

# 収支内訳書（不動産用）の書き方

不動産所得がある方は、収支内訳書(不動産所得用)を必ず記載してください。

右ページ「収入金額」参照		令和〇 7年分収支内訳書（不動産所得用）		表面	
		住所	日立市○○町×-××-×	フリガナ 氏名	シゼイ タロウ 市報 太郎
		職業	会社員	電話番号	××-××-××
右ページ「経費」参照		○不動産所得の収入の内訳			
		貸 料 金 額	金 額 (円)	本年中の収入金額	保障金 敷金 (期末残高)
収 入 金 額	①	3,550,000	月額	賃借料	150,000
	②	410,000	年額	賃借料	900,000
	③	24,000	月額	礼賛利更新料	300,000
	小計 (① + ③)	434,000	年額	名義書換料	24,000
	計 (① + ④)	3,984,000	月額	その他	150,000
	給 料 賃 金	60,4	年額	1,200,000	110,000
	減 価 却 費	68,0	月額	100,000	230,000
	貸 倒 金	85,0	年額	230,000	70,000
	地 代 家 賃	自至	月額	1,380,000	自至
	借 入 金 利 子	自至	年額	3,550,000	自至
租 税 公 課	自至	月額	410,000	自至	
損 害 保 険 料	自至	年額	24,000	自至	
修 繕 費	自至	月額	490,000	自至	
其 他 の 経 費	自至	年額	自至	自至	
計	自至	月額	自至	自至	
右ページ「専従者控除」参照		○給与・賃金の内訳		○事業専従者の氏名等	
		氏名 (年齢)	従事 月数	合	氏 統柄 従事 月数
		賃 与		い	か
		月		得税及び復興特別 所得税の源泉徴収額類	月
		その他 (人分)			その他 (人分)
右ページ「専従者控除」参照					

## ○減価償却費の計算

減価償却資産等の名称 (持続資産を含む)	面積又は数量	取得年月	① 取得価格 (償却保証額)	② 償却の基礎 になる金額	償却方法	耐用年数	④ 償却率 又は改定償却率	⑤ 本年中の償却期間	⑥ 本年分の普通償却費	⑦ 割増(特別) 償却費	⑧ 本年分の必要 償却費合計 (⑥+⑦)	⑨ 貸付割合	⑩ 本年分の必要 経費算入額 (⑧+⑩)	⑪ 不償却残高 (期末残高)	裏面
木造建物貸家	60.4m <sup>2</sup>	R3.7	16,000,000 円	16,000,000 円	定額	22 年	1	7	736,000 円	- 円	736,000 円	100 %	736,000 円	12,688,000 円	12,688,000 円
木骨モルタル貸し店舗	68.0	H19.7	7,200,000	6,480,000	旧定額	20	1	324,000	-	324,000	100	324,000	1,206,000	1,206,000	
鉄筋マンション	55.0	H17.1	7,500,000	6,750,000	旧定額	47	1	148,500	-	148,500	100	148,500	4,381,500	4,381,500	
一括償却資産	-	R5	180,000	180,000	-	-		60,000	-	60,000	100	60,000	0	0	0
計								1,268,500	-	1,268,500	7	1,268,500	18,275,500	18,275,500	

## ○借入金利子の内訳（金融機関を除く）

支払先の住所・氏名	期末現在の借入金等の金額	本年中の借入金利子	左のうち必要経費算入額
○○市△△町×-×× ○○○○	10,000,000 円	900,000 円	900,000 円

## ○修繕費の内訳

支払先の住所・氏名	工事名又は 工事内容	支払年月日	左のうち必要 経費算入額
お			

## ○貸付不動産の保有状況（空屋（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	一戸建 1 棟	住宅用以外 事務所等	1 室	一戸建 1 棟	1 棟
	一戸建以外 事務所等			一戸建以外 事務所等	
	契約件数 1 件	土地	1 件	駐車場	1 台
	総面積 85.0 m <sup>2</sup>			青空	

## ○地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名	賃	本年中の賃借料 等の金額	左のうち必要 経費算入額
え			

## ○理財士・弁護士等の報酬・料金の内訳

支払先の住所・氏名	本年中の報酬等の金額	左のうち必要 経費算入額	所得税及び復興特別 所得税の源泉徴収額類

○本年中における特殊事情・保証金等の運用状況（借地権の設定に係る保証金などの預り金がある場合には、その運用状況を記載してください。）

--

家事上の消費（家事関連費）は、経費に含みません。

経費の中に、次の費用が含まれる場合には、これらの金額を除外します。

①建物の一部を貸し付けている場合で、その建物について支払った地代や火災保険料、固定資産税、修繕費などのうち、貸し付けている部分以外に対応する経費

②水道料や電気料、燃料費などのうち、家事に係る経費

※ 業務分と家事分は、貸付面積や保険金額などの適切な基準によってあん分し計算します。

## 各科目の具体例と記入先

科目名		具体例	欄
収入金額	賃 借 料	令和7年中に収入することが確定した家賃収入や地代収入 → 「不動産所得の収入の内訳」⑤も記入してください。 【収入することが確定する時期】 (1) 契約又は習慣により賃貸料の支払日が定められているものについては、その支払日 (2) 支払日の定められていないものについては、その賃貸料の支払を受けた日（請求があったときに支払うべきものとされているものについては、その請求の日） なお、継続的な記帳に基づいて不動産所得の金額を計算しているなど一定の要件に該当する場合には、その年の貸付期間に対応する賃貸料の額をその年分の収入金額とすることができます。	①
	礼 金・権 利 金 ・ 更新 料	令和7年中に収入することが確定した礼金や権利金、更新料 → 「不動産所得の収入の内訳」⑤も記入してください。 「礼」「権」「更」の該当する文字を○で囲み、その金額を記入します。	②
	名義書換料・その他	名義書換料や返還を要しない保証金・敷金などのほか、賃借人から受け取る水道料・電気料、税込経理方式の場合の消費税及び地方消費税の還付税金など → 「不動産所得の収入の内訳」⑤も記入してください。	③
経費	給 料 賃 金	従業員に支払った賃金など → 「給料賃金の内訳」④も記入してください。 ※ 事業に専従している親族に支払った給料も除きます（専従者控除に該当）。 ※ 給料賃金等を支払った従業員の氏名、年齢、従事月数、給料賃金・賞与額、源泉徴収税額を記入します。源泉徴収税額は、年末調整後の金額を記入します。なお、年の中途中で退職した人などで年末調整が行われない人については、令和7年中に徴収した源泉徴収税額を記入します。	④
	減 価 償 却 費	使用可能期間が1年以上で、取得価額10万円以上の事業用資産、機械など → 「減価償却費の計算」⑤も記入してください。	⑤
	貸 倒 金	貸金等が回収不能になった場合など	⑥
	地 代 家 賃	事業のために借りた地代や家賃など → 「地代家賃の内訳」④も記入してください。	⑦
	借 入 金 利 子	賃貸している建物等を取得するための借入金に対する利子	⑧
	租 稅 公 課	事業税、事業用資産の固定資産税、不動産取得税、事業用自動車の自動車税、同業組合費、印紙代など	⑨
	損 害 保 険 料	事業用資産に対する火災保険料など	⑩
	修 繕 費	建物、機械、備品等にかかった通常の維持修理代 → 「修繕費の内訳」④も記入してください。	⑪
	雑 費	上記以外の事業用の費用	⑫
専従者控除	事業に従事している親族（事業専従者）に対する給与 → 「事業専従者の氏名等」④も記入してください。 ※ 事業主と生計を一にしている配偶者や他の15歳以上の親族が令和7年中に6か月を超える期間、事業に専ら従事している場合には、その事業に従事している親族（事業専従者）1人につき、次の(1)と(2)のいずれか少ない金額を必要経費とすることができます。 (1) 860,000円（その事業専従者が配偶者以外の親族の場合は500,000円） (2) 表面⑪の金額 ÷ (事業専従者数+1)	⑬	

### 減価償却費について

※主な減価償却資産の耐用年数については、裏面をご覧ください。

減価償却費とは、1年以上使用可能で、取得価額が10万円以上の事業用資産を、購入した年以降の数年間にわたり必要経費に算入していく方法です。建物、機械、車両、器具、備品などが該当します。計算式は次のとおりです。

平成19年4月1日以降取得したもの : 資産の取得価額 × 償却率 × 使用月数/12 × 使用割合

平成19年3月31日までに取得したもの（旧定額法） : 資産の取得価額 × 0.9 × 償却率 × 使用月数/12 × 使用割合

「資産の取得価額」 …… 資産を購入した金額

「償却率」 …… 資産の種類ごとに耐用年数が決められており、それに応じた償却率を使用します。

$$\text{償却率} = 1 \div \text{耐用年数} \text{ (小数点以下第4位切上げ)}$$

※ 平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産で、耐用年数が2~20年、27年、37年、51年以上の場合は、小数点以下第4位を切捨てします。

「使用月数」 …… 令和7年中に使用した月数を記入してください。

「使用割合」 …… 事業と家事のどちらにも使用していた場合には、その使用の度合いによりあん分してください。

制度改正により、減価償却が残存価格1円までできるようになりました。平成19年3月31日までに取得した償却資産は、旧定額法の償却可能限度額に達した後、その翌年以降5年間で残存価格の5分の1ずつ、残存価格1円まで償却します。

### ● 一括償却資産について

減価償却資産で取得価額が10万円以上20万円未満のものについては、その減価償却資産の全部又は特定の一部を一括し、その一括した減価償却資産の取得価額の合計額を、その業務に使用し始めた年以後3年間において、各3分の1の金額を必要経費とすることができます。

### ● 小額な減価償却資産について

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小額な減価償却資産については、減価償却しないで、使用開始した年にその取得価額がそのまま必要経費（消耗品費）になります。