

事前確認事項入力シート

令和6年分 氏名 参考 太郎 様
申告用
入力漏れがある場合は、確定申告書の作成が出来ませんのでお手数ですが必ず事前に作成いたしましたら担当者または確定申告係までお問い合わせください。

①所有物件について物件毎に下記の事項をご記入下さい。

1	物件名 号室	DIPS〇〇		DIPS△△		DIPS□□	
		101 西暦: 2016 (H28)年 月	号室	202 西暦: 2021 (R3)年 月	号室	303 西暦: 2022 (R4)年 月	号室
2	購入年月 (取得年月) ※1	西暦: 2016 (H28)年 月	1	西暦: 2021 (R3)年 月	9	西暦: 2022 (R4)年 月	10
3	月々の賃料	75,000	円	80,000	円	81,000	円
4	年間受取賃料 ※2	900,000	円	960,000	円	83,700	円
5	年間支払管理費	90,000	円	96,000	円	18,900	円
6	融資金機関	東日本銀行		クレディセゾン		オリックス銀行	
7	購入時借入金額	19,000,000	円	23,000,000	円	26,600,000	円
8	支払い利子の 年間合計額 ※3	359,353	円	359,088	円	57,304	円
9	売買価格 ※4	20,000,000	円	24,000,000	円	25,800,000	円
10	消費税額 ※4	582,524	円	923,076	円	1,238,632	円
11	消費税の税率 購入年月から自動入力	8%		10%		10%	

『購入年月』は下記の書類などで確認できます。
・家賃譲渡対価証明書の譲渡年月日
・返済表等のお借入日やご融資日 ※借換をした方は除く
・過去年分の確定申告書>収支内訳書の減価償却費の計算欄にある取得年月
『月々の賃料』は家賃保証契約書をご確認ください。
『年間受取賃料』は銀行口座の引落し履歴をご確認ください。
『年間支払管理費』は銀行口座の引落し履歴をご確認ください。物件ごとの内訳が不明な場合は、全物件の合計金額をいずれか1つの欄に入力してください。

各金融機関から郵送される返済表(予定表)や返済実績表をご確認ください。
※購入時借入金額は、売買契約書の「ローン利用額」「その他ローン利用額」を足した金額を入力してください。(右下の売買契約書見本をご参照ください)
※購入時借入金額は、借換をされた方は(借換前の)購入当初の借入金額を入力してください。
※支払い利子の年間合計額は該当年の1~12月までの利子(利息)の合計額を入力してください。

売買契約書の署名したページをご確認ください。過去セミナーで利用した事前確認事項記入用紙の数字を転記しても大丈夫です。
売買価格 = 売買代金の数字を入力
消費税額 = (内、消費税額を入力)

<売買契約書見本>

住戸番号	DIPS□□	3層	Cタイプ	303	号室
売買代金	25,800,000	円	物件に対する消費税を含む		
代土地代金	12,241,048	円	消費税		
建物代金	12,386,320	円	税込金額		
内訳	1,238,632	円	消費税10%		
手数料	100,000	円			
差引額	0	円	内訳: 年...月...日までに支払		
代金	25,700,000	円	西暦: 2024年12月10日...までに支払		
代金	0	円			
ローン利用額	25,700,000	円	融資期間: 2024年11月10日		
その他ローン利用額	900,000	円	融資期間: 年...月...日		
その他	0	円	返済期に優先して充当		

※1 購入年月(取得年月)は契約した年月ではなく、ご決済(融資実行)をした年月
※2 2023年11月から2024年中に購入された物件は初回が日割の金額になっています
※3 返済表を参考に支払利子の2024年1月から12月まで1年間の合計金額をご記入ください
※4 売買契約書、または過去に作成した事前確認事項入力シートに記載の金額を
※5 土地負債利子は次ページの「土地負債利子計算シート」を参考に計算してください

②固定資産税と不動産取得税の金額をご記入下さい。

固定資産税	55,000	円	65,000	円		円		246,000	円
不動産取得税		円	126,000	円		円			

固定資産税または不動産所得税の納税通知書や納付書をご確認ください。物件ごとの内訳が不明な場合は合計金額をいずれか1つの欄に入力してください。

③その他の費用(雑費)をご記入下さい。

諸費用	91,125	円		円		964,749	円		964,749	円
-----	--------	---	--	---	--	---------	---	--	---------	---

該当年分に物件購入やローン借換による諸費用をお支払いした方は決済時諸費用等精算書(計算書)やお支払いのご案内などをご確認ください。

④2024年中に物件購入・ローン借換などで諸費用をお支払いした方は諸費用の金額をご記入下さい。

諸費用		円		円	964,749	円		円	964,749	円
-----	--	---	--	---	---------	---	--	---	---------	---

⑤2024年中に下記事項に当てはまるものがあるかお答えください。

a. 昨年、国税庁HPで作成した令和5年分の確定申告書の保存データを持参できない	<input type="radio"/> はい	<input checked="" type="radio"/> いいえ			
b. 家賃保証を利用していない物件がある	<input type="radio"/> はい	<input checked="" type="radio"/> いいえ			
c. 設備の修繕・交換費用を支払った物件がある	<input type="radio"/> はい	<input checked="" type="radio"/> いいえ			
d. 火災保険・地震保険等を更新した物件がある	<input type="radio"/> はい	<input checked="" type="radio"/> いいえ			
e. ふるさと納税等の寄付金控除の申告がある	ふるさと納税年間合計額	63,000	円	<input checked="" type="radio"/> はい	<input type="radio"/> いいえ
f. 医療費控除の申告がある	<input checked="" type="radio"/> はい	<input type="radio"/> いいえ			
g. 2024年中に所有する不動産(自宅・投資用問わず)を売却した	<input type="radio"/> はい	<input checked="" type="radio"/> いいえ			
h. 上記以外に確定申告する所得や控除等がある(株式譲渡所得、配当所得、その他所得があるなど)	<input type="radio"/> はい	<input checked="" type="radio"/> いいえ			

・ふるさと納税をされた方は、ふるさと納税の年間合計額を入力してください。
・申告の際は寄付金受領証明書の原本が必要になりますので、忘れずにお持ちください。

※上記に「はい」の項目がある方は、別途書類が必要になる場合や、当日に申告書が完成出来ない可能性がありますので、ご不明な方は事前に必ずご連絡ください。

(手書き用) 事前確認事項入力シート

令和6年分
申告用

氏名

様

入力漏れがある場合は、確定申告書の作成が出来ませんのでお手数ですが必ず事前に作成いただきますようお願い申し上げます。ご不明な箇所がありましたら担当者または確定申告係までお問い合わせください。

①所有物件について物件毎に下記の事項をご記入下さい。

1	物件名 号 室	号室	号室	号室	号室	号室	号室	号室	号室	合 計
2	購入年月 (取得年月) ※1	西暦 年 月	西暦 年 月	西暦 年 月	西暦 年 月	西暦 年 月	西暦 年 月	西暦 年 月	西暦 年 月	
3	月々の賃料	円	円	円	円	円	円	円	円	
4	年間受取賃料 ※2	円	円	円	円	円	円	円	円	円
5	年間支払管理費	円	円	円	円	円	円	円	円	円
6	融資金融機関									
7	購入時借入金額	円	円	円	円	円	円	円	円	
8	支払い利子の 年間合計額 ※3	円	円	円	円	円	円	円	円	円
9	売買価格 ※4	円	円	円	円	円	円	円	円	
10	消費税額 ※4	円	円	円	円	円	円	円	円	↓ 土地負債利子
11	消費税率 ※5	%	%	%	%	%	%	%	%	※5 円

※1 購入年月（取得年月）は契約した年月ではなく、ご決済（融資実行）をした年月をご記入ください。

※2 2023年11月から2024年中に購入された物件は初回が日割の金額になっています。お通帳を確認してご記入ください。

※3 返済表を参考に支払利子の2024年1月から12月まで1年間の合計金額をご記入ください。

※4 売買契約書、または過去に作成した事前確認事項入力シートに記載の金額をご参照ください。

※5 消費税率、土地負債利子は次ページの「土地負債利子計算シート」を参考に計算してください。

②固定資産税と不動産取得税の金額をご記入下さい。

固定資産税	円	円	円	円	円	円	円	円	合計 円
※ 不動産の所在地の市区町村毎にまとめて請求されますので、同一市区町村の物件は代表で1件のみ記入してください。 投資用物件と一括で請求されたご自宅分は除いてください。									
不動産取得税	円	円	円	円	円	円	円	円	合計 円
※ 2024年中にお支払いした方のみ									

③その他の費用（雑費）をご記入下さい。

円	※交通費や会議費、接待交際費などの物件を購入・維持管理する為に費やした費用など
---	---

④2024年中に物件購入・ローン借換などで諸費用をお支払いした方は諸費用の金額をご記入ください。

諸費用	円	円	円	円	円	円	円	円	合計 円
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	------

※登記費用や融資手数料等の諸費用をお支払いした方のみ。物件代金は除く。

⑤2024年中に下記事項に当てはまるものがあるかお答えください。

a. 昨年、国税庁HPで作成した令和5年分の確定申告書の保存データを持参できない	○はい ○いいえ
b. 家賃保証を利用していない物件がある	○はい ○いいえ
c. 設備の修繕・交換費用を支払った物件がある	○はい ○いいえ
d. 火災保険・地震保険等を更新した物件がある	○はい ○いいえ
e. ふるさと納税等の寄付金控除の申告がある	ふるさと納税年間合計額 円 ○はい ○いいえ
f. 医療費控除の申告がある	○はい ○いいえ
g. 2024年中に住宅ローン減税の対象住宅に居住を開始した（住宅ローン減税初回申告）	○はい ○いいえ
h. 2024年中に所有する不動産（自宅・投資用問わず）を売却した	○はい ○いいえ
i. 予定納税がある※	予定納税（1期・2期合計）額 円 ○はい ○いいえ
j. 上記以外に確定申告する所得や控除等がある（株式譲渡所得、配当所得、その他所得があるなど）	○はい ○いいえ

上記に「はい」の項目がある方は、別途書類が必要になる場合や、当日に申告書が完成出来ない可能性がありますので、ご不明な方は事前に必ずご連絡ください。

土地負債利子計算シート

<参考太郎の例>

物件名	当初借入金額	借入金利息	売買価格	消費税額	消費税率	A	B	土地負債利子
DIPS〇〇 101	19,000,000	359,353	20,000,000	582,524	8%	7,864,074	19,000,000	210,617
DIPS△△ 202	23,000,000	359,088	24,000,000	923,076	10%	10,153,836	23,000,000	200,561
DIPS□□ 303	26,600,000	57,304	25,800,000	1,238,632	10%	13,624,952	25,800,000	27,041
	合計	775,745					合計	438,219

A、B、土地負債利子については下の赤枠内の計算式を参考に計算してください

	物件名	当初借入金額	借入金利息	売買価格	消費税額	消費税率	A	B	土地負債利子
1						%			
2						%			
3						%			
4						%			
5						%			

消費税率	
1989(H1)年4月～	: 3%
1997(H9)年4月～	: 5%
2014(H26)年4月～	: 8%
2019(R1)年10月～	: 10%

A(建物価格) = 消費税額 ÷ 消費税率 + 消費税額

※1 『当初借入額 < 売買価格』の場合、B = 当初借入額

※2 『当初借入額 ≥ 売買価格』の場合、B = 売買価格

$$\frac{(B - A)}{B} \times \text{借入金利息} = \text{土地負債利子}$$

※B < Aの場合は、土地負債利子 = 0

合計	
土地負債利子	