

不動産投資専門税理士 かなえ ゆたか 叶 温 の  
不動産投資家のための  
確定申告攻略マニュアル

不動産投資専門 叶税理士事務所  
税理士 叶 温



## 目次

### はじめに

#### 1 早めの準備がポイント！

#### 2 決算書を作ろう！

- 2-1 賃貸料はいつ計上すればよいのか？
- 2-2 滞納があったら賃貸料に計上しないでいいの？
- 2-3 内訳書を作ろう
- 2-4 礼金や敷引はいつ計上するのか？
- 2-5 購入した年の固定資産税は経費にならない？
- 2-6 火災保険料は全額経費にできない場合があります！
- 2-7 物件を増やしていきたいなら、修繕費にしない方がいいことも
- 2-8 購入時は最も難しい減価償却費
- 2-9 附属設備は何%？
- 2-10 青色申告なら 30 万円未満は経費に！
- 2-11 借入金の利息
- 2-12 地代家賃
- 2-13 給料賃金
- 2-14 その他
- 2-15 専従者給与 or 専従者控除
- 2-16 青色申告特別控除の額は事業的規模による
- 2-17 借入があって所得がマイナスの人は注意！
- 2-18 貸借対照表を作らないといけない人
- 2-19 確定申告をしなくてもいい人

### 3 確定申告書を作ろう！

- 3-1 手を付けるのは第二表から
- 3-2 小規模企業共済は、不動産投資をしていることがバレることを覚悟で！
- 3-3 物件購入初年度は、理由を考えておくこと
- 3-4 事業税は規模によって掛からない場合がある
- 3-5 不動産所得がマイナスの時は記入金額が変わります！
- 3-6 所得が2,000万円を超えるときに出すもう一つの書類

### 4 確定申告の手続き

- 4-1 確定申告書はどうやって提出するのか？
- 4-2 所得税はどうやって納付するのか？
- 4-3 忘れたらどうなるのか？

## 最後に

### プロフィール

#### 【免責事項】

当マニュアルをご利用いただく際には、次の事項にご注意下さい。

当マニュアル内容の正確性については十分注意をしておりますが、法律の改正に伴って情報が陳腐化する場合や、不正確な情報が含まれている場合があります。情報が陳腐化した場合、及び不正確であったことにより生じた損害について、当方では一切の責任を負いません。

各解説については、個別事情等により取扱いが異なるケースも考えられます。また、説明が複雑になることを避けるため、一部に法律用語によらない表現や詳細な説明を省略している場合があります。

実務における最終判断に当たっては、必ず税務署もしくは税理士にご相談下さいますようお願いいたします。

弊事務所では、税務会計の質問につきましては、顧問先様以外からは受け付けておりませんので、誠に申し訳ございませんが、当マニュアルに付いてのご質問は、ご遠慮いただきますようお願いいたします。

## はじめに

あなたが不動産投資を始めると必ずしなければいけないこと。それは「確定申告」です。

「確定申告」とはその名の通り、あなたの所得を「確定」させて、税務署に「申告」することです。

もしあなたの今までの収入が、勤務先からのお給料だけの場合は、確定申告をしたことはないと思います。

あったとしても、医療費をたくさん使った場合とか、住宅ローンを借りて自宅を購入した時ぐらいでしょう。

では、なぜあなたは今まで確定申告をしなくてもよかったのでしょうか？

それは、あなたの勤務先が、あなたの年収が決まる年末に「年末調整」という手続きをすることによって、あなたの代わりに、あなたの所得を計算して、申告してくれているからなんです。

しかし、不動産投資を始めたら、そういう訳にはいきません！

あなたの勤務先が、あなたの代わりに不動産の所得を計算してくれるなんてことはありませんからね。

それでは、不動産の所得を誰が計算して確定させるのか？

それは、あなた自身です。もちろん、税理士さんに依頼をして、あなたの代わりに確定申告をしてもらうこともできるでしょう。

でも、税理士さんに確定申告を依頼すれば、10万円から30万円ぐらいの報酬を支払わなければいけません。

これは、不動産投資を始めたばかりの方にとっては、大きな金額ですよ。

できれば自分で確定申告をしたい、でも初めてのことなのでどうしていいか右も左も分からない。

この「不動産投資家のための確定申告攻略マニュアル」は、そんな方のために作りました！

不動産の所得は、初めの確定申告で、その後の損益が決まってしまう部分があります。

また申告の仕方に気を付けなければ、あなたが黙って不動産投資をしていることが、勤務先にバレてしまう可能性もあります。

このマニュアルは、不動産の確定申告で特に気を付けなければいけない部分を、分かりやすく解説しながら、あなたが初めての確定申告で失敗しないためのマニュアルです。

是非、このマニュアルを活用して、あなたの不動産投資の確定申告をきっちりやり遂げて下さいね！

## 1、早めの準備がポイント！

それでは、さっそく不動産所得の確定申告のやり方について説明していきましょう。

まずは、確定申告をするための準備をしなければいけません。

会計事務所では確定申告の資料が揃うかどうか、仕事を早く終わらせるポイントなんです。

ですから、11月ぐらいから確定申告に向けて資料を揃え、数字をまとめておくと、確定申告をスムーズに進めることができます。

何よりも早めに数字をまとめておくことで、決算対策ができるようになります。

例えば、「今年はかなり利益が出そうだから、来年に予定していた修繕を今年中にしておこう。」なんてことも、決算の予想ができれば可能な訳です。

では、確定申告に必要な資料には、どのようなものがあるのでしょうか？

勤務先からお給料をもらっていて、今年初めて不動産を購入した人で、株や配当等の他の所得がないケースの場合は、次のような資料が必要になります。

勤務先からもらう源泉徴収票

管理会社からの賃料入金明細(管理を外注していない場合は賃料が振り込まれる通帳)

礼金や敷金、敷引の金額がわかる賃貸契約書

その他の収入が分かる書類

固定資産税の通知書

火災保険、地震保険の証券

修繕費の見積書、請求書、領収書

売買契約書類

借入の返済予定表

水道光熱費や交通費、接待交際費などの経費の領収書

まずは、これらの資料を早く集めて整理しておくことが重要です。

## 2、決算書を作ろう！

資料の準備ができたところで、いよいよ確定申告書を作成していきましょう！

確定申告の第一手順は、「決算書」を作成することです。

しかし、不動産所得の「決算書」は2種類あります。

1つは「青色申告決算書(不動産所得用)」。

これは不動産の運営を始めてから2ヵ月以内に「青色申告承認申請書」を提出した人が使う決算書です。

ですから、この申請書を提出し忘れた人や、そもそも提出する気のない人は、違う決算書を使わなければいけません。

### 【青色申告決算書(不動産所得用)】

FA0222

平成  年分所得税青色申告決算書 (不動産所得用)

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

平成 年 月 日      損 益 計 算 書 (自 月 日 至 月 日)

	科 目	金 額 (円)	科 目	金 額 (円)
提出用	貸 貸 料 ①		必	⑬
	礼 金 ・ 権 利 金 料 ②		費	⑭
				⑮
	計 ④		経	⑯
必	租 税 公 課 ⑤		費	そ の 他 の 経 費 ⑰
	損 害 保 険 料 ⑥			計 ⑱
	修 繕 費 ⑦		差 引 金 額 (①-⑳)	⑲
要	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 (⑲-㉑)	㉑
	地 代 家 賃 ⑩		青 色 申 告 (15万円又は10万円) 特 別 控 除 額 (少ない方の金額)	㉒
	給 料 賃 金 ⑪		所 得 金 額 (㉑-㉒)	㉓
経			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。

⑳	
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。

←控除が赤字の人で必要経費に算入した金額のうち土地等取得のために変化した負債の利子がある人は、その負債の利子の額を書いてください。

その違う決算書が2つめの「収支内訳書」です。

これは、青色申告の申請をしていない、白色申告をする人用の決算書です。

【収支内訳書(不動産所得用)】

提出用

この収支内訳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。

平成  年分収支内訳書 (不動産所得用)

(あなたの本年分の不動産所得の金額の計算内容をこの表に記載して確定申告書に添付してください。)

FA0322

住所	フリガナ氏名	事務所所在地
職業	電話番号	氏名(名称) 電話番号

平成 年 月 日 (自 月 日 至 月 日)

科 目	金 額 (円)
収入金額	
貸 貸 料 ①	
礼金・権利金 ②	
更新・新築・権利金 ③	
その他の収入	
小 計 (②+③) ④	
計 (①+④) ⑤	
経費	
給料貸金 ⑥	
減価償却費 ⑦	
貸倒金 ⑧	
地代家賃 ⑨	
借入金利子 ⑩	
その他の経費	
租税公課 ⑪	
損害保険料 ⑫	
修繕費 ⑬	
雑費 ⑭	
小計 (⑪～⑭までの計) ⑮	
経費計 (⑥～⑮までの計+⑮) ⑯	
専従者控除前の所得金額 (⑤-⑯) ⑰	
専従者控除 ⑱	
所得金額 (⑰-⑱) ⑲	
土地等を取得するために要した負債の利子の額	

○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。)

貸家用途等(別)	用途(住宅用以外)	不動産の所在地	貸借人の住所・氏名	貸借契約期間	貸付額	本年中の収入金額		保証金額
						月 額	年 額	
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
自	年	月	円	円				
計						①	②	③

○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)		月
	延べ従事月数	

【税務署整理欄】

99

青色申告決算書より収支内訳書の方が、科目数が少ないですね。

もし来年から青色申告をしたい場合は、「青色申告承認申請書」を青色申告したい年の3月15日までに提出すれば、その提出した年から青色申告をすることができますので、今年の確定申告書を提出する来年3月15日までに一緒に出しておきましょう。

青色申告決算書(不動産所得用)

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/yoshiki01/shinkokusho/15.pdf>

収支内訳書(不動産所得用)

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/yoshiki01/shinkokusho/12.pdf>

青色申告承認申請書

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinsei/annai/shinkoku/pdf/09.pdf>

## 2-1 賃貸料はいつ計上すればよいのか？

決算書の用意ができれば、早速、各項目に数字を入れていきましょう。

まず最初に数字を埋めるところは、最上部にある「賃貸料」です。

これは簡単・・・なようで、突き詰めると意外と簡単じゃないんです。

普通は賃料の入金があったときに、賃貸料を計上しますよね。

最近の賃貸借契約では、「当月分の賃料を前月末日までに支払う」という形が多いと思います。

ですから契約通りに行けば、1月分賃料が、12月末日までに入金されます。

では、この1月分の賃料は12月に入金されるので今年の確定申告に入れるのか、それとも1月分だから来年の確定申告に入れるのか？

こう考えると、結構難しくなってきましたか？

実は税法では、次のように決められています。

契約又は慣習により支払日が定められているものについては、その支払日

支払日が定められていないものについては、その支払いを受けた日

請求があったときに支払うべきものとされているものについては、その請求があった日

このように、不動産の賃貸料は、原則、契約で定められている支払日に計上することになっているんです。

ですから、契約で「当月分の賃料を前月末日までに支払う」と決められている場合は、前月に計上することになりますので、来年1月分の賃料は今年の12月に計上しなければいけないんですね。

でも、帳簿を作って継続的に記帳し、1月分の賃料を前受収益として処理し、明細書を確定申告書に添付していれば、1月分の賃料を今年の12月ではなく、来年の1月に計上することもできます。

管理会社に賃料の入金管理をお願いしている場合は、賃料入金明細が送られてきますので、それに基づいて収入を計上していけばよいでしょう。

結局、処理の方法次第で計上する月はどちらでもいいのですが、毎年継続して同じ処理をしていくことが必要になる訳です。

どちらにしても、来年は結局12ヵ月分の賃貸料を計上することになりますからね。



## 2-2 滞納があったら賃貸料に計上しなくていいの？

賃貸料は原則として、契約書の入金日に計上することは分かりました。

それでは、もし滞納があった場合はどうしたらいいのでしょうか？

例えば、来年1月分の賃料を、12月末日までに入金される予定だったのに、入金されなかった場合です。

普通の思考では、お金をもらっていないのだから、賃貸料に計上しなくてもいいと思いますよね。

でも税法は、かなり残酷です。

滞納されている賃料も、全額「賃貸料」として計上しなくてははいけません。以前から何ヵ月も滞納されている場合でも一緒です。お金はもらってなくても、何ヵ月もの賃貸料を計上しなくてははいけないんです。

その代わりに、滞納賃料が入金された時は、もちろん賃貸料として計上する必要はありません。

では、「もうその滞納分が回収できないんだよ！」という場合はどうすればよいのでしょうか？

税法では、そんな人のために滞納家賃を損失として計上する基準があります。

物件を貸している会社が会社更生や民事再生、破産となり、未収賃料が回収できない場合や、債務免除を書面で通知した場合。

借主の資産状況や支払能力等から見て、担保を処分した後でも回収できないことが明らかになった場合。

元借主が部屋を出て行った後1年以上経ち、滞納分の額がその取立てのために必要な旅費などの費用に満たない場合で、滞納総額から備忘価額1円を控除した残額を損失とした場合。

このような場合は、処理をした年の損失として計上できます。

これを「貸倒損失」というのですが、税務調査があった場合は、「根拠を見せろ」と言われますので、滞納者から発行された書類や資料はしっかりと残しておき、滞納者に通知する場合は内容証明郵便などを使うようにして履歴を残しておきましょう。

でもここで注意することがあります。

「貸倒損失」を計上できるのは、不動産所得の規模が「事業的規模」の場合だけです。

事業的規模とは、ここでは詳しく説明しませんが、5棟10室基準を満たすことです。

ですから、区分所有数戸とか、戸建て1棟とか、一棟物件しか物件を持ってなくて部屋数が10戸未満の場合などは、さっきの条件を満たしても「貸倒損失」を計上することはできません。

では、事業的規模じゃない場合は、どうするのか？

これも税法で決められていて、事業的規模じゃない場合は、賃貸料に計上した年分までさかのぼって、その賃貸料がなかったものとして、確定申告をやり直すことになるんです。

確定申告をやり直すことを「更正の請求」と言いますが、申告期限から1年以内でないとできませんので、事業的規模でない場合は、今年に賃貸料として計上した滞納分は、再来年の3月15日までにやり直す必要があるんで、しっかりと覚えておいて下さいね。

そして、事業的規模の場合は、滞納分が回収できるのかどうかを、11月から12月に検討して、回収できなさそうであれば、借主に対して内容証明で債権放棄を通知するなどの処理をすれば、今年の損失として計上することができます。



白色用の収支内訳書も青色申告決算書も、「不動産所得の収入の内訳」として記入する内容は同じです。

「賃貸料」「月額」までの部分が記入できたら、最下部の「計」の欄に合計金額を記入し、その金額を、決算書の「賃貸料」に記入すれば完了です。

【不動産所得の収入の内訳の記入例】(国税庁 HP より)

○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。)

貸家地等の別	用途 (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 (平方メートル)	本年中の収入金額		孔 利 金 料 更 新 料 其 他	名義書換料 その他	保 証 金 金 額 (期末残高)
						賃 賃 料				
						月 額	年 額			
貸家	住宅用	〇〇市△△町 2-1	〇〇 〇〇	自 21 年 7 月 至 23 年 6 月	70.6	200,000	1,400,000	400,000		200,000
アパート	住宅用	〇〇市△△町 5-5	〇〇 〇〇	自 19 年 7 月 至 21 年 6 月	31.5	65,000	815,000			70,000
	〃	〃	〃	自 21 年 7 月 至 23 年 6 月	〃	70,000		70,000		
	〃	〃	〇〇 〇〇	自 20 年 2 月 至 22 年 1 月	31.5	70,000	840,000			70,000
	〃	〃	〇〇 〇〇	自 20 年 7 月 至 22 年 6 月	31.5	70,000	840,000			70,000
	〃	〃	〇〇 〇〇	自 20 年 8 月 至 22 年 7 月	31.5	70,000	840,000			70,000
	〃	〃	〇〇 〇〇	自 19 年 7 月 至 21 年 6 月	31.5	65,000	325,000			
	〃	〃	〇〇 〇〇	自 21 年 7 月 至 23 年 6 月	31.5	70,000	210,000	140,000		70,000
アパート	住宅用以外	〇〇市△△町 5-6	〇〇 〇〇	自 20 年 2 月 至 22 年 1 月	59.4	150,000	1,800,000			150,000
	〃	〃	〇〇 〇〇	自 20 年 4 月 至 22 年 3 月	59.4	150,000	1,800,000			150,000
	店舗用	〃	〇〇 〇〇	自 20 年 8 月 至 22 年 7 月	59.4	150,000	1,800,000			150,000
	〃	〃	〇〇 〇〇	自 20 年 9 月 至 22 年 8 月	59.4	150,000	1,800,000			150,000
	住宅用	〃	〇〇 〇〇	自 20 年 9 月 至 22 年 8 月	59.4	150,000	1,800,000			150,000
貸地		〇〇市△△町 3-16	〇〇市△△町 6-25 〇〇 〇〇	自 13 年 7 月 至 32 年 6 月	85.0	300,000 4,200,000	70,000			
計							14,340,000	610,000		1,300,000

## 2-4 礼金や敷引はいつ計上するのか？

「賃貸料」の計算が完了したら、次は「礼金 権利金 更新料」の欄です。

最近では礼金、敷金なしのゼロゼロ物件と言われる形が多くなってきましたが、それでも普通は礼金や敷金を借主さんからもらうことが多いですね。

では、この礼金や敷金はもらった金額全額を収入として計上しなくてはいけいのでしょうか？

礼金は借主さんからもらいっぱなしのお金なので、もらった時に収入計上です。権利金や更新料なども、もらいっぱなしであれば、もらった時に収入に計上しなくてはいけません。

それでは、敷金はどうでしょう？

敷金は「保証金」の意味合いが強いもので、滞納や、退去時に修繕が必要な場合にこの敷金から差し引いて返すものです。

しかし、関西で多いのですが、この敷金の中に「敷引き」と言われる、借主さんに返さなくてもよい部分があって、これは最初から契約で決まっているものであれば、税金上はもらったときに収入に計上しなくてはいけません。そしてこれは保証金でも同じで、返さなくてもよい部分は収入計上です。

契約期間が終わったときしか返す金額が確定しないよ、という場合には、その契約が終わったときに収入計上となります。

この礼金、権利金、更新料、保証金、敷金、敷引を、借主ごとに賃貸契約書で整理して、返さなくてもよい金額は、内訳書の「礼金 権利金 更新料」の欄の「礼」、「権」、「更」の該当文字に を付けて金額を記入します。

そして、返さなくてはいけい金額は「保証金 敷金」の欄に記入しましょう。

「礼金 権利金 更新料」はその借主さんからもらった年だけ記入すれば OK ですが、「保証金 敷金」は借主さんが入居している間は、毎年記入する必要があります。

そして、どちらも「計」の欄に合計を記入し、「礼金 権利金 更新料」の合計金額を、決算書の「礼金 権利金 更新料」に記入すれば完了です。

また青色申告特別控除を 65 万円適用する場合、保証金、敷金の合計額は、貸借対照表の「保証金 敷金」に記入することになります。

## 2-5 購入した年の固定資産税は経費にならない？

決算書の収入金額の計算が終わったところで、次は必要経費を見ていきましょう。

まず青色申告決算書の最初に記入されている必要経費は、「租税公課」です。不動産所得の租税公課の代表的なものと言えば固定資産税ですね。普通は、その年に払った固定資産税を経費にすれば OK です。

でも物件を購入した時は、気を付ける必要があります。

物件を購入すると、決済の中で売主さんと固定資産税の清算をします。

これを固定資産税の清算金というのですが、これは 1 月 1 日に所有していた売主さんに支払義務のある固定資産税を、あなたが譲り受けた日から按分して、売主さんに払っているんですね。

これ、「固定資産税の清算金」という名目ですが、税法上は固定資産税ではありません。固定資産税というのは、あくまで 1 月 1 日に所有している人が支払う税金です。

だから「清算」しているのは、単なる慣例で行っているだけで、清算したからといって、あなたが「固定資産税」を支払っていることにはなりません。

それでは何になるのか？これは税法上、物件の売買価格に上乘せされることになります。

ですから、この清算金に相当する金額は土地、建物に含めなければいけません。

そして、もう一つ、同じように土地、建物に含めなければいけないのが、物件を購入した時の売買契約書の印紙代です。

融資の際の印紙、登録免許税、不動産取得税は必要経費にできますので、租税公課で OK ですが、固定資産税の清算金と、売買契約書の印紙は、租税公課にはなりませんので注意して下さいね。

ただ不動産取得税は、購入してから 4 カ月以上後に納税することになりますので、12 月に購入した場合などは、次の年の租税公課に入る場合もあります。

また、自分で使っている部屋などがある場合は、面積などの合理的な基準で按分して、貸している部分だけが必要経費にできます。このような費用を「家事関連費」と言います。

あと、租税公課に入るものは、事業税です。これも払っている場合は、払った金額がその年の必要経費になります。

逆に必要経費にならないものは、所得税、住民税、国税の延滞税や加算税、住民税の延滞金や加算金、罰金、交通違反の反則金などです。これらは必要経費にできませんので、注意して下さいね。

## 2-6 火災保険料は全額経費にできない場合があります！

租税公課の次に青色申告決算書に記入されている必要経費は、「損害保険料」です。

代表的なものは火災保険、地震保険、中には施設賠償保険なんかもありますね。

これらの保険料は、もちろん必要経費になりますが、固定資産税と同じで、自分で使っている部屋などがある場合は、面積などの合理的な基準で按分して、貸している部分だけが必要経費にできます。

ただ、気を付けないといけないのは、支払った年に一括で必要経費にできるのは、1年以内の契約の場合だけです。

普通、火災保険や地震保険は5年や10年と長期で掛けるケースが多いです。中には銀行の融資期間と合わせて20年、30年で掛ける場合もあります。

このような場合は、今年に対応する金額だけが、必要経費になります。

例えば、10年の火災保険契約で金額は30万円、今年の7月1日から契約が始まった場合は、

$$30 \text{ 万円} \div 120 \text{ カ月} \times 6 \text{ カ月 (7月1日～12月31日)} = 15,000 \text{ 円}$$

この金額だけが損害保険の欄に記入されることになります。

もしこの火災保険契約に付加して、5年の地震保険を12万円で契約したとすると、

$$12 \text{ 万円} \div 60 \text{ カ月} \times 6 \text{ カ月 (7月1日～12月31日)} = 12,000 \text{ 円}$$

が、今年の必要経費になります。

したがって、今年の損害保険料は15,000円 + 12,000円の合計27,000円が記入されるんですね。

翌年は、12ヵ月分が必要経費になりますので、今年の倍の金額54,000円が損害保険料として記入されることになります。

そして青色申告特別控除を65万円適用する場合は、余った残りの金額は、貸借対照表の「前払金」に記入することになります。

## 2-7 物件を増やしていきたいなら、修繕費にしない方がいいことも

損害保険料の次に青色申告決算書に記入されている必要経費は、「修繕費」です。

この修繕費は、私が質問を受けることの多い必要経費です。そして、質問を受けても、なかなか判断の難しい項目でもあります。

修繕費は、小さいものであれば、ちょっとした建具の修理から、部屋のリフォーム、大きいものになれば、外壁塗装や屋上防水などがあります。

税法では、修繕費にできるものは、“通常の維持管理のため”、“原状を回復するため”に要した金額が、修繕費になるとされています。

それでは逆に修繕費とならず、資産になるものはどんなものでしょう？

修繕費とはならず、資産となる金額のことを、税金の世界では「資本的支出」といいますが、“使用可能期間が延長”されたり、“価額が増加”されたりすると資本的支出になります。

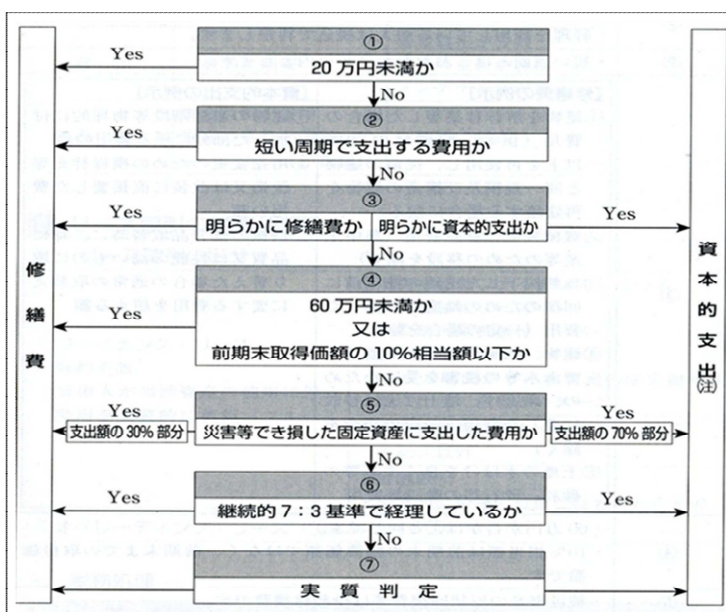
でも、これって判断がとても難しいですよね？

そこで税法には「これは資本的支出」というものが具体的に書かれてあります。

建物の避難階段の取付けなど物理的に付加した部分に対応する金額

用途変更のための模様替え等改造または改装に直接要した金額

不動産所得に関係するのはこれぐらいですが、それでも判断が難しい場合には、次のフローチャートに当てはめて判断します。



【出典：税務・労務ハンドブック(清文社)】



あなたが節税をしたい場合には、修繕に掛かった支出はできるだけ修繕費にした方が、所得が低くなります。逆に資本的支出にして、資産になった場合には、その資産の耐用年数に渡って減価償却をしなければいけませんので、今年については経費にできる金額は少なくなってしまいます。

でも経費にできる金額が少ない方がいい場合もあります。

それは、あなたがこれからも融資を受けて不動産を購入していきたいと思っている場合です。

銀行はあなたの不動産所得がマイナスの場合は、あなたが不動産投資で利益を出せていないと判断するケースが多いので、次にいい物件が見つかって、融資が厳しくなる場合があります。

でも資本的支出にしていれば、資産として耐用年数に渡って減価償却費となりますから、今年は利益が多くなる、もしくは損失が少なくなる上に、減価償却費は「お金の出ない経費」としてキャッシュフロー上はプラスと見てくれる銀行もあります。

ですから、今後のあなたの投資戦略も考えて、修繕費にできるものの中で、それを修繕費にするのか、資本的支出にするのかを考えて下さいね。

税務署は資本的支出になるものを、修繕費にしていると、必ず調査の時に指摘してきますが、修繕費になるものを資本的支出にしても、あまり何も言わない傾向があります。

保証はできませんが・・・。

あと、大規模修繕をした場合は、自分で使っている分は経費にならず、面積などの合理的な基準で按分して、貸している部分だけが必要経費にできますので注意して下さい。

2-8 購入時は最も難しい減価償却費

修繕費の次に青色申告決算書に記入されている必要経費は、「減価償却費」です。

減価償却費は物件を購入した年が一番難しく、その翌年からは簡単になります。

なぜ物件を購入した年が難しいかというと、物件が中古の場合、まず建物の金額を算出し、耐用年数をはじき出して、今年に対応する月分の減価償却費を計算するということを、しなければいけないからです。

減価償却の計算は、決算書に付いている「減価償却費の計算」を使用して計算します。

○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) 円	⑤ 償却の基礎 になる金額 円	償却 方法	耐用 年数	⑥ 償却率 又は 法定償却 期間	⑦ 本年 中の償却 期間	⑧ 本年分の 普通償却費 (④×⑦×⑥) 円	⑨ 割増(特別) 償却費 円	⑩ 本年分の 償却費合計 (⑧+⑨) 円	⑪ 貸付 割合 %	⑫ 本年分の必要 経費算入額 (⑩×⑪) 円	⑬ 未償却残高 (期末残高) 円	備 考	
		年 月	( )				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この欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

それでは順番に見ていきましょう。

なお、法人の場合は、「任意償却」と言って、その年の限度額までであれば、減価償却費を計上しなくてもどちらでもいいのですが、個人の場合は、「強制償却」と言って、必ずその年の減価償却費を計上しなければいけません。

減価償却資産の名称等

ここには「建物」とかその資産の名称を書きます。それぞれ物件名を入れておくと物件が増えた時に分かりやすいです。

カッコ書きに(繰延資産を含む)と書いてありますが、繰延資産とは、物件を購入するまでに特別に使用した「開業費」などのことを言います。この開業費は税法上、いつでもいくらでも減価償却費にできますので、金額がある場合は記入をしておきましょう。

面積又は数量 平米数や個数を書きます。

取得年月 この取得年月以降から減価償却費を計算します。

取得価額

ここが一番難しい部分ですので、事例を出して説明します。

売買契約書に土地 500 万円、建物 500 万円と金額が記入されている場合は、その金額が土地と建物の金額になります。これ、いちばん分かりやすいです。

売買契約書に土地と建物の金額が総額で 1 千万円と記入されている場合は、固定資産税評価額を使って按分する方法があります。

1 千万円で購入した物件の固定資産税評価額が土地建物 800 万円で、その内訳が土地 3 割の 240 万円、建物 7 割の 560 万円だとすると、

$$1 \text{ 千万円} \times 7 \text{ 割} = \text{建物の金額} 700 \text{ 万円}$$

となります。

これで建物の金額が出たと思って喜ぶのはまだ早いです。

取得価額には、仲介手数料や、売買契約書の印紙、保証金が関西方式の持ち回りの場合は、それぞれ土地と建物の割合で按分した金額が、土地と建物の金額に加算されます。

例えば仲介手数料が 35 万円、売買契約書の印紙が 1 万円、持ち回り保証金が 14 万円の合計 50 万円だと、

$$50 \text{ 万円} \times 7 \text{ 割} = 35 \text{ 万円}$$

が建物の金額に加算されるので、「取得価額」の欄の建物は 735 万円になる訳です。

そしてこの金額が、建物の取得金額の欄に記入されることになります。

償却の基礎になる金額

通常は取得価額そのままの金額を記入しますが、償却方法や減価償却資産の取得日の区分ごとにかわりますので、次のページを確認します。

償却の基礎になる金額

[https://www.keisan.nta.go.jp/survey/publish/27824/faq/27861/faq\\_27890.php](https://www.keisan.nta.go.jp/survey/publish/27824/faq/27861/faq_27890.php)

## 償却方法

平成10年4月1日以降に取得した建物は定額法のみとなります。その他の資産は、個人の場合は原則として定額法になりますが、「所得税のたな卸資産の評価方法・減価償却資産の償却方法の届出書」を採用したい年分の確定申告期限までに提出すれば、定率法を採用できます。

## 所得税のたな卸資産の評価方法・減価償却資産の償却方法の届出書

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinsei/annai/shinkoku/pdf/18.pdf>

## 耐用年数

税法では資産ごとに耐用年数が決められています。建物の場合は構造ごとに決められていて、鉄筋コンクリート47年、鉄骨19年～34年、木造22年です。

ただし、中古の場合はちょっとややこしくなります。

まず、築年数が耐用年数を超えている場合は、

$$\text{耐用年数} = \text{法定耐用年数} \times 20\%$$

となります。

木造の建物(耐用年数22年)で22年超経っている場合は、

$$22 \text{ 年} \times 20\% = 4 \text{ 年}$$

となります。

また、築年数が耐用年数の一部を経過している場合は、

$$\text{耐用年数} = (\text{耐用年数} - \text{経過年数}) + \text{経過年数} \times 20\%$$

となります。

例えばRCの建物(耐用年数47年)で10年経っている場合は、

$$37 \text{ 年} (\text{RCの耐用年数} 47 \text{ 年} - \text{築年数} 10 \text{ 年}) + 2 \text{ 年} (\text{築年数} 10 \text{ 年} \times 20\%) = 39 \text{ 年}$$

となります。

このように算出した年数を「耐用年数」の欄に記入します。

[主な減価償却資産の耐用年数表] (国税庁 HP より)

主な減価償却資産の耐用年数表

＜建 物＞		耐用年数	
構造・用途	細 目		
木造・合成樹脂造のもの	事務所用のもの	24	
	店舗用・住宅用のもの	22	
	飲食店用のもの	20	
	旅館用・ホテル用・病院用・車庫用のもの	17	
	公衆浴場用のもの 工場用・倉庫用のもの（一般用）	12	
木骨モルタル造のもの	事務所用のもの	22	
	店舗用・住宅用のもの	20	
	飲食店用のもの	19	
	旅館用・ホテル用・病院用・車庫用のもの	15	
	公衆浴場用のもの 工場用・倉庫用のもの（一般用）	11	
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの	事務所用のもの	50	
	住宅用のもの	47	
	飲食店用のもの	41	
	延面積のうち占める木造内装部分の面積が30%を超えるもの	34	
	その他のもの	41	
	旅館用・ホテル用のもの	31	
	延面積のうち占める木造内装部分の面積が30%を超えるもの	39	
	その他のもの	31	
	店舗用・病院用のもの	39	
	車庫用のもの	38	
	公衆浴場用のもの	31	
	工場用・倉庫用のもの（一般用）	31	
	れんが造・石造・ブロック造のもの	事務所用のもの	41
		店舗用・住宅用のもの	36
飲食店用のもの		34	
車庫用のもの		30	
公衆浴場用のもの 工場用・倉庫用のもの（一般用）		34	
金属造のもの	事務所用のもの	31	
	骨格材の肉厚が、(以下同じ.)		
	4mmを超えるもの	38	
	3mmを超え、4mm以下のもの	30	
	3mm以下のもの	22	
	店舗用・住宅用のもの	34	
	4mmを超えるもの	27	
	3mmを超え、4mm以下のもの	31	
	3mm以下のもの	19	
	飲食店用・車庫用のもの	31	
	4mmを超えるもの	25	
	3mmを超え、4mm以下のもの	19	
	3mm以下のもの	29	
	旅館用・ホテル用・病院用のもの	24	
	4mmを超えるもの	27	
	3mmを超え、4mm以下のもの	17	
	3mm以下のもの	27	
公衆浴場用のもの	17		
4mmを超えるもの	24		
3mmを超え、4mm以下のもの	19		
3mm以下のもの	15		
工場用・倉庫用のもの（一般用）	31		
4mmを超えるもの	24		
3mmを超え、4mm以下のもの	24		
3mm以下のもの	17		

＜建物附属設備＞		耐用年数
構造・用途	細 目	
アーケード・日よけ設備	主として金属製のもの	15
	その他のもの	8
店用簡易設備		3
電気設備 (照明設備を含む。)	蓄電池電源設備	6
	その他のもの	15
給排水・衛生設備、ガス設備		15

＜車両・運搬具＞		耐用年数
構造・用途	細 目	
一般用のもの (特殊自動車・次の運送事業用等以外のもの)	自動車 (2輪・3輪自動車を除く.)	4
	小型車 (総排気量が0.66リットル以下のもの)	4
	貨物自動車	4
	タンク式のもの	5
	その他のもの	5
	報道通信用のもの	6
	その他のもの	5
	2輪・3輪自動車	3
	自転車	2
	リサイクルカー	4
運送事業用・貨物自動車業用・自動車教習所用のもの	自動車 (2輪・3輪自動車を含み、乗合自動車を除く.)	3
	小型車 (貨物自動車にあっては積載量が2トン以下、その他のものにあっては総排気量が3リットル以下のもの)	3
大型乗用車 (総排気量が3リットル以上のもの)	乗合自動車	5
	自走式	5
	リサイクル	5
	乗合自動車	2
	自走式	2
被けん引車その他のもの	4	

＜工 具＞		耐用年数
構造・用途	細 目	
測定工具、検査工具 (電気、電子を利用するものを含む。)		5
		5
治具、取付工具		3
切削工具		2
型 (型枠を含む)、鍛圧工具、打抜工具	プレスその他の金属加工用金型、合成樹脂、ゴム、ガラス成型用金型、鋳造用型	2
	その他のもの	3
活字、活字に常用される金属	購入活字 (活字の形状のまま反復使用するものに限り。)	2
	自製活字、活字に常用される金属	2

＜器 具・備 品＞		耐用年数
構造・用途	細 目	
家具、電気機器、ガス機器、家庭用品 (他に掲げてあるものを除く。)	事務用、事務用、キャビネット	15
	主として金属製のもの	8
	その他のもの	8
	応接セット	5
	接客用のもの	5
	その他のもの	8
	ベッド	8
	児童用机、いす	5
	陳列たな、陳列ケース	6
	冷蔵庫付・冷凍機付のもの	6
	その他のもの	8
	その他の家具	5
	接客用のもの	15
	その他のもの	8
	その他のもの	8
ラジオ、テレビジョン、テープレコーダー	5	
その他の音響機器	5	
冷房用・暖房用機器	6	
電気冷蔵庫、電気洗濯機その他これらに類する電気・ガス機器	6	
氷冷蔵庫、冷蔵ストッカー (電気式のものを除く。)	4	
カーテン、座ぶとん、寝具、月前その他これらに類する繊維製品	3	
じゅうたんその他の床用敷物	3	
小売業用・接客業用・放送用・レコーダの用・劇場用のもの	3	
その他のもの	6	

＜器 具・備 品＞のつづき

構造・用途	細 目	耐用年数
	案内設備品	15
	主として金属製のもの	8
	その他のもの	8
	金庫・金庫用用品	2
	陶磁器類・ガラス製のもの	2
その他のもの	15	
主として金属製のもの	8	
その他のもの	8	
事務機器、通信機器	簿記機器、タイプライター	3
	孔パン機・打書機等のもの	3
	その他のもの	5
	電子計算機	5
	パーソナルコンピュータ (パーソナル用)	4
	その他のもの	5
	複写機、計算機 (電子計算機を除く。)	5
	電算機・マイムレコーダーその他のものに類するもの	5
	その他の事務機器	5
	電子タイプライター、ファクシミリ	4
インキーホーン、送受信機器	4	
電話設備その他の通信機器	4	
デジタル機内交換機、デジタル端末	4	
電気郵便	4	
その他のもの	10	
時計、試験機器、測定機器	時計	10
	測定機器	5
光学機器、写真撮影機器	試験・測定機器	5
	カメラ、映写機、顕微鏡、望遠鏡	5
音響・広音器具	留声機、留音機、留声機	8
	音機、ホーン、スピーカー、留声機、マニキーン人形、模型	3
音楽、金庫	その他のもの	2
	主として金属製のもの	10
	その他のもの	5
	金庫	10
	その他のもの	3
	金庫	3
	その他のもの	5
	金庫	20
	その他のもの	5
	金庫	5
医療機器	放射線計測器	4
	手術機器	5
	歯科器具又は歯科用交換器具	7
	レントゲンその他の放射線計測器	6
	三機回線設備機器	6
	調剤機器	6
	検体採取用ユニット	7
	透析装置	6
	マイク・スピーカー	4
	その他のもの	4
	その他のもの	4
	レントゲンその他の電子線計測器	4
	三機回線設備	4
	特殊式のもの、放射線計測器のもの	4
	自動血球分析機	4
その他のもの	6	
陶磁器類・ガラス製のもの	3	
主として金属製のもの	10	
その他のもの	10	
紙類・スポンジ等	たばこ用具	8
	パイプ等、ビン等その他のこれらに類する嗜好用具、射的用具	2
	二、シラフ、まあじかん、その他の酒器	5
	スポンジ	3

<http://www.habit24.co.jp/tax/number2.pdf>



償却率

耐用年数を算出したら、その耐用年数ごとに決められている償却率がありますので、それを記入します。定額法 39 年の場合は 0.026 になります。

【減価償却資産の償却率表】(国税庁 HP より)

減価償却資産の償却率表

耐用年数	平成19年4月1日以後取得				耐用年数	平成19年3月31日以前取得		耐用年数	平成19年4月1日以後取得				耐用年数	平成19年3月31日以前取得	
	定額法 償却率	償却率	定率法 改定償却率	保証率		旧定額法 償却率	旧定率法 償却率		定額法 償却率	償却率	定率法 改定償却率	保証率		旧定額法 償却率	旧定率法 償却率
2	0.500	1.000	—	—	2	0.500	0.684	27	0.038	0.093	0.100	0.01902	27	0.037	0.082
3	0.334	0.833	1.000	0.02789	3	0.333	0.536	28	0.036	0.089	0.091	0.01866	28	0.036	0.079
4	0.250	0.625	1.000	0.05274	4	0.250	0.438	29	0.035	0.086	0.091	0.01803	29	0.035	0.076
5	0.200	0.500	1.000	0.06249	5	0.200	0.369	30	0.034	0.083	0.084	0.01766	30	0.034	0.074
6	0.167	0.417	0.500	0.05776	6	0.166	0.319	31	0.033	0.081	0.084	0.01688	31	0.033	0.072
7	0.143	0.357	0.500	0.05496	7	0.142	0.280	32	0.032	0.078	0.084	0.01655	32	0.032	0.069
8	0.125	0.313	0.334	0.05111	8	0.125	0.250	33	0.031	0.076	0.077	0.01585	33	0.031	0.067
9	0.112	0.278	0.334	0.04731	9	0.111	0.226	34	0.030	0.074	0.077	0.01532	34	0.030	0.066
10	0.100	0.250	0.334	0.04448	10	0.100	0.206	35	0.029	0.071	0.072	0.01532	35	0.029	0.064
11	0.091	0.227	0.250	0.04123	11	0.090	0.189	36	0.028	0.069	0.072	0.01494	36	0.028	0.062
12	0.084	0.208	0.250	0.03870	12	0.083	0.175	37	0.028	0.068	0.072	0.01425	37	0.027	0.060
13	0.077	0.192	0.200	0.03633	13	0.076	0.162	38	0.027	0.066	0.067	0.01393	38	0.027	0.059
14	0.072	0.179	0.200	0.03389	14	0.071	0.152	39	0.026	0.064	0.067	0.01370	39	0.026	0.057
15	0.067	0.167	0.200	0.03217	15	0.066	0.142	40	0.025	0.063	0.067	0.01317	40	0.025	0.056
16	0.063	0.156	0.167	0.03063	16	0.062	0.134	41	0.025	0.061	0.063	0.01306	41	0.025	0.055
17	0.059	0.147	0.167	0.02905	17	0.058	0.127	42	0.024	0.060	0.063	0.01261	42	0.024	0.053
18	0.056	0.139	0.143	0.02757	18	0.055	0.120	43	0.024	0.058	0.059	0.01248	43	0.024	0.052
19	0.053	0.132	0.143	0.02616	19	0.052	0.114	44	0.023	0.057	0.059	0.01210	44	0.023	0.051
20	0.050	0.125	0.143	0.02517	20	0.050	0.109	45	0.023	0.056	0.059	0.01175	45	0.023	0.050
21	0.048	0.119	0.125	0.02408	21	0.048	0.104	46	0.022	0.054	0.056	0.01175	46	0.022	0.049
22	0.046	0.114	0.125	0.02296	22	0.046	0.099	47	0.022	0.053	0.056	0.01153	47	0.022	0.048
23	0.044	0.109	0.112	0.02226	23	0.044	0.095	48	0.021	0.052	0.053	0.01126	48	0.021	0.047
24	0.042	0.104	0.112	0.02157	24	0.042	0.092	49	0.021	0.051	0.053	0.01102	49	0.021	0.046
25	0.040	0.100	0.112	0.02058	25	0.040	0.088	50	0.020	0.050	0.053	0.01072	50	0.020	0.045
26	0.039	0.096	0.100	0.01989	26	0.039	0.085								

<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/joho-zeikaishaku/shotoku/shinkoku/070914/pdf/06.pdf>

本年中の償却期間 通常は「12 カ月」ですが、購入した年は取得年月からの月数を書きます。

本年分の普通償却費

償却の基礎になる金額 × 償却率 × (本年中の償却期間/12) で計算した金額です。

割増償却率 通常は使用しません。

本年分の償却費合計 通常は「本年分の普通償却費」の金額を記入します。

貸付割合

貸付割合というのは、埋まっている部屋の割合ということではありません。

貸付しようとしている部屋の割合ということです。例えば10室中、空室が3室あるからといって、7割の貸付割合とはなりません。

これは、例えば自分で使用している部屋がある場合に使用します。その場合は、床面積で按分した割合を書きます。物件すべてを貸している場合は100%になります。

本年分の必要経費算入額

本年分の償却費合計 × 貸付割合の金額を記入します。

未償却残高(期末残高)

最初の年は、取得価額から本年分の償却費合計を引いた金額となります。

次の年からは、前年の未償却残高から本年分の償却費合計を引いた金額となりますので、毎年金額は少なくなっていきます。

すべての資産について減価償却費が計算できたら、「計」の金額に合計を記入し、その金額が決算書の「減価償却費」に入ります。また青色申告特別控除 65 万円を適用したい場合は、未償却残高をそれぞれの資産毎に貸借対照表に記入します。

【不動産所得の収入の内訳の記入例】(国税庁 HP より)

○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	取得価額 (償却保証額)	償却の基礎 になる金額	償却 方法	耐用 年数	償却率 又は 定率	本年 中の 償却 期間	本年分の 普通償却費 (④×⑧×⑨)	割増(特別) 償却費	本年分の 償却費合計 (⑩+⑪)	貸付 割合	本年分の必要 経費算入額 (⑫×⑬)	未償却残高 (期末残高)	備 考
木造建物賃貸	70.6	21・7	18,600,000	18,600,000	定額	22	0.046	6/12	427,800	-	427,800	100	427,800	18,172,200	
木造モルタル 建物賃貸	172.5	16・1	29,000,000	26,100,000	定額	20	0.050	12/12	1,305,000	-	1,305,000	100	1,305,000	21,795,000	
鉄筋コンクリート 建物賃貸	315.0	16・9	66,000,000	59,400,000	〃	47	0.022	12/12	1,306,800	-	1,306,800	100	1,306,800	59,030,400	
電気設備		19・1	3,900,000	2,871,039	定率	15	0.142	12/12	407,688	-	407,688	100	407,688	2,463,351	
給排水設備		21・4	7,300,000 (239,841)	7,300,000	定率	15	0.167	9/12	914,325	-	914,325	100	914,325	6,385,675	
ガス設備		2・1	3,250,000	162,500	-	-	-	12/12	32,500	-	32,500	100	32,500	99,500	均等償却
一括償却資産		21・	360,000	360,000	-	-	1/3	12/12	120,000	-	120,000	100	120,000	240,000	
パソコン他		21・	合計 500,000	(均等に別償却)	-	-	-	12/12	-	-	-	-	500,000	-	指定28.02
計									4,514,113	-	4,514,113		5,014,113	107,559,126	

(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⑧欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

## 2-9 附属設備は何%？

減価償却の話で、「設備を取ると節税になる」という話を聞いたことがある方もいると思います。

建物の中には、通常、電気設備や給排水設備などが入っています。

建物の一部を設備とすると節税になる理由は、建物に比べて耐用年数が短いので、その分、初期の減価償却が多くなるためです。

しかも設備は定率法も採用できるので、定率法を採用した場合は、初期の減価償却費がとて多くなることもあります。

ただし、節税になるのは初期だけです！

減価償却というのは、マックスが決まっているものです。どういうことかと言いますと、例えば 3 千万円の建物だとしても、それを新築木造なら 22 年、新築RCなら 47 年で経費化してだけで、元の 3 千万円は決まっているのです。逆に言うと、3 千万円という金額を 22 年で経費化するのか、47 年で経費化するのかということです。

もちろん耐用年数が短い方が初期の減価償却費が多くなる訳ですが、新築木造なら 23 年目になると減価償却費はなくなってしまいます。

また、売却するときには、建物から今までの減価償却費の累計額を引いて利益を計算しますから、初期の減価償却費が多いほど、利益も多くなって税金が掛かってしまいます。

結局、税金というものは、どこかで取られてしまうものですから、それが早い遅いだけの話です。

どんどん物件を買い増していきたい投資家の場合は、初期の減価償却費が多いほど、利益が少なくなって、節税となり、それによって投下資金を早めに回収できることになるので、設備を取りたい人が多い訳ですが、これは、あなたの投資スタンスによるということになります。

この附属設備、新築の場合の金額は、見積書からわかりますが、問題は中古の場合です。

中古の場合、附属設備を何%に設定するかは、明確な基準が設けられていません。

物件によって、構造も違えば築年数も違うので、当然と言えば当然なのですが・・・。

しかし、参考になる記事があります。附属設備を取りたい人は、これを読んで、検討してみてくださいね。

物件を購入した年の確定申告で、設備を入れるか入れないかで、今後の税金がかなり変わってきます。

国税不服審判所 平 12.12.28 裁決、裁決事例集 No.60 157 頁

<http://www.kfs.go.jp/service/JP/60/17/index.html>



2-10 青色申告なら 30 万円未満は経費に！

前項では減価償却費について説明しましたが、それでは減価償却をする資産となるのは、一体いくらからなの  
 でしょう？

この金額は 1 単位(1 セット)あたりで判定するのですが、まず 10 万円未満なら購入時に備品消耗品費などと  
 して全額を必要経費にできます。

これが 10 万円以上なら資産計上となって、耐用年数に渡って減価償却費を計上することになります。

しかし、20 万円未満であれば、資産に計上しても、3 年間で均等償却ができる制度があります。これは「一括  
 償却資産」という制度で、白色申告でも適用できます。

そしてもう一つ、青色申告の場合は、30 万円未満であれば購入した期に全額必要経費にできる特例も、平成  
 24 年 3 月末まで適用があります。

これは「少額減価償却資産」という特例で明細書を添付すれば OK です。

ただし、少額減価償却資産の合計額は 300 万円までが限度となっています。今年から不動産運営を始めた場合  
 は 25 万円に事業年度の月数を掛けた金額までとなりますので注意して下さい。

こちらも修繕費と一緒に、利益を減らして節税したい場合は、できるだけ特例を活用し、次の融資のために利  
 益を出したい場合は、資産に計上するという事も考えてみましょう。

【少額減価償却資産の取得価額の損金算入制度】(財務省 HP より)

	取得価額	償却方法	
中小企業者等のみ	30 万円未満	全額損金算入 (即時償却) ※合計で 300 万円まで	平成 18 年 4 月 1 日から 平成 24 年 3 月 31 日まで の間に取得等をする減価 償却資産について適用
	20 万円未満	3 年間で均等償却 (注) (残存価額なし) 〔一括償却資産の損金算入制度〕	
本則	10 万円未満	全額損金算入 (即時償却)	

## 2-11 借入金の利息

減価償却費の次に青色申告決算書に記入されている必要経費は、「借入金利子」です。

ここには事前に準備しておいた、借入の返済予定表の「利息」の欄から、今年に対応する分を合計した金額を記入します。

「減価償却費の計算」の下に「借入金の利子の内訳」という欄がありますが、金融機関以外の借入先のみを記入する欄ですので、金融機関からだけしか融資を受けていない人は記入する必要はありません。

また青色申告特別控除 65 万円を適用したい場合は、12 月末時点での借入残高を貸借対照表の「借入金」に記入します。

## 2-12 地代家賃

借地で地代を払っている場合や、あまりいないと思いますが、不動産運営のための事務所を借りている場合の賃料を記入します。「減価償却費の計算」の下にも内容を記入する欄があります。

## 2-13 給料賃金

従業員がいて給料を払っている場合は記入します。「不動産所得の収入の内訳」の下にも内容を記入する欄があります。

でも配偶者や子供に対する、事業専従者給与は、ここには記入しません。

## 2-14 その他

青色申告決算書には、「科目」欄に空白が5つあります。

一方、白色の収支決算書には科目の空白が1つあります。ここには、任意で作った科目を記入して、その金額を記入します。

不動産運営の代表的な経費と言えば、下記の5つです。

- 1、管理費：管理会社への外注費、清掃費、EV管理費等
- 2、水道光熱費：水道、電気、ガス等
- 3、広告宣伝費：仲介手数料、仲介会社への謝礼等
- 4、旅費交通費：電車代や高速代等
- 5、接待交際費：セミナー後の懇親会や打合せ代等

他には消耗品費、図書研修費、通信費などがありますが、金額の多いものを選んで記入し、その他はまとめて「その他の経費」にまとめて記入しましょう。

これらの経費の中に、税理士や弁護士、司法書士への報酬がある場合は、「減価償却費の計算」の下に内容を記入する欄がありますので、源泉徴収額とともに記入しておきます。

これらも、共用部分の水道光熱費など、自分で使っている部屋などがある場合は、面積などの合理的な基準で按分して、貸している部分だけが必要経費になります。

また借入をして物件を購入するときに、保証協会に保証料を払っている場合がありますが、これは損害保険料と同じように、今年に対応する分だけが必要経費になり、青色申告特別控除 65 万円を適用する場合は、貸借対照表の「前払金」に残りの金額を記入します。

「必要経費」をすべて記入したら、「計」の欄に合計を記入し、収入金額の「計」から必要経費の「計」を引いた金額を青色申告の場合は「差引金額」に、白色申告の場合は「専従者控除前の所得金額」に記入します。

## 2-15 専従者給与 or 専従者控除

一緒に住んでいる配偶者や親、子供などに支払ったお給料の金額を記入する欄で、青色申告の場合は「専従者給与」、白色申告の場合は「専従者控除」と言います。

青色申告の場合、金額の上限は決まっていますが、白色申告の場合は、配偶者には年 86 万円まで、その他には年 50 万円までしか給料を払うことができません。

もし青色申告で、来年以降、家族にお給料を払いたい場合は、確定申告期限までに提出する必要があります。

この届出書に家族に支払った給料の総額を記入します。「不動産所得の収入の内訳」の下にも、内容を記入する欄があります。

ここまで記入できたら、青色申告の場合は「差引金額」から「専従者給与」を引いて、「青色申告特別控除前の所得金額」に記入します。

白色申告の場合は「専従者控除前の所得金額」から「専従者控除」を引いて、「所得金額」を記入します。

青色事業専従者給与に関する届出・変更届出書

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinsei/annai/shinkoku/pdf/12.pdf>

## 2-16 青色申告特別控除の額は事業的規模による

青色申告の場合は、5棟10室基準を満たす事業的規模であれば65万円、事業的規模でない場合は10万円を記入します。ただし、「青色申告特別控除前の所得金額」が控除額に満たない場合は、青色申告特別控除前の所得金額を記入します。

## 2-17 借入があって所得がマイナスの人は注意！

所得金額が算出できると、決算書の作成はほぼ完成に近づいていますが、もし物件を購入するための融資を受けていて、所得がマイナスの場合は、注意することがあります。

それが、決算書の最後の「土地等を取得するために要した負債の利子の額」の欄です。

これは何かと言いますと、不動産所得がマイナスになった場合は、確定申告書を作る時に給与所得などと合算するので、不動産所得がマイナスの分、所得が低くなります。これを損益通算といいます。

しかし、物件を融資を受けて購入した場合は、今年に対応する利息のうち、土地の部分だけは、損益通算の対象とならないのです。これは青色申告でも白色申告でも同じように適用されてしまいます。

難しいので事例を出して説明します。

物件：5千万円(うち建物3千万円、土地2千万円)

借入：4千万円

自己資金：1千万円

利息の合計額：100万円

まず、土地を購入するための借入金の額を出します。

借入4千万円 - 建物3千万円 = 1千万円

土地建物一括取得の場合は、このようにまず建物の金額から借りたという計算ができることになっています。

そして、この方が節税になります。

次に、土地を取得するために要した負債の利子の額を計算します。

利息の合計額100万円 × (土地の借入金1千万円 / 借入額4千万円) = 25万円

このように算出した金額を、「土地等を取得するために要した負債の利子の額」の欄に記入します。

2-18 貸借対照表を作らないといけない人

白色申告の人や、青色申告でも事業的規模ではない人は、損益計算書の作成が終わったら、決算書の作成はこれで終了です。

しかし、青色申告で事業的規模、そして青色申告特別控除を 65 万円受けたい人は、ここからさらに「貸借対照表」を作らなければいけません。

貸借対照表は、12 月末時点での、資産や負債の一覧が記載されている表です。

損益計算書作成の過程で出てきた、未収賃貸料や建物、附属設備、土地等の資産、借入金、保証金・敷金等の負債を記入していきましょう。

【貸借対照表の記入例】(国税庁 HP より)

貸 借 対 照 表 (資産負債調) (平成 21 年 12 月 31 日現在)

資 産 の 部			負 債 ・ 資 本 の 部		
科 目	1 月 1 日 (期首)	12 月 31 日 (期末)	科 目	1 月 1 日 (期首)	12 月 31 日 (期末)
現 金	150,000	250,000	借 入 金	33,000,000	67,625,000
普 通 預 金	1,272,000	1,483,000	未 払 金		
定 期 預 金	6,000,000	6,000,000	保 証 金 ・ 敷 金	1,090,000	1,300,000
そ の 他 の 預 金					
受 取 手 形					
未 収 賃 貸 料	65,000	-			
未 収 金					
有 価 証 券					
前 払 金					
貸 付 金					
建 物	82,812,200	98,372,600			
建 物 附 属 設 備	3,001,039	8,946,526			
構 築 物					
船					
工 具 器 具 備 品	-	240,000			
土 地	5,500,000	24,500,000			
借 地 権					
公 共 施 設 賃 借 金					
			事 業 主 借		7,471,000
			元 入 金	64,710,239	64,710,239
事 業 主 貸		3,571,500	青 色 申 告 特 別 控 除 取 引 金 額		2,057,387
合 計	98,800,239	143,363,626	合 計	98,800,239	143,363,626

● 65 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。

◎ 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)。

(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。

青色申告特別控除を 65 万円受けるためには、複式簿記で帳簿を作る必要もありますので、市販の会計ソフトで記帳して総勘定元帳を保存しておいて下さいね。

## 2-19 確定申告をしなくてもいい人

これで、決算書の作成は終了です。

いよいよ次は確定申告書の作成に入っていきますが、お給料の年収が 2 千万円を超えていないサラリーマンの場合は、この段階で不動産所得と給与以外の他の所得を合計した金額が、0 円～20 万円以内の場合は、確定申告をしなくてもいいことになっています。

お給料の年収が 2 千万円を超えている場合は、他に所得がなくても絶対に確定申告をしなければいけません。

また、お給料以外の所得がなくて、不動産所得の金額が 20 万円以内の場合でも、金融機関から今後も融資を受けて物件を購入していきたい人なら、ちゃんと確定申告をしている方がいいでしょう。

融資を受けたい人は、あなた自身が銀行員だと考えた時に、「どのような人にお金を貸したいか？」という視点で考えてみて下さい。

私が銀行員なら、ちゃんと青色申告で確定申告していて、利益が出ている人にお金を貸したくなります。

不動産所得がマイナスの場合は、給与所得との損益通算によって税金が還付される場合がありますので、しっかりと確定申告をして下さいね。

なお、ここまで決算書の作り方に付いて、不動産投資の確定申告に絞って説明してきましたが、もっと詳細を知りたい方は、国税庁のHPで手引書がありますので、そちらも合わせてご覧下さい。

平成 22 年分収支内訳書(不動産所得用)の書き方

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/tebiki2010/pdf/32.pdf>

平成 22 年分 青色申告決算書(不動産所得用)の書き方

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/tebiki2010/pdf/35.pdf>

平成 23 年分は 1 月頃にこちらにアップされると思います。

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/kakutei.htm>

### 3 確定申告書を作ろう！

それでは、次はいよいよ確定申告書の作成に入っていきます。

まずは、「確定申告書」を用意しましょう。確定申告書は、1月中に管轄の税務署から送られてきます。

でも「個人事業の開業届出書」を提出していない場合は、確定申告書は送られてきません。

その場合は、あなたが住んでいる地域の管轄の税務署に行けば用紙をもらうことができます。

また、国税庁のホームページの「確定申告書等作成コーナー」から用紙を印刷することもできます。

確定申告書にはAとBがありますが、不動産所得用は、「確定申告書B」になるので、間違えないようにしましょう。

あとは、勤務先からもらった源泉徴収票も用意しておきましょう。

管轄の税務署

<http://www.nta.go.jp/soshiki/kokuzeikyoku/chizu/chizu.htm>

確定申告書等作成コーナー

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/kakutei.htm>

確定申告書の作成も不動産投資の確定申告に絞って説明していきますが、もっと詳細を知りたい方は、国税庁のHPで手引書がありますので、そちらも合わせてご覧下さい。

平成 22 年分 所得税確定申告の手引き(確定申告書B用)

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/tebiki2010/pdf/02.pdf>

平成 23 年分は 1 月頃にこちらにアップされると思います。

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/kakutei.htm>



### 3-1 手を付けるのは第二表から

確定申告書の作成は、まず第二表から記入していくのが効率的です。

最初に記入するのは、「所得の内訳」です。

「所得の種類」には、お給料は「給与」、不動産は「不動産」と記入しましょう。

そしてその右の欄「種目・所得の生ずる…」には、お給料をもらっている勤務先名などを記入し、それぞれ収入金額を書きます。

お給料からは年末調整した後の源泉徴収額が、源泉徴収票に記入されていますので、この金額を「源泉徴収額」の欄に記入し合計額を出しておきます。

次に家族にお給料を払っている場合は、「事業専従者に関する事項」に、内容を記入します。

【確定申告書B 第二表の記入例】(国税庁 HP より)

○ 所得の内訳 (源泉徴収税額)

所得の種類	種目・所得の生ずる場所又は給与などの支払者の氏名・名称	収入金額	源泉徴収税額
配当	株式の配当 〇〇電気株式会社	80,000	5,600
給与	給料 〇〇産業株式会社	1,920,500	39,200
雑	原稿料 〇〇出版	100,000	10,000
雑	原稿料 〇〇社	50,000	5,000
⑳ 源泉徴収税額の合計額			59,800

○ 事業専従者に関する事項

氏名	続柄	従事月数・程度 仕事の内容	専従者給与(控除)額
氏名 国税 一郎 生年月日 大平 61.5.10	子	12月・外交販売 毎日8時間程度 仕事	500,000
氏名			
氏名			
㉑ 専従者給与(控除)額の合計額			500,000

右側に移って「所得から差し引かれる金額に関する事項」の欄には、源泉徴収票に記入されている 社会保険料控除、 生命保険料控除、 地震保険料控除の金額をそれぞれ記入し、控除を受ける配偶者や扶養者がいる場合は、ここに記入しておきます。

基本的にこの欄は、源泉徴収票の内容を転記していくのですが、源泉徴収票には載っていない項目が「医療費控除」です。医療費控除は確定申告で申告するものなので、今年、医療費が多く掛かった方は、この欄にその金額を記入します。

【確定申告書B 第二表の記入例】(国税庁 HP より)

○ 所得から差し引かれる金額に関する事項

⑩ 雑損控除	損害の原因	火災	損害年月日	21.5.9	損害を受けた資産の種類など	住宅・家財
	損害金額	5,800,000	保険金などで補てんされる金額	4,800,000	差し引くべき金額	280,000
⑪ 医療費控除	支払医療費	341,400	保険金などで補てんされる金額	130,000		
⑫ 社会保険料控除	社会保険の種類	支払保険料	⑬ 掛金の種類	支払掛金		
	国民健康保険	687,300	小規模企業共済	180,000		
	国民年金	524,760	合計	180,000		
⑭ 生命保険料控除	一般の保険料の計	204,000	⑮ 地震保険料の計	25,000		
⑯ 寄附金控除	寄附先の所在地・名称	〇〇市△△町 〇〇市 ほか	寄附金	265,000		
⑰ 寡婦(寡夫)控除	<input type="checkbox"/> 寡婦(寡夫)控除	<input type="checkbox"/> 勤労学生控除				
⑱ 氏名	国税 二郎					
⑲ 配偶者(特別)控除・扶養控除	配偶者の氏名	生年月日	<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者控除			
	国税 春子	37.6.1	<input type="checkbox"/> 配偶者特別控除			
	扶養親族の氏名	続柄	生年月日	控除額		
	国税 ハナ	母	11.3.3	58		
	国税 梅子	子	6.9.1	38		
国税 二郎	子	9.10.20	73			
			⑳ 扶養控除額の合計	169		

### 3-2 小規模企業共済は、不動産投資をしていることがバレることを覚悟で！

「所得から差し引かれる金額に関する事項」の中に、「小規模企業共済」という欄があります。

この小規模企業共済とは、個人事業者や中小企業の社長のために、国が運営している退職金制度で、サラリーマン大家さんでも、法人の役員になれば加入することができます。

掛け金は年間最大 84 万円までで、この金額が社会保険料として所得から控除できるので、節税に役立つものです。

ただ、これを掛ける場合は、勤務先にバレることを覚悟する必要があります。なぜなら、6 月ぐらいに勤務先に来る、住民税特別徴収の通知書に小規模企業共済が記入されてしまうからです。

これは、後で説明する住民税の欄の「徴収方法の選択」に、「自分で納付する」にチェックをした場合でも記入されてしまいます。

それは、小規模企業共済は不動産所得とは関係なく、所得控除の一つとして記入されてしまうからなんです。

勤務先に不動産投資をしていることが、バレたくない人は、気を付けておいて下さいね。

小規模企業共済とは

<http://www.smrj.go.jp/skyosai/>

### 3-3 物件購入初年度は、理由を考えておくこと

第二表の最後は「住民税・事業税に関する事項」です。

まず、「徴収方法の選択」は、勤務先に不動産投資をしていることがバレたくない方は、「自分で納付」にチェックを入れます。ここにチェックを入れることによって、不動産所得に対する住民税を自分で納付することができます。

ただし、自分で納付できるのは、所得がプラスの場合だけです。

物件を購入した初年度は、経費が多くなるため不動産所得がマイナスになる場合があります。

その場合は、給与所得と損益通算されることになり、住民税の納付額自体が減少してしまいます。不動産所得マイナス分に対する住民税額を、別で還付してくれれば勤務先にはバレないのですが、地方公共団体はそんなややこしいことはしてくれません。

ということは、同じぐらいの年収の人と比べて、あなたの住民税が少なくなってしまいますので、感のいい経理担当者がある勤務先の場合は、勤務先にバレてしまう可能性が高いのです。

それでは、このような時はどうしたらよいのでしょうか。

それは、理由を考えておくことです。

例えば、医療費控除などを理由にする方法などがあります。

【確定申告書B 第二表の記入例】(国税庁 HP より)

○ 住民税・事業税に関する事項

給与所得・公的年金等に係る所得以外の住民税の徴収方法の選択		<input type="checkbox"/> 給与から徴収(特別徴収)	<input checked="" type="checkbox"/> 自分で納付(普通徴収)
別居の控除対象配偶者・扶養親族・事業従業者の氏名・住所	氏名	住所	
所得税で控除対象配偶者などとした者	氏名	給与	円
住民税	配当に関する住民税の特例		
	非居住者の特例		
	配当割額控除額	2,400	
	株式等譲渡所得割額控除額		
寄附金控除額	都道府県、市区町村分	120,000	集約額
住民地の共同基金等	都道府県	20,000	集約額
	市区町村	10,000	集約額

### 3-4 事業税は規模によって掛からない場合がある

次は事業税の欄ですが、不動産所得が5棟10室未満の事業的規模ではない場合は、事業税は掛からないことになっています。

ただし、都道府県によって基準が異なる場合もあるので、都道府県のサイトで調べておきましょう。

ちなみに東京都の場合は、こんな基準です。

東京都の個人事業税 不動産貸付業・駐車場業の認定基準

[http://www.tax.metro.tokyo.jp/shitsumon/tozei/index\\_c.htm#c2](http://www.tax.metro.tokyo.jp/shitsumon/tozei/index_c.htm#c2)

不動産所得が5棟10室以上の場合、事業的規模になり事業税が掛かります。

ただ、事業税の計算は、原則として

$$(\text{不動産所得} - \text{事業主控除} 290 \text{ 万円}) \times \text{税率} 5\%$$

で計算されますので、不動産所得が290万円を超えない場合は掛かりません。

不動産所得が290万円を超える場合には、下の欄を記入していきます。

「損益通算の…」の欄には、決算書作成の時に計算した、「所得金額」を記入します。これは「土地等を取得するために要した負債利子の額」を差し引く前の所得金額です。

次に「不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額」を記入します。

この理由は、事業税では青色申告特別控除を引くことはできないためです。

そして、初めて物件を購入した年の場合は、最下部の「前年中の開業」欄の開業を で囲み、その月日を記入します。

ここまでの記入が終わったら、確定申告書の第一表に移ります。

【確定申告書B 第二表の記入例】(国税庁 HP より)

事業税	非課税所得など	番号	10	所得金額	1,279,200円
	損益通算の特例適用前の不動産所得				円
	不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額	B			
	事業用資産の譲渡損失など				
	前年中の開(廃)業	開始・廃止	月	日	<input type="checkbox"/> 信都道府県の事務所等

3-5 不動産所得がマイナスの時は記入金額が変わります！

それでは、いよいよ最後の仕上げ、確定申告書の第一表を記入していきましょう。

まず、最初は「収入金額等」です。ここの「不動産」の部分には、年間の総賃料を記入します。「給与」の部分には源泉徴収票に記入されている「支払金額」の金額を記入します。

【確定申告書B 第一表の記入例】(国税庁 HP より)

収入金額等	事業等	ア	4	0	5	7	2	6	0	0	
	農業	イ									
	不動産	ウ		1	6	0	0	0	0	0	
	利子	エ									
	配当	オ			8	0	0	0	0		
	給与	カ		1	9	2	0	5	0	0	
	雑	公的年金等	キ								
		その他	ク			1	5	0	0	0	0
	総合譲渡	短期	ケ								
		長期	コ								
一時	サ			1	0	0	0	0	0		

次は「所得金額」ですが、ここは注意が必要です。

3番目に「不動産」とありますので、ここに決算書で計算した所得金額を記入するのですが、所得金額がマイナスの場合は、「土地等を取得するために要した負債利子の額」をプラスした後の金額を記入しなければいけません。

例えば、不動産所得がマイナス 100 万円で、土地等を取得するために要した負債利子の額が 25 万円ある場合は、 $100 \text{万円} + 25 \text{万円} = 75 \text{万円}$ となり、75 万円が第一表の不動産所得の欄に記入する金額となります。

そして、土地等を取得するために要した負債利子の額を引いたことが分かるように、不と記入します。

給与の欄は、源泉徴収票の「給与所得控除後の金額」を記入すれば OK です。

最後に、「不動産」と「給与」の金額を合算した金額を「合計」欄に記入します。



【確定申告書B 第一表の記入例】(国税庁 HP より)

所得金額	事業等	①	5367200
	農業	②	
	不動産	③	1279200
	利子	④	
	配当	⑤	80000
	給与	⑥	1164000
	雑	⑦	130000
	総合課税・一時 ⑧+[(③+④)×½]	⑧	50000
	合計	⑨	8070400

「所得から差し引かれる金額」は、第二表から数字を転記して、「合計」欄に記入します。

【確定申告書B 第一表の記入例】(国税庁 HP より)

所得から差し引かれる金額	雑損控除	⑩	230000
	医療費控除	⑪	111400
	社会保険料控除	⑫	1212060
	小規模企業共済等掛金控除	⑬	180000
	生命保険料控除	⑭	50000
	地震保険料控除	⑮	25000
	寄附金控除	⑯	260000
	寡婦、寡夫控除	⑰	0000
	勤労学生、障害者控除 ⑱~㉔	⑱	400000
	配偶者控除	㉑	380000
	配偶者特別控除	㉒	0000
	扶養控除	㉓	1690000
	基礎控除	㉔	380000
	合計	㉕	4918460

次に右側に移り、「税金の計算」に入ります。

「課税される所得」欄には、所得金額の合計から、所得から差し引かれる金額の合計を差し引いた金額を記入します。

その金額に税率を掛けて金額を出します。

後は、「配当控除」や「住宅借入金特別控除」などがある場合は、金額を記入し、「差引所得税額」に記入します。

そこから、第二表で合計を出した源泉徴収税額を転記して、申告納税額を記入し、最後に予定納税を払っている場合は、それを差し引いて、「納める税金」を記入します。

【所得税の計算式】(国税庁 HP より)

㊦の金額	課税される所得金額に対する税額
0円	0円
1,000円～ 1,949,000円	$\text{㊦} \times 0.05$ 円
1,950,000円～ 3,299,000円	$\text{㊦} \times 0.1 - 97,500$ 円
3,300,000円～ 6,949,000円	$\text{㊦} \times 0.2 - 427,500$ 円
6,950,000円～ 8,999,000円	$\text{㊦} \times 0.23 - 636,000$ 円
9,000,000円～ 17,999,000円	$\text{㊦} \times 0.33 - 1,536,000$ 円
18,000,000円～	$\text{㊦} \times 0.4 - 2,796,000$ 円

【確定申告書B 第一表の記入例】(国税庁 HP より)

税 金 の 計 算	課税される所得金額 (㉔-㉕)又は第三表 上の㉔に対する税額 又は第三表の㉔	26	3151000
	上の㉔に対する税額 又は第三表の㉔	27	217600
	配当控除	28	8000
	区 ㉔	29	
	(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除	30	
	政党等寄附金特別控除	31	
	住宅耐震化特別控除 住宅省エネルギー特別控除 住宅新築等特別控除 区 ㉔	32 ~ 34	
	電子証明書等特別控除	35	
	差引所得税額 (㉔-㉕-㉖-㉗-㉘-㉙-㉚-㉛)	36	209600
	災害減免額、外国税額控除 ㉛ ~ ㉜	37 ~ 38	
	源泉徴収税額	39	59800
	申告納税額 (㉔-㉕-㉖-㉗-㉘-㉙)	40	149800
	予定納税額 (第1期分・第2期分)	41	102000
第3期分納める税金 の税額 (㉔-㉕)	42	47800	
還付される税金	43	△	



次は「その他」の欄です。

不動産所得がある場合は、「専従者給与(控除)額の合計額」、「青色申告特別控除額」が該当する場合がありますので、該当する場合は金額を記入します。

【確定申告書B 第一表の記入例】(国税庁 HP より)

その他	配偶者の合計所得金額 (44)								
	専従者給与(控除)額の合計額 (45)			5	0	0	0	0	0
	青色申告特別控除額 (46)								
	雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額 (47)			1	5	0	0	0	0
	未納付の源泉徴収税額 (48)								
	本年分で差し引く繰越損失額 (49)								
	平均課税対象金額 (50)								
	変動・臨時所得金額 区分 (51)								

第一表の最後は「還付される税金の受取場所」の欄です。

ここは所得税が還付される場合に、還付金を振り込んでもらう口座を記入します。

【確定申告書B 第一表の記入例】(国税庁 HP より)

① 銀行等の預金口座の場合

還付される税金の受取場所	銀行 金融・総合 農協・協同	本店・支店 出張所 本所・支所
郵便局名等	※記入不要	預金種類 普通 当座 納税準備 貯蓄
口座番号 記号番号	×××××××	

口座番号(7桁以内)

② ゆうちょ銀行の貯金口座の場合

還付される税金の受取場所	※記入不要	銀行 全庫・総合 農協・協同	※記入不要	本店・支店 出張所 本所・支所
郵便局名等	※記入不要	預金種類 普通 当座 納税準備 貯蓄	※記入不要	
口座番号 記号番号	1×××0-		××××××××	

記号部分(5桁)      番号部分(2桁~8桁)

3-6 所得が2,000万円を超えるときに出すもう一つの書類

ほとんどの方は先程の別表1が完成すれば、確定申告書の作成は終了です。

しかし、所得金額の合計額が2,000万円を超える場合は、もう一つ提出しなければならない書類があります。

それは、「財産及び債務の明細書」です。

青色申告決算書で作成した貸借対照表には、不動産所得に関係するものだけを記入しますが、この明細書には、あなたの持っているすべての財産と、あなたが抱えているすべての負債を記載します。

【財産及び債務の明細書の記載例】(国税庁HPより)

**「財産及び債務の明細書」の記載例**

住所 ○○市○○町1-23  
氏名 ○ ○ ○

(平成○○年分)

財産又は債務の種類	財産又は債務の項目	財産の価額又は債務の金額	財産又は債務の種類	財産又は債務の項目	財産の価額又は債務の金額
土地	土地(宅用地) 〇〇市〇〇町1-23 (宅用地) 278.85/50㎡	37,750,000	貸付金		
	(宅) 〇〇市〇〇町2-124 (宅) 11.576,000				
	(宅) 〇〇市〇〇町4-8 (宅) 2,085,000				
	山林(林用地) ΔΔ市XX1-14 (林用地) 5,000,000		未払金		528,000
	小計	255,297,500			
建物	〇〇市〇〇町1-23 (住宅) 422㎡	5,124,000			
	〇〇市〇〇町4-8 (貸家) 17,100㎡	5,000,000	書画骨とう	2点	10,000,000
	小計	10,124,000	貴金屬類	2点	2,300,000
	山林(立木)	ΔΔ市XX1-14 (立木) 7,414,000		家庭用動産	2,000,000
現金	120,600		その他の財産		
預貯金	17,041,400		借入金	3,000,000	
有価証券			ゴルフ会員権	1,500,000	
株券(株式)	340,000株	17,000,000	出資金	1,000,000	
株券(株債)	100口	1,000,000	小計	5,500,000	
株券(公債)		1,700,000			
株券(国債)	200口	2,000,000			
小計	21,700,000				
借入金		5,000,000			
未払金		4,000,000			
小計		9,000,000			
計(A)		369,775,500	計(B)		9,000,000
差引額(A)-(B)		360,775,500			

**土地**

- 「宅地」、「田畑地」、「林地」、「その他」に区分し、更に「自家用」と「貸地」に区分します。
- それぞれの所在地、筆数及び面積を書いてください。
- 金額については、その年12月31日現在の見積価額を書いてください。  
なお、次により記載しても差し支えありません。  
(1) 最近に有償で取得したものは取得価額(価と冠記)。  
(2) (1)以外のものはその年分の固定資産税の課税標準額(価と冠記)。

**建物**

- 「住宅」、「店舗」、「工場」、「その他」に区分し、更に「自家用」と「貸家」に区分します。
- それぞれの所在地、戸数及び床面積を書いてください。
- 金額については、上記土地に準じて書いてください。

**山林**

- 山林の所在地及び林地面積を書いてください。
- 金額については、その年12月31日現在の見積価額を書いてください。  
なお、推定材積数と市価による見積価額により、幼令林については植林費又は取得費と管理費の合計額によっても差し支えありません。

**有価証券**

- 「株式」、「公社債」、「証券投資信託」、「貸付信託」などに区分し、株数又は口数を書いてください。
- 金額については、額面金額の合計額を書いてください。  
なお、無額面株式は発行価額、オープン型投資信託の受益権は、取得をした時における受益権1口当たりの金額を書いてください。

**借入金**

「借入金」、「支払手形」、「未払金」、「未払税金」、「その他の債務」に区分して書いてください。

**貸付金額**

「貸付金」、「未収入金」、「受取手形」に区分して書いてください。

**書画骨とう、美術工芸品**

貴金屬類

- 1点10万円以上のものについて書いてください。
- 金額については、その年分の12月31日現在の見積価額を書いてください。  
なお、最近に有償で取得したものは取得価額(価と冠記)によっても差し支えありません。

**家庭用動産**

- 1個又は1組の価額が10万円以上のものについて書いてください。
- 金額については、上記書画骨とう等に準じて書いてください。  
※ 家庭用動産とは、家具、什器備品や自動車などの動産(書画骨とう、美術工芸品、貴金屬類を除きます。)をいいます。

**その他の財産**

- 1件10万円以上のものについて書いてください。
- 金額については、上記書画骨とう等に準じて書いてください。  
※ その他の財産とは、上記のどの種類の財産にも当てはまらない財産、例えば、有価証券化していない出資金、信託財産、無体財産権、生命保険料の払込金、有償で取得した賃借権などをいいます。

**国外に存する財産と債務**

国外に存する財産と債務についても書いてください。  
※ 国外に存する財産と債務とは、海外預金、海外不動産、海外法人等に対する出資及びその他海外に存する資産などをいいます。

財産及び債務の明細書

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/yoshiki02/pdf/009.pdf>

これで、確定申告書の作成は終了です。

#### 4 確定申告の手続き

確定申告書の作成が終わったら、これを税務署に提出して、納税額がある場合には納付しなければいけません。

これを忘れると余計な税金が掛かる場合がありますので、最後まで手を抜かずにやり遂げましょう！

##### 4-1 確定申告書はどうやって提出するのか？

確定申告は毎年2月16日から3月15日までの間に、管轄の税務署に確定申告書を提出しなければいけません。

ただし、税金が戻ってくる還付申告の場合は、2月15日以前でも申告することができます。

提出方法は、郵送してもいいですし、管轄の税務署に持って行っても大丈夫ですが、郵送の場合は、念のため簡易書留で送り、切手を貼った返送用封筒を入れて、控えを返送してもらうようにして下さい。

また、最近では電子申告によっても提出することができますが、電子証明書の取得や、証明書を読むためのカードリーダーなどの事前準備が必要です。

税務署に行けば、確定申告について相談に乗ってもらえますが、土日はお休みです。

税理士もこの時期は地域の確定申告相談会に駆け出されて、相談を受けています。

ただし、確定申告期最後の方になると、行列ができるほど混んでいますので、早めに相談しに行った方がいいでしょう。

#### 4-2 所得税はどうやって納付するのか？

確定申告書を提出したときに、納める税金がある場合は、3月15日までに納付しなければいけません。

納付書は金融機関に行けば、大抵置いてありますが、ない場合は管轄の税務署に行けばもらえます。

また振替納税にすれば、納期限が4月22日頃になります。翌年からも継続して、納税が発生しそうな場合は、振替納税にしておく便利です。

##### 振替納税の手続き

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinsei/annai/nozei-shomei/annai/24100020.htm>

#### 4-3 忘れたらどうなるのか？

確定申告で納税額がある場合で、もし申告や納税を忘れたらどうなるのでしょうか？

まず、確定申告自体を忘れた場合。このことを「期限後申告」というのですが、この場合は、確定申告によって納める税金のほかに「無申告加算税」という税金が掛かります。

無申告加算税は、納付しなければいけない税額に対して、50万円までは15%、50万円を超える部分は20%の税金が余分に掛かります。

でも、税務調査が入る前に自主的に申告をした場合は、5%に軽減されます。

期限後申告によって納める税金は、申告書提出日が納期限となりますので、その日に納める必要があります。

そしてさらに、期限後申告や納税を忘れた場合、納付の日までの延滞税まで掛かります。

例えば、平成23年3月15日までに申告して、遅れて納付した場合の延滞税は、

・平成23年3月16日から平成23年5月15日までは、次のいずれか低い方

7.3% or 前年の11月30日において日本銀行が定める基準割引率 + 4%

・平成23年5月16日以降は14.6%

となっていますので、忘れずに申告、納税して下さいね。

## 最後に

不動産投資家のための確定申告攻略マニュアルを、最後までお読みいただきましてありがとうございました。

私がいつもセミナーや講演、メルマガやコラムなどでお伝えしていることは、

「不動産投資の税金は、最初が肝心！」

だということです。

特に、物件を選ぶときから、契約、決済のとき、そして、今回ご説明した確定申告で減価償却費等の数字をどのようにするかで、その後の不動産運営のキャッシュフローが決まってしまうます。

お勤めされている方にとっては、税金の話はとても難しいと思いますが、不動産投資家として成功したいなら、税金は避けて通ることのできない、重要なポイントです。

是非、物件を購入する前、確定申告をする前から、不動産投資の税金について勉強し、後悔のないようにして下さいね。

## 【税理士用】プロフィール

叶 温(KANAE YUTAKA)

1974年(昭和49年)、兵庫県神戸市生まれ。

甲南大学経営学部卒業。

税理士・AFP・宅地建物取引業務主任者・マンション管理業務主任者。

叶 税理士事務所 代表

大家さん学びの会(R)関西 代表

大学卒業後、広告代理店の営業として3年間勤務。その後、税理士を目指し会計事務所に転職。

平成18年の会計事務所勤務のサラリーマン時代、『金持ち父さん 貧乏父さん』(ロバート・キヨサキ著)を読んだことをきっかけに、不動産投資をすることを決意。

同年12月、年収400万円、貯金300万円の状態で税金戦略を駆使し、1億円のRCマンションをフルローンで購入。自ら物件を購入した経験から、不動産投資の節税は物件の購入前に決まってしまうことを実感する。

平成19年4月、不動産投資からのキャッシュフローを支えに、叶税理士事務所を開業。

自ら不動産投資を実践し、不動産を購入する前からコンサルティングのできる税理士として、不動産投資に特化した節税・キャッシュフロー改善ノウハウを駆使する。開業からわずか1年で不動産投資の賢者として、テレビのコメンテーターとして出演。

不動産投資の節税は、物件の購入前に決まると感じた自らの経験を活かして、不動産投資に目覚めた人々に最もその手腕を発揮する。

不動産の見方、物件を増やしていくための融資戦略、キャッシュフローを向上させるための税金戦略、売主や業者、銀行との交渉術、不動産投資をするためのキャリアアップ戦略などそのアドバイスは多岐にわたる。

物件概要や申告書からすばやく物件が生み出すキャッシュフローと、節税戦略をアドバイスでき、相談者の9割が「物件を購入する前に相談すればよかった」と事務所を後にする。

より多くの不動産投資家に、税金を中心とした不動産投資の知識や情報を、低価格でわかりやすく提供するため、通信教育制の会員制「不動産投資でお金を残す税金塾」を運営しており、会員は250名(平成23年4月現在)を超える。

セミナーや講演でも“不動産投資で効率的にお金を残す”ために必要な税金の知識やノウハウをわかりやすい形にして参加者に提供しており、様々な企業、団体が主催するセミナー講師も務め、好評を得ている。

「不動産投資専門税理士」というこれまでなかった税理士の分野や、「不動産投資でお金を残す税金塾」は不動

産業界誌などのメディアでも紹介され、現在も業界新聞や業界紙など、様々な媒体の執筆をしている。

不動産関係者とのネットワークも厚く、仲介業者、管理会社、金融機関、建設会社、保険会社、各種士業との連携を活かして、クライアントに対してワンストップのサービスを提供している。

平成 22 年には、500 人以上の会員が在籍している全国最大規模大家さんコミュニティー「大家さん学びの会 (R)」の関西代表となる。

メルマガ「確実にお金を残す税理士大家の不動産投資術」では、まぐまぐ、自社配信合わせて読者約 8 千人(平成 23 年 4 月現在)に、不動産投資に有益な情報を送り続けており、平成 22 年には、初めてとなる著書『大家さん税理士が教える 不動産投資で効率的にお金を残す方法 ~9 割の大家さんが知らない! アパマン投資の数字のカラクリ』[発行ばる出版]を出版。出版時のキャンペーンで、アマゾン総合 4 位、投資・金融・会社経営部門 1 位になる。

平成 23 年 3 月には、2 棟目となる物件を購入し、現在はマンション 1 棟、ビル 1 棟を所有。不動産投資家としても活動を続けている。

【運営サイト】

叶税理士事務所 <http://tax.kanae-office.com/>

不動産投資でお金を残す税金塾 <http://www.zeikinjyuku.com/>

不動産投資でお金を残す税金辞典 <http://www.zeikinjiten.com/>

大家さん学びの会(R)関西 <http://ooya-manabi-kansai.com/>

プライベートブログ「思考は現実化する！」 <http://kanae.livedoor.biz/>

【情報発信】

メルマガ <http://www.mag2.com/m/0000240881.html>

Twitter <http://twitter.com/#!/kanae22>

Facebook <http://www.facebook.com/yutaka.kanae>