

不動産所得の確定申告書の記入例

確定申告書の記入例

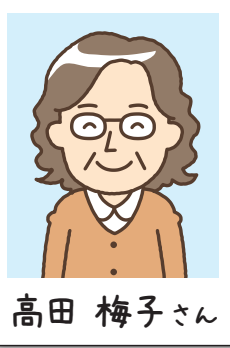
※氏名・詳細等はすべて架空のものです。

事例3 アパート賃貸経営をしている高田さんの確定申告

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

この不動産所得については、毎年、青色申告をしています。

- 確定申告
必要書類
- 青色申告決算書〈P.37〉
 - 確定申告書〈P.38〜〉
 - 確定申告書の作成順序：第二表→第一表の順で作成します。
 - 公的年金等の源泉徴収票〈P.37〉※提出は不要
 - 生命保険料証明書



【高田さんの収入等の詳細】

住所：〒188-0012 東京都西東京市南町〇-〇-〇 TEL：042-xxx-xxxx

高田 梅子 昭和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

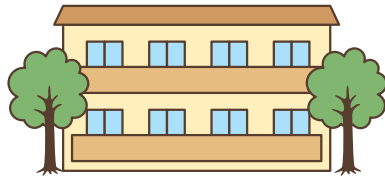
〔単位：円〕

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

◎不動産収入			
不動産収入金額	6,000,000	… 4	P.37 青色申告決算書参照
必要経費の計	2,905,000	… 5	
青色申告特別控除額	100,000	… 6	
不動産の所得金額	2,995,000	… 7	

保険料の支払額の情報

旧生命保険料の支払額	100,000	… 8	P.38 申告書第二表へ
------------	---------	-----	--------------



高田さんの公的年金の源泉徴収票

令和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〇-〇-〇							
(フリガナ)	氏名	高田 梅子	生年月日	明治	大正	昭和	平成	令和	
				30	年	4	月	4	日
区分	支払金額	源泉徴収税額							
所得税法第203条の3第1号・第4号適用分	11 900 千 000 円	3 12 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		2 83 千 600 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) 氏名	区分	(フリガナ) 氏名	区分	(フリガナ) 氏名	区分				
		1		1					
(摘要) 【社会保険料の内訳】 介護保険料額 83,600円		(フリガナ) 氏名	区分	(フリガナ) 氏名	区分				
		2		2					
法人番号	6 0 0 0 0 1 2 0 7 0 0 0 1								
所在地	東京都千代田区霞が関1丁目2番2号								
名称	官署支出官 厚生労働省年金局 事業企画課長							電話番号	03-xxxx-xxxx

青色申告決算書の記載例

令和 07 年分 所得税 青色申告決算書（不動産所得用）

住 所 東京都 西東京市南町〇-〇-〇

フリガナ 氏 名 タカダ ウメコ

氏 名 (名称) 高田 梅子

職 業 不動産貸付業

電 話 番 号 042-xxx-xxxx

事務所所在地 事務所 氏名 (名称) 電話番号

整理番号

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 年 損 益 計 算 書 (自 01 月 01 日 至 12 月 31 日)

科 目	金 額 (円)	科 目	金 額 (円)
収 入 金 額		必 要 経 費	
賃 貸 料 ①	5 8 0 0 0 0 0	⑬	
礼 金 ・ 権 利 金 ②	2 0 0 0 0 0 0	⑭	
③		⑮	
計 ④	4 6 0 0 0 0 0	⑯	
租 税 公 課 ⑤	4 5 0 0 0 0 0	⑰ 其 他 の 経 費	2 5 0 0 0 0 0
損 害 保 険 料 ⑥	1 0 5 0 0 0 0	計 ⑱	5 2 9 0 5 0 0 0
修 繕 費 ⑦	6 0 0 0 0 0 0	差 引 金 額 (④-⑱)	3 0 9 5 0 0 0
減 価 償 却 費 ⑧	1 2 0 0 0 0 0	専 従 者 給 与 ⑳	
借 入 金 利 子 ⑨		青色申告特別控除前の所得金額 (㉑-㉒)	3 0 9 5 0 0 0
地 代 家 賃 ⑩		青色申告 (65万円又は55万円又は10万円と孰のいずれか少ない方の金額) 特別控除額	6 1 0 0 0 0 0
給 料 賃 金 ⑪		所 得 金 額 (㉓-㉔)	7 2 9 9 5 0 0 0
不動産管理手数料 ⑫	3 0 0 0 0 0 0	土地等を取得するために要した負債の利子の額	

下の欄には、書かなくてください。

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

⑳欄が赤字の人で必要経費に算入した金額のうちに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

	令和	07	年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書	整理番号	FA2305		
住所東京都西東京市南町〇-〇-〇 戸数1 建物種別タカデウメコ 氏名高田梅子				⑬⑭社会保険料控除 保険料等の種類支払保険料等の計うち年末調整等以外 源泉徴収票のとおり83,600円			
○所得の内訳（所得税及び復興特別所得税の源泉徴収額） 所得の種類種目給与などの支払者の「名称」及び法人番号又は所在地等収入金額源泉徴収税額 雑(年金)厚生労働省千代田区費の間12-21,900円12,000円				⑮生命保険料控除 新生命保険料 旧生命保険料100,000円100,000円 新個人年金保険料 旧個人年金保険料 介護医療保険料			
⑯地震保険控除 地震保険料 旧長期損害保険料				本人に関する事項 <input type="checkbox"/> 寡妻 <input type="checkbox"/> 死別 <input type="checkbox"/> 生死不明 <input checked="" type="checkbox"/> ひとり親 <input type="checkbox"/> 離婚 <input type="checkbox"/> 未帰還勤労学生 <input type="checkbox"/> 年譜以外かつ専修学校等障害者特別障害者			
②総合課税の譲渡所得、一時所得に関する事項(ⅱ) 所得の種類収入金額必要経費等差引金額 49源泉徴収税額の合計額12,000円				○雑損控除に関する事項(27) 損害の原因損害年月日損害を受けた資産の種類など 損害金額円保険金など受補填される額円差引損失額のうち保険金等支出の金額円			
○配偶者や親族に関する事項(29~24、㉔、㉕) 氏名個人番号続柄生年月日障害者国外居住特親住宅住民税その他 明大昭平令配偶者年齢障害者同才制度優待優待16期優待				○寄附金控除に関する事項(29) 寄附先の名称等寄附金 特例適用条文等			
○事業専従者に関する事項(58) 事業専従者の氏名個人番号続柄生年月日従事月数・程度・仕事の内容専従者給与(控除)額 明大昭平令				○住民税・事業税に関する事項 住民税非上場株式の少数配当等非居住者の特例配当割額株式等譲渡所得割控除額給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法特別徴収日額都道府県市区町村への寄附(特例控除対象)共同基金、日赤その他の寄附都道府県条例指定寄附市区町村条例指定寄附 退職所得のある配偶者・親族の氏名個人番号続柄生年月日退職所得に係る所得金額障害者その他寡婦・ひとり親 明大昭平令			
○非課税所得など 非課税所得など所得金額損益通算の特例適用前年の不動産所得事業用資産の譲渡損失など 100,000円				前年中の開業開始・廃止月日他都道府県の事務所等			
上記の配偶者・親族・事業専従者氏名のうち同居の者の氏名・住所				所得税で控除対象配偶者などとした専従者氏名 国外所得税で控除対象配偶者などとした専従者氏名 船主一連番号			
補正 管理区分 理 法				税理士署名・電話番号			

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

**P.36 ⑧ 旧生命
保険料の支払額
を記入する**

P.37の源泉徴収票から支払金額①、源泉徴収税額③を転記する

P.39第一表の⑥〇へ

P.39第一表の④9へ

P.37 青色申告決算書 6 より

給与、公的年金等以外の所得の
住民税を自分で納付する場合は選択
P.9 ココに注目! 2

▶確定申告書 第一表

東村山 税務署長		令和 07 年分の 所得税 及び 復興特別所得税 の 確定申告書		FA2205	
令和 年 月 日		令和 07 年分の 所得税 及び 復興特別所得税 の 確定申告書		令和 年 月 日	
納税地		〒188-0012 東京都西東京市南町〇-〇-〇		フリガナ タカタ ウメコ	
現在の住所又は居所事業所等		氏名 高田 梅子		職業 不動産貸付業	
世帯主との続柄		高田 幸一 妻		電話番号 042-XXXX-XXXX	
振替控除希望		種類 〇 変更 国庫 損失 修正 特産の表示 特産の表示		整理番号	
収入金額等		所得金額等		税	
事業等 ①		事業等 ①		課税される所得金額 (12-30) 又は第3表の①に対する税額 又は第3表の②	
農業 ②		農業 ②		2981000	
不動産 ③		不動産 ③		200600	
配当 ④		配当 ④		配当控除 ③	
給与 ⑤		給与 ⑤		34	
公的年金等 ⑥		公的年金等 ⑥		35	
業務 ⑦		業務 ⑦		36	
その他 ⑧		その他 ⑧		37	
総合譲渡 ⑨		総合譲渡 ⑨		38	
短期 ⑩		短期 ⑩		39	
長期 ⑪		長期 ⑪		40	
一時 ⑫		一時 ⑫		41	
事業等 ⑬		事業等 ⑬		42	
農業 ⑭		農業 ⑭		43	
不動産 ⑮		不動産 ⑮		44	
利子 ⑯		利子 ⑯		45	
配当 ⑰		配当 ⑰		46	
給与 ⑱		給与 ⑱		47	
公的年金等 ⑲		公的年金等 ⑲		48	
業務 ⑳		業務 ⑳		49	
その他 ㉑		その他 ㉑		50	
⑦から⑩までの計		⑦から⑩までの計		51	
総合譲渡・一時合計 (10から⑩までの計+⑪+⑫)		総合譲渡・一時合計 (10から⑩までの計+⑪+⑫)		52	
社会保険料控除 ⑬		社会保険料控除 ⑬		53	
小規模企業共済等掛金控除 ⑭		小規模企業共済等掛金控除 ⑭		54	
生命保険料控除 ⑮		生命保険料控除 ⑮		55	
地震保険料控除 ⑯		地震保険料控除 ⑯		56	
寡婦・ひとり親控除 ⑰		寡婦・ひとり親控除 ⑰		57	
勤労学生・障害者控除 ⑱		勤労学生・障害者控除 ⑱		58	
配偶者特別控除 ㉑		配偶者特別控除 ㉑		59	
扶養控除 ㉒		扶養控除 ㉒		60	
特定扶養親族控除 ㉓		特定扶養親族控除 ㉓		61	
基礎控除 ㉔		基礎控除 ㉔		62	
⑬から㉔までの計		⑬から㉔までの計		63	
雑損控除 ㉕		雑損控除 ㉕		64	
医療費控除 ㉖		医療費控除 ㉖		65	
寄附金控除 ㉗		寄附金控除 ㉗		66	
合計 (26+27+28+29)		合計 (26+27+28+29)		67	
修正申告		修正申告		68	
源泉徴収税額 ㉙		源泉徴収税額 ㉙		69	
申告納税額 (第1期分・第2期分) ㉚		申告納税額 (第1期分・第2期分) ㉚		70	
第3期分の税額 (第3期分) ㉛		第3期分の税額 (第3期分) ㉛		71	
修正前の第3期分の税額 (第3期分) ㉜		修正前の第3期分の税額 (第3期分) ㉜		72	
第3期分の税額の増加額 ㉝		第3期分の税額の増加額 ㉝		73	
公的年金等以外の合計所得金額 ㉞		公的年金等以外の合計所得金額 ㉞		74	
配偶者の合計所得金額 ㉟		配偶者の合計所得金額 ㉟		75	
青色申告特別控除額 ㊱		青色申告特別控除額 ㊱		76	
雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額 ㊲		雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額 ㊲		77	
未納付の源泉徴収税額 ㊳		未納付の源泉徴収税額 ㊳		78	
本年分差引く繰越損失 ㊴		本年分差引く繰越損失 ㊴		79	
平均課税対象金額 ㊵		平均課税対象金額 ㊵		80	
変動・臨時所得金額 ㊶		変動・臨時所得金額 ㊶		81	
延滞納税の出 ㊷		延滞納税の出 ㊷		82	
申告期限までに納付する金額 ㊸		申告期限までに納付する金額 ㊸		83	
延滞届出額 ㊹		延滞届出額 ㊹		84	
還付金 ㊺		還付金 ㊺		85	
郵便局 ㊻		郵便局 ㊻		86	
口座番号 ㊼		口座番号 ㊼		87	
記号番号 ㊽		記号番号 ㊽		88	
公金受取口座登録の同意 ㊾		公金受取口座登録の同意 ㊾		89	
公金受取口座の利用 ㊿		公金受取口座の利用 ㊿		90	
整理欄		整理欄		91	

申告する人の個人番号
(マイナンバー)を記入

明治：1 大正：2
昭和：3 平成：4

不動産所得
青色申告

P.37青色申告決算書④より収入金額を転記する

P.38 第二表の所得の内訳から転記する

**P.37 7 不動産所得
を転記する**

年金の収入金額から
控除額を引いた額：
190万円－110万円
〈P.19 知っ得コラム
3-A 参照〉

P.38 第二表⑬より

**P.38 第二表⑮から
生命保険料控除額
を算出（P.20知っ得
コラム3-B参照）**

基礎控除〈P.21 知っ得コラム3-E参照〉

税額を計算・記入する

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

③②(③①対応分)の総合課税の税額計算

1,000円未満は
切り捨て

P.38 第二表 ④9 から
転記する

黒字の場合
100円未満
切り捨て

忘れ！ 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転記する

不動産所得の確定申告書の記入例

確定申告書の記入例

※氏名・詳細等はすべて架空のものです。

事例4 中古の賃貸アパートを取得した大塚さんの確定申告

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

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

**確定申告
必要書類**

- 青色申告承認申請書（記載例P.42参照）
 - 青色申告決算書〈P.43〉
 - 確定申告書〈P.44～〉
- 確定申告書の作成順序：第二表→第一表の順で作成します。
- 給与所得の源泉徴収票〈P.41〉 ※提出は不要



【大塚さんの収入等の詳細】

住所：〒114-0024 東京都北区西ヶ原〇―〇―〇 TEL：03-xxxx-xxxx
大塚 勝 昭和48年4月10日生(52歳)
(妻) あかね 昭和50年5月10日生(50歳)
(長男) 豊 一 平成16年6月10日生(21歳) 大学生・所得なし

※年齢は令和7年12月31日のもの

▶収入に関する情報

P.41 源泉徴収票参照
〔単位：円〕

給与収入金額（支払金額）	12,150,000	… 1
所得控除の額の合計額	2,236,000	… 2
源泉徴収税額	1,185,600	… 3

▶購入した物件に関する情報

◎購入した賃貸アパート

土地	165.00㎡	50,000,000
賃貸アパート	320.00㎡ [築10年・骨格材の肉厚3.5mm]	22,000,000
売買契約の日		令和7年8月1日
引渡日		令和7年9月1日

◎借入金

元金	72,000,000
利率	2.8%
返済期間	20年
毎月の返済額(元利均等)	392,140

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

▶大塚さんの給与所得の源泉徴収票

令和 7 年 分 給 与 所 得 の 源 泉 徴 収 票																			
支 払 受 付 る 者		住 所 又 は 所 在 地	東京都北区西ヶ原〇―〇―〇																
			<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>(受給者番号)</div> <div>(収帳番号)</div> </div>																
			氏 名				オオツカ マサル 大 塚 勝												
種 別		1	支 払 金 額		7	支 払 所 得 控 除 後 の 金 額 (調整 控 除 後)		2	控 除 の 額 の 合 計 額		3	原 泉 徴 収 額							
給 与 及 賞 与		12	150 000		7	10 050 000		2	2 236 000		3	1 185 600							
(源泉) 控除対象配偶者の有無等		老人	配 偶 者 (特 別) 控 除 の 額		控 除 対 象 扶 養 親 族 等 の 数 (配 偶 者 を 除 く。)				16歳未満扶養親族の数		障害者の数 (本人を除く。)		非居住者 である 親族の数						
有 配偶		千	円	特 定	老人	西	人	入	人	入	人	入	人	人					
		1																	
特定親族特別控除の額		千	円	社会保険料等の金額	千	円	生命保険料の控除額	千	円	地震保険料の控除額	千	円	住宅借入金等特別控除の額	千	円				
		886 000		100 000			40 000												
(備 考)																			
生命保険料の金額の内訳		円	終身生命保険料の金額		円	130,000		円	介護保険料の金額		円	新築住宅金庫 保険料の金額		円	自動車入金 保険料の金額		円	150,000	
			在宅借入金等 特別控除の金額 の内訳			前払期間末日 (1月1日)			在宅借入金等特別 控除区分(1月1日)			在宅借入金等 年末残高(1月1日)			在宅借入金等 年末残高(2月1日)				
(源泉・特別) 控除対象配偶者		氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名
		オオツカ トヨカズ	大 塚 豊一																
控 除 対 象 扶 養 親 族 等		1	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	
		2	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	
		3	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	
		4	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	
未 成 年 者		氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	
中 途 退 職		氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	氏 名	
受 給 者 生 年 月 日		昭 和	4	10															
支 払 者		住 所 (振 込) 又 は 所 在 地	株式会社 池袋商會																
		氏 名 又 は 名称																	

知っ得
コラム
4

不動産所得の青色申告とは？

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

1.青色申告承認申請書を提出

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

2.青色申告特別控除を受ける

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

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

3.帳簿書類及び取引の記録

青色申告では、不動産所得の金額が正確に計算できるように、帳簿を備えてすべての取引を記帳する必要があります。

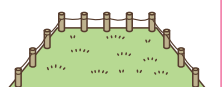
作成した帳簿書類、取引に関する書類は7年間保存します。

4.純損失の繰越しと繰戻しができる

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

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

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



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

1090

所得税の青色申告承認申請書

王子 税務署長

令和7年10月 日提出

納税地	<input checked="" type="radio"/> 住所 東京都北区西ヶ原〇-〇-〇 (〒114 - 0024)		
上記以外の住所・事業所等	納税地以外に住所・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	生年	大正
氏名	大塚 勝	年月日	<input checked="" type="radio"/> 昭和 48年4月10日生
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因となる資産の名称及びその所在地（事業所又は資産の異なるごとに記載します。）

名称 所在地

名称 所在地

2 所得の種類（該当する事項を選択してください。）

☐事業所得 ☒不動産所得 ☐山林所得

3 いままでに青色申告承認の取消しを受けたこと又は取りやめをしたことの有無

(1) ☐有 (☐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) 簿記方式（青色申告のための簿記の方法のうち、該当するものを選択してください。）

☐複式簿記 ☒簡易簿記 ☐その他 ()

(2) 備付帳簿名（青色申告のため備付ける帳簿名を選択してください。）

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

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

(3) その他

関与税理士

(TEL - -)

税務署整理欄	整理番号	関係部門	A	B	C		
	0						
	通信日付印の年月日	確認					
	年 月 日						

〈青色申告決算書の記載例〉

令和07年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）

FA3200

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。

住所	東京都北区西ヶ原〇-〇-〇	フリガナ氏名	オオツカ マサル	事務所所在地	
職業	会社員	電話番号	03-xxxx-xxxx	依頼税理士等	

令和 年 月 日 損益計算書（自 9月07日 至 12月31日）

提出用	科目	金額(円)	科目	金額(円)
収入金額	賃貸料①	2000000	ローン保証料⑬	15000
	礼金・権利金②		不動産管理手数料⑭	100000
	更新料③			
	計④	4200000		
必要経費	租税公課⑤	75000	その他の経費⑰	50000
	損害保険料⑥	180000	計⑱	52073808
	修繕費⑦		差引金額(④-⑱)⑲	△73808
	減価償却費⑧	388666	専従者給与⑳	
経費	借入金利子⑨	665142	青色申告特別控除前の所得金額㉑	△73808
	地代家賃⑩		青色申告特別控除額㉒	0
	給料賃金⑪		所得金額(㉑-㉒)㉓	6△73808
	不動産登記費用⑫	60000	土地等取得のために要した負債の利子の額	461904

下の欄には、書かないでください。

④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ㉑ ㉒ ㉓

「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。

⑫欄が赤字の人で必要経費に算入した金額のうち土地等取得のために要した負債の利子の額がある人は、その負債の利子の額を書いてください。

知っ得
コラム
5

青色申告決算書の作成手順

初年度は特に注意!



- 事前に青色申告承認申請書(P.42)を提出します。
- 青色申告決算書(不動産所得用)を作成します。
- ①賃貸料から②所得金額まで該当する欄を記入します。

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

〈決算書作成注意事項〉

⑧減価償却費

取得費 22,000,000円 × 償却率(※) 0.053 × 4/12ヶ月 = 388,666円

建物の取得費(売買契約書から。消費税10%を含む) 22,000,000円

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

償却率(定額法): 0.053 (※)償却率については税務署または国税庁ホームページでご確認ください。

⑨借入金利子: 返済額(元利均等)のうち利息部分

⑫不動産登記費用: 賃貸アパートの所有権移転登記費用

⑬ローン保証料(返済期間20年分一括払い)

ローンを組んだ時に支払ったローン保証料900,000円のうち令和7年分に相当する額

900,000円 × 4/240ヶ月 = 15,000円

★土地等取得のために要した負債の利子の額(借入金で土地・建物を取得した場合は按分する) 461,904円

〔⑨借入金利子 665,142円 × 土地部分 50,000,000円/全体 72,000,000円 = 461,904円〕

不動産所得の赤字の額が負債の利子の額より少ない場合は損益通算の対象にはなりません(73,808円 < 461,904円)。

上記決算書の③欄が赤字の方で「土地等取得のために要した負債の利子の額」を必要経費に算入した場合には、申告書第一表③の欄に記入する金額の頭に⑥と表示してください(⑥0円)。

不動産所得の確定申告書の記入例

〈申告書の作成手順〉

確定申告書 第二表

令和07年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

住所：東京都北区西ヶ原〇-〇-〇
氏名：オオツカ マサル
大塚 勝

所得の内訳（所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額）

所得の種類	種目	給与などの支払者の「名称」及び法人番号又は所在地等	収入金額	源泉徴収税額
給与		(株)池袋商会	12,150,000	1,185,600

源泉徴収税額の合計額：1,185,600

総合課税の課税所得、一時所得に関する事項

所得の種類	収入金額	必要経費等	差引金額

配偶者や親族に関する事項

氏名	個人番号	続柄	生年月日	障害者	国外居住	特親	住宅	住民税	その他
大塚 豊一	●●●●●●●●●●●●●●	配偶者	16.6.10	特障	年障	特親	住宅	特親	16 障害

住民税・事業税に関する事項

非上場株式の少数配当等	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徴収方法	都道府県、市区町村への寄附（特別控除対象）	共同基金、日赤その他の寄附	都道府県条例指定寄附	市区町村条例指定寄附
				特別徴収	自分で納付			

事業専従者に関する事項

事業専従者の氏名	個人番号	続柄	生年月日	従事月数・程度・仕事の内容	専従者給与（控除額）

住民税・事業税に関する事項

非課税所得など	所得金額	損益通算の特例適用前所得	前年中の開始・廃止

不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額

上記の配偶者・親族・事業専従者のうち同居の者の氏名・住所

申告区分：普通
申告期間：令和7年1月1日～令和7年12月31日
税理士署名・電話番号

P.41 源泉徴収票から支払金額①、源泉徴収税額③を転記する

P.45 第一表の④⑨へ

確定申告書 第一表

令和07年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

納税地：東京都北区西ヶ原〇-〇-〇
氏名：大塚 勝
職業：会社員
住所：東京都北区西ヶ原〇-〇-〇
生年月日：3.4.8.0.4.1.0

収入金額等

収入金額等	収入金額等	収入金額等	収入金額等
給与	12,150,000	給与	12,150,000
公的年金等	0	公的年金等	0
雑収入	0	雑収入	0
合計	12,150,000	合計	12,150,000

所得金額等

所得金額等	所得金額等	所得金額等	所得金額等
給与	10,050,000	給与	10,050,000
公的年金等	0	公的年金等	0
雑収入	0	雑収入	0
合計	10,050,000	合計	10,050,000

所得から差し引かれる金額

所得から差し引かれる金額	所得から差し引かれる金額	所得から差し引かれる金額	所得から差し引かれる金額
社会保険料控除	0	社会保険料控除	0
生命保険料控除	0	生命保険料控除	0
地震保険料控除	0	地震保険料控除	0
基礎控除	2,236,000	基礎控除	2,236,000
合計	2,236,000	合計	2,236,000

税額を計算・記入する

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

③②(③①対応分)の総合課税の税額計算

③①の額：7,814,000
③②の税額：1,161,220

③③の税額：1,161,220

③④の税額：1,161,220

③⑤の税額：1,161,220

③⑥の税額：1,161,220

③⑦の税額：1,161,220

③⑧の税額：1,161,220

③⑨の税額：1,161,220

③⑩の税額：1,161,220

③⑪の税額：1,161,220

③⑫の税額：1,161,220

③⑬の税額：1,161,220

③⑭の税額：1,161,220

③⑮の税額：1,161,220

③⑯の税額：1,161,220

③⑰の税額：1,161,220

③⑱の税額：1,161,220

③⑲の税額：1,161,220

③⑳の税額：1,161,220

③㉑の税額：1,161,220

③㉒の税額：1,161,220

③㉓の税額：1,161,220

③㉔の税額：1,161,220

③㉕の税額：1,161,220

③㉖の税額：1,161,220

③㉗の税額：1,161,220

③㉘の税額：1,161,220

③㉙の税額：1,161,220

③㉚の税額：1,161,220

③㉛の税額：1,161,220

③㉜の税額：1,161,220

③㉝の税額：1,161,220

③㉞の税額：1,161,220

③㉟の税額：1,161,220

③㊱の税額：1,161,220

③㊲の税額：1,161,220

③㊳の税額：1,161,220

③㊴の税額：1,161,220

③㊵の税額：1,161,220

③㊶の税額：1,161,220

③㊷の税額：1,161,220

③㊸の税額：1,161,220

③㊹の税額：1,161,220

③㊺の税額：1,161,220

③㊻の税額：1,161,220

③㊼の税額：1,161,220

③㊽の税額：1,161,220

③㊾の税額：1,161,220

③㊿の税額：1,161,220

③㏀の税額：1,161,220

③㏁の税額：1,161,220

③㏂の税額：1,161,220

③㏃の税額：1,161,220

③㏄の税額：1,161,220

③㏅の税額：1,161,220

③㏆の税額：1,161,220

③㏇の税額：1,161,220

③㏈の税額：1,161,220

③㏉の税額：1,161,220

③㏊の税額：1,161,220

③㏋の税額：1,161,220

③㏌の税額：1,161,220

③㏍の税額：1,161,220

③㏎の税額：1,161,220

③㏏の税額：1,161,220

③㏐の税額：1,161,220

③㏑の税額：1,161,220

③㏒の税額：1,161,220

③㏓の税額：1,161,220

③㏔の税額：1,161,220

③㏕の税額：1,161,220

③㏖の税額：1,161,220

③㏗の税額：1,161,220

③㏘の税額：1,161,220

③㏙の税額：1,161,220

③㏚の税額：1,161,220

③㏛の税額：1,161,220

③㏜の税額：1,161,220

③㏝の税額：1,161,220

③㏞の税額：1,161,220

③㏟の税額：1,161,220

③㏠の税額：1,161,220

③㏡の税額：1,161,220

③㏢の税額：1,161,220

③㏣の税額：1,161,220

③㏤の税額：1,161,220

③㏥の税額：1,161,220

③㏦の税額：1,161,220

③㏧の税額：1,161,220

③㏨の税額：1,161,220

③㏩の税額：1,161,220

③㏪の税額：1,161,220

③㏫の税額：1,161,220

③㏬の税額：1,161,220

③㏭の税額：1,161,220

③㏮の税額：1,161,220

③㏯の税額：1,161,220

③㏰の税額：1,161,220

③㏱の税額：1,161,220

③㏲の税額：1,161,220

③㏳の税額：1,161,220

③㏴の税額：1,161,220

③㏵の税額：1,161,220

③㏶の税額：1,161,220

③㏷の税額：1,161,220

③㏸の税額：1,161,220

③㏹の税額：1,161,220

③㏺の税額：1,161,220

③㏻の税額：1,161,220

③㏼の税額：1,161,220

③㏽の税額：1,161,220

③㏾の税額：1,161,220

③㏿の税額：1,161,220

③㐀の税額：1,161,220

③㐁の税額：1,161,220

③㐂の税額：1,161,220

③㐃の税額：1,161,220

③㐄の税額：1,161,220

③㐅の税額：1,161,220

③㐆の税額：1,161,220

③㐇の税額：1,161,220

③㐈の税額：1,161,220

③㐉の税額：1,161,220

③㐊の税額：1,161,220

③㐋の税額：1,161,220

③㐌の税額：1,161,220

③㐍の税額：1,161,220

③㐎の税額：1,161,220

③㐏の税額：1,161,220

③㐐の税額：1,161,220

③㐑の税額：1,161,220

③㐒の税額：1,161,220

③㐓の税額：1,161,220

③㐔の税額：1,161,220

③㐕の税額：1,161,220

③㐖の税額：1,161,220

③㐗の税額：1,161,220

③㐘の税額：1,161,220

③㐙の税額：1,161,220

③㐚の税額：1,161,220

③㐛の税額：1,161,220

③㐜の税額：1,161,220

③㐝の税額：1,161,220

③㐞の税額：1,161,220

③㐟の税額：1,161,220

③㐠の税額：1,161,220

③㐡の税額：1,161,220

③㐢の税額：1,161,220

③㐣の税額：1,161,220

③㐤の税額：1,161,220

③㐥の税額：1,161,220

③㐦の税額：1,161,220

③㐧の税額：1,161,220

③㐨の税額：1,161,220

③㐩の税額：1,161,220

③㐪の税額：1,161,220

③㐫の税額：1,161,220

③㐬の税額：1,161,220

③㐭の税額：1,161,220

③㐮の税額：1,161,220

③㐯の税額：1,161,220

③㐰の税額：1,161,220

③㐱の税額：1,161,220

③㐲の税額：1,161,220

③㐳の税額：1,161,220

③㐴の税額：1,161,220

③㐵の税額：1,161,220

③㐶の税額：1,161,220

③㐷の税額：1,161,220

③㐸の税額：1,161,220

③㐹の税額：1,161,220

③㐺の税額：1,161,220

③㐻の税額：1,161,220

③㐼の税額：1,161,220

③㐽の税額：1,161,220

③㐾の税額：1,161,220

③㐿の税額：1,161,220

③㑀の税額：1,161,220

③㑁の税額：1,161,220

③㑂の税額：1,161,220

③㑃の税額：1,161,220

③㑄の税額：1,161,220

③㑅の税額：1,161,220

③㑆の税額：1,161,220

③㑇の税額：1,161,220

③㑈の税額：1,161,220

③㑉の税額：1,161,220

③㑊の税額：1,161,220

③㑋の税額：1,161,220

③㑌の税額：1,161,220

③㑍の税額：1,161,220

③㑎の税額：1,161,220

③㑏の税額：1,161,220

③㑐の税額：1,161,220

③㑑の税額：1,161,220

③㑒の税額：1,161,220

③㑓の税額：1,161,220

③㑔の税額：1,161,220

③㑕の税額：1,161,220

③㑖の税額：1,161,220

③㑗の税額：1,161,220

③㑘の税額：1,161,220

③㑙の税額：1,161,220

③㑚の税額：1,161,220

③㑛の税額：1,161,220

③㑜の税額：1,161,220

③㑝の税額：1,161,220

③㑞の税額：1,161,220

③㑟の税額：1,161,220

③㑠の税額：1,161,220

③㑡の税額：1,161,220

③㑢の税額：1,161,220

③㑣の税額：1,161,220

③㑤の税額：1,161,220

③㑥の税額：1,161,220

③㑦の税額：1,161,220

③㑧の税額：1,161,220

③㑨の税額：1,161,220

③㑩の税額：1,161,220

③㑪の税額：1,161,220

③㑫の税額：1,161,220

③㑬の税額：1,161,220

③㑭の税額：1,161,220

③㑮の税額：1,161,220

③㑯の税額：1,161,220

③㑰の税額：1,161,220

③㑱の税額：1,161,220

③㑲の税額：1,161,220

③㑳の税額：1,161,220

③㑴の税額：1,161,220

③㑵の税額：1,161,220

③㑶の税額：1,161,220

③㑷の税額：1,161,220

③㑸の税額：1,161,220

③㑹の税額：1,161,220

③㑺の税額：1,161,220

③㑻の税額：1,161,220

③㑼の税額：1,161,220

③㑽の税額：1,161,220

③㑾の税額：1,161,220

③㑿の税額：1,161,220

③㒀の税額：1,161,220

③㒁の税額：1,161,220

③㒂の税額：1,161,220

③㒃の税額：1,161,220

③㒄の税額：1,161,220

③㒅の税額：1,161,220

③㒆の税額：1,161,220

③㒇の税額：1,161,220

③㒈の税額：1,161,220

③㒉の税額：1,161,220

③㒊の税額：1,161,220

③㒋の税額：1,161,220

③㒌の税額：1,161,220

③㒍の税額：1,161,220

③㒎の税額：1,161,220

③㒏の税額：1,161,220

③㒐の税額：1,161,220

③㒑の税額：1,161,220

③㒒の税額：1,161,220

③㒓の税額：1,161,220

③㒔の税額：1,161,220

③㒕の税額：1,161,220

③㒖の税額：1,161,220

③㒗の税額：1,161,220

③㒘の税額：1,161,220

③㒙の税額：1,161,220

③㒚の税額：1,161,220

③㒛の税額：1,161,220

③㒜の税額：1,161,220

③㒝の税額：1,161,220

③㒞の税額：1,161,220

③㒟の税額：1,161,220

③㒠の税額：1,161,220

③㒡の税額：1,161,220

③㒢の税額：1,161,220

③㒣の税額：1,161,220

③㒤の税額：1,161,220

③㒥の税額：1,161,220

③㒦の税額：1,161,220

③㒧の税額：1,161,220

③㒨の税額：1,161,220

③㒩の税額：1,161,220

③㒪の税額：1,161,220

③㒫の税額：1,161,220

③㒬の税額：1,161,220

③㒭の税額：1,161,220

③㒮の税額：1,161,220

③㒯の税額：1,161,220

③㒰の税額：1,161,220

③㒱の税額：1,161,220

③㒲の税額：1,161,220

③㒳の税額：1,161,220

③㒴の税額：1,161,220

③㒵の税額：1,161,220

③㒶の税額：1,161,220

③㒷の税額：1,161,220

③㒸の税額：1,161,220

③㒹の税額：1,161,220

③㒺の税額：1,161,220

③㒻の税額：1,161,220

③㒼の税額：1,161,220

③㒽の税額：1,161,220

③㒾の税額：1,161,220

③㒿の税額：1,161,220

③㓀の税額：1,161,220

③㓁の税額：1,161,220

③㓂の税額：1,161,220

③㓃の税額：1,161,220

③㓄の税額：1,161,220

③㓅の税額：1,161,220

③㓆の税額：1,161,220

③㓇の税額：1,161,220

③㓈の税額：1,161,220

③㓉の税額：1,161,220

③㓊の税額：1,161,220

③㓋の税額：1,161,220

③㓌の税額：1,161,220

③㓍の税額：1,161,220

③㓎の税額：1,161,220

③㓏の税額：1,161,220

③㓐の税額：1,161,220

③㓑の税額：1,161,220

③㓒の税額：1,161,220

③㓓の税額：1,161,220

③㓔の税額：1,161,220

③㓕の税額：1,161,220

③㓖の税額：1,161,220

③㓗の税額：1,161,220

③㓘の税額：1,161,220

③㓙の税額：1,161,220

③㓚の税額：1,161,220

③㓛の税額：1,161,220

③㓜の税額：1,161,220

③㓝の税額：1,161,220

③㓞の税額：1,161,220

③㓟の税額：1,161,220

③㓠の税額：1,161,220

③㓡の税額：1,161,220

③㓢の税額：1,161,220

③㓣の税額：1,161,220

③㓤の税額：1,161,220

③㓥の税額：1,161,220

③㓦の税額：1,161,220

③㓧の税額：1,161,220

③㓨の税額：1,161,220

③㓩の税額：1,161,220

③㓪の税額：1,161,220

③㓫の税額：1,161,220

③㓬の税額：1,161,220

③㓭の税額：1,161,220

③㓮の税額：1,161,220

③㓯の税額：1,161,220

③㓰の税額：1,161,220

③㓱の税額：1,161,220

③㓲の税額：1,161,220

③㓳の税額：1,161,220

③㓴の税額：1,161,220

③㓵の税額：1,161,220

③㓶の税額：1,161,220

③㓷の税額：1,161,220

③㓸の税額：1,161,220

③㓹の税額：1,161,220

③㓺の税額：1,161,220

③㓻の税額：1,161,220

③㓼の税額：1,161,220

③㓽の税額：1,161,220

③㓾の税額：1,161,220

③㓿の税額：1,161,220

③㔀の税額：1,161,220

③㔁の税額：1,161,220

③㔂の税額：1,161,220

③㔃の税額：1,161,220

③㔄の税額：1,161,220

③㔅の税額：1,161,220

③㔆の税額：1,161,220

③㔇の税額：1,161,220

③㔈の税額：1,161,220

③㔉の税額：1,161,220

③㔊の税額：1,161,220

③㔋の税額：1,161,220

③㔌の税額：1,161,220

③㔍の税額：1,161,220

③㔎の税額：1,161,220

③㔏の税額：1,161,220

③㔐の税額：1,161,220

③㔑の税額：1,161,220

③㔒の税額：1,161,220

③㔓の税額：1,161,220

③㔔の税額：1,161,220

③㔕の税額：1,161,220

③㔖の税額：1,161,220

③㔗の税額：1,161,220

③㔘の税額：1,161,220

③㔙の税額：1,161,220

③㔚の税額：1,161,220

③㔛の税額：1,161,220

③㔜の税額：1,161,220

③㔝の税額：1,161,220

③㔞の税額：1,161,220

③㔟の税額：1,161,220

③㔠の税額：1,161,220

③㔡の税額：1,161,220

③㔢の税額：1,161,220

③㔣の税額：1,161,220

③㔤の税額：1,161,220

③㔥の税額：1,161,220

③㔦の税額：1,161,220

③㔧の税額：1,161,220

③㔨の税額：1,161,220

③㔩の税額：1,161,220

③㔪の税額：1,161,220

③㔫の税額：1,161,220

③㔬の税額：1,161,220

③㔭の税額：1,161,220

③㔮の税額：1,161,220

③㔯の税額：1,161,220

③㔰の税額：1,161,220

③㔱の税額：1,161,220

③㔲の税額：1,161,220

③㔳の税額：1,161,220

③㔴の税額：1,161,220

③㔵の税額：1,161,220

③㔶の税額：1,161,220

③㔷の税額：1,161,220

③㔸の税額：1,161,220