円

所得税及び復興特別所得税の額 (47) 8448621円

源泉徴収税額 (50) 0円

申告納税額 (51) 8448600円

決定納税額 (第1期分・第2期分) (52) 8448600円

第3期分の税額 (53) 8448600円

第3期分の税額 (54) 0円

修正前の第3期分の税額 (55) 0円

第3期分の税額の増加額 (56) 0円

公的年金等以外の合計所得金額 (57) 54638800円

配偶者の合計所得金額 (58) 0円

専従者給与(控除)額の合計額 (59) 0円

青色申告特別控除額 (60) 0円

雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額 (61) 0円

未納付の源泉徴収税額 (62) 0円

本年分差引(繰越損失) (63) 0円

平均課税対象金額 (64) 0円

変動臨時所得金額 (65) 0円

申告期限までに納付する金額 (66) 0円

延納納税額 (67) 0円

譲渡所得は分離課税

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知っ得コラム3-A参照)

P.16第二表(3)の合計額を転記

P.16第二表(15)から生命保険料控除額を算出 (P.20知っ得コラム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知っ得コラム3-C参照)

P.16第二表から上記(13)~(28)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で合計所得金額が2,500万円を超えるため基礎控除はゼロ (P.21知っ得コラム3-E参照)

知っ得コラム3

A. 公的年金等の雑所得の計算方法

※年齢は、その年の12月31日の現況によります。

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
65歳未満	(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)		
	60万円超 130万円未満	100%	600,000円
	130万円以上 410万円未満	75%	275,000円
	410万円以上 770万円未満	85%	685,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,455,000円
1,000万円以上	100%	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	100%	1,100,000円 事例3
	330万円以上 410万円未満	75%	275,000円
	410万円以上 770万円未満	85%	685,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,455,000円
1,000万円以上	100%	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
65歳未満	(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)		
	50万円超 130万円未満	100%	500,000円
	130万円以上 410万円未満	75%	175,000円 事例2
	410万円以上 770万円未満	85%	585,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,355,000円
1,000万円以上	100%	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	100%	1,000,000円
	330万円以上 410万円未満	75%	175,000円
	410万円以上 770万円未満	85%	585,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,355,000円
1,000万円以上	100%	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
65歳未満	(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)		
	40万円超 130万円未満	100%	400,000円
	130万円以上 410万円未満	75%	75,000円
	410万円以上 770万円未満	85%	485,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,255,000円
1,000万円以上	100%	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	100%	900,000円 事例1
	330万円以上 410万円未満	75%	75,000円
	410万円以上 770万円未満	85%	485,000円
	770万円以上 1,000万円未満	95%	1,255,000円
1,000万円以上	100%	1,755,000円	

(例) 65歳以上の人で「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 × 75% - 275,000円 = 2,350,000円

譲渡所得の確定申告書の記入例

知っ得
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)。

〔適用限度額12万円〕



※新契約と旧契約の双方に加入している場合は、旧契約の支払保険料等の金額によって控除額の計算方法が変わります。
 ・旧契約の保険料が6万円超の場合：旧契約の支払保険料等の金額に基づいて計算した控除額（最高5万円）
 ・旧契約の保険料が6万円以下の場合：新契約の支払保険料等の金額に基づいて計算した控除額と旧契約の支払保険料等の金額に基づいて計算した控除額の合計額（最高4万円）

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。

	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）	合計所得金額		
		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)
配偶者控除	配偶者の合計所得金額 48万円以下	38万円	26万円	13万円
	老人控除対象配偶者 (70歳以上の方)	48万円	32万円	16万円
配偶者特別控除	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。事例1 事例2 事例4

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知っ得コラム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 事例2 事例3 事例4
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 事例1



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55㎡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6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27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〇-〇-〇 TEL：03-XXXX-XXXX
 神田 一郎 昭和35年10月15日生（64歳）
 （妻） 幸子 昭和36年12月10日生（63歳）

※年齢は令和6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）	1,800,000	… 1
源泉徴収税額	0	… 2
◎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

▶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27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
〔平成27年1月から令和6年6月まで〕	
売却の契約日	令和6年6月1日
引渡日	令和6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

P.27確定申告書第二表へ



▶神田さんの公的年金の源泉徴収票

令和6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〇-〇-〇			
	(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		35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	11 800 000	20	千円		
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
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
		*			
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)	カンダ	サチコ	区分	(フリガナ)	区分
氏名	神田 幸子		1	氏名	1
(フリガナ)	区分	(フリガナ)	区分	(フリガナ)	区分
氏名		氏名		氏名	
(フリガナ)	区分	(フリガナ)	区分	(フリガナ)	区分
氏名		氏名		氏名	
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-XXXX-XXXX

〈青色申告決算書の記載例〉

令和06年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）

FA3200

住所 東京都千代田区外神田〇-〇-〇 氏名 カンダ イチロウ 神田 一郎 事務所所在地 氏名(名称) 依拠税理士等 電話番号 03-XXXX-XXXX

令和 年 月 日 損益計算書（自07月07日至06月30日）

収入金額	貸賃料 ①	1 200 000	必	⑬	
	礼金・権利金料 ②		要	⑭	
	③		経	⑮	
	計 ④	3 120 000	費	⑯	
必要経費	租税公課 ⑤	130 000	その他の経費 ⑰	270 000	
	損害保険料 ⑥	80 000	計 ⑱	470 000	
	修繕費 ⑦		差引金額(④-⑱) ⑲	500 000	
経費	減価償却費 ⑧	220 000	専従者給与 ⑳		
	借入金利息 ⑨		青色申告特別控除前の所得金額 ㉑	500 000	
	地代家賃 ⑩		青色申告(55万円又は55万円未満)特別控除額(10万円未満の金額) ㉒	510 000	
	給料賃金 ⑪		所得金額(㉑-㉒) ㉓	640 000	
	⑫		土地等取得のために要した負債の利子の額		

※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」の項を参考にしてください。

※期間が赤字の人で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がある人は、その負債の利子の額を書いてください。

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

1 面

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】

【令和 6 年分】

名簿番号

提出 1 枚のうちの 1

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。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、画面の案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作成する

住所・氏名などを記入する

現住所 (前住所)	東京都千代田区外神田〇-〇-〇	フリガナ 氏名	カンダ 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)鉄筋 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)

▶ 譲渡所得の内訳書（土地・建物用） 2面

2 面

名簿番号

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 東京都文京区千駄木〇-〇-〇
(住居表示) 東京都文京区千駄木〇-〇-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	(実測) <u>16.5</u> m ²	利用状況	<input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 年 月～ 年 月)	売買契約日 <u>R6年 6月 1日</u>
	<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑			<input type="checkbox"/> 自己の事業用	
建物	<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権		<input checked="" type="checkbox"/> 貸付用	引き渡した日 <u>R6年 6月 30日</u>	
	<input type="checkbox"/> その他			<input type="checkbox"/> 未利用		

○ 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。

所・氏名	共有者の持分	
(氏名)	土地	建物
(住所)		
(氏名)		

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×持分割割で算出

(3) どなたに譲渡（売却）されましたか。

買主	住所 (所在地)	<u>文京区大塚〇-〇-〇</u>
	氏名 (名称)	<u>〇〇不動産(株)</u>
	職業 (業種)	<u>不動産業</u>

(4) いくらで譲渡（売却）されましたか。

① 譲渡価額
40,032,000 円

**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**

【参考事項】

代金の 受領状況	1回目	2回目	3回目	未収金
	R6年 6月 1日 <u>8,000,000</u> 円	R6年 6月 30日 <u>32,032,000</u> 円	年 月 日 円	年 月 円

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

「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。

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

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・支払先	購入年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
住所（所在地）	氏名（名称）		
土地	文京区××町△-△ □□建設(株)	H27・1・10	10,500,000円
建物	文京区××町△-△ □□建設(株)	H27・1・10	20,000,000円
小計		(イ) 10,500,000円	
小計		(ロ) 20,000,000円	

土地・建物の購入先、購入年月日、購入代金を記入する

業務用建物の場合は「償却費相当額（ハ）」欄には令和6年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）3ページ（本書には不掲載）「○減価償却費の計算」の「④取得価額」から「②未償却残高（期末残高）」を控除した額を記入する

(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)
標準	円×0.9×	×	= 4,180,000円

(3) 取得費を計算します。

② (イ)+(ロ)-(ハ) 円
取得費 26,320,000

3 譲渡（売却）するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先		支払年月日	支払金額
	住所（所在地）	氏名（名称）		
仲介手数料	中央区××町〇-〇-〇	(株)〇不動産	R6・6・30	1,386,000円
収入印紙代				10,000円
その他				91,200円
譲渡費用				1,487,200円

手数料等を支払った先等を記入する

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・措・震	円	円	円	円	円
長期	所・措・震	40,032,000	27,807,200	12,224,800	0	12,224,800
短期	所・措・震	円	円	円	円	円
長期	所・措・震	円	円	円	円	円

譲渡所得を計算して記入する

所有期間が5年を超えるため長期を○で囲む

整理欄

(4面・5面は省略)

▶ 確定申告書 第二表

令和 06 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: FA2304

住所: 東京都千代田区外神田〇-〇-〇
氏名: カンダ イチロウ 神田 一郎

保険料等の種類: 国民健康保険 (200,000円), 介護保険 (40,000円), 新生命保険料 (130,000円), 地震保険料 (50,000円)

所得の内訳 (源泉徴収税額): 雑(年金) 1,800,000円

源泉徴収税額の合計額: 0円

所得の種類: 給与等の支払者の「名称」及び「法人番号又は所在地」等
雑(年金) 厚生労働省 千代田区費 関1-2-2 1,800,000円

雑(年金) 1,800,000円

源泉徴収税額 0円

源泉徴収税額の合計額 0円

配偶者や親族に関する事項 (20~23, 34, 39, 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
神田 幸子	●●●●●●●●●●	配偶者	36.12.10	特	外	年	特	別

配偶者が同一生計配偶者で申告者の合計所得金額が1,000万円を超える場合は同一に○

住民税・事業税に関する事項

住民税	非上場株式の少数配当等	非居住者の特別	配当割額控除額	株式等譲渡所得割額控除額	給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法	都道府県、市区町村への寄附 (特別控除対象)	共同基金、日赤その他の寄附	都道府県指定寄附	条例指定寄附
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

事業税

非課税所得など	所得金額	損益通算の特例適用前の不動産所得	前年中の(廃)業開始・廃止月日
不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額	100,000	0	

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!

P.23 源泉徴収票から支払金額 1、源泉徴収税額 2 を転記する

P.29 第一表の 61 へ

P.29 第一表の 50 へ

P.29 第一表の 16 へ 地震保険料の支払額 (P.22 ⑩) の控除は最大 5 万円

配偶者が同一生計配偶者で申告者の合計所得金額が1,000万円を超える場合は同一に○

P.23 青色申告決算書 5 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!

譲渡所得の確定申告書の記入例

確定申告書 第三表（分離課税用）

令和06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）

住所：東京都千代田区外神田〇-〇-〇
フリガナ：カンダ イチロウ
氏名：神田 一郎

（単位は円）

収入金額	短期譲渡一般分	40032000
所得金額	短期譲渡一般分	12224800
課税される所得金額	課税される所得金額	1575000

税金の計算

⑦⑨の額	⑧⑦の税額	税率
195万円以下	⑦⑨(⑫対応分)の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	⑦⑨(⑫対応分)の額 × 10%	- 97,500円
330万円超 695万円以下	⑦⑨(⑫対応分)の額 × 20%	- 427,500円
695万円超 900万円以下	⑦⑨(⑫対応分)の額 × 23%	- 636,000円
900万円超 1,800万円以下	⑦⑨(⑫対応分)の額 × 33%	- 1,536,000円
1,800万円超 4,000万円以下	⑦⑨(⑫対応分)の額 × 40%	- 2,796,000円
4,000万円超	⑦⑨(⑫対応分)の額 × 45%	- 4,796,000円

⑧⑦(⑫対応分)の総合課税の税額計算

⑧⑦(⑫対応分)の総合課税の税額計算	⑧⑧(⑬対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算
⑧⑦(⑫対応分)の総合課税の税額計算	⑧⑧(⑬対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算
⑧⑦(⑫対応分)の総合課税の税額計算	⑧⑧(⑬対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算

⑧⑧(⑬対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算

⑧⑧(⑬対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算	⑧⑧(⑬対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算
⑧⑧(⑬対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算	⑧⑧(⑬対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算
⑧⑧(⑬対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算	⑧⑧(⑬対応分)の分離課税・長期・一般の税額計算

譲渡所得の内容を記入する。金額はP.26譲渡所得の内訳書3面の4から転記する

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

P.26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.29第一表⑫⑲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⑫(⑬対応分)=⑫-⑲(千円未満切り捨て)
 確定申告書第三表⑧①(⑧⑦⑪⑫対応分)=⑧⑦(千円未満切り捨て)

確定申告書 第一表

令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

納税地：東京都千代田区外神田〇-〇-〇
フリガナ：カンダ イチロウ
氏名：神田 一郎

収入金額等

収入金額等	不動産	1200000
所得金額等	所得金額等	400000
所得から差し引かれる金額	所得から差し引かれる金額	1175000
課税される所得金額	課税される所得金額	1575000

税金の計算

税金の計算	税金の計算
税金の計算	税金の計算
税金の計算	税金の計算

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知って得コラム3-C参照)

基礎控除(P.21知って得コラム3-E参照)

譲渡所得は分離課税、不動産所得を青色申告

P.23青色申告決算書の収入金額⑩を転記する

P.27第二表の所得の内訳から転記する

青色申告決算書の所得金額を転記する(P.23の⑩)

年金の収入から控除額を引いた金額180万×75%
-17.5万円
(P.19知って得コラム3-A参照)

P.27第二表⑬の合計額を転記

P.27第二表⑮から生命保険料控除額を算出(P.20知って得コラム3-B参照)

P.27第二表⑯より

P.28第三表の⑨⑤から転記する

P.27第二表の⑤⑩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⑩を転記する

P.27第二表の所得の内訳から転記する

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原則**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することができません。
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	還付申告の受付 1/15 最長5年間
2月	
3月	
4月	
5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

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

- 申告書を手入する（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：3/17

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：3/17

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）：3/17 → 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

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18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。

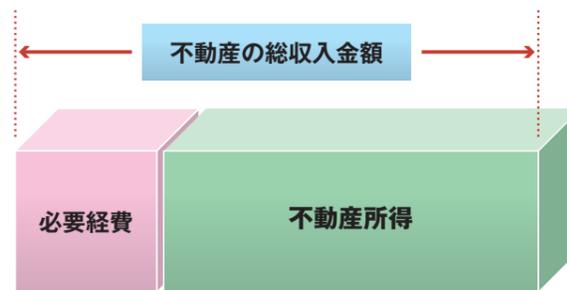
青色申告を選ぶ場合は、青色申告承認申請書にて、事前に届け出ておく必要があります（P.41 知っ得コラム4「不動産所得の青色申告とは？」もご参照ください）。

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】

- 貸付による賃貸料収入
- 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



赤字になっ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ったら、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。

- 賃貸する部屋が概ね10部屋以上
- 独立した家屋なら概ね5棟以上



- 賃貸する部屋が概ね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 知っ得コラム4参照）

事業として扱われない

- 家族や親族への給与は必要経費にできない
- 建物を取り壊した場合、必要経費にできるのは一部のみ
- 青色申告特別控除は10万円が限度（青色申告を行う場合 P.41 知っ得コラム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。



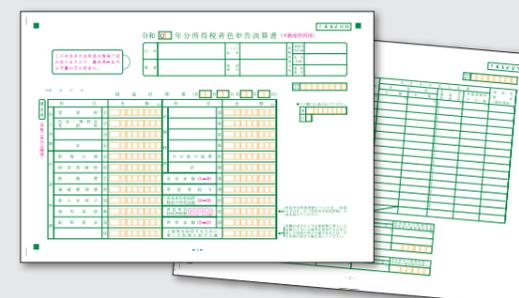
ココに注目!

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

〈申告書の作成手順〉

▶確定申告書 第二表

令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

住所：東京都西東京市南町〇-〇-〇
氏名：高田 梅子

源泉徴収票の記入例：
 雑(年金) 厚生労働者 千代田区費が関1-2-2 収入金額 1,900,000円 源泉徴収税額 0円

保険料等の種類と支払額：
 源泉徴収票のとおり 83,600円
 新生命保険料 100,000円
 旧生命保険料 100,000円
 介護医療保険料
 地産保険料
 旧長期損害保険料

所得の内訳（源泉徴収税額）：
 雑(年金) 1,900,000円 源泉徴収税額 0円

総合課税の課税所得、一時所得に関する事項：
 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：
 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

住民税・事業税に関する事項：
 住民税 非上場株式の少額配当等 非居住者の配当割額の特例 株式等譲渡所得割の特例 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 (特別控除対象) 共同基金、日赤その他の寄附 都道府県 市区町村 条例指定寄附 条例指定寄附

事業税 非課税所得など 所得金額 損益通算の特例適用前所得 前年中の開(廃)業 開始・廃止 月日 不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額 事業用資産の譲渡損失など 他都道府県の事務所等 上記の配偶者・親族・事業専従者氏名のうち別居者の氏名・住所

P.37源泉徴収票から転記、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

P.36 旧生命保険料の支払額を記入する

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⑥へ

P.39第一表の⑤へ

P.37青色申告決算書より

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!

▶確定申告書 第一表

令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

納税地：東京都西東京市南町〇-〇-〇
氏名：高田 梅子

収入金額等：
 給与 1,900,000円
 公的年金等 800,000円
 雑所得 2,995,000円
 合計 3,795,000円

所得から差し引かれる金額：
 社会保険料控除 83,600円
 生命保険料控除 50,000円
 基礎控除 48,000円
 合計 181,600円

課税される所得金額 3,181,000円
 上の③に対する税額又は第三表の⑤ 2,206,000円
 配当控除 0円
 政党等寄附金等特別控除 0円
 住宅耐震改修特別控除等 0円
 災害減免額 0円
 再差引所得税額 2,206,000円
 令和6年分の人損控除(3万円未満) 1,000円
 令和6年分の人損控除(3万円未満) 3,000円
 復興特別所得税(45×2.1%) 4,002円
 所得税及び復興特別所得税の額(45+46) 1,946,002円
 外国税控除等 0円
 源泉徴収税額(47-48-49-50) 0円
 申告納税額(51) 1,946,000円
 予定納税額(第1期分・第2期分) 0円
 第3期分納める税金(53) 1,946,000円
 第3期分納める税金(54) 0円
 修正申告 0円
 公的年金等以外の合計所得金額(57) 2,995,000円
 配偶者の合計所得金額(58) 0円
 専従者給与(控除)額の合計額(59) 0円
 青色申告特別控除額(60) 100,000円
 雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額(61) 0円
 未納付の源泉徴収税額(62) 0円
 本年分差し引く繰越損失額(63) 0円
 平均課税対象金額(64) 0円
 変動臨時所得金額(65) 0円
 延納届出額(67) 0円

税額を計算・記入する

③の額	③の税額	税率
195万円以下	③の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	③の額 × 10% - 97,500円	
330万円超 695万円以下	③の額 × 20% - 427,500円	
695万円超 900万円以下	③の額 × 23% - 636,000円	
900万円超 1,800万円以下	③の額 × 33% - 1,536,000円	
1,800万円超 4,000万円以下	③の額 × 40% - 2,796,000円	
4,000万円超	③の額 × 45% - 4,796,000円	

③(③対応分)の総合課税の税額計算

不動産所得を青色申告

P.37青色申告決算書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.37 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知っ得コラム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知っ得コラム3-B参照)

基礎控除 (P.21知っ得コラム3-E参照)

1,000円未満は切り捨て

P.38第二表⑤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.37青色申告決算書より

P.38第二表の所得の内訳から転記する

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4 中古の賃貸アパートを取得した大塚さんの確定申告

大塚勝さんは50代の給与所得者（会社員）です。定年後の生活を考え、入居者がすでに入っている中古賃貸アパートを取得しました。購入代金は7,200万円ですが、全額銀行ローンを組み、返済期間は20年です。毎月の返済額は約39万円になりますが、収入の予定額が50万円ですので決断しました。

不動産所得については、賃貸アパートの取得から2ヶ月以内に「青色申告承認申請書」を提出しています。

確定申告
必要書類

- 青色申告承認申請書（記載例P.42参照）
 - 青色申告決算書（P.43）
 - 確定申告書（P.44～）
- 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（P.41）※提出は不要



大塚勝さん

【大塚さんの収入等の詳細】

住所：〒114-0024 東京都北区西ヶ原〇-〇-〇 TEL：03-xxxx-xxxx
 大塚 勝 昭和47年4月10日生（52歳）
 （妻）あかね 昭和49年5月10日生（50歳）
 （長男）豊一 平成15年6月10日生（21歳）

※年齢は令和6年12月31日のもの

収入に関する情報

給与収入金額（支払金額）	12,150,000	… 1
所得控除の額の合計額	2,136,000	… 2
源泉徴収税額	1,149,000	… 3

P.41 源泉徴収票参照

◎不動産収入（9月から12月）

不動産収入金額	2,000,000	… 4
必要経費の計	2,073,808	… 5
青色申告特別控除額	0	
不動産の所得金額	△73,808	… 6

P.43 青色申告決算書参照

購入した物件に関する情報

◎購入した賃貸アパート		
土地	165.00㎡	50,000,000
賃貸アパート	320.00㎡	22,000,000
[築10年・骨格材の肉厚3.5mm]		
売買契約の日	令和6年8月1日	
引渡日	令和6年9月1日	
◎借入金		
元金	72,000,000	
利率	2.8%	
返済期間	20年	
毎月の返済額（元利均等）	392,140	

（注）大塚さんの給与所得が1,000万円を超えるため、配偶者控除を受けることができません。この場合「給与所得の源泉徴収票」の控除対象配偶者欄には、妻の氏名が記載されないことになります。

大塚さんの給与所得の源泉徴収票

知っ得
コラム
4

不動産所得の青色申告とは？

不動産所得のある人は納税地の所轄税務署長の承認を得て、青色申告特別控除を受けることができます。

1. 青色申告承認申請書を提出

その年分以後の各年分の所得税について青色申告書の提出の承認を受けようとする人は、その年3月15日まで（その年1月16日以後新たに業務を開始した場合には、その業務を開始した日から2ヶ月以内）に、青色申告承認申請書を納税地の所轄税務署に提出します。

2. 青色申告特別控除を受ける

不動産所得の青色申告特別控除は、不動産貸付が事業的規模の場合、「最高65万円*」（この控除額を差し引く前の金額が65万円*以下の場合はその金額が限度。また、貸借対照表の作成、期限内申告も要件です）、事業的規模以外の場合、「最高10万円」（この控除額を差し引く前の金額が10万円以下の場合はその金額が限度）が控除できます。

3. 帳簿書類及び取引の記録

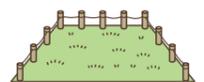
青色申告では、不動産所得の金額が正確に計算できるように、帳簿を備えてすべての取引を記帳する必要があります。作成した帳簿書類、取引に関する書類は7年間保存します。

4. 純損失の繰越しと繰戻しができる

不動産所得が赤字のとき、損益通算してもなお控除しきれない部分（純損失）は翌年以後3年間にわたって繰り越すことができます。

また、前年も青色申告している場合は、純損失の繰越しに代えて、その損失が生じた年の前年に繰戻して、前年の所得税の還付を受けることができます。

青色申告決算書の作成手順についてはP.43「知っ得コラム5」をご参照ください。



※令和2年分から55万円（電子申告または電子帳簿保存を行うと引き続き65万円）

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)

1 0 9 0

所得税の青色申告承認申請書

納税地 住所地・〇事業所等 (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)

王子 税務署長

令和6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 **オオツカ マサル** 大正 昭和 平成 令和
氏名 **大塚 勝** 生年月日 **47年 4月 10日**

職業 **会社員** 屋号

令和 6 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因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 山林所得

3 いま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 (〇取消し・〇取りやめ) 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6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。)

現金出納帳 売掛帳 買掛帳 経費帳 固定資産台帳 預金出納帳 手形記入帳 収入台帳

債権債務記入帳 総勘定元帳 仕訳帳 入金伝票 出金伝票 振替伝票 現金式簡易帳簿 その他

(3) その他

関与税理士 (TEL. - -)

税務署整理番号	関係部門	A	B	C			
0							
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〉

FA3200

令和 06 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** 事務所所在地 **大塚 勝** 依頼税理士等 **大塚 勝**

職業 **会社員** 電話番号 **03-xxxx-xxxx**

令和 年 月 日 損益計算書 (自 9月 07日 至 12月 31日)

提出用 (令和二年分以降用)	科目	金額 (円)	科目	金額 (円)
収入 金額	貸 賃 料 ①	2000000	必 ⑬ ローン保証料	15000
	礼金・権利金 更 新 料 ②		要 ⑭ 不動産管理手数料	10000
	③		⑮	
	計 ④	4200000	⑯	
必 要 経 費	租 税 公 課 ⑤	75000	⑰ その他の経費	50000
	損 害 保 険 料 ⑥	180000	⑱ 計	52073808
	修 繕 費 ⑦		⑲ 差引金額 (④-⑱)	△73808
	減 価 償 却 費 ⑧	388666	専 従 者 給 与 ⑳	
借 入 金 利 子 ⑨	665142	青 色 申 告 特 別 控 除 前 の 所 得 金 額 (⑲-㉑)	△73808	
地 代 家 賃 ⑩		青 色 申 告 特 別 控 除 額 (⑲-㉒)	0	
給 料 賃 金 ⑪		所 得 金 額 (⑲-㉓)	6△73808	
不 動 産 登 記 費 用 ⑫	60000	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。

「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。

⑳欄が赤字の人で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がある人は、その負債の利子の額を書いてください。

知っ得
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②所得金額まで該当する欄を記入します。

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

〈決算書作成注意事項〉

⑧減価償却費

取得費 22,000,000円 × 償却率(*) 0.053 × 4/12ヶ月 = 388,666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 (※)償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6年分に相当する額
900,000円 × 4/240ヶ月 = 15,000円

★土地等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③欄が赤字の方で「土地等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㊸と表示してください(㊸0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

令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

住所：東京都北区西ヶ原0-0-0
氏名：オオツカ マサル 大塚 勝

整理番号：FA2304

所得の内訳（所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額）

所得の種類	種目	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
給与		(株)池袋商会	12,150,000	1,149,000
⑤⑥ 源泉徴収税額の合計額				1,149,000

総合課税の課税所得、一時所得に関する事項

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

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
大塚 豊一	●●●●●●●●●●	配偶者	15.6.10	特例	年勤	特例	16	短期

住民税・事業税に関する事項

住民税：非上場株式の少数配当等の特例 非居住者の特例 配当割額 株式等譲渡所得割額控除額 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

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

P.41 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.45 第一表の⑤⑥へ

▶確定申告書 第一表

令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

納税地：東京都北区西ヶ原0-0-0
氏名：大塚 勝
職業：会社員

収入金額等

収入の種類	収入金額
給与	12,150,000
公的年金等	0
雑収入	0
不動産所得	200,000
合計	12,350,000

所得金額等

所得の種類	所得金額
給与	10,050,000
公的年金等	0
雑収入	0
不動産所得	200,000
合計	10,250,000

所得から差し引かれる金額

控除の種類	金額
社会保険料控除	0
生命保険料控除	0
地震保険料控除	0
基礎控除	0
雑損控除	0
医療費控除	0
寄附金控除	0
合計	0

税額を計算・記入する

③④の税額	③④の税額	税率
195万円以下	③の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	③の額 × 10%	- 97,500円
330万円超 695万円以下	③の額 × 20%	- 427,500円
695万円超 900万円以下	③の額 × 23%	- 636,000円
900万円超 1,800万円以下	③の額 × 33%	- 1,536,000円
1,800万円超 4,000万円以下	③の額 × 40%	- 2,796,000円
4,000万円超	③の額 × 45%	- 4,796,000円

③④(③④対応分)の総合課税の税額計算

課税される所得金額	③④の税額
791,400	79,140
11,842,200	1,184,220
合計	1,263,360

源泉徴収税額

源泉徴収税額	申告納税額
1,149,000	1,117,200
修正前の第3期分の税額	0
修正後の第3期分の税額	0

不動産所得を青色申告

P.43 青色申告決算書の収入金額を転記する

P.44 第二表の所得の内訳から転記する

〈P.43 知っ得コラム5 参照〉

P.41 源泉徴収票から給与所得控除後の金額⑦を転記する

1,000円未満は切り捨て

P.44 第二表⑤⑥から転記する

100円未満の場合「0」

戻ってくる税金の額

受取金融機関の口座を記入する

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⑫を転記する（所得控除額に一つでも変更があった場合は⑬～⑳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。

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

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 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

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6年分の提出期限〉

令和7年1月1日から令和11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の知っ得コラム6「住宅ローン控除とは?」をご参照ください。

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	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	
	子育て特例 対象者※1			長期優良住宅・低炭素住宅	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				
新築住宅	上記以外	適用なし	適用なし	0円	0円	0円	
				令和5年までに建築確認※2	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	10年	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			2,000万円	14万円	140万円	

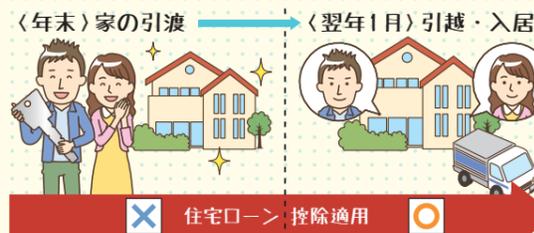
※1 子育て特例対象者:「夫婦のいずれかが39歳以下」又は「18歳以下の扶養親族を有する者」(年齢は入居年の12月31日の現況で判定)令和6年度改正では令和6年入居のみの適用とされていますが、令和7年の入居まで延長となる可能性があります。

※2 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。

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。年末に鍵を引き渡されていても、引越して住み始めたのが1月からであったら、住宅ローン控除が受けられるのは翌年からは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ければなりません。

(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	税務署
<input type="checkbox"/>	(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書	
<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)	法務局
<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"/>	いずれか	耐震基準適合証明書	指定検査機関等
		建設住宅性能評価書の写し	
		瑕疵保険加入証明書等	

認定住宅等の場合

<input type="checkbox"/>	いずれか	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
		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)	
		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"/>	いずれか	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のいずれか少ない額です。

- 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

知っ
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のは、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) 償還期間が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日まで引き続いて住んでいること
- (2) マイホームの床面積が登記事項証明書上50㎡以上*で、床面積の2分の1以上が自己の居住用であること
- (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（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40㎡以上50㎡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 第二表

令和06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: FA2304

住所: 神奈川県横浜市緑区寺山町0-0-0
氏名: 目白保

所得の内訳 (所得税及び復興特別所得税の源泉徴収額)

所得の種類	種目	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
給与	(株) 横濱商事	6,500,000	88,700	
源泉徴収税額の合計額			88,700	

総合課税の課税所得、一時所得に関する事項 (ii)

所得の種類	収入金額	必要経費等	差引金額
給与	6,500,000		6,500,000

配偶者や親族に関する事項 (20~23, 34, 39, 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
目白京子	●●●●●●●●●●	配偶者	60.12.12	特	特	特	特	特
目白花子	○●●●●●●●●●	子	29.10.10	特	特	特	特	特
目白太一	●●●●●●●●●●	子	3.11.11	特	特	特	特	特

住民税・事業税に関する事項

扶養親族が16歳未満の場合には16に○

P.52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.55第一表の⑤⑥へ

個人番号(マイナンバー)を記入する

居住開始日(P.52④)を記入する

扶養親族が16歳未満の場合には16に○

税額を計算・記入する ③①(③②対応分)の総合課税の税額計算

③①の税額	③②の税額	税率
195万円以下	③①の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	③①の額 × 10%	- 97,500円
330万円超 695万円以下	③①の額 × 20%	- 427,500円
695万円超 900万円以下	③①の額 × 23%	- 636,000円
900万円超 1,800万円以下	③①の額 × 33%	- 1,536,000円
1,800万円超 4,000万円以下	③①の額 × 40%	- 2,796,000円
4,000万円超	③①の額 × 45%	- 4,796,000円

▶確定申告書 第一表

令和06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: FA2204

納税地: 神奈川県横浜市緑区寺山町0-0-0

氏名: 目白保

職業: 会社員

収入金額等

収入金額等	金額
給与	6,500,000
公的年金等	0
雑所得	0
合計	6,500,000

所得金額等

所得金額等	金額
給与	4,760,000
公的年金等	0
雑所得	0
合計	4,760,000

所得から差し引かれる金額

所得から差し引かれる金額	金額
基礎控除	1,740,000
社会保険料控除	0
生命保険料控除	0
地震保険料控除	0
寄附金控除	0
合計	1,740,000

税額計算

税額計算	金額
課税される所得金額	3,020,000
所得控除	2,045,000
課税所得	975,000
源泉徴収税額	88,700
申告納税額	88,700
修正申告	0

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

P.52源泉徴収票からその年の収入金額(支払金額)①を転記する

P.52源泉徴収票の給与所得控除後の金額③を転記する

P.52源泉徴収票の所得控除の額の合計額②を転記する

1,000円未満は切り捨て

P.53の②③を転記する

P.54第二表の⑤⑥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値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。

確定申告
必要書類

- 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〇-〇-〇
TEL：03-XXXX-XXXX
秋葉 圭 昭和60年6月6日生(39歳)
(妻) 佳子 昭和61年3月3日生(38歳)
(長女) 佑依 平成28年2月2日生(8歳)

※年齢は令和6年12月31日のもの

▶収入に関する情報

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	84,000	3

右記源泉徴収票参照

▶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6年7月1日	
リフォーム後、居住開始	令和6年9月1日	4
リフォーム契約日	令和6年6月10日	5
マンションの取得対価の額(65㎡)	15,000,000	6
リフォーム代金	4,400,000	7
住宅ローンの令和6年末の残高	3,900,000	8

P.57計算明細書参照

▶秋葉さんの給与所得の源泉徴収票

令和6年分 給与所得の源泉徴収票

東京都江戸川区中央〇-〇-〇

氏名 アキバ ケイ 秋葉 圭

給与賞与 16,000,000 94,360,000 2,680,000 384,000

社会保険料等の金額 720,000 100,000

令和6年12月31日現在

岩本スポーツ株式会社

〈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 〇6 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

1 住所及び氏名
住所 東京都江戸川区中央〇-〇-〇
氏名 秋葉 圭

2 新築又は購入した家屋等に関する事項
居住開始年月日 平成 〇6 年 〇9 月 〇1 日
契約区分 〇1 平成 〇6 年 〇6 月 10 日

3 増改築等をした部分に係る事項
増改築等をした部分の面積 65.00 ㎡

4 家屋や土地等の取得対価の額
あなたの共有持分 4,400,000

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% 〇

6 特に対象個人に
リフォーム代金の自分の持ち分について記入する

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
3,900,000

8 特定の増改築等に係る事項
年末の借入残高 P.56B を記入する

9 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額
番号 5 20 2,730,000

10 控除証明書の交付を要しない場合
その年のローン残高の0.7%

リフォームなので「3」に記入する

居住開始日・契約日 P.56Aを記入する

リフォーム代金 P.56Bを記入する

全部事項証明書の提出を省略する場合に記入する(P.49)

床面積P.56Bを記入する

縦に提出してください

リフォーム代金の自分の持ち分について記入する

年末の借入残高 P.56B 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

令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

住所 東京都江戸川区中央〇-〇-〇
氏名 アキバ ケイ 秋葉 圭

整理番号 FA2304

所得の内訳 (所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)

所得の種類	種目	給与などの支払者の[名称]及び[法人番号又は所在地]	収入金額	源泉徴収税額
給与		岩本スポーツ株式会社	6,000,000	84,000
源泉徴収税額の合計額				84,000

総合課税の課税所得、一時所得に関する事項 (ii)

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 (29~32, 34, 39, 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
秋葉 佳子	●●●●●●●●●●●●●●	配偶者	61.3.3	特	特	特	特	特
秋葉 佑依	○●○●○●○●○●○●○●	子	28.2.2	特	特	特	特	特

扶養親族が16歳未満の場合には16に○

居住開始日 (P.564) を記入する

令和6年9月1日居住開始

個人番号 (マイナンバー) を記入する

P.56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.59第一表の⑤〇へ

個人番号 (マイナンバー) を記入する

居住開始日 (P.564) を記入する

扶養親族が16歳未満の場合には16に○

▶確定申告書 第一表

江川北 税務署長 令和06年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

納税地 〒132-0027 個人番号 XXXXXXXXXX 生年月日 360.06.06

現在の住所 東京都江戸川区中央〇-〇-〇 アリガキ アキバ ケイ

氏名 秋葉 圭

職業 同上 会社員 秋葉 圭 本人

収入金額等

給与	6,000,000
公的年金等	0
雑所得	4,360,000
合計	10,360,000

所得から差し引かれる金額

基礎控除	7,680,000
社会保険料控除	0
生命保険料控除	0
地震保険料控除	0
雑所得控除	0
合計	7,680,000

所得税

課税される所得金額	2,680,000
上の③①に対する税額	170,500
配当控除	0
政治等寄付金等特別控除	0
住宅耐震改修特別控除等	0
災害減免額	0
再差引所得税額	170,500
令和6年分の個人住民税	900,000
復興特別所得税額	11,117
源泉徴収税額	84,000
申告納税額	296,833
修正前の第3期分の税額	0
修正後の第3期分の税額	0

1,000円未満は切り捨て

P.56源泉徴収票からその年の収入金額 (支払金額) ①を転記する

P.56源泉徴収票の給与所得控除後の金額②を転記する

P.56源泉徴収票の所得控除の額の合計額②を転記する

P.57の②③を転記する

P.58第二表の⑤〇から転記する

戻ってくる税金の額

受取金融機関の口座を記入する

税額を計算・記入する

③①(③②対応分)の総合課税の税額計算

③②の額	③①の税額	税率
195万円以下	③②の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	③②の額 × 10%	- 97,500円
330万円超 695万円以下	③②の額 × 20%	- 427,500円
695万円超 900万円以下	③②の額 × 23%	- 636,000円
900万円超 1,800万円以下	③②の額 × 33%	- 1,536,000円
1,800万円超 4,000万円以下	③②の額 × 40%	- 2,796,000円
4,000万円超	③②の額 × 45%	- 4,796,000円

この冊子は、令和6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 不動産にかかわる確定申告

令和7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。



三井住友トラストグループ
三井住友トラスト不動産

