

令和7年分収支内訳書の書き方 (不動産用)

収入金額

科目	具体例
賃貸料 (内訳書表)	① 令和7年1月から令和7年12月までに代金を受け取っていないものでも、令和7年1月から令和7年12月までに受け取ることが確定している金額は、令和7年分の収入金額になります。
礼金・権利金 ・更新料	② 令和7年1月から令和7年12月まで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	③ 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。

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 (内訳書表)	⑥ 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 (内訳書裏)	⑦ 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(裏面「減価償却費」参照)
貸倒金	⑧ 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(貸付が事業規模で行われている場合) ※貸付が事業規模で行われていない場合については、税務署又は市民税課にお尋ねください。
地代家賃 (内訳書裏)	⑨ 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経費になりません。
借入金利子 (内訳書裏)	⑩ 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経費なりません。
租税公課	⑪ 賃貸している土地・建物についての固定資産税、事業税、自動車税、不動産取得税、登録免許税、印紙税、税込経理方式による消費税及び地方消費税などの税金(注1) ※所得税及び復興特別所得税、相続税、住民税、国民健康保険税、国民年金の保険料、国税の延滞税・加算税、地方税の延滞金・加算金、罰金、料科、過料、交通反則金などは経費なりません。
損害保険料	⑫ 賃貸している建物等の火災保険料 ※満期返戻金のある長期損害保険料の積立保険料に相当する部分の金額は、必要経費なりません

科目	具体例
修繕費 (内訳書裏)	⑬ 賃貸している建物などについての修繕のための費用 ※資産の価額を増したり、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(機械、器具備品など。裏面「減価償却費」参照)。
雑費	⑭ 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

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建物の一部を貸し付けている場合、その建物について支払った地代家賃や火災保険料、固定資産税、修繕費などのうち、自用部分に対応する費用
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
※この②や③などの費用を家事関連費といいますが、家事関連費の家事分と事業分との区分は、使用面積や保険金額、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。

専従者控除

貸付が事業規模で行われている場合(注2)は、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7年1月から令和7年12月までの間で6か月を超える期間、事業に専ら従事している場合、その専従者1人につき、次の①と②のいずれか少ない方の金額を必要経費に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 (収支内訳書表の⑯の金額) ÷ (事業専従者数+1)
- <例>収支内訳書表の⑯の金額………2,250,000円
専従者………配偶者、子
2,250,000円 ÷ 3 = 750,000円
配偶者 750,000円、子 500,000円

土地等を取得するために要した負債の利子の額

⑮欄が赤字の方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方は、その負債の利子の額を書いてください。

⑯欄が赤字の方で、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のある方は、申告書表面の「2 所得金額」欄の「不動産⑯」には、0と書いてください。

ただし、⑯欄の金額が「土地等を取得するために要した負債の利子の額」欄の金額より多い方は、0と書かないで、△印を付してこれらの金額の差額を書いてください。

(例) ⑯欄が△100で、「土地等を取得するために要した負債の利子の額」欄が90のとき→100>90→△10
申告書に記入する際には、記入する金額の頭部に (不) と表示してください。

記帳・帳簿等の保存制度について

個人の白色申告者で事業所得、不動産所得又は山林所得を生ずべき業務を行なう全ての方(所得税等の申告の必要がない方を含みます)は、記帳と帳簿書類の保存が必要です。詳しくは、国税庁のホームページの「個人で事業を行っている方の記帳・帳簿等の保存について」をご覧ください。

収入すべき時期について

地代や家賃などの収入すべき時期は、それぞれ次の日とすることになります。
(1) 契約又は慣習により賃貸料の支払日の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、その賃貸料の支払いを受けた日(請求があった時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の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。

(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する費用と、水道料・電気料・衣料費等のうち家事分の費用は経費になります。
※固定資産税については当該年度の「固定資産税・都市計画税(土地・家屋)課税明細書」を持参してください。

(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、次のア、イ、ウ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。

ア 貸間、アパートについては貸し付けることが出来る独立した室数がおおむね10以上であること。

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

ウ 駐車場のみの土地の貸付については、おおむね50台以上であること。

なお、社会通念上の事業とは

- ① 営利性・有償性の有無
 - ② 繙続性・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。

収支内訳書の該当する部分にそれぞれ記入してください。

なお、特殊な経費がある場合には空欄となっている個所に経費科目を設け、記入してください。

お問い合わせ】

盛岡市役所 財政部 市民税課
市民税第二・三係
直通) 019-613-8497・8498

(不動産用)

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。

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。(一括償却資産)
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。

※以下の記載例を参照ください。

① 取得価額	建物、機械などの取得価額には、購入代金や建築費などのほか、引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税などその資産を取得するために支払った費用やその資産を事業に使用するために支払った費用が含まれます。
② 債却の基礎になる金額	<p>次の式の金額を記入します。 平成19年3月31日以前に取得した資産【旧定額法】</p> <p>.....①「取得価額×90%」の金額(漁業権や特許権などの無形固定資産は、取得価額そのままの金額)</p> <p>.....②減価償却費の累積額が取得価額の95%相当額に達した年分の翌年分以後5年間において均等償却を行う場合には、「取得価額×5%」の金額</p> <p>平成19年4月1日以降に取得した資産・一括償却資産の場合【定額法】</p> <p>..... 取得価額そのままの金額</p>
- 債却方法	税務署に届け出ている債却方法を記入します。届け出ていない人は、定額法になります。
④ 耐用年数・債却率	「主な減価償却資産の耐用年数表」や「減価償却資産の債却率表」を参照して下さい。
⑤ 本年中の債却期間	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ヶ月として計算した令和7年1月から令和7年12月までの債却期間の月数を記入します。
⑥ 貸付割合	事業用に使用している割合を求めて記入します。
⑦ 未償却残高(期末残高)	<p>次の金額を記入します。</p> <p>① 令和7年1月から令和7年12月までに取得した資産は、④の金額から①の金額を差し引いた金額</p> <p>② 令和6年以前に取得した資産は、令和6年末の未償却残高(「取得価額-令和6年末までの減価償却費の累積額」の金額)から④の金額を差し引いた金額</p>

減価償却費の記載例(令和7年分)

減価償却資産の名称等 (継延資産を含む)	面積又は量	取得月	① 取得価額 (債却保証額)	② 債却の基礎方 法	債却年	耐用年数 又は改定債却年	③ 債却率 の年 は半 期 間 (④×⑤×⑥)	④ 中年 は半 期 間 (④×⑤×⑥)	⑤ 年分 の割 増 (特 別)	⑥ 本年 分の 貸付 金額 (④×⑤)	⑦ 本年 分の 貸付 金額 (④×⑤)	⑧ 本年 分の 必要 経費 算入額 (⑥×⑦)	⑨ 未 債 却 残 高 (期 末 残 高)	摘要要
木造建物	50.0m ²	年月 H18・9	6,000,000 円 ()	旧定額	22	年 0.046 12月 12	248,400 円 248,400	- 円 248,400	100 % 100	248,400 円 248,400	1,197,600 円 1,197,600	1,197,600 円 1,197,600	1,197,600 円 1,197,600	
シャッター	1台	H29・9	600,000 ()	定額	22	0.046 12月 12	27,600 27,600	-	27,600 27,600	27,600 27,600	370,000 370,000	370,000 370,000	370,000 370,000	
エアコン	-	R06・1	180,000 ()	3年	-	1/3 1月 12	60,000 336,000	-	60,000 336,000	100 100	60,000 336,000	60,000 1,627,600	60,000 1,627,600	一括償却資産
計														

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。)

建物付設備(一部)

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 その他のもの	6 15
給排水又は衛生設備及びガス設備		15
冷房・暖房・通風またはボイラー設備	冷暖房設備(冷凍機の出力が22キロワット以下のもの) その他のもの	13 15
エーカーデン又はドア自動開閉設備		12
アーケードまたは日よけ設備	主として金属製のもの その他のもの	15 8
店用簡易装備		3
可動間仕切り	簡易なもの その他のもの	3 15
前掲以外のもの	主として金属製のもの その他のもの	18 10

建物(一部)

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・ホテル用のもの 車庫用のもの 工場用・倉庫用のもの(一般用)	24 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・ホテル用のもの 車庫用のもの 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 住宅用のもの 店舗用のもの 飲食店用のもの 延べ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 延べ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 車庫用のもの 工場用・倉庫用のもの(一般用)	50 47 39

構築物(一部)

構造・用途	細目	耐用年数
舗装道路、舗装路面	コンクリート敷・ブロック敷・れんが敷・ 石敷のもの アスファルト敷・木れんが敷のもの ビチューマルス敷のもの	15 10 3

減価償却資産の債却率表(一部)

耐用年数	定額法	旧定額法	耐用年数	定額法	旧定額法
2	0.500	0.500	14	0.072	0.071
3	0.334	0.333	15	0.067	0.066
4	0.250	0.250	16	0.063	0.062
5	0.200	0.200	17	0.059	0.058
6	0.167	0.166	18	0.056	0.055
7	0.143	0.142	19	0.053	0.052
8	0.125	0.125	20	0.050	0.050
9	0.112	0.111	21	0.048	0.048
10	0.100	0.100	22	0.046	0.046
11	0.091	0.090	23	0.044	0.044
12	0.084	0.083	24	0.042	0.042
13	0.077	0.076	25	0.040	0.040

細目	骨格材の肉厚が		
	3mm以下のもの	3mmを超え、4mm以下のもの	4mmを超えるもの
事務所用のもの	22	30	38
店舗用・住宅用のもの	19	27	34
飲食店用のもの	19	25	31

○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 簡易法

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年未満の端数は切捨て、年数が2年未満のときは2年とする。

(不動産用)