

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。

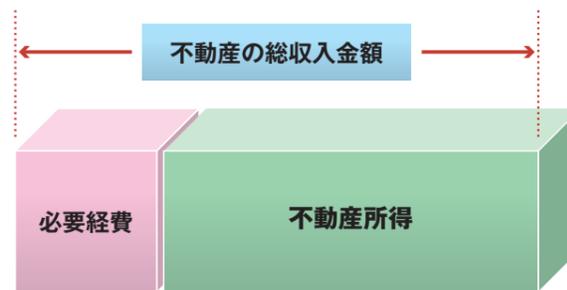
青色申告を選ぶ場合は、青色申告承認申請書にて、事前に届け出ておく必要があります（P.41 知っ得コラム4「不動産所得の青色申告とは？」もご参照ください）。

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。



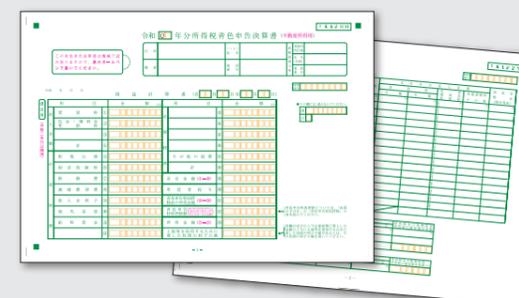
ココに注目!

敷金の返還しない部分は収入

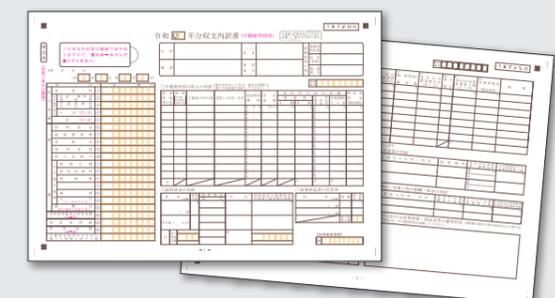
敷金・保証金は貸付契約に応じて返す必要がない部分については、返す必要がなくなった日に収入金額に計上します。返還する部分は預り金として処理します。

★ 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 株式等譲渡所得割控除額 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 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 条例指定寄附 市区町村 条例指定寄附

事業税 不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額 100,000円 事業用資産の譲渡損失など

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
 不動産所得 2,995,000円
 雑所得 800,000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
 地震保険料控除 0円
 寄附金控除 0円
 基礎控除 48,000円
 合計 613,600円

税額計算表：
 課税される所得金額 318,100円
 上の③に対する税額又は第三表の⑤ 220,600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 220,600円
 再差引所得税額 0円
 令和6年分の人損控除(3万円未満) 3,000円
 令和6年分の人損控除(3万円以上) 400円
 復興特別所得税(45×2.1%) 400円
 所得税及び復興特別所得税の額(45+46) 1,946,000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期分の税額(54) 0円
 修正申告 0円
 公的年金等以外の合計所得金額 2,995,000円
 配偶者の合計所得金額 0円
 専従者給与(控除)額の合計額 0円
 青色申告特別控除額 100,000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
 本年分差し引く繰越損失額 0円
 平均課税対象金額 0円
 変動一時所得金額 0円
 延納届出額 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	

③④(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㎡ [築10年・骨格材の肉厚3.5mm]	22,000,000
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

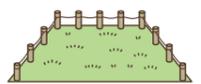
青色申告では、不動産所得の金額が正確に計算できるように、帳簿を備えてすべての取引を記帳する必要があります。作成した帳簿書類、取引に関する書類は7年間保存します。

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）

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・〇居所地・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

上記以外の住所地・事業所等
 (〒 -) (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。

- 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 _____
- 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
- 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（ 取消し・ 取りやめ） ____年__月__日 (2) 無
- 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**
- 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
- 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 _____

関係税理士 (TEL. - -)

税務署整理欄	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	収入金額	貸貸料 ①	2000000	必 要 経 費	ローン保証料 ⑬	15000
	礼金・権利金 ②				不動産管理手数料 ⑭	10000
	計 ④	4200000			その他の経費 ⑰	5000
	租税公課 ⑤	7500			計 ⑱	5207380.8
	損害保険料 ⑥	18000			差引金額 (④-⑱) ⑲	△7380.8
	修繕費 ⑦				専従者給与 ⑳	
	減価償却費 ⑧	388666			青色申告特別控除前の所得金額 (⑲-㉑) ㉒	△7380.8
	借入金利息 ⑨	665142			青色申告特別控除額 (特定控除) ㉓	0
	地代家賃 ⑩				所得金額 (⑲-㉓) ㉔	6△7380.8
	給料賃金 ⑪				土地等取得のために要した負債の利子の額 ㉕	461904
	不動産登記費用 ⑫	60000				

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。

「借入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!

- 事前に青色申告承認申請書(P.42)を提出します。
- 青色申告決算書(不動産所得用)を作成します。
- 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借入金利息: 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

★土地等取得の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借入金利息 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「土地等取得の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㉕と表示してください(㉕0円)。

