

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：第二表→第一表の順で作成します。
- 公的年金等の源泉徴収票 (P.37) ※提出は不要
- 生命保険料証明書



【高田さんの収入等の詳細】

住所：〒188-0012 東京都西東京市南町〇-〇-〇 TEL：042-xxx-xxxx
 高田 梅子 昭和29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）

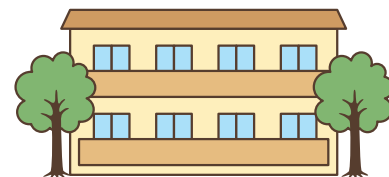
公的年金受給額（支払金額）	1,900,000	… 1	P.37源泉徴収票参照 社会保険料や源泉徴収税額については P.12「知っ得コラム2」参照
社会保険料の額	83,600	… 2	
源泉徴収税額	0	… 3	

◎不動産収入

不動産収入金額	6,000,000	… 4	P.37青色申告決算書参照
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	東京都西東京市南町〇-〇-〇			
	(フリガナ)	タカダ ウメコ	生年月日	明治 大正 昭和 平成 令和	29年 4月 4日
	氏名	高田 梅子	源泉徴収税額	千 300 円	
	区分	支払金額	千 1900 円	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	900	000	
	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	源泉徴収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	
					社会保険料の額
					千 83600 円
	源泉徴収対象配偶者	控除対象扶養親族	16歳未満の扶養親族		
(フリガナ) 氏名	区分	(フリガナ) 氏名	区分	(フリガナ) 氏名	区分
		1		1	
(摘要) 【社会保険料の内訳】 介護保険料額	83,600円	(フリガナ) 氏名	区分	(フリガナ) 氏名	区分
【定額減税】 源泉徴収時所得税減税控除済額	12,000円	2		2	
控除外額（控除していない額）	18,000円				
法人番号	6 0 0 0 0 1 2 0 7 0 0 0 1	支 払 者	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 事務所所在地 依拠税理士等 電話番号 042-xxx-xxxx

業 務 不動産貸付業 電話番号 042-xxx-xxxx

令和 年 月 日 令和 年 月 日 (自 07月07日 至 12月31日)

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

科 目	金 額 (円)	科 目	金 額 (円)
収 入		必 要 経 費	
賃 貸 料 ①	5800000	⑬	
礼 金 ・ 権 利 金 ②	200000	⑭	
③		⑮	
計 ④	4600000	⑯	
必 要 経 費		⑰	250000
租 税 公 課 ⑤	450000	計 ⑱	5290500
損 害 保 険 料 ⑥	105000	差 引 金 額 (④-⑱)	3095000
修 繕 費 ⑦	600000	専 従 者 給 与 ⑳	
減 価 償 却 費 ⑧	1200000	青 色 申 告 特 別 控 除 前 の 所 得 金 額 ㉑	3095000
借 入 金 利 子 ⑨		青 色 申 告 (55万円又は55万円×2) 特 別 控 除 額 (10万円と孰のいずれか) ㉒	6100000
地 代 家 賃 ⑩		所 得 金 額 (㉑-㉒)	7295000
給 料 賃 金 ⑪		土 地 等 を 取 得 す る た め に 要 し た 負 債 の 利 子 の 額	
不 動 産 管 理 手 数 料 ⑫	300000		

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。

配偶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。

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 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

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 181,600円

課税される所得金額 3,613,400円
 上記の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 0円
 再差引所得税額 220,600円
 令和6年分の人損控除(3万円未満) 30,000円
 令和6年分の人損控除(3万円以上) 190,600円
 復興特別所得税額(45×2.1%) 4,002円
 所得税及び復興特別所得税の額(45+46) 194,602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) 194,600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) 194,600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 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
 変動臨時所得金額 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	

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

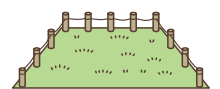
青色申告では、不動産所得の金額が正確に計算できるように、帳簿を備えてすべての取引を記帳する必要があります。作成した帳簿書類、取引に関する書類は7年間保存します。

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り戻して、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

上記以外の住所地・事業所等 (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 (氏名) **大塚 勝** 事務所電話番号 **03-xxxx-xxxx**

職業 **会社員** 電話番号

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	ローン保証料⑬	15000
	礼金・権利金②		不動産管理手数料⑭	10000
	更新料③			
	計④	4200000		
必要 経費	租税公課⑤	75000	その他の経費⑰	50000
	損害保険料⑥	180000	計⑱	52073808
	修繕費⑦		差引金額 (④-⑱)⑲	△73808
	減価償却費⑧	388666	専従者給与⑳	
経費	借入金利息⑨	665142	青色申告特別控除前の所得金額 (⑲-㉑)㉒	△73808
	地代家賃⑩		青色申告特別控除額 (⑲-㉑)㉒	0
	給料賃金⑪		所得金額 (⑲-㉒)㉓	6△73808
	不動産登記費用⑫	60000	土地等取得の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。

⑨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賃賃料から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⑩と表示してください (⑩0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

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
⑤⑨ 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	特種	年勤	特種	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 配当割額の特例 株式等譲渡所得割額の特例 給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法の特例

事業税：不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額 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⑤⑨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	控除金額
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

③⑩の税額	③⑩の税額	税率
195万円以下	③⑩の税額 × 5%	
195万円超 330万円以下	③⑩の税額 × 10%	- 97,500円
330万円超 695万円以下	③⑩の税額 × 20%	- 427,500円
695万円超 900万円以下	③⑩の税額 × 23%	- 636,000円
900万円超 1,800万円以下	③⑩の税額 × 33%	- 1,536,000円
1,800万円超 4,000万円以下	③⑩の税額 × 40%	- 2,796,000円
4,000万円超	③⑩の税額 × 45%	- 4,796,000円

③⑩(③⑩対応分)の総合課税の税額計算

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

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⑤⑨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)