**【　　　年分不動産集計表】**

納税地　：　　板橋区本町38-5

事業主名：　　青色太郎

◎不動産所得の収入の内訳

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 貸家  貸地  等の別 | 用途  （住宅用、住宅用以外等の別） | 不動産の所在地 | 賃借人の住所・氏名 | 賃貸契約  期間 | 貸付  面積 | 本年中の収入金額 | | | | 保証金  敷金  （期末  残高） |
| （自年月～至年月） | （平方メートル） | 賃貸料 | | 礼金  権利金  更新料 | 名義書換料管理費  その他 |
| 月額 | 年額 |
| 貸室 | 住宅用 | 板橋区本町38-5 | 101　山田次郎 | ～ |  | 60,000 | 720,000 | 60,000 |  | 60,000 |
| 〃 | 〃 | 〃 | 102　佐藤三郎 | ～ |  | 62,000 | 192,550 |  |  |  |
| 〃 | 〃 | 板橋区仲宿1－1 | 101　白色太郎 | ～ |  | 50,000 | 600,000 |  |  |  |
| 駐車場 | 住宅用以外 | 板橋区本町38-5 | 山田次郎 | ～ |  | 20,000 | 240,000 |  |  |  |
| 雑収入 | 住宅用以外 | 板橋区本町38-5 | 自動販売機 | ～ |  |  |  |  | 37,540 |  |
|  |  |  |  | ～ |  |  |  |  |  |  |
|  |  | | | | | | | | | |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |  |  |  | ～ |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | ～ |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | ～ |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | ～ |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | ～ |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

・賃貸料や更新料は手数料等が差し引かれる前の金額になります。差し引かれた金額は契約書を確認し広告宣伝費や仲介手数料として経費に計上してください。

敷金は原則退去に伴い返却するものなので賃貸料ではありません。

・入居者の家賃支払いが滞っている場合でも退去していない場合は滞っている分も賃貸料に計上してください。

・原則、5棟または10室以上の貸付規模がないと事業的規模とみなされず複式簿記で記帳していても65万円の青色申告特別控除や専従者給与はとれません。しかし、賃貸料等により5棟または10室未満でも事業的規模とみなされる場合もあります。

1,752,550

合計）

37,540

66,000

《給料賃金》

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 氏　名 | 年齢 | 月数 | 給料賃金 | 賞　与 | 合　計 | 源泉税額 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

《専従者給与》

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 氏　名 | マイナンバー（１２桁） | 年齢 | 月数 | 給料賃金 | 賞　与 | 合　計 | 源泉税額 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

《減価償却資産》●**新たに購入した**一つが１０万円以上の備品・資産。一つが３０万円以上の工事。借地の更新料など

* 前年以前に記入していただいたものは自動で更新されるので記入不要です。売却・廃棄等ありましたらお伝え下さい。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 資産名称 | 面積・数量 | 取得年月 | 取得金額 | 事業専用割合 |
| 外装工事 | 1 | 31年　　3月 | 2,450,000 | 2／3 |
|  |  | 年　　　月 |  |  |
|  |  | 年　　　月 |  |  |

《地代家賃》

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 支払先の住所・氏名 | 賃貸物件 | 賃貸料 | 必要経費金額 | 支払先の住所・氏名 | 賃貸物件 | 賃貸料 | 必要経費金額 |
| 練馬区氷川台1-1  田中太郎 | 土地2/3 | 60,000 | 40,000 |  |  |  |  |

《経費》

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 科　目 | 年間合計 | 決算修正 | 決算金額 | 説明 |
| 租税公課 | 120,000 | 2／3 | 80,000 | 固定資産税・会費 |
| 損害保険料 | 99,000 | 2／3 | 66,000 | 火災保険と地震保険 |
| 修繕費 | 240,000 |  | 240,000 | 修理費 |
| 借入金利子 | 66,666 | 2／3 | 44,444 | 借入金の利息のみ |
| 管理費 | 240,000 |  | 240,000 | 不動産屋の手数料 |
| 水道光熱 | 24,000 |  | 24,000 | 共用部分の水道光熱費 |
| 手数料等 |  |  |  | その他支払い手数料 |
| 通信費 |  |  |  | Ｊ：ＣＯＭなど |
| 広告宣伝費 |  |  |  | 広告費 |
|  |  |  |  |  |
| その他の経費 | 12,000 |  | 12,000 | 雑費など |

《貸借対照表》青色６５万円控除用

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 資産の部 | | | 負債・資本の部 | | |
| 科目 | 1/1現在（期首） | 12/31現在（期末） | 科目 | 1/1現在（期首） | 12/31現在（期末） |
| 現　　金 |  |  | 借入金 |  |  |
| 普通預金 |  |  | 保証金敷金 |  |  |
| 定期預金 |  |  |  |  |  |
| 定期積金 |  |  |  |  |  |
| 土地 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 事業主貸 |  |  | 事業主借 |  |  |

貸付建物の一部が自宅になっている場合は持分で按分するのを忘れないで下さい。

火災保険料の控除証明書はありません。契約書等から金額を確認して下さい

694,444

合計）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 氏名 | 生年月日  （和暦） | マイナンバー  （１２桁） | 障害者控除  有無（普通/特別） | 寡婦  （寡夫）  控除有無 |
| 事業主 |  |  |  |  |  |
| 控除対象  配偶者 |  |  |  |  |  |
| 扶養親族 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

◎医療費

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 支払医療費 | 保険金等で補填  される金額 | 差引金額 |
|  |  |  |

* 保険金等で補填される金額とは、医療保険から支給された保険金額や高額療養費などです。

◎支払い社会保険料

**・領収書の場合は必ず合計を計算してください。**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 健康保険 | 後期高齢者医療保険 | 国民年金  （基金） | 介護保険 |
|  | 125,400 |  | 64,000 |

医療費控除は領収書の提出ではなく医療費控除の明細書への記入が必要です。

* 配偶者の年金から差し引かれている介護保険料を

事業主の介護保険料控除にすることは出来ません

◎小規模企業共済　　　　　　　円

（年間支払い金額）

不動産用勘定科目

賃貸料

1月～12月までの受取賃貸料です。借主の支払いが滞っている場合でも未収賃貸料として計上します。日割り賃貸料がある場合は集計表の年額のほうに日割りを含めた年間賃貸料を記入してください。

礼金・権利金・更新料

受け取った礼金・権利金・更新料です。集計表の礼金・権利金・更新料に記入してください。.

敷金

預かり金なので収入ではありません。退去した際に部屋の修繕をした場合は修繕が敷金の金額以下なら敷金返金処理のみ。修繕が敷金の金額を超えた場合は敷金返金処理と超えた金額部分を修繕費に計上します。

租税公課

土地・建物の貸付部分に係る固定資産税、償却資産税・個人事業税・自動車税・登録免許税・不動産取得税・印紙代。所得税や住民税は必要経費にはなりません。

損害保険料

貸し付けている物件の損害保険料。自宅部分は含みません。火災保険（貸付用の場合は経費に計上出来ます。）や地震保険など。〇年分一括払いなどのときはその年月分を経費にしてください。貯蓄性のある保険（満了後に満期返戻金がある）の保険料は費用計上（損害保険料）部分と資産計上（保険積立金勘定など）部分に別れますので貸付用と個人用で併用している場合は適正と思われる割合で按分してから経費計上してください。

修繕費

建物・付属設備・備品等の修理にかかった費用。点検費用や管理のための費用、破損した部分を原状回復させるための費用。価値が高くなったり耐用年数が延びる場合は減価償却になります。判断できない時はご相談下さい。

減価償却費

建物・工事などで1個が10万円以上のものを購入または一つの工事が30万円以上した工事などは、購入した年だけの経費にはせず、耐用年数により分割した金額を経費にします。原則、付随費用は購入価格に含めて10万円以上か判定します。

集計表には新しく購入したもの、または売却・廃棄したものを記入してください。前年以前に集計表に記入していただいたものは毎年データが更新されておりますので変わりなければ記入不要です。

借入金利子

不動産貸付物件等の購入や工事に対する借入金の利息部分です。貸付物件に自宅用も含まれている場合は按分が必要になります。元本を返済した金額は含みません。

集計表には返済計画表などがある場合は該当年分の利息をすべて合計してから按分し記入してください。

地代家賃

地代などの賃借料を支払っている場合に必要です。

給料賃金

家族以外の従業員に支払われる給料です。

その他の経費

上記以外の経費です。

専従者給与

青色事業専従者の給与。事前に届出が必要です。貸付の規模として概ね5棟10室以上貸し付けている必要があります。

上記が既存の経費科目になります。税理士先生や税務署職員さんに相談する時などは上記の科目順に記入してあると見やすく伝わりやすくなります。

**その他よく使われる科目**

《経費》の空いている欄に科目を追加してください。

管理費

貸付物件の管理委託を不動産業者（管理会社）等に任せている場合に業者に支払う手数料などです。毎月の管理費の他に、更新手数料や保守点検作業料、清掃料など。

水道光熱費

共用部分の水道光熱費です。

支払手数料

手続きや作業等を外部に頼んだ場合の手数料です。司法書士費用・弁護士費用など。

通信費

J:COMなどの使用料金

広告宣伝費

入居者を募集するとき等にかかる費用です。賃貸料や更新料から差し引かれている場合は、差し引かれる前の賃貸料・更新料と広告宣伝費とに分けて記載してください。