

不動産所得の確定申告書の記入例

確定申告書の記入例

※氏名・詳細等はすべて架空のものです。

事例3 アパート賃貸経営をしている高田さんの確定申告

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

この不動産所得については、毎年、青色申告をしています。

確定申告 必要書類

- 青色申告決算書〈P.37〉
 - 確定申告書〈P.38～〉

確定申告書の作成順序：第

 - 公的年金等の源泉徴収票



高田 梅子さん

【高田さんの収入等の詳細】

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

高田 梅子 昭和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日でのもの

▶ 収入に関する情報

〔单位：田〕

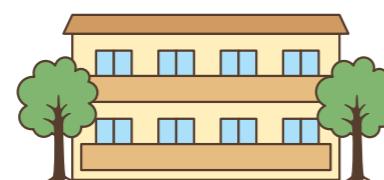
公的年金受給額（支払金額）	1,900,000	… 1	P.37 源泉徴収票参照
社会保険料の額	83,600	… 2	社会保険料や源泉徴収税額については P.12「知つ得コラム2」参照
源泉徴収税額	12,000	… 3	

◎不動產收入

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

〈青色申告決算書の記載例〉

不動産所得の確定申告書の記入例

〈申告書の作成手順〉

►確定申告書 第二表

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

令和〇7年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

F A 2 3 0 5

整理番号

住 所
フリ
氏
所
号
ガ
名
東京都西東京市南町〇一〇一〇
タカダウメコ
高田梅子

○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	給与などの被払者の名稱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		1,900,000	12,000

(49) 源泉徴収税額の合計額 12,000

○総合課税の譲渡所得、一時所得に関する事項 (11)

所得の種類	収入金額	必要経費等	差引金額
	円	円	円

○配偶者や親族に関する事項 (20~24、35、40)

氏名	個人番号	統柄	生年月日	障害者	国外居住	特親	住宅	住民税	その他
		配偶者	明大昭平	●	●	●	●	●	●
			明大昭平令	●	●	●	●	●	●
			明大昭平令	●	●	●	●	●	●
			明大昭平令	●	●	●	●	●	●
			明大昭平令	●	●	●	●	●	●
			明大昭平令	●	●	●	●	●	●

○事業専従者に関する事項 (58)

事業専従者の氏名	個人番号	統柄	生年月日	従事月数・程度・仕事の内容	専従者給与(控除)額
		明大昭平	●		円
		明大昭平	●		円

○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	非居住者の特例	配当額控除額	株式等譲渡所得割額控除額	給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法	都道府県、市区町村への寄附(特例控除対象)	共同募金、日赤その他の寄附	都道府県条例指定寄附	市区町村条例指定寄附
	円	円	円	円	●	●	円	円	円

事業税	非課税所得など	不動産所得から差し引いた額	所得金額	損益通算の特例適用前の不動産の得	都道府県の事務所等	開始・廃止月日
	青色申告特別控除額	100,000	円	●	●	●

上記の配偶者・親族・事業専従者のうち別居する者の氏名・住所	申告者	申告年月日	年	月	日	所得者	所得者	給与	一連番号

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄	補完申告区分	申告年月日	年	月	日	所得額	区分		
	特例適用用申込書	法	年	月	日	申告期額	年	月	日

整理欄

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! 

申告する人の個人番号
(マイナンバー) を記入

第一表

►確定申告書 第一表

不動産所得を 青色申告

P.37青色申告決算書④より収入金額

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 知つ得コラム
3-A 参照)

P.38 第二表⑬より

P.38 第二表⑯から 生命保険料控除額 を算出 (P.20 知つ得)

税額を計算・記入する		(32)(31)対応分)の総合課税の税額計算		
(31)の額	(32)の税額	税率		
195万円以下	(31)の額 × 5%	5%		
195万円超	330万円以下	(31)の額 × 10%	− 97,500円	
330万円超	695万円以下	(31)の額 × 20%	− 427,500円	
695万円超	900万円以下	(31)の額 × 23%	− 636,000円	
900万円超	1,800万円以下	(31)の額 × 33%	− 1,536,000円	
1,800万円超	4,000万円以下	(31)の額 × 40%	− 2,796,000円	
4,000万円超		(31)の額 × 45%	− 4,796,000円	

③②(③①対応分)の総合課税の税額計算

(32)の税額		税率
下	(31)の額 ×	5%
下	(31)の額 ×	10% - 97,500円
下	(31)の額 ×	20% - 427,500円
下	(31)の額 ×	23% - 636,000円
下	(31)の額 ×	33% - 1,536,000円
下	(31)の額 ×	40% - 2,796,000円
下	(31)の額 ×	45% - 4,796,000円

1,000円未満は
切り捨て

P.38 第二表④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⑥より

P.38 第二表の所得 の内訳から見てくる

算

東村山 稅務署長 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	〒188-0012	個人番号	XXXXXX-XXXX-XXXX	生年 月日	3	30.04.04				
現在の住所又は居所事業所等	東京都西東京市南町〇-〇-〇					フリガナ	タカラ・ウメコ			
氏名	高田 梅子									
同上	職業	不動産賃貸業	履号・雅号	世帯主の氏名	高田 幸一	世帯主との続柄	妻			
振替登録希望	種類	○ 分離国出損失修正特種の表示	整理番号	電話番号	直通勤務先: 携帯 042-XXX-XXXX					
事業	営業等区分	○								
農業	区分	○								
不動産	区分	○	60000000							
配当	区分	○								
給与	区分	○	19000000							
公的年金等	区分	○								
業務	区分	○								
その他	区分	○								
総合譲渡	短期区分	○								
長期	区分	○								
一時	区分	○								
事業	営業等区分	○								
農業	区分	○	2995000							
不動産	区分	○								
利息	区分	○								
配当	区分	○								
給与	区分	○	800000							
公的年金等	区分	○								
業務	区分	○								
その他	区分	○								
⑦から⑨までの計	区分	○	800000							
総合譲渡・一時	区分	○	3795000							
合計	区分	○	3795000							
社会保険料控除	区分	○	83600							
小規模企業共済等掛控除	区分	○								
生命保険料控除	区分	○	50000							
地震保険料控除	区分	○								
墓場、ひとり親控除	区分	○	0000							
勤労学生、障害者控除	区分	○	0000							
配偶者控除	区分	○	0000							
扶養控除	区分	○	0000							
特定扶養控除	区分	○	0000							
基礎控除	区分	○	680000							
⑯から⑯までの計	区分	○	813600							
雑損控除	区分	○								
医療費控除	区分	○								
寄附金控除	区分	○								
合計	区分	○	813600							

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)																												
令和7年 10月 日 提出	納税地以外に住所地・事業所等がある場合は記載します。 (〒 - - -)																												
上記以外の住所地・事業所等	(TEL - - -)																												
フリガナ	オオツカ マサル																												
氏名	大塚 勝																												
生年月日	○大正〇昭和 48年 4月10日生 ○平成 〇令和																												
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																												
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"/> 賦課費帳 <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"/> 仕訳帳 <input type="checkbox"/> 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	<table border="1"> <tr> <td>整理番号</td> <td>関係部門</td> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0 </td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>通信日付印</td> <td>年 月 日</td> <td>確認</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	整理番号	関係部門	A	B	C			0							通信日付印	年 月 日	確認					年 月 日						
整理番号	関係部門	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

令和〇7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	氏 名	大塚 勝	依頼税理士等(名称)	
		電 話 号	03-XXXX-XXXX	電 話 号	

令和年月日 損益計算書(自 9月01日至 12月31日)

科 目	金 額 (円)	科 目	金 額 (円)
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
計 ④	4200000	経 費 ⑮	
租 稅 公 課 ⑥	75000	その他の経費 ⑯	50000
損 害 保 険 料 ⑦	180000	計 ⑮	52073808
修 繕 費 ⑧		差 引 金 額 (④-⑯)	△73808
減 億 債 却 費 ⑨	388666	専 徒 者 給 与 ⑩	
借 入 金 利 子 ⑪	665142	青色申告特別控除前の所得金額 ⑫	△73808
地 代 家 貸 ⑫		青色申告(65万円又は55万円又は100万円との低い方)特別控除額 ⑬	0
給 料 貸 金 ⑬		所得金額(⑪-⑫)	6 △73808
不動産登記費用 ⑭	600000	不動産等を取得するために要した負債の利子の額 ⑮	461904

●下の欄には、書かないでください。
⑨ ⑭ ⑯

●青色申告特別控除については、「決算の引き」の「青色申告特別控除」の項目を読んでください。

●青色申告特別控除額については、「決算の引き」の「青色申告特別控除」の項目を読んでください。

●負債が赤字の人で必要経費に算入した金額のうちには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。

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

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 $\begin{bmatrix} \text{本来の耐用年数: 27年 (骨格材の肉厚が3mmを超え4mm以下であるため)} \\ \text{本来の耐用年数27年} - (\text{経過年数10年} \times 0.8) = \text{中古資産の耐用年数: 19年} \end{bmatrix}$

償却率(定額法):0.053 (※) 傷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

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

★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⑮と表示してください[⑮ 0円]。

不動産所得の確定申告書の記入例

〈申告書の作成手順〉

►確定申告書 第二表

P.41 源泉徴収票
から支払金額**1**
源泉徴収税額**3**
転記する

P.45第一表の④へ

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