

不動産 書き方

収支内訳書(不動産所得用)書き方

家事分・住宅分は経費に計上できません！

廃業(予定)の有無	有	無
廃業(予定)年月日	年	月 日
廃業理由	廃業・譲渡・法人化・承継	
承継者名(続柄)	()	

科目		金額 (円)
収入金額	賃貸料 ①	
	礼金・権利金 ②	
	更新料 ③	
	名義書換料 ④	
	その他 ⑤	
小計(②+③+④)		
計(①+④)		
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	
	租税公課 ⑪	
	損害保険料 ⑫	
	修繕費 ⑬	
	雑費 ⑭	
	小計 ⑮	
	経費計(⑥~⑮) ⑯	
	専従者控除前の所得金額(⑤-⑮) ⑰	
	専従者控除 ⑱	
	所得金額(⑰-⑱) ⑲	

○不動産所得の収入の内訳

(書ききれないときは、適宜の用紙に書いて内訳書に添付してください。)

貸賃等の家地別用途(住宅用以外)	不動産の所在地	賃借人の住
計		

廃業(予定)の有無	有	無
廃業(予定)年月日	年	月 日
廃業理由	廃業・譲渡・法人化・承継	
承継者名(続柄)	()	

廃業(予定)の有無

前年中に廃業した場合や、今年中に廃業の予定があるときは記入してください。事業を承継した場合は承継者名を記入してください。

○給料賃金の内訳

氏名(年齢)	従事月数	給料賃金	合計	源泉徴収税額
(歳)	月	円	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)		
(歳)		
計	延べ従事月数	

【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、それぞれ次のとおりです。

1. 契約又は慣習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、その賃貸料の支払いを受けた日(請求があったときに支払う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計算をしているなどの一定の条件に該当している場合には、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とすることができます。

収入金額

①賃貸料

土地や建物の貸付などから生ずる所得をいい、不動産の貸付業並びに船舶及び航空機の貸付業を含みます。
※コインパーキングは事業の規模により、事業所得又は雑所得となります。

その他の収入

②礼金・権利金・更新料

借地権や、地役権の設定、借地権の転貸により一時に受け取る権利金や頭金などは、原則として不動産所得の収入金額となります。
借地権などの契約期間満了に伴う存続期間の延長の対価として受ける更新料は原則として不動産所得となります。

③名義書換料

借地人の名義が変わることにより地主の承諾を求める対価として支払われる名義書換料は、原則として不動産所得となります。

経費

⑥給料賃金

賃貸物件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など

⑦減価償却費

裏面に内訳を記入し、合計額を記入してください。

⑧貸倒金

貸し倒れが生じたものとして取り扱われるのは、債権者の資産状況、支払能力などからみて、貸金等の全額を回収することができないと明らかに認められる場合です。
※支払日を過ぎても賃貸料の支払いがなかったものについては、支払日に収入があったものとして収入金額に算入してください。

⑨地代家賃

・店舗、倉庫などの敷地の地代
・店舗や倉庫などを借りている場合の家賃 など

⑩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の利子

その他の経費

⑪租税公課

賃貸している土地、建物についての固定資産税、不動産取得税、印紙税など
※国民健康保険、国民年金保険料等は計上できません。

⑫損害保険料

賃貸している建物などについての火災保険料など

⑬修繕費

資産の価額を増したり、使用可能期間を延長するような支出は原則、資本的支出として減価償却を行います。

⑭

『委託料』等わかりやすい科目名をつけて記入しても差し支えありません。

⑮雑費

管理手数料等、他の経費の科目に当てはまらない経費

専従者控除

⑱専従者控除

次のうちいずれか少ない方の金額
・860,000円(配偶者以外は500,000円)
・⑲の金額÷(事業専従者数+1)

減価償却費について

○少額な減価償却資産について

使用可能期間が1年未満が取得価額が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、使用したときにその取得価額がそのまま必要経費になります。

○一括償却資産について

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、減価償却をしないでその使用した年以後3年間の各年分において、その減価償却資産の全部または特定の一部を一括し、一括した減価償却資産の取得価額の合計額の3分の1の金額を必要経費にすることができます。この場合「④償却率」欄に「1/3」と記入します。

○減価償却費の計算方法(定額法)

④ 償却の基礎になる金額	次の金額を記入します。 (1) 平成19年3月31日以前に取得した資産 …「取得価額×90%」の金額 ※減価償却費の累積額が取得額の95%相当額に達した年分以後5年間に均等償却を行う場合には、「取得金額×5%」の金額 (2) 平成19年4月1日以後に取得した資産 …取得価額そのままの金額
償却方法	償却方法を記入します。 (1) 平成19年3月31日以前に取得した資産 …旧定額法 (2) 平成19年4月1日以後に取得した資産 …定額法
⑤ 本年中の償却期間	資産を月の途中で取得や譲渡、取り壊しなどをした場合はその月を1か月として計算します。
⑥ 特別償却額	被災代替資産等の特別償却の適用を受ける場合に、その特別償却額を記入します。
⑦ 未償却残高(期末残高)	次の金額を記入します。 (1) 本年中に取得した資産は、「④」の金額から「⑤」の金額を差し引いた金額 (2) 前年以前に取得した資産は、前年末の未償却残高から「⑤」の金額を差し引いた金額
摘要	次のような場合に並び、それぞれ次のような事項を簡記します。 (1) 取得資産が中古である場合…その旨 (2) 資産を本年中に譲渡や取り壊した場合…その月日、事由など (3) 被災代替資産等の特別償却の適用を受ける場合…その特例名

⑧ 本年分の普通償却費

- ◆平成19年3月31日以前に取得した資産
①「④×①×②」で計算した金額を記入します。
②減価償却費の累積額が取得価額の95%相当額まで達した年分の翌年分以後5年間に均等償却を行う場合には「[(取得価額-取得価額×95%-1円)÷5]×②」の金額を記入します。
- ◆平成19年4月1日以後に取得した資産
「④×①×②」で計算した金額を記入します。

○主な減価償却資産の耐用年数表

(この表にないものでわからないものは酒田市税務課におたずねください。)

建物

	住宅	店舗	事務所	飲食店	工場・倉庫用
鉄筋コンクリート造	47	39	50	34	38
れんが・ブロック造	38	38	41	38	34
木造	22	22	24	20	15
木造モルタル造	20	20	22	19	14

構築物

舗装路面	コンクリート・ブロック・れんが	15
	アスファルト	10
塀	コンクリート・ブロック造	15
	金属造・木造	10

建物附属設備

電気・給排水・衛生設備、ガス設備	15
冷暖房設備	13
消火・排煙設備、災害報知設備	8

○非業務用資産を業務用に使用した場合の減価償却

住んでいた家を貸家にしたときなど、非業務用資産を業務用に使用した場合には、その資産の耐用年数の1.5倍の年数を用いて年初未償却残高を算出します。なお、詳しくは酒田市税務課におたずねください。

減価償却資産の償却率表(定額法)

耐用年数	償却率		耐用年数	償却率		耐用年数	償却率	
	取得日			取得日			取得日	
	H19.3.31以前取得	H19.4.1以後取得		H19.3.31以前取得	H19.4.1以後取得		H19.3.31以前取得	H19.4.1以後取得
2	0.500	0.500	17	0.058	0.059	32	0.032	0.032
3	0.333	0.334	18	0.055	0.056	33	0.031	0.031
4	0.250	0.250	19	0.052	0.053	34	0.030	0.030
5	0.200	0.200	20	0.050	0.050	35	0.029	0.029
6	0.166	0.167	21	0.048	0.048	36	0.028	0.028
7	0.142	0.143	22	0.046	0.046	37	0.027	0.028
8	0.125	0.125	23	0.044	0.044	38	0.027	0.027
9	0.111	0.112	24	0.042	0.042	39	0.026	0.026
10	0.100	0.100	25	0.040	0.040	40	0.025	0.025
11	0.090	0.091	26	0.039	0.039	41	0.025	0.025
12	0.083	0.084	27	0.037	0.038	42	0.024	0.024
13	0.076	0.077	28	0.036	0.036	43	0.024	0.024
14	0.071	0.072	29	0.035	0.035	44	0.023	0.023
15	0.066	0.067	30	0.034	0.034	45	0.023	0.023
16	0.062	0.063	31	0.033	0.033			

○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	④取得価額 (償却保証額)	⑤償却の基礎 になる金額	償却方法	耐用年数	⑥償却率 又は 改定償却率	⑦本年分の償却 又は 普通償却費 (④×①×②)	⑧特別償却費	⑨本年分の 償却費合計 (⑦+⑧)	⑩本年分の必要 経費算入額 (⑨×⑪)	⑫未償却残高 (期末残高)	摘要	
木造建物貸家	60.4	18・1	16,000,000 (円)	14,400,000 (円)	旧定額	22年	0.046	662,400 (円)		662,400 (円)	100%	662,400 (円)	6,726,400 (円)	
アスファルト敷		17・1	500,000 (円)	25,000 (円)	—	—	—	5,000 (円)		5,000 (円)	100%	5,000 (円)	5,000 (円)	均等償却
一括償却資産		31・	180,000 (円)	180,000 (円)	—	—	1/3	60,000 (円)		60,000 (円)	100%	60,000 (円)	120,000 (円)	
計								727,400 (円)		727,400 (円)	⑬	727,400 (円)	6,851,400 (円)	