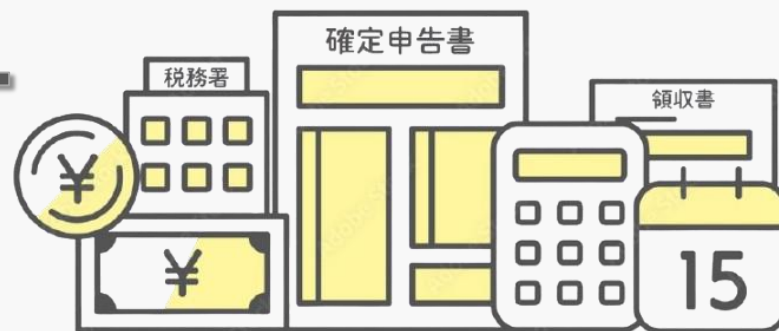


賃貸経営 確定申告セミナー

2025



税理士 菊地則夫

〒160-0023東京都新宿区西新宿1-8-1新宿ビルディング 6F

TEL : 03 (6300) 9501 E-mail : kikuchi@smtt.co.jp 【事務所紹介】 <https://www.smtt.co.jp>

このコンテンツは税法を簡易な表現・計算にして記載しています。具体的な取引での適用を保証するものではありません。
取引等への適用を確実にするためには、税務申告を依頼する税理士等へご確認ください。

目次

◆ 第1章	確定申告とは	2
◆ 第2章	所得税の計算方法	4
◆ 第3章	賃貸オーナーの不動産所得の計算方法	12
◆ 第4章	賃貸不動産の減価償却	17
◆ 第5章	賃貸不動産の取得費	22
◆ 第6章	修繕費と資本的支出	28
◆ 第7章	不動産賃貸の節税方法	31
◆ 第8章	賃貸経営の資料整理術と帳簿作成術	39
◆ 第9章	法人化による賃貸経営	40
◆ 第10章	消費税	42
◆ 第11章	令和5年度税制改正について	45
◆ 第12章	令和6年度税制改正について	49
◆ 第13章	令和7年度税制改正について	50

第1章 確定申告とは

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

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。

※2024年分の所得税の確定申告期間は

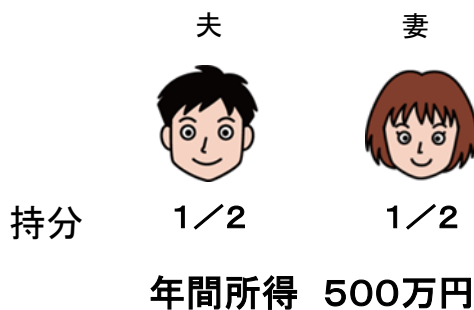
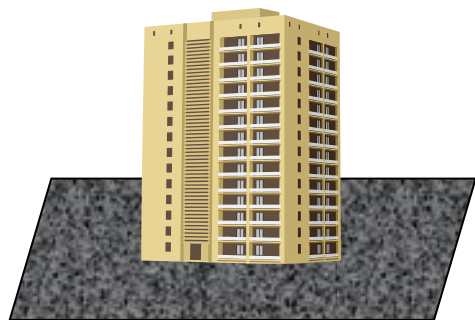
2025年2月17日(月)～2025年3月17日(月)

◆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。

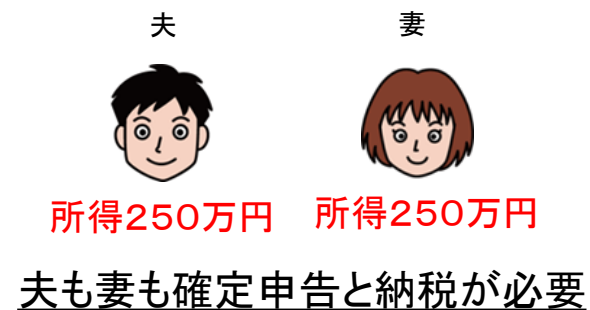
第1章 確定申告とは

2. 共有で所有する不動産の賃貸



共有で所有する
不動産の賃貸

【所得税・住民税等の税金の計算】



[ポイント]

- ・妻や子の年間所得が48万円(令和7年以降は58万円)を超える場合、夫は配偶者控除や扶養控除が受けられなくなります。
- ・不動産賃貸に係る所得については、契約・入金等の形式ではなく、不動産の所有者(持分)に対して課税されます。

第2章 所得税の計算方法

1. 所得税計算方法と税率

$$\text{所得税額} = \left(\text{所得} - \text{所得控除} \right) \times \text{税率} - \text{控除額}$$

• **所得** = 1年間のもうけの合計。

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

※分離課税となる譲渡所得などを除く（P7参照）

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

• **所得控除** ……扶養親族がいるなどの個人的な事情を税負担の上で考慮する
(例) 扶養控除、障害者控除、配偶者控除、医療費控除、小規模共済掛金控除など

• **超過累進税率** ……もうけが大きくなるにつれて、段階的に税金が高くなる

• 所得税の速算表(令和6年)

課税される所得金額	税率	控除額
～ 195万円以下	5%	—
～ 330万円以下	10%	9.75万円
～ 695万円以下	20%	42.75万円
～ 900万円以下	23%	63.60万円
～ 1,800万円以下	33%	153.60万円
～ 4,000万円以下	40%	279.60万円
4,000万円超 ～	45%	479.60万円

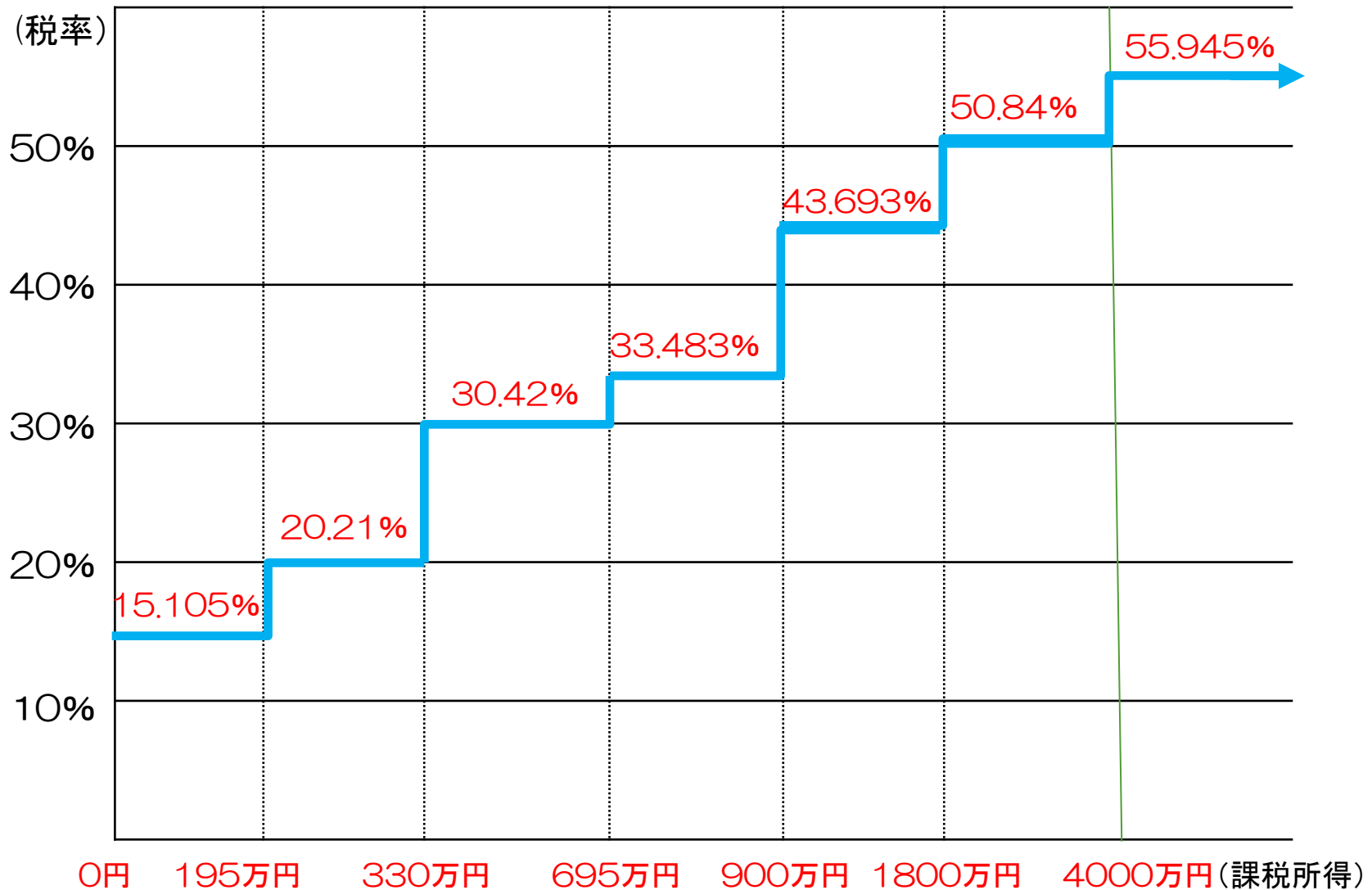
(例) 課税所得金額(※)が500万円の場合

$$500\text{万円} \times 20\% - 42.75\text{万円} \\ = 57.25\text{万円}$$

(※) 課税所得金額 = 所得 - 所得控除

(注) 平成25年1月1日から25年間、復興特別所得税として2.1%上乘せされます。

(参考) 所得税・住民税の合計税率表



※復興特別所得税を考慮。

(参考) 各種税金と最高税率

①所得税	5%~45% (超過累進税率)
②住民税	一律10%
③個人事業税 (事業的規模)	(不動産所得-290万円) × 5%

第2章 所得税の計算方法

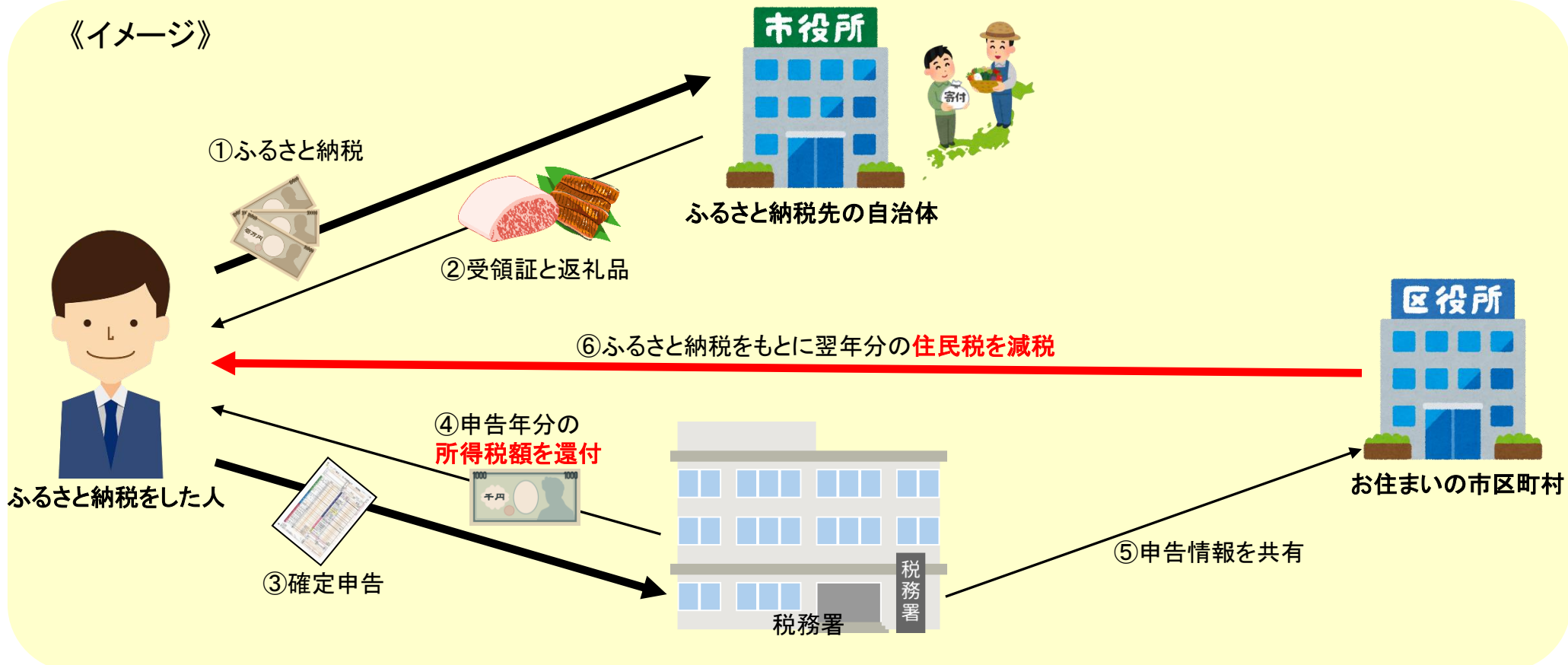
2. ふるさと納税制度(寄付金控除)

●ふるさと納税とは

「納税」とありますが、その実質は都道府県や市区町村に対する寄付金であり、納税ではありません。都道府県や市区町村に寄付をした場合には、**寄付金控除**という税制上の優遇を受けることができます。

限度額はあるものの、寄付した金額から2,000円を除いた全額が所得税と住民税から控除されるため、本来は国と自分が住んでいる地域の自治体に納めることになる税金の一部を、別の自治体に納めているのと同様の状況となっています。

《イメージ》

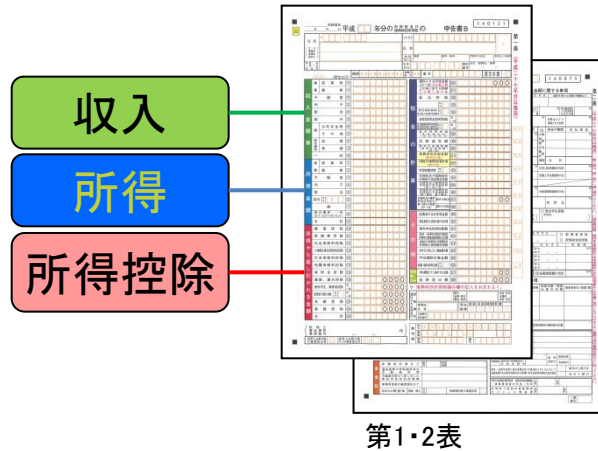


第2章 所得税の計算方法

3. 所得税の計算方法(総合課税と分離課税)

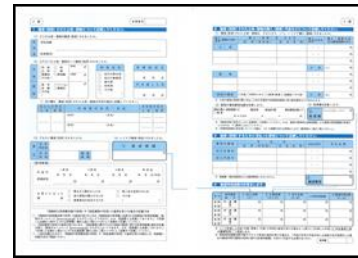
不動産を **賃貸** した場合

- 不動産所得 を申告します。
- 他の所得と合算する **総合課税** です。



不動産を **売却(譲渡)** した場合

- 譲渡所得 を申告します。
- 総合課税の所得とは分けて課税します。(= **分離課税**)

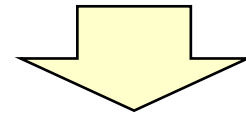


譲渡所得の内訳書

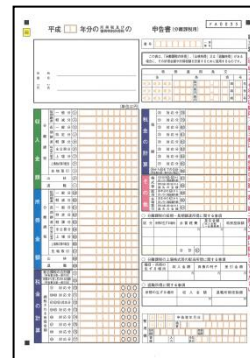
(計算式)

譲渡所得

$$= \text{売却金額} - \text{取得費} - \text{譲渡費用}$$



$$\text{税額} = \text{譲渡所得} \times \text{税率}$$



第3表

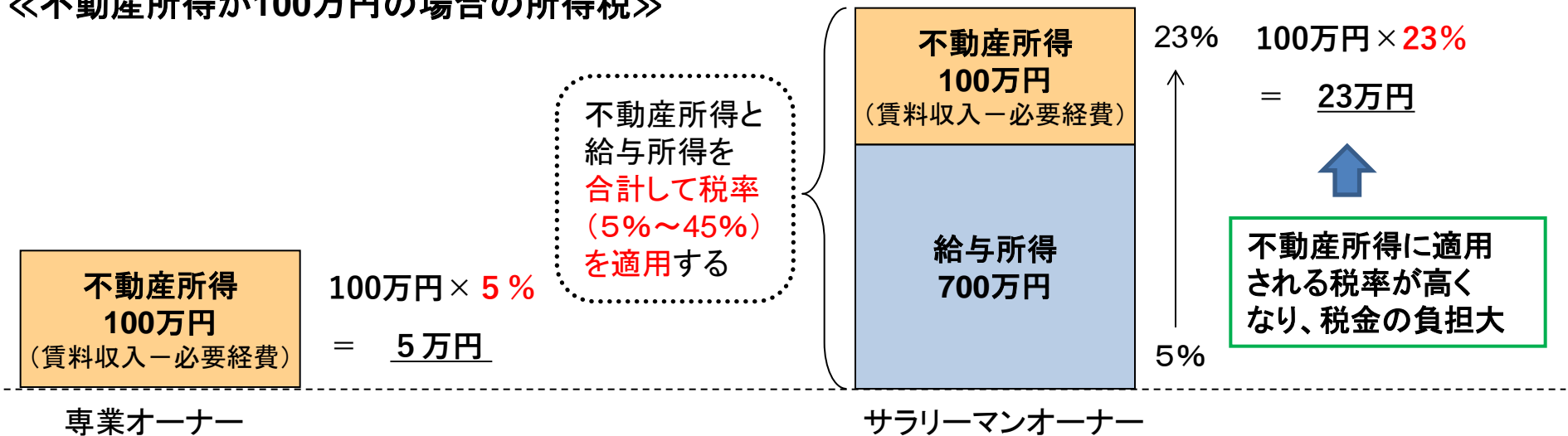
所有期間	税率	
5年以下 (短期譲渡)	39.63%	所得税30.63% 住民税 9%
5年超 (長期譲渡)	20.315%	所得税15.315% 住民税 5%
10年超 (自宅のみ)	14.21%	所得税10.21% 住民税 4%

第2章 所得税の計算方法

4. サラリーマンオーナーの所得税

サラリーマンオーナーは、不動産所得に対する税金が高くなるため注意しましょう。

≪不動産所得が100万円の場合の所得税≫



※上記シミュレーションはセミナー用の事例です。実際に対策を行う場合には、必ず事前に専門家までご相談ください。

サラリーマンオーナーの所得が高い場合の対策

- ① 修繕を定期的に行うことで早期に経費化
- ② 青色申告の特典を活用する
 - ・青色申告特別控除(原則として10万円)
 - ・少額減価償却資産の特例 など

第2章 所得税の計算方法

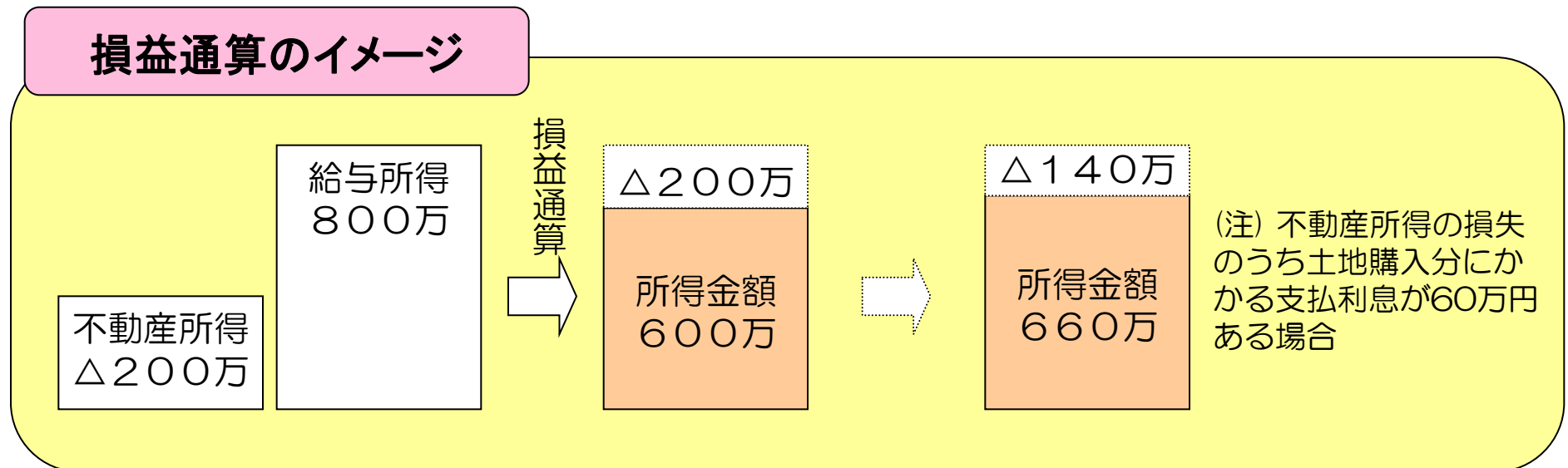
5. 不動産所得で損失が生じた場合

損益通算

損益通算とは、所得税額の計算上、不動産所得などについて生じた損失について、他の所得（給与所得など）と相殺することをいいます。つまり、その損失分だけ所得金額を圧縮することができ、納税額を減らす効果ももたらします。

ただし、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した金額のうち、土地等を取得するために要した借入金の利息の額がある場合には、その損失額のうち土地等を取得するために要した借入金の利息に相当する額は損益通算できません。

損益通算のイメージ



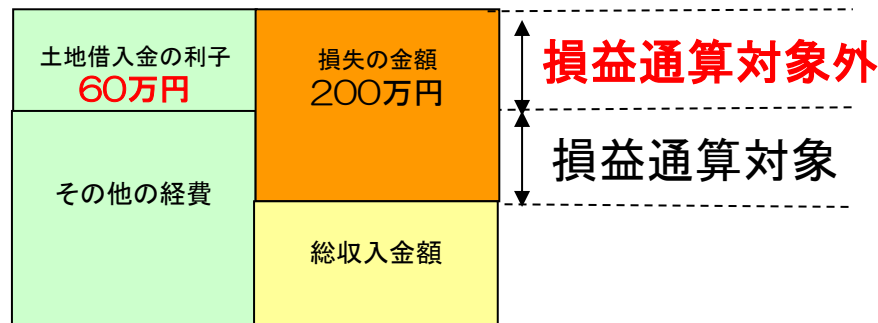
第2章 所得税の計算方法

6. 不動産所得で損失が生じた場合(土地負債利子の扱い)

令和6年分の不動産所得の金額の計算上、損失の金額が200万円生じた場合
(借入金利息が損失の金額より小さい場合)

● 損益通算の対象とならない利子の額

200万円 > 60万円 ∴ 生じなかったものとみなされる金額60万円



● 令和6年分の総所得金額

給与所得 損益通算できる損失の額
800万円 - (200万円 - 60万円) = 660万円

第3章 賃貸オーナーの不動産所得の計算方法

1. 不動産所得のお尋ね

平成25年7月から「不動産所得を有する方」を対象に「決算書の内容」や「不動産の利用状況」について文書照会することを国税庁より税理士会に通達がありました



不動産所得を有する方の申告内容に誤りのある事例が多いため、適正な申告をしてもらうために実施

平成 年 月 日

税務署長

平成24年分 決算書(収支内訳書)の内容についてのお尋ね

税務行政につきましては、日頃からご協力いただきありがとうございます。
不動産所得の申告に当たって誤りが多く見られる事項について、申告内容の確認をお願いしております。

つきましては、お忙しいところ誠に恐れますが、あなたの平成24年分所得の確定申告書に添付いただいた決算書(収支内訳書)の記載事項などのうち、下記のチェックのある事項について確認された内容を「お尋ねに対する回答」欄にご記入の上、平成25年7月29日(月)までにご回答いただきますようお願いいたします。

ご不明な点などがある場合は、ご質問ですが、担当者までご連絡くださいますようお願いいたします。

この「決算書(収支内訳書)の内容についてのお尋ね」は、課税として実施しているものではなく、行政指導としてお尋ねしているものです。なお、お尋ねに伴う自主的な変更により、確定申告書等が提出された場合には、加算税が賦課されます。

記

次のとおり回答します。

住所 氏名 電話番号

(欄が不足する場合は、お手数ですが適宜の用紙にご記入をお願いします。)

お尋ねしたい事項

収入の内訳について
【必ずお尋ね事項】
・収入の正確な金額
・収入の発生時期
・収入の元金
・収入の用途

全ての不動産収入について、別紙「不動産所得の収入の内訳」に記入してください。
 (所有地)
(所在地)

お尋ねに対する回答

租税公課の種類(例: 固定資産税)	課税対象の物件の所在地	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額
有		円	円
無		円	円
有		円	円
無		円	円
有		円	円
無		円	円

【注】「有」「無」のいずれかに「○」を付けてください。なお、賃貸用と賃貸用不動産の両方に係る場合は、「有」「無」の両方に「○」を付けてください。(裏面もご覧ください)

連絡先 担当 電話番号

※ 回答書にご記入いただく際は、税務署の電話案内にお知らせの通り、お尋ね事項に記入の上、「お尋ね」を添付してご回答ください。この文章による行政指導の責任者は、表記の税務署長です。

(裏面)

(欄が不足する場合は、お手数ですが適宜の用紙にご記入をお願いします。)

お尋ねしたい事項

お尋ねに対する回答

修繕費の内訳について
修繕の対象となる不動産の所在地

修繕の内容	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額
【必ずお尋ね事項】 ・修繕費の発生時期 ・修繕費の発生金額 ・修繕費の用途 ・修繕費の元金	円	円
有		
無		
有		
無		
有		
無		

【注】「有」「無」のいずれかに「○」を付けてください。なお、賃貸用と賃貸用不動産の両方に係る場合は、「有」「無」の両方に「○」を付けてください。

借入金金利の内訳について
【必ずお尋ね事項】
・借入金の発生時期
・借入金の発生金額
・借入金の元金

借入金の発生時期	借入金の発生金額	借入金の元金
有	円	円
無		
有		
無		
有		
無		

【注】「有」「無」のいずれかに「○」を付けてください。なお、賃貸用と賃貸用不動産の両方に係る場合は、「有」「無」の両方に「○」を付けてください。

その他の経費の内訳について
【必ずお尋ね事項】
・経費の種類
・経費の発生時期
・経費の発生金額

経費の種類	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額
有	円	円
無		
有		
無		
有		
無		

【注】「有」「無」のいずれかに「○」を付けてください。なお、賃貸用と賃貸用不動産の両方に係る場合は、「有」「無」の両方に「○」を付けてください。

管理費・消耗品費・修繕費・水道光熱費について

支払の内容	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額
有	円	円
無		
有		
無		
有		
無		

お尋ねについては、行政指導なので回答の義務はありませんが、回答しないことで税務署からの調査のリスクが高まりますので、回答しておくことをお勧めいたします。

今後、不動産所得の申告は、修繕費と資本的支出に代表されるように非常に特殊な判断を要するものが多いです。

平成26年1月以降は白色申告者の方についても取引の記帳と帳簿の保存が義務化されました。今までは自分で適当に申告されていた方も、今後は税務署からの厳しい行政指導を受けるリスクが高まっております。

また、不動産を所有しているけど申告していない方にも「利用状況のお尋ね」が届いており、申告漏れがないかもチェックされています。

第3章 賃貸オーナーの不動産所得の計算方法

2. 不動産所得の計算方法

不動産所得 = 収入金額 - 必要経費

青色申告特別控除額
最大 10万円（区分マンション1室からも可）
or
最大 65万円（5棟10室、事業的規模の場合）

収入金額になるもの	収入金額にならないもの
家賃・地代 （未収含む）	敷金・保証金
権利金・更新料・礼金	
共益費	
敷金・保証金のうち 返還を要しないもの	

必要経費になるもの	必要経費にならないもの
借入金のうち利息部分	借入金のうち元本部分
固定資産税、事業税	所得税、住民税
管理会社への管理費	自宅にかかる経費
広告宣伝費	
共用部分の水道光熱費	
税理士への報酬	
立退料	
損害保険料 (その年に対応するもの)	
貸倒損失	
減価償却費	
修繕費（資本的支出除く）	

第3章 賃貸オーナーの不動産所得の計算方法

3. 滞納家賃

入居者が滞納しても、大家さんは家賃を受け取ったものとして納税義務があります。

Q 家賃を回収できなかったら？



A 一定の要件を満たせば、**貸倒損失として未収家賃を経費**にすることができます。

経費にする要件は？

法律上の貸倒れ

- ・会社更生法又は金融機関等の更生手続等による未収債権の切捨て
- ・債権者集会等の協議決定による未収債権の切捨て
- ・債務者に対する書面による債務免除
(※債務超過の状態が相当期間継続し、返済不能の場合に限る)

事実上の貸倒れ

- ・債務者の資産状況、支払能力等からみて全額回収できないことが明らかな場合
(※担保物がない場合に限る)

形式上の貸倒れ

- ・債務者との取引停止後1年以上経過している場合 (※担保物がない場合に限る)
- ・売掛債権の総額が取立費用に満たない場合において督促しても弁済がない場合

貸倒処理をするには貸し倒れの事実を証明する書類の準備が必要となります。

 **事業的規模の貸付が必要**となります。

第3章 賃貸オーナーの不動産所得の計算方法

4. 必要経費になる費用・ならない費用

◎必要経費とは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

◎必要経費にならない費用(家事費)

- ・生活費等 食費、病院代、自宅の家賃、自宅の電話代・ガス代・水道料、家族旅行代などです。
- ・税金等 所得税、住民税、相続税、贈与税、その他事業に関係のない税金です。
- ・保険料等 国民健康保険料、国民年金保険料、生命保険料などです。
- ・交通反則金、罰金、加算税や延滞税など

第3章 賃貸オーナーの不動産所得の計算方法

5. アパート経費を認めてもらうには？

※**携帯電話の通話料等**、私的なものと事業上のものが混ざっている場合には利用明細書などで事業上の通話料を区分してから必要経費にする。合理的な按分割合があるのであれば根拠も記載しておく。店舗や事務所と住宅が一体になっている場合には、固定資産税や家賃などは、床面積などの基準で按分する。

賃貸併用住宅のように1つの建物に賃貸用と自己居住用の両方がある場合には、床面積などの基準で按分し賃貸用部分のみ経費計上する!!

家事関連費と事業上の経費の区分はしっかり

⇒**必要経費として認めてもらうには証拠をきちんと保存しておくこと！**
税務署につまらない疑いを掛けられないために……

【気をつけるポイント】

- ① 飲食代は、場所、相手先、担当者、人数などがはっきりわかるようにしておく。
- ② ゴルフ等に招待されて支払ったプレー代については、招待状なども保管しておく。
- ③ 中元・歳暮は送り先の明細表も保管しておく。
- ④ 香典・祝い金等は、通知や招待状に支払った金額を記入して保管する。
- ⑤ ①～④については、現金出納帳にも相手先等を記入しておく。

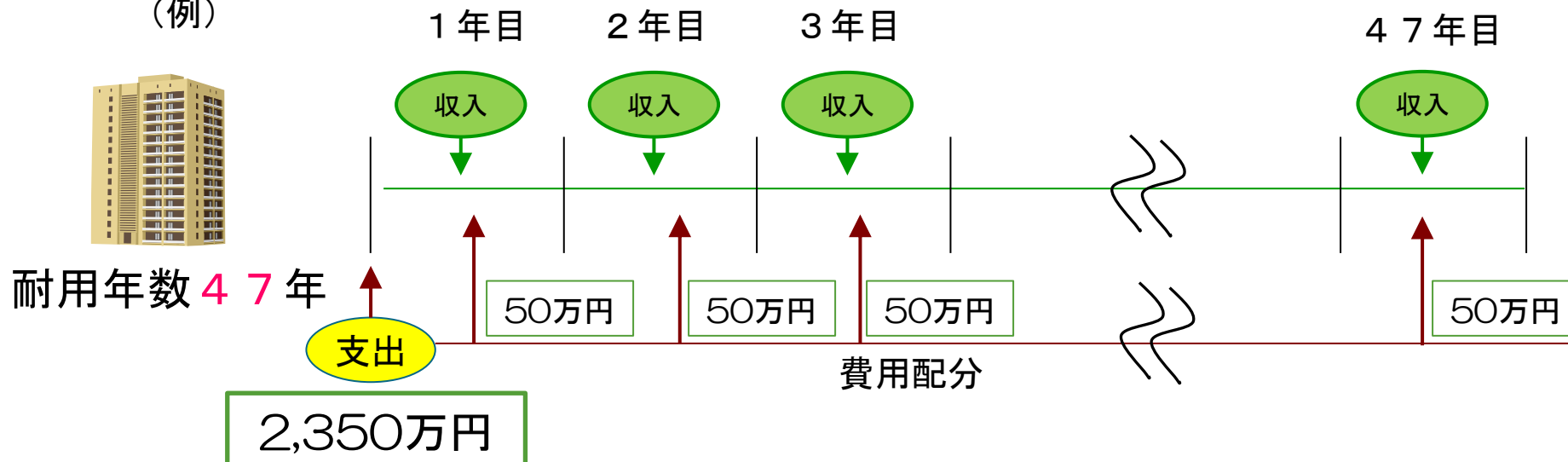
第4章 賃貸不動産の減価償却

1. 減価償却費の概要

減価償却費とは？

収入と費用を対応させるために、耐用年数に応じた費用を配分させる。

(例)



耐用年数は税法で決められている。

(例) 建物 木造=22年 鉄骨造=27年(※) 鉄筋コンクリート造=47年

※鉄骨の太さにより異なる。

【減価償却費の計算式】

定額法 = 購入代金 × 法定耐用年数に応じる償却率

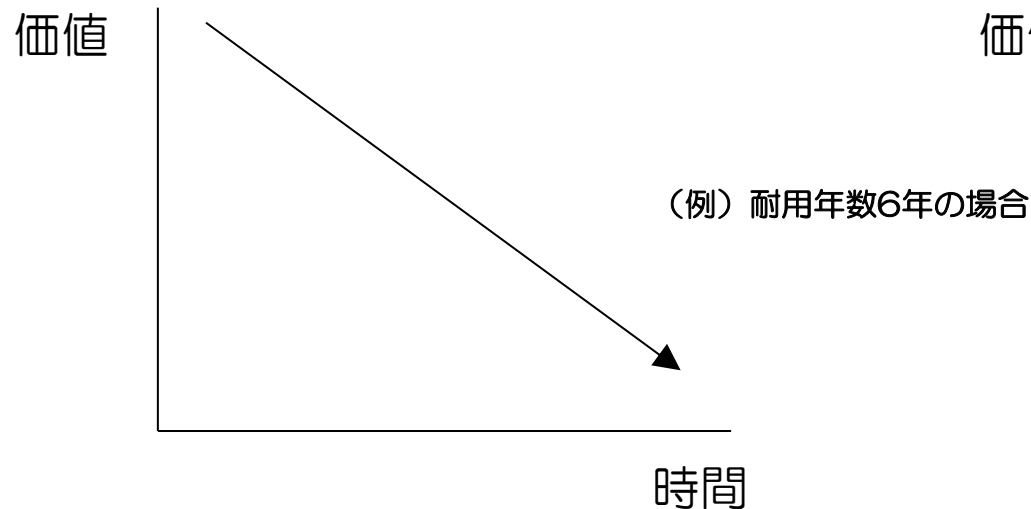
定率法 = 前年末時点の未償却残高 × 法定耐用年数に応じる償却率

第4章 賃貸不動産の減価償却

2. 減価償却方法

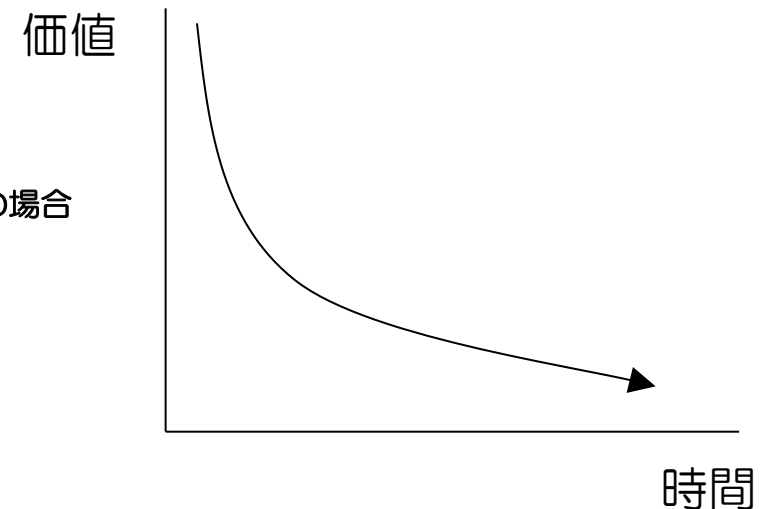
【減価償却の方法には定額法と定率法がある】

定額法



(1年目) $100\text{万円} \times 0.167 = 167,000\text{円}$
(2年目) $100\text{万円} \times 0.167 = 167,000\text{円}$

定率法



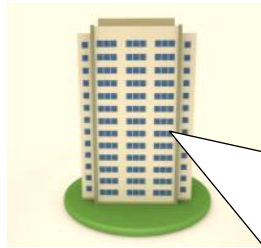
(1年目) $100\text{万円} \times 0.333 = 333,000\text{円}$
(2年目) $(100\text{万円} - 33.3\text{万円}) \times 0.333 = 222.111\text{円}$

最終的に計上できる減価償却費の総額は同じだが、
初期に多額の償却費が計上できるので定率法の方が有利とされている。

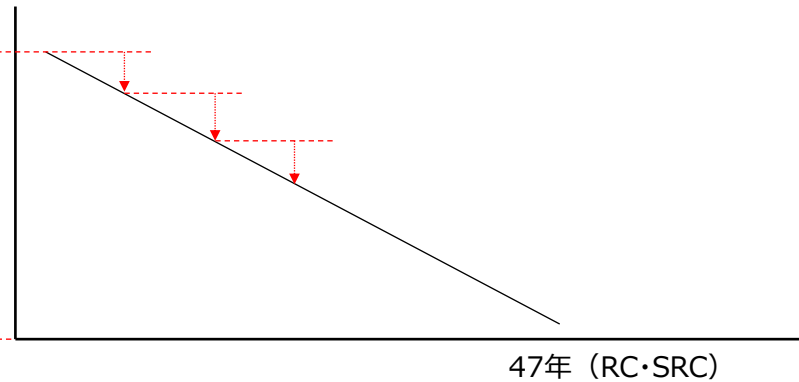
第4章 賃貸不動産の減価償却

2. 減価償却方法

減価償却費の計算



建物
3,000万円
土地 2,000万円
購入時 5,000万円



平成19年3月31日以前に取得した建物の場合：
(旧定額法)

$$\text{建物価格} \times \text{償却率} = \text{減価償却費}$$
$$30,000,000 \text{円} \times 0.9 \times 0.022 = 594,000 \text{円}$$

平成19年4月 1日以降に取得した建物の場合：
(定額法)

$$30,000,000 \text{円} \times 0.022 = 660,000 \text{円}$$

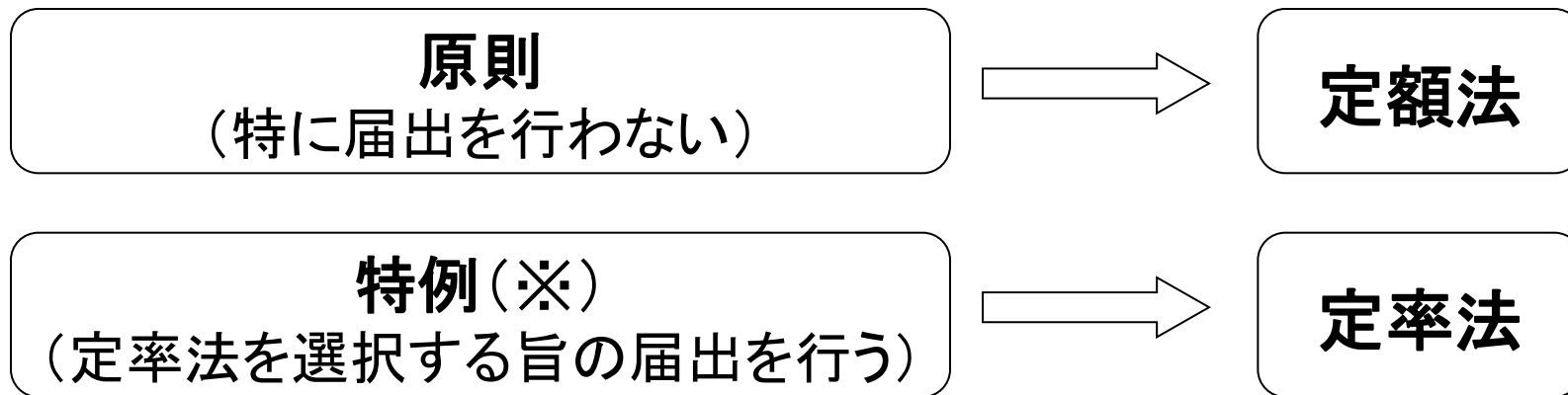
建物の構造等	事業用 賃貸マンション(居住用)		
	耐用年数	定額法 償却率	旧定額法 償却率
木造	22年	0.046	0.046
軽量鉄骨	27年	0.038	0.037
鉄筋コンクリート	47年	0.022	0.022

減価償却費は、
取得日（いつ取得したか？）
構造、建物価格 で決まる。

第4章 賃貸不動産の減価償却

3. 減価償却方法の届出

【減価償却の変更は届出が必要】



(※) 平成10年4月1日以後に取得した建物

平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物は定額法のみしか選択できない

定率法を選択する場合には下記の期限までに、
「**所得税の減価償却資産の償却方法の届出書**」を提出しなければなりません。

- ・賃貸事業を始めた初年度……最初の確定申告の申告期限まで
- ・上記以外の年度……変更しようとする年の3月15日まで

第4章 賃貸不動産の減価償却

4. 中古資産を取得した場合の耐用年数

◆中古資産を取得した場合の取り扱い(耐用年数)

中古資産を取得した場合には、耐用年数を合理的に見積もることとされていますが、以下に説明する簡便法により計算した耐用年数を使用することができます。

〈法定耐用年数を全部経過したもの〉

$(\text{法定耐用年数}) \times 20 / 100$

〈法定耐用年数を一部経過したもの〉

$(\text{法定耐用年数} - \text{経過年数}) + (\text{経過年数}) \times 20 / 100$

※1年未満の端数は切り捨て、上記の計算による年数が2年未満のときは2年とします。

〈簡便法による残存耐用年数の計算例①〉

法定耐用年数47年(RCマンション)の資産を48年8ヶ月経過後に取得した。

$47年 \times 20\% = 9.4年 \rightarrow 9年$

※1年未満の端数の切り捨ては最後に行います。

〈簡便法による残存耐用年数の計算例②〉

法定耐用年数47年(RCマンション)の資産を3年8ヶ月経過後に取得した。

$(47年 - 3年8ヶ月) + 3年8ヶ月 \times 20\% = 564月 - 44月 + 44月 \times 0.2 = 528.8月$

$= 44.06年 \rightarrow 44年$

※1年未満の端数の切り捨ては最後に行います。

第5章 賃貸不動産の取得費

1. 経費計上するもの、資産計上するもの

【一時に経費計上できる出費は出来るだけ経費計上する】

新規に賃貸アパートを購入したり、建設した場合、建物の購入や建設に要した出費は建物の取得費として資産計上しなければなりません。

ただし、建物の購入や建設に要した出費のうち、一部の出費については資産計上せずに、**全額支払い時の経費**にすることができます。

一時に経費計上してよい出費	資産計上すべき出費
<ul style="list-style-type: none">不動産取得税登記費用印紙税ローン手数料保証料(期間按分)火災保険料(期間按分)	<ul style="list-style-type: none">仲介手数料固定資産税の精算金地質調査費測量費建築確認申請の費用土地の造成、改良費用住民対策費借入金の利子で事業開始前の期間にかかるもの地鎮祭・起工式費用

第5章 賃貸不動産の取得費

2. 土地・建物の区分方法(土地・建物の明記がされていない場合)

Q 売買契約書に土地・建物の区分が明記されていません。どのように区分するのでしょうか？

A 土地と建物の価格が総額で記載されている場合の、土地建物の区分方法について特別の規定はありません。合理的な算定方法であればよいとされています。

① 消費税から建物価格を逆算する。

$$\text{建物価格} = \text{消費税額} \div \text{消費税率10\% (8\%または5\%または3\%)} + \text{消費税額}$$

$$\text{土地価格} = \text{土地・建物の合計額} - \text{建物価格}$$

※消費税率は購入時の税率で計算してください。

・平成 元年4月1日	～	平成 9年 3月31日	...	3%
・平成 9年4月1日	～	平成26年 3月31日	...	5%
・平成26年4月1日	～	令和 元年 9月30日	...	8%
・令和 元年10月1日	～		...	10%

② 建築標準単価による方法

$$\text{建物価格} = (\text{新築時の}) \text{建物の標準的な建築価額表による価格} - \text{減価償却費}$$

③ **土地** と **建物** の固定資産税評価額の比率で按分する。

④ **土地の時価** を算定し、残りを **建物価格** とする。

付近に取引事例が多く、その評価に客観性がある場合に採用できます。

土地価額 は地価公示価格を参考にする方法なども考えられます。

第5章 賃貸不動産の取得費

3. ケーススタディ①

事例

消費税額から建物価格を逆算する。

不動産売買契約書

売買価額 50,900,000円
(うち消費税 900,000円)

契約日 平成4年7月1日
引渡日 平成5年3月3日

(売主) ●X不動産



(買主) 東京太郎



Q 減価償却費の基となる建物価格を求めましょう。

A 消費税から建物価格を逆算する。

$$\begin{aligned}\text{建物価格} &= \text{消費税額} \div \text{消費税率}(10\%, 8\%, 5\%, 3\%) + \text{消費税額} \\ &= \underline{900,000\text{円}} \div \underline{3\%} + \underline{900,000\text{円}} \\ &= \underline{30,900,000\text{円}}\end{aligned}$$

※消費税率は購入時の税率で計算してください。

- ・平成 元年4月1日 ~ 平成 9年 3月31日 ... 3%
- ・平成 9年4月1日 ~ 平成26年 3月31日 ... 5%
- ・平成26年4月1日 ~ 令和元年 9月30日 ... 8%
- ・令和元年10月1日 ~ ... 10%

$$\begin{aligned}\text{土地価格} &= \text{土地・建物の合計額} - \text{建物価格} \\ &= \underline{50,900,000\text{円}} - \underline{30,900,000\text{円}} \\ &= \underline{20,000,000\text{円}}\end{aligned}$$

第5章 賃貸不動産の取得費

3. ケーススタディ②



投資用不動産 : 区分マンション

売買価額 : 3,000万円

土地・建物の内訳: 契約書に記載なし

減価償却費の基となる建物価格を求めてみましょう。

固定資産(***地・家屋)評価証明書			
所有者	住所 新宿区西新宿●-●-●		
	氏名 (名称) 東京太郎		
所在等	▲▲区××町●-●-●	地積 m ²	平成28年度価格(円)
	家屋番号 ●●-●-●●●● 建物番号 ●●●	登記地積 79.90 現況地積 79.90	12,000,000
適用	種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート 屋根 陸屋根 地上 1階 敷地権 所有権		
上記のとおり証明します。		第●●●●●号 平成28年7月4日 東京都▲▲都税事務所	所長

固定資産(土地・***屋)評価証明書			
所有者	住所 新宿区西新宿●-●-●		
	氏名 (名称) 東京太郎		
所在等	▲▲区××町●-●-●	地積 m ²	平成28年度価格(円)
	登記地目 宅地 現況地目 宅地	登記地積 500.00 現況地積 500.00	800,000,000
適用	共有持分 100分の1		
上記のとおり証明します。		第●●●●●号 平成28年7月4日 東京都▲▲都税事務所	所長

第5章 賃貸不動産の取得費

3. ケーススタディ②

- A 固定資産税の評価証明書に記載されている土地と建物の評価額で売買価額を按分します。
マンションの場合に、土地の評価額欄にマンション敷地全体での評価額が記載されているときは、区分所有割合(共有持分)を乗じて、持分に応じた土地評価額を算出する必要があります。

$$\begin{aligned} \textcircled{1} \text{ 土地価格} &= \text{売買価額}^{\ast 2} \times \frac{\text{土地評価額}^{\ast 1}}{\text{土地評価額}^{\ast 1} + \text{建物評価額}} \\ \textcircled{2} \text{ 建物価格} &= \text{売買価格}^{\ast 2} \times \frac{\text{建物評価額}}{\text{土地評価額}^{\ast 1} + \text{建物評価額}} \end{aligned}$$

(※1) マンション等で敷地全体での評価額の場合；

$$\text{土地評価額} = \text{敷地全体評価額} \times \text{区分所有割合(共有持分)}$$

(※2) 売買価額には、仲介手数料、固都税精算金を含む。

$$\begin{aligned} \textcircled{1} \text{ 土地価格} &= 3,000\text{万円} \times \frac{800\text{万円}}{800\text{万円}^{\ast} + 1,200\text{万円}} \\ &= 1,200\text{万円} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \text{ 建物価格} &= 3,000\text{万円} \times \frac{1,200\text{万円}}{800\text{万円}^{\ast} + 1,200\text{万円}} \\ &= 1,800\text{万円} \end{aligned}$$

※土地評価額 = 8億円 × 1/100 = 800万円 ※計算の簡便上、一部の金額表記を万円単位としています。

第5章 賃貸不動産の取得費

4. 減価償却費の計算 書き方

【減価償却のチェックポイント】

①取得価額

- 土地、借地権の部分を含めていないか？
- 仲介手数料等の諸経費も計上しているか？

②償却方法と耐用年数(償却率)

- 平28.4.1以降取得の附属設備・構築物は定額法
- 種類や新築中古に応じた年数か？

○減価償却費の計算

令和二年分以降用	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	①	②	償却 方法	耐用 年数	④	⑤ 本年中の 償却 期間	⑥ 本年分の 普通償却費 (③×④×⑤)	⑦ 割増(特別) 償却費	⑧ 本年分の 償却費合計 (⑥+⑦)	⑨ 貸付 割合	⑩ 本年分の必要 経費算入額 (⑧×⑨)	⑪ 未償却残高 (期末残高)	摘要
				取得価額 (償却保証額)	償却の基礎 になる金額			償却率 又は 改定償却率								
	木造建物賃家	70.6	H17・	18,600,000	16,740,000	定額法	22	0.0046	12/12	770,040	-	770,040	100	770,040	4,739,280	
	木骨モルタル 建物アパート	198.5	H18・7	35,000,000	31,500,000	定額法	20	0.050	12/12	1,575,000	-	1,575,000	100	1,575,000	9,012,500	
	鉄筋コンクリート 建物アパート	315.0	R4・1	66,000,000	66,000,000	定額	47	0.022	12/12	1,452,000	-	1,452,000	100	1,452,000	64,548,000	
	コンクリート敷		H17・3	500,000	25,000	-	-	-	12/12	5,000	-	5,000	100	5,000	20,000	均等償却
	輪船設備		H18・7	1,500,000	140,089	定率	15	0.142	12/12	19,893	-	19,893	100	19,893	120,196	
	一括償却資産		R4・	180,000	180,000	-	-	1/3	12/12	60,000	-	60,000	100	60,000	120,000	
	パソコン他		R4・	合計 500,000	(明細は別紙保管)	-	-	-	12/12	-	-	-	-	500,000	-	借法28の2
	計									3,881,933	-	3,881,933		4,381,933	78,559,976	

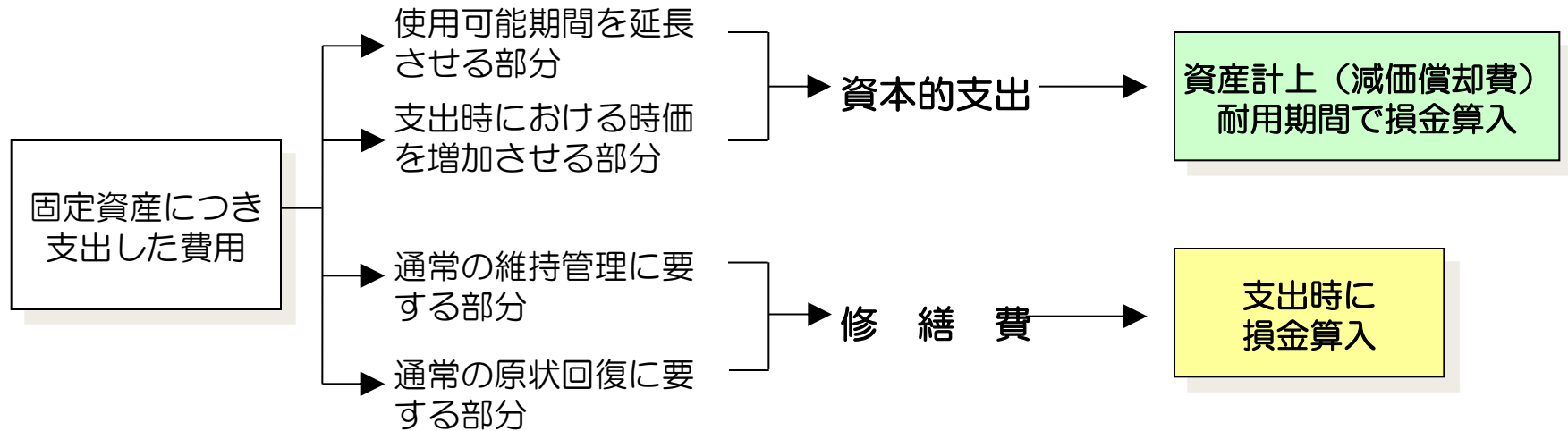
(注) 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産について定率法を採用する場合にのみ④欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

出典: 国税庁

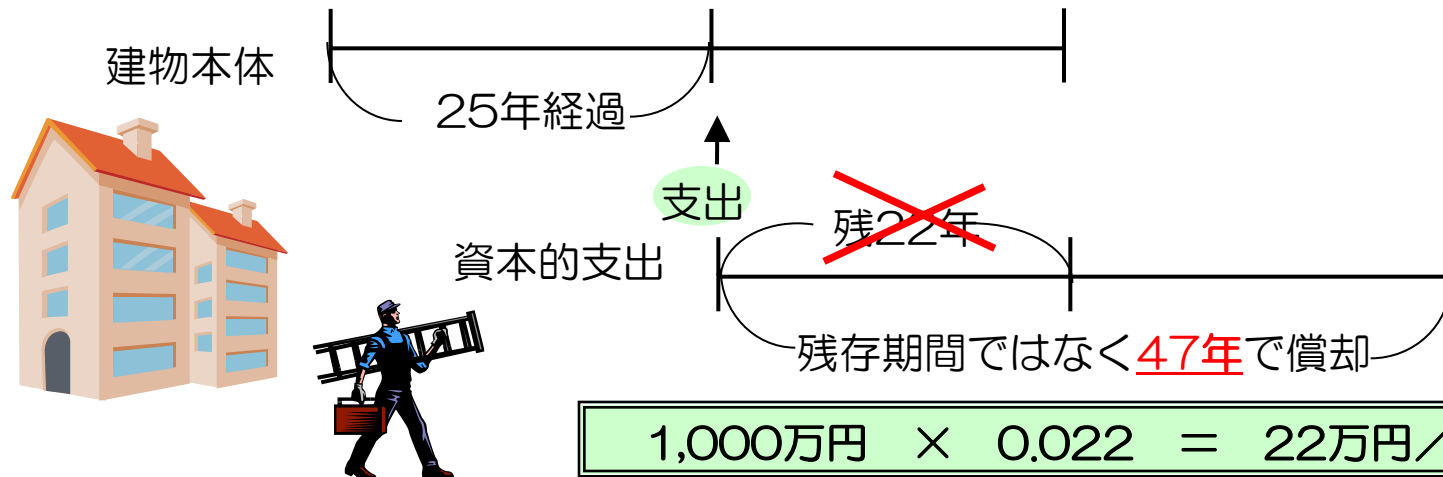
第6章 修繕費と資本的支出

1. 修繕費と資本的支出

【どちらに該当するかの基準】



(例) 築25年の収益物件（鉄筋コンクリート造：耐用年数47年）の修繕費のうち1000万円が資本的支出になった場合。



第6章 修繕費と資本的支出

1. 修繕費と資本的支出

(1) 修繕費

固定資産の修理・改良などのために支出した金額のうち、その固定資産の通常の維持管理のため、又は災害などにより毀損した固定資産につき、その**原状回復に要すると認められる部分**の金額

→ **全額必要経費**

(例)・通常の外壁の塗り替え

・汚れた畳の表替え

・現に使用している土地の水はけをよくする等のために砂利を敷く費用

(2) 資本的支出

固定資産の修理・改良などのために支出した金額のうち、その**固定資産の価値を高め、又はその耐久性を増すこと**となると認められる部分に対応する金額

→ **固定資産として計上(減価償却を通じて経費算入)**

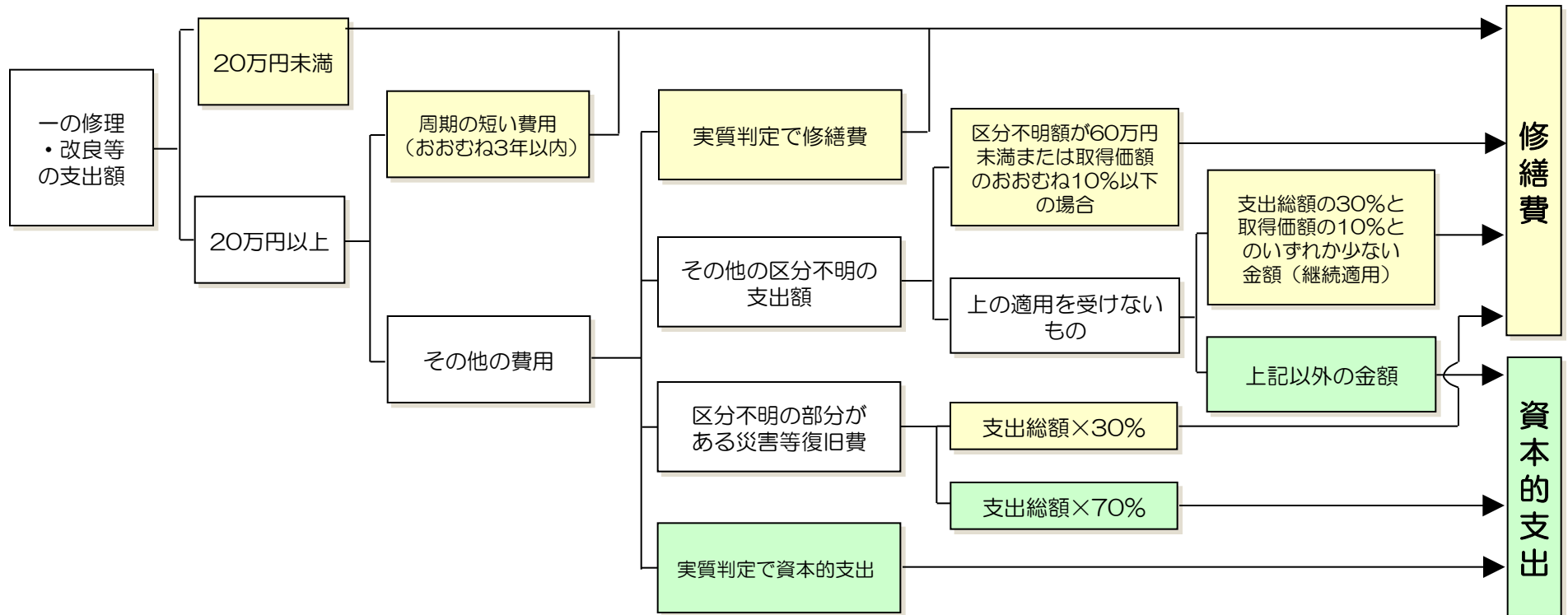
(例)・建物の避難階段の取付けなど物理的に付加した部分に係る費用

・**居住用から賃貸用へ用途変更した際**の改造又は改装に直接要した費用

・機械の部品を特に品質又は性能の高いものに取り替えた場合の
その取替えに要すると認められる費用を超える部分の金額

第6章 修繕費と資本的支出

2. 形式基準のフローチャート



《ポイント》

- 資本的支出に該当しても20万円未満ならすべて修繕費
- 3年以内の周期で修繕・改良等が行われているものはすべて修繕費
- 金額にかかわらず明らかに修繕といえるものは全額修繕費
- 区分不明なものは、60万円未満または取得価格の10%以下ならすべて修繕費

※注意点 事業を開始する前の支出は全て資産計上

第7章 不動産賃貸の節税方法

1. 概要

① 新築の場合、建物本体と附属設備に分けて早期に経費化

※ 建物本体より附属設備のほうが償却年数が短い

② 青色申告の特典を活用する

- ・青色申告特別控除(65万円(55万円)又は10万円)
- ・青色専従者給与
- ・少額減価償却資産の特例
- ・損失が発生した場合の3年間繰越控除

③ 修繕を定期的に行うことで早期に経費化

第7章 不動産賃貸の節税方法

2. 青色申告の特典を活用する

青色申告とは

青色申告とは、帳簿に日々の取引を記帳し、その帳簿に基づいて申告すること

＜税制上の様々な特典を受けることができます＞

※ 賃貸開始から2ヶ月以内 又は 青色申告を始める年の3月15日までに「青色申告承認申請書」の提出が必要です。

特典① 青色申告特別控除

	事業的規模(注1)	それ以外
特別控除額	65万円(注2)	10万円

(注1)事業的規模とは、独立家屋でおおむね**5棟**以上 又は アパートなど独立した室数がおおむね**10室**以上の規模の貸付をいう。

(注2)複式簿記により記帳し、その記帳に基づいて作成した貸借対照表を損益計算書とともに確定申告書に添付する必要があります。

青色申告特別控除はマンション1室の賃貸からでも要件を満たせば使えますが、その場合、特別控除額の上限は10万円です。また、事業的規模でも仕訳帳等の電子帳簿保存又は確定申告を電子申告していない場合には、55万円控除。

第7章 不動産賃貸の節税方法

2. 青色申告の特典を活用する

特典② 青色専従者給与

青色申告者と同一生計の配偶者や15歳以上の親族で、アパート経営に専ら従事している人に支払った給与は、必要経費に算入できます。

【要件】

- ① **事業的規模**(5棟10室基準)の貸付であること
- ② アパート経営に専ら従事していること(6ヶ月超働いていること)
- ③ 「青色専従者給与に関する届出書」を適用を受ける年の3月15日までに税務署へ提出すること(1月16日以降に事業を始める場合は、2ヶ月以内)
- ④ 届出書に記載された範囲内の金額で支払われていること
- ⑤ 労務の対価として適正な金額であること

(注) 青色専従者給与は、配偶者控除や扶養控除と併用できません。

白色申告の場合、実際に支払っ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。

第7章 不動産賃貸の節税方法

2. 青色申告の特典を活用する

特典③ 少額減価償却資産の特例

30万円未満の備品等を購入した場合には、購入時に全額を経費とすることができます。

【要件】

- ① 青色申告の事業者であること(事業的規模であることを要しない)
- ② 1年間当たりの少額減価償却資産の合計が300万円までであること
⇒300万円を超えた場合は、300万円の部分までが特例の対象
- ③ 2026年(令和8年)3月31日までに取得したものに限られます。(2024税制改正で延長)
- ④ 確定申告書に少額減価償却資産の取得価額に関する明細書を添付すること。
ただし、青色申告決算書の「減価償却費の計算欄」に必要事項を記載し、少額減価償却資産の取得価額の明細を保管している場合には、明細書の添付に代えることができます。

少額の資産の損金算入方法まとめ

Ⓐ10万円未満は損金算入

Ⓑ20万円未満の一括償却資産(3年間の均等償却)

Ⓒ30万円未満「少額減価償却資産の損金算入」の特例

⇒ Ⓒを選択した場合は、償却資産税(合計150万円未満は免税)の対象となります。

第7章 不動産賃貸の節税方法

2. 青色申告の特典を活用する

【減価償却費の計算欄への必要事項の記載例】

※未償却残高は、譲渡時の取得費になります。

○減価償却費の計算

(令和二年分以降用)	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	① 取得価額 (償却保証額) 円	② 償却の基礎 になる金額 円	償却 方法	耐用 年数	④ 償却率 又は 改定償却率	⑤ 本年 中の償却 期間	⑥ 本年分 の普通償却費 (②×④×⑤) 円	⑦ 割増(特別) 償却費 円	⑧ 本年分 の償却費合計 (⑥+⑦) 円	⑨ 貸付 割合 %	⑩ 本年分の必要 経費算入額 (⑧×⑨) 円	⑪ 未償却残高 (期末残高) 円	摘要
									12月 12							
	木造建物賃家	70.6	H17・1	18,600,000	16,740,000	旧定額	22	0.046	12月 12	770,040	-	770,040	100	770,040	4,739,280	
	木骨モルタル 建物アパート	198.5	H18・7	35,000,000	31,500,000	旧定額	20	0.050	12月 12	1,575,000	-	1,575,000	100	1,575,000	9,012,500	
	鉄筋コンクリート 建物アパート	315.0	R4・1	66,000,000	66,000,000	定額	47	0.022	12月 12	1,452,000	-	1,452,000	100	1,452,000	64,548,000	
	コンクリート敷		H17・3	500,000	25,000	-	-	-	12月 12	5,000	-	5,000	100	5,000	20,000	均等償却
	給排水設備		H18・7	1,500,000	140,089	旧定率	15	0.142	12月 12	19,893	-	19,893	100	19,893	120,196	
	一括償却資産		R4・	180,000	180,000	-	-	1/3	12月 12	60,000	-	60,000	100	60,000	120,000	
	パソコン他		R4・	合計 500,000	(明細を別途保管)	③	-	-	12月 12	-	-	-	-	500,000	①	②
									12月 12							
									12月 12							
									12月 12							
									12月 12							
									12月 12							
	計								12月 12	3,881,933	-	3,881,933		4,381,933	78,559,976	

(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④欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

出典: 国税庁

【必要事項】

- ① 少額減価償却資産の取得価額の合計額
- ② 租税特別措置法第28条の2を適用する旨
- ③ 少額減価償却資産の取得価額の明細を別途保管している旨

必要事項の記載がないと特例を受けることができないためご注意ください。

第7章 不動産賃貸の節税方法

2. 青色申告の特典を活用する

特典④ 純損失の繰越控除

その年に生じた損失を翌年以後**3年間**繰り越して翌年以後に発生した所得額（黒字の金額）と相殺することができます。

【要件】

- ① 損失（赤字）が発生した年度において、期限内に青色申告していること
- ② 損失が発生した年度の翌年以降、連続して申告していること

	1年目	2年目	3年目	4年目
収入	500万円	600万円	600万円	600万円
経費	△300万円	△300万円	△350万円	△300万円
修繕費	△800万円			
所得	△600万円	300万円	250万円	300万円
繰越控除		△300万円	△250万円	△50万円
差引所得	△600万円	0円	0円	250万円

第7章 不動産賃貸の節税方法

3. 青色申告等の届出

マンションオーナーに係る届出書は下記のとおりです。
青色申告に関しないものもいっしょに確認しておきましょう。

	提出期限	
	新規オーナー	既存オーナー
個人事業開業の届出書	開業から1ヶ月以内	—
青色申告の承認申請書	開業から2ヶ月以内	その年3月15日 (前年の確定申告期限)
青色事業専従者給与の届出書	専従してから2ヶ月以内	その年3月15日 (前年の確定申告期限)
減価償却資産の償却方法の届出書	開業した年の翌年3月15日 (開業年の確定申告)	変更しようとする年の3月15日 日まで

第8章 賃貸経営の資料整理術と帳簿作成術

1. 資料整理と帳簿作成について

資料整理に必要な3要素

- ① 省力化 → 家賃収入は建物毎に専用口座を作る → 自動振り込み、口座振替の徹底活用
- ② 入金した、使ったその場で書く → 通帳にどんどん書き込む → 記憶が新しいうちにメモを残す習慣作り
- ③ 資料をなくさない → 管理会社からの送付資料、税金の納付書、領収書それぞれバインダーで管理

※同じ作業を二度繰り返さない、出来る限り自動化する努力の積み重ねがよい結果を生みます！

- ・管理は委託、帳簿は手抜きで立派な金融商品
- ・家賃受け取りはすべて一冊の普通預金に振込入金しましょう
- ・経費は自動支払い制度を利用しましょう
- ・納税は自動振替にしましょう
- ・事業専従者などの給与振込口座も金融機関は同じに
- ・源泉所得税の支払いは年2回払いにしましょう

コンピューターソフト利用のススメ

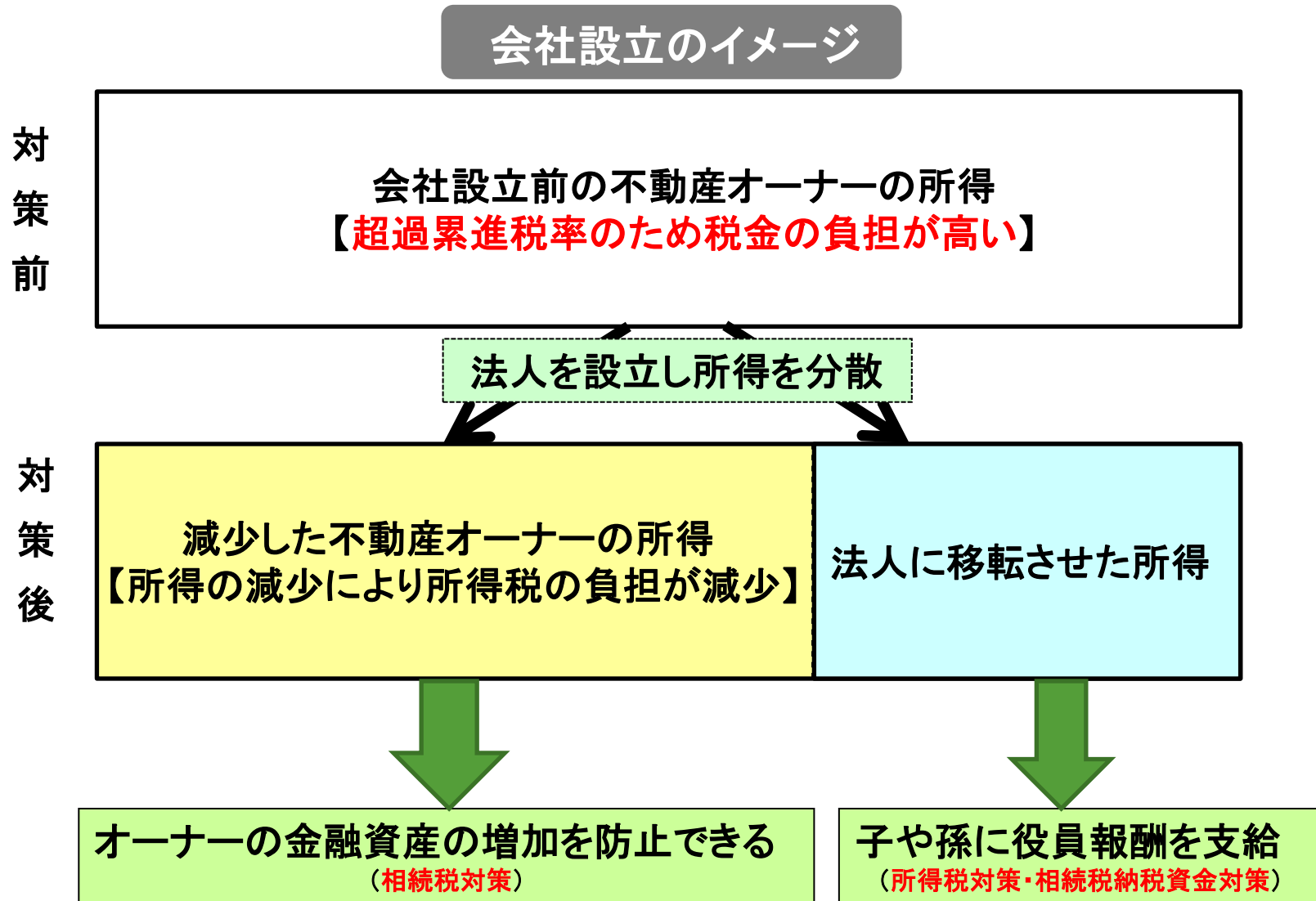
- ① 家庭用パソコンで伝票起票、現金・預金出納帳作成、確定申告書作成、消費税計算まで出来る！
- ② かなり本格的な機能があっても1万円前後で買える
- ③ 伝票起票さえすれば現金・預金出納帳作成、合計残高試算表、決算書まで作成出来る

※簡単・迅速に決算資料が作成出来るので経理の省力化に大きく貢献！

※データを電子保存出来るので紙の節約にもつながります！

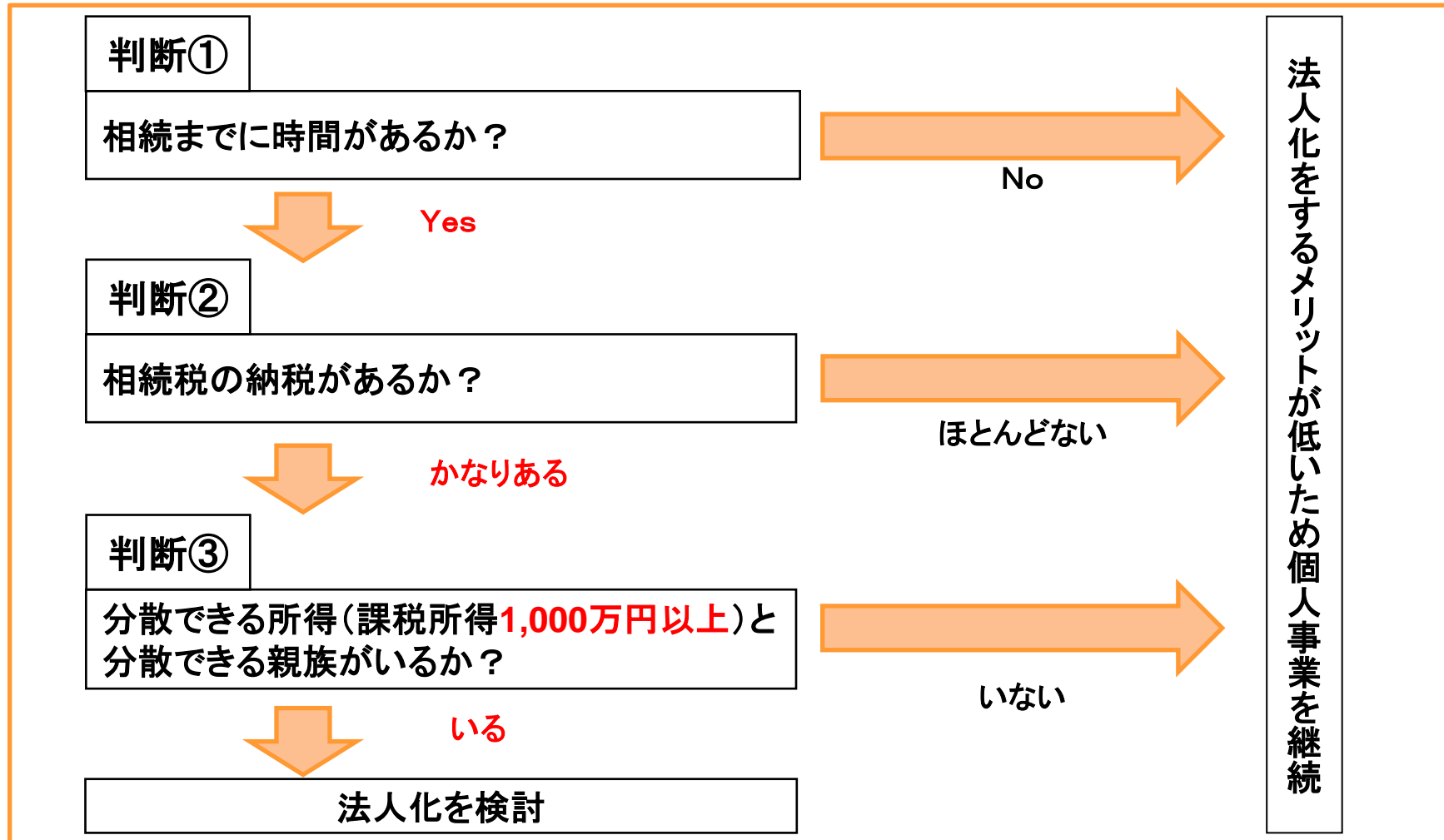
第9章 法人化による賃貸経営

1. 会社を設立して賃貸経営を効率化



第9章 法人化による賃貸経営

2. 法人化の判断基準



年齢・財産・所得・家族の状況など、個別の事情により有利不利が異なります。
法人化の前には必ず**専門家によるシミュレーション**を行い、法人化のメリットがあるか確認をしてください。

第10章 消費税

1. 消費税課税事業者の判定

消費税は、課税事業者が行った国内取引に対して課される税金です。

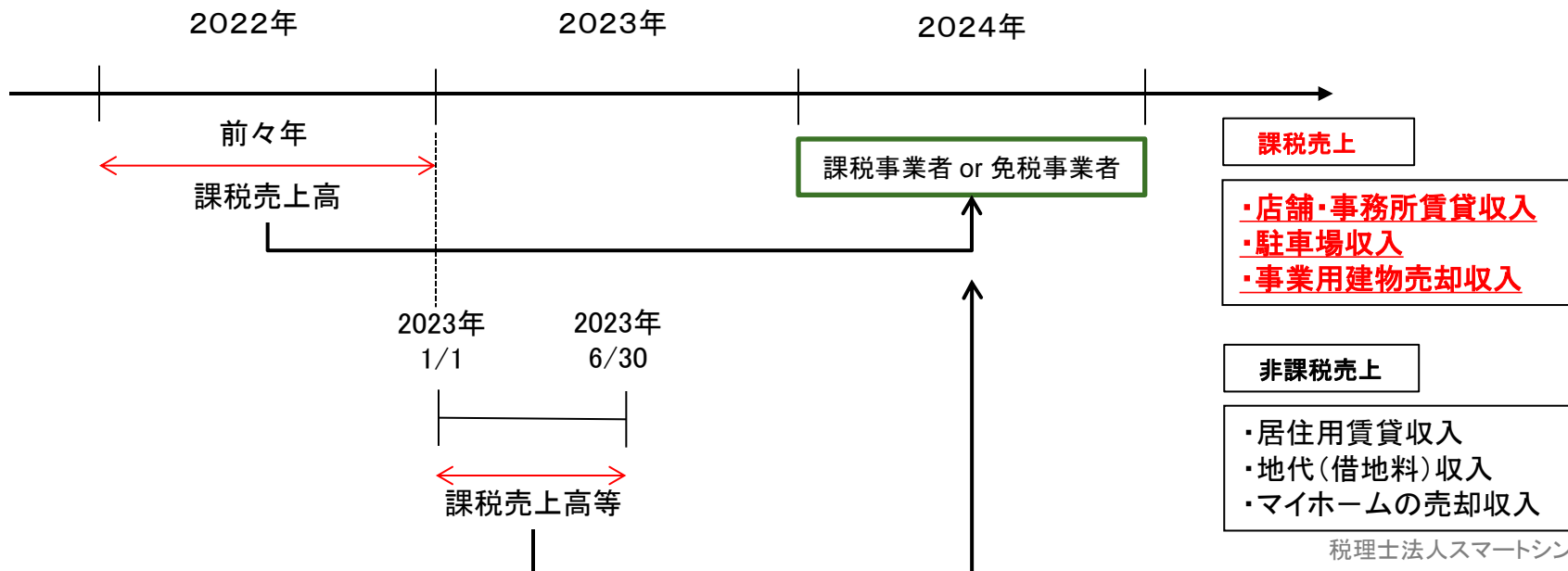
<個人事業者の場合>

- 課税事業者 前々年(2年前)の課税売上高が1,000万円超
- 免税事業者 前々年(2年前)の課税売上高が1,000万円以下

(※)個人事業者については、平成25年分以降、上記判定の他、下記の判定が加わります。

前年の1月1日から6月30日までの期間の課税売上高及び給与等支払額の合計額が1,000万円超 ⇒ 課税事業者

(例)2024年分 個人事業者の消費税納税義務の判定



第10章 消費税

2. インボイス(適格請求書)制度

インボイス制度では、これまで仕入税額控除が認められていた、
免税事業者・消費者からの仕入れの仕入税額控除ができなくなります。



¥1000-¥700=¥300を納付

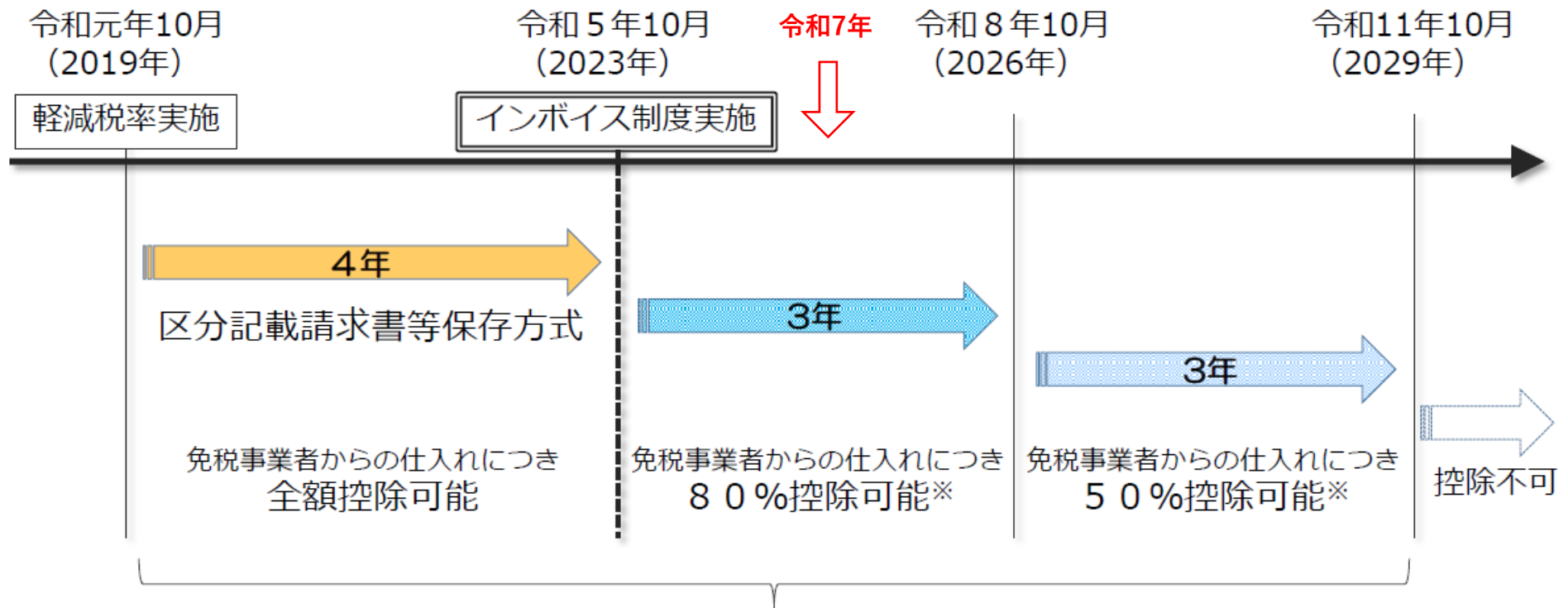
¥1000-¥0=¥1000を納付

※登録事業者とは、国税庁に自社の情報を登録し、登録番号の発行を受けている課税事業者のこと

第10章 消費税

3. 経過措置

- インボイス制度の実施後は、免税事業者や消費者など、適格請求書発行事業者以外から行った課税仕入れに係る消費税額を控除することができなくなる。
- しかし、激変緩和の観点から、免税事業者等からの仕入れについても、インボイス制度実施後6年間は仕入税額相当額の一定割合を控除可能な経過措置が設けられている。



インボイス制度の実施に当たり、10年間の経過措置期間を設けている
(免税事業者はこの間に、課税事業者への転換の要否を見極めながら対応を検討)

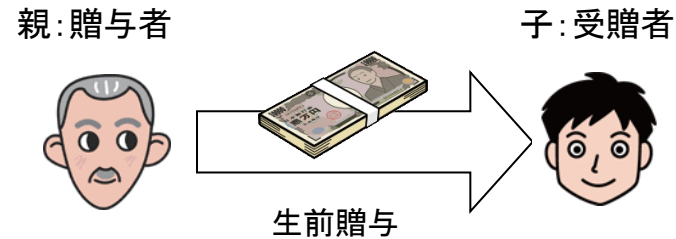
第11章 令和5年度税制改正について

1. 暦年贈与

暦年贈与(原則)

贈与税の基礎控除
もらう人ひとりにつき年間110万円

※贈与税の計算期間は、
毎年1月1日から12月31日までの1年間となります。



改正点 相続開始前の生前贈与の加算期間延長

【改正内容】

(改正前) 相続開始前3年以内の生前贈与について相続財産に加算される。

(改正後) 相続開始前**7年以内**の生前贈与について相続財産に加算される。
ただし、延長した4年間(相続開始前3年超7年以内)の贈与は合計100万円まで相続財産に加算しない。

【適用時期】

令和6年1月以後の贈与 について適用

令和9年1月以降の相続について影響がでてくる。令和13年以降の相続から7年間分の贈与が加算される。

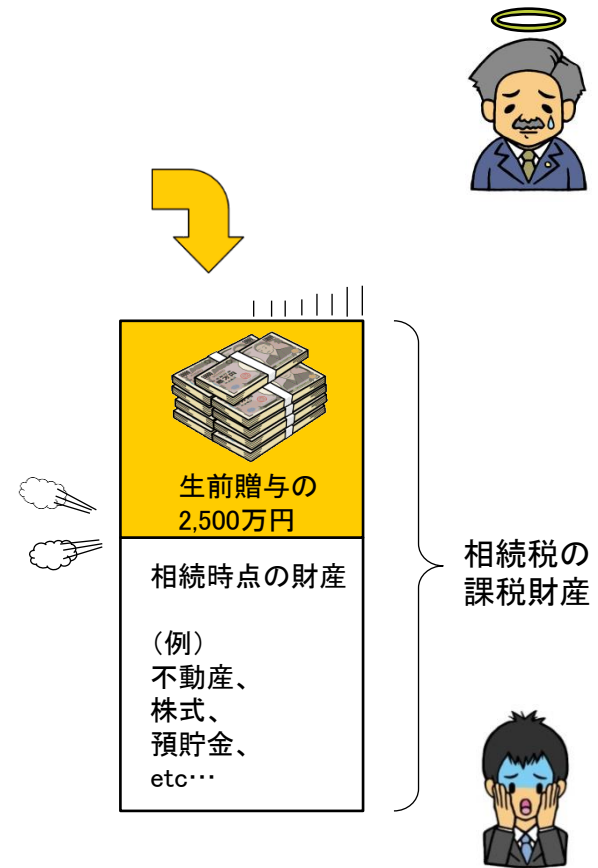
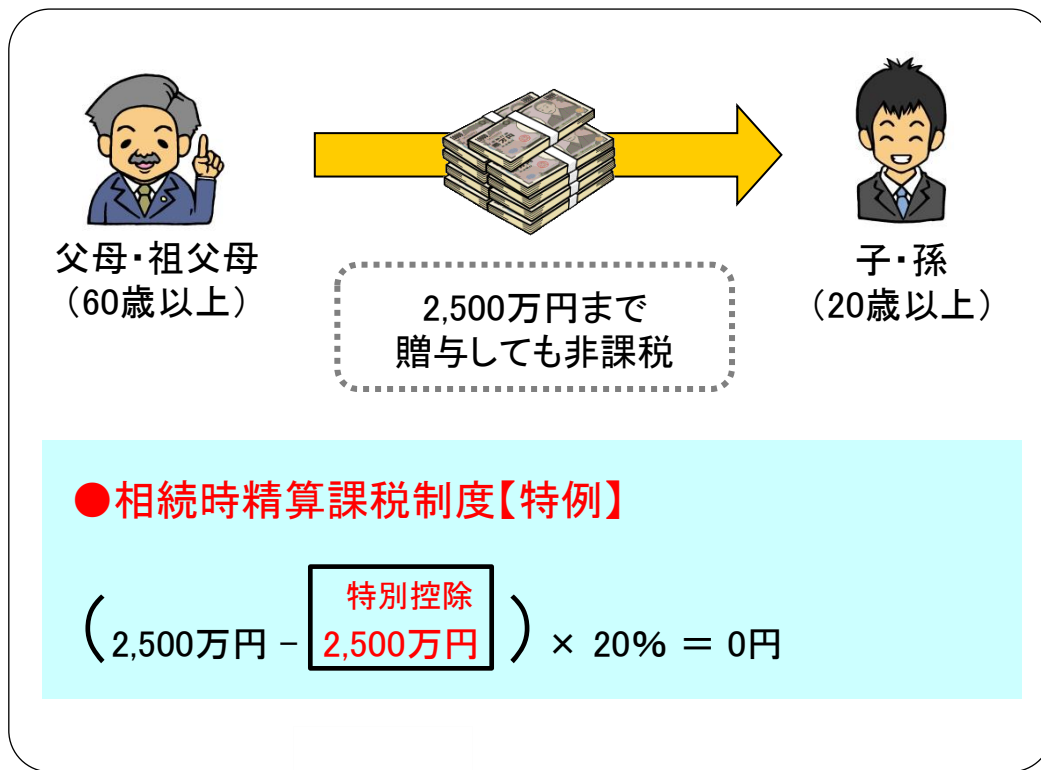
第11章 令和5年度税制改正について

2. 相続時精算課税制度

制度の概要

親や祖父母から財産を贈与してもらう場合、この制度を適用すると2,500万円まで贈与税が非課税になります。ただし、この制度を使って贈与された財産は相続発生時に相続財産に加算され、相続税の課税対象となります。

例：親から子へ2,500万円の現金贈与をした場合



贈与時

相続時

第11章 令和5年度税制改正について

2. 相続時精算課税制度

改正 相続時精算課税制度の使い勝手が向上

【改正内容】

(改正前) ・相続時精算課税制度を選択すると贈与額が少額であっても贈与の年ごとに申告が必要。
・相続時精算課税制度で申告した財産全てが相続時の相続財産に加算される。

(改正後) ①・**暦年贈与とは別枠の110万円の基礎控除**が新設された。
②・相続時精算課税制度を選択した場合でも、**年間110万円(基礎控除額)以下の贈与**に関しては贈与税の**申告が不要**。
(ただし、相続時精算課税制度選択**初年度の届出の申告は必要**)
③・相続時精算課税制度選択後の**毎年基礎控除額(年間110万円)差引後の金額**を相続財産に**加算**する。

【適用時期】

令和6年1月以後の贈与 について適用



相続時精算課税制度の注意点は主に3つ。

- ① 2023年税制改正により、**2024年1月より暦年贈与とは別枠の110万円の基礎控除**が新設された
- ② 課税の**繰り延べ**に過ぎないこと。(相続時に併せて課税される)
- ③ **一度選択したら、贈与した親・祖父母が亡くなるまで取り消しはできない!**

第11章 令和5年度税制改正について

3. 生前贈与 暦年贈与と相続時精算課税制度の改正(2023年税制改正)

2023改正 暦年贈与と相続時精算課税制度の改正比較

(1) 暦年贈与の改正

- ・ 亡くなる前7年間の贈与金額を加算するのは、法定相続人(子)への贈与のみ
- ・ 孫や子の配偶者(嫁・婿)への贈与は加算の対象外

(2) 相続時精算課税の改正

- ・ 年110万円以下の贈与であれば、亡くなる前7年間の贈与金額の加算は誰への贈与に対してもなし

2024年以降の贈与から適用される新制度

例：2031年5月1日に亡くなった場合



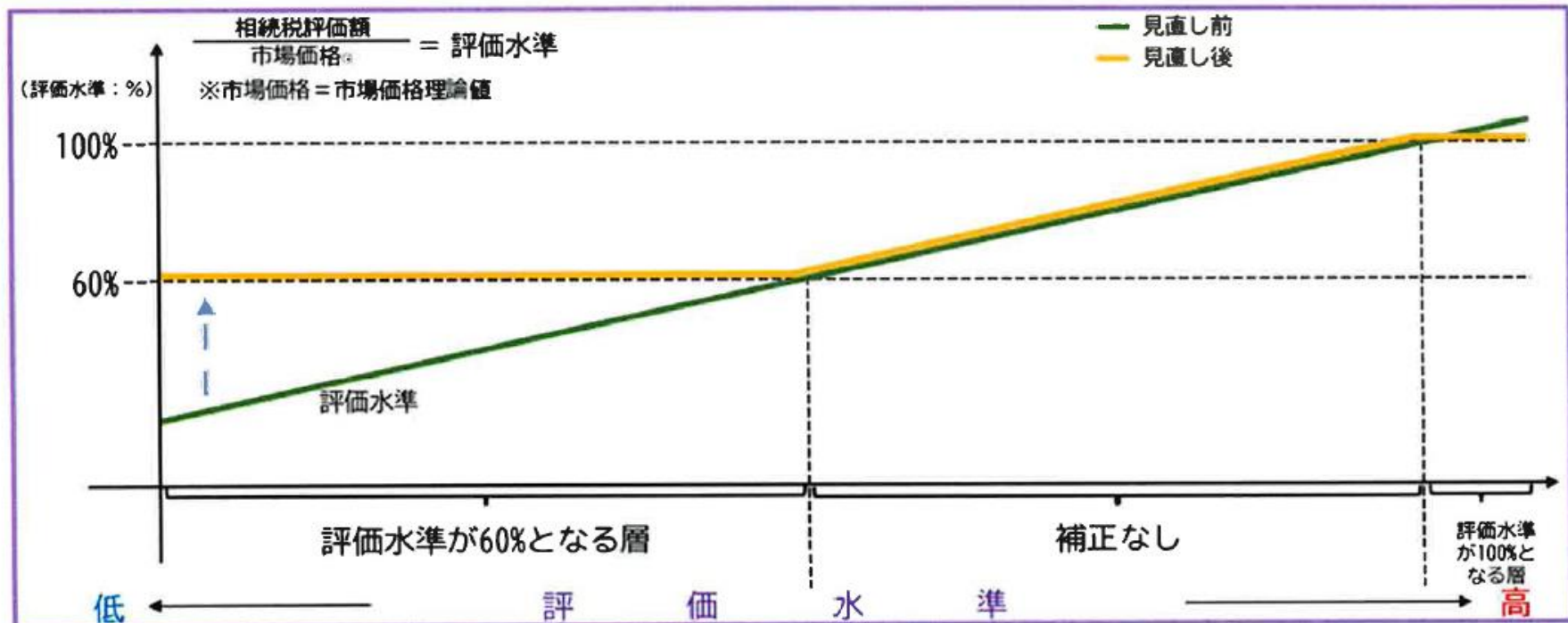
父から暦年贈与110万円の非課税枠、母から相続時精算課税110万円の非課税枠をそれぞれ適用し、
合計：年220万円の贈与税非課税枠を使うことができる。

第12章 令和6年度税制改正について

3. 居住用分譲マンション評価の改正

2024年以降の相続贈与から、居住用マンションの評価について、①築年数②総階数③所在階数④敷地権持分狭小度などを加味し、2023年までの評価額を「**区分所有補正率**」で補正します。
タワーマンションだけではなく、全ての居住用マンションに適用されます。
築年数が浅いほど補正率は大きく、首都圏だと今までの1.5倍程度の増額が多いようです。

評価方法の見直しのイメージ



出典：マンションに係る財産評価基本通達に関する第3回有識者会議資料より抜粋

第13章 令和7年度税制改正について

1. 基礎控除・給与所得控除の見直し(物価上昇に伴う調整)

令和7年：所得税がかかり始めるラインが変わる

単身者
(社会保険料
なしの場合)



給与を
もらっている人が
受けられる

給与所得控除
(55万円)

収入が
ある人が原則
受けられる

基礎控除
(48万円)

課税

103
万円

非課税

給与所得控除
(65万円)

課税

123
万円

非課税

基礎控除
(58万円)

住民税の基礎控除は43万円維持。

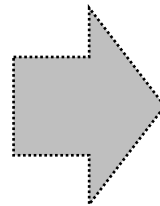
令和8年より住民税の給与所得控除は10万円上げて65万円に。

第13章 令和7年度税制改正について

2. 特定親族特別控除(仮称)の新設

「就業調整対策」の観点から、大学生年代の子等に係る新たな控除が新設されます。
19歳から22歳までの大学生年代の子の合計所得が85万円(給与収入150万円)までは、親が令和6年までの特定扶養控除(63万円)の所得控除が受けられ、それを超えた場合でも親が段階的に控除を受けられる制度です。所得税は令和7年分以後、個人住民税については令和8年分以後の適用となります。

改正(前)	
親族等の合計所得金額	控除額
48万円以下	63万円
48万円超	0円



改正(後)	
親族等の合計所得金額	控除額
58万円超 85万円以下	63万円
85万円超 90万円以下	61万円
90万円超 95万円以下	51万円
95万円超 100万円以下	41万円
100万円超 105万円以下	31万円
105万円超 110万円以下	21万円
110万円超 115万円以下	11万円
115万円超 120万円以下	6万円
120万円超 123万円以下	3万円

19歳~22歳



令和7年度税制改正は令和6年12月20日に発表されたものです。今後自由民主党、公明党および国民民主党三党により協議が行われる見通しであり、内容が修正となる可能性もあるため、今後の三党協議や国会の法案等を確認する必要があります。

ご清聴ありがとうございました

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

■ 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします

■ 税金相談では下記の方がご相談できます。

- アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
- 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
- 相続が発生し相続税の申告が必要な方
- 現在の不動産所得の申告に不安のある方
- 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
- 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方

■ 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。

■ 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒160-0023

東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

MAIL : kikuchi@smtt.co.jp

