

# 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。

令和〇5年分収支内訳書（不動産所得用）

表面

住所	日立市〇〇町×-××-×	フリガナ氏名	シゲイ タロウ 重親 太郎
職業	会社員	電話番号	××-×××××

提出用 右ページ「収入金額」参照

令和 年 (自1月1日至12月31日)		金額 (円)	
収入金額	①	3,550,000	
雑収入	②	410,000	
名義書換料その他	③	24,000	
小計 (②+③)	④	434,000	
計 (①+④)	⑤	3,984,000	
経費	⑥		
給料賃金	⑦	1,268,500	
減価償却費	⑧		
貸倒金	⑨		
地代家賃	⑩		
借入金金利子	⑪		
租税公課	⑫	506,000	
損害保険料	⑬	108,000	
修繕費	⑭		
雑費	⑮	1,200	
小計 (⑥-⑮までの計)	⑯	615,200	
経費 (⑥-⑮までの計+⑯)	⑰	2,783,700	
専従者控除的所得金額 (⑰-⑱)	⑱	1,200,300	
所得金額 (⑱-⑲)	⑲	1,200,300	

右ページ「経費」参照

〇不動産所得の収入の内訳

貸家賃等の別	用途 (住宅用、住宅用以外等の別)	不動産の所在地	貸借人の住所・氏名	貸借契約期間	貸付面積	本年中の収入金額			保障金 敷金 (期末残高)
						月額	年額	雑収入	
貸家	住宅用	〇〇市△△町1-1	〇〇〇	〇	60.4	150,000	900,000	300,000	150,000
貸家 マンション	住宅用	〇〇市△△町2-1	〇〇〇	〇	55.0	100,000	1,200,000	24,000	110,000
ク	住宅用	ク	ク	〇	〇	100,000	110,000		
貸店舗		〇〇市△△町2-2	〇〇〇〇	〇	68.0	230,000	1,380,000		230,000
貸地		〇〇市△△町3-3	〇〇〇〇	〇	85.0	70,000			
計						3,550,000	410,000	24,000	490,000

〇給与資金の内訳

氏名 (年齢)	従事月数	給与資金 賞与	所得税及び復興特別 所得税の源泉徴収税額
〇〇 (歳)	〇	〇	〇
その他 (人分)			

〇事業専従者の氏名等

氏名 (年齢)	続柄	従事月数
〇〇 (歳)	〇	〇
〇〇 (歳)	〇	〇

右ページ「専従者控除」参照

裏面

〇減価償却費の計算

減価償却資産の名称等 (繰越資産を含む)	面積 又は 数量	取得年月	取得価格 (償却保証額)	償却の基礎 になる金額	償却 方法	耐用 年数	償却率 又は 改定償却率	本年中 の償却 期間	本年分の 普通償却費 (⑧×⑨×⑩)	割増(特別) 償却費	本年分の 償却費合計 (⑩+⑪)	貸付割合	本年分の必要 経費算入額 (⑩+⑫)	未償却残高 (期末残高)	摘要
本建建物貸家	60.4㎡	R2.7	16,000,000 円	16,000,000 円	定額	22年	0.046	〇	36,000 円	- 円	736,000 円	100%	736,000 円	13,424,000 円	
本骨モルタル貸し店舗	68.0	H18.7	7,200,000	6,480,000	相定額	20	0.050	〇	124,000	-	324,000	100	324,000	1,530,000	
鉄筋マンション	55.0	H16.1	7,500,000	6,750,000	相定額	47	0.022	〇	48,500	-	148,500	100	148,500	4,530,000	
一括償却資産	-	R4	180,000	180,000	-	-	1/3	〇	60,000	-	60,000	100	60,000	60,000	
計									1,268,500	-	1,268,500	⑰	1,268,500	19,544,000	

〇借入金利息の内訳 (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	本年中の借入金利息	左のうち必要 経費算入額
〇〇市△△町×-×× 〇〇〇〇	10,000,000 円	900,000 円	900,000 円

〇地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名	貸借	本年中の貸借・ 雑収入等	左の貸借のうち 必要経費算入額
〇〇市△△町×-×× 〇〇〇〇	〇	〇	〇

〇修繕費の内訳

支払先の住所・氏名	工事名又は 資材の品名	支払年月日 支払金額	左のうち必要 経費算入額
〇〇市△△町×-×× 〇〇〇〇	〇	〇	〇

〇税理士・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 所得税の源泉徴収税額
〇〇市△△町×-×× 〇〇〇〇	〇	〇	〇

〇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
建物	一戸建 1棟	建物	一戸建 1棟	駐車場	〇
住宅用	一戸建以外 1棟	住宅用	一戸建以外 1棟	屋根付	〇
土地	契約件数 1件	土地	契約件数 1件	青空	〇
	総面積 85.0㎡		総面積 〇㎡		

〇本年における特殊事情・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、経費に含まれません。

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5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」㉔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5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」㉔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」㉔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」㉕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は除きます（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5年中に徴収した源泉徴収税額を記入します。	⑥
	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」㉖も記入してください。	⑦
	貸倒金	貸金等が回収不能になった場合など	⑧
	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」㉗も記入してください。	⑨
	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	⑩
	租税公課	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	⑪
	損害保険料	事業用資産に対する火災保険料など	⑫
	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」㉘も記入してください。	⑬
	雑費	上記以外の事業用の費用	⑭
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」㉙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その他の15歳以上の親族が令和5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⑬の金額 ÷（事業専従者数+1）	⑭	

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」…その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。  
償却率 = 1 ÷ 耐用年数（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5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。