

確定申告セミナー

投資用 入門

税理士法人 東京シティ税理士事務所

〒163-0433 東京都新宿区西新宿2-1-1 新宿三井ビル33階

TEL : 03 (3344) 3301

HP: <http://www.tokyocity.co.jp>

税理士 山端慶太

※この資料は2024年4月1日現在の法令に基づいて作成しています。

※この記事は税法を簡易な表現・計算にして記載しています。具体的な取引での適用を保証するものではありません。取引等への適用を確実にするためには、税務申告を依頼する税理士等へご確認ください。

無断転用・転載禁止

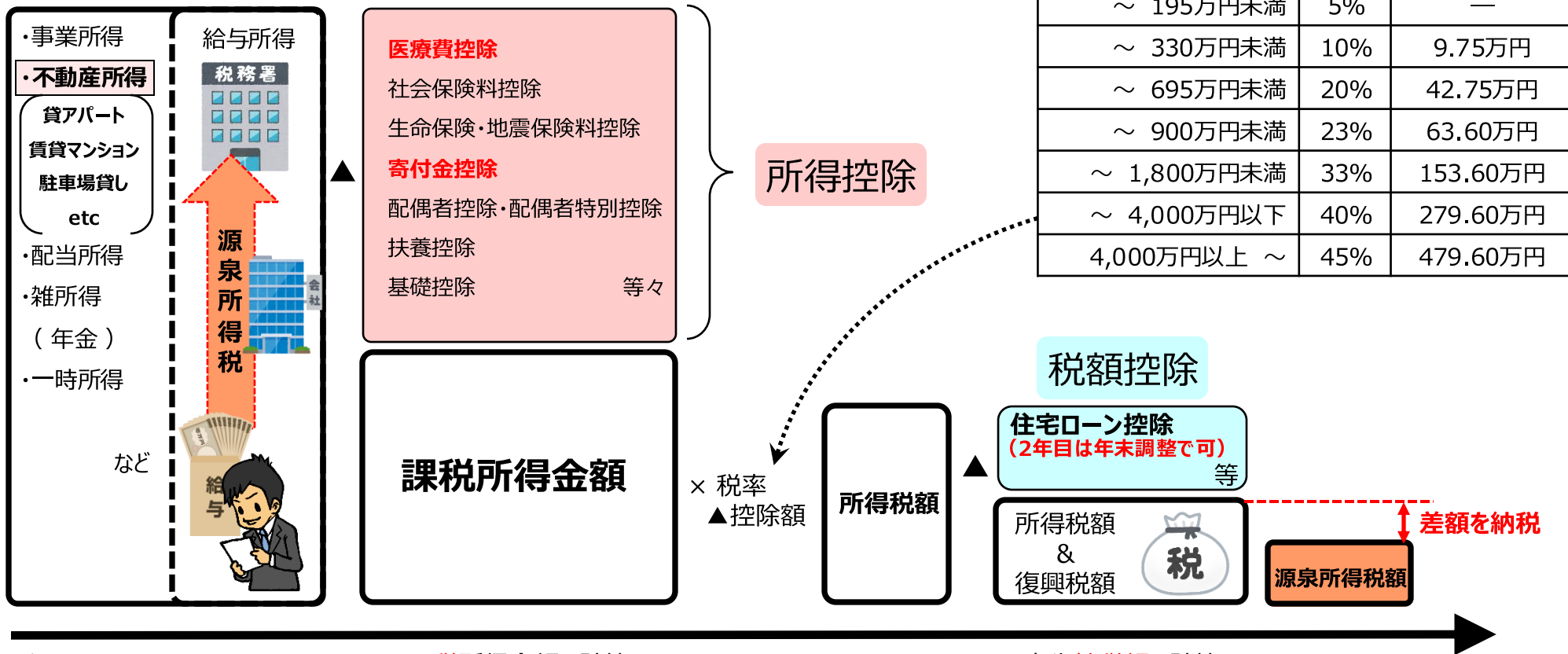
不動産投資の目的

日本人の財産形成のメインは不動産

1. **資産運用**
(不動産を活用して稼ぐ)
2. **リスクヘッジ**
(年金と併せた定期収入で将来に備える)
3. **相続税対策**
(評価額の圧縮効果)

所得税・住民税の基本

所得税の基本（総合所得）



各種所得金額の計算
1年間のもうけ
（収入－費用）

課税所得金額の計算

所得税額の
計算

申告納税額の計算

この税額計算を行い、申告・納税することを**確定申告**と言います。
お給料のみの方は会社が行う**年末調整**で完結することも出来ます。

確定申告書
作成コーナー



所得税・住民税の基本

区分	所得金額の計算式	具体例
事業所得	= 総収入金額 - 必要経費 (- 青色申告特別控除)	農業、漁業、製造業、卸売業、小売業、サービス業、等
不動産所得	= 総収入金額 - 必要経費 (- 青色申告特別控除)	不動産等の貸付け
利子所得	= 利子所得の金額	公社債・預貯金の利子、等
配当所得	= 収入金額 - 元本取得に要した負債利子額	法人から受ける利益の配当、剰余金の分配、等
給与所得	= 収入金額 - 給与所得控除額	役員報酬、給料、賃金、賞与、等
雑所得	= 公的年金等の収入金額 - 公的年金等控除額	年金や恩給などの公的年金等 (遺族年金、障害年金は非課税)
	= 公的年金等以外の収入金額 - 必用経費	生命保険契約の定期年金、作家以外の者が受ける原稿料・印税、アフィリエイト収入、ネットオークション販売 (生活用動産は非課税)
一時所得	= $\left[\text{総収入金額} - \text{収入を得るために支出した金額} - \text{特別控除額 (最高50万円)} \right] \times \frac{1}{2}$	懸賞、福引き、クイズ番組の賞金、競馬・競輪・競艇・オートレース等の払戻金 (営利目的とする継続的行為から生じたものを除く)、生命保険の満期一時金、損害保険の満期返戻金、法人から贈与された金品、賃貸住宅の大家・地主等から受ける立退料
譲渡所得	= 総収入金額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額 (総合課税: 最高50万円)	ゴルフ会員権、書画骨董品、金地金、等の譲渡
		土地、借地権、建物、等の譲渡
		株式等の譲渡
山林所得	= 総収入金額 - 必要経費 - 特別控除額	山林の伐採または譲渡
退職所得	= (収入金額 - 退職所得控除額) $\times$ 1/2 (※1)	退職所得、一時恩給、等

総合課税

各所得を**合算**して
税額計算

分離課税

総合所得とは**別に**
税額計算

(※1) 役員等としての勤続年数が5年以下の特定役員等の場合、1/2できない。1年末満端数は切り上げ。 (例) 4年1ヶ月 $\Rightarrow$ 役員等勤続年数=5年

所得税・住民税の基本

所得税額

$$= \left[\text{所得} - \text{所得控除} \right] \times \text{税率} - \text{控除額}$$

(例) 給与所得

不動産所得

雑所得、など

※ 分離課税となる譲渡所得などを除く。

(例) 社会保険料控除

医療費控除

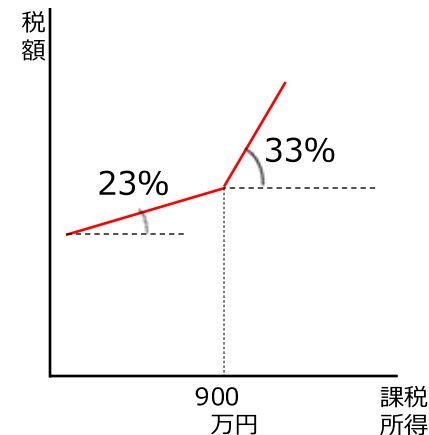
扶養控除

基礎控除(48万円)

など

所得税の速算表（平成27年分以降）

課税される所得金額	税率	控除額
～ 195万円未満	5%	—
～ 330万円未満	10%	9.75万円
～ 695万円未満	20%	42.75万円
～ 900万円未満	23%	63.60万円
～ 1,800万円未満	33%	153.60万円
～ 4,000万円未満	40%	279.60万円
4,000万円以上～	45%	479.60万円



住民税額

(所得割額)

$$= \left[\text{所得} - \text{所得控除} \right] \times \text{税率}$$

(例) 給与所得

不動産所得

雑所得、など

※ 分離課税となる譲渡所得などを除く。

(例) 社会保険料控除

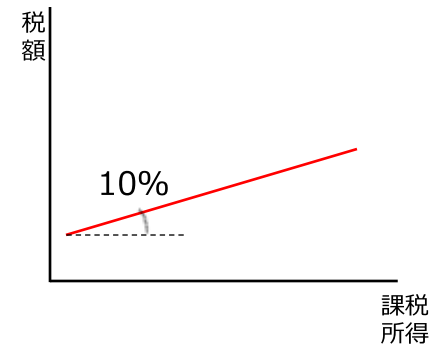
医療費控除

扶養控除

基礎控除(43万円)

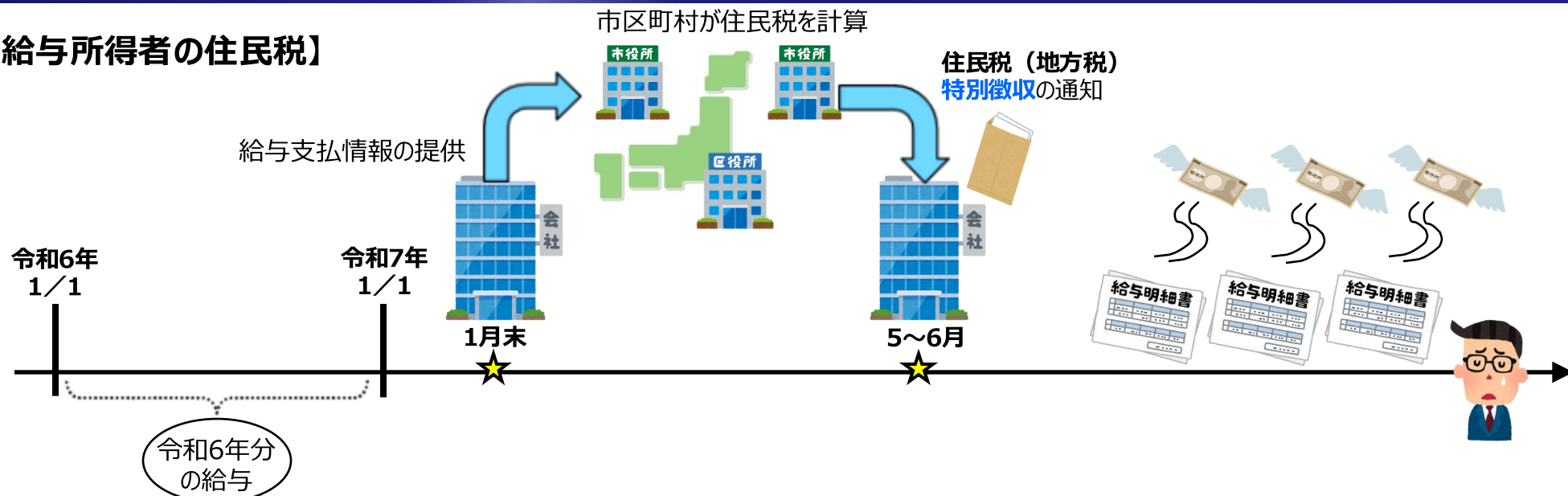
など

	標準税率
原則	10%
その他	均等割、森林環境税など

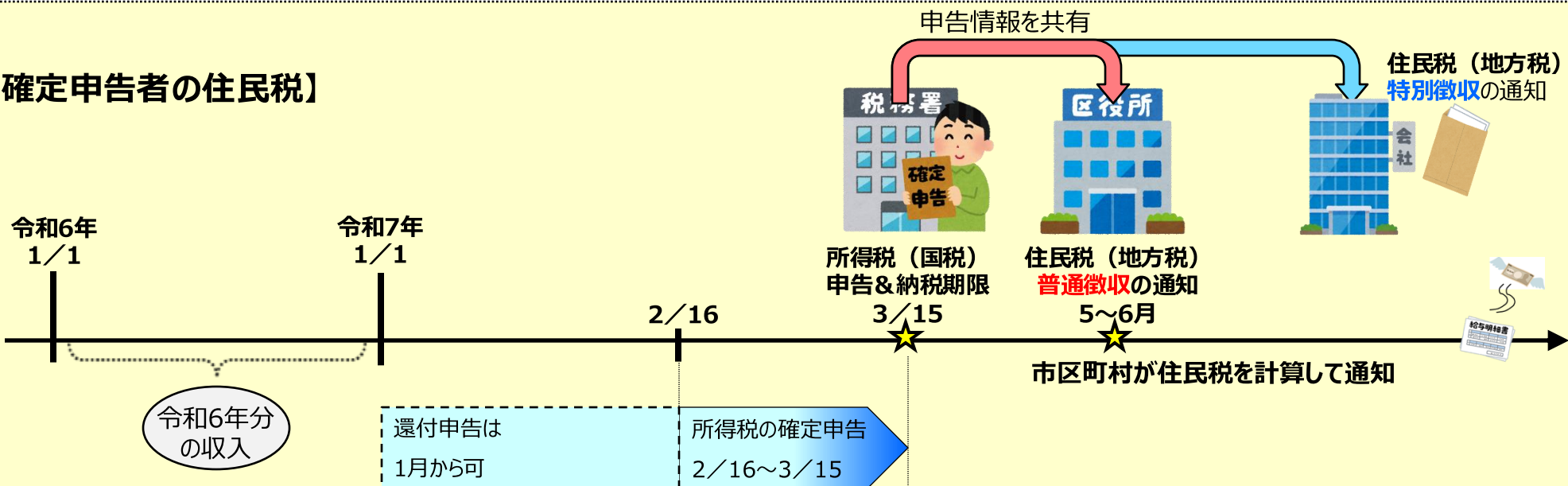


所得税・住民税の基本

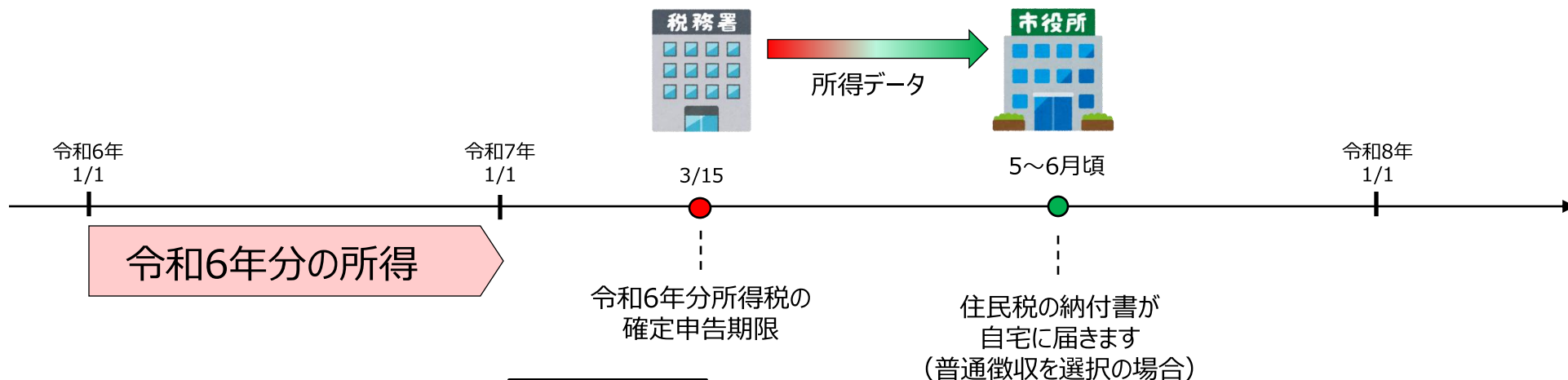
【給与所得者の住民税】



【確定申告者の住民税】



所得税・住民税の基本



第1表

第2表

○ 住民税・事業税に関する事項

住民税	非上場株式の少額配当等	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 (特例控除対象)	共同募金、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
	円	円	円	円	特別徴収	自分で納付	円	円	円	円

会社には給与所得以外の住民税の情報が行かないので**副業がばれにくい**

こちらに○マルを付けると、不動産所得や譲渡所得に対する住民税が会社の給与から天引き(特別徴収)されてしまいます。

こちらに○マルを付けると、不動産所得や譲渡所得に対する住民税の納付書が自宅に送られてきます。それを一括払いまたは年4回で分割払いします。(普通徴収)

不動産所得の計算

不動産所得

=

収入金額

-

必要経費

青色申告特別控除額

最大 10万円 (区分マンション1室から可)

-

or

最大 65万円 (5棟10室の事業的規模で
電子申告をした場合)

収入金額になるもの	収入金額にならないもの
家賃・地代 (未収含む)	敷金・保証金
権利金・更新料・礼金	
共益費	
敷金・保証金のうち 返還を要しないもの	

滞納家賃も収入として
計上しなければならない

必要経費

所得税法 第39条

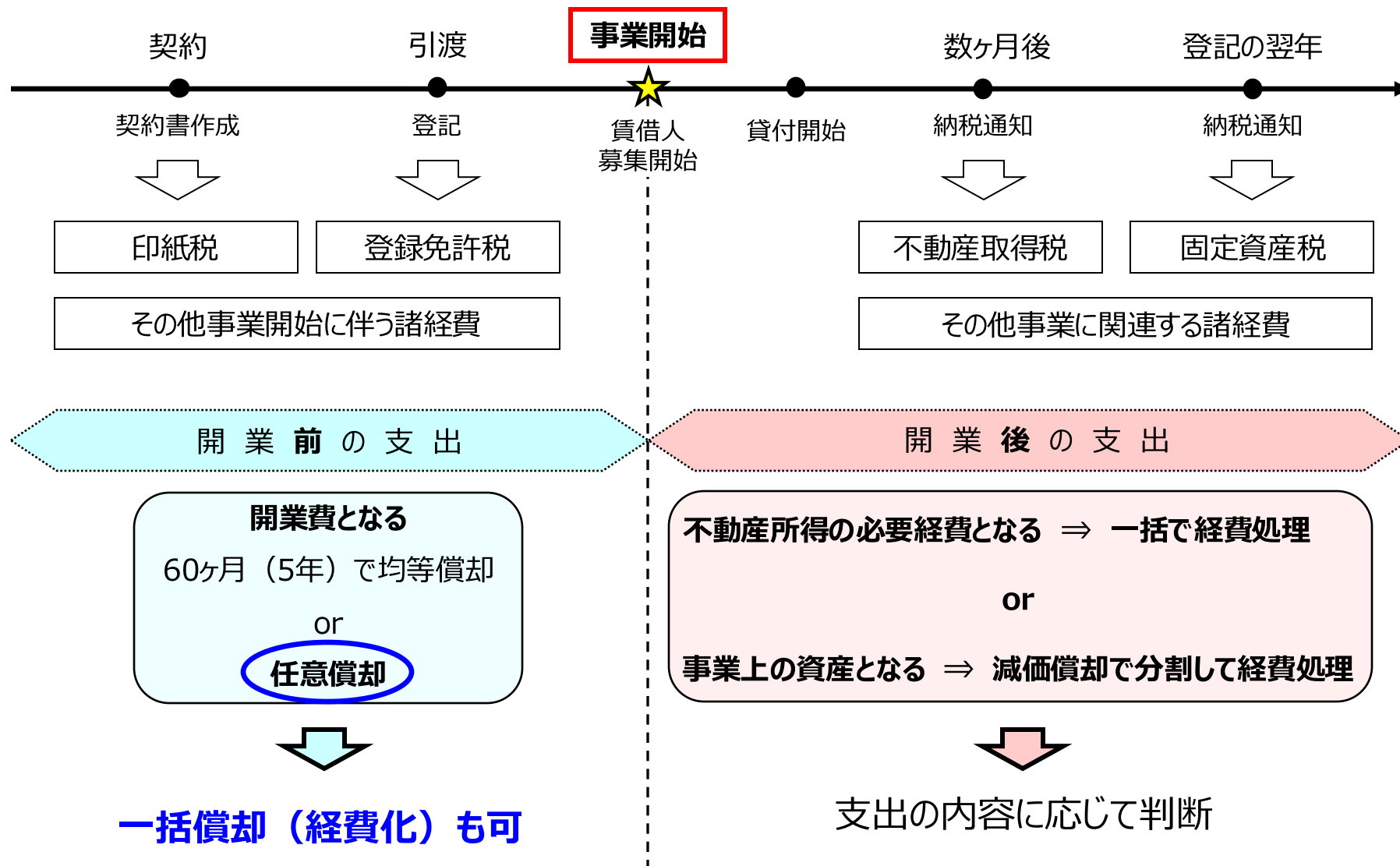
……所得を生ずべき業務について生じた費用……

⇒ 私的な支出は認められない

必要経費になるもの	必要経費にならないもの
借入金のうち 利息部分	借入金のうち 元本部分
固定資産税、事業税	所得税、住民税
管理会社への管理費	自宅にかかる経費
広告宣伝費	
共用部分の水道光熱費	
税理士への報酬	
立退料	
損害保険料 (その年に対応するもの)	
貸倒損失	
減価償却費	
修繕費 (資本的支出除く)	

不動産所得の計算

新規事業開始の場合



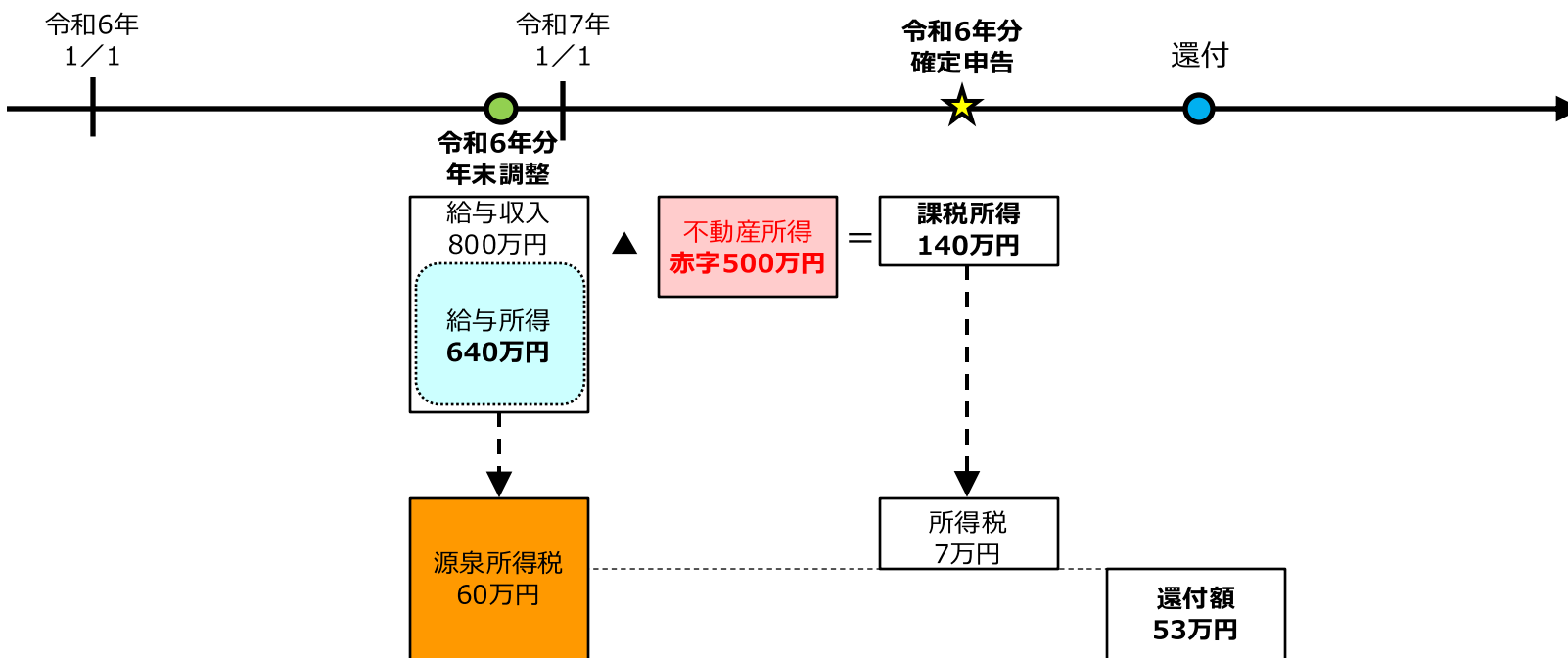
不動産所得の計算

Q

出費が多く、不動産所得が赤字となった場合には？

A

給与所得などその他の所得と損益通算できます。
給与から天引きされている前払い分の税金が返ってくる還付申告となります。



不動産所得の計算

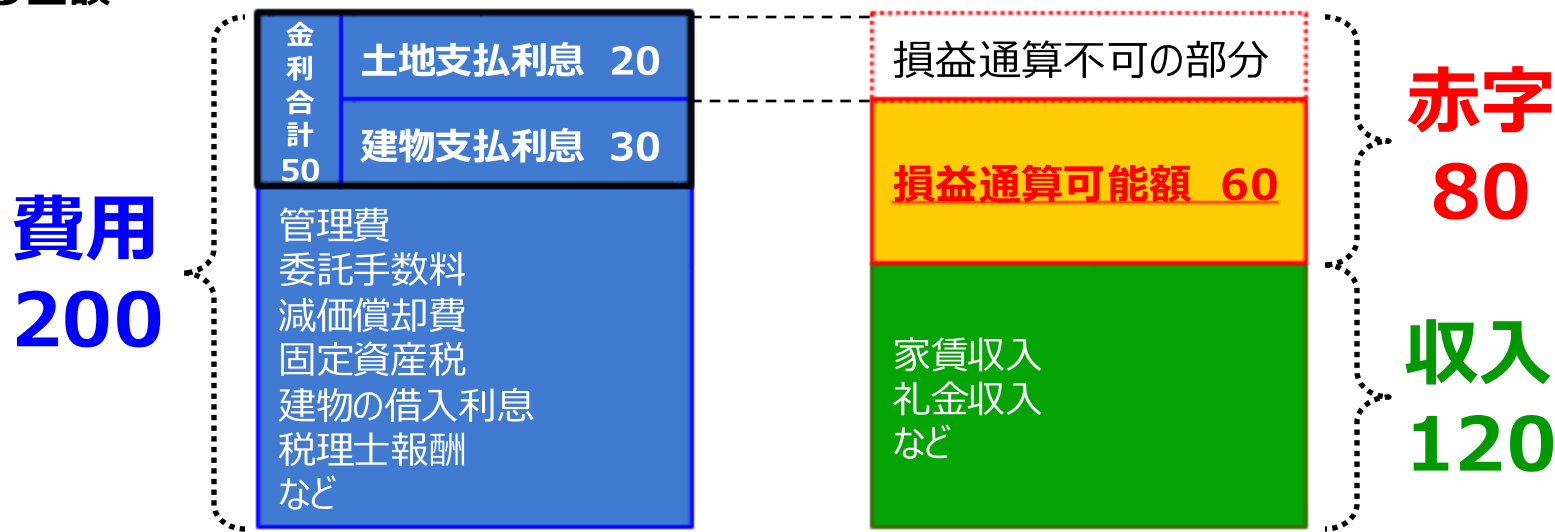
Q

不動産所得が赤字となった場合に注意すべき点は？

A

不動産所得の赤字であれば何でも相殺できるわけではなく、一般的な不動産投資の場合、次の金額については損益通算することが出来ません。

- ①別荘等のように主に趣味、娯楽、保養又は鑑賞の目的で所有する不動産の貸付に係るもの
(生活に通常必要でない資産の貸付け)
- ②不動産所得の赤字のうち、不動産所得の計算で経費に算入した**土地の取得のための借入に対する利息**に相当する金額



減価償却費の計算

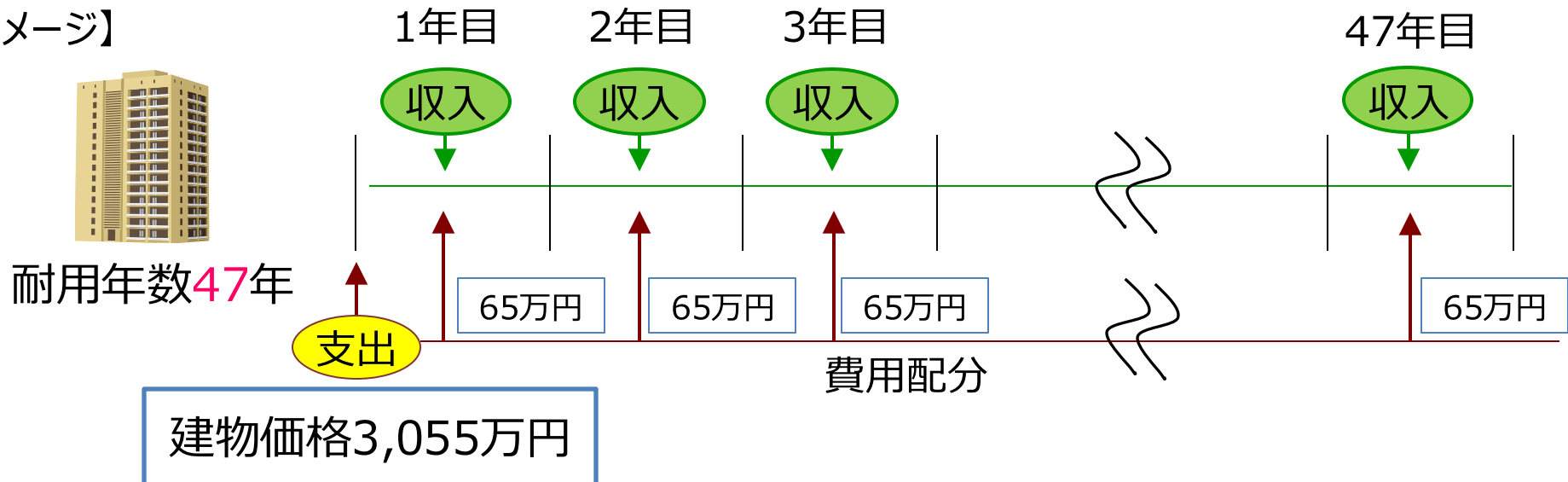
Q

減価償却費とは何か？ 耐用年数とは何か？

A

建物などの高額な固定資産は、購入時に一括で経費とすることができません。
収入と費用を対応させるために、**耐用年数に応じて年数で経費として配分**させることになります。
法定耐用年数は構造によって決まっており、鉄筋コンクリート造のマンションの場合には原則**47年**となります。

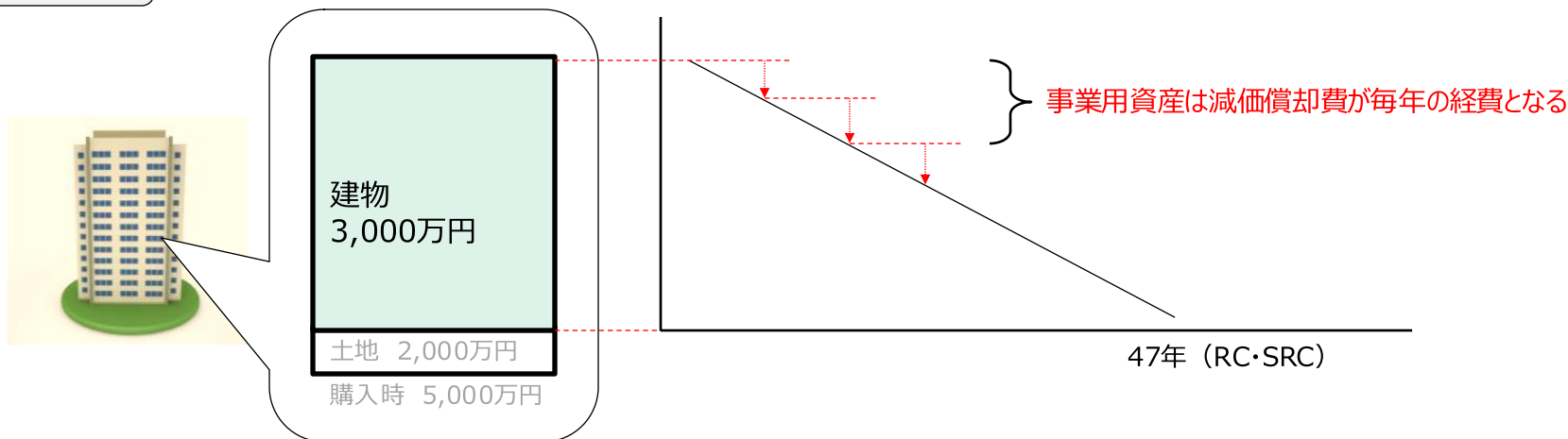
【イメージ】



耐用年数は一度決めたら原則として変更できない ⇒ 1年目は注意

減価償却費の計算

事業用の減価償却費



平成19年3月31日**以前**に取得した建物の場合：
(旧定額法)

$$\text{建物価格} \times \text{償却率} = \text{減価償却費}$$
$$30,000,000\text{円} \times 0.9 \times 0.022 = 594,000\text{円}$$

平成19年4月 1日以降に取得した建物の場合：
(定額法)

$$30,000,000\text{円} \times \mathbf{0.022} = 660,000\text{円}$$

建物の構造等	事業用 賃貸マンション(居住用)		
	耐用年数	定額法 償却率	旧定額法 償却率
木造	22年	0.046	0.046
軽量鉄骨	27年	0.038	0.037
鉄筋コンクリート	47年	0.022	0.022

減価償却費は、
取得日（いつ取得したか？）
構造、
建物価格 で決まる。

減価償却費の計算

Q 売買契約書に土地・建物の区分が明記されていません。どのように区分するのでしょうか？

A 土地と建物の価格が総額で記載されている場合の、土地建物の区分方法について特別の規定はありません。合理的な算定方法であればよいとされています。

① 消費税額から建物価格を逆算する。

$$\text{建物価格} = \text{消費税額} \div \text{消費税率}10\% + \text{消費税額}$$

$$\text{土地価格} = \text{土地・建物の合計額} - \text{建物価格}$$

※消費税率は購入時の税率で計算してください。

・平成 元年4月1日	～	平成 9年3月31日	…	3%
・平成 9年4月1日	～	平成26年3月31日	…	5%
・平成26年4月1日	～	令和元年10月1日	…	8%
・令和元年10月1日	～		…	10%

② 標準建築単価による方法

$$\text{建物価格} = (\text{新築時の}) \text{建物の標準的な建築価額表による価格} - \text{減価償却費}$$

③ 土地 と 建物 の購入時点の固定資産税評価額の比率で按分する。

新築物件のように消費税額の記載がある場合には①の方法で計算します。

中古物件で土地建物の明記が無い場合には②や③の方法で建物金額を計算します。

減価償却費の計算

消費税額から建物価格を逆算する。 **Q** 減価償却費の基となる建物価格を求めましょう。

売 買 代 金		金	5	3	0	0	0	0	0	0	円也	
内 訳	土 地 代 金	金	2	0	0	0	0	0	0	0	円也	建 物 代 金 に 含 ま れ る 消 費 税 お よ び 地 方 消 費 税
	建 物 代 金	金	3	3	0	0	0	0	0	0	円也	金 3 0 0 0 0 0 0 円也

A 分けて明記されていないときは消費税から建物価格を逆算する。

$$\begin{aligned}
 \text{建物価格} &= \text{消費税額} \div \text{消費税率 (10\%)} + \text{消費税額} \\
 &= 3,000,000\text{円} \div 10\% + 3,000,000\text{円} \\
 &= \underline{\underline{33,000,000\text{円}}} \\
 &\quad (\text{建物は税込価格})
 \end{aligned}$$

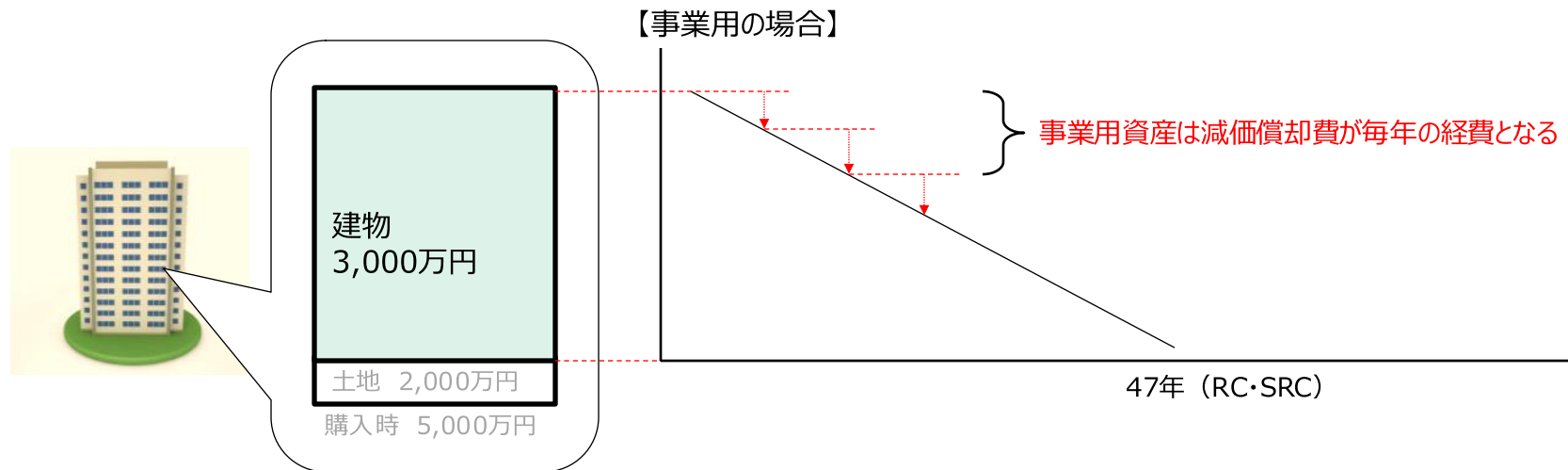
※消費税率は**購入時**の税率で計算してください。

- ・平成 元年4月1日 ～ 平成9年3月31日 … 3%
- ・平成 9年4月1日 ～ 平成26年3月31日 … 5%
- ・平成26年4月1日 ～ 令和元年9月30日 … 8%
- ・令和元年10月1日 ～ … 10%

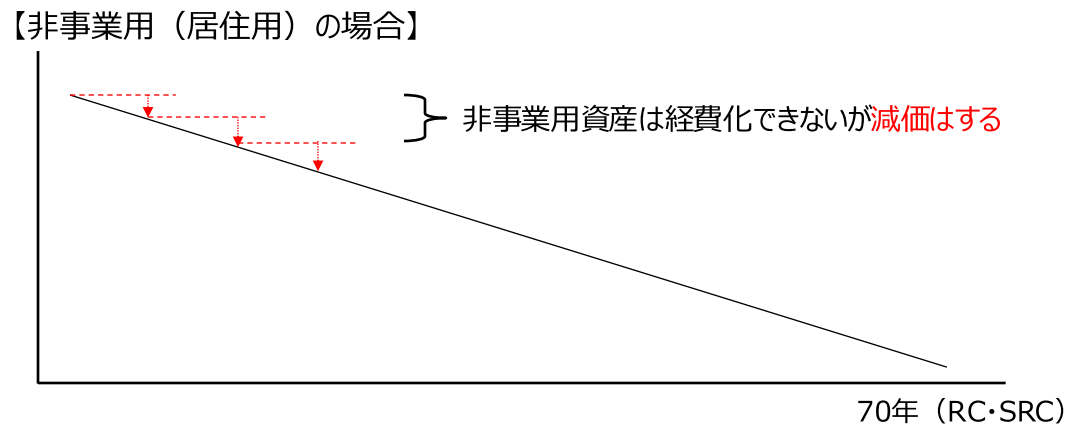
$$\begin{aligned}
 \text{土地価格} &= \text{土地・建物の合計額} - \text{建物価格} \\
 &= 53,000,000\text{円} - 33,000,000\text{円} \\
 &= \underline{\underline{20,000,000\text{円}}}
 \end{aligned}$$

居住用から賃貸用に転用する場合の減価償却

居住用の耐用年数は、事業用の耐用年数の**1.5倍**



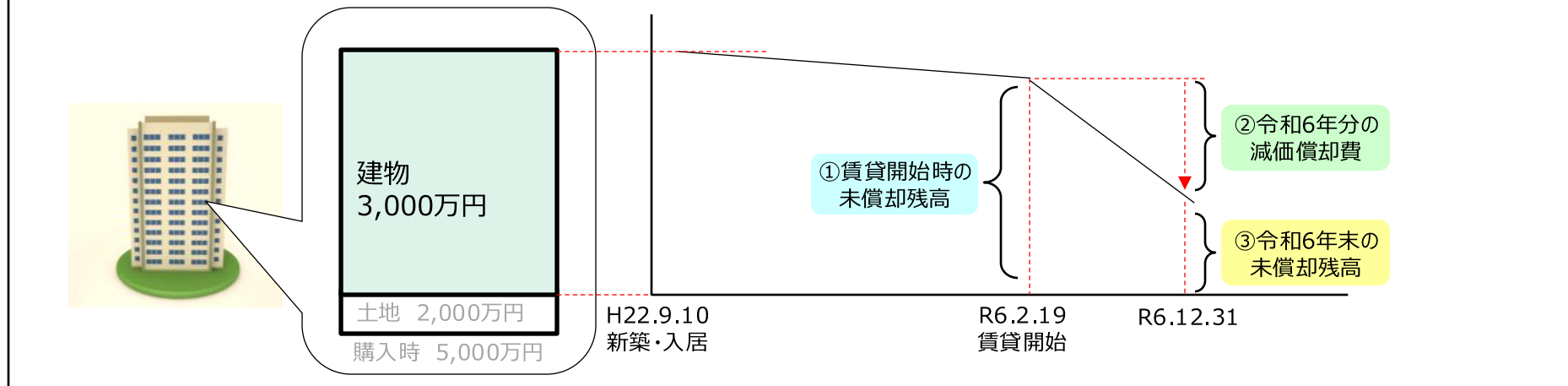
鉄筋コンクリート (RC)
鉄骨鉄筋コンクリート (SRC)
■ 耐用年数 47年 × 1.5倍 = 70.5年
↓
■ 償却率 0.022
↓
■ 耐用年数 70年
↓
■ 償却率 0.015



居住用から賃貸用に転用する場合の減価償却

非業務用（居住用）から業務用（賃貸用）に転用した場合の減価償却費の計算

- 平成22年（2010）9月10日に新築マンションを取得して居住していた。
- 令和6年2月19日から賃貸（住宅用）する。



① 賃貸開始日における未償却残高

(1) 非業務期間における減価の額を旧定額法で計算します。

$$\text{建物価額} \times \text{償却率} \times (\text{※})\text{経過年数} = \text{減価の額}$$
$$3,000\text{万円} \times 0.9 \times 0.015 \times 13\text{年} = 526.5\text{万円}$$

(年単位)

経過年数 = 平成22.9.10～令和6.2.19 ⇒ 13年5ヶ月10日 ⇒ 13年

(※)非事業用の期間は、旧定額法で計算するため「× 0.9」が必要です。

経過年数を計算する場合、

- ・6ヶ月以上の端数 ⇒ 1年とする
- ・6か月未満の端数 ⇒ 切り捨て

② 業務に供した令和6年分の減価償却費

$$\text{建物価額} \times \text{償却率} \times \text{月割} = \text{②減価償却費}$$
$$3,000\text{万円} \times 0.022 \times \frac{11}{12} = 605,000\text{円}$$

(月単位)

(注) 平成19.4.1以降取得の場合、(新)定額法で計算するため、「× 0.9」は不要です。

(2) 業務の用に供した日における未償却残高

$$\text{建物価額} - \text{減価の額} = \text{①未償却残高}$$
$$3,000\text{万円} - 526.5\text{万円} = 24,735,000\text{円}$$

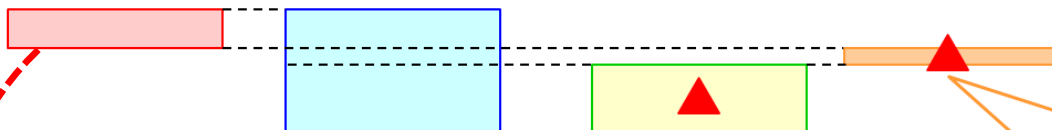
③ 令和6年12月31日時点の未償却残高

$$\text{①未償却残高} - \text{②減価の額} = \text{③R6末の未償却残高}$$
$$24,735,000\text{円} - 605,000\text{円} = 24,130,000\text{円}$$

投資用不動産の処分

譲渡所得の計算式

$$\text{譲渡所得} = \text{売却金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$



自宅の場合には
特別控除有り

☆土地・建物の譲渡代金

☆固定資産税等の精算金

☆土地の取得代金 + 諸費用

☆建物の取得代金 + 諸費用 - 減価償却費

☆土地・建物を売るために支払った仲介手数料

☆登記もしくは登録に要する費用（分筆登記など）

☆売主が負担する印紙税

☆土地などを売るためにその上の建物を取り壊した
ときの取り壊し費用、建物の損失額

☆測量費用

☆借地権を売るときに地主の承諾をもらうために支払
った名義書換料など

$$\text{税額} = \text{譲渡所得} \times \text{税率}$$

(所得税・住民税)

所有期間	税率	
5年以下 (短期譲渡)	39.63%	所得税 30.63% 住民税 9%
5年超 (長期譲渡)	20.315%	所得税 15.315% 住民税 5%
10年超 (自宅のみ)	14.21%	所得税 10.21% 住民税 4%

税務上の“5年超”（長期譲渡）の数え方

⇒ 売却した年の1月1日時点で5年超か否かを判定します。

取得から売却までにお正月を6回

迎えていれば長期譲渡に該当

(10年超はお正月を11回)

投資用不動産の処分

投資用不動産を譲渡（売却）する際の取得費

【確定申告書の不動産所得の決算書】

○減価償却費の計算

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	① 取得価額 (償却保証額)	② 償却の基礎 になる金額	償却 方法	耐用 年数	③ 償却率 又は 改定償却率	④ 本年 中の償却 期間	⑤ 本年分の 普通償却費 (③×④×⑧)	⑥ 割増(特別 償却費)	⑦ 本年分の 償却費合計 (⑤+⑥)	⑧ 貸付 割合	⑨ 本年分の必要 経費算入額 (⑦×⑧)	⑩ 未償却残高 (期末残高)	摘要
建物		年月 23・8	30,000,000 ()	30,000,000	定額	47	0.022	12 12	660,000		660,000	100	660,000	21,145,000	
			()					12							

建物30,000,000円

土地20,000,000円

平成23年
(2011年)
8月10日
取得、賃貸開始時

購入金額
50,000,000円

1年目：5ヶ月分償却
2年目：12ヶ月分償却
⋮
14年目：12ヶ月分償却

建物 21,145,000円
(未償却残高)

土地 20,000,000円

令和6年
(2024)
12月31日時点

一致するはず

もし令和6年12月末に
売却した場合の

取得費

41,145,000円

譲渡所得 = 譲渡収入 - (取得費 + 譲渡費用)

物件運用中の留意点

Q

古くて家賃が下がっているのに税金が高くなるのはなぜ？

A

① 減価償却費が**終了**する時

木造、22年、軽量鉄骨27年、鉄筋コンクリート47年

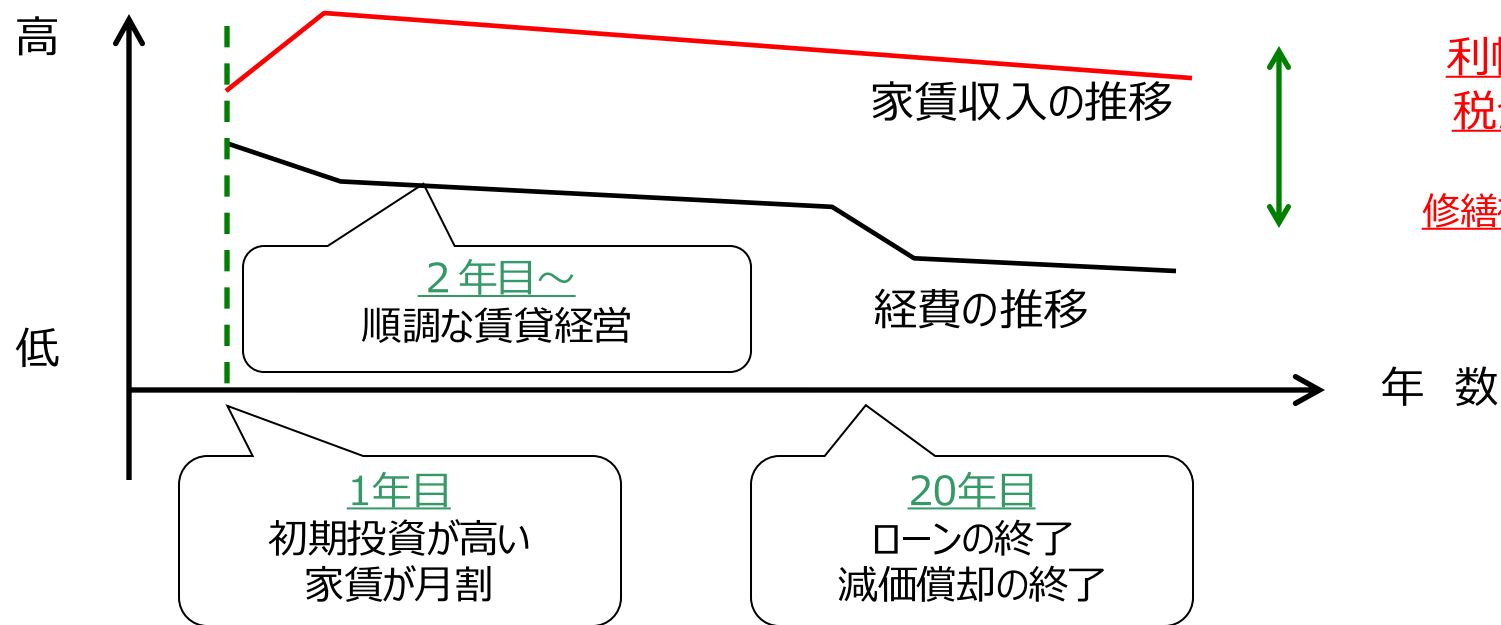
② 住宅ローンが**終了**する時

費用となる借入金利息がなくなる

③ 新築の固定資産税の**軽減の終了**

新築物件の場合、マンションなら5年間固定資産税の軽減有り

→ 経費となるものが減少する



利幅が大きくなり、
税金が高くなる！

↓
修繕を検討するタイミング

物件運用中の留意点

修繕費

固定資産の修理・改良などのために支出した金額のうち、その固定資産の通常の**維持管理**のため、又は災害などにより毀損した固定資産につき、その**原状回復に要すると認められる部分**の金額

→ 全額必要経費

- (例) ・通常の外壁の塗り替え、室内のクロスの張り替え
・汚れた畳の表替え、フローリングのクリーニング
・壁、床の補修、鍵の交換 など



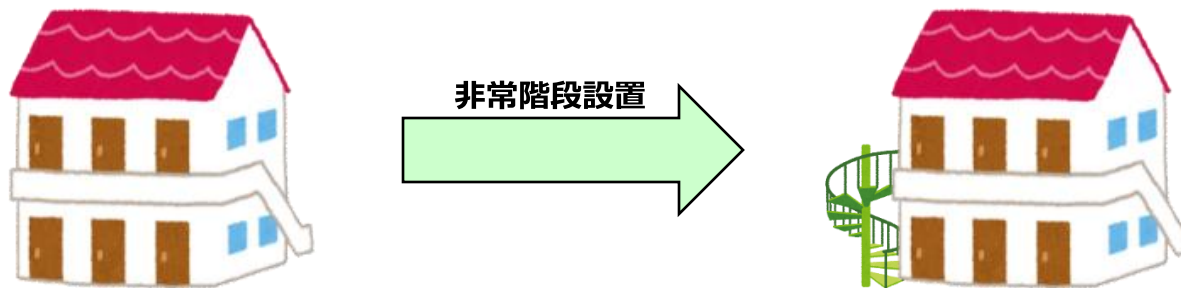
物件運用中の留意点

資本的支出

固定資産の修理・改良などのために支出した金額のうち、その**固定資産の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分**に対応する金額

→ 固定資産として計上（減価償却を通じて経費算入）

- （例）
- ・建物の避難階段の取付けなど物理的に付加した部分に係る費用
 - ・用途変更のための模様替えなど改造又は改装に直接要した費用
 - ・機械の部品を特に品質又は性能の高いものに取り替えた場合のその取替えに要すると認められる費用を超える部分の金額
 - ・内装工事、間取り変更工事などのリフォーム



物件運用中の留意点

修繕費か資本的支出の判断方法

修繕費

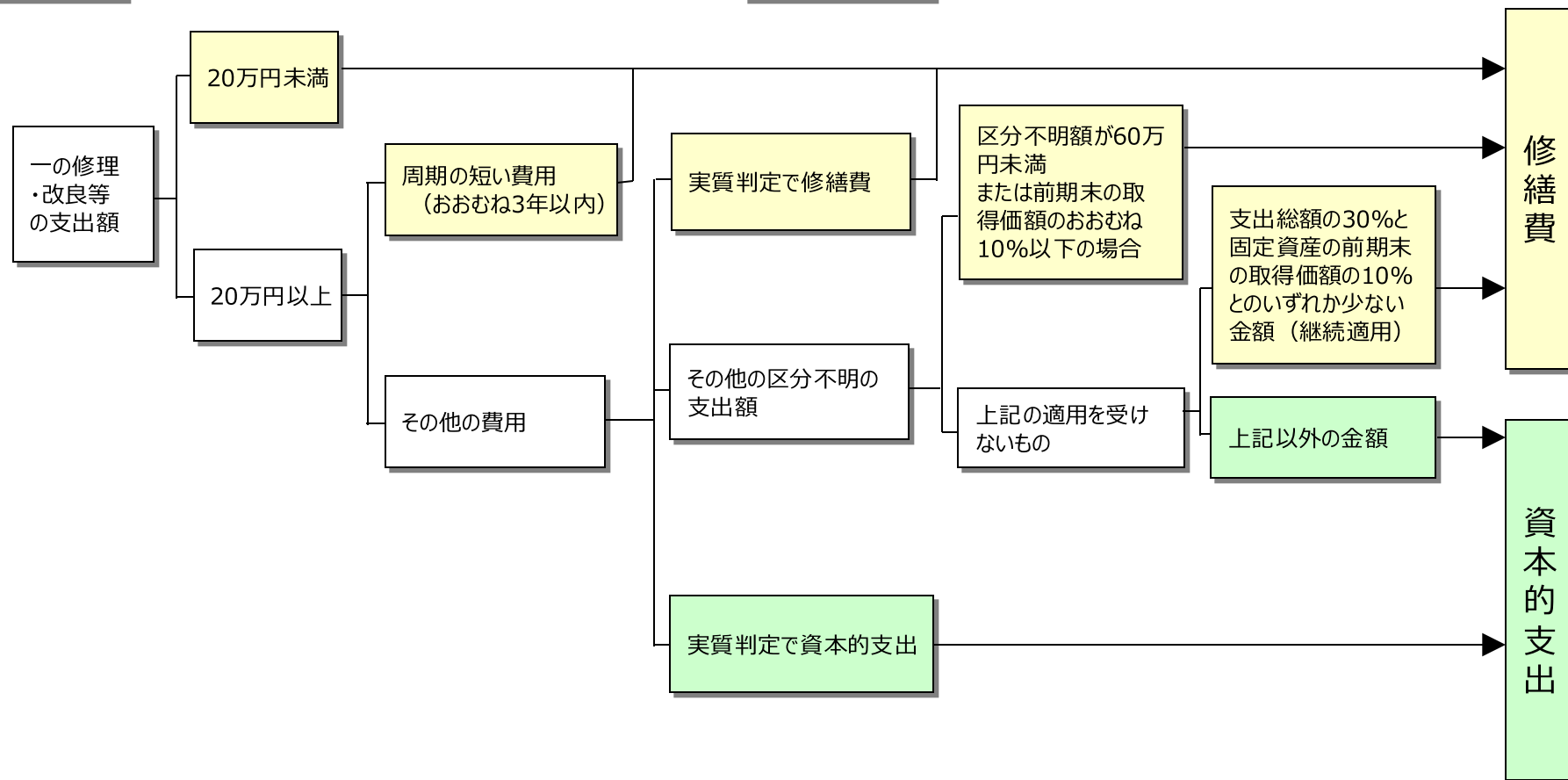


支出時に経費

資本的支出



資産に計上し減価償却を通じて経費



- 青色申告の特典を活用する
 - ①青色申告特別控除（10万円～最大65万円）
 - ②青色専従者給与
 - ③少額減価償却資産の特例
- 修繕を定期的に行うことで早期に経費化

青色申告制度

青色申告とは、帳簿に日々の取引を記帳し、その帳簿に基づいて申告すること



税制上の様々な特典を受けることができます

※ 賃貸事業開始から2ヶ月以内 又は 青色申告を始める年の3月15日までに
「青色申告承認申請書」の提出が必要です。

特典①

青色申告特別控除

	事業的規模(注1)	それ以外
特別控除額	55万円(注2)	10万円

(注1) 事業的規模とは

独立家屋でおおむね**5棟**以上 又は アパートなど独立した室数がおおむね**10室**以上の規模の貸付をいう。

(注2) 複式簿記により記帳し、その記帳に基づいて作成した貸借対照表を損益計算書とともに確定申告書に添付する必要があります。

電子申告 (e-Tax) で申告書を提出するか、電子帳簿保存を行う場合には**65万円**

青色申告特別控除は

マンション1室の賃貸からでも

要件を満たせば 使えますが、

その場合、特別控除額の上限は

10万円です。



青色申告制度

特典②

青色専従者給与

青色申告者と同一生計の配偶者や15歳以上の親族で、賃貸経営に専ら従事している人に支払った給与は、必要経費に算入できます



【要件】

- ① **事業的規模（5棟10室基準）**の貸付であること
- ② 不動産賃貸経営に専ら従事していること（6ヶ月超働いていること）
- ③ 「青色専従者給与に関する届出書」を適用を受ける年の3月15日までに税務署へ提出すること（1月16日以降に事業を始める場合は、2ヶ月以内）
- ④ 届出書に記載された範囲内の金額で支払われていること
- ⑤ 労務の対価として適正な金額であること

（注） 青色専従者給与は、配偶者控除や扶養控除と併用できません。

特典③

少額減価償却資産の特例

30万円未満の**備品等**を購入した場合には、購入時に全額を経費とすることができます。



【要件】

- ① 青色申告の事業者であること（**事業的規模であることを要しない**）
- ② 1年間当たりの少額減価償却資産の合計が300万円までであること
⇒300万円を超えた場合は、300万円の部分までが特例の対象
- ③ 令和8年3月31日までに取得したものに限られます。
- ④ 確定申告書に少額減価償却資産の取得価額に関する明細書を添付すること。
ただし、青色申告決算書の「減価償却費の計算欄」に必要事項を記載し、
少額減価償却資産の取得価額の明細を保管している場合には、
明細書の添付に代えることができます。

青色申告制度

【減価償却費の計算欄への必要事項の記載例】

※未償却残高は、譲渡時の取得費になります。（18ページ参照）

○減価償却費の計算

減価償却資産 の名称等 (減価資産を含む)	面積 又は 数量	取得 年月	① 取得価額	② 償却の基礎 になる金額	償却 方法	耐用 年数	③ 償却率	④ 本年分 の償却 期間	⑤ 本年分 の普通償却費 (③×④×⑧)	⑥ 割増(特別) 償却費	⑦ 本年分 の償却費合計 (⑤+⑥)	⑧ 事業専 用割合	⑨ 本年分の必要 経費算入額 (⑤×⑧)	⑩ 未償却残高 (期末残高)	備 考
木造建物	43㎡	10.7	6,000,000	5,400,000	定額	22	0.046	12/12	248,400	-	248,400	100%	248,400	4,633,800	
シャッター	-	15.9	600,000	540,000	〃	22	0.046	12/12	8,280	-	8,280	100	8,280	591,720	
ライトバン	1	12.7	500,000	450,000	〃	5	0.200	12/12	90,000	-	90,000	100	90,000	185,000	
陳列棚	1	12.7	240,000	216,000	〃	8	0.125	12/12	27,000	-	27,000	100	27,000	145,500	
レジスター	1	14.7	260,000	234,000	〃	5	0.200	12/12	46,800	-	46,800	100	46,800	189,800	
アケド負担金	-	13.1	250,000	250,000	-	5	0.200	12/12	50,000	-	50,000	100	50,000	100,000	
一括償却資産	-	14.	360,000	360,000	-	-	1/3	12/12	120,000	-	120,000	100	120,000	120,000	
冷蔵庫他	-	15.	合計 980,000	(明細は別添)	-	-	-	12/12	-	-	-	-	980,000	-	措法28の2
				③				12/12							
								12/12							
								12/12							
計								12/12	590,480	-	590,480		1,570,480	5,965,820	

(設例)

	(取得年月)	(取得価額)
・ 冷蔵庫	平成15年4月	280,000円
・ パソコン	平成15年5月	260,000円
・ 応接セット	平成15年8月	230,000円
・ 冷暖房器具	平成15年12月	210,000円

①

少額減価償却資産の取得価額の合計額 980,000円

【必要事項】

- ①少額減価償却資産の取得価額の合計額
- ②租税特別措置法第28条の2を適用する旨
- ③少額減価償却資産の取得価額の明細を別途保管している旨

出典：国税庁

必要事項の記載がないと特例を受けることができないためご注意ください。

青色申告制度

マンションオーナーに係る届出書は下記のとおりです。
青色申告に関しないものもいっしょに確認しておきましょう。

	提出期限	
	新規オーナー	既存オーナー
個人事業開業の届出書	開業から1ヶ月以内	—
青色申告の承認申請書	開業から2ヶ月以内	その年3月15日 (前年の確定申告期限)
青色事業専従者給与の届出書	専従してから2ヶ月以内	その年3月15日 (前年の確定申告期限)
減価償却資産の償却方法の届出書	開業した年の翌年3月15日 (開業年の確定申告)	—

申告の方法とマイナンバー

【従来の確定申告（書面）】



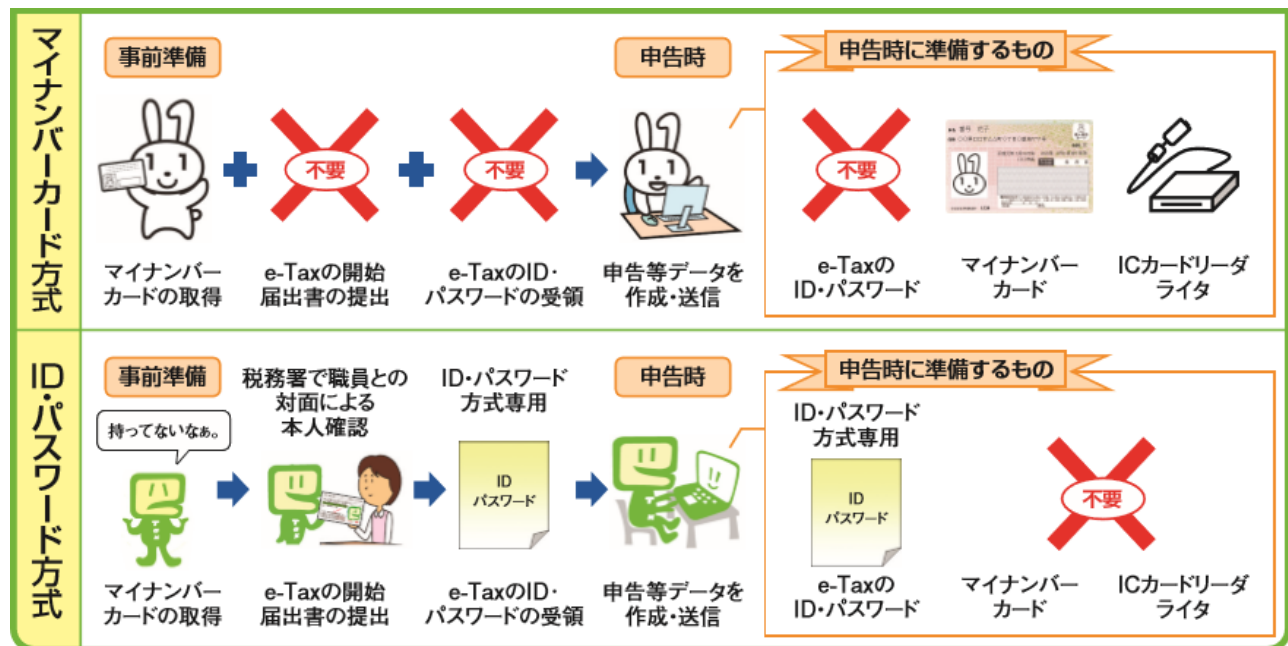
メリット

- 事前手続きが無い

デメリット

- 専門家に頼らない場合には自分で計算する必要がある
- 転記ミスや書き損じの可能性あり
- 提出書類が増える
- 税務署の窓口に出るか郵送が必要

【電子申告（e-Tax）】 ※e-Taxを利用するためには、利用者識別番号（16桁）を取得する必要があります。



- 自宅で作成・送信可能
- マイナポータルと情報を連携できる
- 提出書類を一部省略することが可能
- 還付金の受取が早い
- 青色申告特別控除額が増額（事業的規模）

- マイナンバーカード取得の手続きが必要
- 事前の手続きが必要
- カードリーダーを用意する必要がある（スマホで代替も可）

- ID・パスワード方式の場合、カードリーダーが不要
- ID・パスワード方式の場合、税務署での提出の場合にはマイナンバーカードが不要

- 暫定的な処置とされているため将来的に使えなくなる可能性あり
- 事前に税務署に出向いて利用者識別番号取得の手続きが必要
- Webで取得する場合はマイナンバーカードが必要

申告の方法とマイナンバー

●スマートフォンでも確定申告（納税まで）することが可能

国税庁の「[確定申告書等作成コーナー](#)」にスマホからアクセスし手順に従い入力することでスマートフォンから確定申告が可能。

【スマホ申告の対象範囲】

収入	事業所得（条件付き）
	不動産所得（条件付き）
	給与所得
	雑所得（年金収入、副業の収入など）
	一時所得（生命保険の一時金など）
	特定口座年間取引報告書（株式の譲渡・配当）
	上場株式等の譲渡損失額（繰越分）
所得控除	すべての所得控除（ふるさと納税など）
税額控除	住宅借入金等特別控除
	政党等寄附金特別控除
	災害減免額
	外国税額控除
その他	予定納税額
	本年分で差し引く繰越損失額

※消費税、贈与税の申告も対応

提出方法等に関する質問

Q 提出方法を選択してください。

※ マイナンバーカード方式を選択した場合のみ、マイナポータルから各種証明書を取得し、所得税の申告等に利用できます。

- ☐ e-Tax（マイナンバーカード方式）  マイナンバーを持っている方
- ☒ e-Tax（ID・パスワード方式）  マイナンバーを持っていない方
※税務署で取得したID・パスワードを使用
- ☐ 書面

スマートフォンを使った確定申告の対象範囲は順次拡大しています
→対応できないものは書面作成かパソコンでの電子申告（e-Tax）で対応

申告の方法とマイナンバー

F A 3 2 0 0

令和 〇 年分所得税青色申告決算書 (不動産所得用)

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		フリガナ氏 名		③ 依頼税理士等	事務所所在地	
職 業		電 話 番 号			氏 名 (名称)	
					電 話 番 号	

令和 年 月 日

損 益 計 算 書 (自 月 月 日 至 月 月 日)

整理番号

提出用
(令和二年分以降用)

科 目	金 額 (円)	科 目	金 額 (円)
収 入 金 額		必 要 経 費	
賃 貸 料 ①		⑬	
礼 金 ・ 権 利 金 料 ②		⑭	
③		⑮	
計 ④		⑯	
必 要 経 費		⑰	
租 税 公 課 ⑤		そ の 他 の 経 費 ⑰	
損 害 保 険 料 ⑥		計 ⑱	
修 繕 費 ⑦		差 引 金 額 (④-⑱) ⑲	
減 価 償 却 費 ⑧		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 (⑲-⑳) ㉑	
地 代 家 賃 ⑩		青 色 申 告 特 別 控 除 額 (㉑-㉒) ㉒	
給 料 賃 金 ⑪		所 得 金 額 (㉑-㉒) ㉓	
⑫		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、書かないでください。

㉑

「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。

㉓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。

申告の方法とマイナンバー

[illegible]

第一表
(令和六年分用)

定額減税実施済額は、④③と④④のいずれか少ない方の金額です。

調	
---	--

事

住

賣

22

[illegible][illegible]

快	
---	--

通	日
---	---

年月

1

[illegible]

第二表
(令和六年分用) ○第二

第一表と一緒に提出してください。○国民年金保険料や生命保険料の支払証明書など申告書に添付しなければならない書類は添付書類台紙などに貼ってください。

ご清聴ありがとうございました。



〒163-0433 東京都新宿区西新宿2-1-1新宿三井ビル33階

<http://www.tokyocity.co.jp>