

タックスプランニング

CFPテキスト

Financial Planner

TAC

目 次

第1章 各種所得の金額	1
Theme 1 利子所得等	2
1-1 意義及び計算体系	2
1-2 金融類似商品の収益等	6
Theme 2 配当所得	10
2-1 意義及び計算体系	10
2-2 申告不要	12
2-3 申告分離課税	14
2-4 負債の利子	16
Theme 3 不動産所得	20
3-1 意義及び計算体系	20
3-2 収入計上時期	23
3-3 必要経費	25
3-4 固定資産の損失	28
3-5 不動産所得に係る損益通算の特例	30
3-6 キャッシュフロー	33
Theme 4 事業所得	38
4-1 意義及び計算体系	38
4-2 総収入金額	40
4-3 必要経費	42
4-4 減価償却等	47
4-5 同一生計親族が事業から受ける対価	58
Theme 5 給与所得	66
Theme 6 退職所得	82
Theme 7 山林所得	92
Theme 8 譲渡所得	94
8-1 意義及び計算体系	94
8-2 取得費など	99
8-3 内部通算	103

8-4	無償等による資産の移転	109
8-5	相続税額の取得費加算	113
Theme 9	株式等の譲渡による所得	116
9-1	申告分離課税	116
9-2	上場株式等の特定口座の特例	122
9-3	源泉徴収選択口座内配当等の特例	125
9-4	非課税口座上場株式等の特例	128
Theme 10	居住用財産の課税の特例	132
Theme 11	一時所得	140
Theme 12	雑所得	150
第2章	課税標準	161
Theme 1	課税標準の計算	162
Theme 2	損益通算	168
Theme 3	損失の繰越控除	174
Theme 4	一定の居住用財産の譲渡損失の特例	180
第3章	所得控除	189
Theme 1	課税所得金額の計算	190
Theme 2	所得控除	192
2-1	雑損控除	192
2-2	医療費控除	194
2-3	社会保険料控除	198
2-4	小規模企業共済等掛金控除	200
2-5	生命保険料控除	201
2-6	地震保険料控除	204
2-7	寄附金控除	205
2-8	障害者控除	206
2-9	寡婦控除	207
2-10	ひとり親控除	208
2-11	勤労学生控除	210
2-12	配偶者控除	211

2-13	配偶者特別控除	212
2-14	扶養控除	214
2-15	基礎控除	217
2-16	扶養親族等の判定の時期等	219
第4章	納付すべき所得税額	229
Theme 1	納付税額の計算	230
Theme 2	税額控除	234
2-1	配当控除	234
2-2	住宅借入金等特別控除	237
Theme 3	確定申告と納付	242
Theme 4	間違って申告した場合	246
Theme 5	年末調整等	248
第5章	青色申告その他の手続	255
Theme 1	青色申告制度	256
1-1	青色申告	256
1-2	青色申告特別控除	258
第6章	個人の住民税・事業税	261
Theme 1	個人住民税	262
Theme 2	個人事業税	272
第7章	法人税	275
Theme 1	法人税のあらまし	276
Theme 2	同族会社	278
Theme 3	法人税の課税標準	280
Theme 4	受取配当等の益金不算入	282
Theme 5	減価償却	284
Theme 6	役員給与	286
Theme 7	交際費等	296
Theme 8	租税公課	304

Theme 9	生命保険料等の取扱い	306
Theme 10	貸倒損失	308
Theme 11	欠損金	310
Theme 12	法人税などの税率	318
第8章	消費税	323
Theme 1	消費税のしくみと納税義務者	324
Theme 2	課税と非課税	332
Theme 3	納付すべき消費税額の計算	336
Theme 4	消費税の会計処理	344
Theme 5	消費税の確定申告等	346
第9章	法人成り等	349
Theme 1	法人成り	350
Theme 2	事業承継	356
第10章	財務分析等	359
Theme 1	決算書	360
Theme 2	財務分析	372
Theme 3	損益分岐点分析	374
	所得税の計算方法	378
	所得税の課税標準	381
	索引	382

◆◇本教材中のマークについて◆◇

(★なし) (★) (★★) (★★★)

テーマごとに重要度を★の数でランク付け（４段階）しています。

★★と★★★を中心に、メリハリをつけて学習してください。

 **頻出！**

過去の本試験での頻出項目です。最優先で学習しましょう。

Theme 1 利子所得等

Theme 1-1 意義及び計算体系

1 利子所得の意義

利子所得とは、公社債の利子、預貯金の利子、合同運用信託の収益の分配、公社債投資信託の収益の分配などに係る所得をいう。

(1) 公社債

- ① 国債及び地方債
- ② 社債

(2) 預貯金

- ① 預金 …… 銀行預金など
- ② 貯金 …… ゆうちょ銀行の貯金など

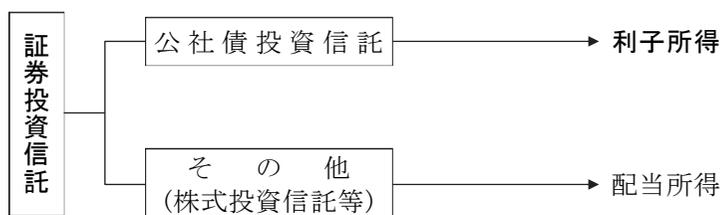
(3) 合同運用信託

合同運用指定金銭信託など

(4) 公社債投資信託

投資信託の約款上、投資対象に株式を一切組み入れないこととして公社債に投資して運用する投資信託をいう。

【証券投資信託の課税関係】



(5) 利子所得にならないもの

- ① 友人に対する貸付金の利子 …… 雑所得
- ② 所得税等の還付加算金 …………… 雑所得

2 非課税

(1) 障害者等のマル優などの利子

障害者等については、元本350万円以下の少額預貯金等の利子、元本350万円以下の公債（国債・地方債）の利子は非課税になる。

(2) 財形貯蓄の利子のうち一定のもの

サラリーマンの財形貯蓄のうち住宅財形貯蓄と年金財形貯蓄について、あわせて元本550万円までの利子は非課税になる。

【財形貯蓄制度の概要】



(3) 納税準備預金の利子

納税準備預金とは、租税納付目的である資金に限って預入れるための預金であり、納税準備預金の利子は非課税になる。ただし、租税納付目的以外で引出された場合には、課税される。

3 利子所得の金額

利子所得の金額は、受取った利子の金額（収入金額）をいい、控除する金額はない。

4 源泉徴収

利子所得は、支払いを受けるときに20%（所得税15%[※]、住民税5%）が源泉徴収される。

※ 所得税については復興特別所得税 2.1%増（15.315%）とされるため、復興特別所得税を考慮した場合の源泉徴収税額は20.315%となる。

なお、2024年以降、復興特別所得税を1%引き下げ、代わりに所得税額の1%の付加税が導入される予定である（以下、復興特別所得税について同様である）。

5 課税方法

(1) 預貯金の利子等

預貯金の利子等に課税される源泉徴収税額だけで課税関係が完結する、**源泉分離課税**となる。

なお、源泉分離課税は、源泉徴収制度を利用して課税関係を完結させるものであり、源泉徴収されたものがすべて源泉分離課税になるわけではないことに注意する。

(2) 特定公社債（国債、地方債など）の利子、公社債投資信託の収益の分配など

特定公社債の利子等については、**申告分離課税**又は**申告不要**を選択することができる。

なお、申告分離課税と申告不要は支払いを受ける利子等ごとに選択できる。

① 申告分離課税

上場株式等に係る配当所得等の金額（課税所得金額は、上場株式等に係る課税配当所得等の金額）として、他の所得と分離して申告することで、所得税15%（15.315%）、住民税5%の税率で課税される。

※ **上場株式等の譲渡損失の金額などがある場合には**、損益通算によって、特定公社債の利子等に係る**源泉徴収税額の還付**が行われることもあるため、このときは申告分離課税を選択して確定申告を行うと有利になる。

② 申告不要

特定公社債の利子等については、確定申告をしないことができる。

したがって、源泉徴収税額だけで、所得税や住民税の課税関係が完結することになる。

※ 申告不要を選択した場合には、源泉徴収税額だけで課税関係が完結することから、上記(1)の源泉分離課税と同じ結果になる。

【利子所得の課税関係】

預貯金の利子など …… 源泉分離課税（課税完結）

特定公社債の利子など

}	申告不要（課税完結）
	(納税者の選択)
	申告分離課税（上場株式等の譲渡損失がある場合等）

⇒ 「上場株式等に係る配当所得等の金額」

【設 例】

本年中に次の利子等（税込金額）を受けている。

- | | |
|-----------|--------------------|
| (1) 預金の利子 | 10,000円 |
| (2) 国債の利子 | 20,000円（申告分離課税を選択） |
| (3) 社債の利子 | 40,000円（申告不要を選択） |

【解 答】

I 各種所得の金額

摘 要	金 額	計 算 過 程	(単位：円)
利 子 所 得 (申告分離)	20,000	① 預金の利子	10,000 (源泉分離)
		② 国債の利子	20,000 (申告分離) ←確定申告
		③ 社債の利子	40,000 (申告不要)

Theme 1-2 金融類似商品の収益等 ★★★

1 金融類似商品の収益

一時所得や雑所得となる所得であっても、20%（所得税15%※、住民税5%）の源泉徴収だけで課税関係が完結する源泉分離課税となるものがある。

※ 所得税については復興特別所得税 2.1%増（15.315%）とされるため、復興特別所得税を考慮した場合の源泉徴収税額は20.315%となる。

2 外貨預金（外貨建て定期預金）の為替差損益

外貨預金の為替差損益は、雑所得とされ、次のように課税される。

(1) 為替予約を付したもの

外貨預金の預入時に、将来において外貨を円貨にするレート等を現時点で予約する取引である為替予約を行っているものは、源泉分離課税となる。

(2) 為替予約を付していないものなど

① 為替差損益

雑所得として総合課税（源泉徴収はされない）される。

なお、総合課税される為替差損は、雑所得の内部で内部通算を行う。この場合において、「公的年金等に係る雑所得」とも内部通算できることに留意する。

② 外貨預金の利子

利子所得として源泉分離課税となる。

【設 例】

所得等が以下のとおりである場合、雑所得の金額を計算しなさい。

銀行名	預金の利息	為替差損益
NA銀行	35万円	為替差益 8万円
NB銀行	23万円	為替差損 ▲15万円

- ・外貨預金は、為替予約は行っていない。
- ・雑所得の金額（公的年金等） 110万円

【解 答】

雑所得の金額

$$\begin{array}{r} \text{公的年金等} \quad \text{為替差益} \quad \text{為替差損} \\ 110\text{万円} - (8\text{万円} - 15\text{万円}) = 103\text{万円} \end{array}$$

- ※1 預金の利息の合計額 58万円は、利子所得で源泉分離課税となる。
- ※2 外貨預金の為替差損益は、為替予約を付していないので、雑所得で総合課税される。
- ※3 雑所得内で、内部通算できる（公的年金等とも通算できる）。

3 一時払養老保険等の差益

一時払養老保険等の解約差益等は、一時所得とされ、次のように課税される。

(1) 保険期間5年以内のものなど

保険期間が5年以内のものや保険期間が5年超であるが5年以内に解約されたことにより生じた差益は、源泉分離課税となる。

- ※ 一時払終身保険の場合には源泉分離課税の対象とはならず、一時所得として総合課税されることに留意する。

(2) 上記以外のもの

保険期間が5年超で、かつ、5年超で解約・満期となることにより生じた差益は総合課税（源泉徴収はされない）となる。

なお、この場合には、一時所得の金額の計算上、50万円特別控除の適用があり、また、総所得金額の計算上、2分の1されることに留意する。

◆第1章 各種所得の金額◆

【確認問題】

次の資料に基づき、本年分の各種所得の金額を計算しなさい。

なお、源泉徴収されるものは、全て税込金額である。

また、申告不要とできるものは、申告不要とする。

〔資料〕

1. 外貨預金の利子	95,000円
2. 外貨預金の為替差益（為替予約を付している）	202,500円
3. 友人に対する貸付金の利子	70,000円
4. 国債の利子	310,000円
5. 一時払養老保険（保険期間10年）の4年での解約差益	940,000円

【解答欄】

各種所得	総合課税	源泉分離課税	申告不要
利子所得	円	円	円
一時所得	円	円	円
雑所得	円	円	円

【解答】

各種所得	総合課税	源泉分離課税	申告不要
利子所得	0円	95,000円	310,000円
一時所得	0円	940,000円	円
雑所得	70,000円	202,500円	円

【解説】

(単位：円)

1. 利子所得

外貨預金 95,000 (源泉分離課税)

国債 310,000 (申告不要) ※

※ 国債の利子については、申告分離課税または申告不要を選択適用できる。

2. 一時所得

一時払養老保険 940,000 (源泉分離課税)

3. 雑所得

為替差益 202,500 (源泉分離課税)

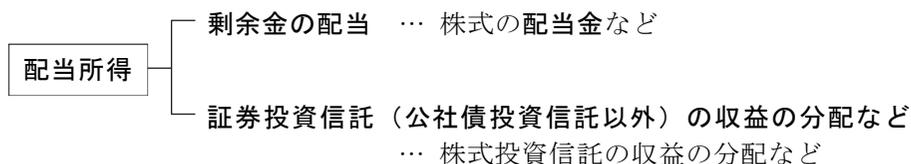
友人貸付金 70,000

Theme 2 配当所得

Theme 2-1 意義及び計算体系

1 配当所得の意義

配当所得とは、**剰余金の配当及び証券投資信託（公社債投資信託を除く）の収益の分配**などに係る所得をいう。



※1 株式投資信託とは、投資信託の約款上、株式を組み入れることができる証券投資信託であり、実際に株式を組み入れているかどうかではなく、投資対象に株式を組み入れることができる証券投資信託は、全て株式投資信託に分類される。

※2 株主優待による所得は、雑所得とされる。

2 非課税

オープン型の証券投資信託の収益の分配のうち、**元本払戻金（特別分配金）**は非課税になる。

3 配当所得の金額

配当所得の金額は、受取った配当金の額（収入金額）から株式などを取得するための負債（借入金）の利子の金額を控除して計算する。

$$\text{配当所得の金額} = \text{収入金額} - \text{負債の利子}$$

4 源泉徴収

配当所得は、支払を受けるときに、次の税率で源泉徴収される。

種 類	所得税	住民税
上場株式等の配当（持株割合3%以上 ^{※1} のものを除く）	15% ^{※2}	5%
証券投資信託の収益の分配		
その他（非上場、持株割合3%以上 ^{※1} の上場株式等）の配当	20% ^{※2}	—

※1 個人株主単独で持株割合（株式等保有割合）が3%以上であるものをいう。

※2 所得税については、復興特別所得税2.1%増（15%は15.315%、20%は20.42%）とされるため、復興特別所得税を考慮した場合の源泉徴収税額はそれぞれ20.315%と20.42%となる。

5 配当所得の課税方法

原則として①総合課税^{*}とされるが、②申告分離課税又は③申告不要の特例がある。

※ 総合課税とした場合は、**配当控除**の適用がある。

【設 例】

本年中に支払いを受けた配当等（税込金額）は、次のとおりである。

配当所得の金額を計算しなさい。

- (1) A社株式の剰余金の配当 312,500円
この株式を取得するための借入金の利子が70,000円ある。
- (2) B社株式の剰余金の配当 100,000円

【解 答】

- (1) 収入金額
A社株式 B社株式
312,500円 + 100,000円 = 412,500円
- (2) 負債の利子 70,000円
- (3) (1) - (2) = 342,500円

Theme 2-2 申告不要 ★★★

配当所得は、支払を受けるときに源泉徴収が行われているため、一定のものについては確定申告をしないこと（申告不要）ができる。なお、申告不要を選択した場合には負債利子の控除および配当控除の適用はできない。

1 上場株式等の配当等

上場株式等の配当[※]や証券投資信託の収益分配は、**申告不要**とすることができる。

なお、**申告不要とするための要件はない**。したがって、配当金額の多寡に関わらず申告不要とすることができる。

※ 2023年10月以降に支払いを受ける上場株式等の配当のうち、個人株主及びその者の同族会社を合わせた持株割合（株式等保有割合）が3%以上のものについては申告不要制度を適用することができない。ただし、下記**2**の適用はできる。

2 上記以外の配当等

上記**1**以外の配当等（非上場株式等の配当など）で、**1回の支払金額**が次の金額以下であれば、**申告不要**とすることができる。

$$10\text{万円} \times \frac{\text{配当計算期間の月数(1月未満切上)}}{12}$$

※ 計算期間12ヵ月（年1回配当）… 10万円以下

※ 計算期間6ヵ月（年2回配当）… 5万円以下

【配当所得の申告不要】

区 分	申告不要を選択するための要件		
上場株式等の配当等	なし		
上記以外 (非上場株式等の配当等)	配当計算期間	12ヵ月	10万円以下
		6ヵ月	5万円以下

【設 例】

Aさんが本年中に支払いを受けた配当等（税引前）が以下のとおりである場合、Aさんの本年分の所得税の確定申告における配当所得の金額を計算しなさい。

なお、確定申告不要を選択できるものは、すべて申告不要を選択する。

銘柄等	配当・分配等の金額（税引前）	備 考
株式会社X	110,000円	非上場株式。 この配当に係る配当計算期間は、12ヵ月である。
株式会社Y	50,000円	非上場株式。 この配当に係る配当計算期間は、6ヵ月である。
株式会社Z	350,000円	上場株式。 この配当に係る配当計算期間は、12ヵ月である。

※ 株式はいずれも内国法人のものであり、持ち株割合はいずれも3%未満である。

※ 配当等の金額から控除する負債の利子はない。

※ Aさんが株主となる同族会社はない。

【解 答】

(1) 株式会社X（非上場）

110,000円 > 100,000円（配当計算期間12ヵ月） ∴ 申告必要

(2) 株式会社Y（非上場）

50,000円 ≤ 50,000円（配当計算期間6ヵ月） ∴ 申告不要

(3) 株式会社Z（上場）

金額の多寡に係わらず申告不要とできる。 ∴ 申告不要

(4) 配当所得の金額

110,000円

Theme 2-3 申告分離課税 ★★★

1 内容

上場株式等の配当等^{※1}は、他の所得と分離して、確定申告を行うことで「上場株式等に係る（課税）配当所得等の金額」として、所得税15%（住民税5%）の税率^{※2}で課税することができる。

※1 2023年10月以降に支払いを受ける上場株式等の配当のうち、個人株主及びその者の同族会社を合わせた持株割合（株式等保有割合）が3%以上のものについては申告分離課税制度を適用することができない。

※2 所得税については復興特別所得税 2.1%増（15.315%）とされるため、復興特別所得税を考慮した場合の源泉徴収税額は20.315%となる。

なお、分離課税によって確定申告した場合でも、適用される税率は、源泉徴収税率（所得税15%および住民税5%）と同じ税率になるが、**上場株式等の譲渡損失の金額と損益通算**したい場合などに適用することで**源泉徴収税額の還付**等を受けることができる。

【例 示】

上場株式等に係る配当所得等の金額を計算しなさい。なお、いずれも申告分離課税を選択するものとする。

- (1) 上場株式等の配当等の金額
3,250,000円（源泉徴収税額650,000円控除前の金額）
- (2) 上場株式等の譲渡損失の金額
▲2,000,000円

【解 説】

$$3,250,000円 - 2,000,000円 = \underline{1,250,000円}$$

※ 上場株式等の配当所得等につき申告分離課税を選択することで、上場株式等の譲渡損失との損益通算が行える。なお、これにより、配当所得の金額について源泉徴収税額の還付を受けることができる。

① 源泉徴収税額（源泉徴収税率20%とする）

$$3,250,000円 \times 20\% = 650,000円$$

② 適正税額（損益通算後）

$$1,250,000円 \times 20\% = 250,000円$$

③ 還付税額

$$\text{①} - \text{②} = 400,000円$$

Theme 2-4 負債の利子

1 原則

株式等取得のための負債の利子で、その年においてその元本を所有していた期間に対する部分の金額を控除する。

$$\text{負債の利子} \times \frac{\text{その年中の元本所有月数（1月未満切上げ）}}{12}$$

2 申告不要を選択した場合

申告不要を選択した配当等に係る負債の利子は、控除できない。

3 譲渡した株式に係る負債の利子

譲渡した株式等の譲渡年分の負債の利子は、株式等に係る譲渡所得の金額の計算上控除され、配当所得の金額の計算上控除できない。

負債の利子	{	年末現在所有 …… 配当所得の金額の計算上控除
		本年中に譲渡 …… 譲渡所得の金額の計算上控除



【例 示】

本年中の配当等（税込金額）は、次のとおりである。
配当所得の金額を計算しなさい。

〔資 料〕

- (1) A社株式の剰余金の配当 150,000円
※ A社株式取得のための負債の利子 43,000円
(2) B社株式の剰余金の配当 40,000円（申告不要とする）
※ B社株式取得のための負債の利子 10,000円

【解 説】

- (1) 収入金額

A社株式 150,000円

※ B社株式 40,000円は、申告不要を選択する。

- (2) 負債の利子

A社株式 43,000円

※ B社株式の負債利子は、申告不要を選択したため控除できない。

- (3) (1) - (2) = 107,000円

◆第1章 各種所得の金額◆

【確認問題】

Aさんは、本年中に次の配当収入を受けている。

総合課税する配当所得の金額を計算しなさい。

なお、申告不要とできるものは、申告不要とする。また、Aさんの持株割合はすべて3%未満であり、Aさんが株主となる同族会社はない。

銘柄	税込金額	計算期間	付記事項
A株（上場）	80,000円	半年	
B株（非上場）	100,000円	1年	
C株（非上場）	250,000円	1年	負債の利子が40,000円ある。

【解答欄】

円

【解答】

210,000円

【解説】

1. A株は上場されているため、申告不要とする。
2. B株は非上場で計算期間が1年で100,000円以下であるため、申告不要とする。
3. C株は非上場で計算期間が1年で100,000円を超えているため、総合課税する。

その際に、負債の利子を控除する。

- ① 収入金額 250,000円
- ② 負債の利子 40,000円
- ③ ①－②＝210,000円

【上場株式等の配当等と損益通算・配当控除等との関係】

	負債利子の控除	配当控除	上場譲渡損と損益通算等	源泉徴収税額の精算
総合課税	○	○	×	○
申告分離課税	○	×	○	○
申告不要	×	×	×	×

【源泉徴収税率と課税方法の簡単な整理】

源泉徴収税率	例 示	課 税 方 法
15% (15.315%)* ¹	上場株式等（持株3%未満）* ² の配当等 証券投資信託の収益の分配	総合 申告分離 申告不要
20% (20.42%)* ¹	上場株式等（持株3%以上）* ² の配当等 非上場株式の配当	総合 少額配当の申告不要

*1 （カッコ内）は、復興税込の税率

*2 2023年10月以降、持株割合（株式等保有割合）が3%以上であるかどうかの判定は、源泉徴収税率については個人株主単独で計算し、課税方法については個人株主及びその者の同族会社を合わせて計算する。

※ 上場株式等の配当等の一般的な課税方法

- ① 総合課税 …… 配当控除を適用したい場合
- ② 申告分離課税 … 上場株式等の譲渡損失と損益通算したい場合
- ③ 申告不要 …… 一般的な場合（高額所得者は、申告不要が有利）

※ 非上場株式等の配当等の一般的な課税方法

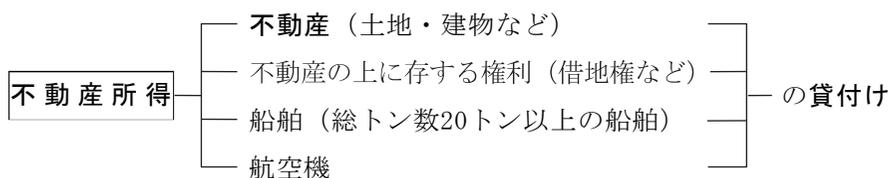
- ① 原則 …… 総合課税
- ② 10万円（5万円）以下の少額配当
…………… 申告不要にできる（高額所得者は、申告不要が有利）

Theme 3 不動産所得

Theme 3-1 意義及び計算体系 ★★★

1 不動産所得の意義

不動産所得とは、**不動産**、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機の貸付けによる所得をいう。



※ 地代・家賃・権利金・礼金・更新料・敷金償却、賃貸料の損害賠償金など、不動産等の貸付けの対価であれば、不動産所得に該当する。なお、**不動産等の譲渡による所得は譲渡所得になる。**

2 不動産所得を生ずべき貸付規模

不動産の貸付けが**事業的規模**か否かの判定は**社会通念上で判定**するが、特に反証がない限り、アパート等は**10室以上**、貸家は**5棟以上**が事業的規模となる。

また、不動産等の貸付けは不動産所得とされ、**貸付規模が事業的規模であっても事業所得にはならない。**

しかし、不動産所得を生ずべき業務を事業的規模で行っているか否かで所得税法上の取扱いが異なるものがある。

【貸付規模による取扱いの異同点】

	事業的規模	事業的規模以外
青色申告	適用あり	適用あり
青色事業専従者給与等	適用あり	適用なし
青色申告特別控除	最高65万円	最高10万円
固定資産等の資産損失	全額必要経費に算入	不動産所得の金額を限度として必要経費に算入
減価償却方法の選定	選定できる	選定できる

【設 例】

不動産の貸付けが事業的規模である場合と事業的規模でない場合の所得税における取扱いの差異に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、Aさんは不動産所得のほかに所得はないものとする。

1. 不動産所得で適用できる青色申告特別控除の金額は、事業的規模にかかわらず、最高で65万円である。
2. 不動産所得が損失となっても建物が事業用であれば、建物を取り壊して生じる資産損失の金額は、事業的規模にかかわらず、その全額を必要経費に算入することができる。
3. 不動産の貸付けが事業的規模でなければ、減価償却資産の償却方法について、法定償却方法以外の償却方法を選定することはできない。
4. 不動産等の貸付けが事業的規模でなければ、事業専従者控除や青色事業専従者給与の特例を受けることができない。

【解 答】

1. 不適切。不動産所得で適用できる青色申告特別控除の金額は、事業的規模であれば最高で65万円であるが、事業的規模以外の場合には最高10万円である。
2. 不適切。事業的規模以外の場合には資産損失の金額を控除する前の不動産所得の金額を限度として必要経費に算入できる。
3. 不適切。不動産の貸付けが事業的規模か否かにかかわらず、所定の届出を行うことで、法定償却方法以外の償却方法を選定することができる。
4. 適切。不動産等の貸付けが事業的規模である場合に限り、青色事業専従者給与等の特例を受けることができる。

◆第1章 各種所得の金額◆

3 不動産所得の金額

不動産所得の金額は、総収入金額から必要経費を控除して計算する。

なお、青色申告者は、さらに青色申告特別控除額（最高65万円）を控除する。

総収入金額 - 必要経費 - 青色申告特別控除額（最高65万円）

4 課税方法

不動産所得の金額は、総合課税となり、他の所得と総合して総所得金額を構成し、超過累進税率により所得税が課税される。

Theme 3-2 収入計上時期 ★★

1 賃貸料の収入計上時期

地代や家賃などは、原則として**契約上の支払日**に計上する。

したがって、翌月分の家賃を当月末までに受取る契約になっている場合には、当月末に翌月分の家賃を計上する。

なお、**未収の地代・家賃**であっても**契約上の支払日**に計上することに留意する。

※ 前受経理をしている場合は、貸付期間に対応して計上することができる。

【設 例】

本年分の不動産所得の総収入金額を計算しなさい。

家賃は、翌月分を当月末までに受ける契約で、前受経理をしていない。

〔資 料〕

家賃の入金額 1,200,000円（月額100,000円、本年1月分から12月分）

なお、翌年1月分の家賃110,000円は本年12月末時点で未収である。

【解 答】

本年1月分 翌年1月分

$$1,200,000円 - 100,000円 + 110,000円 = 1,210,000円$$

※ 本年1月分の家賃は前年12月末までに受け取る契約であるため、前年分の不動産所得に係る総収入金額に算入される。これに対して、翌年1月分の家賃は本年12月末までに受け取る契約であるため、本年分の不動産所得に係る総収入金額に算入される。なお、未収家賃であっても総収入金額に算入する。

2 権利金等の収入計上時期

権利金や礼金は、引渡日（契約効力発生日でもよい）に計上する。

更新料は、契約更新日に計上する。

◆第1章 各種所得の金額◆

3 返還を要しなくなった敷金等の収入計上時期

敷金や保証金などは、賃借人等の退去時に返還される性格のものであるため、総収入金額に計上せず、**預り金**とする。

ただし、**返還不要となった金額**があれば、返還不要となった日[※]に、**総収入金額**に計上する。

※ 契約当初から敷金・保証金のうち返還不要なものがあれば、その年分の総収入金額に算入する。

【設 例】

Aさんはアパート1棟(20室)を有しており、本年分の総収入金額、必要経費は以下のとおりである。これらに基づいて不動産所得の金額を計算しなさい。

Aさんは、青色申告者で、65万円の青色申告特別控除の適用要件を満たしている。家賃は、翌月分を毎月末日までに受領する契約である。

(1) 総収入金額

家賃 8,170,000円

本年2月分から12月分までの家賃である。

このほかに翌年1月分の家賃750,000円があるが計上していない。

権利金 1,320,000円

敷金 1,320,000円

権利金および敷金は、新たな入居者から本年6月に受け取ったものであるが、当初契約により、敷金は契約終了時に50%のみ返還することになっている。

(2) 必要経費 6,000,000円

【解 答】

(1) 総収入金額

翌年1月分 権利金 敷金返還不要分
 $8,170,000円 + 750,000円 + 1,320,000円 + 1,320,000円 \times 50\% = 10,900,000円$

(2) 必要経費

6,000,000円

(3) $10,900,000円 - 6,000,000円 - 650,000円 = \underline{4,250,000円}$

Theme 3-3 必要経費 ★★★

1 原則

不動産所得の必要経費は、貸付不動産等に係る**固定資産税、修繕費、損害保険料、減価償却費、借入金の利子**などの費用（償却費以外の費用は債務確定主義）である。

(1) 借入金の利子

貸付不動産の購入等に係る借入金の利子は必要経費に算入する。

なお、**借入金の元本返済額は必要経費にはならない。**

※ 業務開始前の期間分の利子は、その貸付不動産の取得価額に算入する。

【設 例】

Aさんは3棟目の賃貸用アパートの建設費用3,000万円を銀行から借入れている。この借入金に係る本年中の返済が以下のとおりである場合に不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入される金額を求めなさい。

借入金の元本返済額 100万円

借入金の利息支払額 60万円

【解 答】

必要経費算入額 60万円（借入金の利息支払額）

◆第1章 各種所得の金額◆

(2) 不動産取得税等

不動産取得税、不動産登記に係る登録免許税、不動産登記に係る司法書士等への報酬などは必要経費に算入することができる。

※ 貸付不動産の取得価額に算入することもできるが、その年分の所得税額を最も少なくするためには必要経費に算入したほうが有利である。

(3) 立退料等

新たな貸付不動産の建築等のために支払った立退料や取壊費用については原則として必要経費に算入する。

※ 工場、ビル、マンション等の建設に伴って支出する住民対策費、公害補償費等の費用で当初からその支出が予定されているものについては建物等の取得価額に算入する。

【設 例】

Bさんが新たに2棟目の賃貸用ビルを取得する際に支出した建設費等が以下のとおりである場合、所得税の計算上、この賃貸用ビルの取得価額として、正しいものはどれか。なお、建築費等について必要経費に算入できるものは、必要経費として計算することとし、与えられた資料以外については考慮する必要はない。

(1) 建物の建設のために必要な設計料	500万円
(2) 建設費用	4,000万円
(3) 保存登記に係る登録免許税	30万円
(4) 保存登記等に係る司法書士等への報酬	20万円
(5) 不動産取得税	100万円

【解 答】

500万円+4,000万円=4,500万円

※ 保存登記に係る登録免許税、保存登記等に係る司法書士等への報酬および不動産取得税は必要経費に算入できる。なお、設計料は取得価額に算入する。

2 別段の定め

(1) 減価償却費（詳細はTheme 4）

① 建物等※ …… 定額法

※ 1998年4月1日以後取得の建物、2016年4月1日以後取得の建物附属設備
および構築物

② 上記以外 …… 定額法または定率法

(2) 貸家等の資産損失（詳細はTheme 3-4）

貸家等について火災により被害を受けた場合や老朽化による取り壊しをした場合
の損失の金額については一定の金額を必要経費に算入する。

(3) 同一生計親族が事業から受ける対価（詳細はTheme 4）

事業主と同一生計親族が、その事業主から給料、利息、地代家賃などの支払いを
受ける場合には、次のように取扱われる。

① 事業主

イ 事業主が同一生計親族に支払った地代家賃等は、必要経費に算入できない。

ロ 同一生計親族の負担すべき必要経費を事業主の必要経費に算入する。

② 親族

事業主から受取った地代家賃等およびその必要経費はないものとみなされる。

【同一生計の意義】

同居している場合には、明らかに独立した生活を営んでいない限り同一生計になる。

また、勤務等の都合上、同居していなくても、常に生活費などの送金をしている
場合や余暇には同居することを常例としている場合も同一生計になる。

Theme 3-4 固定資産の損失 ★★

不動産所得、事業所得または山林所得を生ずべき業務の用に供される固定資産等について、火災による被害を受けた場合（滅失）や老朽化による取り壊しをした場合の損失の金額（資産損失額）の取り扱いについては以下ようになる。なお、資産損失額は損失発生時点の未償却残額等に基づいて算定される。

$$\text{未償却残額} = \text{取得価額} - \text{償却費の累積額（減価償却累計額）}$$

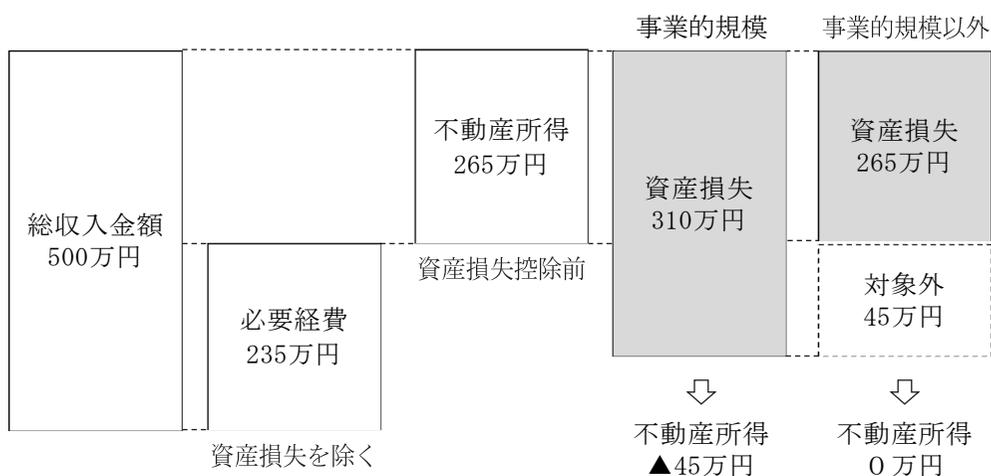
1 事業的規模の場合

事業的規模の不動産所得または事業所得を生ずべき事業に供される事業用固定資産等の損失の金額は、損失発生年分の不動産所得の金額または事業所得の計算上、その全額を必要経費に算入する。

2 事業的規模以外の場合

事業用以外の業務用資産等の損失の金額は、損失発生年分における資産損失額を控除する前の不動産所得等の金額を限度として、その年分の不動産所得等の金額の計算上、必要経費に算入する。

【資産損失の取扱い】



【設 例】

Aさん（白色申告者）は、貸家1棟が老朽化したため、本年において取壊した。
 事業的規模の場合と事業的規模以外の場合について、本年分の不動産所得の金額を計算しなさい。

〔資 料〕

(1) 本年分の家賃収入	5,000,000円
(2) 減価償却費、固定資産税の諸経費	1,500,000円
(3) 立退料、取壊費用等	850,000円
(4) 貸家の取壊直前の未償却残額（資産損失額）	3,100,000円

【解 答】

1. 事業的規模の場合

- (1) 総収入金額 5,000,000円
 (2) 必要経費
 ① 諸経費 1,500,000円 + 850,000円* = 2,350,000円
 ※ 立退料や取壊費用は資産損失ではなく通常の必要経費になる。
 ② 資産損失 3,100,000円
 ③ ① + ② = 5,450,000円
 (3) 不動産所得の金額
 (1) - (2) = ▲450,000円

2. 事業的規模以外の場合

- (1) 総収入金額 5,000,000円
 (2) 必要経費
 ① 諸経費 1,500,000円 + 850,000円 = 2,350,000円
 ② 資産損失
 イ. 3,100,000円
 ロ. (1) - (2) ① = 2,650,000円（資産損失額を控除する前の不動産所得の金額）
 ハ. イ > ロ ∴ 2,650,000円
 ③ ① + ② = 5,000,000円
 (3) 不動産所得の金額
 (1) - (2) = 0円
 ※ 事業的規模以外では所得金額を損失（赤字）にすることができない。

Theme 3-5 不動産所得に係る損益通算の特例 ★★★

1 損益通算の特例

不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額のうち、必要経費に算入した土地等取得に係る負債の利子（土地負債利子）があるときは、損失の金額のうち土地負債利子相当額は、他の所得と損益通算することができない。

【例 示】

次の資料に基づき、本年分の総所得金額を計算しなさい。

(1) 不動産所得の金額

- ① 総収入金額 1,500,000円
- ② 必要経費 4,500,000円

なお、必要経費には土地取得の負債の利子が1,000,000円含まれている。

(2) 事業所得の金額 7,000,000円

【解 説】

$$7,000,000\text{円} - \frac{(3,000,000\text{円}^* - 1,000,000\text{円})}{\text{不動産所得} \quad \text{土地負債利子}} = 5,000,000\text{円}$$

※ 不動産所得の金額

$$1,500,000\text{円} - 4,500,000\text{円} = \blacktriangle 3,000,000\text{円}$$

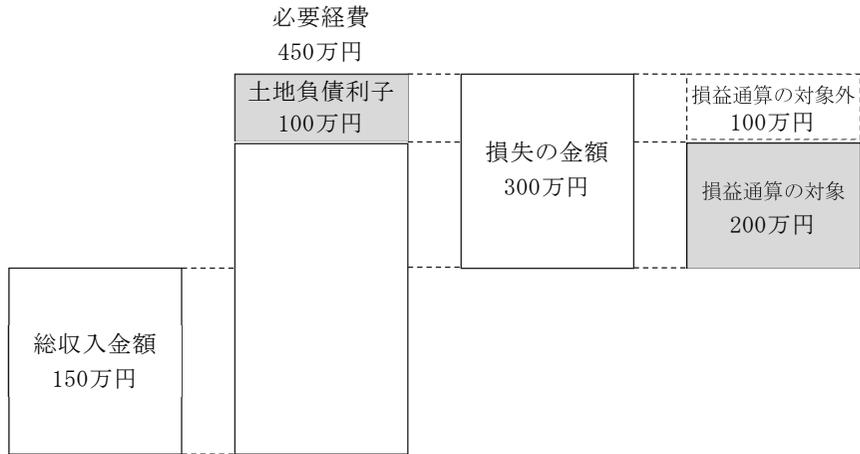
※ 不動産所得は3,000,000円の損失となっているが、その損失には土地負債利子1,000,000円が含まれている。

土地負債利子から構成される不動産所得の損失は、他の所得（本問では事業所得）の金額との損益通算が認められない。

したがって、不動産所得の損失3,000,000円から土地負債利子1,000,000円を除外した2,000,000円を事業所得と通算することになる。

なお、土地負債利子に相当する金額は、損益通算の対象とはならないが、必要経費には算入することに注意する。

【土地負債利子の取扱い】

**2** 負債の額を区分できない場合

土地等を建物とともに取得した場合で負債の額を土地等と建物に区分できないときは、負債の額は、まず建物の取得に充てたものとして、次により土地負債利子を計算する。

$$\text{負債の利子} \times \frac{\text{当初の負債の額} - \text{建物の取得対価}}{\text{当初の負債の額}}$$

◆第1章 各種所得の金額◆

【例 示】

Aさんは、本年中に賃貸用建物 40,000,000円とその敷地 20,000,000円を借入金 50,000,000円と自己資金 10,000,000円で取得し、ただちに貸付の用に供した。
 本年分の借入金の利子は 1,500,000円である。
 この場合における土地負債利子を計算しなさい。

建 物 40,000,000円	40,000,000円	借入金 50,000,000円
敷 地 20,000,000円	10,000,000円	
		自己資金 10,000,000円

《土地等取得に係る負債の利子》

$$1,500,000円 \times \frac{50,000,000円 - 40,000,000円}{50,000,000円} = 300,000円$$

この例示では、まず、建物4,000万円はすべて借入金で取得したものとする。したがって、負債利子150万円のうち借入金4,000万円に対応する部分（120万円）は建物の取得に係る負債利子となる。次に土地は自己資金1,000万円と借入金1,000万円で取得したものとする。結果として負債利子150万円のうち借入金1,000万円に対応する部分（30万円）が土地の取得に係る負債利子となる。このように納税者に有利になるように計算が行われる。

【参 考】 国外中古建物の減価償却費に相当する金額の特例

不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額のうち、必要経費に算入された国外中古建物（減価償却を簡便法で行っているもの）で一定のものの減価償却費があるときは、その減価償却費に相当する金額は、損益通算することができない。

Theme 3-6 キャッシュフロー ★★★

1 キャッシュフローについて

キャッシュフローでの学習は、現金収入と現金支出を把握し、その現金収入と現金支出との差額である手元現金（キャッシュフローの金額）を求めることである。

上場企業では、企業の現金の増減を明らかにするキャッシュ・フロー計算書を財務諸表（決算書）の一つとして作成しなければならないとされている。

キャッシュ・フロー計算書では、現金の増加原因、減少原因や手元現金を把握することができる。

また、多額の売上があっても、その代金回収に時間がかかると手元現金が不足し、仕入れ代金や借入金を返済できず、資金繰りは苦しくなる。

キャッシュ・フロー計算書は、このような企業の資金繰りなどの財務上の危険を読み取ることができることから、小規模の企業や個人事業であっても、これに類似する計算を行いキャッシュフローを把握することが重要である。

2 不動産所得での収入金額と必要経費・現金の増減の具体例

現金の増減	収入	経費	どちらでもない
増加	礼金の受取り 賃貸料の受取り		銀行からの借入れ 敷金の預かり
減少		固定資産税等の納付 借入金利息の支払い	借入金元本の返済 所得税などの納付
増減なし		減価償却費 青色申告特別控除	

※ 銀行からの借入れや、借入金の元金返済、所得税などの納付など
現金が増減しているために、キャッシュフロー計算に関係する。

※ 減価償却費や青色申告特別控除など
現金支出が伴わないため、キャッシュフロー計算に関係しない。

◆第1章 各種所得の金額◆

【例 示】

居住者甲（青色申告者）の本年分の不動産の賃貸の収支状況等が下記のとおりであった場合、税引後のキャッシュフローの金額を求めなさい。

青色申告特別控除額は10万円とし、所得控除は考慮しない。

なお、所得税および住民税の合計の実効税率は 20%とする。

項 目		金 額	
総収入金額	不動産の貸付け（全額現金で受取り）	800万円	
必要経費等	諸経費（全額現金で支出）	190万円	
	借入金返済額	元金（全額現金で支出）	200万円
		利子（全額現金で支出）	50万円
	減価償却費	300万円	

【解 答】

《所得税および住民税の計算》

1 不動産所得の金額

- ① 総収入金額 800万円
- ② 必要経費
 諸経費 利子 償却費
 190万円 + 50万円 + 300万円 = 540万円
- ③ 青色申告特別控除額 10万円
- ④ ① - ② - ③ = 250万円

2 所得税および住民税

$$250万円 \times 20\% = 50万円$$

《キャッシュフロー計算》

- ① 収 入 800万円
- ② 支 出
 諸経費 元金返済 利子 所得税等
 190万円 + 200万円 + 50万円 + 50万円 = 490万円
- ③ ① - ② = 310万円

【確認問題】

甲さんの本年におけるビルの賃貸業の予想収支等が以下のとおりである場合、本年のビル賃貸業に係る税引後のキャッシュフローの金額を求めなさい。

なお、所得税および住民税の金額は、所得控除を考慮せずに青色申告特別控除後の不動産所得の金額の15%として計算すること。

項 目		金 額
テナントの家賃収入金額		2,200万円
必要経費	租税公課	250万円
	減価償却費	1,135万円
	支払利息	300万円
	その他必要経費	100万円
	合 計	1,785万円
借入金元本返済額		980万円
青色申告特別控除額		65万円
所得税および住民税の合計額		**万円

※ 未収、未払い、前受け、前払いのものはない。

【解答欄】

キャッシュフローの金額	円
-------------	---

◆第1章 各種所得の金額◆

【解答】

キャッシュフローの金額	5,175,000 円
-------------	-------------

【解説】

1. 不動産所得の金額

(1) 総収入金額

家賃収入金額 22,000,000円

(2) 必要経費

合計 17,850,000円

(3) 青色申告特別控除額 650,000円

(4) (1) - (2) - (3) = 3,500,000円

2. 所得税および住民税の額

3,500,000円 × 15% = 525,000円

3. キャッシュフローの金額

(1) 収入金額 22,000,000円

(2) 支出金額

① 租税公課 2,500,000円

② 支払利息 3,000,000円

③ その他必要経費 1,000,000円

④ 借入金元本返済額 9,800,000円

⑤ 所得税および住民税の合計額 525,000円

合計 16,825,000円

※ 減価償却費、青色申告特別控除額は、考慮しない。

(3) キャッシュフローの金額

(1) - (2) = 5,175,000円