

5分でわかるマイホームの税金シリーズ（保有編）

Ⅲ.賃貸経営の税金

減価償却の基本

SMART THINK
税理士法人 スマートシンク

税理士法人 スマートシンク
代表税理士 菊地 則夫
社員税理士 宿谷 紫
税理士 山内 孝宏
税理士 漆谷 耕太



- I. 土地ばかりだと収入が上がらないから建物を建築しよう
- II. 相続税が高くなりそうだから対策として建物を建築しよう
- III. 固定資産税が高いから対策として建物を建築しよう

＝税金対策のため借金をしてアパートを建てる

賃貸オーナーは毎月「税金の支払い」に追われ、
税金を節約するためにお金を使うと「資金繰り」に追われ、

日々「税」と「金」と戦っている！！

【所得税の計算方法】

$$\left(\text{所得} - \text{所得控除} \right) \times \text{税率（超過累進税率）} = \text{所得税}$$

- ・ 所得 = 1年間のもうけの合計。例：給与所得、不動産所得、事業所得など
※分離課税となる譲渡所得などを除く。
- ・ 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

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 (※) 500万円の場合

$$\begin{aligned} & 500\text{万円} \times 20\% - 42.75\text{万円} \\ & = 57.25\text{万円} \end{aligned}$$

(※) 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。

【不動産所得の計算方法】

不動産所得

=

収入金額

-

必要経費

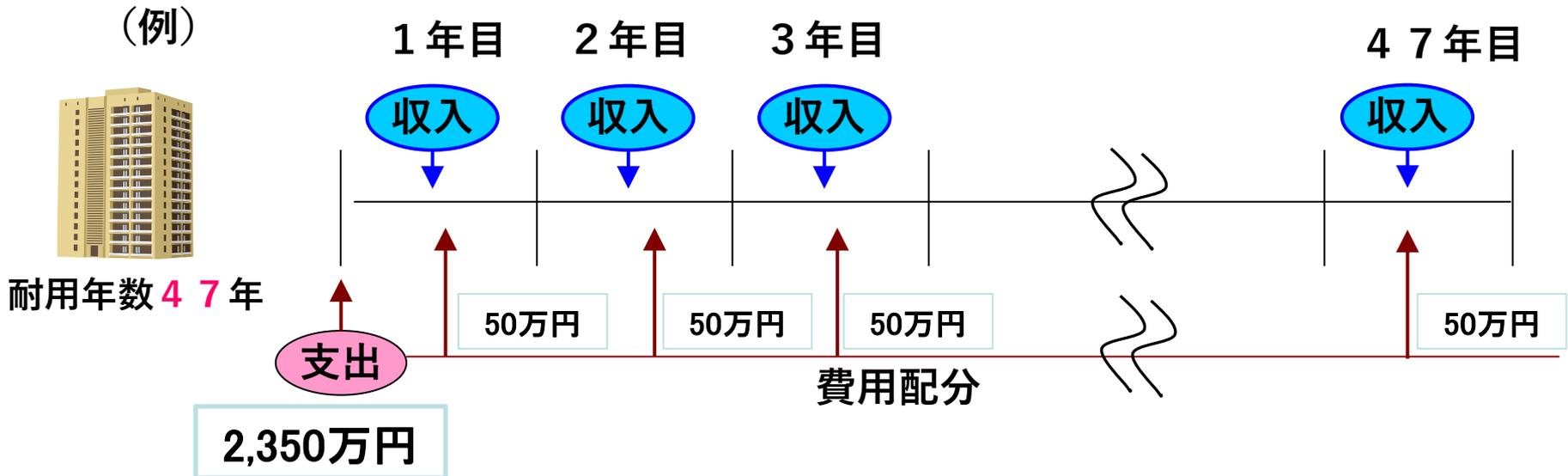
収入金額になるもの	収入金額にならないもの
家賃・地代 (未収含む)	敷金・保証金
権利金・更新料・礼金	
共益費	
敷金・保証金のうち返還を要しないもの	

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)	

節税のポイントは必要経費になります

【減価償却費 ①概要】

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。



【耐用年数の例】

建物 木造=22年 S造=34年（鉄骨の太さにより異なる） RC造=47年

【中古物件の耐用年数】 中古の場合は以下で計算した耐用年数でもよい（法定耐用年数と選択）

法定耐用年数 - 経過年数 × 80%

※法定耐用年数以上経過しているときは、法定耐用年数 × 20%、最低2年

耐用年数は一度決めたら原則として変更できない ⇒ 1年目に注意

【減価償却費 ②償却期間の短縮】

建物附属設備を建物本体と区分することにより、建物よりも**短い耐用年数**で減価償却することができます。

建物の工事請負金額(購入金額)

本体(躯体)	
耐用年数	・木造=22年 ・S造=34年 (鉄骨の太さにより異なる) ・RC造=47年
償却方法	定額法 (注)平成10年3月31日 までに取得した建物は 定額法又は定率法

建物附属設備	
耐用年数	基本的に15年 電気・ガス設備、給排水設備、冷暖房設備など
償却方法	定額法又は定率法 (注)平成28年4月1日以降 に取得した建物附属設備 は定額法のみ

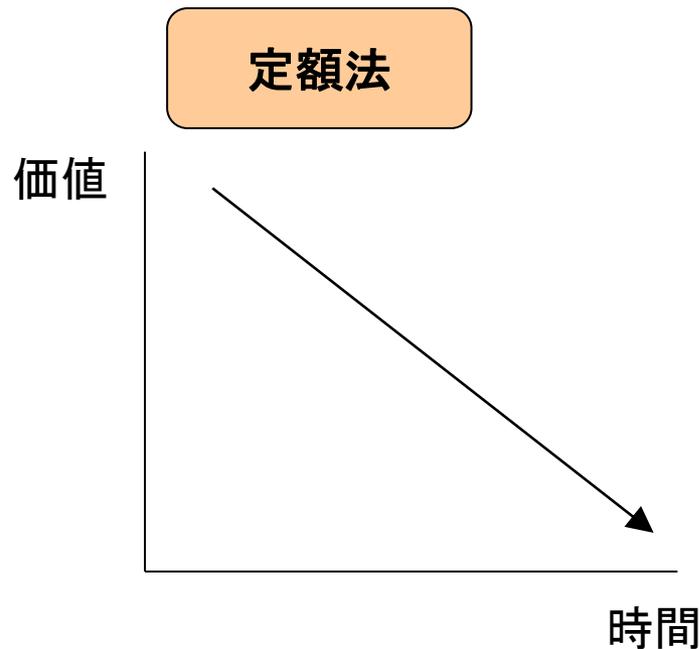
本体と附属設備を区分するには明確な金額の根拠が必要

⇒ 工事費用の詳細が記載された請求書、明細書、見積書など

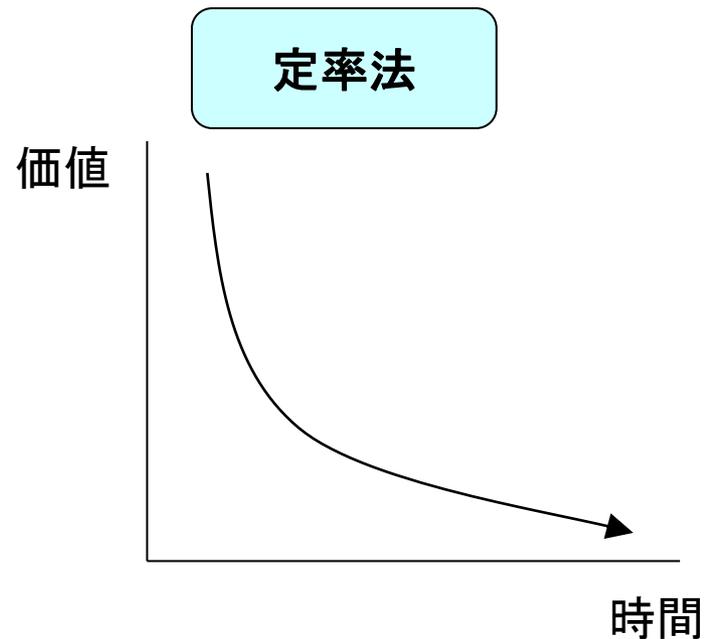
利益が多く出ている場合には建物附属設備を区分して節税を図ることができます。

【減価償却費 ③定額法と定率法】

(注)平成10年4月1日以後に取得した建物、平成28年4月1日以降取得した建物付属設備は定額法のみ。



(例) $500\text{万円} \times 0.167 = 83.5\text{万円/年}$



(例) $500\text{万円} \times 0.417 = 208.5\text{万円}$ (1年目)
 $(500\text{万円} - 208.5\text{万円}) \times 0.417 = 121.5555\text{円}$ (2年目)

【減価償却費 ④不動産の取得価額】

【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、**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

Ⅱ.減価償却費とは

【減価償却費 ⑤ポイント】

【減価償却のチェックポイント】

①取得価額

- 土地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)

- 建物以外は定率法も可能(届出が必要)
- 種類や新築中古に応じた年数か？

○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	① 取得価額 (償却保証額)	② 償却の基礎 になる金額	償却 方法	耐用 年数	③ 償却率 又は 改定償却率	④ 本年 中の 償却 期間	⑤ 本年 分の 普通償却費 (③×④×⑧)	⑥ 割増(特別) 償却費	⑦ 本年 分の 償却費合計 (⑤+⑥)	⑧ 貸付 割合	⑨ 本年 分の必要 経費算入額 (⑦×⑧)	⑩ 未償却残高 (期末残高)	備 考
木造建築物	70.6㎡	19.1	18,600,000	16,740,000	定額法	22	0.046	12/12	770,040	-	770,040	100%	770,040	9,359,520	
木骨モルタル 造りアパート	198.5	18.7	35,000,000	31,500,000	定額法	2.0	0.050	12/12	1,575,000	-	1,575,000	100	1,575,000	23,187,500	
鉄筋コンクリート 造りアパート	315.0	25.1	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	
アズビト敷		14.4	500,000	25,000	-	-	-	12/12	5,000	-	5,000	100	5,000	20,000	均等償却
給排水設備		18.7	1,500,000	555,942	定率	15	0.142	12/12	78,944	-	78,944	100	78,944	476,998	
電気設備		25.7	7,300,000 (333,245)	7,300,000	定率	15	0.133	6/12	485,950	-	485,950	100	485,950	6,814,550	
一括償却資産		25	360,000	360,000	-	-	1/3	12/12	120,000	-	120,000	100	120,000	240,000	
パソコン他		25	合計 500,000	(特別償却保証額)	-	-	-	12/12	-	-	-	-	500,000	-	一括28の2
計									4,486,434	-	4,486,434		4,986,434	104,646,568	

(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はのみ⑧欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

減価償却は間違いが多い ⇒ 1年目の方は特に税理士に相談したほうがよい

【減価償却期間と借入金返済期間】

減価償却費は耐用年数で費用配分。借入金は返済期間に応じて返済。

(経過年数)	5年目	10年目	15年目	20年目	30年目	40年目
木造						
耐用年数 22 年	木造					
軽量鉄骨造						
耐用年数 27 年	軽量鉄骨					
鉄筋コンクリート						
耐用年数 47 年	鉄筋コンクリート					
借入金返済						
30～35 年	借入金返済					

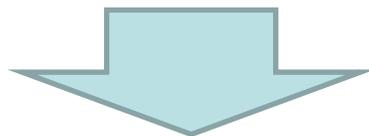
「経費化」 ≠ 「銀行への返済」

木造・軽量鉄骨は古くなると、減価償却が終わり、
経費がない鉄筋コンクリートはずっと

経費<返済額 で慢性的資金繰難！

【青色申告の特典：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 令和4年3月31日までに取得したものに限られます。
- 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。

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。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

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

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

