

不動産オーナーの皆様へ

この1冊ですべてわかる！

# 不動産経営&不動産投資

まるわかりガイド

GUIDE BOOK



- お金の残せる賃貸不動産とは？
- 不動産を活用して節税したい！
- 不動産を購入したときの消費税が返ってくるって本当？
- 不動産管理会社を設立するメリットは？



 不動産経営の税金ハンドブック

銀座の **不動産** 専門税理士

加美税理士事務所

無料相談のご予約

 **0120-445-922**

【受付時間】9:00-20:00 つながらないとき 03-6278-7318



## ご挨拶～このハンドブックを最大限活用していただくために～

このハンドブックをご覧いただきまして、誠にありがとうございます。

このハンドブックは、不動産賃貸を始めた人や始めようと考えている人のために、「不動産賃貸の資金と税金」をテーマとして、26ページにまとめたものです。  
26ページであれば、全部読んでも30分程度ですし、全部読まなくても、ちょっと調べる辞書としてお手元に置いて頂けると考え、作成しました。



不動産賃貸の初心者の方には、このハンドブックを通読していただくことで「不動産賃貸の資金と税金」の基礎的なところを理解して頂けると思います。

皆様は不動産賃貸をどういう理由で始めましたでしょうか？

「預金金利の低さに嫌気がさした」、「資産形成をしたい」、「老後の生活保障」、など色々あるかと思えます。

多くの人は、不動産賃貸でお金を残したいと考えていることと思います。

不動産賃貸で残るお金は、家賃収入から経費や税金、ローンの返済額を除いた金額ですよね。不動産賃貸でお金を残す目的であれば、お金が残る賃貸不動産の選び方や賃貸不動産からの入金と出金、つまり「資金繰り」を知らないといけません。

賃貸不動産の選び方が悪いと、結局、家賃が入っても支出がそれを超えて、お金は残りません。

不動産賃貸の資金繰りとは、家賃が何時いくら入金されて、管理費やローンが何時いくら支払うのかといったことです。

その他、不動産を取得して不動産賃貸を始めると、最低でも9種類もの税金を払わなければならないことも知っておかなければいけません。

賃貸用の不動産を買えば、①消費税、②登録免許税、③不動産取得税、④印紙税が課されます。不動産賃貸で儲かれば、不動産所得として⑤所得税、⑥住民税、⑦事業税が課されます。不動産賃貸料や不動産管理料には、①消費税が課されます。賃貸用の不動産を持ち続ければ、⑧固定資産税、⑨都市計画税が課されます。

意味も分からずに言われるがままお金を払っていたら、お金は残らないですよ。税金とて同じことです。しかも、所得税などの税金は、申告といって自分で税金の計算をして払わなければなりません。

つまり、不動産賃貸でお金を残すためには、「税金を知らない」では通らないのです。

ぜひ、このハンドブックをご活用いただいて、お金を残すための不動産賃貸にお役立て下さい。

税理士 加美裕史



# 目次



## I. お金の残せる賃貸不動産とはどのようなもの？

- 1. 賃貸不動産の表面利回りと実質利回り ..... 3
- 2. 簡易キャッシュフローから借入金の返済額を決める！ ..... 4

## II. 資金繰り表でお金を残せる不動産賃貸を！

- 1. 資金繰り表の見方 ..... 6
- 2. 資金繰りの作り方 ..... 7
- 3. お金が残せるローン返済スケジュールの立て方 ..... 7

## III. 不動産賃貸に係る税金はどのようなものがある？

- (不動産賃貸や譲渡に係る税金の一覧と説明) ..... 9

## IV. 不動産賃貸にかかる所得税はどうやって払う？

- 1. 所得税の申告と納税の方法 ..... 10
- 2. 不動産所得の計算の方法 ..... 10
- 3. 譲渡所得の計算の方法 ..... 14

## V. 節税の方法

- 1. 建物の修繕による節税 ..... 16
- 2. 青色申告制度を利用した節税 ..... 17
- 3. 不動産賃貸業の法人化による節税 ..... 19
- 4. 賃貸用建物の取得時に支払った消費税の還付 ..... 22

## VI. おわりに



## I お金の残せる賃貸不動産とはどのようなもの？

ここでは、お金の残せる不動産賃貸について説明します。



お金の残せる不動産賃貸とは、**キャッシュフロー(資金収支)が黒字となる不動産賃貸の経営**です。つまり、不動産の賃貸料収入から諸経費やローン返済や納税を済ませた後でも、大家さんの手元にお金が残るということです。

お金の残せる不動産賃貸は、賃貸不動産の利回りと借入金の利回りとの差額を**プラスの利回りの状態で維持する**ことと言い換えることができます。

賃貸不動産の利回りとは、賃貸不動産の購入価額を元本として、その賃貸不動産からの年間賃料収入を利息として計算したものを指します。借入金の利回りとは、その賃貸不動産の購入資金のための借入金が元本となり、その借入金の利子とした年利です。ちなみに、この利回りの差額を専門用語では、イールドギャップ(Yield gap)といいます。

賃貸不動産の利回りというのは一つの指標にすぎないのですが、お金の残せる不動産賃貸を理解する上で非常に有用な考え方です。不動産は二つと同じものがないので、他の物件との比較が難しいのですが、利回りに置きなおせば、比較は簡単です。

もっとも、一つの指標にすぎないということに注意してください。東京の銀座の更地と地方の木造アパートとの比較を、賃料収入の利回りでは地方の木造アパートが良いことになりませんが、数十年後の売却収入まで考えると、どちらが良いかはわかりません。

では、最初に賃貸不動産の利回りを見て、次に、借入金について述べます。

### 1. 賃貸不動産の表面利回りと実質利回り

**お金の残せる不動産賃貸にポイントは、利回りの高い賃貸不動産を買うことから始まります。**

利回りの高い賃貸不動産とは、賃貸不動産の購入価額に対して賃貸料収入額が多いということです。賃貸不動産の「利回り」は、実は何種類もあります。

次の算式の「表面利回り」は、物件概要書でよく見かける表現です。

$$\text{表面利回り} = \text{満室時の年間賃貸料収入} \div \text{賃貸不動産の価額}$$

しかし、お金の残る不動産賃貸で重要な「利回り」は、「実質利回り」です。実質利回りとは、次の算式で計算します。

$$\text{実質利回り} = \frac{\text{満室時の年間賃貸料収入} - \text{空室期間の賃貸料収入} - \text{賃借人の入退去時費用} - \text{維持管理費}}{\text{賃貸不動産の価額}}$$

$$\text{実質利回り} = \text{賃貸不動産の価額} + \text{取得諸経費}$$



## I お金の残せる賃貸不動産とはどのようなもの？

なぜ「実質利回り」が重要なのでしょうか？ 実は、「表面利回り」通りにはお金が入ってこないからです。

**表面利回りの前提条件とは、『賃貸を開始して何年にも渡って1室たりとも1日の空室も発生しない』というものです。**ですから、賃借人の入退去時のハウスクリーニングも、賃貸借の募集広告もなし、そんな賃貸不動産です。あり得るとしたら、借地権の賃貸借ですが、少し特殊なのでここでは除外します。

これに対して、「実質利回り」は、不動産賃貸の実態を表している利回りといえます。

計算式の分子には空室の賃料や入退去時費用、賃貸不動産の維持管理費などが計算要素になっており、実態を勘案していることが明白です。

さらに、「実質利回り」は、**賃貸不動産の経年劣化とともに低下していきます。**同じスペックの賃貸物件であっても、新築時の賃料のほうが築10年の賃料よりも高いですね。ですから、「実質利回り」は年々低下していくことになります。



プロ投資家になると、不動産の売却収入までのキャッシュフローを見積って、それらを現在価値修正します。もっとも、一般的な投資家はここまで行なう必要はありません。プロ投資家の場合、数千億円の借入をするので、わずかな利回りの差であっても数億円の金額になるので必要となるのです。

**つまり、お金が残せる不動産賃貸で気を付けることは、賃貸不動産の購入時点での「実質利回り」の見極めです。**そのためには、購入を検討している賃貸不動産の近隣の同程度の賃貸物件の、成約賃料(募集賃料でないことに注目！)とその経年劣化による推移、平均的な空室率、入退去時費用の見積、広告宣伝費を、物件を紹介してくれた不動産業者や不動産賃貸管理業者から入手するのを忘れなく。

## 2.簡易キャッシュフローから借入金の返済額を決める！

お金の残せる不動産賃貸のためには、借入金の利回りを賃貸不動産の利回りより低くしなければなりません。前述のイールドギャップのお話の通りです。

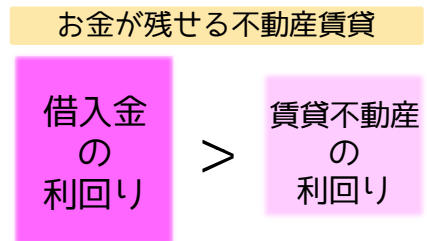
しかし、個人や中小法人の不動産投資の場合、お金の残せる不動産賃貸として重要なのは、借入金の利回りより、借入金の元本の返済方法や期間かもしれません。

イールドギャップが大きくても、個人投資家ですと資金調達能力に限度がありますから、元本返済の方法によっては、資金繰りに窮することになります。

不動産投資のために借りた借入金の元本返済額が少なければ少ないほど、お金の残せる不動産賃貸になります。

たとえば、借入金の元本返済を賃貸不動産の売却金で返すことが出来たら、イールドギャップの金額から税金を控除した金額が手元に残ります。しかし、個人や中小企業がこのような返済方法を銀行に要求しても、ほとんどの場合は断られるでしょう。

個人や中小企業がお金を残せる不動産賃貸を目指す場合、借入金の元本返済額を年間の減価償却費と税引後の利益額との合計額の範囲にすることです。減価償却費とは、賃貸不動産である建物の経年劣化による価値の下落額を見積もった費用です。ですから、お金は出て行きません。しかし、税金の計算上は必要経費となるので、減価償却費には税金がかからずに手元にお金がのこるのです。





## I お金の残せる賃貸不動産とはどのようなもの？

つまりお金が残せる不動産賃貸とは、年単位で、その年の減価償却費と税引き後の利益との合計額から借入金の元本返済額を控除した残額があるということになります。その年の減価償却費と税引き後の利益との合計額を、私は簡易キャッシュフローとよんでいます。簡易キャッシュフローの範囲内で元本返済をするためには、借入金の金額とその返済期間の設定がポイントになります。

簡易キャッシュフローの範囲内で返せる借入金の上限金額は、次の算式です。

**簡易キャッシュフローの金額× 借入可能期間※ = 上限借入金額**

銀行借入れの場合は、長くても30年が限度のようです。この上限借入金額では、固定金利で借入れることを前提としているため、元本返済をすると手元にはお金は全く残らないということになります。したがって、これより**借入金額を少なくすること**が目標になります。

手元にお金を残すためには、自己資金と借入金を組み合わせて不動産投資をすることがポイントですが、理想的な組み合わせは、**自己資金:借入金=20:80**といわれています。もっとも、投資する不動産の利回りが高ければ、自己資金の割合が低くてもお金は残るので、あくまでも目安です。

### ◆借入金によるリスク

不動産投資において、年が経てば、借入金の金利は上昇し家賃は下がるというリスクがあります。長くデフレの時代が続いてはいますが、金利はマイナス金利にはなりません。一方で、その間、家賃は大きなトレンドとしては下がりました。

このリスクは、簡易キャッシュフローの金額が年間の元利返済額とあまり変わらない場合には、債務が返せずに破産するというリスクを意味しています。家賃が下がれば、簡易キャッシュフローの金額は減ります。その上、金利が上がるということは、ますます簡易キャッシュフローの金額は減ります。

**破産リスクを回避するためには、年間の元利返済額の1.2倍から1.4倍程度の簡易キャッシュフローの金額にする必要がある**といわれています。この倍率が高ければ返済できなくなる可能性が低くなるので、その借入計画は安全でしょう。また、この倍率は、D.S.C.Rとよばれて、銀行の借入審査などの指標とされています。

### ◆お金の残せる不動産賃貸とは～まとめ～

ここまでのお話をまとめると、お金の残せる不動産賃貸では、「**実質利回り**」の高い賃貸不動産に投資をして、その投資のための借入金の元本返済は簡易キャッシュフローの範囲にすることでした。実質利回りが、賃貸不動産から入ってくるお金を示しているからです。

そして、簡易キャッシュフローの金額から借入金の元本返済額を控除した残額が手元に残るお金を示しています。



## Ⅱ 資金繰り表でお金を残せる不動産賃貸を！

ここでは、不動産賃貸に関する資金繰りについて説明します。

不動産賃貸でお金を残すためには、お金が残る資金繰りを考える必要があります。資金繰りでお金が残るということは、家賃などの入金から管理費、ローン返済、税金などを除いた金額が黒字ということです。

資金繰りを考えるためには、何をすればよいのかを考えていきましょう。

### 1. 資金繰り表の見方

資金繰りを考えることは、資金繰り表を作ることから始まります。**資金繰り表とは、入金と出金とを月別に推移を並べたもの**です。資金繰り表は、次のようなものです。

資金繰り表		(単位：千円)												
平成〇〇年		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
1. 収入	家賃	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	7,200
	礼金、更新料			450	300				150		150			1,050
	収入合計	600	600	1050	900	600	600	600	750	600	750	600	600	8,250
2. 費用	固定資産税					490								490
	修繕費		30	130	103				50		50		30	393
	電気料	3	3	4	3	2	3	3	4	3	2	3	3	36
	水道料	1		2		2		1		1		1		8
	火災保険料	25												25
	広告宣伝費		101	98	60					60				319
	その他費用	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	120
	費用合計	39	144	244	176	504	13	14	64	74	62	14	43	1,391
3. 税金				582										582
4. ローン返済額		367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	4,404
5. 差引合計		194	89	-143	357	-271	220	219	319	159	321	219	190	1,873

資金繰り表をみると、月々のお金の残高がなぜそうなったかがわかります。

1月を見てみましょう。お金の残高は「5. 差引合計」の194千円です。これは、600千円の家賃等の入金と39千円の費用とローン返済367千円の出金の差額であることがわかります。

収入  
600千円

-

費用  
39千円

-

ローン返済  
367千円

=

差引合計  
194千円

ここを  
黒字に！

なぜ黒字？  
なぜ赤字？



不動産賃貸の目標は、この「5. 差引合計」を黒字にすることです。

そのためには、お金が残ったらなぜ残ったのか？減ってしまったら、なぜ減ってしまったのか？が分からないと、黒字にする方法も分かりません。

たとえば、3月と5月は、「5. 差引合計」が赤字になっていますが、なぜかわかりますか？原因は、ともに『税金』です。

3月にはいつも無い「3. 税金」が582千円となっており、5月では「2. 費用」の固定資産税が490千円となっています。



## Ⅱ 資金繰り表でお金を残せる不動産賃貸を！

幸い、この場合は、3月も5月の赤字にあらかじめ気が付いていなくても大きな問題にはなりません。それは、赤字の額が前月までの残高の範囲であったために、残高不足にならなかったのです。

しかし、赤字の額が残高を超えることが続いていて、更に資金繰り表が無かったら、結局お金は不動産賃貸を始める時より減ることになります。つまり、不動産賃貸を始めないほうがよかったということになりかねません。

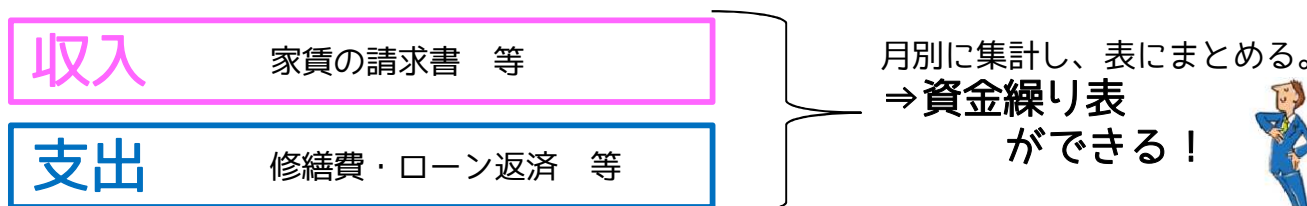


資金繰り表の大切さをお分かりいただけましたでしょうか？

### 2. 資金繰り表の作り方

次に、実績の資金繰り表の作り方です。

不動産賃貸に関する請求書や領収書などのお金のやり取りを示す書類を、収入と支出に分けます。たとえば、家賃の請求書は収入ですし、修繕費の領収書やローン返済一覧表は支出です。そして、収入と支出に分けた書類を月別に集計して前ページのように表にまとめれば、資金繰り表の完成です。



不動産賃貸では、予想の資金繰り表を作ることも比較的簡単ですし、大いに役に立ちます。

収入は、募集賃料に空室率を見越した部屋数を乗じれば計算できますし、修繕費以外の費用はほとんど自分で決めることができます。ローン返済も予め契約で決まっているため明確です。税金も、収入と費用がわかれば、大体の金額は計算できます。

つまり、不動産賃貸でお金を残せるかどうかは、**実際に不動産賃貸を始める前に資金繰り表を作ることでわかる**ということになります。

やはり、お金を残すための不動産賃貸には、資金繰りがとても重要なのです。

### 3. お金が残せるローン返済スケジュールの立て方

不動産賃貸を始める方の多くは、賃貸用不動産を購入するためにローンを利用します。当然ですが、借りたものは返さなければなりません。**ここにもお金が残せる不動産賃貸のポイントがあります。**利益が残るためには、毎年のローンの元本返済額はその年の減価償却費と税引き後の利益の合計額までに抑えるような返済計画が大切です。



なぜ大切かというと、不動産賃貸をして大家さんの手元に残るお金の計算式は、次の計算式①だからです。

計算式① **手元に残るお金** = (税引き後の利益の額 + 減価償却費の額) - ローン元本の返済額





## Ⅱ 資金繰り表でお金を残せる不動産賃貸を！

ですから、ローン元本の返済額が減価償却費と税引き後の利益の合計額より大きくなれば、不動産賃貸をすればするほどお金が減ります。

**この計算式を説明する前に覚えておいていただきたいのは、ローン利息の支払額は必要経費になるが、ローン元本の返済額は必要経費にならないということです。**

必要経費とは、簡単に言うと利益を減らすことができる支出のことです。

なぜ、ローン元本の返済が必要経費にならないかというと、ローンを借りたときに口座に振り込まれたお金(ローン元本相当額のお金)には税金は掛かりませんよね。ですから、逆にそのローン元本を返済しても、税金は減らないということになります。

では、この計算式の説明をしていきます。税引き後利益の額は、次の計算式②でもとめられます。

計算式②	税引き後	=	収入金額	-	必要経費	-	税金
	利益の額		(ex家賃)		(ex賃貸経営の支出、ローン利息 賃貸建物の減価償却費、)		

必要経費というのは、普通お金の支出を伴うものですが、「賃貸建物の減価償却費」だけは、お金が支出しないのに経費となるのです。

賃貸建物の減価償却費とは？ → 建物の経年劣化による損失の見積額のことです。

税金の計算上、毎年一定の減価償却費を計上できます。例えば、新築の木造住宅と築23年の木造住宅との市場価値の差額を考えてみてください。減価償却費とは、その損失の見積額を経年の23年で割った金額とたえることができます。

例の木造住宅の市場価値は売ってみなければ分かりませんが、築古になれば、一般的に買ったときより安くしか売れない、つまり、**含み損**を抱えているわけです。その含み損の金額を、**税金の計算上、毎年の必要経費にしてくれる**ということです。



築が古くなればなるほど市場価値は下がる。その分を必要経費にできるのが減価償却費！

計算式①にもどると、「税引き後の利益の額+減価償却費の額」は、「不動産賃貸によって稼いだお金」と言い換えられます。そして、「不動産賃貸によって稼いだお金」から、ローン元本を返済した残額が、大家さんが自由に使えるお金となるわけです。

ですから、**不動産賃貸でお金を残そうとするならば、ローン元本の返済計画はとても大切です。**借りたものを返すだけなので、基本的の損得でのお話はありません。しかし、ローンの返済方法を間違えると、不動産賃貸で稼いだお金でローン元本が返済できなくなり、貯金を取り崩して返済することになります。貯金が底を尽きた時には、結局お金が回らなくなってその賃貸不動産を手放すことになります。つまり、**ローン元本の返済計画の失敗は、不動産賃貸が失敗の大きな要因**になります。

ローン元本の返済計画に大いに力を発揮するのが、先ほどからお伝えしている『**資金繰り表**』です。不動産賃貸の場合は、未来の資金繰り表を作るのが容易なので、ローン元本の返済計画を未来の資金繰り表と照らし合わせて評価することができます。お金を残す不動産賃貸を目指すなら、ぜひとも、資金繰り表を作ってください。



### Ⅲ 不動産賃貸に係る税金はどのようなものがある？



ここでは、不動産賃貸にかかる税金を説明します。

不動産賃貸には色々と税金がかかります。新たに不動産を取得して不動産賃貸を始めたら、少なくとも下の表にある税金を払うこととなります。税金は払わずに済まないものです。ご存知の通り、払うべき税金を不正に免れた場合には刑事罰に問われる可能性があります。

払う以上は、「なぜその税金を払うのか？」を理解することが重要です。税金は、経営の視点からは**コントロールすべき費用**です。不動産賃貸で残るお金は、賃料収入と税金などの費用やローン返済との差額からです。

では、不動産賃貸にかかる税金をみていきましょう。

税 目	内 容
登録免許税	不動産の登記等をしたときに払う税金です。不動産の取得した場合は、所有権の移転登記やローンの抵当権の設定登記に係る税金で、登記申請書に登記印紙を貼って納付します。たとえば、土地の所有権の移転登記をした場合には、次の算式で計算します。土地の固定資産課税台帳の価格×2% ※固定資産課税台帳の価格は、市町村役場で確認できます。東京都の場合は都税事務所確認できます。
印紙税	契約書などの特定の文書を作成したときに払う税金です。不動産を取得した場合には、不動産の譲渡に係る売買契約書に課される税金で、収入印紙を文書に貼ることで納付します。税額は、その契約書に記載された金額によって払う税金の金額が変わりますが、非課税から60万円までとなっております。
不動産取得税	土地や建物を取得したときに払う税金です。税額は、その不動産の固定資産課税台帳の価格の3%です。
消費税	物品やサービスの消費をしたときに払う税金です。不動産賃貸の場合は、建物の建築や購入したとき、賃貸オフィスに係る賃料を受け取ったときなどに払う税金で、一定の場合には申告をする必要があります。不動産賃貸のために建物を建築や取得した場合には、建物について支払った消費税が還付されることもあります。一般に建物に係る消費税は高額であるため、納税の計画を考えることは重要です。
所得税	個人が所得を得た場合に払う税金です。不動産賃貸では、地代や家賃など不動産の貸付けにより所得を得た場合に払う税金です。所得とは、簡単にいえば、不動産賃貸で得た利益です。不動産所得にかかる所得税は申告をする税金で、税額は所得金額に税率を乗じて計算します。税率は、所得の額によって異なりますが、最高では40%です。消費税と同様に高額となる場合もあり、納税の計画を考えることが必要です。
住民税(個人)	所得税と基本的に同じ仕組みの税金です。しかし、払う相手が地方自治体であること、地方自治体からの納税通知書に記載された税額を払うことや、支払う時期が所得税より遅くなるなどが異なります。また、税率は住所地の地方自治体によって異なります。
事業税(個人)	個人が都道府県に事業所等を設けて事業をしている場合に払う税金です。不動産賃貸の場合は第一種事業として事業税を払います。事業税(個人)は、住民税(個人)と同様に地方自治体から税額が記載された納税通知書が届くため、申告は不要です。税額は、不動産賃貸の場合は、事業から得られた所得から事業主控除290万円を引いた金額に5%を乗じた金額です。
固定資産税	土地や家屋などの不動産を所有している場合に払う税金です。不動産賃貸の場合は、その年の1月1日に所有している賃貸用の建物やその土地について税金を払います。土地や建物については、地方自治体から税額の記載された納税通知書により納税します。税額は、原則として、固定資産課税台帳の価格に1.4%を乗じた金額です。
都市計画税	一定の場所に土地や建物を所有している場合に払う税金です。一定の場所とは、都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋を所有している場合に払う税金です。賃貸オフィスや賃貸マンションが立てられる場所の場合は、大体、払う税金です。税率は0.3%であることを除けば、その他は固定資産税と同じで、納付も固定資産税と同時にします。

(税率は平成25年12月現在で、原則的なものを記載しております。)



## Ⅳ 不動産賃貸にかかる所得税はどうやって払う？

ここでは、不動産賃貸にかかる所得税の申告と納税の説明をします。

申告とは、税金の計算を自分でして、その計算結果を税務署に提出すること입니다。所得税は、自分で計算する代表的な税金です。

所得税の申告は、不動産賃貸が黒字でも赤字でも毎年しなければなりません。つまり、**所得税の申告は、不動産賃貸を続けていく限り、避けて通れません。**

不動産賃貸の儲けにかかる所得税は、不動産所得として申告します。不動産所得とは、賃貸マンションや賃貸オフィス、貸し駐車場などの賃料から経費を引いた金額です。注意点は、資金繰りと異なり、ローンの元本返済を引かないところです。

不動産を売った儲けにかかる所得税は、譲渡所得として申告します。譲渡所得は、不動産を売った収入からその不動産の取得費を差し引いて計算します。

つまり、不動産所得と譲渡所得は、同じ所得税ですが、計算方法が違います。計算方法が違うのは、両者の儲け方の仕組みが違うからです。

では、所得税の申告と納税の方法と不動産所得と譲渡所得の計算の方法を考えていきましょう。

### 1. 所得税の申告と納税の方法

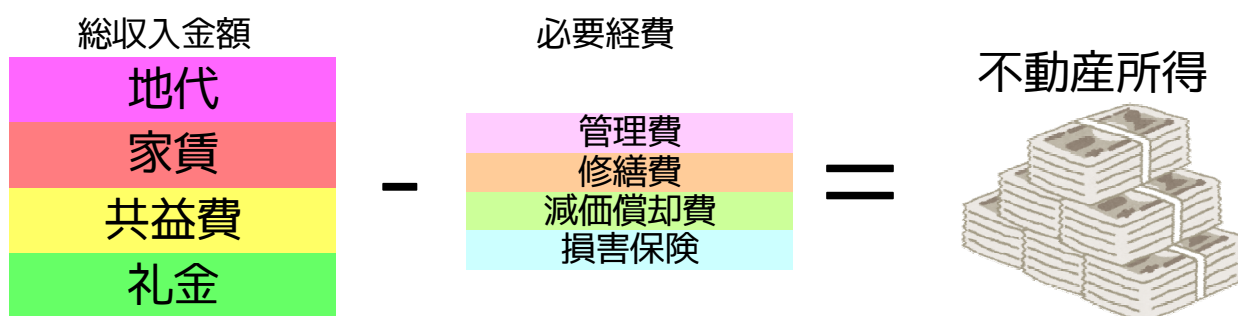
所得税の申告は、確定申告書を税務署に提出することで行います。確定申告書には、毎年1月1日から12月31日までの1年間に自分が得た所得とその税額を記載します。**その確定申告書の提出期間は、翌年の2月16日から3月15日までの間です。**

所得税の納税は、確定申告書に記載した税額を現金で支払うことで行います。納税の期限は、確定申告書の提出期限と同じ3月15日です。納税は、銀行や郵便局、税務署でもできます。

納税するときは、納付する税額を記載した納付書を添えます。納付書は、銀行等に備えられております。

### 2. 不動産所得の計算の方法

#### (1) 不動産所得の計算の概要





## Ⅳ 不動産賃貸にかかる所得税はどうやって払う？

不動産賃貸にかかる所得税は、不動産所得を計算して払います。

不動産所得のほかに所得がある場合にはその所得と合算して所得税の計算をしますが、ここでは、不動産所得しかないと前提し、お話をします。

不動産所得は、不動産賃貸から得た総収入金額から不動産賃貸に係る必要経費を差し引いた金額です。

総収入金額	：	地代や家賃、共益費、礼金などの不動産賃貸から得られた収入です。
必要経費	：	管理費、修繕費、減価償却費、損害保険料など不動産賃貸にかかる費用です。

不動産所得は、前述の「資金繰り表」の「差引合計」と似ていますが、減価償却費が含まれる一方でローンの元本の返済が含まれない点が違います。

減価償却費とは、賃貸用の建物などの固定資産の取得価額を耐用年数に応じて各年分に費用として配分することをいい、金銭の支出が伴わない必要経費であることが特徴です。

たとえば、RC造の建物を4,700万円で取得した場合には、RC造の建物の耐用年数は47年ですので、4,700万円を47年で除した毎年100万円を減価償却費として必要経費に計上します。建物のコンクリートは経年劣化しますので、その劣化する分を必要経費として儲けから引くことで所得を計算する必要があるのです。

不動産所得では、経営する不動産賃貸業の規模で必要経費となる項目が変わります。経営する不動産賃貸の規模とは、賃貸している室数や棟数です。必要経費となる項目は、経営規模の大きいほうが多くなります。

### (2) 総収入金額を計算する上での注意点

不動産賃貸において総収入金額を計算するときは、収入の計上タイミングがポイントです。

所得税は1月1日から12月31日までの所得を基礎に計算するわけですから、収入のタイミングが今年か来年以降かで税額が変わってしまうためです。

主要な収入の計上のタイミングを下表にまとめました。

間違いが多いのは、「敷金、保証金の計上のタイミング」で、いわゆる、敷引き、保証金償却です。

契約書であらかじめ決まっている場合には、契約日に収入となるので注意が必要です。

収入の区分		計上のタイミング
契約などで賃貸料の支払日の定めがあるもの		定められた日
賃貸料の支払日の定めがないもの	請求日払いのもの	請求の日
	それ以外	支払を受けた日
敷金、保証金	全額返還する場合	収入に計上しない
	一部返還しないことが契約当初から決まっている場合	契約日
	時の経過により返還しない金額が増加する場合	返還しないことが決定した日
礼金、権利金、更新料	不動産の貸付けが条件の場合	貸付けた日（契約日でもよい）



## Ⅳ 不動産賃貸にかかる所得税はどうやって払う？

### (3) 必要経費を計算する上での注意点

必要経費で注意すべき点は、家事関連費、立退料、修繕費があげられます。

家事関連費とは、家事上の経費で不動産所得の必要経費とならないものです。

立退料は、不動産所得の必要経費となる場合と、譲渡所得の譲渡費用等となる場合があります。

修繕費は、支出した日の必要経費となる場合と、建物などの固定資産として減価償却の対象となる場合があります。

具体例を下表にまとめました。

必要経費にならない家事関連費の具体例
自宅の庭の一部を賃貸駐車場として貸付けた場合における賃貸駐車場以外の部分に係る固定資産税 自宅が居住部分と賃貸部分に分けた併用住宅である場合における居住部分の固定資産税や損害保険料
不動産所得の必要経費となる立退料
新たに賃貸用の建物を建設するために、借家人に支払った立退料
譲渡所得の譲渡費用となる立退料
既存の賃貸用の建物を取り壊して他に譲渡するために、借家人に支払った立退料
必要経費になる修繕費
(1) 次のいずれかに該当する場合は、全額修繕費になります。 ① 一部の修理、改良のために要した金額が20万円未満であること ② その修理、改良が、おおむね3年以内の周期で行われるものであること
(2) 一の修理、改良のための費用が修繕費か、資本的支出★かが明らかでない場合で、次のいずれかの基準を満たせば修繕費としての処理が認められます。 ① その金額が60万円に満たない場合 ② その金額が、その修理、改良に係る固定資産の前年12月31日における取得価額のおおむね10%相当額以下である場合
(3) 一の修理、改良に要した金額のうち、修繕費か資本的支出★かが不明の金額がある場合、継続適用を条件に、次の金額が修繕費となります。 支出した金額 - (①か②のいずれか小さい金額) ① 支出金額× 30% ② 前年12月31日における取得金額× 10%
★資本的支出とは、修繕費の内建物の価値が増加した部分あるいは寿命が延びた部分をいいます。具体例としては、建物の非常階段の取り付けのように物理的に付加した部分の金額や用途変更のための模様替えなのです。なお、建物を増築は、建物の取得になります。



## Ⅳ 不動産賃貸にかかる所得税はどうやって払う？

### (4) 事業的規模

多くの部屋や建物を賃貸している場合とそうでない場合では、所得税の計算において扱いが変わります。

賃貸している不動産の数が多い場合には、必要経費となる項目が増えます。一方で、賃貸している不動産の数が少ない場合には、必要経費となる項目が少なくなります。

このように所得税の計算における異なる扱いは、不公平に見える一方で、実は公平に配慮したもののなのです。

たとえば、庭先の自家用車用の駐車スペースを貸している大家さんと、都心の一等地の大規模商業施設の大家さんとは、賃貸管理に係る人手、賃料回収のリスク、赤字になったときの赤字の額、どれをとっても桁違いですよ。



ですから、必要経費となる項目に差をつけることで、両者の儲けに対する税金の額を調整しているのです。

具体的には、**家屋であれば5棟以上、貸室であれば10室以上の大家さんは、不動産賃貸を「事業的規模」で行っているとして、必要経費となる項目が多くなります。**

家屋と貸室の組み合わせでも、貸室が2室で1棟として換算して事業的規模と判断されます。

この「事業的規模」の基準を5棟10室基準と呼びます。

たとえば、2棟の貸家と6室ある1棟のアパートを所有している場合は、2棟 + 3棟 (6室 ÷ 2) = 5棟として、事業的規模となります。

不動産賃貸を事業的規模で行っている場合とそうでない場合では、次の表の通り、取扱いが異なります。

項目	事業的規模	非事業的規模
青色事業専従者給与	青色申告者は、必要経費になります。	青色申告者でも、必要経費になりません。
青色申告特別控除	青色申告者が、複式簿記で記帳をして、貸借対照表と損益計算書を確定申告書に添付した場合、特別控除として65万円が控除できます。	事業的規模と同じ条件ですが、特別控除は10万円です。
固定資産の損失	全額が必要経費になります。	不動産所得の金額を限度として必要経費となります。不動産所得を超える額の損失部分は、切り捨てられます。
未収家賃の貸し倒れ	貸し倒れの生じた年分の必要経費になります。したがって、前年以前の未収家賃の貸し倒れは、今年の損失になります。	貸し倒れは、必要経費ではなく、今年にその家賃の収入がなかったものとして取り扱います。したがって、前年以前の未収家賃の貸し倒れは、今年が必要経費にならず、前年以前の確定申告について、税務署に更正の請求をしなければなりません。



## Ⅳ 不動産賃貸にかかる所得税はどうやって払う？

### 3. 譲渡所得の計算の方法

#### (1) 土地建物等の譲渡所得の概要

不動産の譲渡や交換により生じた利益に課せられる所得税は、譲渡所得として計算し、払います。不動産以外の資産を譲渡や交換した場合も同様ですが、ここでは、不動産の譲渡所得についてのみ言及します。

土地や建物などの譲渡所得は、申告分離課税として、不動産所得などの他の所得と合算して所得税の計算をしません。したがって、土地建物等の譲渡所得が赤字であったとしても、不動産所得や給与所得などの他の所得と相殺することができません。

**一方で、最高限度額5,000万円の所得の特別控除があり、他の所得の特別控除とはケタ違いです。**

さらに、土地建物等の譲渡所得は、所有期間によって税率が変わります。譲渡までの所有期間により長期譲渡所得と短期譲渡所得に分けられます。長期譲渡所得の税率は15%で、短期譲渡所得の税率は30%です。所有期間は、譲渡した年の1月1日現在において5年を超える場合は長期譲渡となり、それ以外は短期譲渡とされます。

土地建物等の譲渡所得は、上述のとおり計算も複雑なうえに、一般的に高額ですから、譲渡する方法やタイミングを慎重に考える必要があります。たとえば、分離課税ですから、節税を考えると、特別控除の適用の有無や、含み損のある土地建物等の譲渡を含み益のある土地建物等の譲渡とセットとするなど、譲渡方法の計画が必要でしょう。さらに、長期譲渡と短期譲渡の税率は2倍違うわけですから、譲渡するタイミングの計画も必要でしょう。

#### (2) 土地建物等の譲渡所得の計算方法

土地建物等の譲渡所得の金額は、譲渡した土地建物等ごとに次の算式で計算します。

**総収入金額－取得費および譲渡費用＝譲渡所得の金額（★）**

★適用がある場合には、特別控除額が控除された金額が譲渡所得となる。

総収入金額とは土地建物等の譲渡による対価の金額で、取得費は譲渡した土地建物等の購入金額など取得に要した金額で、譲渡費用は仲介手数料など譲渡に要した金額です。

総収入金額で注意すべきは、低廉な価額で譲渡した場合です。

たとえば、親が子供に土地建物等を安く譲渡することはあるかもしれませんが。その場合は、その価額が時価の2分の1未満である場合には、**対価の金額ではなく、時価で譲渡したものとして総収入金額を計算**します。したがって、譲渡所得を減らすために安く売るという方法は、節税になりませんので注意が必要です。

取得費で注意すべきは、建物の減価償却費と概算取得費です。

建物の減価償却費とは、建物の経年劣化による価値の減少部分をいい、取得費から控除する項目です。したがって、建物の取得費は、購入当時の価額に比べて少なくなります。

概算取得費とは、収入金額の5%を取得費としてすることをいいます。概算取得費は、取得した金額が分からない場合や、実際の取得費が5%未満の場合に使うこととなります。



## Ⅳ 不動産賃貸にかかる所得税はどうやって払う？

譲渡費用で注意すべきは、土地を譲渡するために譲渡する土地の上の建物を取り壊した場合の損失や費用です。前述の不動産所得の計算方法で触れましたが、土地を譲渡するための取り壊しなので、譲渡所得の控除項目となります。

特別控除で注意すべきは、適用の要件と申告です。特別控除とは、適用の要件に当たる場合に譲渡所得から一定の金額が控除されるものです。

たとえば、マイホームを売った場合には3,000万円が特別控除額となります。つまり、特別控除の適用がある場合には、譲渡所得はマイホームを売って3,000万円超の利益がでない限り0円となり、所得税は払わなくてよいこととなります。

特別控除が適用になるか否かで、税額が極端に異なるので、適用の有無を確認することが重要です。適用の要件は、裁判になることも多いので、専門家に相談をしてください。また、この特別控除を使うためには、税務署に書類を提出する必要があります。税務署にこの書類の提出を忘れた場合には、特別控除の適用が出来ないので要注意です。

### (3) 長期譲渡所得と短期譲渡所得

土地建物等の譲渡所得は、長期譲渡と短期譲渡に分けて計算します。

つまり、土地建物等の譲渡所得は、譲渡した土地建物等ごとに、長期譲渡と短期譲渡ごとに分けて計算することになります。長期譲渡と短期譲渡は、所有期間が5年超か否かで分けられます。所有期間の判定ですが、譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えているかどうかで計算します。したがって、不動産を購入した日から計算した所有期間とは一致しないこともありますので、注意が必要です。

長期譲渡と短期譲渡では、譲渡所得に対する税率が違い、短期譲渡に比べて長期譲渡の方が税率は低いです。所有期間で税率を変えている理由は、土地建物等の含み益が何十年もかけて徐々に増えるという特徴に配慮しているところにあります。つまり、土地建物等を売却した利益は、何十年分の利益がまとめて出ただけなので、1年あたりで考えればそれほど儲かってないと考えられるから税率を低くしているのです。

長期譲渡所得の税率は15%で短期譲渡所得の税率は30%であることには、注意が必要です。長期譲渡と短期譲渡で、同じ土地建物等の売却で同じ税引き後の利益を確保しようとすると、売値を約21%高くする必要があります。しかし、所有期間は買主には無関係な話ですから、短期譲渡を理由に売値の引き上げはあり得ないでしょう。

**譲渡する日が判定の日と1日前後するだけで、手元に残るお金が約21%も変わる**わけですから、土地建物等の譲渡は計画的にする必要があります。



譲渡は計画的に行ないましょう！譲渡の仕方でも利益が変わります。専門家である税理士に相談してみることもオススメいたします。







## V 節税の方法

ここでは、所得税と消費税の節税の説明をします。

お金を残す不動産賃貸を考えると、節税について真剣に取り組む必要があります。不動産賃貸をして手元に残るお金は、借金の返済や税金を払った残りだからです。



節税と聞くと、出来るだけ税金を払わないことだとお考えの人はいないでしょうか？  
答えは、半分正解、半分不正解です。

節税とは、実は、**税金を払う計画を立てて、目標の額の税金を払う**ということです。

しかし、あらかじめ払う税金の額がわかれば、税金を多く支払う計画を立てたくないのが人情ですよね。だから、節税をすると、何もなかったときより税金が安くなるのです。

所得税や消費税は、払う税金の額を自分で計算する、つまり、申告する税金です。申告する税金は、あらかじめ払う税金の額がわかるので、税金を払う計画が立てられます。だから、所得税と消費税は、節税が出来るということになるのです。

ここでは、「建物の修繕による節税」、「青色申告制度による節税」、「不動産賃貸業の法人化にほる節税」、「賃貸用建物の取得時に支払った消費税の還付」の4つをご紹介します。

### 1. 建物の修繕による節税

**建物の修繕による節税とは、不動産所得を修繕費により繰り延べることにより所得税を圧縮する方法です。**

建物を修繕すれば、建物の価値が上がって、賃料が下がりにくくなります。そこで、来年以降でも間に合う修繕を今年にして必要経費を計上し、今年の不動産所得を先送りします。

それを毎年繰り返すことで、不動産所得を圧縮します。毎年した修繕費の投資回収は、賃貸物件の売却で一気に回収できます。なぜなら、築年が古くても、高い賃料が維持できている賃貸不動産は、高く売れるからです。



**最も効果的な節税となる修繕の方法は、前年末の建物の取得価額の概ね10%になるように修繕費を支払うことです。**

「不動産所得の計算の概要」で前述したとおり、修繕費にはその年の必要経費となるものとならないものがあります。必要経費となる修繕費の額が、前年末の建物の取得価額の概ね10%以内ということです。

この節税を実行するためには、建物を所有し続ける期間にわたる建物ごとの修繕計画と損益計画が必要です。所有期間中に支出する修繕費の合計額を毎年割り振るという節税方法ですから、所有期間中の全体の修繕費を修繕計画として見積もる必要があります。さらに、その見積額を前年末の建物の取得価額の概ね10%になるように割り振るために、毎年の損益がいくらになるかも見積もる必要があります。

前年末の建物の取得価額の概ね10%以内であっても、必要経費にならない修繕費には、注意が必要です。**つまり、建物の価値の増加や寿命の延長する修繕は修繕費にはならないので、予定している修繕による支出が、修繕費が資本的支出かの判定が重要です。**



## V 節税の方法

### 2. 青色申告制度を利用した節税

#### (1) 概要

青色申告制度とは、帳簿をつけて申告することを約束する代わりに、節税の特典を受けられるというものです。

帳簿をつけて申告することを約束するというのは、税務署にその約束の書類を提出して、その書類に記載したとおりの申告をすることです。その約束の書類とは、「**青色申告承認申請書**」といいます。

その書類に記載した通りの申告をすることは、原則として複式簿記により帳簿をつけて、その帳簿から作成した貸借対照表と損益計算書を所得税の申告書に添付して、さらに、その帳簿を保存するということです。

節税の特典として、実質的に現金の支出を伴わない費用で、所得税を減らすことができます。

代表的なものとして、**青色申告特別控除として65万円を所得金額から控除することができ、青色専従者給与の必要経費算入として配偶者などへ支払った給与を所得金額から控除することができます。**

青色申告承認申請書を提出すること自体にはお金がかかりませんし、配偶者へ支払う給与は実質的にその家の生活費です。

ここでは、青色申告による節税効果を説明します。

#### (2) 青色申告による節税効果

青色申告と白色申告(青色申告しなかった場合の通称)とを比較して、両者の節税効果を見ていきます。もっとも、白色申告も平成26年からは帳簿をつけて保存することが義務づけられました。ですから、白色申告にはほとんどメリットはないといえます。

青色申告をした場合における代表的な節税の特典は、青色申告特別控除と青色専従者給与の必要経費算入と上述しました。これらを使うとどのくらい節税になるかを事例形式で説明します。

#### ～事例～

全11室の賃貸マンション(事業的規模)を経営しているAさんの状況は次の通りです。

- ①Aさんは、個人事業として賃貸マンション経営をしており、他の所得は無い。
- ②専業主婦であるAさんの妻が、賃貸マンションの掃除などの管理業務をしている。
- ③Aさんの妻に年240万円(月20万円)の青色専従者給与について税務署に届出している。
- ④Aさんの不動産所得の金額(妻への給与支払い前)…740万円
- ⑤Aさんの所得控除額…所得税38万円、住民税33万円、個人住民税均等割0.4万円



#### 所得税・住民税額の比較表

	白色申告の場合	青色申告の場合	節税額
Aさんの税額	144.7万円	77.8万円	66.9万円
A妻の税額	0円	17.8万円	▲17.8万円
2人の合計税額	144.7万円	95.6万円	49.1万円



## V 節税の方法

Aさん夫婦の事例では、青色申告をすると約50万円多くお金が残る結果になりました。この違いは、青色申告の節税の特典である青色申告特別控除と青色専従者給与の必要経費の節税効果です。

具体的には下の表をご覧くださいなのですが、Aさんの節税額の理由は、青色申告の特典により不動産所得の金額が219万円も減らせたことにあります。A妻の税額は、白色申告より青色申告では5.6万円増えましたが、Aさんの節税額が大きいためにA妻の増税分を吸収できたのです。

Aさん	白色申告の場合	青色申告の場合
不動産所得の金額	654万円 【 計 算 式 】 740万円－86万円（事業専従者給与）	435万円 【 計 算 式 】 740万円－240万円（青色専従者給与） －65万円（青色申告特別控除）
所得税	82.2万円 【 計 算 式 】 {654万円－38万円（基礎控除）}× 20.42%－ 43.6万円	37.5万円 【 計 算 式 】 {435万円－38万円（基礎控除）}× 20.42% －43.6万円
住民税	62.5万円 【 計 算 式 】 {654万円－33万円（基礎控除）}× 10%+0.4 万円	40.3万円 【 計 算 式 】 {435万円－33万円（基礎控除）}× 10% +0.4万円

A妻	白色申告の場合	青色申告の場合
給与所得の金額	21万円 【 計 算 式 】 86万円－65万円（給与所得控除）	150万円 【 計 算 式 】 240万円－90万円（給与所得控除）
所得税	0円 【 計 算 式 】 21万円－38万円（基礎控除）< 0円 ∴ 0 円	5.7万円 【 計 算 式 】 {150万円－38万円（基礎控除）}× 5.105%
住民税	0円 【 計 算 式 】 所得0円 ∴ 税額0円	12.1万円 【 計 算 式 】 {150万円－33万円（基礎控除）}× 10% +0.4万円

所有する賃貸不動産が事業的規模である人には、高い節税効果が見込めるのでぜひ検討して下さい。青色申告をするためには、複式簿記に詳しくない人は税理士に依頼する必要がありますが、節税額と税理士への報酬額を比べて、税理士への依頼も検討されてはいかがでしょうか。通常、税理士事務所側も、節税額よりも税理士費用がやすくなるように料金を設定しています。

節  
税  
額

税理士  
費用



## V 節税の方法

### 3. 不動産賃貸業の法人化による節税

#### (1) 概要

お金を残す不動産賃貸を考えている人、特に副業的に不動産賃貸をしている人は、**不動産賃貸業の法人化を検討する必要があります。**

**経営する不動産の規模が事業的規模に満たない場合、青色申告特別控除は10万円、青色専従者給与の必要経費は認められないなど、青色申告による節税効果が乏しいからです。**

不動産賃貸業の法人化による節税とは、不動産の賃貸事業を法人化することにより、個人の不動産所得の一部または全部を不動産管理法人の収入として、節税する方法です。

この方法は、賃料収入にかかる所得を個人と法人とに分散し、個人においては所得税の税率の低下、法人においては所得税より低率な法人税の納付など、結果として個人法人と全体での納税額が減ることになります。

賃料収入を不動産管理法人の収入とする方法は、3つあります。

- ①個人が賃貸不動産の管理を不動産管理法人に依頼して、管理料を法人に支払う方法
- ②個人が賃貸不動産を法人に一括して賃貸して、法人がその賃貸不動産をテナントに賃貸する方法
- ③個人が賃貸不動産を法人に売却して、法人が大家さんとなってテナントに賃貸して、個人は法人から役員として給料をもらう方法

法人化による節税は、青色専従者給与の必要経費が認められていない人にとっては、特にメリットがあります。というのも、法人化して、奥さんや親などの役員にして役員報酬を支払えば、青色専従者給与の必要経費と同じ効果があるからです。

つまり、所得分散によりご本人の所得税の税率が下がり、奥さんや親などが給与所得控除をつかえた結果、全体では節税になるのです。

また、**所得金額が900万円超である人は、不動産管理法人の設立を検討してもよいかもしれません。**

なぜなら、所得税の所得金額が900万円超の実効税率は33%に対して、法人税の800万円までの実効税率は18%であるため、900万円を超えている個人の所得を法人の所得とできれば、所得税と法人税との税率差の分だけ節税になるからです。

所得900万超の場合

所得税  
33%

法人税  
18%

所得を分散させて節税！

更に、不動産賃貸業の法人化の節税効果は所得分散や税率の低下だけではありません。個人に比べて法人は経費として認められる項目が多くなります。

たとえば、生命保険や損害保険の保険料は、所得税の場合には経費として認められる金額の上限がありますが、法人税の場合はありません。ですから、貯蓄型の保険に加入して保険料で利益を圧縮して、節税しつつ解約返戻金として簿外にお金を貯めることができます。個人でも法人でも、大規模修繕のための積立金は経費になりませんが、大規模修繕の見積額の解約返戻金がもらえる貯蓄型の保険に法人で加入して、保険料で節税しつつ大規模修繕の原資を貯めるということができます。



## V 節税の方法

不動産賃貸業の法人化による節税効果について事例を用いて説明します。

この節税方法には3つあると申しましたが、ここでは③の、法人が大家さんとなりテナントに賃貸する方法を用いることにします。

### 【前提】

区分所有の賃貸マンション5室を経営しているサラリーマン大家のBさんの状況は次の通りです。

- ・Bさんの所得金額は、給与所得の額680万円と不動産所得の額330万円の1,010万円で、他の所得は無い。
- ・Bさんは青色申告をしているが、非事業的規模であるため、青色専従者給与の必要経費の適用はない。
- ・Bさんがサラリーマンであるため、専業主婦であるBさんの妻が、賃貸マンションの賃料請求など管理業務をしている。



Bさん

給与所得 680万円  
 不動産所得 330万円  
**計1,010万円**



Bさん妻

管理業務を実行している

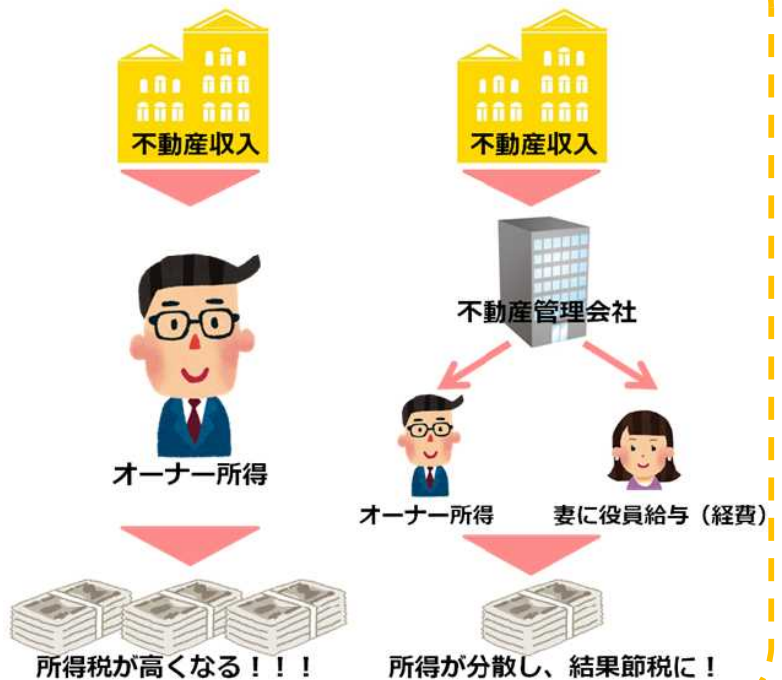
青色申告を行なっているが、事業規模ではないため必要経費等の適用はない

法人化した場合、Bさん妻を社長として、法人化前のBさんの不動産所得は全額B妻への役員報酬として支払います。

(役員報酬額は適正額であると仮定します。)したがって、B法人には法人税が発生せず、住民税均等割の7万円のみが税負担となります。

BさんとB妻の所得控除額…38万円(所得税) 33万円(住民税) 0.4万円(住民税均等割)

### 【不動産賃貸業の法人化による変化】



### 【税額の比較】

	個人事業の場合	法人化した場合	節税額
Bの所得税住民税	268.9万円	150.4万円	▲118.5万円
B妻の所得税住民税	0円	26.4万円	26.4万円
B不動産賃貸法人の法人税住民税	0万円	7万円	7万円
合計税額	268.9万円	183.8万円	85.1万円



## V 節税の方法

法人化した場合、個人事業に比べて約85万円も多くB夫婦にはお金が残ったことに注目です。

不動産賃貸業の法人化といっても、実際にはお金のもらい方を変えただけです。しかし、手元に残るお金の額は、1.3倍になるのです。

お金を残せた理由は、**全体の税率が下がったこと**、**Bさん妻の給与所得控除が使えること**です。

Bさんの不動産所得がB法人に移転したことで、Bさんは**所得金額が減り税率が10%下がりました**。さらに、移転した不動産所得の部分の税率は、元々Bさんの税率である約33%でしたが、**Bさん妻の給与所得となることで、税率が約23% (B妻の税率10.21%との差額) も下がりました**。

また、B法人に移転した不動産所得はB法人の役員であるBさん妻の給与所得となり、**不動産所得では使うことができなかった給与所得控除により、所得金額を117万円減らすことができました**。

詳細の計算は次の通りです。

### 個人事業の場合

所得税  $(1,010万円 - 38万円) \times 33.693\% - 156.8万円 = 170.8万円$

住民税  $(1,010万円 - 33万円) \times 10\% + 0.4万円 = 98.1万円$

**税額 170.8万円 + 98.1万円 = 268.9万円**



### 法人化した場合

#### B 所得税

所得税  $(680万円 - 38万円) \times 23.42\% - 64.9万円 = 85.3万円$

住民税  $(680万円 - 33万円) \times 10\% + 0.4万円 = 65.1万円$

税額  $85.3万円 + 65.1万円 = 150.4万円$

#### B 妻所得税

給与所得の金額  $330万円 - 117万円 (給与所得控除) = 213万円$

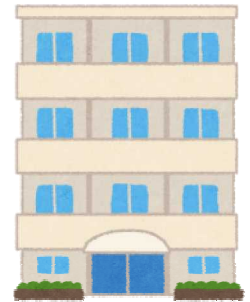
所得税  $(213万円 - 38万円) \times 10.21\% - 9.9万円 = 8万円$

住民税  $(213万円 - 33万円) \times 10\% + 0.4万円 = 18.4万円$

税額  $8万円 + 18.4万円 = 26.4万円$

B 法人 住民税均等割 7万円

**法人化の合計税額 150.4万円 + 26.4万円 + 7万円 = 183.8万円**



不動産賃貸業の法人化には、個人事業と比べてコストがかかります。

法人の設立には登記費用が必要ですし、たとえ法人の利益が0円でも決算や申告をしなければなりません。しかし、**事例のように副業程度で不動産賃貸業をしている人でも、不動産賃貸業を法人化するメリットが大きいことがお分かりいただけたか**と思います。お金を残す不動産賃貸を目指すなら是非とも取り組んで頂きたいところです。



## V 節税の方法

### 4. 賃貸用建物の取得時に支払った消費税の還付

## 不動産購入時の消費税の還付は、購入前が重要です！

#### (1) 概要

ここでは、**賃貸用建物の取得時に支払った消費税の還付**について説明します。建物を建築や購入するとき、建物の代金には消費税が課せられています。この建物が賃貸業に使うものであるときは、その支払った消費税について還付される場合があります。

お金を残す不動産賃貸を考えると、消費税の還付は検討する必要があります。なぜなら、建物にかかる消費税は高額ですから、その消費税が還付されれば、不動産賃貸で手元に残るお金はそれだけ多くなるからです。

賃貸用建物の取得時に支払った消費税の還付を検討するときは、建物を買う前に検討することが必須です。

**買ってしまった後では、多くの場合、消費税の還付は受けられません。**複雑な理由の説明は省きますが、感覚として、そう簡単に税金を還付してもらえとは思いませんよね。消費税の還付を受けるための条件を満たすために準備が必要なのです。

消費税の還付を理解するには、大体でよいので、消費税の仕組みについて知る必要があります。消費税の納付と還付は、表裏一体のものです。

**消費税が還ってくるということは、消費税を納め過ぎているということです。**

事業者の場合には、消費税を納め過ぎになることがあります。**消費税の負担者は、最終的な消費者です。**事業者は自分が支払った消費税を売上代金に乗せて消費者から預かり、自分が支払った消費税を引いた残りの金額を国に納めます。

しかし、**事業者自身が支払った消費税が消費者から預かった消費税より多い場合には、消費税の納め過ぎが生じます。**

不動産賃貸のための建物を取得した場合には、消費税が納め過ぎになることがあります。建物の賃料にかかる消費税より建物にかかる消費税の方が高額だからです。つまり、建物にかかる消費税が納め過ぎているから、消費税の還付が受けられるのです。

次ページに、事例を用いて説明させていただきます。





## V 節税の方法

### (2) 事例による消費税の還付の説明

ここでは、賃貸用建物の取得時に支払った消費税の還付について、賃貸用オフィスビルを購入した事例を用いて説明します。

Cさんは、以前から所有していた遊休地にコンビニエンスストアに賃貸する店舗を建築して不動産賃貸業を開始することにした。

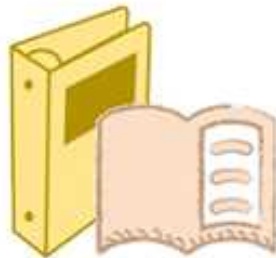
- ・Cさんは、不動産賃貸業を始める前には事業をしていない。
- ・賃貸用店舗の建築価額 1億800万円(消費税額800万円含む)
- ・店舗の建築工事請負契約の締結日 平成×6年5月1日
- ・店舗の引渡し日 平成×6年11月1日
- ・賃貸借契約の開始日 平成×6年11月1日
- ・月額店舗賃貸料 54万円(消費税額4万円含む)

※計算を簡単にするために、建物建築と店舗賃貸料以外の消費税は無いものとしてします。

建築価格1億円  
消費税800万円



事前から  
還付の準備



800万円中  
792万円の還付!



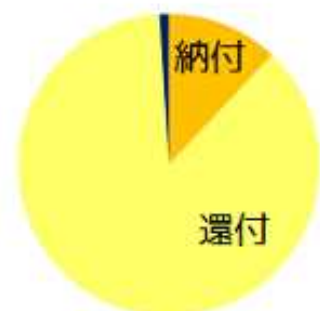
696万円の  
消費税還付に成功!



免税事業者に!



翌年から2年間  
48万円ずつの消費税納付







## V 節税の方法

Cさんは、事業開始した年は消費税の免税事業者となります。

消費税の免税事業者とは？ ⇒ 消費税を納める義務がない人のこと

しかし、Cさんが消費税の還付を受けるためには、消費税の課税事業者でなければなりません。  
消費税の還付は、消費税の課税事業者でなければ受けられないからです。

そこでCさんは「消費税課税事業者選択届出書」を提出する必要があります。「消費税課税事業者選択届出書」を提出すると、免税事業者は課税事業者となることができます。

課税事業者となったCさんは、平成×6年12月31日に終わる年に消費税の還付として792万円が受け取れます。もっとも、翌年から2年間は、毎年消費税48万円を納付する必要があります。しかし、その後は免税事業者となることができるので、消費税の納税義務は免れます。

事例のCさんは賃貸用建物にかかる消費税の還付により、合計で696万円もお金が残ることになります。

消費税の還付 792万円	-	2年分の消費税の納付 96万円	=	手元に残るお金 696万円
-----------------	---	--------------------	---	------------------

このようにこの節税方法は効果的ですが、税理士の指導のもと行うことを強くお勧めします。

**消費税の還付には、税金の専門的知識が必須です。**

税理士資格のない不動産コンサルタントにそそのかされて消費税の還付申告をした結果、脱税として逮捕された事例が何度も報道されています。

間違いの無いよう、専門家にご相談ください。



## その他、不動産投資の際に欠かせない資金調達も専門家へ！

**借入れ・融資も専門家が親身にサポート**

資金調達方法にはいくつかありますが、不動産投資の場合、銀行借入・融資がメインになります。

どちらの資金調達方法に関しても、税理士のアドバイスのもと、不動産投資を計画的に考えることで調達の成功率が高くなったり、受け取ることのできる調達額を増やすことが可能になります。

金融機関が納得のいく投資計画をたて、融資を受けましょう。





## VI おわりに

このハンドブックを最後までご覧いただき、誠にありがとうございます。

私は税理士として、不動産賃貸をされている皆さんから様々なご相談を頂戴しております。ここでご紹介したことは、これらの相談事例の中から出てきた実践的なものばかりです。ぜひ皆様の賃貸経営に取り入れてください。

不動産賃貸でお金を残すためには、数字の目標をしっかりと持つことが大切です。つまり、「いくらお金を残したいから」という不動産賃貸の経営をするという逆算の計画が必要ということです。

節税とは、税金をいくら納付という目標を達成するための計画とその力強い実行です。税金を納めると残るお金が少なくなるから勿体ないというような漠然とした意識では、多くの場合、それほど節税もできないと思います。

しかし、お金を残す不動産賃貸も、大家さんの人生にとって一つの手段に過ぎないので、不動産賃貸を通じて何を達成したいのかという目的意識も重要です。不動産賃貸は賃貸管理会社があるので、比較的手間のかからない事業です。

しかし、不動産賃貸は立派な事業です。たとえば、住宅設備の修繕が発生すると、月額の家賃の何か月分も必要になります。つまり、短期的な収支いえば赤字続きになるときもあります。こんな時は、目的意識がしっかりしていないと不動産賃貸が嫌になってきます。

このハンドブックの趣旨から、大家さんの人生の目標と不動産賃貸のお話をすることはしませんが、実はこのことが一番大切なことでもあります。

細かくは書きませんが、不動産賃貸が成功してお金持ちになったまでは良かったものの、その「金の卵を産む牝鶏」をめぐる、裁判で骨肉の争いをしている例も知っています。

末筆ながら、このハンドブックをお読みいただいた皆様の益々のご発展をお祈り申し上げます。

不動産専門税理士 加美 裕史



# 無料相談を実施しています！

## まずはお電話ください

資金調達、各種シミュレーション、消費税の還付、法人化、決算申告などのサービスを提供しています。

「ちょっと相談したいのだけど」というお問合せも頂いておりますのでお気軽に。

STEP  
1



STEP  
2

## 日程調整を行います

専門家との日程調整を行います。営業時間内だけでなく、お忙しい方のために土日祝日・夜間も対応が可能です。

## 専門家との無料相談

無料相談では、不動産に強い専門家がおお客様の状況をしっかりお伺いさせていただき、ご質問内容に対して、親身な対応を心がけております。

STEP  
3



STEP  
4

## サポート内容のご提案

ご相談者様に応じたサポート内容をご提案させていただきます。ご契約を強制することはございませんのでご安心ください。納得いただけましたらご契約となります。

感謝！

沢山の「ありがとう」のお言葉を頂戴しております！

大変お世話になりました。ありがとうございました。

親身に相談にのっていただきまして。

細い文字の帳簿を具体的に説明して頂いたため、  
わかりました。



**不動産専門サイト**  
**【不動産専門 税理士 加美】で検索ください！**

キャッシュ  
フロー  
シミュレーション

節税  
シミュレーション

資金  
調達

節税

相続  
対策

保険  
コンサルティング

消費税  
還付

## ご挨拶

お客様の不動産投資のリターン最大化に役立つ税理士事務所を目指しています。

私は不動産のプロ投資家の経験を持つ税理士なので、投資家目線で税法を駆使して、お客様の不動産投資をサポートいたします。



都営  
東銀座  
徒歩5分

メトロ  
銀座  
徒歩7分

JR  
有楽町  
徒歩10分

事業所名	加美税理士事務所
代表	代表 加美 裕史
住所	東京都中央区銀座 3-11-5 第2中山ビル 602
TEL/FAX	TEL 03-6278-7318 FAX 03-6278-7319
E-mail	info@kamitaxfirm.com
営業日・営業時間	(平日) 9:00 ~ 20:00 ※夜間・休日応相談
ホームページ	<a href="http://www.kamitaxfirm.com/">http://www.kamitaxfirm.com/</a>

不動産経営・不動産投資まるわかりガイド

相談専用窓口



0120-445-922

お気軽にお問い合わせ下さい

【受付時間】9:00-20:00 つながらないとき 03-6278-7318