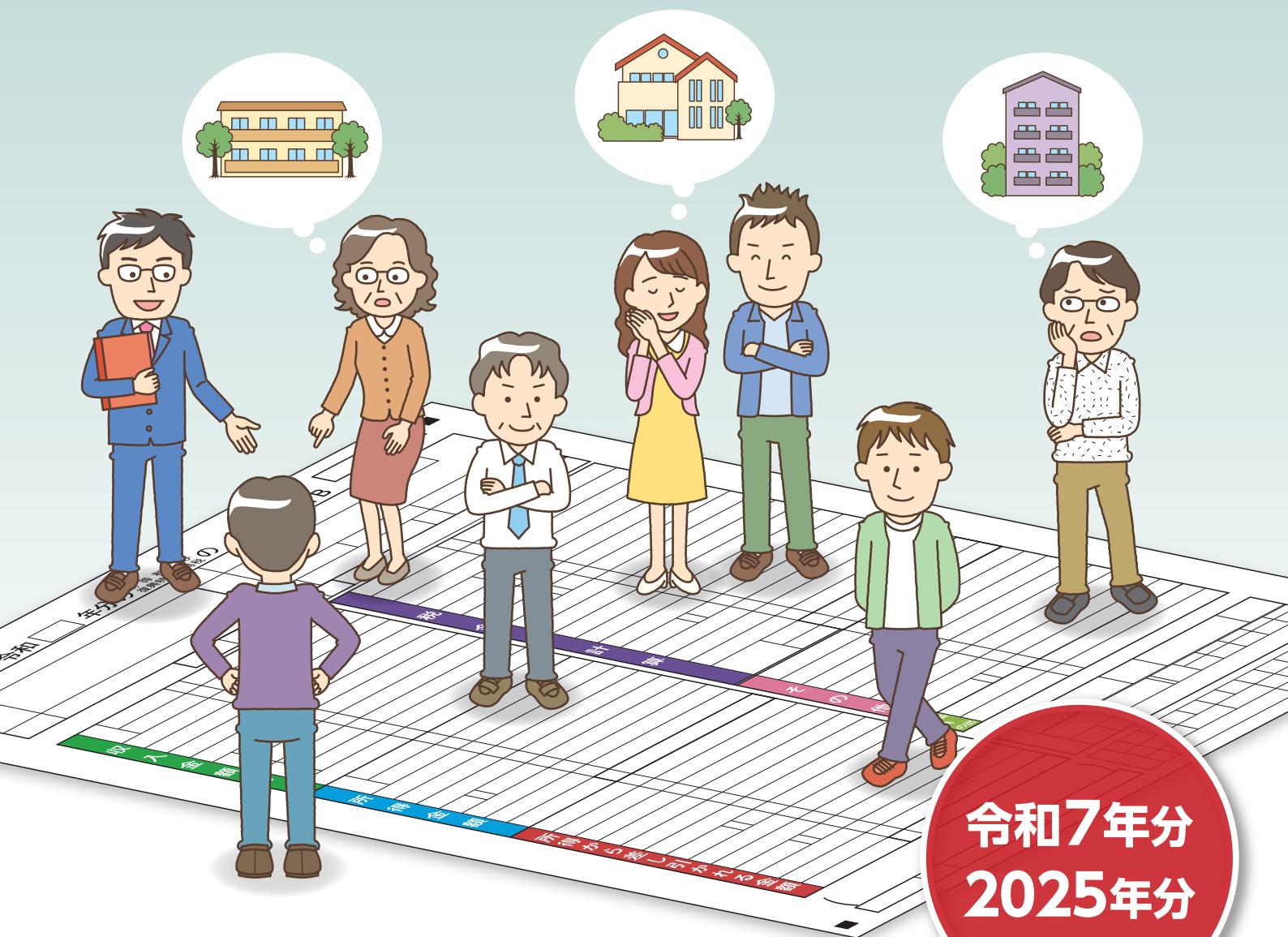


はじめてでもよくわかる

不動産にかかる 確定申告



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8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7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(特例)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. 扶養控除及び特定親族特別控除の控除額 | 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 |

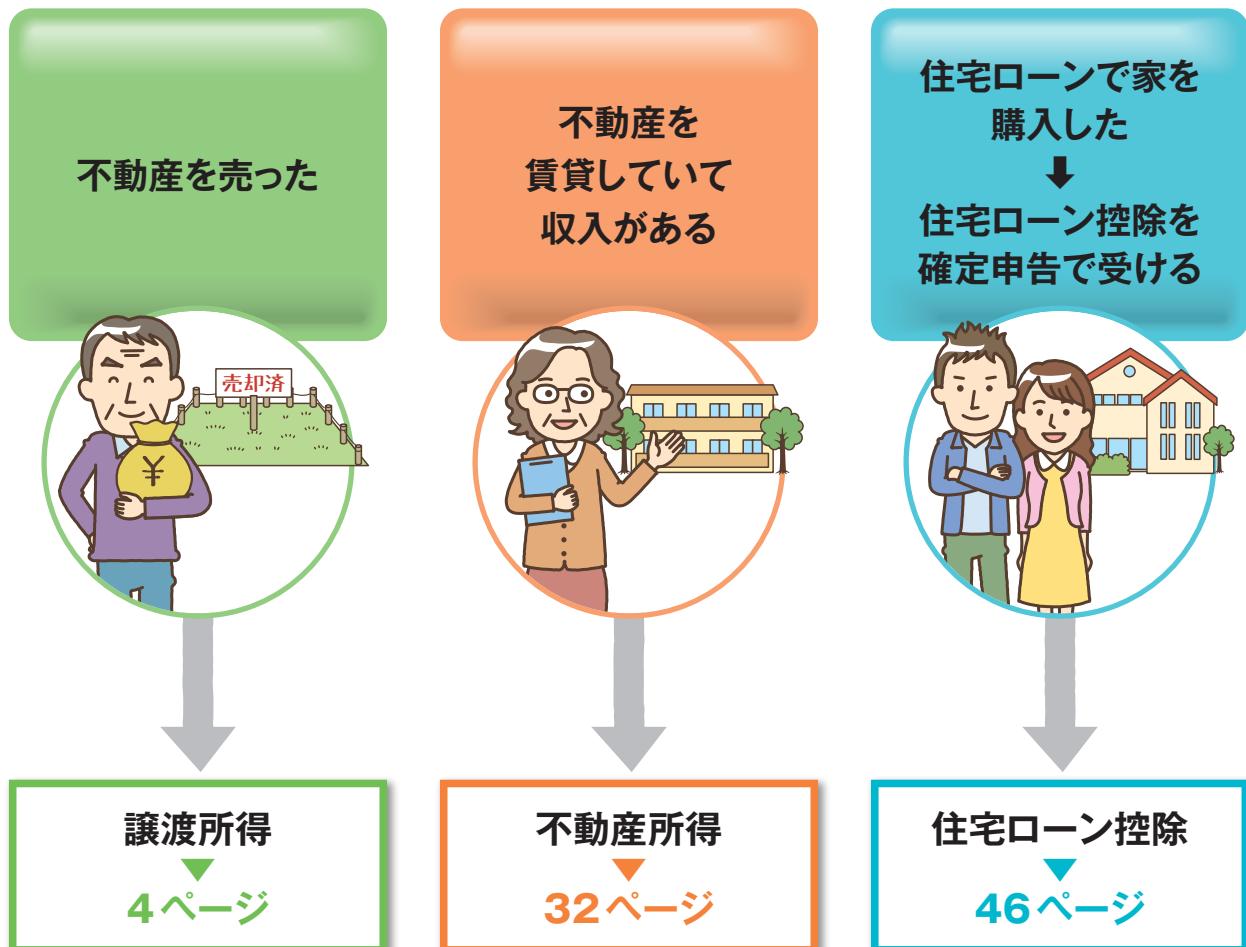
住宅ローンでマイホームを購入した人の確定申告(住宅ローン控除) 46

| | |
|----------------------------------|----|
| ■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：3/16

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：3/16

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）：3/16 → 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17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

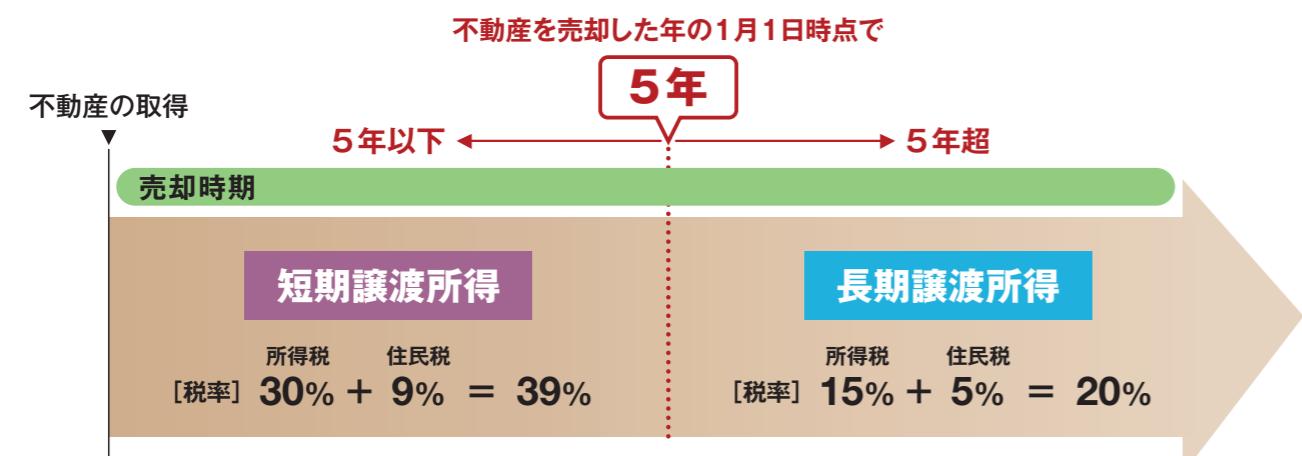
- ・書面での申告は、申告書提出日から1ヶ月～2ヶ月以内
- ・電子申告は、データ送信から3週間以内に還付されます。

不動産を売却した人の確定申告について

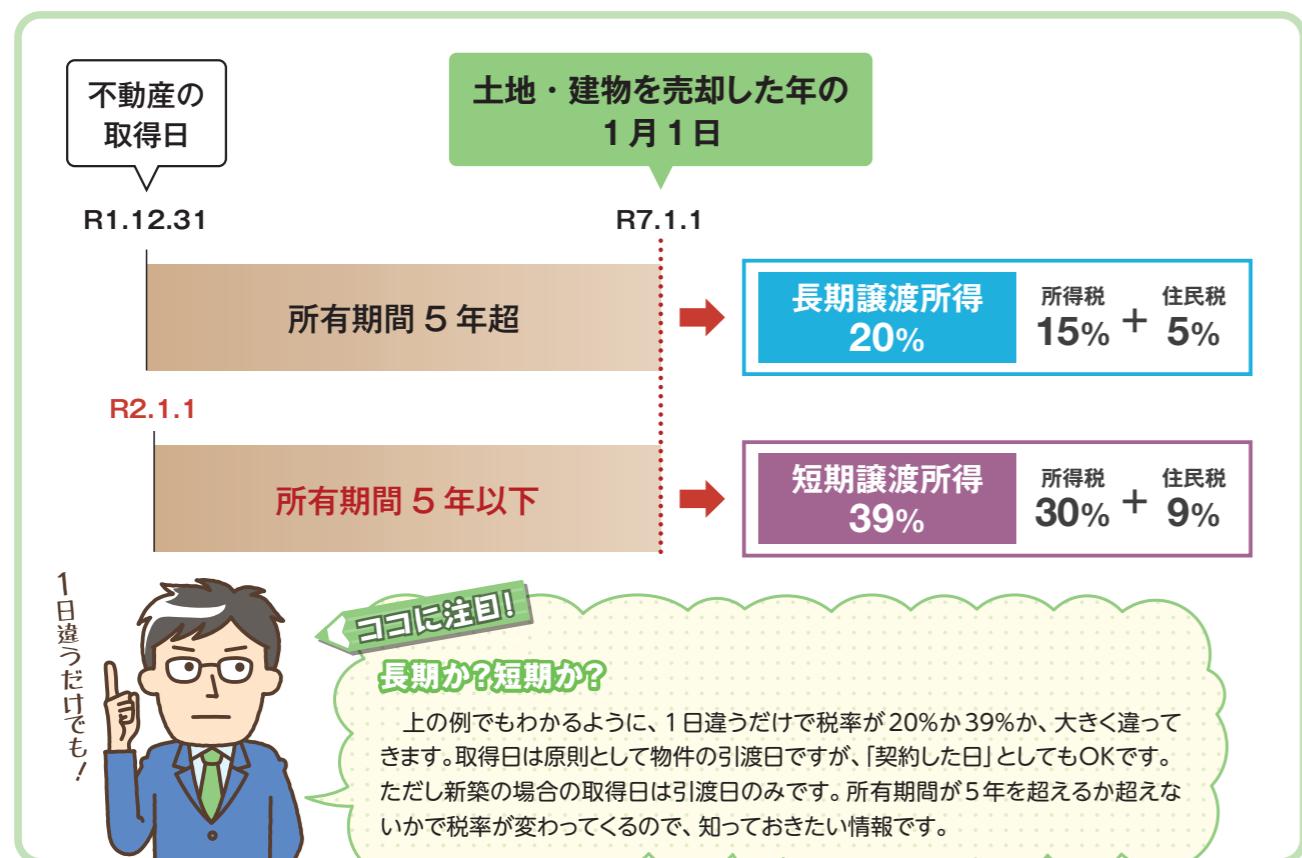
不動産譲渡の税金の分かれ目は“5年”

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7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）

$$\text{売却価額（譲渡価額）} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) = \text{譲渡益} \text{ または } \text{譲渡損}$$

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

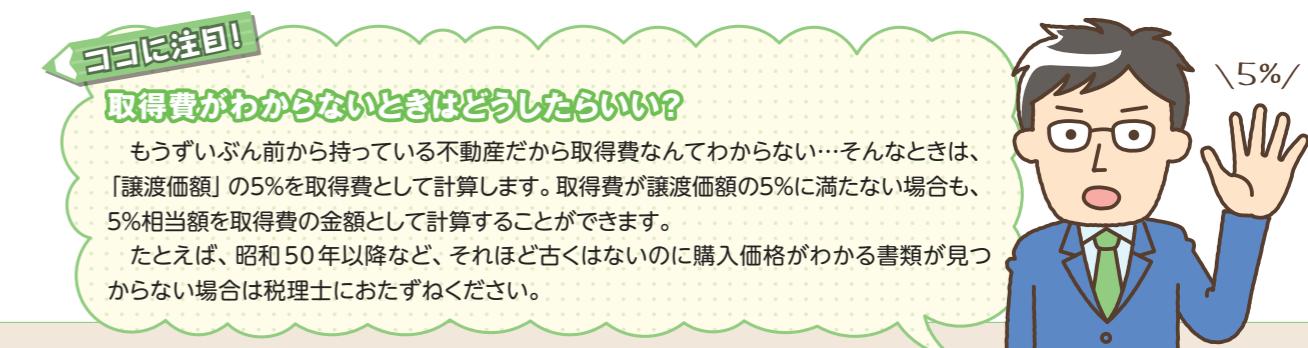
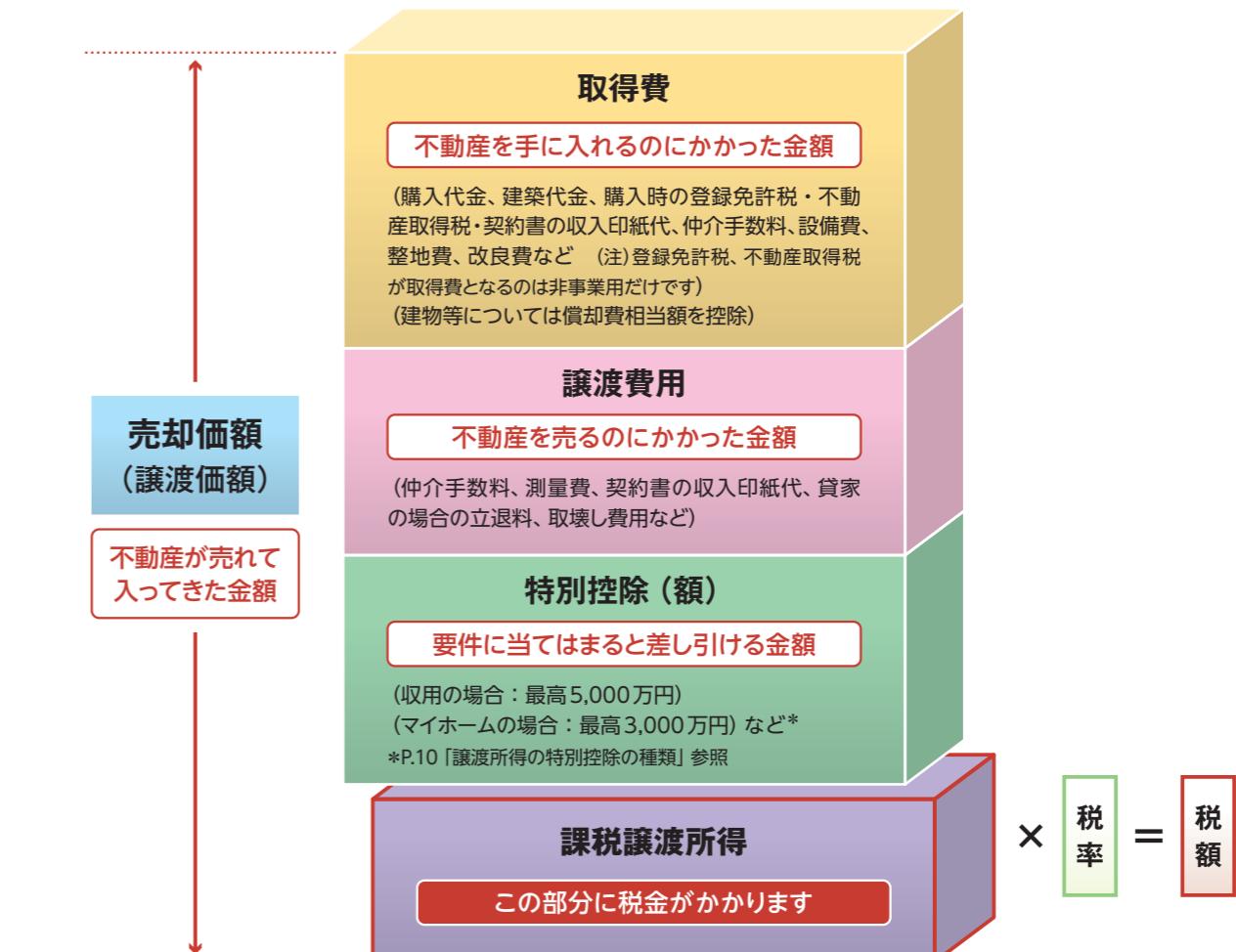
課税譲渡所得に税率を掛けると税額が計算できます。

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

*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や他の相続人が同一の土地・建物を売却した額を含む）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7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8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8年分の譲渡収入とし、確定申告は、令和9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、売買契約を交わした令和7年分で申告したいというときもあるでしょう。その場合は、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7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7年 令和8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／譲渡所得の確定申告書の記入例

譲渡所得の特別控除（特例）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） | 最高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3,000万円までの特別控除が受けられます。

《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7年中に譲渡した場合は、令和4年1月2日以降に住まなくなったものをいいます。

※2 相続空き家の特別控除

相続した被相続人のマイホームを売却して利益が出た場合は、相続人1人あたり3,000万円（相続人3人以上は1人2,000万円）までの特別控除が受けられます。

《主な適用要件》

- ①被相続人が亡くなる直前まで一人で住んでいたマイホームを相続したこと。
- ②譲渡対価（固定資産税の清算金や他の相続人が同一の土地・建物を売却した金額を含む）の合計が1億円以下。
- ③相続日から3年目の12月31日まで、かつ令和9年12月31日までに相続人が売却すること。
- ④売手と買手の関係が、親子や夫婦などの特別な間柄ではないこと。

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264m²を令和7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55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26年5月5日生（74歳）
(妻) すみ江 昭和27年6月6日生（73歳）

※年齢は令和7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 |
| 社会保険料の額 | 127,000 |
| 源泉徴収税額 | 35,000 |

1 P.12 源泉徴収票参照
2 P.12「知つ得コラム2」参照
3 P.12 源泉徴収票参照

▶ 売却した土地に関する情報

◎ 土地の譲渡

| | |
|-------------------|-------------|
| 取得日 | 昭和55年4月1日 |
| 取得費 | 40,000,000 |
| 売却の契約日 | 令和7年8月1日 |
| 引渡日 | 令和7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 |
| 地震保険料の支払額 | 40,000 | 6 |

4 P.16 確定申告書第二表へ
5 P.16 確定申告書第二表へ
6 P.16 確定申告書第二表へ

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 | 氏名 上野 行夫 | | 生年月日 26年5月5日 | 明治 | 大正 | 昭和 | 平成 | 令和 | | | | | | | | | |
| 区分 | | 支 払 金 額 | | 源 泉 徵 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 | 社会保険料の額 | | | | | | |
| | | | | * | | 人 | 人 | 人 | 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 | (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 | | 1 氏名 | | | | | | | |
| (摘要) [社会保険料の内訳] 介護保険料額127,000円 | | 2 氏名 | | 2 氏名 | | 2 氏名 | | 2 氏名 | | 2 氏名 | | | | | | | |
| 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 | |
| (受給者交付用) | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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。



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、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。

〈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7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 [\[リンク\]](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、画面の室内に沿って凡て全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 | |

※ 謾渡（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
- 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7年分以降用)

R7.11

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 譲渡（売却）された土地・建物について記載してください。 | | |
| (1) どこの土地・建物を譲渡（売却）されましたか。 | | |
| 所在地番 目黒区目黒●-●-● 所在地 (住居表示) | | |
| 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 | 利用状況 <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 田地 (実測) 264.00 m ² <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 畠 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 借地権 (公簿等) 264.00 m ² <input type="checkbox"/> その他 () | 売買契約日 <input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 年月～年月) <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 | □居宅 □マンション □店舗 □事務所 □その他 () | m ² R7年8月1日 引き渡した日 R7年9月15日 |
| ○ 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 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 |
| | (住所) (氏名) | |
| (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) | 港区赤坂×-×-× ○×不動産 職業 (業種) 不動産業 | ① 譲渡価額 100,034,800 円 |
| 【参考事項】 | | |
| 代金の受領状況 1回目 R7年8月1日 2回目 R7年9月15日 未収金 10,000,000 円 90,034,800 円 | 3回目 年月日 年月 年月 年月 | 未収金 円 円 |
| お売りになった理由 買主から頼まれたため 他の資産を購入するため 事業資金を捻出するため | 借入金を返済するため 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 ○ 「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

| | | | | | | |
|--|---|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|--------------------------------|
| 購入建築価額の内訳 土地 | 購入（建築）先・支払先 住所（所在地） 氏名（名称） 目黒区自由が丘○-○-○ XX不動産株式会社 | 購入年月日 S55・4・1 | 購入・建築代金又は譲渡価額の5% 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 | 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 | | | |
| ※ 土地や建物の取得の際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。 | | (3) 取得費を計算します。 | | | | |
| 建物の購入・建築価額(口) □標準 | 償却率 円 × 0.9 × _____ × _____ = _____ 円 | ② (イ)+(口)-(ハ) 円 取得費 40,000,000 | 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、（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 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 仲介手数料 収入印紙代 その他 | 支払先 住所（所在地） 氏名（名称） 千代田区神田錦町△-△-△ 三井住友トラスト不動産 | 支払年月日 R7・9・15 | 支払金額 3,366,000円 | | | |
| | | R7・8・1 | 30,000円 | | | |
| | 測量費など | ・・ | 2,000,000円 | | | |
| ※ 修繕費、 | | ・・ | 円 | | | |
| ③ 譲渡費用 | | 5,396,000 | 円 | | | |
| 4 譲渡所得金額の計算をします。 | | | | | | |
| 区分 短期 長期 短期 長期 短期 長期 | 特例適用条文 所・措・震 所・措・震 所・措・震 | 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 譲渡所得金額 (C-D) 54,638,800 円 |
| ※ フィルタで選択した内容(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。 | | | | | | |
| 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)

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

| | | | |
|---|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| ■ 東京上野 税務署長 令和〇〇年〇〇月〇〇日 令和〇〇年〇〇月〇〇日 令和〇〇年〇〇月〇〇日 の確定申告書 | | F A 2 2 0 5 | |
| 納税地 〒110-0003 個人番号 X X X X X X X X X X 生年月日 3 2 6 0 5 0 5 | | | |
| 現在の住所又は居所 東京都台東区根岸〇-〇-〇 | | フリガナ ウエノ ユキオ | |
| 事業所等 | | 氏名 上野 行夫 | |
| 令和〇〇年〇〇月〇〇日 の住 所 同上 | | 職業 世帯主の氏名 世帯主との続柄 上野 行夫 本人 | |
| 振替送達希望 種類 青色 ○ 国出損失控除表示 特殊表示 携帯番号 | | 電話 住宅勤務先携帯番号 03-XXXX-XXXX | |
| 単位は円 P.16 第二表の所得の内訳から転記する | 税 収 入 金 額 等 | | 課税区分(12)-(30) 又は第三表 000 |
| | 事業 営業等 (ア) | | 上の①に対する税額 又は第三表の 8274850 |
| | 農 業 (イ) | | 税配当控除 33 |
| | 不動産 (ウ) | | 税金 (14)-(30) 00 |
| | 配 当 (丁) | | 政党等寄附金等特別控除 35 |
| | 給 与 (オ) | | 住宅耐震改修等特別控除 36 |
| | 公的年金等 (カ) 2900000 | | 災害減免額 37 |
| | 雜 業 務 (キ) | | 再差引所得税額(基礎所得控除)-(42)-(43) 00 |
| | その他の (ク) | | 復興特別所得税額 (44+2.1%) 8274850 |
| | 総合譲渡 短 期 (ケ) | | 所得税及び復興特別所得税の額 (44+45) 173771 |
| 長 期 (コ) | | 国外税額控除等 (46) 8448621 | |
| 一 時 (サ) | | 源泉徴収税額 (49) 35000 | |
| 所 得 金 額 等 | 事 動 産 (③) | | 申告引取税額 (50) 8413600 |
| | 利 子 (④) | | 予定納税額 (51) 00 |
| | 配 当 (⑤) | | 第3期分の税額 (52) 8413600 |
| | 給与 (⑥) | | 還付される税金 (53) □ |
| | 公的年金等 (⑦) 2000000 | | 修正前の第3期分の税額 (54) 00 |
| | 業 務 (⑧) | | 第3期分の税額の増加額 (55) 00 |
| | そ の 他 (⑨) | | 公共年金等以外の合計所得金額 (56) 54638800 |
| | ⑦から⑨までの計 (10) 2000000 | | 配偶者の合計所得金額 (57) 00 |
| | 総合譲渡・一時 (11) 00000 | | 専従者給与(被扶養親の合計額) (58) 00 |
| | 合計 (12) 2000000 | | 青色申告特別控除額 (59) 00 |
| 社会保険料控除 (13) 327000 | | 雑所得・一時所得等の源泉徴収税額 (60) 35000 | |
| 小規模企業共済等掛金控除 (14) 00000 | | 未納付の源泉徴収税額 (61) 00 | |
| 生命保険料控除 (15) 50000 | | 本年分で算じり(繰越控除額) (62) 00 | |
| 地震保険料控除 (16) 40000 | | 平均課税率対象金額 (63) 00 | |
| 墓石、ひとり親控除 (17) 0000 | | 変動・臨時所得金額 (64) 00 | |
| 勤労学生・障害者控除 (18) 0000 | | 延届納出額 (65) 00 | |
| 配偶者控除 (19) 0000 | | 申告期限までに納付する金額 (66) 00 | |
| 扶養控除 (20) 0000 | | 銀行預金・組合員協・預金 (67) 00 | |
| 特定期族控除 (21) 0000 | | 郵便局預金 (68) 00 | |
| 基礎控除 (25) 0000 | | 預金種類 (69) 00 | |
| ⑬から⑯までの計 (26) 417000 | | 普通預金 (70) 00 | |
| 維持控除 (27) 0000 | | 当座預金 (71) 00 | |
| 医療費控除 (28) 0000 | | 勘定預金 (72) 00 | |
| 寄附金控除 (29) 0000 | | 貯蓄 (73) 00 | |
| 合計 (26+27+28+29) 417000 | | 公金受取口座登録の同意 (74) 00 | |
| | | 公金受取口座の利用 (75) 00 | |
| | | 整 理 棚 (76) A B C D E G H I K L | |
| | | 異動 (77) 年 月 日 | |
| | | 名簿 (78) 確認 (79) 00 | |

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⑬～㉙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)

P.17 第三表の⑨から転記する

P.16 第二表の⑯から転記する

黒字の場合100円未満切り捨て
は⑯の記入をお忘れなく。

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」
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 |
| 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 |

| (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 |
| 65歳以上 | 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 |
| | | | | 事例3 |

| 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 |
| | 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 |

| (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) | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|------------|-----|
| 65歳以上 | 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。
 $3,500,000\text{円} \times 75\% - 275,000\text{円} = 2,350,000\text{円}$

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)。

| [適用限度額12万円] | | | |
|-------------|--|---------------------------------|-------------------------------------|
| [新契約] | 新生命保険料控除 (最高4万円) (遺族保障等) | 新個人年金保険料控除 (最高4万円) (老後保障) | 介護医療保険料控除 (最高4万円) (介護保障、医療保障) |
| + * | + * | | |
| [旧契約] | 旧生命保険料控除 (最高5万円) (遺族保障、介護保障、医療保障等) | 旧個人年金保険料控除 (最高5万円) (老後保障) | |

※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日時点で判定

| 配偶者控除 | 配偶者の合計所得金額 58万円以下 | 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) | 48万円 | 32万円 | 16万円 |
| | 配偶者の合計所得金額 58万円超 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. 扶養控除及び特定親族特別控除の控除額

| 扶養控除 | 生計を一にする親族 | | | 特定親族 | | |
|------|-----------------------------|---|--|--------------------------------|----------------|------|
| | 扶養控除対象外 | 扶養控除対象 | 老人扶養親族 | | 合計所得金額 | 控除額 |
| 会社員 | 妻 (配偶者) 年齢条件 16歳未満 | 一般の扶養対象扶養親族 14歳次男 18歳次女 19歳以上 23歳未満 | 特定親族 22歳長男 26歳長女 19歳以上 23歳未満 | 老人扶養親族 26歳長女 26歳未満 | 58万円超 85万円以下 | 63万円 |
| | | | | 同居の母 離れて暮らす父 70歳以上 同居 | 85万円超 90万円以下 | 61万円 |
| | | | | | 90万円超 95万円以下 | 51万円 |
| | | | | | 95万円超 100万円以下 | 41万円 |
| | | | | | 100万円超 105万円以下 | 31万円 |
| | | | | | 105万円超 110万円以下 | 21万円 |
| | | | | | 110万円超 115万円以下 | 11万円 |
| | | | | | 115万円超 120万円以下 | 6万円 |
| | | | | | 120万円超 123万円以下 | 3万円 |

合計所得金額が58万円以下の場合

*イメージの続柄や年齢は仮定です。

| 扶養控除 | 扶養している親族の区分 | | 控除額 |
|------|-------------|------------|------|
| | 一般扶養親族 | 特定扶養親族 | |
| | 16歳以上19歳未満 | 19歳以上23歳未満 | 38万円 |
| | 23歳以上70歳未満 | 23歳以上70歳未満 | 38万円 |
| | 70歳以上 | 同居老親等 | 58万円 |
| | | 同居老親等以外 | 48万円 |

合計所得金額が58万円を超える特定親族の場合は右の特定親族特別控除の表をご覧ください。

E. 基礎控除

| 合計所得金額 | | 控除額 | |
|------------------|------|---------|--|
| 132万円以下 | 95万円 | | |
| 132万円超 336万円以下 | 88万円 | | |
| 336万円超 489万円以下 | 68万円 | 事例3 | |
| 489万円超 655万円以下 | 63万円 | | |
| 655万円超 2,350万円以下 | 58万円 | 事例2 事例4 | |

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7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28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。

■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 一郎さん

【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〇一〇一〇 TEL：03-XXXX-XXXX

神田 一郎 昭和36年10月15日生（64歳）

（妻）幸子 昭和37年12月10日生（63歳）

※年齢は令和7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 |
| 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 |
| 必要経費の計 | 700,000 |
| 青色申告特別控除額 | 100,000 |
| 不動産の所得金額 | 400,000 |

▶保険料の支払額の情報

| | |
|-------------|---------|
| 国民健康保険料の支払額 | 200,000 |
| 介護保険料の支払額 | 40,000 |
| 旧生命保険料の支払額 | 130,000 |
| 地震保険料の支払額 | 50,000 |

▶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28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） | |
| （平成28年1月から 令和7年6月まで） | 4,180,000 |
| 売却の契約日 | 令和7年6月1日 |
| 引渡日 | 令和7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7年分 公的年金等の源泉徴収票 | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---------------|------|-----------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|-------|--------------|-------------------|--|
| 支払を受ける者 (フリガナ) 氏名 | 住所又は居所 | | 東京都千代田区外神田〇一〇一〇 | | | | | | | | |
| | カンド イチロウ | | 明治 年 月 日 | 大正 年 月 日 | 昭和 年 月 日 | 平成 年 月 日 | 令和 年 月 日 | | | | |
| | 神田 一郎 | | | | | | | 36 | 10 | 15 | |
| 区分 | 支 払 金 額 | | | 源 泉 徵 収 税 額 | | | | | | | |
| 所得税法第203条の第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 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 | 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 | 内 | 人 | |
| 源泉控除対象配偶者 | | | | 控除対象扶養親族 | | | | | | 社会保険料の額 | |
| (フリガナ) 氏名 | カンド サチコ | 区分 | (フリガナ) 氏名 | 区分 | (フリガナ) 氏名 | 区分 | (フリガナ) 氏名 | 区分 | (フリガナ) 氏名 | 区分 | |
| 神田 幸子 | | 1 | | 1 | | 2 | | 2 | | | |
| (摘要) | | | | | | | | | | 16歳未満の扶養親族 | |
| 支 払 者 | 法人番号 | | | 60000012070001 | | | 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

| F A 3 2 0 0 令和〇七〇年分所得税青色申告決算書（不動産所得用） | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|--------------|-------------|----------|---------|------------------------------------|---------------------|--|--|
| 住 所 職 業 | 東京都千代田区外神田〇一〇一〇 | | フリガナ 氏 名 | カンド イチロウ | | 事務所所在地 依頼税理士等 名（名称） 電 話 号 | | | |
| | 不動産貸付業 | 03-xxxx-xxxx | | カンド イチロウ | 神田 一郎 | | | | |
| 令和〇七〇年月日 | 損 益 計 算 書 (自〇一〇月〇一〇日至〇六〇月〇三〇日) | | | | | | | | |
| 提出用 (令和一五年分以降用) | 科 目 | 金 額 (円) | | 科 目 | 金 額 (円) | | 必要経費 総額 （①～⑪） | | |
| | 貸 貸 料 ① | 1200000 | ⑫ | 必 | ⑬ | ⑭ | | | |
| | 礼 金 ・ 契 利 金 ② | ⑮ | ⑯ | ⑭ | ⑯ | ⑯ | | | |
| | 更 新 ③ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | |
| | 計 ④ | 31200000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | |
| | 租 税 公 課 ⑤ | 130000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | |
| | 損 害 保 喫 料 ⑥ | 80000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | |
| | 修 繕 費 ⑦ | 220000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | |
| | 減 價 償 却 費 ⑧ | 220000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | |
| | 借 入 金 利 子 ⑨ | 500000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | |
| 地 代 家 貨 ⑩ | 100000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | | |
| 給 料 賃 金 ⑪ | 400000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | | |
| 計 ⑫ | 4700000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | | |
| 差 引 金 額 (④～⑫) | 270000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | | |
| 専 徒 者 給 与 ⑯ | 500000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | | |
| 青 色 申 告 特 別 控 除 前 の 所 得 金 额 (⑨～⑫) | 500000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | | |
| 青 色 申 告 特 別 控 除 額 (⑨～⑫) | 510000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | | |
| 所 得 金 额 (⑪～⑫) | 640000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | | |
| 土 地 等 を 取 得 す る た め に 要 し た 負 債 の 利 子 の 額 | 500000 | ⑯ | ⑯ | ⑯ | ⑯ | | | | |

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

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7年分】

| | |
|----------------------------|--|
| 名簿番号 | |
| 提出 <u>1</u> 枚のうちの <u>1</u> | |

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、画面の室内に沿って印入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す

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 | カシタ イチロー 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

▶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・建物を謙渡(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-× |

売買契約書などから
どこの不動産を売却したか記入す

(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 | <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 () | (実測) (公簿等) m ² 16.5 | 利用状況 | 売買契約日 |
| 建物 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他 () | 55.00 m ² | <input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 年 月 ~ 年 月) <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input checked="" type="checkbox"/> 貸付用 <input type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他 () | R7年6月1日 引き渡した日 R7年6月30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。

2 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 | 共有者の持分 | |
|----|----|------|--------|----|
| 買主 | 住所 | (氏名) | 土地 | 建物 |
| | | (氏名) | — | — |
| | | (氏名) | — | — |

(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 (所在地) | 文京区大塚〇-〇-〇 | | ① 謙渡価額 |
| | 氏名 (名称) | 〇〇不動産(株) | 職業 (業種) | 不動産業 |

40,032,000 円

謙渡代金の総額を記入する
固定資産税の清算金を受取っている場合は、清算金加算する

| 代金の受領状況 | 1回目 | 2回目 | 3回目 | 未収今 |
|-----------|-------------|--------------|-------|-----|
| | R7年6月1日 | R7年6月30日 | 年 月 日 | 年 月 |
| お売りになった理由 | 8,000,000 円 | 32,032,000 円 | | |
| | | | | |

「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「相×××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 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 | | 購入 建築 年月日 | 購入・建築代金 又は謙渡価額の5% |
|-------------------|-------------|----------|-----------------|----------------------|
| | 住 所(所在地) | 氏 名(名 称) | | |
| 土 地 | 文京区××町△-△ | □□建設(株) | H28・1・10 | 10,500,000円 |
| | | | ・・ | 円 |
| | | | ・・ | 円 |
| | | | 小計 | (イ) 10,500,000円 |
| 建 物 | 文京区××町△-△ | □□建設(株) | H28・1・10 | 20,000,000円 |
| | | | ・・ | 円 |
| | | | ・・ | 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7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「①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(口) □ 標 準 | 償却率 | 経過年数 | 償却費相当額(ハ) |
|------------------------|-----|------|-------------|
| 円 × 0.9 × | | = | 4,180,000 円 |

(3) 取得費を計算します。

| (2) | (イ)+(口)-(ハ) | 円 |
|-----|-------------|---|
| 取得費 | 26,320,000 | |

※ 「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」に印してください。

※ 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 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 | | 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○-○-○ | (株)○不動産 | H7・6・30 | 1,386,000 円 |
| 収入印紙代 | | | ・・ | 10,000 円 |
| その他 | | | ・・ | 91,200 円 |
| | | | ・・ | 円 |

手数料等を支払った
先等を記入する

※ 修繕費、固定資産税などは謙渡費用にはなりません。

| (3) | 謙渡費用 | 円 |
|-----|-----------|---|
| | 1,487,200 | |

4 謙渡所得金額の計算をします。

| 区分 | 特例適用 条 文 | 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 謙渡所得金額 (C-D) |
|-------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|-------------------|
| 短 期 <u>長 期</u> | 所・措・震 案の ____ | 円 40,032,000 | 円 27,807,200 | 円 12,224,800 | 円 0 | 円 12,224,800 |
| 短 期 <u>長 期</u> | 所・措・震 案の ____ | 円 | 円 | 円 | 円 | 円 |
| 短 期 <u>長 期</u> | 所・措・震 案の ____ | 円 | 円 | 円 | 円 | 円 |

謙渡所得を
記入する

所有期間が5年を超えるため
脱用)」に転記します。

長期を○で囲む

整理欄

▶確定申告書 第二表

P.22 ⑦ 国保 ⑧ 介護保険は年金から
天引きされていないので別に記入する

入力されていないので別に記入する

| 整理番号 | □□□□□ | F A 2 3 0 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|------------|-----------------------|------------|--------|--|-----------------|---------|----------------|--|--|--|----------------|--|----------|----------|----------------|--|---------------------------------|--|----------------|--|---------|---------|----------|----|------|------|---|-----------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|--|--|--------|-------|-----|---------|-----|---------|-------|---------|-----|-----|-------|------|-------|------------------|-----|---------------------|---------------|----|----|--|--|--|--|------------------|--|--------------|---------------|------|------|--|--|--|--|------------------|--|--------------|---------------|------|------|--|--|--|--|------------------|--|--------------|---------------|------|------|--|--|--|--|------------------|--|--------------|---------------|------|------|--|--|--|----------|---------|-----|---------|------------|--|------------------|------------|------------------|--|--|------------------|------------|------------------|--|-------|-------------|---------|---------|--------------|--------------------------|-----------------------|---------------|------------|--------|--|---|---|---|---|---------------|---|---|---|---|-----|---------|----|------|------------------|------------------|--|-----------------------|--|----------|--------------|------------|----|------|-------|-------|------|-----|-----|-----|------------|-------|-------|------|-------|-------|
| 令和〇七 年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 東京都千代田区外神田〇-〇-〇 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>住 所 所 号 フリ カナ 氏 名</p> <p>カンド イチロウ 神田 一郎</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>○ 所得の内訳 (所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>所得の種類</th> <th>種 目</th> <th>給与などの支払者の名称及び法人番号又は所在地等</th> <th>収 入 金 額</th> <th>源泉徴収税額</th> </tr> <tr> <td>雑(年金)</td> <td>厚生労働省 千代田区霞が関1-2-2</td> <td>1,800,000円</td> <td>9,000円</td> <td></td> </tr> </table> <p>泉徴収票 込金額①、 双税額②を る</p> <p>表の⑩へ</p> <p>合課税の譲渡所得、一時所得に関する事項 (11)</p> <p>表の⑨へ</p> | | | 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 | 雑(年金) | 厚生労働省 千代田区霞が関1-2-2 | 1,800,000円 | 9,000円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 雑(年金) | 厚生労働省 千代田区霞が関1-2-2 | 1,800,000円 | 9,000円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">保 険 料 等 の 類 型</td> <td>支 払 保 険 料 等 の 計</td> <td>う ち 年 末 調 整 等 以 外</td> </tr> <tr> <td colspan="2">⑬⑭ 社会保険料控除</td> <td>国民健康保険 200,000円</td> <td>200,000円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>介護保険 40,000円</td> <td>40,000円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">⑮ 生 命 保 険 料</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">⑯ 地 震 保 険 料</td> <td>130,000円</td> <td>130,000円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">⑰ 地 震 保 険 料</td> <td>新個人年金保険料 旧個人年金保険料 介護医療保険料</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">⑱ 地 震 保 険 料</td> <td>50,000円</td> <td>50,000円</td> </tr> </table> <p>P.22⑨より</p> <p>P.29第一表の⑯ 地震保険料の支 額(P.22⑩)の控 除は最大5万円</p> <p>P.29第一表の⑯ 地震保険料の支 額(P.22⑩)の控 除は最大5万円</p> <p>○ 雑損控除に関する事項 (27)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>本人に關する事項</td> <td>寡婦</td> <td>勤労学生</td> <td>ひとり親</td> <td>障</td> </tr> <tr> <td>(17)~(20)</td> <td><input type="checkbox"/>死別</td> <td><input type="checkbox"/>生死不明</td> <td><input type="checkbox"/>離婚</td> <td><input type="checkbox"/>未帰還</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/>年調以外かつ</td> <td><input type="checkbox"/>専修学校等</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>○ 寄附金控除に関する事項 (28)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>寄附の名稱等</td> <td>寄 附 金</td> </tr> </table> <p>○ 特例適用条文等</p> <p>○ 配偶者や親族に関する事項 (20)~(24)、(35)、(40)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>氏 名</td> <td>個 人 番 号</td> <td>統 柄</td> <td>生 年 月 日</td> <td>障 害 者</td> <td>國 外 居 住</td> <td>特 親</td> <td>住 宅</td> <td>住 民 稅</td> <td>その他の</td> </tr> <tr> <td>神田 幸子</td> <td>●●●●●●●●●●●●●●●●</td> <td>配偶者</td> <td>明 大 昭 平 37.12.10</td> <td>障 特障 國外 年調</td> <td>特障</td> <td>別居</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>●●●●●●●●●●●●●●●●</td> <td></td> <td>明 大 昭 平・令</td> <td>●●特障 國外 年調</td> <td>●●特障</td> <td>●●別居</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>●●●●●●●●●●●●●●●●</td> <td></td> <td>明 大 昭 平・令</td> <td>●●特障 國外 年調</td> <td>●●特障</td> <td>●●別居</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>●●●●●●●●●●●●●●●●</td> <td></td> <td>明 大 昭 平・令</td> <td>●●特障 國外 年調</td> <td>●●特障</td> <td>●●別居</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>●●●●●●●●●●●●●●●●</td> <td></td> <td>明 大 昭 平・令</td> <td>●●特障 國外 年調</td> <td>●●特障</td> <td>●●別居</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>○ 事業専従者に関する事項 (58)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>事業専従者の氏名</td> <td>個 人 番 号</td> <td>統 柄</td> <td>生 年 月 日</td> <td>従事月数・程度・仕事</td> </tr> <tr> <td></td> <td>●●●●●●●●●●●●●●●●</td> <td>明 大 昭 平</td> <td>●●●●●●●●●●●●●●●●</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>●●●●●●●●●●●●●●●●</td> <td>明 大 昭 平</td> <td>●●●●●●●●●●●●●●●●</td> <td></td> </tr> </table> <p>配偶者が同一生計配偶者申告者の合計所得金額が1,000万円を超える場合同一に○</p> <p>○ 住民税・事業税に関する事項</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>住 民 稅</td> <td>非上場株式の少額配当等</td> <td>非居住者の特例</td> <td>配当割額控除額</td> <td>株式等譲渡所得割額控除額</td> <td>給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徵収方法</td> <td>都道府県、市区町村への寄附(特例控除対象)</td> <td>共同募金、日赤その他の寄附</td> <td>都道府県条例指定寄附</td> <td>条例指定寄附</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> <td>円</td> <td>円</td> <td>特別徴収 自分で納付</td> <td>円</td> <td>円</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> </table> <p>退職所得のある配偶者・親族の氏名</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>事業税</td> <td>非課税所得など</td> <td>番号</td> <td>所得金額</td> <td>損益通算の特例適用前の不動産所得</td> <td>前年中の開業(業)開始・廃止月日</td> </tr> <tr> <td></td> <td>不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額</td> <td></td> <td>100,000円</td> <td>事業用資産の譲渡損失など</td> <td>他都道府県の事務所等</td> </tr> </table> <p>上記の配偶者・親族・事業専従者のうち別居の者の氏名・住所</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>補完</td> <td>申告区分</td> <td>申告年月日</td> <td>年 月 日</td> <td>所得種類</td> <td>管 理</td> <td>区 分</td> </tr> <tr> <td>整理欄</td> <td>特別選択 一法</td> <td>年 月 日</td> <td>年 月 日</td> <td>申告区分</td> <td>申告年月日</td> <td>年 月 日</td> </tr> </table> <p>税理士署名・電話番号</p> <p>書類台帳などに貼ってください。</p> | | | 保 険 料 等 の 類 型 | | 支 払 保 険 料 等 の 計 | う ち 年 末 調 整 等 以 外 | ⑬⑭ 社会保険料控除 | | 国民健康保険 200,000円 | 200,000円 | | | 介護保険 40,000円 | 40,000円 | ⑮ 生 命 保 険 料 | | | | ⑯ 地 震 保 険 料 | | 130,000円 | 130,000円 | ⑰ 地 震 保 険 料 | | 新個人年金保険料 旧個人年金保険料 介護医療保険料 | | ⑱ 地 震 保 険 料 | | 50,000円 | 50,000円 | 本人に關する事項 | 寡婦 | 勤労学生 | ひとり親 | 障 | (17)~(20) | <input type="checkbox"/> 死別 | <input type="checkbox"/> 生死不明 | <input type="checkbox"/> 離婚 | <input type="checkbox"/> 未帰還 | | <input type="checkbox"/> 年調以外かつ | <input type="checkbox"/> 専修学校等 | | | 寄附の名稱等 | 寄 附 金 | 氏 名 | 個 人 番 号 | 統 柄 | 生 年 月 日 | 障 害 者 | 國 外 居 住 | 特 親 | 住 宅 | 住 民 稅 | その他の | 神田 幸子 | ●●●●●●●●●●●●●●●● | 配偶者 | 明 大 昭 平 37.12.10 | 障 特障 國外 年調 | 特障 | 別居 | | | | | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | 明 大 昭 平・令 | ●●特障 國外 年調 | ●●特障 | ●●別居 | | | | | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | 明 大 昭 平・令 | ●●特障 國外 年調 | ●●特障 | ●●別居 | | | | | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | 明 大 昭 平・令 | ●●特障 國外 年調 | ●●特障 | ●●別居 | | | | | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | 明 大 昭 平・令 | ●●特障 國外 年調 | ●●特障 | ●●別居 | | | | 事業専従者の氏名 | 個 人 番 号 | 統 柄 | 生 年 月 日 | 従事月数・程度・仕事 | | ●●●●●●●●●●●●●●●● | 明 大 昭 平 | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | | ●●●●●●●●●●●●●●●● | 明 大 昭 平 | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | 住 民 稅 | 非上場株式の少額配当等 | 非居住者の特例 | 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徵収方法 | 都道府県、市区町村への寄附(特例控除対象) | 共同募金、日赤その他の寄附 | 都道府県条例指定寄附 | 条例指定寄附 | | 円 | 円 | 円 | 円 | 特別徴収 自分で納付 | 円 | 円 | 円 | 円 | 事業税 | 非課税所得など | 番号 | 所得金額 | 損益通算の特例適用前の不動産所得 | 前年中の開業(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円 | 事業用資産の譲渡損失など | 他都道府県の事務所等 | 補完 | 申告区分 | 申告年月日 | 年 月 日 | 所得種類 | 管 理 | 区 分 | 整理欄 | 特別選択 一法 | 年 月 日 | 年 月 日 | 申告区分 | 申告年月日 | 年 月 日 |
| 保 険 料 等 の 類 型 | | 支 払 保 険 料 等 の 計 | う ち 年 末 調 整 等 以 外 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑬⑭ 社会保険料控除 | | 国民健康保険 200,000円 | 200,000円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 介護保険 40,000円 | 40,000円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑮ 生 命 保 険 料 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑯ 地 震 保 険 料 | | 130,000円 | 130,000円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑰ 地 震 保 険 料 | | 新個人年金保険料 旧個人年金保険料 介護医療保険料 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑱ 地 震 保 険 料 | | 50,000円 | 50,000円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本人に關する事項 | 寡婦 | 勤労学生 | ひとり親 | 障 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (17)~(20) | <input type="checkbox"/> 死別 | <input type="checkbox"/> 生死不明 | <input type="checkbox"/> 離婚 | <input type="checkbox"/> 未帰還 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 年調以外かつ | <input type="checkbox"/> 専修学校等 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 寄附の名稱等 | 寄 附 金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 氏 名 | 個 人 番 号 | 統 柄 | 生 年 月 日 | 障 害 者 | 國 外 居 住 | 特 親 | 住 宅 | 住 民 稅 | その他の | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 神田 幸子 | ●●●●●●●●●●●●●●●● | 配偶者 | 明 大 昭 平 37.12.10 | 障 特障 國外 年調 | 特障 | 別居 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | 明 大 昭 平・令 | ●●特障 國外 年調 | ●●特障 | ●●別居 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | 明 大 昭 平・令 | ●●特障 國外 年調 | ●●特障 | ●●別居 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | 明 大 昭 平・令 | ●●特障 國外 年調 | ●●特障 | ●●別居 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | 明 大 昭 平・令 | ●●特障 國外 年調 | ●●特障 | ●●別居 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業専従者の氏名 | 個 人 番 号 | 統 柄 | 生 年 月 日 | 従事月数・程度・仕事 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●●●●●●●●●●●●●●●● | 明 大 昭 平 | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●●●●●●●●●●●●●●●● | 明 大 昭 平 | ●●●●●●●●●●●●●●●● | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住 民 稅 | 非上場株式の少額配当等 | 非居住者の特例 | 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徵収方法 | 都道府県、市区町村への寄附(特例控除対象) | 共同募金、日赤その他の寄附 | 都道府県条例指定寄附 | 条例指定寄附 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 円 | 円 | 円 | 円 | 特別徴収 自分で納付 | 円 | 円 | 円 | 円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業税 | 非課税所得など | 番号 | 所得金額 | 損益通算の特例適用前の不動産所得 | 前年中の開業(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円 | 事業用資産の譲渡損失など | 他都道府県の事務所等 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 補完 | 申告区分 | 申告年月日 | 年 月 日 | 所得種類 | 管 理 | 区 分 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 整理欄 | 特別選択 一法 | 年 月 日 | 年 月 日 | 申告区分 | 申告年月日 | 年 月 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

譲渡所得の確定申告書の記入例

税額を計算・記入する

| (86)(87)対応分の総合課税の税額計算 | |
|-----------------------|----------------------------------|
| (86)の額 | (86)の税額 |
| 税率 | |
| 195万円以下 | (86)(12)対応分の額 × 5% |
| 195万円超 330万円以下 | (86)(12)対応分の額 × 10% ← 97,500円 |
| 330万円超 695万円以下 | (86)(12)対応分の額 × 20% ← 427,500円 |
| 695万円超 900万円以下 | (86)(12)対応分の額 × 23% ← 636,000円 |
| 900万円超 1,800万円以下 | (86)(12)対応分の額 × 33% ← 1,536,000円 |
| 1,800万円超 4,000万円以下 | (86)(12)対応分の額 × 40% ← 2,796,000円 |
| 4,000万円超 | (86)(12)対応分の額 × 45% ← 4,796,000円 |

▶確定申告書 第三表（分離課税用）

令和〇七 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 ナ | カンド イチロウ 神田 一郎 | | |
| (単位は円) | | | |
| 収 入 金 額 | 短 期 譲 渡 | 一般 分 (7) | |
| | 軽 減 分 (8) | | |
| | 長 期 分 (7) | ● 4 0 0 3 2 0 0 0 | |
| | 特 定 分 (7) | | |
| | 特 定 分 (7) | | |
| | 上場株式等の譲渡 (7) | | |
| | 上場株式等の譲渡 (7) | | |
| | 上場株式等の配当等 (7) | | |
| | 先 物 取 引 (7) | | |
| | 山 林 (7) | | |
| 退 職 (7) | | | |
| 所 得 金 額 | 短 期 譲 渡 | 一般 分 (67) | |
| | 軽 減 分 (68) | | |
| | 長 期 分 (69) | ● 1 2 2 2 4 8 0 0 | |
| | 特 定 分 (70) | | |
| | 特 定 分 (71) | | |
| | 上場株式等の譲渡 (72) | | |
| | 上場株式等の譲渡 (73) | | |
| | 上場株式等の配当等 (74) | | |
| | 先 物 取 引 (75) | | |
| | 山 林 (76) | | |
| 退 職 (77) | | | |
| 税 金 の 計 算 | 総合課税の合計額 (12) | ● 1 5 7 5 0 0 0 | |
| | 所得から差し引かれる金額 (30) | ● 9 2 0 0 0 0 | |
| | (12) - (30) = (12) 対応分 (78) | ● 6 5 5 0 0 0 | |
| | (67)(68) 対応分 (79) | ● 0 0 0 0 0 | |
| | (68)(70)(71) 対応分 (80) | ● 1 2 2 2 4 0 0 0 | |
| | (72)(73) 対応分 (81) | ● 0 0 0 0 0 | |
| | (74) 対応分 (82) | ● 0 0 0 0 0 | |
| | (75) 対応分 (83) | ● 0 0 0 0 0 | |
| | (76) 対応分 (84) | ● 0 0 0 0 0 | |
| | (77) 対応分 (85) | ● 0 0 0 0 0 | |

F A 2 4 0 1

| | | | | |
|-------------|-----|----|----|---------|
| 整 理 番 号 | | | | 一 連 番 号 |
| 特 例 適 用 条 文 | | | | |
| 法 | 条 | 項 | 号 | |
| 所 法 摘 法 | 裏 法 | 条の | 項の | 号 |
| 所 法 摘 法 | 裏 法 | 条の | 項の | 号 |
| 所 法 摘 法 | 裏 法 | 条の | 項の | 号 |

第三表
(令和七年分用) ○ 第二表

税額を計算・記入する

(86)(80)対応分の 分離課税・長期・一般 の税額計算
(86)の額 × 15%

P.29第一表の(32)へ

合書の第一表・第二表に提出してください。

P.29第一表(12)(30)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(86)(12)対応分) = (12) - (30) (千円未満切り捨て)
確定申告書第三表(86)(68)(70)(71)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 | | | | | | | | | | | | 明治：1 大正：2 昭和：3 平成：4 | | |
| 神田 税務署長 令和〇七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 5 | | |
| 納税地 | | 個人番号 (マイナンバー) | | | | | | 生年月日 | | | | | | |
| 現在の住所又は居所 | | 東京都千代田区外神田〇-〇-〇 | | | | | | フリガナ | | カントウ イチロウ | | | | |
| 事業所等 | | | | | | | | 氏名 | | 神田 一郎 | | | | |
| 令和〇八年八月一日の住所 | | 同上 | | | | | | 職業 | | 屋号・雅号 | | 世帯主の氏名 | | 神田 一郎 |
| 振替銀行希望 | | 種類 | | ○ ○ | | 面出損失修正 | | 特書の表示 | | 整理番号 | | 世帯主との続柄 | | 本人 |
| | | | | | | | | | | | | 電話(自宅勤務先・携帯番号) | | 03-XXXX-XXXX |
| 収入金額等 | 事 営業等 | 区分 | | ○ | | | | | | 課税される所得金額 (12-30)又は第三表 | | (31) | | 000 |
| | 業 農業 | 区分 | | ○ | | | | | | 上の⑩に対する税額 又は第三表の94 | | (32) | | 1866350 |
| | 不動産 | 区分 | | ○ | | 1200000 | | | | 配当控除 | | (33) | | |
| | 配 当 | 区分 | | ○ | | | | | | 区分 | | (34) | | |
| | 給 与 | 区分 | | ○ | | 1800000 | | | | 社会福祉費控除 | | (35) | | 00 |
| | 雜 業務 | 区分 | | ○ | | | | | | 政党等寄附金等特別控除 | | (36) | | 00 |
| | そ の 他 | 区分 | | ○ | | | | | | 住宅耐震改修区分特別控除等 | | (37) | | |
| | 総合課税 | 短 期 | | ○ | | | | | | 支那引得税額(基準所得税額) (12-45) | | (38) | | |
| | 長 期 | ○ | | | | | | | | 災害減免額 | | (39) | | |
| | 一 時 | ○ | | | | | | | | 差引引得税額(基準所得税額) (44+45) | | (40) | | 1866350 |
| 所得金額等 | 事 営業等 | ○ | | | | | | | | 復興特別所得税額 (44+45) | | (41) | | 39193 |
| | 業 農業 | ○ | | | | | | | | 所得税及び復興特別所得税の額 (46+47) | | (42) | | 1905543 |
| | 不 動 産 | ○ | | 4000000 | | | | | | 外国税額控除等 | | (43) | | |
| | 利 子 | ○ | | | | | | | | 源泉徴収税額 | | (44) | | 90000 |
| | 配 当 | ○ | | | | | | | | 申告納税額 | | (45) | | 1896500 |
| | 給 与 | ○ | | 6 | | 1175000 | | | | 予定納税額 | | (46) | | 0 |
| | 雜 業務 | ○ | | | | | | | | 第3期分の納め残税額 | | (47) | | 1896500 |
| | そ の 他 | ○ | | | | | | | | 還付される税金 | | (48) | | |
| | ⑦から⑩までの計 | ○ | | | | | | | | 修正前の第3期分の税額 (還付の場合に記入) | | (49) | | |
| | 総合課税 一時 (11+12+13+14) | ○ | | 1175000 | | | | | | 第3期分の税額の増加額 | | (50) | | 00 |
| 合 計 (11+12+13+14+15+16+17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27+28+29+30) | ○ | | 1575000 | | | | | | 納め残税額 | | (51) | | | |
| 所得から差し引きられる金額 | 社会保険料控除 | ○ | | 240000 | | | | | | 申告納税額 | | (52) | | 0 |
| | 小規模企業共済等掛金控除 | ○ | | | | | | | | 第3期分の税額の税額 (50+51) | | (53) | | |
| | 生命保険料控除 | ○ | | 50000 | | | | | | 修正後の第3期分の税額 (還付の場合に記入) | | (54) | | |
| | 地震保険料控除 | ○ | | 50000 | | | | | | 第3期分の税額の増加額 | | (55) | | 00 |
| | 寄附、ひとり親控除 | ○ | | 0000 | | | | | | 公的年金等以外の合計 所得金額 | | (56) | | 12624800 |
| | 勤労学生、障害者控除 | ○ | | 0000 | | | | | | 配偶者の合計所得金額 | | (57) | | |
| | 配偶者控除(特別控除) | ○ | | 0000 | | | | | | 車両等による控除額の合計額 | | (58) | | |
| | 扶養控除 | ○ | | 0000 | | | | | | 青色申告特別控除額 | | (59) | | 1000000 |
| | 特定難病控除 | ○ | | 0000 | | | | | | 難所得一時所得等の源泉徴収税額の合計額 | | (60) | | 9000 |
| | 特別控除 | ○ | | 0000 | | | | | | 未納付の源泉徴収税額 | | (61) | | |
| 基礎控除 | ○ | | 580000 | | | | | | 本年分で差し引く繰越控除額 | | (62) | | | |
| ⑪から⑬までの計 | ○ | | 920000 | | | | | | 平均課税対象金額 | | (63) | | | |
| 難 損 控 除 | ○ | | | | | | | | 変動・臨時所得金額 | | (64) | | | |
| 医療費控除 | ○ | | | | | | | | 延納届出額 | | (65) | | 000 | |
| 寄附金控除 | ○ | | | | | | | | 申告期間までに納付する金額 | | (66) | | 00 | |
| 合 計 (11+12+13+14+15+16+17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27+28+29+30) | ○ | | 920000 | | | | | | 延納届出額 | | (67) | | 000 | |

得金額が1,000万円をため配偶者控除は適用(P.21知得コラム3-C)

基礎控除(P.21知得コラム3-E参照)

第一表
(令和七年分用)

P.28第三表の(94)から転記する

P.27第二表の(49)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7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

令和7年分
確定申告
期間
2月16日
~
3月16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: 3/16

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: 3/16

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): 3/16 ➡ 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17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。

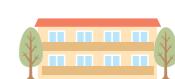
事業的規模かどうかで必要経費の範囲が変わる

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、返す必要がなくなつ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-XXXX-XXXX

高田 梅子 昭和30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7年12月31日のもの

▶ 収入に関する情報

〔单位：田〕

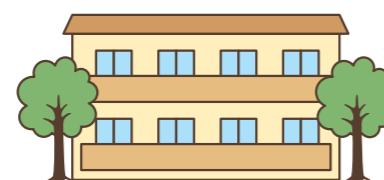
| | | | |
|---------------|-----------|-----|--------------------------------------|
| 公的年金受給額（支払金額） | 1,900,000 | … ① | P.37 源泉徴収票参照 |
| 社会保険料の額 | 83,600 | … ② | 社会保険料や源泉徴収税額については P.12「知つ得コラム2」参照 |
| 源泉徴収税額 | 12,000 | … ③ | |

◎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 | P.37 青色申告決算書参照 |
| 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7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○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 | | | | | 30 | 年 | 4 | 月 | 4 | | |
| 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 | 900 千 000 円 | | | | 312 | 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 | | 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 | | | 特別 | その他 | |
| | | | | | | 人 | 人 | 人 | 内 | 人 | 人 | 人 | 2千手 83600 |
| 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 | 1 | | (フリガナ) | | 区分 | 1 | | (フリガナ) | | 区分 | |
| 氏名 | | | | | 氏名 | | | | | 氏名 | | | 氏名 |
| (摘要) [社会保険料の内訳] 介護保険料額 83,600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 | | |

〈青色申告決算書の記載例〉

F A 3 2 0 0

令和〇七〇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。

1年間の賃料などの
金額を転記する

令和〇〇年損益計算書(自〇一月〇一日至〇二月〇一日)

| 科 目 | | 金額(円) | 科 目 | | 金額(円) |
|------------------|-----------------|----------|------------------|---|----------|
| 取 入 金 額 | 貸 貸 料 ① | 58000000 | 必 要 経 費 | ⑬ | □□□□□ |
| | 礼 金 ・ 権 利 金 料 ② | 2000000 | | ⑭ | □□□□□ |
| | 更 新 ③ | □□□□□ | | ⑮ | □□□□□ |
| | 計 ④ | 46000000 | | ⑯ | □□□□□ |
| | 租 税 公 課 ⑤ | 450000 | | ⑰ | 250000 |
| | 損 害 保 険 料 ⑥ | 105000 | | ⑱ | 52905000 |
| | 修 繕 費 ⑦ | 600000 | | ⑲ | 3095000 |
| | 減 償 債 却 費 ⑧ | 12000000 | | ⑳ | □□□□□ |
| | 借 入 金 利 子 ⑨ | □□□□□ | | ㉑ | 3095000 |
| | 地 代 家 賃 ⑩ | □□□□□ | | ㉒ | 6100000 |
| 費 用 | 給 料 賃 金 ⑪ | □□□□□ | | ㉓ | 72995000 |
| | 不動産管理手数料 ⑫ | 3000000 | | ㉔ | □□□□□ |

總括
番号

●下の欄には、書かないでください。

⑨ □□□□□
⑩ □□□□□
⑪ □□□□□

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。

㉕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。

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

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
P9コロに注目!②

基礎控除（P.21 知つ得コラム3-E 参照）

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) | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | |
| 氏 名 | 大塚 勝 | | | | | | | | |
| 生年月日 | ○大正 ○昭和 48 年 4 月 10 日生 ○平成 ○令和 | | | | | | | | |
| 職業 | 会社員 | | | | | | | | |
| 屋号 | | | | | | | | | |
| 令和 7 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・○山林所得 | | | | | | | | |
| 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 7 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) 記入方法(青色申告のための記入方法のうち、該当するものを選択してください。) | | | | | | | | | |
| ○複式記入・○簡易記入・○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 | A | B | C | | |
| | | 0 | | | | | | | |
| | | 通信日付印 | 年 月 日 | 確認 | | | | | |
| | | 年 月 日 | | | | | | | |

〈青色申告決算書の記載例〉

F A 3 2 0

令和 07 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 | オオツカ マサル | 事務所所在地 | |
| 職 業 | 会社員 | 電 話 号 | 大塚 勝 | 依頼税理士等(名称) | 03-XXXX-XXXX |
| 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。 | | | | | |
| 合和 年 月 日 損 益 計 算 書 (自 9 月 01 日至 12 月 31 日) | | | | | |
| 提出用 余和二年分以降用 金額 | 科 目 | 金 額 (円) | 科 目 | 金 額 (円) | |
| | 貸 貸 料 ① | 2000000 | ローン保証料 ⑬ | 15000 | |
| | 礼 金 ・ 権 利 金 料 ② | | 不動産管理手数料 ⑭ | 100000 | |
| | 更 新 ③ | | 經 費 ⑮ | | |
| | 計 ④ | 4200000 | そ の 他 の 経 費 ⑯ | 50000 | |
| | 租 稅 公 課 ⑤ | 75000 | 計 ⑰ | 52073808 | |
| | 損 害 保 険 料 ⑥ | 180000 | 差 引 金 額 (④-⑯) | △73808 | |
| | 修 繕 費 ⑦ | | 専 従 者 給 与 ⑧ | | |
| | 減 価 償 却 費 ⑧ | 388666 | 青色申告特別控除前の所得金額 ⑨ | △73808 | |
| | 借 入 金 利 子 ⑨ | 665142 | 青色申告特別控除額 ⑩ | 0 | |
| 地 代 家 貸 ⑩ | | 所 得 金 額 (⑨-⑩) | 6 △73808 | | |
| 給 料 貸 金 ⑪ | | 不動産登記費用 ⑫ | 600000 | | |
| | | 土地等を取得するために要した負債の利子の額 ⑬ | 461904 | | |

●下の欄には、書かないでください。
⑭ ⑯ ⑰

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

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 (※) 儻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7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⑬と表示してください[⑬ 0円]。

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

3月

4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。

→ 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7年分の提出期限）

令和8年1月1日から令和12年12月31日まで

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。

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 | 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅 | その年のローン残高 $\times 0.7\%$ | 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 |
| | 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 |
| | 子育て特例対象者※1 | | 適用なし | 0円 | 0円 | 0円 |
| | 長期優良住宅・低炭素住宅 | | | 2,000万円 | 14万円 | 140万円 |
| | ZEH水準省エネ住宅 | | | 3,000万円 | 21万円 | 210万円 |
| 新築住宅 | 省エネ基準適合住宅 | | | 2,000万円 | 14万円 | 140万円 |
| | 上記以外 | | | 令和5年までに建築確認※2 | | |
| 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 | | | | | |

※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）

※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。

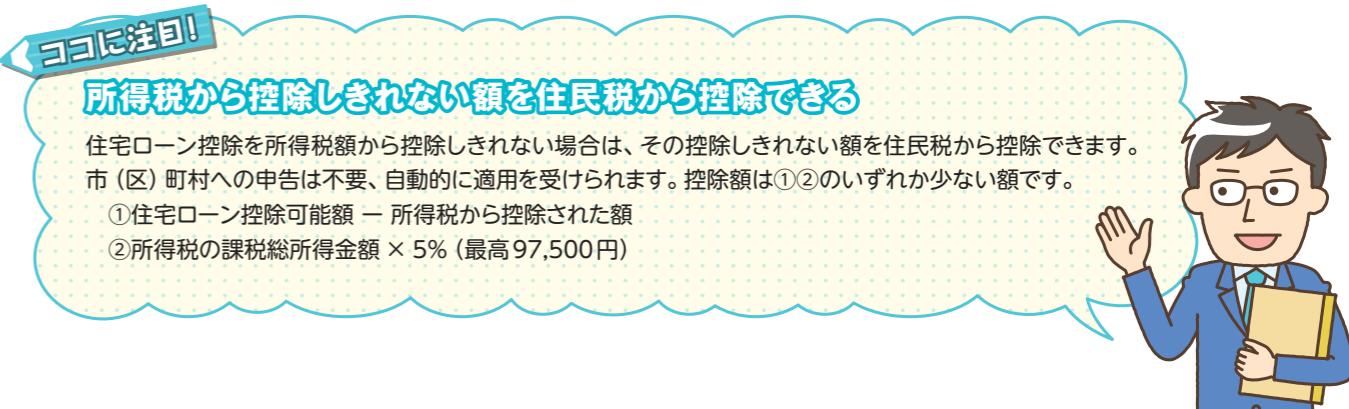


確定申告をしなければ受けられない

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"/> | | |
| <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"/> いすれか <input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書 | | 指定検査機関等 |
| <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書の写し | | |
| <input type="checkbox"/> 瑕疵保険加入証明書等 | | |
| 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 |
| <input type="checkbox"/> 認定長期優良住宅建築証明書(長期優良住宅) | | |
| <input type="checkbox"/> 認定低炭素住宅建築証明書(低炭素住宅) | | |
| <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書の写し(ZEH住宅・省エネ住宅) | | |
| <input type="checkbox"/> 住宅省エネルギー性能評価書(ZEH住宅・省エネ住宅) | | |



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場合は、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（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7年12月31日までに建築確認を受けた新築の認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅に限り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

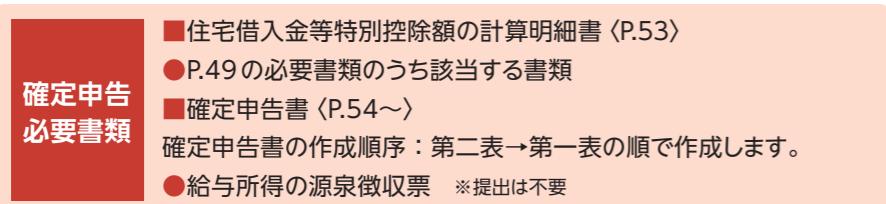
確定申告書の記入例

（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

日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（省エネ住宅）を購入し、8月に引越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〇一〇一〇
TEL：045-XXXX-XXXX
目白 保 昭和59年7月7日生（41歳）
(妻) 京子 昭和61年12月12日生（39歳）
(長女) 花子 平成30年10月10日生（7歳）
(長男) 太一 令和4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 | 1,940,000 |
| 源泉徴収税額 | 188,300 |

| 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7年7月15日 |
| 居住開始 | 令和7年8月 1日) |
| 購入契約日 | 令和7年3月 6日) |
| 家屋の取得対価の額 (110.00 m ²) | 15,400,000 ⋯ ④ ⋯ 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7年末の残高 | 19,500,000 ⋯ ⑦ |

〈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

(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。



- P.49の必要書類のつら該当する書類
- 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

- 紦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61年6月6日生(39歳)
(妻) 佳子 昭和62年3月3日生(38歳)
(長女) 佑依 平成29年2月2日生(8歳)

※年齢は令和7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 | 1,880,000 | … 2 |
| 源泉徴収税額 | 153,600 | … 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7年7月 1日 | |
| リフォーム後、居住開始 | 令和7年9月 1日 | … 4 |
| リフォーム契約日 | 令和7年6月10日 | … 5 |
| マンションの取得対価 の額 (65 m ²) | 15,000,000 | … 6 |
| リフォーム代金 | 4,400,000 | … 7 |
| 住宅ローンの 令和7年末の残高 | 3,900,000 | … 8 |

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

フォームなので「3」に記入する

居住開始日・契約日
P56 4月を記入する

リフォーム代金
P56 □を記入する

床面積 P.56 6 を記入する

「オーム代金の自分の持ち分にして貰ふ」

年末の借入残高 P56 ③を記入する

その年の 模造

(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

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④へ

個人番号(マイナンバー)を記入する

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

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④を転記する

税額を計算・記入する

(③①対応分)の総合課税の税額計算

| ③の額 | ②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 | |

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

江戸川北 税務署長 令和〇七年〇月〇日 令和〇七年〇分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

同上

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.57の②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7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8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。



三井住友トラスト不動産