

# \_\_\_\_年分 収支計算書（不動産所得用）

自分で所得金額を計算してみましょう。

上部の申告年の記載がない場合は、申告受付年月日の前年分の申告として取り扱います。  
 (例) 令和6年3月5日申告受付の場合、令和5年分の申告として取り扱います。

\_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日提出  
 (自 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日 至 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日)

住所			
氏名			
世帯主名		自宅電話番号	-

[事業所得、不動産所得、山林所得を有する方が確定申告書を提出する場合には「収支計算書」を添付するように定められています。]

科 目		金 額 (円)											
収入金額	賃 貸 料	①											
	その他収入	礼金・権利金更新料	②										
		名義書換料その他	③										
		小計 (②+③)	④										
	計 (①+④)	⑤											
経 費	給 料 賃 金	⑥											
	減 価 償 却 費	⑦											
	貸 倒 金	⑧											
	地 代 家 賃	⑨											
	借 入 金 利 子	⑩											
	その他の経費	租 税 公 課	⑪										
		損 害 保 険 料	⑫										
		修 繕 費	⑬										
		雑 費	⑭										
		小計 (⑫~⑭までの計)	⑮										
	経 費 計 (⑥~⑮までの計)	⑯											
	専従者控除前の所得金額 (⑤ - ⑯)	⑰											
専 従 者 控 除	⑱												
所 得 金 額 (⑰ - ⑱)	⑲												
土地を取得するために要した負債の利子の額													

## ○不動産収入の内訳 (欄が不足する場合は、適宜用紙を付け足して計算書に添付してください。)

貸家貸地等の別	不動産の所在地	借 借 人 の 住 所 ・ 氏 名	貸 貸 契 約 期 間	貸 付 面 積	前 年 中 の 収 入 金 額			保証金敷金 (期末残高)
					賃 貸 料		礼金 利金 更新料	
					月 額	年 額		
			自 ____年 ____月	㎡	円	円	円	円
			至 ____					
			自 ____					
			至 ____					
			自 ____					
			至 ____					
			自 ____					
			至 ____					
			自 ____					
			至 ____					
			自 ____					
			至 ____					
計					①	②	③	

## ○給料賃金の内訳 (合計欄の⑥を左の⑥欄へ) ※給与支払報告書も提出して下さい。

氏 名 (年 齢)	従 事 月 数	給 料 賃 金 賞 与		合 計	源 泉 徴 収 税 額
		円	円		
( ____ 歳)	____ 月			円	円
そ の 他 ( ____ 人 分)					
計	延べ従事月数			⑥	

## ○事業専従者の氏名等

氏 名 (年 齢)	続 柄	従 事 月 数
( ____ 歳)		____ 月
( ____ 歳)		
		延べ従事月数

○貸付不動産の保有状況 (空家 (空室)、空地を含めて記入してください。)

用途・種類等			数量	用途・種類等			数量	用途・種類等			数量
住宅用	建 物	一戸建	棟	住宅用 以 外 事務所 店舗等	建 物	一戸建	棟	駐車場	屋根付	台	
		一戸建以外	室			一戸建以外	室				
	土 地	契約件数	件		土 地	契約件数	件				
		総面積	㎡			総面積	㎡				

◎減価償却資産の償却率表 (部分) ※平成19年4月1日以前に取得した償却資産の場合は定額法を、平成19年3月31日以前に取得した償却資産の場合は旧定額法を参照して下さい

前年取	定額法	旧定額法	前年取	定額法	旧定額法	前年取	定額法	旧定額法	前年取	定額法	旧定額法
2	0.500	0.500	12	0.084	0.083	22	0.046	0.046	32	0.032	0.032
3	0.334	0.333	13	0.077	0.076	23	0.044	0.044	33	0.031	0.031
4	0.250	0.250	14	0.072	0.071	24	0.042	0.042	34	0.030	0.030
5	0.200	0.200	15	0.067	0.066	25	0.040	0.040	35	0.029	0.029
6	0.167	0.166	16	0.063	0.062	26	0.039	0.039	36	0.028	0.028
7	0.143	0.142	17	0.059	0.058	27	0.038	0.037	37	0.028	0.027
8	0.125	0.125	18	0.056	0.055	28	0.036	0.036	38	0.027	0.027
9	0.112	0.111	19	0.053	0.052	29	0.035	0.035	39	0.026	0.026
10	0.100	0.100	20	0.050	0.050	30	0.034	0.034	40	0.025	0.025
11	0.091	0.090	21	0.048	0.048	31	0.033	0.033	41	0.025	0.025

○借入金利子の内訳

前年中の利子割引料のうち「土地」と「それ以外」に分けて記入します。  
※記載方法が分からない場合は、お問い合わせ下さい

支払先の住所・氏名	期末現在の借入金等の金額	前年中の利子割引料	左のうち事業に係る借入金利子	
			土地等の取得分	左記以外
	円	円	円	円

○地代家賃の内訳 (必要経費算入額の計を前頁の⑨欄へ)

支払先の住所・氏名	賃貸物件	前年中の賃借料・権利金等	左の賃借料のうち必要経費算入額
		円	円

○修繕費の内訳 (必要経費算入額の計を前頁の⑩欄へ)

支払先の住所・氏名	工事名又は資材の品名	支払年月日	左のうち必要経費算入額
		年払金額	
		円	円
		円	
		円	

○税理士・弁護士等の報酬・料金の内訳

支払先の住所・氏名	前年中の報酬等の金額	左のうち必要経費算入額	源泉徴収税額
	円	円	円

○減価償却費の計算 (合計欄の⑦を前頁の⑦欄へ)

減価償却資産の名称等 (繰延資産を含む)	面積又は数量	取得年月	取得価額	償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	償却率	前年中の償却期間	前年分の普通償却費 (④×⑤×⑥)	特別償却費	前年分の償却費合計 (⑨+⑩)	貸付割合	前年分の必要経費算入額 (⑪×⑫)	未償却残高 (期末残高)	摘要
		年月	円	円		年		月	円	円	円	%	円	円	
		.						12							
		.						12							
		.						12							
		.						12							
		.						12							
		.						12							
計								12					⑦		

# 収支計算書の書きかた

## 収入金額

科目	具体例
賃貸料 (内訳の金額)	本年中に代金を受け取っていないものでも、本年中に受け取ることが確定している金額は、本年分の収入金額になります。
礼金・権利金 ・更新料	本年中に収入となることの確定した金額について、該当する項目を○で囲んで表示し、その金額を記入します。
名義書換料 その他	名義書換料や賃借人から受ける水道料・電気料などの収入や、税込経理方式の場合の還付税額などがある場合に記入します。
保証金 敷金	返還を要しないこととなった保証金・敷金がある場合に記入します。

## 一般的な経費（家事上の費用は必要経費になりません。）

科目	具体例
給料賃金 (内訳の金額)	賃貸している建物などの管理や賃貸料の集金に従事している使用人に支払う給料
減価償却費 (裏面の金額)	賃貸している建物、器具備品などの取得費用及び耐用年数を基に計算した償却費
貸倒金	既に収入金額とした未収賃貸料などのうち、回収不能となった金額（貸付が事業的規模で行われている場合） ※貸付が事業的規模で行われていない場合については、税務署にお尋ねください。
地代家賃 (裏面の金額)	賃貸している店舗、工場、倉庫などの敷地の地代、建物の賃借料（敷金や土地の賃借のために支払った権利金は必要経費になりません。）
借入金利子 (裏面の金額)	賃貸している建物等を取得するための借入金の利子 ※借入金の返済額のうち元本に相当する部分の金額は必要経費になりません。

租 税 公 課	①賃貸している土地・建物等についての <b>固定資産税</b> 、 <b>事業税</b> 、 <b>自動車税</b> 、 <b>不動産取得税</b> 、 <b>登録免許税</b> 、 <b>印紙税</b> などの税金（注1） ②前々年分の消費税の納付税額（税込経理方式の場合のみ） ※税抜経理方式の場合は必要経費になりません。 <b>(所得税、相続税、住民税、国民健康保険税、国民年金、国税の延滞税・加算税、地方税の延滞金・加算金、罰金、科料、過料、交通反則金などは経費になりません。)</b>
損 害 保 険 料	賃貸している建物などの火災保険料 (満期返戻金のある長期損害保険は、積立保険料に相当する部分の金額は、必要経費になりません。)
修 繕 費 (裏面の金額)	賃貸している建物などの通常の維持のための修理代 ※資産の価額を増やしたり、使用可能期間を延長したりするような支出は、資本的支出として減価償却資産の取得価額に含めることになります。 (店舗、機械、器具備品など)
雑 費	不動産の貸付のために要した費用で他の経費に当てはまらない経費

専従者控除  
貸付が事業的規模で行われている場合（注2）は、生計を一にする親族のうちで、1年のうち6か月を超える期間を申告者の営む事業に専ら従事している人（15歳未満の人や配偶者控除、扶養控除を受ける人は除かれます。）があれば、その専従者1人につき、次の①と②のいずれか少ない金額を控除することができます。

①配偶者 860,000円、 配偶者以外 500,000円  
②（「専従者控除前の所得金額⑬」）÷（専従者数+1）

<例> 専従者控除前の所得金額⑬……………2,250,000円  
専従者……………配偶者、長男  
 $\frac{2,250,000}{3} = 750,000$   
配偶者 750,000円、長男 500,000円 計1,250,000円

## 経費にならないもの

### 【家事上の費用について】

- ①衣料費や食費などの家事上の費用
- ②建物を貸付けている場合で、その建物に支払った地代や火災保険料、固定資産税、修繕費のうち自宅部分に対する費用
- ③水道料や電気料、燃料費などのうちに含まれている家事分の費用
- ※家事関連費用のうちで、家事分と事業分との区分は貸付面積や保険金額、点灯時間などの適切な基準によってあん分して計算します。

### 【生計を一にする親族に支払った給料賃金、地代家賃について】

生計を一にする配偶者やその他親族が納税者の経営する事業に従事している場合に支払う**給料賃金**や、生計を一にするそれらの親族から土地・家屋を借りている場合に支払う**地代家賃**や**利子**などは必要経費に算入されません。

⑮欄が赤字の人で必要経費に算入した借入金利子（⑩欄）のうち土地等を取得するために要した負債の利子の額のある人は、その負債の利子の額を書いて下さい。ここで言う「土地等」とは、土地又は土地の上に存する権利のことです。

### 確定申告書又は市民税・県民税申告書へ記載する場合

④⑮欄の金額と「土地などを取得するために要した負債の利子の額」の合計額が**黒字**の場合 → 不動産所得は「0」と記入します。

⑥⑮欄の金額と「土地などを取得するために要した負債の利子の額」の合計額が**赤字**の場合 → 不動産所得は合計後の赤字の金額を記入します。

【例1】⑮欄の金額……………△100,000  
土地などを取得するために要した負債の利子の額……………300,000  
不動産所得……………0

【例2】⑮欄の金額……………△100,000  
土地などを取得するために要した負債の利子の額……………70,000  
不動産所得……………△30,000

## 注1 土地の地代、固定資産税、自動車税などのうち**事業に関連しない部分に対応する費用は必要経費になりません。**

※固定資産税については、その年の「**固定資産税（土地・家屋）課税明細書**」を持参して下さい。

(例) 令和5年分の申告であれば、**令和5年度固定資産税（土地・家屋）課税明細書**が必要になります。

## 注2 貸付が事業的規模かどうかの判断

社会通念上の事業と称する程度の規模で建物の貸付を行っているかどうかによりますが、次の⑦⑩に当てはまるときは、反証がなくても事業的規模で行われていると判断します。

⑦ 貸間、アパートについては貸付けることができる独立した室数がおおむね10以上であること。

⑩ 独立家屋（⑦のものは除きます。）の貸付については、おおむね5棟以上であること。

なお、社会通念上の事業とは

- ①営利性・有償性の有無
- ②継続性・反復性の有無
- ③自己の危険と計算における企画遂行性の有無
- ④その取引きに費やした精神的あるいは肉体的労力の程度
- ⑤人的・物的設備の有無
- ⑥その取引きの目的⑦その人の職歴・社会的地位・生活状況などを総合的に勘案して判断することになります。

収支計算書の該当する箇所それぞれ記入して下さい。  
なお特殊な経費がある場合には空欄となっている箇所に経費科目を設け記入して下さい。

**減価償却費**

事業用資産は、毎年使用することによって価値が減少していきますので、その減少した分を必要経費としたものが減価償却費です。使用可能期間が1年以上で取得価額が10万円以上の事業用資産を取得するために支払った費用は、全額そのままが必要経費になるのではなく、耐用年数表を基として計算した減価償却費だけが必要経費になります。使用可能期間が1年未満で取得価額が10万円未満のいわゆる少額な減価償却資産については減価償却をしないで取得価額がそのまま必要経費になります。

取得価額が10万円以上20万円未満の減価償却資産については、通常の減価償却の計算とは別に、取得価額の3分の1ずつの金額を3年間にわたって必要経費にする方法を選択することができます。

まとめると以下のとおり。

- 取得価額10万円未満……取得価額を**単年で必要経費に算入**します。
- 取得価額10万円以上～20万円未満……**通常の減価償却か取得価額の3分の1ずつの金額を3年間にわたって必要経費にする方法**を選択することができます。
- 取得価額20万円以上……耐用年数表を基として計算した**通常の減価償却**をします。

なお、平成19年4月1日以後に取得する減価償却資産について償却可能限度額(取得価額の5%)及び残存価額を廃止し、備忘価額1円まで償却できるようになりました。また、平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産について償却可能限度額まで償却した後、翌年から5年間で備忘価額1円まで均等償却ができます。

取得価額	建物・機械などの資産の購入代金、建築費などのほか引取運賃、運送保険料、購入手数料、開税などその資産を取得するために支払った費用が含まれます。 ※譲渡所得の計算の特例を受けた買換資産や代替資産の場合は、実際の取得金額ではなく、買換により譲渡した資産の取得金額等を基に計算します。
償却の基礎になる金額	次の式の金額を記入します。「 <b>取得価額－(取得価額×〇〇%)</b> 」 平成19年3月31日以前に取得した資産で、建物、機械等の一般的な資産 ……取得価額－(取得価額×10%) 平成19年4月1日以降に取得した資産、または一括償却資産の場合(3年均等償却) ……取得価額と同じ金額 ※上記以外や牛・馬、果樹などの場合は税務署又は市民税課におたずねください。
償却方法	税務署に届け出ている償却方法を記入します。届け出していない人は、 <b>定額法</b> になります。
耐用年数・償却率	「主な減価償却資産の耐用年数表」や「減価償却資産の償却率表」を参照して下さい。
前年中の償却期間	資産を月の途中で取得や譲渡、取壊しなどをした場合はその月を1ヵ月として計算します。
事業専用割合	事業用に使用している割合を求めて記入します。
未償却残高(期末残高)	前年中に取得した資産の場合は、⑦の金額から⑧の金額を差し引いた金額を記入します。 前年以前に取得した資産は、前年末の未償却残高(「取得価額－前年までの償却費の累積額」)から⑧の金額を差し引いた金額を記入してください。

**○減価償却費の記載例(令和5年分)**

減価償却資産の名称等(繰延資産を含む)	面積又は数量	取得年月	取得価額	償却の基礎になる金額	償却方法	耐用年数	償却率	前年中の償却期間	前年分の普通償却費(ロ×ハ×ニ)	特別償却費	前年分の償却費合計(ホ+ヘ)	貸付割合	前年分の必要経費算入額(ト×チ)	未償却残高(年末残高)	摘要
木造家	59.0㎡	18・9	6,000,000円	5,400,000円	旧定額	22年	0.046	12月	248,400円	—	248,400円	100%	248,400円	1,694,400円	
シャッター	—	27・9	600,000	599,999	定額	22	0.046	12月	27,600	—	27,600	100	27,600	370,000	
ボイラー	1台	5・4	300,000	299,999	〃	15	0.067	9月	15,075	—	15,075	100	15,075	284,925	
一括償却資産	—	5・1	180,000	180,000	3年	—	1/3	一月	60,000	—	60,000	100	60,000	120,000	ソファ：18万円
計									351,075	—	351,075		351,075	2,469,325	

**●主な減価償却資産の耐用年数表** (この表にない種類のものは税務署又は市民税課におたずねください)

建物(部分)	構造・用途	細目	耐用年数		
金属造のもの(骨格材の肉厚が4ミリメートルを超えるものに限る。)	事務所用のもの 店舗用・住宅用のもの 飲食店用のもの 旅館用・ホテル用のもの 公衆浴場用のもの 工場用(作業場含む)又は倉庫用 倉庫事業の倉庫用のもの	冷蔵倉庫用のもの	19		
		その他のもの	26		
		その他のもの	31		
		金属造のもの(骨格材の肉厚が3ミリメートルを超え4ミリメートル以下のものに限る。)	事務所用のもの 店舗用・住宅用のもの 飲食店用のもの 旅館用・ホテル用のもの 公衆浴場用のもの 工場用(作業場含む)又は倉庫用 その他のもの	倉庫事業の倉庫用のもの	15
				その他のもの	24

**建物付属設備(部分)**

建物付属設備(部分)	構造・用途	細目	耐用年数
電気設備(照明設備含む)		蓄電池電源設備	6年
		その他のもの	15
給排水又は衛生設備及びガス設備			15
			15
冷房・暖房、通風又はボイラー設備		冷暖房設備(冷凍機の出力が22キロワット以下のもの)	13
		その他のもの	15
エアーカーテン又はドア自動開閉設備			12
			12
アーケード又は日よけ設備		主として金属製のもの	15
		その他のもの	8
店用簡易装備			3
			3
可動間仕切り		簡易なもの	3
		その他のもの	15
前掲以外のもの		主として金属製のもの	18
		その他のもの	10

**建物(部分)**

建物(部分)	構造・用途	細目	耐用年数
木造・合成樹脂造のもの	事務所用のもの 店舗用・住宅用のもの 飲食店用のもの 旅館用・ホテル用・病院用のもの 車庫用のもの 公衆浴場用のもの 工場用・倉庫用のもの(一般用)		24年
			22
			20
			17
			17
			15
木骨モルタル造のもの	事務所用のもの 店舗用・住宅用のもの 飲食店用のもの 旅館用・ホテル用・病院用のもの 車庫用のもの 公衆浴場用のもの 工場用・倉庫用のもの(一般用)		22
			20
			19
			15
			15
			14
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの	事務所用のもの 店舗用のもの 飲食店用のもの 延面積のうちに占める木造内装部分の面積が30%を超えるもの その他のもの 旅館用・ホテル用のもの 延面積のうちに占める木造内装部分の面積が30%を超えるもの その他のもの 病院用のもの 車庫用のもの 公衆浴場用のもの 工場用・倉庫用のもの(一般用)		50
			47
			39
			34
			41
			31
			39
			39
			38
			31
	38		

○中古資産の耐用年数  
 1 原則(合法的に見積もった耐用年数)  
 2 簡便法  
 ①法定耐用年数の全部を経過した資産  
 法定耐用年数×20%＝耐用年数  
 ②法定耐用年数の一部を経過した資産  
 法定耐用年数－(経過年数×80%)＝耐用年数  
 ※1年未満の端数は切り捨て、年数が2年未満のときは2年とする。

収支計算についてのお問い合わせは  
 北上市役所 財務部市民税課 賦課係  
 (直通) 0197-72-8209