

確定申告前に聴いておきたい！注意点とポイント
～基本から応用まで。
押さえておきたい税金のあれこれを解説します。～

税理士法人スマートシンク 税理士 小松直之

SMART THINK
税理士法人 スマートシンク

本日の動画についての内容

① 確定申告の基本

※令和7年度所得税確定申告と税制改正

② 確定申告をする際の電子申告（e-Tax）活用方法を踏まえての

不動産所得の所得税確定申告の概要

③ 確定申告をする際のワンポイントアドバイス

I .所得税計算の流れ

(1)確定申告とは！？

確定申告とは1月1日から12月31日までの1年間に生じた所得金額と税額等を自分で計算し、税務署に申告する手続きをいいます。

確定申告が必要な人（税金の納付）

- ・不動産を売却し譲渡益が出た人
- ・個人事業や不動産賃貸業を営み、一定の所得がある人
- ・年収が2000万円を超えるサラリーマン など

確定申告をすることが出来る人（税金の還付）

- ・医療費がたくさんかった人
- ・マイホームを購入し、住宅ローンを組んだ人
- ・株式の譲渡損を株式の配当金と相殺する人 など

I .所得税計算の流れ

(1)確定申告とは！？

確定申告書の提出期限

◆税金を納めなければいけない方

所得税の確定申告書は、所得の生じた年の翌年2月16日から3月15日までの間に、住所地の所轄税務署に提出しなければなりません。

令和8年3月15日は日曜日のため、3月16日（月）までとなります。

※令和7年分の所得税の確定申告期間は

令和8年2月16日（月）～令和8年3月16日（月）

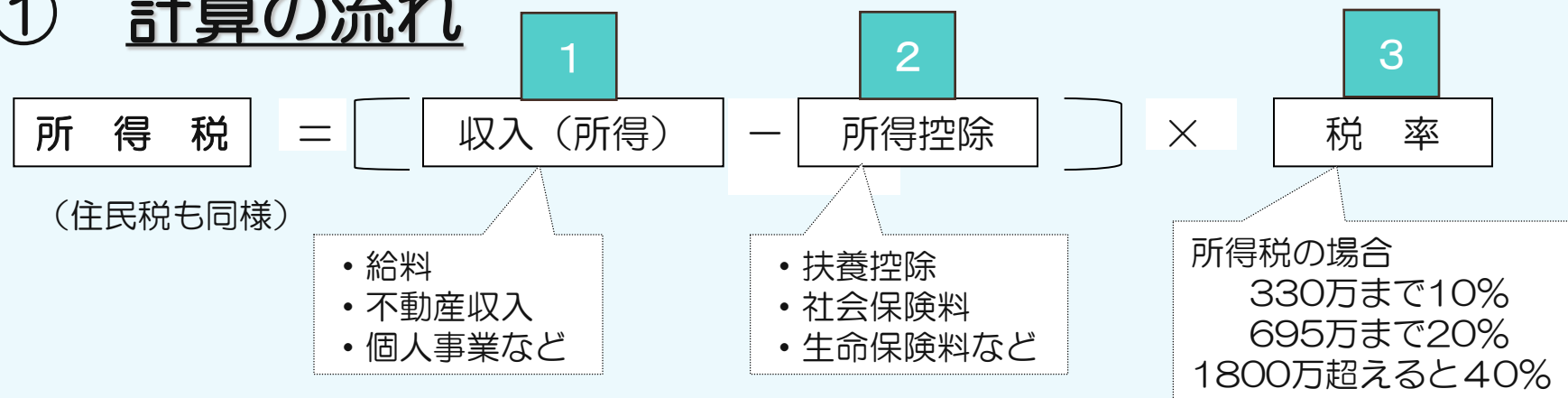
◆税金の還付を受ける方

住宅ローン控除や医療費控除など税金の還付申告を行う方は、1月1日から確定申告書の提出が可能となります。

I. 所得税計算の流れ

(2) 所得税計算の概要

① 計算の流れ



② 所得区分

所得税計算上、収入を種類の性質から10の区分に分けています。

利子所得…主に銀行利息

配当所得…主に株式配当

不動産所得…家賃収入

事業所得…個人事業の利益

給与所得…サラリーマンの給料

退職所得…退職金

山林所得…林業の所得

譲渡所得…資産売却利益

一時所得…臨時的な収入

雑所得…その他のモノ

所得税の速算表



所得税の税率は右の表の通りです。

3	税率
---	----

(例)課税される所得が5,000,000円の方の場合
5,000,000万円×20%－427,500円＝572,500円
(所得税の目安)

1/16/2026

課税される所得金額	税率	控除額
1,000円から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円以上	45%	4,796,000円

①

基礎控除の変更

基礎控除とは、所得税の計算において、総所得金額等から引くことができる所得控除の一つです。

合計所得金額から基礎控除で定めた一定額を控除することで課税対象となる所得が少なくなります。

今回の改正で総所得金額から差し引く基礎控除の金額が48万円から最大95万円に引き上げられます。

合計所得金額	改正後の基礎控除	給与所得控除(最低保証)	所得税の非課税限度額 (給与収入のみ)
132万円以下	95万円	65万円	160万円
132万円超655万円以下	88万円～58万円	65万円	153万円～123万円
655万円超2,350万円以下	58万円	65万円	123万円

住民税の非課税限度額が、100万円から110万円まで引き上げられました。
(詳細はお住いの自治体に確認)

②

給与所得控除の変更 給与所得控除とは給与収入から予め控除される必要経費相当分に相当する控除

これまでの給与所得控除の最低保証額55万円から65万円に引き上げられます。(10万円UP)

- ③ 扶養親族等の合計所得金額要件について改正
- ①の基礎控除の改正に伴い扶養控除等の対象となる扶養親族についての所得要件（合計所得金額の基準）が下記のとおりに改正されました。

扶養親族等の区分	所得要件 収入が給与のみのケースの収入金額	
	改正前の所得要件	改正後の所得要件
扶養親族 同一生計配偶者 ひとり親の生計を一にする子	48万円以下 (103万円以下)	58万円以下 (123万円以下)
配偶者特別控除の対象となる配偶者	48万円超133万円以下 (103万円超201万5,999円以下)	58万円超133万円以下 (123万円超201万5,999円以下)
勤労学生	75万円以下 (130万円以下)	85万円以下 (150万円以下)

給与収入金額	合計所得金額	特定親族特別控除
123万円超150万円以下	50万円超85万円以下	63万円
150万円超155万円以下	85万円超90万円以下	61万円
155万円超160万円以下	90万円超95万円以下	51万円
160万円超165万円以下	95万円超100万円以下	41万円
165万円超170万円以下	100万円超105万円以下	31万円
170万円超175万円以下	105万円超110万円以下	21万円
175万円超180万円以下	110万円超115万円以下	11万円
180万円超185万円以下	115万円超120万円以下	6万円
185万円超188万円以下	120万円超123万円以下	3万円

特定親族特別控除
居住者と生計一の19歳以上23歳未満の人で合計所得金額が58万円超123万円以下の親族の合計所得金額に応じて所得控除額が3万円～63万円まで

創設の背景
従来からの特定扶養親族は扶養控除の要件を超えると所得控除が受けられなくなります。
(所得控除額63万円の控除)

→ 扶養控除の要件を大幅に緩和することで、合計所得金額が扶養控除の要件を超えることによる急激な税負担の緩和

確定申告をする前に準備しておくべき書類の例示及び情報

- ① 令和7年度の源泉徴収票(※給与、年金等)
- ② 所得控除関係の控除証明書
- ③ 株式等含むその他所得として申告すべき所得がある場合にはその根拠資料となる書類
- ④ 令和7年度の家賃収入等がわかる書類
それ以外に所得の根拠となる資料
- ⑤ 令和7年度保証金、敷金等がわかる書類
それ以外の支出で確定申告で計上すべき内容の根拠資料
- ⑥ 電子申告をする準備
- ⑦ 納税方法の確認

1

※マイナポータルとの連携を
することにより、自動入力が
できるようになっています。
(ご自身の控除証明書が対応し
ているかどうか確認が必要)

必要書類の確認

2

賃貸事業用の口座を
別に一つ用意すること
をお勧めします。

3

ログイン方法の確認、また事前準備
が必要な場合もありますので予めご
確認をお願い致します。

4

納付書払い以外にも
ペイジー納付
クレジットカード払い
ダイレクト納付等(事前に届出が必要)
●還付を受ける場合の口座確認

 約 1,540,000 件の結果

 e-Tax
<https://www.e-tax.nta.go.jp>

【e-Tax】 国税電子申告・納税システム (イータックス)

国税電子申告・納税システム (e-Tax)の概要や手順の流れ、法令等に規定する事項など、e-Taxを利用して申告、納税及び申請・届出等を行うために必要な情報やe-Taxについてのお知らせを ...

WEB版

WEB版 - 【e-Tax】 国税電子申告・納税システム (イータックス)

メッセージボックスの確認

メッセージボックスの確認 - 【e-Tax】 国税電子申告・納税システム (イータックス)

個人の方

作成した申告・申請データ (拡張子「.txt」)の表示 e-Taxから発行された納税証 ...

マイページ

マイページ - 【e-Tax】 国税電子申告・納税システム (イータックス)

[e-tax.nta.go.jp](#) の検索結果のみを表示

法人の方

e-Taxで申告・申請等を行う e-Taxで申告・申請等を行うためには、利用者識別番 ...

e-Taxソフト

e-Taxソフトのダウンロードコーナー e-Taxソフトのダウンロードは、以下の手 ...

e-Taxの開始

e-Taxの開始 (変更等)届出書作成・提出コーナーから取得した利用者識別番号を ...

受付システム

受付システム ログイン マイナンバーカードまたはスマホ用電子証明書をお持ちの ...

e-Taxの利用可能時間

メンテナンス時間を除き、24時間ご利用いただけます。
過去の利用可能時間カレンダー [はこちら](#)

利用可能時間カレンダー



ログイン

個人の方

法人の方

[初めての方はアカウント作成 >](#)

[利用者識別番号・パスワードを忘れた方 >](#)

以下のいずれかの方法でログインできます。

マイナポータル経由 ▼ マイナンバーカード・スマホ用電子証明書 ▼ 利用者識別番号 ▼

マイナポータル経由

「確定申告」はマイナポータルからのログインが便利です。
マイナポータルから情報を取得して確定申告書等を作成できます。

マイナポータルからの情報取得とは？ [🔗](#)

マイナポータルへ >

マイナンバーカード・スマホ用電子証明書

スマートフォンを利用 >

ICカードリーダーで読み取り >

利用者識別番号

必須 利用者識別番号

0/16

必須 パスワード



ログイン >

認証



ホーム



やること



さがす



メニュー



メンテナンス情報



言語/Language

国税電子申告・納税システム（e-Tax）・公売電子入札を利用するために、マイナポータルへログインします。

二次元コードでログイン

ICカードリーダーでログイン

戻る

ログイン

ログイン方法の選択



ICカードリーダライタを使ってログイン



スマートフォンで二次元コードを読み取ってログイン



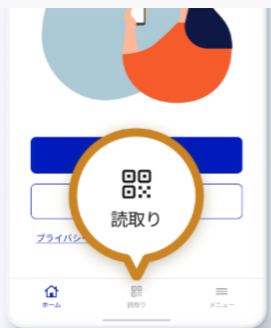
作業する前の事前準備

- ① 予めお手元にスマートフォンをご用意して頂きマイナポータルのアプリをダウンロードしておくとのスムーズです。
- ② マイナンバーカードもご準備ください。

- 1 マイナポータルアプリを開いて「読み取り」ボタンを押す



マイナポータル
アプリ



[異なる画面が表示されている場合](#) ▾

[アプリをダウンロード](#) ▾

- 2 二次元コードを読み取る



二次元コードを更新

スマートフォンの画面

マイナポータルに
ログイン



登録・ログイン

ログインせずに利用

プライバシーポリシーに同意して利用してください。

[プライバシーポリシー](#)

ホーム

読み取り

メニュー

1

スマートフォンでパソコンの画面を読み取る

スマートフォンで二次元コード
を読み取ってログイン



2 二次元コードを読み取る



二次元コードを更新

2

スマートフォンの画面

<

利用者証明用電子証明書

のパスワードを入力してください。



3 → **数字4ケタ**

• • • •

4 → **ログインする**

👁️ 入力内容を表示する

🔍 パスワードがわからない場合

🔍 マイナンバーカード用利用者証明用電子証明書のパスワードとは

スマートフォンの画面

<

マイナンバーカード 読み取り

マイナンバーカードを端末のカード読み取り位置にピッタリと密着させます。読み取りが終わるまで動かさずしばらくお待ちください。



🔍 機種ごとのカード読取位置はこちら

申告・申請・納付



確定申告を行う

所得税、贈与税、個人消費税等の申告書を作成できます



申請・納付手続きを行う

源泉所得税、法定調書等の申請及び納税証明書の交付請求を行うことができます

メッセージボックス




お知らせ・受信通知

税務署からのお知らせや申告・申請・納税手続の送信結果（受付状況）を確認できます






通知書等

電子通知を希望した通知書等が確認できます

 令和7年分の確定申告書等作成コーナーは、令和8年1月上旬公開予定です。

お知らせ

一覧

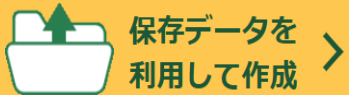
- 2025/09/25  [ID・パスワードの新規発行停止について](#)
- 2025/03/18  [提出した申告書に誤りがあった場合のご案内](#)
- 2025/11/06  [第六世代税理士用電子証明書への対応について](#)

申告書等を作成する

作成前にご利用ガイドをご覧ください。



- 新規に申告書や決算書・収支内訳書を作成



- 途中で保存したデータ（拡張子が【.data】）を読み込んで、作成を再開
- 過去の申告書データを利用して作成

ご利用ガイド

作成の
流れ

入力例

ご利用に
なれない方

など

集計用ファイルのダウンロード

支払った医療費の内容や受け取った配当等の内容を表計算ソフトで入力することができます。

医療費集計フォーム

配当集計フォーム

メッセージボックスの確認

e-Taxソフト（WEB版）へログインすることで送信したデータの受付結果の確認やダウンロードができます。

確認する

送信した申告書の内容の確認

メッセージボックスからダウンロードしたデータ（拡張子が【.txt】）を読み込むと、申告の内容を確認することができます。

確認する

税務署への提出方法の選択

ご利用の環境ではe-Taxで提出を行うことが可能です。

e-Taxで提出する

 [提出方法を変更する方はこちら](#)

戻る

作成する申告書等の選択

作成する申告書等と年分を選択してください。

現在まだ令和7年度の画面がUPされておられませんので、その点ご了承ください。

令和6年分の申告書等の作成 ▼

過去の年分の申告書等の作成 ▼

現在まだ令和7年度の画面がUPされておられませんので、その点ご了承ください。

令和6年分の申告書等の作成

1

2

3

4

所

所得税

所得税の確定申告書を作成します（医療費控除、寄附金控除、住宅ローン控除など）。

青色 白色

決

所

決算書・収支内訳書
（+所得税）

事業所得や不動産所得、雑業務に係る雑所得のある方が、青色申告決算書や収支内訳書を作成します。

消

消費税

個人の事業者の方が、消費税の確定申告書を作成します。

贈

贈与税

財産の贈与を受けた方が、贈与税の申告書を作成します。

※ 事業所得や不動産所得がある方は、「**決算書・収支内訳書（+所得税）**」を選択してください。
決算書・収支内訳書の作成後、引き続き所得税の申告書を作成することができます。

本日は **2** をクリックして、
決算書作成画面を用いてご説明します。

マイナポータル連携の選択

確定申告書等作成コーナーでは、マイナポータルから証明書等データを取得して申告書等を作成することができます。

マイナポータルと 連携する

- **マイナポータルの利用者登録やマイナポータルとの連携等の事前準備を完了している方が対象です。**

✓ 選択されています。

連携しないで 申告書等を作成する

- 書面で交付された証明書等の内容を直接入力する等して申告書等を作成します。

マイナポータル連携とは

マイナポータル連携とは、所得税確定申告手続において、マイナポータル経由で、控除証明書等のデータを一括取得し、確定申告書の該当項目へ自動入力する機能です。

□ [マイナポータル連携の概要はこちら](#)

マイナポータルなどがメンテナンス中の場合、一部機能がご利用になれない場合があります。

□ [マイナポータルなどのメンテナンス情報はこちら](#)

事前準備を行う

戻る

次へ進む

ご利用のための事前準備を行います

推奨環境をご確認ください

国税庁において動作を確認した環境です。

OS	Windows 11
ブラウザ	Microsoft Edge Google Chrome
PDF閲覧ソフト	Adobe Acrobat Reader DC

☐ [WindowsとMacintoshの両方の推奨環境を確認する場合はこちら](#)

利用規約をご確認ください

確定申告書等作成コーナーのご利用の際は、利用規約への同意が必要です。

利用規約をご確認いただき、同意された場合は「利用規約に同意して次へ」ボタンをクリックしてください。

☐ [確定申告書等作成コーナーの利用規約はこちら](#)

戻る

利用規約に同意して次へ

e-Tax等への登録情報は次のとおりです

以下の情報により、申告書等の作成を開始します。
訂正や変更がある場合は、「訂正・変更」ボタンをクリックしてください。

本人情報

氏名（漢字）	
氏名（カナ）	
性別	男
生年月日	昭和54年05月09日
職業	会社員
屋号	
世帯主の氏名（漢字）	小松 直之
世帯主からみた続柄	夫
納税地	住居地

住所地

住所地	住所	〒 169-0075
	電話番号	090-3212-4684
	提出先税務署	初田税務署

所得税に関する情報（令和6年分）

令和6年分の所得税に関する情報	申告の種類	白色
	予定納税額	
	<input checked="" type="checkbox"/> 予定納税とは	(令和7年1月14日時点の情報)
	振替納税	

消費税に関する情報（令和6年分）

令和6年分の消費税に関する情報	課税事業者区分	課税事業者以外
	簡易課税制度選択	
		※ 届出書の提出がない場合又は令和6年分に適用がないと見込まれる場合に「-」を表示しています。
	中間納付税額	-
		(令和7年1月14日時点の情報)
	中間納付課税割額	-
		(令和7年1月14日時点の情報)
	振替納税	

過去の予定納税額等の金額や確定申告書の作成に
応じた届出等の情報を確認する場合は、以下より該当する年分にチェックを入れてください。

☐ 令和5年分 ☐ 令和4年分 ☐ 令和3年分 ☐ 令和2年分

ご自身の情報に間違いがないかを確認をして、画面下の申告書等を作成するをクリックします。

訂正・変更

申告書等を作成する

xmlデータの読込

xmlデータの読込

医療費通知や寄附金控除など申告に関する電子データ（xml形式）をお持ちの方は、この画面で読み込むことができます。
ご利用の方は、ファイルを選択してデータを読み込んでください。

電子データ（xml形式）をお持ちでない方は、そのまま「次へ」ボタンをクリックしてください。

※ 電子データ（xml形式）は、この後の画面では読み込むことはできません。

※ 同一の情報が含まれているxmlデータは、重複して読み込まないようにご注意ください。

※ 医療費集計フォーム及び配当集計フォームは、この後の収入や控除の入力を行う際に使用しますので、この画面では読み込めません。

☐ [この画面で読み込み可能なデータはこちら](#)

ファイルを選択

トップ画面へ戻る

次へ

決算書・収支内訳書の作成

① 申告準備 > ② 決算書等の作成 > ③ 住所等入力 > ④ データ保存等

次の画面から、作成する決算書・収支内訳書の種類を選択し、収入金額や必要経費などに関する入力を行います。「次へ進む>」ボタンをクリックしてください。



次へ進む >

申告書等の選択へ戻る

作成する決算書・収支内訳書の選択

① 申告準備 > ② 決算書等の作成 > ③ 住所等入力 > ④ データ保存等

作成する決算書・収支内訳書の選択

作成する決算書・収支内訳書を選択してください。

必須

☐ 青色申告決算書

☐ 収支内訳書

☐ 青色申告決算書（現金主義用）

☐ [青色申告決算書・収支内訳書とは](#)

※ 青色申告決算書と雑所得（業務）用の収支内訳書の両方を提出する方は、「青色申告決算書」を選択してください。

※ 入力途中で青色申告決算書・収支内訳書の選択を変更する場合、住所・氏名等の基本情報以外は削除されますので、再度入力が必要となります。

ご自身が作成したい書類を選択します。
本日は青色申告決算書を説明しますので
一番左を選択します。

営業等所得がある方 ？

	売上（収入）金額 合計	- 円	>
	青色申告特別控除前の所得金額	- 円	

農業所得がある方 ？

	収入金額 合計	- 円	>
	青色申告特別控除前の所得金額	- 円	

不動産所得がある方 ？

	収入金額 合計	- 円	>
	青色申告特別控除前の所得金額	- 円	

雑所得（業務）がある方 ？

※ 前々年分の雑所得（業務）の収入金額が1,000万円を超える方は、「雑所得（業務）がある方」の入力が必要です。

	収入金額 合計	- 円	>
	所得金額	- 円	

損益計算書の入力

期間の入力

1 月 1 日 から
12 月 31 日 まで

金額の入力

収入金額等の各項目をクリックして、該当する科目に金額等を入力してください。

収入金額の合計	- 円	▼
必要経費の合計	- 円	▼
専従者給与の合計	- 円	▼
21 青色申告特別控除前の所得金額	- 円	
	収入金額の合計 - 必要経費の合計 - 専従者給与の合計	

土地等取得するために要した負債の利子の額 ？	入力	- 円
※ 「21 青色申告特別控除前の所得金額」が赤字の場合は入力不要		
本年における特殊事情・保証金等の運用状況	入力	-

！ 作成を中断する場合は、下の「ここまでの入力内容を保存する」ボタンをクリックしてください。

ここまでの入力内容を保存する

この画面の入力内容をクリア

前に戻る

次へ進む

Ⅱ.不動産所得の計算方法

●青色申告で賢く節税を行いましょう！

【青色申告の主なメリット】

(大前提)一定の提出期限まで開業届と青色申告承認申請書の提出する必要があります。

① 青色申告特別控除が使える

- 事業的規模に満たない規模でアパート経営を行っている場合
⇒10万円（簡便な帳簿の作成が必要）
- 事業的規模（5棟10室以上）でアパート経営を行っている場合
⇒55万円（一定の帳簿、貸借対照表の備付必要）

※確定申告期限内に
確定申告を行うこと

② 青色事業専従者給与を経費に出来る

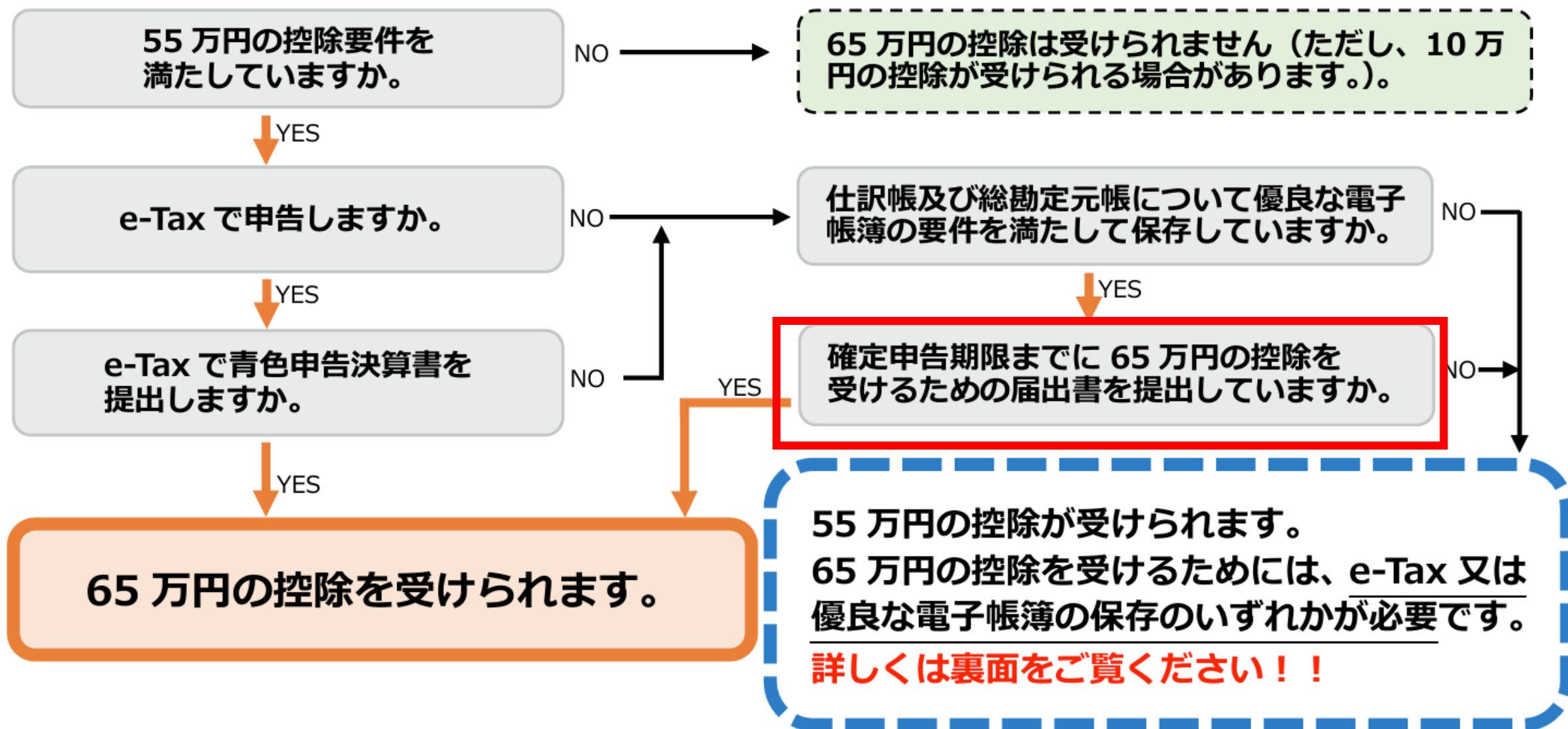
白色申告の場合、実際に出した給与の金額にかかわらず、配偶者は86万円、子供は50万円までしか必要経費にできませんが、青色申告の場合には、労働に対する対価として相当であると認められた金額の範囲内であれば、支給した給与の額全額が必要経費になります。

なお、事業専従者給与が認められるのは、事業的規模（5棟10室以上）でアパート経営を行っている場合に限られます。

③ その他

- 30万円未満の資産全額必要経費 → 合計300万円まで
- 損失発生時の3年間繰越控除

65 万円の控除を受けられるかチェックしよう！



青色申告特別控除に関する質問

質問	回答
<div>① 不動産の貸付は、事業として行われたものですか？</div> <div>※ 不動産の貸付が事業として行われたものであるかの判定は、こちらをご確認ください。</div>	<div><div>はい</div><div>いいえ</div></div>
<div>② 青色申告特別控除額を選択してください。</div> <div>※ 青色申告特別控除適用前の所得金額が以下の場合もいずれかを選択してください。 ・ 赤字又は0円の場合 ・ 青色申告特別控除額よりも低い金額である場合 青色申告特別控除の適用要件等については、こちらをご確認ください。</div>	<div><div>○ 10万円</div><div>○ 55万円</div><div><input checked="" type="radio"/> 65万円</div></div>
<div>③ 事業に係る仕訳帳及び総勘定元帳について優良な電子帳簿の要件を満たして電子データによる備付け及び保存を行い、一定の事項を記載した届出書を提出していますか？</div> <div>※ 既に電子帳簿保存の要件を満たして55万円を超える青色申告特別控除の適用を受けていた方が、本年分以後も引き続き当該要件を満たしている場合には、一定の事項を記載した届出書を提出していない場合でも「はい」を選択してください。 ※ 電子帳簿保存についてはこちらをご確認ください。</div>	<div><div>はい</div><div>いいえ</div></div>
引き続き貸借対照表を作成しますか？	<div><div>はい</div><div>いいえ</div></div>

控除額の差が
最大で55万円

※選択する項目毎に
一定の条件があります。

令和 07 年分所得税青色申告決算書 (不動産所得用)

住 所		フリガナ名	依頼 事務所 所在地
職 業		電 話 番 号	氏 名 (名称) 電 話 番 号

[illegible]

●下の欄には、書かないでください。

[illegible]

令和 年 月 日 損 益 計 算 書 (自 月 日 至 月 日)

科 目		金 額 (円)	科 目		金 額 (円)
収入金額	貸 貸 料	①	必要経費		⑬
	礼金・権利金	②			⑭
		③			⑮
	計	④			⑯
必要経費	租 税 公 課	⑤	その他の経費		⑰
	損 害 保 険 料	⑥			⑱
	修 繕 費	⑦			⑲
	減 価 償 却 費	⑧	専 従 者 給 与 青色申告特別控除前の所得金額 (19-20) 青色申告特別控除額 (21-22) <small>(25万円又は55万円又は10万円とのいずれか少ない方の金額)</small>	⑳	
	借 入 金 利 子	⑨		㉑	
	地 代 家 賃	㉒		㉒	
	給 料 賃 金	㉓		㉓	
		㉔		㉔	
		土地等を取得するために要した負債の利子の額			

- 1 -

3

整理号							
-----	--	--	--	--	--	--	--

F A 3 2 5

○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)	積は数	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 定率償却率	④ 本年分の 普通償却費 (③×⑧×⑩)	⑤ 割増(特別) 償却費	⑥ 本年分の 償却費合計 (④+⑤)	⑦ 貸 割 合 %	⑧ 本年分の必要 経費算入額 (⑦×⑨)	⑨ 未償却残高 (期末残高)	摘 要
		年・月	円	円		年	月	円	円	円		円	円	
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
		・	()				12							
計							12							

(注) 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産について定率法を採用する場合にのみ①欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

○地代家賃の内訳

支 払 先 の 住 所 ・ 氏 名	賃 借 物 件	本 年 中 の 賃 借 料 ・ 租 料 金 等	左 の 賃 借 料 の う ち 必 要 経 費 算 入 額
		円	円
		権 更	
		賃	
		権 更	
		賃	

○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 借 入 金 等 現在 金 額	本 借 入 金 年 中 利 子	左 右 の うち 必要 経 費 算 入 額
	円	円	円

○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 金 額 円	左 記 費 用 入 入 額 円	所得税及び復興特別 所得税の源泉徴収税額 円

令和 07 年分

フリガナ

○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決算書に添付してください。）

[illegible][illegible]

○給料賃金の内訳

氏名	年齢	従事 年月	支給料金			賞与	合計	所得税及び復興特別 所得税の源泉徴収額
			給料	料金	円			
		歳			円	円		円
計		歳<従 事月数						

○専従者給与の内訳

氏 名	続柄	年 齢	従事月数(%)	給 与			所 得 税 及 び 徴 収 額 (円)
				支 料	賞	合 計	
		歳		円	円	円	円

- 2 -

4

整理							
----	--	--	--	--	--	--	--

F A 3 2 7 5

貸借対照表 (資産負債調)

(令和 年 月 日現在)

資 産 の 部			負 債 ・ 資 本 の 部		
科 目	月 日 (期首)	月 日 (期末)	科 目	月 日 (期首)	月 日 (期末)
現 金	円	円	借 入 金	円	
普 通 預 金			未 払 金		
定 期 預 金			保証金・敷金		
そ の 他 の 預 金					
受 取 手 形					
未 収 貸 貸 料					
未 収 金					
有 価 証 券					
前 払 金					
貸 付 金					
建 物					
建物附属設備					
構 築 物					
船 船					
工 具 器 具 備 品					
土 地					
借 地 権					
公共施設負担金					
			事 業 主 借		
			元 入 金		
事 業 主 貸			青色申告特別控除 前の所得金額		
合 計			合 計		

◎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。)

(令和二年分以降用)

●65万円又は55万円の青色申告特別控除を受ける人は必ず記入してください。それ以外の人でも分かる箇所はできるだけ記入してください。

(注) 「元入金」は、「期首の資産の総額」から「期首の負債の総額」を差し引いて計算します。

Ⅱ.不動産所得の計算方法

●不動産所得の計算方法

①必要経費……賃貸収入を得るために直接要した費用の額

- 修繕費（資本的支出に該当するものを除きます）
- 損害保険料（掛け捨てのもので、その年分のみ）
- 不動産会社への管理手数料・管理会社への管理費
- 入居者募集のための広告宣伝費
- 減価償却費
- 固定資産税・都市計画税・事業税・収入印紙
- 立退料
- 共用部分の水道光熱費
- 土地の購入・建物の建築の借入金金利（事業開始後支払部分）
- その他雑費（掃除、消耗品代等）

収入金額と同様に翌年1月に支出した12月分の経費は「未払費用」として計上

Ⅱ.不動産所得の計算方法

売上＝入金にならない理由は？

- ① 家賃の滞納が多い！

経費＝支出にならない理由は？

- ① 事業開始に建物の建築、多額の設備資金が必要で、購入した資産について長期の減価償却計算をしなければならない
- ② 建物・設備等の修繕支出が高額なものになり、一括費用計上できず資産として減価償却対象になるため
- ③ 所得税、住民税などは利益が出た年の翌年納付するため

アパート・マンション経営は最初に高額な資本を投下し、長期に渡り回収して行く事業。
⇒シビアに長期的視野で物事を考える必要あり！

入力データの保存

入力データ（拡張子が「.data」のもの）を保存しておく、消費税の申告書の作成や来年の決算書等の作成に利用することができます。

 [保存データを利用した所得税の確定申告書の作成方法はこちら](#)

入力データを保存する

添付書類の提出準備

添付する書類はありません。

申告書を作成する方へのご案内

住所・氏名等の情報を引き継いで所得税や消費税などの申告書を作成することができます。

継続して申告書を作成する方はいずれかのボタンをクリックしてください。

作成しない方は「終了する」ボタンをクリックしてください。

所得税の申告書作成はこちら

決算書・収支内訳書データは、所得税及び復興特別所得税の確定申告書データと併せてe-Taxへ送信します。

消費税の申告書作成はこちら

消費税の確定申告書作成前に、必ず決算書等の入力データを保存してください。

保存した入力データを消費税コーナーで読み込むことで、収入金額などの情報を消費税の申告書に引き継ぐことができます。

[入力データの保存を行う方はこちら](#)

申告者本人の生年月日

必須

年

月

日

申告する所得の選択

申告する所得を全て選択してください。

> 申告する所得とは

> 申告する所得がどの所得に該当するか分からない場合

給与と収入がある方、年金収入がある方、退職金を受け取った方

☐ 給与

※：確定申告をする場合には、年末調整を受けた給与所得も含めて申告が必要です。

☐ 公的年金、企業年金など

※：生命保険等の個人年金を申告する方は、「雑（業務・その他）」を選択してください。

☐ 退職金

※：確定申告をする場合には、退職所得も含めて申告が必要です。

> 「退職所得の源泉徴収票・特別徴収票」を2枚以上お持ちの場合

個人事業の収入がある方、不動産等貸付けの収入がある方

☐ 事業（営業等）

※：前年分の申告で株式の売却による損失を繰り越した場合は含みます。

☐ 事業（農業）

※：前年分の申告で株式の売却による損失を繰り越した場合は含みます。

☐ 不動産

※：前年分の申告で株式の売却による損失を繰り越した場合は含みます。

株式を売った方、配当等を受け取った方

☐ 株式等の譲渡（売却）、配当、利子

※：前年分の申告で株式の売却による損失を繰り越した場合は含みます。

土地や建物、金地金やゴルフ会員権などの資産を売った方

☐ 土地や建物等の譲渡（売却）

※：前年分の申告で株式の売却による損失を繰り越した場合は含みます。

☐ 総合譲渡（金地金の売却など）

※：前年分の申告で株式の売却による損失を繰り越した場合は含みます。

その他の収入がある方

☐ 先物取引

※：外国為替証拠金取引（FX）、差金決済取引（CFD）、先物・オプション取引などによる所得が該当します。

※：前年分の申告で先物取引による損失を繰り越した場合は含みます。

☐ 一時

※：前年分の申告で先物取引による損失を繰り越した場合は含みます。

☐ 雑（業務・その他）

※：原稿料、講演料、シルバー人材センターやシェアリング・エコノミーなどの副収入による所得、生命保険等の個人年金や番号資産取引などの他の所得に当てはまらない所得が該当します。

1

2

3

戻る

次へ

Sample Footer Text

36

申告する所得に関する質問

不動産所得に関する質問

Q 税務署から青色申告の承認（みなし承認を含む。）を受けていますか？

> 青色申告とは ☐

☒ 承認を受けている

☐ 承認を受けていない（いわゆる白色申告）

選択された所得の入力

■ 個人事業の収入がある方、不動産等貸付けの収入がある方

土地や建物などの貸付けによる所得がある方

不動産所得

—




戻る

次へ

ここまでの入力内容を保存

「所得税青色申告決算書」を基に、該当する項目を上から順に入力してください。

> 「[所得税青色申告決算書](#)」の見本 

決算書・収支内訳書を作成していない場合 

所得に関する入力

不動産所得

土地や建物などの不動産の賃貸に関する収入や所得がある方は入力してください。

入力する >

その他の入力

「所得に関する入力」を終えた場合に入力することができます。

専従者給与の合計額

事業専従者がいる場合、入力してください。

入力する >

青色申告特別控除額

「青色申告特別控除」を入力してください。

入力する >

戻る

入力終了

不動産所得の入力

「所得税青色申告決算書（不動産所得用）」を基に入力してください。

A 収入金額の合計（円）

※：「所得税青色申告決算書（不動産所得用）」の（4）

B 所得金額（円）

※：「所得税青色申告決算書（不動産所得用）」の（23）

備え付けている帳簿の種類を選択してください。

※：「所得税青色申告決算書（不動産所得用）」には記載されておりませんので、ご自身で該当する種類を選択してください。

帳簿の種類 ? □

選択してください

国外の中古建物から生じる不動産所得の金額が赤字の方はこちら

戻る

入力終了

「所得税青色申告決算書」を基に、該当する項目を上から順に入力してください。

> 「[所得税青色申告決算書](#)」の見本

決算書・収支内訳書を作成していない場合

所得に関する入力

不動産所得

不動産所得の入力内容を確認・訂正する場合は、「訂正する」ボタンを押してください。

不動産所得

収入金額	
所得金額	
帳簿の種類	

訂正する >

その他の入力

専従者給与の合計額

事業専従者がいる場合、入力してください。

入力する >

青色申告特別控除額

「青色申告特別控除」を入力してください。

入力する >

戻る

入力終了

選択された所得の入力

■ 個人事業の収入がある方、不動産等貸付けの収入がある方

土地や建物などの貸付けによる所得がある方

不動産所得



入力あり



不動産所得の金額を表示する



戻る

次へ

ここまでの入力内容を保存

社会保険料控除	⑬								
小規模企業共済等掛金控除	⑭								
生命保険料控除	⑮								
地震保険料控除	⑯								
寡婦、ひとり親控除	区分		⑰ ～⑱					〇	〇
勤労学生、障害者控除			⑲ ～⑳					〇	〇
配偶者 (特別)控除	区分 1		区分 2		㉑ ～㉒			〇	〇
扶養控除	区分			㉓				〇	〇
特定親族 特別控除	区分		人数	㉔				〇	〇
基礎控除				㉕				〇	〇
⑬から㉕までの計				㉖					
雑損控除				㉗					
医療費控除	区分			㉘					
寄附金控除				㉙					
合 (㉖ + ㉗ + ㉘ + ㉙) 計				㉚					

所得控除の区分

③ 確定申告をする際の
ワンポイントアドバイス

課税される所得金額 (12-30) 又は第三表	③1							0	0	0
上の③1に対する税額 又は第三表の⑨4	③2									
配 当 控 除	③3									
	③4									
(特定増改築等) 住宅借入金 等特別控除	③5							0	0	
政党等寄附金等特別控除	③6 ~ ③8							0	0	
住宅耐震改修 特別控除等	③9 ~ ④1									
差 引 所 得 税 額 (③2-③3-③4-③5-③6- -③7-③8-③9-④0-④1)	④2									
災 害 減 免 額	④3									
再差引所得税額(基準所得税額) (④2-④3)	④4									
復興特別所得税額 (④4×2.1%)	④5									
所得税及び復興特別所得税の額 (④4+④5)	④6									
外国税額控除等	④7 ~ ④8									
源 泉 徴 収 税 額	④9									
申 告 納 税 額 (④6-④7-④8-④9)	⑤0									
予 定 納 税 額 (第1期分・第2期分)	⑤1									
第3期分 の 税 額	⑤2							0	0	
納める税金	⑤3									
還付される税金	⑤4									

税額計算の区分

③ 確定申告をする際の
ワンポイントアドバイス

本日のまとめ

確定申告前に聴いておきたい！注意点とポイント
～基本から応用まで。
押さえておきたい税金のあれこれを解説します。～

- ① 令和7年度税制改正と所得税確定申告の基本的な説明
- ② ETAX上での確定申告の大まかな流れを説明しました。
- ③ 青色申告特別控除の適用条件について
 - 正確な知識と事前に良い準備をして賢く節税しながら確定申告して頂ければ幸いです。
 - 本日は最後までご清聴頂きどうもありがとうございました。

